2018 ARPS 교재 연례개정

2권 1장. 연금제도를 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

교재	수정 전	수정 후	비고
17p 하 12	① 기준소득월액 기준소득월액이란 국민연금의 보험료 및 급여 산정을 위하여 가입자가 신고한 소득월액을 말하며, 최저 27만원에서 최고 421만원까지의 범위로 결정하게 된다. 따라서, 신고한 소득월액이 27만원보다 적으면 27만원을 기준소득월액으로 하고, 421만원보다 많으면 421만원을 기준소득월액으로 한다.	② 기준소득월액 기준소득월액이란 국민연금의 보험료 및 급여 산정을 위하여 가입자가 신고한 소득월액을 말하며, 최저 28만원에서 최고 434만원까지의 범위로 결정하게 된다. 따라서, 신고한 소득월액이 28만원보다 적으면 28만원을 기준소득월액으로 하고, 434만원보다 많으면 434만원을 기준소득월액으로 한다(2017년 기준).	문구수정
20p 상 5	~일정기준금액(2015년의 경우 월 2,044,756원)을 초과하는 ~ 지급되지 않는다	~일정기준금액(2017년의 경우 월 2,176,483원)을 초과하는 ~ 지급되지 않는다.	문구수정
29p 상 9	2016년 현재 소득인정액은 노인 단독의 경우 100만원, 노인부부의 경우 160만원이다.	2018년 현재 소득인정액은 노인 단독의 경우 131만원, 노인부부의 경우 209.6만원이다.	문구수정
29p 하 8	~~기초연금의 급여수준은 2015년 4월 1일부터 2016년 3월 31일까지의 기준으로 매월 최고 202,600원이 지급된다~~(삭제)	2018년 9월부터 기준연금액은 25만원이 적용된다	문구수정
30p 하 1	~납부할 수 있다. (2014년 7월 현재 중위수 소득: 99만원, 연금보험료 89,100원)	~납부할 수 있다. (2017년 기준 중위수 소득: 995,000, 연금보험료 89,550원)	문구수정

31p 하 2	사망 배우자의 유족연금을 선택하거나 본인연금과 유족연금의 20%를 더한 금액	사망 배우자의 유족연금을 선택하거나 본인연금과 유족연금의 30%를 더한 금액	문구수정
31p 하 1 ~ 32p 상 2	~~따라서, 본인 연금액이 사망한 ~ 사망배우자 연금의 12%)~~(삭제)	-	문구삭제
33p 상 12	공적연금소득에 대해서는 100%가 아니라 20%만을 부과대상으로 하며 공적연금소득의 과세여부에 관계없이 지급받는 금액의 20%가 지역건강보험료 부과대상이다. 참고로 현재 연금소득 중 공적연금소득에 대해서만 건강보험료가 부과된다. 즉, 사적연금소득에 대해서는 현재 건강보험료가 부과되지 않는다. 국민건강보험공단 홈페이지에서 지역건강보험가입자의 보험료를 시뮬레이션해보면 1958년생 세대주로 4억원짜리 주택을 보유하고 연간 공적연금액 1천만원을 수령하는 것으로 가정한 경우 월 19만원 정도의 보험료가 산출된다. 반면에 재산은 없고 공적연금만 1천만원을 수령하는 경우에는 월 2만원 정도의 보험료가 산출된다.	공적연금소득에 대해서는 100%가 아니라 일정부분만을(2018년 7월부터30%, 2022년 7월부터 50%) 부과대상으로 하며 공적연금소득의 과세여부에 관계없이 지급받는 금액의 30%(50%)가 지역건강보험료 부과대상이다. 참고로 현재 연금소득 중 공적연금소득에 대해서만 건강보험료가 부과된다. 즉, 사적연금소득에 대해서는 현재 건강보험료가 부과되지 않는다. ~~국민건강보험공단 홈페이지에서 지역건강보험가입자의 보험료를 시뮬레이션해보면 1958년생 세대주로 4억원짜리 주택을 보유하고 연간 공적연금액 1천만원을 수령하는 것으로 가정한 경우 월 19만원 정도의 보험료가 산출된다. 반면에 재산은 없고 공적연금만 1천만원을 수령하는 경우에는 월 2만원 정도의 보험료가 산출된다.~~(삭제)	문구수정

