

# 투기지역 지정제도 폐지 안한다.

## - 투기지역 지정제도의 의미와 효과

1세대 1주택을 포함한 모든 주택거래 등에 대해 양도소득세가 실거래가 기준으로 부과되는 내년 이후에도 양도소득세 실거래가 과세와 주택담보대출 제한 등을 내용으로 하는 투기지역 지정제도가 계속 유지될 것으로 보인다.

내년부터 양도소득세를 과세할 때 실거래가 기준이 예외 없이 적용됨에 따라 양도세의 실거래가 신고를 의무화하고 있는 투기지역 지정제도가 폐기되는 것 아니냐는 관측이 일부에서 제기되었으나, 재정경제부는 부동산투기지역 지정제도를 유지할 방침이라고 밝혔다.

이에 대해 재경부 관계자는 “내년부터 모든 주택거래 등에 대해 실거래가 기준으로 양도소득세가 부과돼 투기지역 규제 중 양도소득세 실거래가과세 부분은 의미가 퇴색되기는 하나, 투기지역에는 아직 주택담보대출에 대한 규제가 남아 있어 이 제도를 계속 유지할 방침”이라고 밝혔다.

주택·토지 투기지역 지정제도는 소득세법 시행령에 의해 공고한 날로부터 양도세를 실거래가 기준으로 신고하도록 돼 있다. 그러나 금융감독당국은 금융회사들이 투기지역의 6억원 이상 고가아파트를 담보로 하는 대출을 취급할 때 총부채상환비율(DTI) 40% 이내에서 대출할 수 있도록 감독하고 있다.

재경부 관계자는 또 “부동산 가격이 하향 안정되고 있는 일부 지역에서 투기지역 해제를 기대하는 분위기도 있지만 해제 여부는 매우 신중하게 결정할 것”이라며 “오히려 국지적인 부동산 가격 상승에 투기지역 지정을 적극 활용해 대처한다는 방침”이라고 밝혔다.

현재 전국 250개 행정구역 가운데 78개(31.2%)가 주택투기지역으로, 95개(38.0%)가 토지투기지역으로 지정돼 있다.

### □ 투기지역의 개념

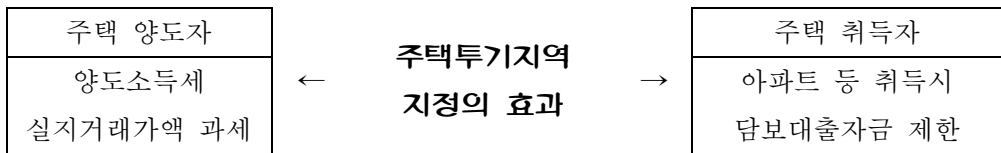
일반적으로 알려진 투기지역이라 함은 세법에서 사용되는 정식용어는 아니나 법령상 용어인 지정지역 대신 통용되고 있는 것으로, 전국 부동산가격상승률 등을 감안하여 당해 지역의 부동산가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 경우 일정한 기준 및 방법에 따라 지정된 지역을 말한다. 이와 같은 투기지역은 주택 및 주택부수토지를 대상으로 한 주택투기지역과

상가 등 주택 외의 부동산을 대상으로 한 토지투기지역으로 각각 구분되어 지정된다(소득세법 시행령 제168조의 3 제1항).

참고로 투기지역과 비슷한 용어로 분양권 전매 제한 등을 규정한 투기과열지구나, 관할시장 및 군수 등의 허가에 따라 토지거래의 효력이 인정되는 토지거래허가구역이 있으나, 투기지역과는 그 법적 근거가 상이한 별개의 개념이다.

**□ 주택투기지역 지정의 효과**

주택투기지역 내에 소재한 주택(주택부수토지 포함, 이하 같음)을 양도하는 자는 주택의 보유 수나 보유기간 등에 관계없이 실지거래가액에 의한 양도소득세 과세가 강제되고, 동 지역 내에 소재한 아파트 등을 취득하는 자는 해당 아파트 등을 담보로 한 대출자금을 마련하는데 있어 일정 수준의 제약이 뒤따르게 된다.



**1. 주택 양도자 - 실지거래가액에 의한 양도소득세 과세**

(1) 실거래가액에 의한 양도소득세 과세대상자산

지난 2005년말 소득세법 개정으로 부동산 실거래가신고제가 2006년부터 전면 시행됨에 따라 2006년 1월 1일 이후 양도하는 자산부터 양도소득세의 과세방법을 종전의 기준시가 과세원칙에서 실거래가액 과세원칙으로 전환하였다.

다만, 실거래가액 과세원칙의 단계적 전환을 위하여 다음의 9가지 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 2006년말까지 양도하는 자산에 대하여는 기준시가 과세를 허용하고, 2007년 1월 1일 이후 양도분부터 전체 양도소득세 과세대상 자산에 대하여 실거래가액으로 과세할 예정이다.

대상 \ 양도시기	2006년	2007년 이후
실거래가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 6억원 초과 고가주택</li> <li>· 부동산을 취득할 수 있는 권리</li> <li>· 미등기 양도자산</li> <li>· 취득 후 1년 이내의 부동산</li> </ul>	전체 양도소득세

과세대상	· 허위계약서 작성 등 부정거래 부동산 · 투기지역 내 부동산 · 1세대 2주택 이상자의 양도주택 · 비사업용 토지 · 납세자의 실거래가 과세 선택	과세대상 자산
기준시가과세대상	위 실거래가 과세대상 외의 자산	-

(2) 주택투기지역 내 주택의 실거래가액 과세

이상과 같이 현재 주택투기지역 내에 소재한 주택을 양도하는 자는 주택의 보유수나 보유기간 등에 관계없이 기준시가가 아닌 실거래가액으로 양도소득세를 계산하여 신고·납부하여야 한다.

