

주택 매매 차익 양도소득세 폐지 검토 트럼프 대통령 “주택 시장 활성화 목표”...가주 큰 영향

도널드 트럼프 대통령이 주택 시장 활성화를 위해 주택 매매 차익에 대한 양도소득세를 폐지하는 방안을 검토하고 있다고 밝혔다.

트럼프 대통령은 지난 22일 백악관 집무실에서 관련 질문을 받고 “그 문제를 생각하고 있다”고 답했다. 그는 “연준이 금리를 내린다면 굳이 그럴 필요가 없겠지만, 주택 양도소득세를 없애는 방안을 고려 중”이라고 말했다.

현행법상 단독 신고자는 주택 판매 이익이 25만 달러, 부부 공동 신고자는 50만 달러를 초과할 경우 양도소득세가 부과된다. 이 규정은 1997년에 제정된 이후 물가

상승률을 반영한 조정이 이루어지지 않았다. 연방준비제도에 따르면 1997년 이후 주택 중위 가격은 약 14만5,000달러에서 2025년 1분기 기준 약 41만7,000달러로 190% 가까이 상승했다.

트럼프 대통령의 발언은 최근 조지아주 공화당 마조리 테일러 그린 의원이 ‘주택 판매세 폐지법’을 발의한 지 약 2주 만에 나왔다. 그린 의원은 “수십 년간 거주한 주택의 가치가 급등한 고령자들이 세금 때문에 집을 팔지 못하는 상황을 해결해야 한다”며 “이 법안은 주택 공급 부족을 완화하고 장기적으로 미국 가정의 재정 안정을 지원한다”고 밝혔다.

다만 전문가들은 양도소득세 완전 폐지가 재정적으로 막대한 비용을 유발할 수 있으며, 의회 내 폭넓은 지지를 확보할 수 있을지는 미지수라고 지적한다. 어반 브루킹스 세제정책센터의 하워드 글랙먼 선임연구원은 “완전 폐지보다는 세금 면제 한도를 올리는 방안이 더 현실적일 것”이라고 말했다.

전국부동산중개업협회(NAR)에 따르면 약 2,900만 명(34%)의 주택 소유자가 단독 신고 기준 25만 달러 초과 가능성이 있고, 800만 명(10%)은 부부 공동 신고 기준 50만 달러를 초과할 수 있다.

특히 워싱턴, 캘리포니아, 유타, 매사추세

츠 등 주택 가격이 높은 주에서 영향이 클 것으로 분석됐다.

양도소득세는 0%, 15%, 20%의 세율로 부과되며, 추가 투자 수익에 따라 3.8%의 순투자소득세가 적용될 수 있다. 전문가들은 주택 매도 시 리모델링 비용 등 ‘자본 개선’을 매입가에 포함해 과세 대상 이익을 줄일 수 있다는 점을 모르는 이들이 많다고 지적한다.

에일대 예산연구소의 분석에 따르면, 주택 매도 차익에 대한 양도소득세가 폐지되면 주로 고령자와 부유한 계층이 혜택을 보게 될 가능성이 높다.

6월 기존주택 판매 2.7% 감소 중간가격 사상 최고...비싼 집이 더 빨리 팔려

기존 주택 판매가 6월에 전월 대비 2.7% 감소해 연율 환산 393만 건을 기록했다고 전미부동산중개업협회(NAR)가 밝혔다. 전문가들은 0.7% 하락을 예상했으나 실제 감소폭은 더 컸다. 지난해 같은 달과 비교하면 판매량 변화는 없었다.

이번 보고서는 4~5월에 체결된 계약을 기반으로 한다. 당시 30년 고정 모기지 평균 금리는 7%를 넘나들며 6.8% 아래로는 떨어지지 않았다. 모기지 뉴스 데일리에 따르면 현재 평균 금리는 6.77%로 여

전히 높은 수준이다.

NAR의 로렌스 윤 수석 이코노미스트는 “높은 모기지 금리로 주택 판매가 경기 순환 저점에 묶여 있다”며 “금리가 6%로 내려간다면 약 16만 명의 임차인이 첫 주택 구매자가 되고 기존 주택 판매도 활발해질 것”이라고 분석했다.

6월 말 기준 매물은 153만 건으로 전년 대비 15.9% 증가했다. 이는 현재 판매 속도에서 4.7개월치 공급량으로, 수요자와

판매자 간 균형을 이루는 6개월에 비해 여전히 부족한 수준이다.