33p 하 8	④ 국민건강보험 가입자의 피부양자 자격 연금소득이 연간 4천만원 이상인 경우 피부양자 자격을 상실한다(국민건강보험법 시행규칙 제2조 제1항 제1호). 연금소득은 연금소득공제를 적용하지 아니한 연금액을 의미하고 비과세연금소득도 포함한다.왜냐하면 과세여부와 관계없이 실질적인 수령액을 기준으로 하는 것이 건강보험의 취지에 맞기 때문이다. 참고로 현재는 건강보험가입자의 피부양자 자격에서 소득기준을 확인할 때 공적연금(국민연금과 직역연금(공무원연금, 군인연금, 사학연금, 별정우체국연금)수령액을 말함. 기초연금은 제외) 소득만을 대상으로 하며 사적연금은 고려하지 않는다.	④ 국민건강보험 가입자의 피부양자 자격 종합소득(금융소득+연금+근로+기타)이 연간 일정금액 초과(2018년 7월부터 연 3,400만원 초과 시, 2022년 7월부터 2천만원 초과 시)인 경우 피부양자 자격을 상실한다. 연금소득은 연금소득공제를 적용하지 아니한 연금액을 의미하고 비과세연금소득도 포함한다. 왜냐하면 과세여부와 관계없이 실질적인 수령액을 기준으로 하는 것이 건강보험의 취지에 맞기 때문이다. 참고로 현재는 건강보험가입자의 피부양자 자격에서 소득기준을 확인할 때 공적연금(국민연금과 직역연금(공무원연금, 군인연금, 사학연금, 별정우체국연금)수령액을 말함. 기초연금은 제외) 소득만을 대상으로 하며 현재는 사적연금은 고려하지 않는다.	문구수정
40p	[사례]국민연금 연말정산 예시1 누진(기본)세율표(지방소득세10%별도)	[첨부 1] 참조	표 수정
42p 하 2	연금저축계좌를 이용할 수 있다.	IRP 나 연금저축 같은 연금계좌를 이용할 수 있다.	문구수정
47p 하 4	IPR가입이 가능하다.	IRP가입이 가능하다.	문구수정
50p 사례	[사례]퇴직금을 IRP에 부분 이체시 이연퇴직소득세의 계산 이채현씨는 DB가입자로서 2016년 퇴직하여	~~2016년~~(삭제)	문구수정
69p 상 2	연금저축 1;200만원	연금저축 1,200만원	문구수정

73p	(표1-20) 개정 퇴직소득세 계산방식(2016년부터 단계적 적용) 7. 연평균산출세액: 연평균과세표준 x 누진세율(6~40%)	7. 연평균산출세액: 연평균과세표준 ~~x 누진세율(6~40%)~~ (삭제)	표 내용 수정
73p	(표1-21) 2016년 퇴직 시 퇴직소득세 세부담 예시 (근속기간 2007.1.1.~2016.12.31. 지방소득세 포함)	[첨부 2] 참조	표 수정
80p 하 1	연금계좌에서도 해외주식에 투자할 수 있지만 올해 신설된 해외주식 투자전용 펀드에 대한 비과세특례를 적용받을 수는 없다.	연금계좌에서도 해외주식에 투자할 수 있지만 ~~올해 신설된(삭제)~~ 해외주식 투자전용 펀드에 대한 비과세특례를 적용받을 수는 없다.	문구수정
86p 사례	[사례]IRP로 연금받기 VS 즉시연금 이채현씨는 2016년	이채현씨는 ~~2016년(삭제)~~	문구수정
91p 하 8 ~ 하 5	~~연금저축사업자 중에 ~ 그때까지는 완료될 것으로 기대된다.~~ (삭제)	-	문구삭제

(첨부1)

과세표준	계산식
1200만원 이하	과세표준 x 6%
4600만원 이하	과세표준 x 15% - 1,080,000
8800만원 이하	과세표준 x 24% - 5,220,000
1억 5천만원 이하	과세표준 x 35% - 14,900,000
3억원 이하	과세표준 x 38% - 19,400,000
5억원 이하	과세표준 x 40% - 25,400,000
5억원 초과	과세표준 x 42% - 35,400,000

(첨부2)

(표 1-21) 2019년 퇴직 시 퇴직소득세 세부담 예시

(단위 %)

퇴직금	0.5억원	1억원	2억원	3억원	5억원	10억원
종전 실효세율(a)	2.4	3.2	4.6	5.1	6.8	10.4
개정 실효세율(b)	1.3	2.9	5.2	8.3	13.1	20.2
단계적 적용 결과 (a x 0.2 + b x 0.8)	1.5	3.0	5.1	7.7	11.8	18.2

※실효세율이란 퇴직금 대비 산출세액(산출세액/퇴직금)을 말함. 예를 들어, 퇴직금 1억원에 대해 실효세율이 5%라면 퇴직소득세액이 5백만원임

※ 근속기간 2000.1.1.~2019.12.31. 20년 근속, 지방소득세 포함

2권 2장. 금융상품을 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

교재	수정 전	수정 후	비고
119p	Cash Folw	Cash Flow	문구수정
127p 하 6	2016년 3월말 전체펀드 순자산은 436조 5,000억원이며 이중 채권형펀드 순자산은 93조5,000억원 규모이다.	2018년 2월 22일 현재 전체펀드 순자산은 537조 7,580억원이며 이중 채권형펀드 순자산은 94조 3,000억원 규모이다.	문구수정
129p	표 2-5	[첨부 1] 참조	표 수정
131p	그림 2-2	[첨부 2] 참조	그림 수정
132p	표 2-7	[첨부 3] 참조	표 수정
135p	그림 2-3	[첨부 4] 참조	
145p	표 2-8	[첨부 5] 참조	표 수정
146p	표 2-9	[첨부 6] 참조	표 수정
152p 상 4	금융투자협회 ~ ~ 대조적이다.	금융투자협회에 따르면 2017년 7월말 기준 채권혼합형펀드 설정금액은 21조 6,100억원이다.	문구 수정
153p 상 13	이 펀드는 올해(삭제)	이 펀드는	문구 수정
155p	상단 표	[첨부 7] 참조	표 수정
157p	표 2-11	[첨부 8] 참조	표 수정
159p	④ ELS와 홍콩HSCEI지수 ~	[첨부 9] 참조	내용 수정
163p	② 2016년~	[첨부 10] 참조	내용 수정
164p	그림 2-9	[첨부 11] 참조	그림 수정
165p	그림 2-10	[첨부 12] 참조	그림 수정
166p	그림 2-11	[첨부 13] 참조	그림 수정
166p	그림 2-12	[첨부 14] 참조	그림 수정

