

▣ 박근종 칼럼 **공동주택 공시가격 급격 상승, 보유세 부담 커진 만큼 추가 인상은 신중해야**



올해 전국 평균 공동주택 공시가격 변동률이 9.16% 올라 지난해 3.65%보다 5.51%포인트 상승했다고 한다. 서울은 18.67% 뛰어 유일하게 전국 평균 9.16%를 웃돌았다. 서울 공시가격 상승률은 부동산시장 활황 기인 2021년(19.91%) 후 5년 만에 최고 상승률을 기록했다.

2005년 공동주택 공시제도 도입 이후 역대 세 번째로 높은 최고치다. 지난해 서울 집값이 폭등한 만큼 이번 공시가격 급등은 예고된 일로 서울 강남과 한강 변 아파트값이 가파르게 오른 영향이 크다. 이에 따라 서울시민이 부담할 재산세와 종합부동산세 등 보유세도 최대 50% 이상 늘어날 전망이다.

서울을 제외한 지역의 가격 변동률은 3.37%다. 정부는 국내외 경제 상황과 폭증한 세금 부담을 고려해 추가 보유세 인상은 더욱 신중할 필요가 있어 보인다.

지난 3월 17일 국토교통부가 발표한 '2026년 공동주택 공시가격(안)'에 따르면 올해 1월 1일 기준 전국 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택) 30만 7834개 단지 1,585만 1,336호의 공시가격은 지난해에 비해 평균 9.16% 올랐다. 지난해 집값이 급등한 데 따른 큰 폭의 인상이다.

특히 서울은 18.67% 급등했는데, '강남 3구(강남 26.05%, 송파 25.49%, 서초 22.07% 순)'가 무려 24.70% 오르며 상승세를 주도했고, 이른바 '한강 벨트(성동 29.04%, 양천 24.08%, 용산 23.63%, 동작 22.94%, 강동 22.58%, 광진 22.20%, 마포 21.36%, 영등포 18.91% 순)'는 23.13% 상승했으며, 나머지 자치구(중구 14.82%, 서대문 11.02%, 동대문 10.19%, 강서 9.58%, 종로 9.02%, 관악 8.44%, 성북 7.52%, 구로 6.06%, 은평 4.43%, 노원 4.36%, 중랑 3.29%, 강북 2.89%, 금천 2.80%, 도봉 2.07% 순)의 상승률은 6.93%에 그쳤다.

이러한 공동주택 공시가격으로 인해 「종합부동산세법」 제8조(과세표준) 제1항에 근거하여 1세대 1주택자 공시가격 12억 원 이상에 대하여 부과하는 종합부동산세 납부 대상도 48만 7,362호로 지난해 31만 7,998호보다 1년 새 16만 9,364호나 급증했다.

종합부동산세는 애초 노무현 정부에서 보유세·징벌세 성격으로 2005년 1월 5일 처음 도입됐다. 당시 9억 원 초과 주택에 대해 대상자가 3만 9,000명 수준이었다. 지금은 기준이 2022년 12월 31일 12억 원으로 올라 대상자는 10배 이상 늘어났다. 사실상 중산층까지 포괄하는 일반 재산세로 성격이 바뀌었다는 지적도 나온다.

종합부동산세로 인해 국내 보유세 구

조는 재산세와 함께 이중과세 체계로 다분히 기형적(畸形的)이다. 동일 주택에 지방세인 재산세를 먼저 부과하고, 국세인 종합세를 다시 매긴다. 과세 기준과 세율이 이원화되면서 납세자는 본인의 세금 부담을 예측하기 쉽지 않다. 행정 측면에서도 비효율이 발생하며, 이중과세 논란도 끊이지 않는 이유다. 게다가 정권이 바뀔 때마다 종합부동산세의 공제 기준과 세율이 표변하며 납세자에게 혼란만 가중하고 있다. 정치적 색채가 짙은 세제로 받아들여지는 이유다.

주목할 점은 정부가 시세 대비 공시가격 비율인 '공시가격 현실화율(시세 반영률)'을 지난해와 같은 69%로 4년째 동결을 유지했다는 것이다. 순수하게 집값 상승분만으로 공시가격이 급등했다는 뜻이다. 무엇보다 공시가격이 오르면 당장 보유세 부담이 커진다.

