

# 1주택자 재산세 동결, 다주택자 세부담 늘어

한국 정부가 1세대 1주택자에 대해선 보유세(재산세+종부세) 부담을 지난해 수준으로 동결한다고 밝혔으나 2주택 이상자는 보유세 부담이 올해 크게 늘어날 전망이다.

국토교통부는 23일 "올해 전국 공시가격이 17% 넘게 오르면서 1세대 1주택자의 재산세 부담을 줄여 주기 위해 재산세 과표를 계산할 때 2021년 공시가격으로 동결한다."고 밝혔다. 이에 따라 1주택자의 경우 올해 공시가격이 얼마가 올랐든 지난해 공시가격을 기준으로 재산세를 내기 때문에 재산세액이 변동이 없다. 오히려 전체 공동주택의 93.1%에 해당하는 '2021년 기준 공시가 6억원 이하' 주택은 지난해 도입된 재산세 인하 특례조항을 적용받아 올해 재산세가 2020년보다도 낮은 수준이 될 것으로 정부는 전망했다.

종부세 역시 1세대 1주택자라면 과표를 계산할 때 지난해 공시가격을 적용하게 된다. 전국적으로 1세대 1주택자는 980만호에 이르는 것으로 집계됐다.

하지만 다주택자는 올해분 보유세 산출 시 2022년 공시가격을 적용받기때문에 재산세와 종부세 모두



▲ 사진=shutterstock

작년보다 오르게 된다. 지난해 비해 공시가격이 평균 17.22% 올랐고, 종부세에 적용되는 공정시장가액 비율도 지난해 95%에서 100%로 올랐다. 이같은 점 때문에 중저가 주택을 여러 채 보유한 다주택자들은 1주택자를 대상으로 한 세부담 완화 방안에 불만을 토로하고 있다.

전문가들은 앞으로 이런 형태의 감세가 계속 이어진다면 다주택자는 증여나 매도를 통해 주택수 감축을 시도할 수밖에 없다고 보고 있다.

# 대선 끝나자 강남·서초 아파트값 '꿈틀'

3주 연속 보합권에 머물렀던 강남·서초매매 가격이 규제완화에 대한 기대감이 반영되면서 재건축·재개발 아파트 위주로 신고가 거래가 이뤄져 상승전환했다. 전국적으로는 하락세가 이어졌지만 하락폭 역시 줄어들었다.

지난 24일 '경향신문'에 따르면 한국부동산원은 이날 3월 3주(21일 기준) 주간 아파트 가격 동향자료를 공개했다. 이에 따르면 전국 기준 매매가격과 전세가격은 각각 전주 대비 0.01%, 0.02%씩 하락했다. 다만 매매가격은 직전주(-0.02%→-0.01%)보다 하락폭이 줄어들었다. 반면 전세가격은 직전주와 동일한 하락폭을 유지했다.

서울은 대선 이후 재개발·재건축 규제완화를 비롯해 각종 부동산 세제 개편 등에 대한 기대감이 실리면서 강남(0.01%)·서초(0.01%) 구역을 중심으로 신고가 거래가 이뤄졌다. 송파(0.00%)는 잠실·신천동 등 주요지역 급매물 소진되고 호가가 상승하면서 2월 1주부터 5주 연속 하락세를 멈추고 지난주부터 보합권을 유지했다. 영등포구(-0.02%)는 여의도 재건축의 매수세는 증가했으나 당산·신길동에서 하락거래가 발생했다. 강동구(-0.01%) 역시 고덕동 대단지 위주로 하락세가 이어지고 있다.

인천은 하락세를 보이던 중구(0.00%)와 미추홀구(0.00%)의 관망세가 강해지면서 거래 부진 등의 영향으로 보합전환하면서 하락폭(-0.04%→-0.02%)이 줄어들었다. 경기 역시 개발기대감이 있는 1기 신도시를 중심으로 일부 거래가 이뤄지면서 전체적인 하락폭(-0.04%→-0.03%)이 줄었다. 일산서구(0.02%)는 일산·대화동 구축 위주로, 성남 수정구(0.01%)는 태평·신촌동 위주로 상승했다. 5대 광역시는 하락세를 이어갔지만 하락폭(-0.04%→-0.03%)은 다소 줄었다.

전세가격은 수도권(-0.04%→-0.04%) 및 서울(-0.03%→-0.03%)이 직전주와 하락폭이 동일했다. 상승세를 멈춘 지방은 3주 연속 보합(0.00%→0.00%)을 유지했다.

# 평균 가구원 수 2.34명 역대 최저

결혼을 하지 않고, 하더라도 아이를 낳지 않는 현상이 깊어지면서 한국의 평균 가구원 수가 2명대 초반으로 떨어졌다. 합계출산율은 역대 최저치를 경신했고 총인구는 2020년 정점을 찍은 뒤 감소세다.



▲ 사진=shutterstock

지난 24일 '매일신문'에 따르면 통계청은 이날 '2021년 한국의 사회지표'를 발표했다. 이에 따르면 2020년 한국의 가구당 평균 가구원 수는 2.34명으로 10년 전보다 0.78명 감소했다. 2019년(2.39명)과 비교해도 1인·2인 가구의 비중은 늘고 3인 이상 가구의 비중은 줄었다.

지난해 합계출산율은 0.81명(전년 대비 0.03명 감소)으로 5년 연속 최저치를 새로 썼다. 혼인(19만3천 건)도 1년 전보다 9.8% 줄어 역대 최저였다. 결혼하지 않고

혼자 살거나 결혼해도 자녀를 낳지 않고 부부끼리 사는 경우가 늘면서 가구원 수가 점차 줄어드는 추세다.

나라 전체 인구도 줄고 있다. 2020년(5천184만 명) 정점을 찍은 총인구는 2040년에는 5천19만 명으로 100만 명 넘게 줄어들 전망이다. 평균 연령도 높아지고 있는데, 65세 이상 고령인구 비중은 지난해 16.6%였다. 2025년에는 20%를 넘

을 것으로 보인다.

지난해 한국 국민 중 몸이 아파 집안일을 부탁해야 할 경우 도움을 줄 수 있는 사람이 있다는 비중은 72.8%로 2년 전보다 6.8%포인트(p) 줄었다. 낙심하거나 우울해 이야기 상대가 필요한 경우 도움을 줄 사람이 있다는 비중도 79.6%로 2년 전보다 3.7%p 감소했다.

Law Offices of Joseph KW Choen

"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."

## 천관우 변호사 그룹

**이민법, 상법, 부동산법 전문 프로디 관련 상담**

**고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청**

**이민법** 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청  
\*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중

**부동산법** 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박선)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토

**상법** 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토

**DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중**

**천관우 변호사**  
서울고·연세대·법약박사  
가주 변호사 협회 정회원  
이민 변호사 협회 정회원  
josephlaw1224@gmail.com

**LA Office** 213-232-1655  
3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

**OC Office** 714-522-5220  
6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621