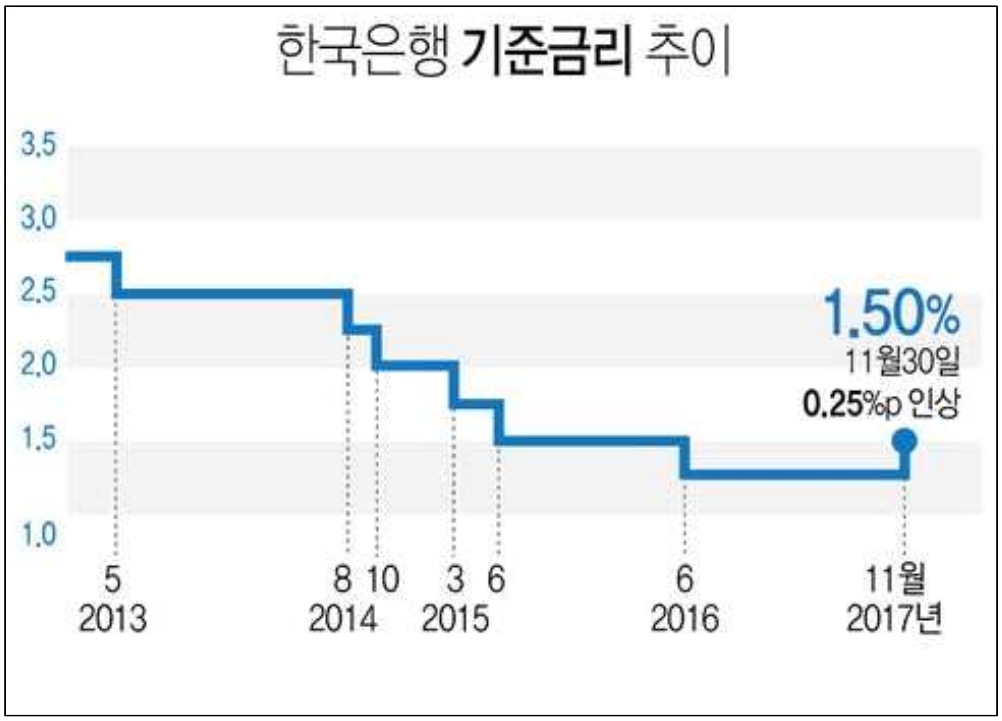
교재	수정 전	수정 후	비고
170p 상 6	2016년 내에 ~ 예상된다.	2017년 5월 변액보험펀드 규모가 100조를 돌파했다.	문구 수정
170p	표 2-12	[첨부 15] 참조	표 수정
171p	표 2-13	[첨부 16] 참조	표 수정
187p	그림 2-15	[첨부 17] 참조	그림 수정
196p 하 10	2016년 6월 기준금리가 1.25%로 떨어지는 등	2018년 2월 현재 기준금리는 1.50%에 머무르고 있는 등	문구 수정
200p	그림 2-18	[첨부 18] 참조	그림 수정
205p 하 2	1인당 2억원(2017년 4월 1일 가입분부터 1억원으로 축소)	1인당 1억원 (2017년 4월 1일 가입분부터 1억원으로 축소)	문구 수정
206p 상 9	정기금할인율이 연 3.5%로	정기금할인률이 연 3.0%로	문구 수정
207p 상 2	종신지급형 연금보험은 2억원	종신지급형 연금보험은 1억원	문구 수정
207p 상 6	⑤ 일시납 즉시연금 비교	⑤ 일시납 즉시연금 비교 (전체 삭제)	내용 삭제

(첨부1) 표 2-5 대표적 채권형펀드 수익률 (2018.2.25. 기준)

펀드명	1개월	3개월	1년
KB밸류초이스목표전환증권투자신탁(채권-재간접형)	0.37%	2.65%	12.00%
동양하이플러스채권증권자투자신탁 1(채권)	0.20%	0.84%	2.47%
한국투자크레딧포커스증권투자신탁 1(채권)	0.20%	0.86%	2.20%
동양단기채권증권투자신탁(채권)	0.16%	0.56%	1.91%
동양하이플러스단기우량채권증권자투자신탁 1(채권)	0.14%	0.35%	1.85%