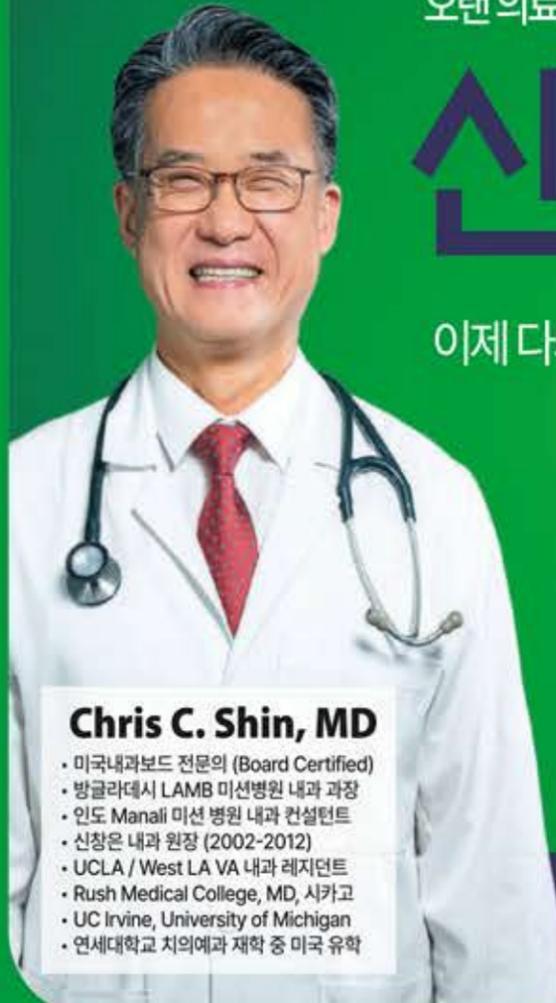
6월 주택 중간 가격은 43만5,300달러로 전년 대비 2% 상승하며 6월 기준 사상 최고가를 다시 기록했다. 이는 24개월 연속 기간 가격 상승이다. 윤 이코노미스트는 “수년간의 공급 부족이 가격을 밀어 올리고 있으며, 주택 건설이 인구 증가를 따라가지 못해 첫 주택 구매자들이 진입하지 못하고 있다”고 지적했다. 또한 최근 5년간 평균 주택 소유자의 자산이 14만900달러 증가했다고 덧붙였다.

시장에 나온 주택이 팔리기까지 평균 27일이 소요돼, 지난해 6월(22일)보다 길어졌다. 50만 달러 이하 주택보다 고가 주택이 더 빨리 팔리고 있다.

첫 주택 구매자 비중은 30%로, 역사적으로 평균 40%보다 낮다. 현금 거래 비중은 전체의 29%로 여전히 높으며, 코로나19 이전에는 약 20% 수준이었다. 주택은 평균 2.4건의 입찰을 받았으며 이는 전월(2.5건)과 전년(2.9건)보다 소폭 감소했다.

www.faithandhopemedical.org

“아무것도
염려하지 말고”
(빌립보서 4: 6 - 7)



Chris C. Shin, MD

- 미국내과보드 전문의 (Board Certified)
- 방글라데시 LAMB 미션병원 내과 과장
- 인도 Manali 미션 병원 내과 컨설턴트
- 신창은 내과 원장 (2002-2012)
- UCLA / West LA VA 내과 레지던트
- Rush Medical College, MD, 시카고
- UC Irvine, University of Michigan
- 연세대학교 치의예과 재학 중 미국 유학

오랜 의료봉사의 경험으로 환자의 마음까지 살피는 의사

신창은 내과

Chris C. Shin, MD

이제 다시 **한인 어르신**들을 위해 진료하겠습니다.

30년 의학 경험과 지난 10년간 아시아 오지에서의 의료봉사 경험을 바탕으로 생명을 선물하는 신창은 내과에서 진료 받으세요!

OPEN 진료 시간
8 AM - 4 PM (월요일 ~ 금요일)

진료 예약 **714. 577. 2340**
408 S. Beach Blvd. #204, Anaheim, CA 92804

사랑하는 마음으로 가족처럼

당신을 먼저 생각합니다



서울 메디칼 그룹
SEOUL MEDICAL GROUP