1세대 1주택자 종합부동산세 납부 대상자는 48만 7,362명(공시가격 2억~15억 원 이하 16만 4,801명, 15억~30억 원 이하 27만 1,692명, 30억 원 초과 5만 869명)으로 지난해에 비해 53.2% 늘어난 숫자다. 서울 강남지역 고가(高價) 아파트의 경우 올해 보유세가 최대 50% 이상 증가할 수 있다.

여기에는 지역 건강보험료 등도 함께 올라 주택 보유 비용이 커진다. 공시가격이 보유세는 물론이고 양도소득세, 상속세, 증여세, 취득·등록세 등 세금과 지역 건강보험료, 기초연금 대상자 등 29개 법률에 근거한 판단 기준으로 쓰이기 때문에 그 부담은 실로 막중하고 참으로 클 수밖에 없다.

앞서 정부는 초고가·비거주 1주택자를 포함해 '보유세(재산세+종합부)'를 개편하는 대책을 준비 중이라고 밝혔다. 장기보유특별공제(장특공) 축소 등 세제 전환을 손질해 투기성 주택 보유자의 경제적 유인을 줄이겠다는 방침을 공식화했다. 김윤덕 국토교통부 장관은 지난 3월 12일 CBS 라디오 프로그램 '박성태의 뉴스쇼' 인터뷰에서 부동산 후속 대책에 대해 "세제, 금융, 통화, 주택공급, 부동산 감독 등 종합적인 정책을 준비하고 있다."라고 말했다.

앞서 이재명 대통령도 지난 2월 26일 엑스(X | 옛 트위터)에 올린 글에서 "정책 수단을 총동원해 다주택자는 물론 주거용이 아닌 투자·투기용 1주택자도 보유보다 매각이 유리한 상황을 만들 것"이라고 보유세 인상 가능성을 내비친 바 있다.

정부의 정책 방향과 접근 그리고 시도는 정말 옳고 참으로 맞다. 하지만 공시가격이 보유세는 물론이고 양도소득세, 상속세, 증여세, 취득·등록세 등 세금과 지역 건강보험료, 기초연금 대상자 등 29개 법률에 근거한 판단 기준으로 쓰이기 때문에 올해 보유세가 최대 50% 이상 증가할 수 있다는 점은 부담을 넘어 공포로 받아들일 개연성이 크다.

그런 만큼 정부는 시장의 목소리에

귀 기울이고, 세심하고 촘촘한 정책 설계로 제도가 조기 안정하고 연착륙하도록 속도와 강도를 조절하는 지혜를 모으고 부당한 피해자가 생겨나지 않도록 최선을 다해야 할 것이다. 현 정부 들어 부동산 시장에 묶인 돈을 주식시장으로 투자의 중심을 옮기겠다는 '머니 무브(Money move | 자금이 한 투자 시장에서 다른 시장으로 이동하는 현상)' 통로를 꾸준히 정비해 온 것이 눈에 띄는 성과로 결실을 거두기 시작했다.

주택 보유 비용 상승은 투기 심리 유입을 막는 효과가 있어 그 필요성과 당위성은 인정하지만, 노후에 집 한 채 있는 은퇴자 등의 불만은 커질 수밖에 없다. 정부가 집주인의 세 부담을 한꺼번에 크게 늘리면 '징벌적 과세'라는 비판과 불만이 커지고 반발이 생길 수밖에 없으며 농성이처럼 늘어난 주택 보유 비용을 세입자에게 전가할 가능성이 있다는 점도 문제다. 이를 막기 위한 임대주택의 안정적 공급과 전월세 시장 시가 절대로 필요하다.

이재명 대통령은 지난 3월 17일 "부동산 세금은 해폭탄 같다."라며 "최후의 수단으로 반드시 써야 한다"며 하는 것이 라고 했다. 주택 보유 비용 현실화는 대승적 차원에서 당연하고 불가피하다.

양도세 중과 유예 종료 카드로 다주택자 견제에서 눈에 보이듯 괄목할 성과를 거둔 정부는 소위 '뽕뽕한 한 채'가 몰고 오는 가수요도 잡겠다는 결연한 의지의 발현이자 고뇌에 찬 결단으로 반기고 환영한다. 1주택자라도 비거주에는 보유세를 올리고 장기보유특별공제도 축소하는 방안으로 올바른 판단으로 생각하고 반기고 지지한다.