출처 : 네이버

(첨부2) 그림 2-2 연도별 한국은행 기준금리 추이

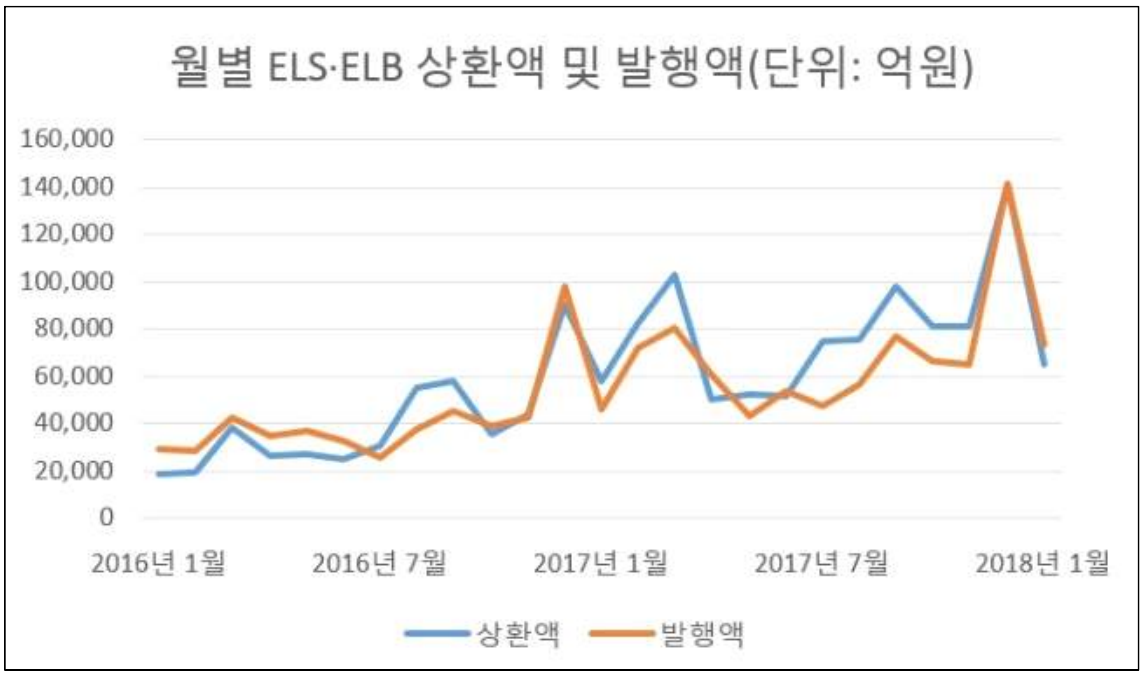


(첨부3) 표 2-7 주요 해외채권형펀드

펀드명	직전1년 수익률
AB유럽증권투자신탁(채권-재간접형)	4.80 %
한국투자든든한달러표시채권목표전환형증권투자신탁 1(채권혼합)	2.74 %
블랙록글로벌채권오퍼튜니티증권투자신탁(채권-재간접형)	2.02 %
삼성파이어니어스트래티직인컴증권자투자신탁H(채권-재간접형)	1.99 %
ABLPIMCO글로벌투자등급자투자신탁[채권_재간접형](H)	1.83 %

출처 : 네이버

(첨부4) 그림 2-3 최근 월별 ELS/ELB 발행실적



출처 : 헤럴드경제신문, 2018.2.13.

(첨부5) 표 2-8 직전 1년간 월별 공시기준이율

연월	공시기준이율
2017년 4월	2.4 %
2017년 5월	2.4 %
2017년 6월	2.4 %
2017년 7월	2.4 %
2017년 8월	2.4 %
2017년 9월	2.4 %
2017년 10월	2.4 %
2017년 11월	2.5 %
2017년 12월	2.5 %
2018년 1월	2.6 %
2018년 2월	2.7 %
2018년 3월	2.7 %

출처 : 보험개발원

(첨부6) 표 2-9 주요 생명보험사별 공시이율 (2018년 2월 기준)

생명보험사	공시이율
AIA생명	3.13 %
삼성생명	2.73 %
한화생명	2.73 %
흥국생명	2.71 %
NH생명	2.70 %
신한생명	2.60 %
KDB생명	2.55 %
ABL생명	2.50 %

(첨부7)

기간	공모	사모	합계
2013년	12조 6599억원	15조 9471억원	28조 6070억원
2014년	28조 761억원	19조 6241억원	47조 7002억원
2015년	35조 9284억원	21조 6250억원	57조 5534억원
2016년	20조 8773억원	11조 6645억원	32조 5418억원
2017년	47조 9억원	14조 8069억원	61조 8078억원

(첨부8) 표 2-11 ELS 발행현황 및 기초자산별 발행규모

· 2015년도 상반기 이후 ELS 발행현황

	2015 상반기	2015 하반기	2016 상반기	2016 하반기	2017 상반기
발행금액	47조 1175억원	29조 8343억원	20조 4299억원	28조 9826억원	35조 6326억원
종목수	1만 1899개	8382개	7289개	8014개	9231개

· 2017년 상반기 ELS 기초자산별 발행 규모

지수형	33조 7832억원
국내주식	1조 6553억원
혼합형(주식+지수)	2266억
해외주식	171억

(첨부9)