가령 지난 10월 27일 주택투기지역으로 지정된 성북구 내의 이른바 길음뉴타운 지역에 소재한 주택을 그 지정일 이후에 양도하는 경우에는 반드시 실거래가액으로 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

**2. 주택 취득자 - 아파트 등에 대한 주택담보대출 제한**

현재 금융감독원은 투기지역 내의 주택담보대출 시 다음과 같은 담보대출 제한을 준수하도록 은행 및 보험사 등을 감독하고 있다.

(1) 담보 대출 건수 제한

투기지역 내의 아파트(주상복합 아파트 포함)에 대한 신규 담보대출은 동일차주별 1건으로 제한되어 있다. 즉, 기존에 투기지역 또는 비투기지역 소재 아파트(주상복합아파트), 단독, 연립, 다세대주택 등을 담보로 한 주택담보대출을 받은 사람은 새로이 투기지역 소재 아파트(주상복합 아파트 포함)에 대해 신규로 아파트담보대출을 받을 수 없다.

**[지역·대출여부에 따른 담보대출 가능 여부]**

보유 주택 위치	주택담보대출 여부	대출을 받아 구매하려는 아파트 위치	
		투기지역	비투기지역
투기지역	있음	X	○
비투기지역		X	○
투기지역	없음	○	○
비투기지역		○	○

(2) 주택담보인정비율(LTV)에 의한 대출 제한

투기지역 내 만기 10년 이하의 아파트담보대출을 받거나 10년을 초과하더라도 6억원을 초과한 아파트담보대출을 받는 경우 주택담보인정비율\*(LTV:Loan To Value ratio)은 40%로 기타 지역의 50~60%에 비해 낮으므로 결국 받을 수 있는 대출금은 제한된다.

\* 금융기관들이 주택을 담보로 대출할 때 적용하는 담보가치, 즉 주택가격 대비 대출이 가능한 최대 비율

**[은행권 주택담보인정비율(LTV) 현황]**

구분		투기지역		투기과열지역		기타지역	
		주택	아파트	주택	아파트	주택	아파트
3년이하		50%	40%	50%	50%	60%	60%
3년 초과~10년 이하		60%	40%	60%	60%	60%	60%
10년 초과	담보가액 6억원 초과	60%	40%	60%	60%	60%	60%
	담보가액 6억원 이내	60%	60%	60%	60%	60%	60%
10년 이상 분할 상환		70%	70%	70%	70%	70%	70%

**(3) 총부채상환비율(DTI)에 의한 대출 제한**

투기지역내 시가 6억원 초과 아파트(주상복합 포함)를 신규 취득하는 경우 주택담보대출 규모를 기존 주택담보인정비율(LTV)과 별도로 총부채상환비율\*(DTI:Debt to Income)개념을 적용해 연간 원리금 상환액이 연소득의 40%를 넘지 않는 수준으로 제한하고 있다. 이는 취득 부동산의 가격과 상관없이 상환능력을 감안하여 대출을 제한하는 것이다.

예를 들어, 만기 10년 고정금리 5.5% 원리금균등분할 상환 방식으로 2억원을 대출 받고자 한다면 매년 2,600여만원의 원금과 이자를 갚아야 하므로 다른 부채가 없다는 가정하에 연소득이 약 6,500만원이 되어야 한다.

\* 총소득에서 해당 대출의 연간 원리금 상환액과 기타 부채의 이자 상환액을 합한 금액이 차지하는 비율

**□ 2007년 이후 투기지역 지정의 의미**

상술한 바와 같이 내년부터는 부동산의 양도소득세가 실거래가액으로 과세되므로 투기지역 지정을 통한 양도소득세의 실거래가액 과세라는 규제는 더 이상 의미가 없을 것으로 보인다. 그러나 주택담보대출 제한은 여전히 유효하므로, 아파트 등을 신규로 취득하고자 하는 자는 투기지역 지정 여부를 눈 여겨 보아야 할 것으로 생각된다.

\* 관련예규(서면4팀-2027, 2004. 12. 10.)

1. 투기과열지구는 “분양권전매제한 등”과 관련된 것으로 건설교통부에서 지정·공고하는 것이며, 투기지역은 “양도소득세의 실가과세”와 관련하여 소득세법 시행령 제162조의 3 지정지역 기준 등에 의하여 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 것임.
2. 투기지역으로 지정된 지역에 소재하는 부동산은 소득세법 제96조 제1항 제6의 2호에 의하여 실지거래가액으로 양도차익을 산정하는 것으로 동법시행령 제162조의 3 제3항에 의하여 주택(그 부속토지를 포함)투기지역(이하 “주택투기지역”이라 한다)과 그 외의 부동산투기지역(이하 “토지등 투기지역”이라 한다)으로 나누어 지정·공고되는 것임.
3. 따라서 “주택투기지역”에 소재하여 실지거래가액으로 양도차익을 계산하여야 하는 부동산은 주택(그 부속토지를 포함)이 되는 것이며, “토지등 투기지역”에 소재하여 실지거래가액으로 양도차익을 계산하여야 하는 부동산은 주택(그 부속토지를 포함)외의 부동산이 되는 것임.

※ 상기 내용은 권한 있는 기관(법원, 과세관청 등)의 공식적인 견해가 아니므로 참고자료로만 활용하시기 바라며, 의사결정과 그 실제적용에 있어서는 권한 있는 기관이나 해당 분야 전문가의 조언을 얻어 충분히 검토하신 후 적용하시기 바랍니다.