하지만 '2026년 공동주택 공시가격(안)'을 보면 9.16%나 올라 결단코 세금으로 강하게 억누르는 것이 만능은 아닌 듯 보인다. 일부 다주택자는 "이미 한번 해본 게임"이라며 버틸 태세로 응수할 것 같아 불안하다. 집값 급등이 '세 부담 쇼크'로 이어지지 않기 위해서는 아파트값이 물가상승률을 크게 벗어나지 않도록 수위를 조절하는 지혜를 모아야 한다. 짧은 기간 과도한 집값 상승은 매대 시장뿐만 아니라 임대차 시장마저 불안을 조래하고 전세·월세 가격 폭등까지 촉발할 수 있다.

더불어 정부는 집값이 적정 수준에서 안정화할 수 있도록 공급 확대와 투기 수요 방지에 총력 경주해야만 한다. 주택 가격 폭등이 국민의 공감을 얻지 못하고 조세 저항과 민생 경제 위축으로 이어지지 않도록 시장 안정을 위해 정책 역량을 총력 집중(集注)해야 할 때다. 일관된 집값 안정 신호와 정책 실행으로 이재명 대통령의 부동산 정책의 성공을 바란다. 무엇보다 버티면 이긴다는 투기 심리부터 잠재워야만 한다.

정부는 부동산 세제 중장기 로드맵도 서둘러 마련해야 한다. 특히 세금 제도는 대출, 공급과 함께 부동산 정책의 핵

심 축이다. 보유세 강화는 부동산 투자의 기대수익률을 낮출 뿐 아니라 조세 형평성 차원에서도 강화해야 할 방향이다. 부동산 세제 개편은 과거처럼 시장 변동성에 밀려 깜짝 카드처럼 내밀어선 결단코 안 된다. 집값 안정을 위한 공급 대책의 실효성을 높이면서 보유세와 거래세의 균형을 잡는 정교한 설계가 필요하다.

정부는 선별적으로라도 대출 규제 완화 등을 통해 무주택 실수요자가 집을 살 수 있는 여건이 만들어져야 정부가 의도하는 방향의 주택거래가 활발해진다. 최근 전세 매물이 급격히 줄어든 상황에서 보유세 인상이 세 부담을 상인에게 전가하는 부작용으로 이어질 수 있다는 지적이 나온다는 것도 각별 유념해야 한다.

특히 보유세 부담을 키우려면 양도소득세 완화와 통폐합이라도 시장의 숨통을 트여야만 한다. 거래가 살아야 가격이 안정되고 시장이 정상화되기 때문이다. 과거의 실패를 되풀이 반복하지 않기 위해서라도 세금 만능의 접근에서 벗어나 유연한 연착륙 정책을 펼쳐야만 한다. 사실상 종합부동산세는 중산층을 대상으로 한 재산세로 성격이 바뀐 지 오래다. 중부세를 재산세와 통합해 징수하는 게 합리적이란 여론이 우세한 이유다.

지금은 보유세를 재산세로 통합하고 '실효세율'을 관리하는 방향으로 개편할 적절한 시점에 이르렀다. '뽕뽕한 한 채'라 일컫는 고가(高價) 주택에는 누진 세율을 적용해 형평성을 유지할 필요가 있어 보인다. 그레아만 보유세가 '정치적 프레임'에서 벗어나 자유로울 수 있고 정권이 바뀌어도 일관성 있는 세제 원칙을 세우고 추진하기 수월해질 것이다.

국민이 공감할 수 있도록 일관성 있는 과세 원칙을 분명하게 제시해 예측 가능성을 높이면 조세 저항도 당연히 줄어들 것은 불문가지(不問可知)다. 차체에 세제를 둘러싼 정치적·소모적 논란이 더 이상 반복되지 않도록, 기형적(畸形的) 구조인 세제를 재산세로 일원화해 공정한 과세 기반을 서둘러 만들어 주길 바란다.

참고로 '2026년 공동주택 공시가격(안)'은 3월 18일부터 '부동산 공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)'와 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 열람할 수 있고, 의견이 있는 경우에는 오는 4월 6일까지 의견서를 온라인 '부동산 공시가격알리미(www.realtyprice.kr)' 또는 관할 시·군·구 민원실이나 한국부동산원(각 지사)에 서면으로 제출할 수 있으며, 의견 청취 절차 및 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 오는 4월 30일 공시할 예정이라고 한다.