④ ELS와 HSCEI지수, EuroStoxx50 지수

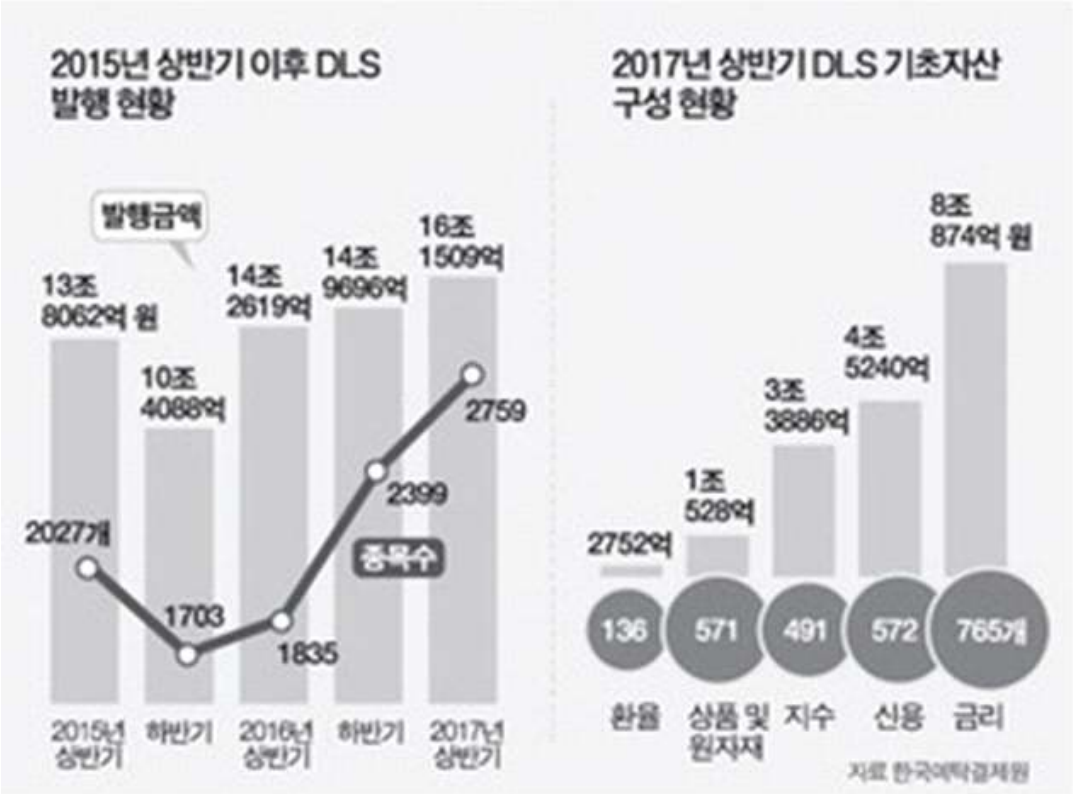
한국예탁결제원에 따르면 2018년 1월 국내에서 발행된 ELS 금액은 총 6조4570억원으로 집계됐다. 2017년 12월(5조2800억원) 발행액과 비교하면 1조1770억원(22.3%) 증가했다. 현재 발행되고 있는 대부분의 ELS는 기초자산이 일정 부분 하락 하지 않아야 수익상환 되는 스텝다운형이 대부분이다. 현재 대부분의 ELS가 관찰하는 기초지수 여러 개 중에서 수익률이 제일 낮고 손실률이 가장 큰 지수를 대상으로 구조가 결정되므로 관찰하는 기초지수의 개수가 많을수록 투자자 입장에서는 더 위험한 구조가 된다.

코스콤에 따르면 기초자산 개수별 2017년 ELS발행 비중 중 기초자산 3개짜리 유형이 80.7%로 대부분을 차지하는 가운데 4개짜리 비중도 10.3%로 증가했다. 스텝다운형 ELS는 여러 변형된 구조들이 있는데, 투자자들은 주가지수가 크게 하락하지 않으면 ELS가 조기상환 되면서 연 4~7% 내외의 쿠폰을 지급 받는다. 주가지수가 크게 하락해 녹인이 발생할 경우에는 원금 손실을 입을 수 있다.

지난 2016년 상반기에 글로벌 주식시장의 급락으로 ELS 시장에 큰 혼란이 발생했다. 특히 중국 경기에 대한 우려로 인해 홍콩 HSCEI지수가 급락하면서 HSCEI지수를 기초자산으로 사용하는 스텝다운형 ELS 상품 중 일부에서 녹인이 발생하고 투자자들은 원금손실의 위험에 직면한 바 있다.

기초지수의 개수를 늘리면 ELS의 쿠폰을 높일 수 있게 되는데 위험과 수익의 상충 관계라 할 수 있다. 지난 2015년 7월에는 HSCEI지수를 포함하는 ELS 비중이 가장 컸었는데 2018년 현재는 Eurostoxx50 지수를 포함하는 ELS의 비중이 가장 커진 상황이다.

(첨부10) ② 2015년~2017년 상반기 DLS 발행현황



출처 : 국제신문 2017.7.18.

(첨부11) 그림 2-9 5년간 WTI유가 추이

출처 : 네이버

(첨부12) 그림 2-10 5년간 브렌트 유가 추이

출처 : 네이버

(첨부13) 그림 2-11 5년간 국제 금 가격 추이

출처 : 네이버

(첨부14) 그림 2-11 5년간 국제 은 가격 추이

출처 : 네이버

(첨부15) 표 2-12 변액보험 펀드 자산 규모 추이

시점	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
변액보험 펀드자산 규모	61조	66조	73조	79조	81조	91조	95조	103조

