



Analyst 김세련 · 02-3773-8919 · sally.kim@sk.com

Issue Comment

- ✓ 지난 22 일, 재정특위가 부동산 보유세 개편안 네가지 발표
- ✓ 크게는 공정시장가액비율 및 세율 인상
- ✓ 유효세율 감안, 예상보다 규제 강도 다소 낮다는 판단

[건설] 마지막 카드, 보유세 개편안 네가지 방안 발표

- 지난 22 일 오후 재정개혁특별위원회는 부동산 보유세 개편안 관련 네가지 시나리오의 세제 개혁 방안을 발표함. 크게는 1) 과표 기준이 되는 공정시장가액 비율 연간 10%p 인상, 2) 6 억원 초과 주택 구간별 세율의 차등적 인상 (0.05~0.5%p), 3) 공정시장가액 비율, 세율 차등 인상 동시 적용, 4) 1 주택자는 공정시장가액비율만 인상, 다주택자는 공정가액비율, 세율 모두 인상 네가지 방안으로 나뉨. 7 월 3 일 최종 권고안 확정, 7 월말 세재개편안에 반영, 9 월 정기국회를 통한 입법 절차를 거친 후 내년부터 시행될 예정
- 1주택자 기준 시나리오별 유효 세율은 현행 기준 0.2~0.3%수준에서 0.3~0.4%로 0.1%p 남짓 증가하는 효과에 그쳐, 선진국 유효세율이 1%에 가까운 것을 감안하면 예상한 수준 대비 규제 강도는 다소 낮은 편으로 판단함. 물론, 개편안 3, 4와 같이 이 공정시장가액 비율 인상과 동시에 세율 차등적 인상 및 다주택자 누진세율이 적용될 경우, 다주택자 세금 부담이 크게 증가하게 된다는 점에서 부동산 시장에 부정적 효과를 가져올 것은 불가피함. 부동산 유관 종목의 밸류에이션 상방에 대한 고민이 필요하나, 기대보다는 약한 수준으로 판단되어 단기 주가에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단

보유세 개편 권고안 4 가지 시나리오 공개

시행령 개정만으로 가능	세법 변경 필요	세법 변경 필요	세법 변경 필요
개편안 1) 공정시장가액 비율 인상	개편안 2) 세율의 차등적 인상	개편안 3) 1) + 2) 모두 적용	개편안 4) 1주택자/다주택자 차등과세
과표 기준이 되는 공정시장가액 비율 현재 80% → 2020년 90% → 2021년 100%	구간을 4개로 편성, 현행 세율에 0.05~0.5%p까지 추가 인상 -6~12억원 -12~50억원 -50~94억원 -94억원 초과	공정시장가액 비율 연 2~10%p 단계적 인상 + 개편안 2) 동시 적용	1주택자: 공정시장가액비율만 5%p 인상 다주택자: 공정시장가액비율 5%p 인상 + 개편안 2)의 구간 세율 (0.05~0.5%p) 차등 인상
90% 비율 적용시 연 1,949억원 세수 증가	연 461억원 세수 증가	공정시장가액비율 인상 폭에 따라 5,711~9,650억원 세수 증가 (공정가액 2%p 인상시) 10~30억원 1주택자 → 최대 5.3% 세금 증가	(공정가액 5%p 인상시) 6,783~1조 866억원 세수 증가
10~30억원 1주택자 → 18% 세금 증가 10~30억원 다주택자 → 12.5~24.7% 세금 증가	10~30억원 1주택자 → 최대 5.3% 세금 증가 10~30억원 다주택자 → 최대 6.5% 세금 증가	10~30억원 1주택자 → 최대 9.2% 세금 증가 10~30억원 다주택자 → 최대 12.7% 세금 증가	

자료: 재정개혁특별위원회, SK 증권

- 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간접없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 투자판단 3 단계 (6 개월 기준 15% 이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도