작가·칼럼니스트(현, 성북구도시관리공단 이사장 | 전, 서울특별시자치구공단 이사장협의회 회장·전, 소방준감)

영화 이야기를 가드닝에 담아보세요

서울시 퇴근 후 정원생활

영화·책·정원·작가 4가지 인문학 서사와 가드닝을 결합 강좌 운영
봄학기(5월 7일~6월 11일) 회차당 정원 15명 연중 40회로 규모 확대



서울시는 직장인들이 퇴근 후 식물을 돌보며 일상의 힘을 찾을 수 있도록 인문학 테마와 식물 실습을 결합한 가드닝 프로그램 '퇴근 후 정원생활'을 올해 카페 가베도 3개소로 확대 운영한다고 밝혔다.

서울시는 지난 2024년 청년기업 카페 가베도와 협약을 체결하고 직장인들의 여가 활동을 지원하기 위해 '퇴근 후 정원생활'을 협력 운영해 오고 있다.

지난해 프로그램에 대한 높은 관심과 시민 의견을 반영해 운영 장소를 2개소에서 시청점·명동점·노량진점 등 3개소로 늘리고, 회차당 정원도 12명에서 15명으로 확대한다.

봄학기 프로그램은 5월 7일부터 6월 11일까지 운영하며, 참여 신청은 4월 6일 월요일 오전 10시부터 서울시 공공서비스예약을 통해 선착순 접수한다.

○ 봄학기(5.7.-6.11.)는 '영화'를 주제로 (레옹)에 등장하는 식물 아글라오네마의 뿌리내림 의미를 기억하며 식물과 정원에 대해 학습하고 실습하는 등 영화 속 식물 소재를 활용한 수업을 선보일 계획이다.

○ 여름학기(6.18.-8.20.)는 '정원'

를 주제로 운영한다. <영국 에덴 프로젝트>처럼 자연의 원리를 담은 생태계의 미니어처 테라리움을 만들고, <제주 베게 정원>의 돌무더기 틈새를 담은 양치식물 정원을 체험할 계획이다.

○ 가을학기(9.3.-10.22.)는 '작가'를 주제로 <셰익스피어>의 인물들이 전하는 감정을 담아보는 로즈마리·라벤더 스머치 만들기(헤르만 헤세)가 사랑한 식물인 제라늄으로 리스를 엮는 실습 등을 선보일 계획이다.

○ 겨울학기(10.27.-12.10.)는 '책'을 주제로 운영할 예정이며, <100가지 식물로 보는 세계사> 속 올리브 나무 다루기와 <월든>을 테마로 한 솔방울 트리 만들기 등 책 속에 등장하는 식물을 학습하고 나만의 손바닥 정원을 만드는 실습으로 구성할 계획이다.

또한 정규 과정과 별도로, 식물·정원 분야의 내용을 특화하고 일반인들에게도 정원문화 체험의 기회를 제공하기 위해 전문가를 초청한 특별강의를 2회 운영한다. 일반 수업과는 별도 신청으로 참여할 수 있으며, 정규 회차(50분 내외)보다 운영 시간을 늘려 강연과 가드닝 실습을 함께 진행할 예정이다.

참여 신청은 서울 시민 누구나 할 수 있으며, 서울시 공공서비스예약(https://yeyak.seoul.go.kr/)을 통해 신청할 수 있다.

학기별 일정에 따라 순차적으로 진행하며, 회차별 예약은 4월·6월·7월·8월·10월 첫 번째 월요일 오전 10시 서울시 공공서비스예약을 통해 접수한다.

○ 봄학기(5.7.-6.11.)는 '영화'를 주제로 (레옹)에 등장하는 식물 아글라오네마의 뿌리내림 의미를 기억하며 식물과 정원에 대해 학습하고 실습하는 등 영화 속 식물 소재를 활용한 수업을 선보일 예정이다.

대전 동구, 봄철 화재 예방 '사찰 현장점검'

건조기 대비 화재 취약요인 집중 점검... 27일까지 추가 점검 추진



대전 동구(구청장 박희조)는 봄철 건조기를 맞아 등산객과 사찰 방문객 증가에 대비해 지역 내 주요 사찰을 대상으로 현장 안전 점검을 실시했다고 24일 밝혔다.

이번 점검은 화재 발생 시 대형 산불로 이어질 위험이 큰 사찰의 안전관리 실태를 직접 확인하고, 사찰 관계자의 안전 의식을 높이기 위해 추진됐다.