출처 : 생명보험협회 공시실

(첨부16) 표 2-13 주요 회사별 변액보험 현황

변액보험 펀드 총자산 5년 수익률 유형별 톱 5 단위: %

순위	주식형		주식혼합형		채권형		채권혼합형	
1	미래에셋	58.5	처브라이프	44.6	미래에셋	17.8	미래에셋	22.8
2	메트라이프	47.2	미래에셋	32.2	PCA	16.8	DB	19.0
3	푸르덴셜	45.9	DB	25.6	KDB	13.2	KB	18.3
4	PCA	41.0	KDB	24.8	DB	13.0	처브라이프	16.6
5	IBK연금	37.3	AIA	24.5	교보	12.6	삼성	16.2

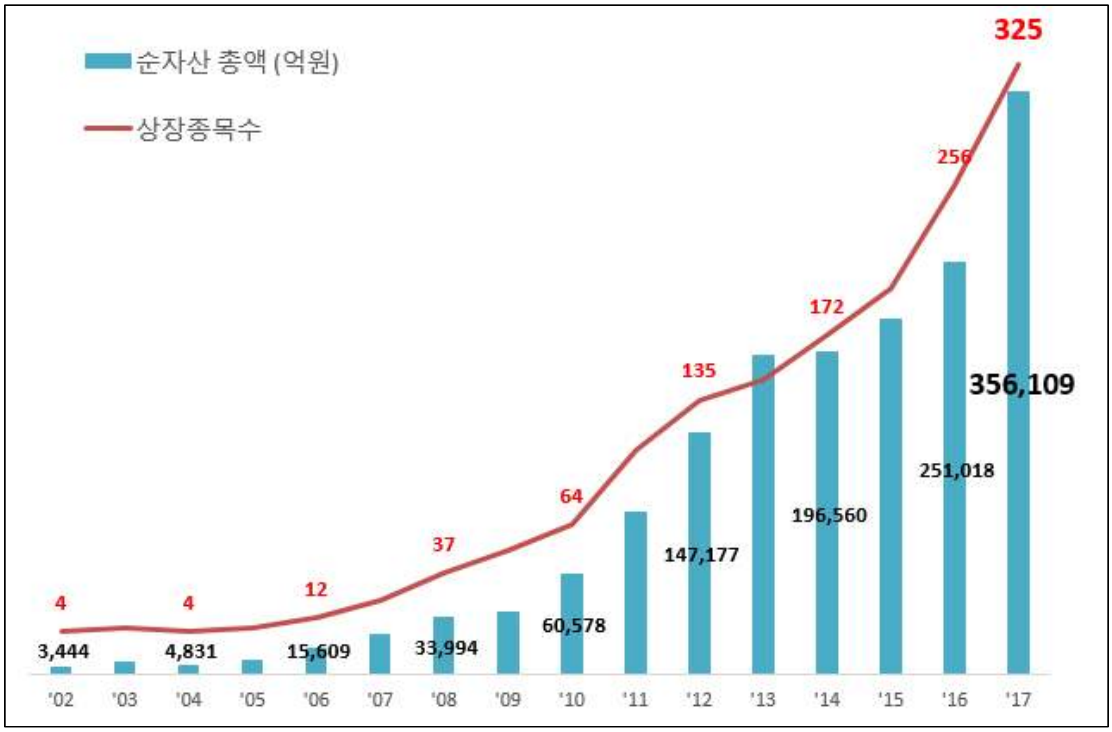
국내 변액보험 순자산 10조 이상 회사

순위	회사	순자산 (조원)	해외투자 비중 (%)
1	삼성	29.5	5.2
2	한화	15.9	1.6
3	교보	15.0	4.3
4	미래에셋·PCA	10.7	60.9
5	메트라이프	10.5	12.1

자료: 생명보험협회 공시실, 2018년 1월 20일 기준

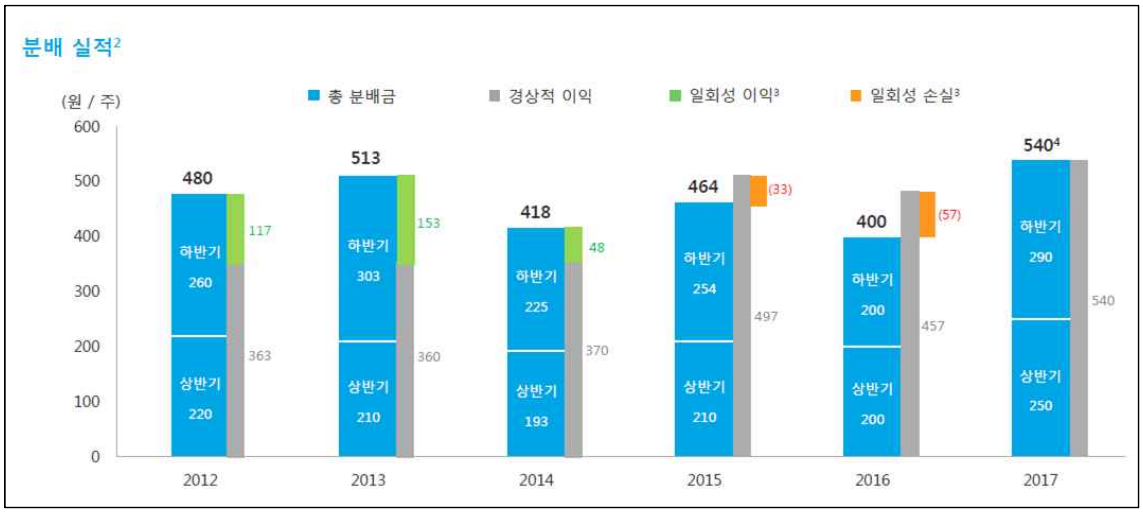
출처: 이코노미스트 2018.2.19.