이날 박정장은 고산사 등 지역 내 사찰 3개소를 방문해 소방시설의 정상 작동 여부와 화재 위험 요소를 면밀히 점검했으며, 사찰 주지 스님 등 관계자들과 면담을 통해 화재 예방의 중요성을 강조하고 현장의 예로사항을 청취했다.

박희조 동구청장은 "사찰은 목조 건축물이 많아 화재에 취약하고, 산림과 인접해 있어 작은 불씨도 대형 산불로 이어질 수 있다"며 "우리 지역의 소중한 문화유산과 산림을 보호할 수 있도록 화재 예방 활동에 각별히 힘써달라"고 당부했다.

한편, 구는 지난 9일부터 사찰 점검을 시작해 현재까지 총 8개소에 대한 점검을 완료했으며, 오는 27일 사찰 3개소에 대한 추가 점검을 실시해 화재 예방 관리에 만전을 기할 계획이다.

『제53회 대한민국 춘향국악대전』 참가자 공모 시작

3월 23일부터 참가자 접수 시작(판소리, 기악, 무용, 퓨전·창작국악)

판소리 동편제의 발상지이자 <춘향가>와 <흥보가>의 배경지로 수많은 명인·명장을 배출한 전북 남원시가 대한민국 최고의 역사와 전통을 자랑하는 '제53회 대한민국 춘향국악대전'의 참가 신청 접수를 시작한다.

남원시에 따르면 이번 경연은 총 6개 부문 13개 종목으로 진행된다. 세부 분야는 ▲판소리(명창부, 일반부, 초·중·고 청소년부) ▲무용(일반부, 청소년부) ▲관악(일반부, 청소년부) ▲현악·병창(일반부, 청소년부) ▲퓨전·창작국악 ▲판소리 신인대전 등이다.

참가 신청은 3월 23일부터 오는 4월 20일까지 30일간 진행된다. 다만, 퓨전·창작국악은 원활한 온라인 사전 검토를 위해 오는 4월 10일에 접수를 마감하므로 주의가 필요하다. 접수는 우편, 방문, 이메일을 통해 가능하며, 신청서 양식 등 기타 자세한 사항은 제96회 춘향제



또는 남원시 공식 누리집에서 확인할 수 있다.

대회는 4월 30일부터 5월 3일까지 나흘간 펼쳐진다. 첫날인 4월 30일 신인대

전과 퓨전창작국악 경연을 시작으로, 5월 1일에는 청소년부 경연이 이어진다. 5월 2일에는 일반부와 명창부 예선이 진행되며, 마지막 날인 5월 3일에는 일

반부 본선과 대통령상을 가리는 판소리 명창부 결선이 대미를 장식한다.

특히 올해 대회에는 국악장작 뮤지컬 '살다보면' 등을 작곡한 윤일상 씨가 특별심사위원으로 참여해 화제를 모으고 있다. 윤 위원은 현장 심사뿐만 아니라 퓨전·창작국악 부문 대상 수상팀의 작품 완성도와 대중성을 높이기 위한 맞춤형 컨설팅을 지원하며 국악의 현대화에 힘을 보탤 예정이다.

시상 규모 역시 전국 최고 수준을 자랑한다. 판소리 명창부 대상에게는 영예의 대통령상과 함께 상금 5,000만 원이 수여된다.

일반부 각 부문 대상은 국무총리상 및 문화체육관광부장관상을, 퓨전·창작국악 부문 대상은 국회의장상을 받게 되며, 판소리 고등부 대상에게는 교육부장관상이 주어진다.

한편, 이번 대회의 판소리 명창부 및 일반부 대상 수상자들이 펼치는 축하공연은 제96회 춘향제 기간인 5월 4일 오후 1시에 남원 관현루 메인 특설무대에 오른다. 이번 공연은 경연의 열기를 잇고 수상자의 감동을 관객들과 함께 나누는 뜻깊은 자리가 될 전망이다.

세계타임즈		www.thesegeye.com	
		7차제본: news@thesegeye.com	
● 회장 이채봉 ● 발행인 심규영 ● 편집인 이채봉 ● 편집국장 이상성 ● 마케팅본부장 이현진 ● 인쇄인 디엠코리아(주)			
● 편집국 : 서울특별시 영등포구 신길로 62길 13층 (남신빌딩)			
편집국/기사제보 : 1661-8385 광고국 : 02)717-7272 FAX : 02)717-7273		등록 : 2007년 3월 22일 창간: 4월 23일 등록번호 : 서울 가 50106 구독료 : 한달 15,000원 한부 1000원	
본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.			