(첨부17) 그림 2-15 ETF 순자산가치 와 상장종목 수 추이



출처 : KRX (한국거래소)

(첨부18)그림 2-18 맥쿼리인프라 분배금 현황



출처 : 맥쿼리인프라 홈페이지

2권 3장. 부동산을 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

교재	수정 전	수정 후	비 고
217p ~218p	(2) 박근혜정부 부동산 정책과 전망	[첨부 1] 참조 (2) 박근혜정부와 문재인정부의 부동산정책 비교 및 전망	내용수정
224p 상 6	지금의 20~30대는 아파트를 살 여력이 없는 3포세대로 공급량 증가시 대체 수요가 ~것으로 보인다	지금의 20~30대는 연애,결혼,출산을 포기한 '3포세대'와 취업과 내집마련까지 포기하는 '5포세대' 증가로 대체 수요가 ~ 것으로 보인다.	문구수정
224p 상 10	KB금융지주 경영연구소가 발간한 '2015년 한국 부자 보고서'에 의하면	KB금융지주 경영연구소가 발간한 '2017년 한국 부자 보고서'에 의하면	문구수정
224p 상 12 ~13	경제적 은퇴 준비 방법으로 부동산이 89.3%(중복응답)로 가장 높았고, 이어 예·적금 및 보험 84.3%, 사적연금 78.0%, 직·간접투자 66.8%, 공적연금 48.5% 등의 순이었다.	경제적 은퇴 준비 방법으로 부동산이 65.1%(중복응답)로 가장 높았고, 이어 예·적금 및 보험 59.0%, 사적연금 51.4%, 직·간접투자 40.0%, 공적연금 39.2% 등의 순이었다.	문구수정
225p 하 5	평균적으로 약 1억 8,600만원의 여유자금이 발생한다. 2015.12월 기준 수도권 주택 평균 매매가격이 약3억5천만원이고 광역시를 제외한 기타 지방의 평균 매매가격은 1억6천만원인 점을 감안시	평균적으로 약 2억 3,000만원의 여유자금이 발생한다. 2017년 12월 기준 수도권 주택 평균 매매가격이 약 4억1천만원이고 광역시를 제외한 기타 지방의 평균 매매가격은 1억8천만원인 점을 감안 시	문구수정
225p 하 1	2억원에 가까운 자금이 차이가 나기 때문에	2억원 이상의 자금이 차이가 나기 때문에	문구수정
226p	표3-4. 전국 주택 매매가격 (2015.12월 기준)	[첨부 2] 참조 표3-4. 전국 주택 매매가격 (2017.12월 기준)	표 수정
227p 하 6	부동산 가격의 상승이 둔화되고 초저금리 시대가 시작된 지금,수익용 부동산에 대한 관심이 매우 크다. 이처럼 부동산 시장이 안정되는 시점에서는 가격상승을 기대하고	부동산 가격의 상승이 둔화되고 저금리가 지속되면서, 수익용 부동산에 대한 관심이 높아졌다. 저금리 시대에서 반등되는 추세지만, 전반적으로 부동산 시장이 안정되는 시점에서는 가격상승을 기대하고	문구수정

252p	그림3-9 **간접투자시장(리츠) 추이**	[첨부 3] 참조 그림3-9 **간접투자시장(리츠) 추이**	그림수정
252p 하 9	리츠 시장규모는 지난해 기준 128개, 총자산 18조3,000억원에 이른다.	리츠 시장규모는 2016년말 기준 총자산이 약 26.1조에 이른다.	문구수정
289p	조건 5 답안 ●예 ○아니오 조건 6 답안 ●예 ○아니오	조건 5 답안 ○예 ●아니오 조건 6 답안 ○예 ●아니오	
317p 하 1 하단	-	[첨부 4] 참조 문재인정부의 주요 부동산정책 (2017년 발표안)	내용추가

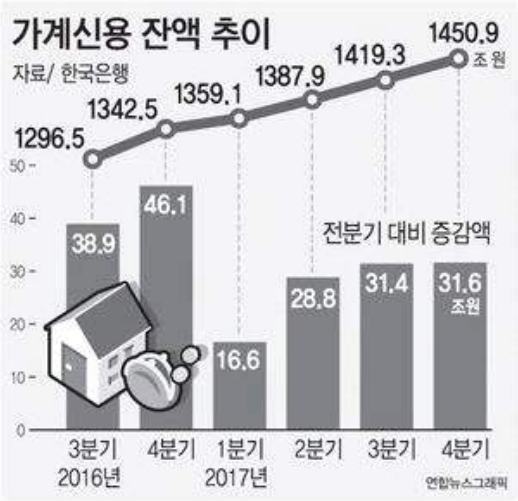
(첨부1)

(2) 박근혜정부와 문재인정부의 부동산정책 비교 및 전망

박근혜정부가 출범한 1차년(2013년)에는 침체된 부동산시장의 정상화 정책, 2차년도에는 전세난 심화에 따라 서민 주거안정을 위한 전월세 임대차시장 안정화정책을 발표했다. 3차년도인 2015년은 재건축&재개발 규제완화 속에 분양시장 활황이 계속되었고, 기업형임대주택사업의 지원정책이 펼쳐졌다. 2016년은 급등하는 가계대출로 가계 및 금융기관의 건전성이 우려됨에 따라 주택담보대출 규제를 강화하였다.

`13.4.1 「서민주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」은 주택에 대한 양도소득세와 취득세의 면제 또는 감면을 통해 매매수요를 늘리는 것이다. 다주택자에 대한 양도세 중과세 폐지와 1주택자 추가 주택 구입 시 5년간 양도세 면제 혜택에 따라 수도권 부동산시세 하락을 완화시키고 거래량 증대 효과를 기대하였다. 2014년 2.26 대책에서는 서민중산층 주거안정을 위한 대응방안을, `14.3월 주택임대차시장 선진화방안 보완조치를 통해서는 임대시장 구조변화에 대응하고자 하였다. 2015년도에는 `15.1.13 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안으로 민간기업을 장기임대주택 공급사업에 참여시켜 정부의 재정적 부담을 축소하면서 임대주택 공급물량을 늘리고자 하였다. 민간 & 공공 임대주택 관련해서는 민간임대주택 임차권 양도와 전대기준 완화와 준공공임대 의무 임대기간을 10년에서 8년으로 단축하였다. 이러한 정책은 실수요 증가와 맞물려 수도권을 중심으로 한 부동산시장 과열, 가계부채 1,000조원대 급증 등 가계 및 금융기관 부실화가 우려되는 결과를 초래했다.

그림3-1. 가계신용잔액 추이



※출처 : 한국은행

문재인정부는 부동산시장 과열과 가계부채 현안을 해소하기 위한 대선공약으로 3대 근본대책과 주택·도시와 관련한 7대 공약을 제시하였다. 3대 근본대책은 1)소득주도 성장정책, 2) 취약계층 부담 경감, 3) 금융소비자 보호 우선을 통해 가계부채 총량관리를 목표로 한다. 7대 공약은 ①공적임대주택 17만호씩 매년 공급 ②신혼부부 주거사다리 지원 ③청년임대주택 30만실 공급

④저소득층 주거복지 ⑤사회통합형 주택정책 ⑥지방분권 주택정책 지원 ⑦매년 10조원대 도시재생 뉴딜사업이다.

부동산시장 과열과 가계부채 해결방안으로 강남권 투기과열지구 지정, 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화, 다주택자 양도세 압박 등의 내용이 포함돼 있는 2017년 8·2 부동산대책과 10·24 가계부채 종합대책을 2018년 시행하기 시작했다. 이 정책으로 2018년1월 아파트분양권 양도세율 50% 인상, 주택담보대출의 총부채상환비율(DTI)산정방식을 개선한 신DTI가 시행되었다. `18.4월부터 다주택자에 대해서는 장기보유에 따른 특별공제 혜택이 없어지고, 2주택자는 기존 양도세율에다 10%, 3주택자 이상은 20%의 가산세율까지 부담하게 된다. 2018년 하반기에는 DSR(총부채 상환능력비율) 적용되었다.

문재인정부 임기 중 삼성동 영동대로 지하도시개발, 잠실 종합운동장 마이스단지 조성, 용산공원 개발, 광역철도망(GTX)과 지하철 건설 등의 교통호재, 판교 제2테크노밸리 활성화, 공공주택용택지조성, 민간 복합단지개발, 재건축사업 등 서울에서 예정돼 있는 대형 개발사업이 추진 될 예정이다. 이런 개발 이슈는 부동산 수요를 늘리는 요인이 된다. 또한, 공적임대주택과 도시재생 뉴딜사업 추진으로 인해 국부적 지역개발이 강화될 것으로 보인다.

(첨부2)

표3-4. 전국 주택 매매가격 (2017.12월 기준)

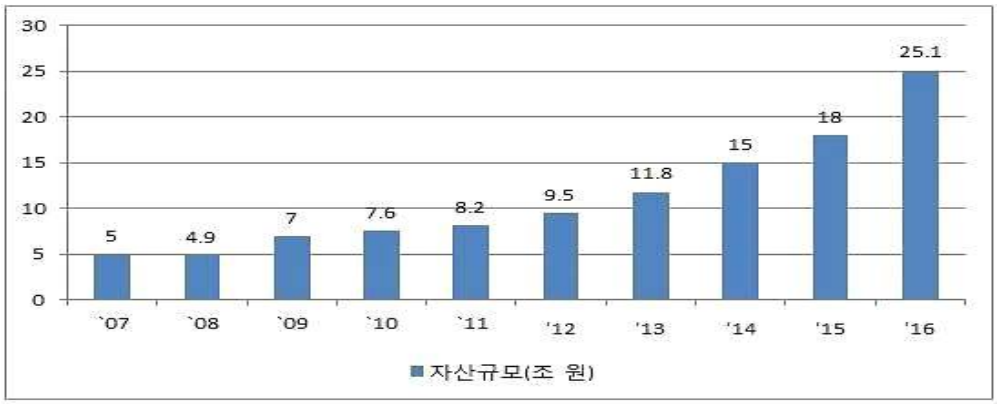
(단위: 만원)

구 분	종합	아파트	단독	연립
전 국	32,232	33,441	35,994	18,151
수도권	41,136	43,434	59,466	20,220
서 울	57,246	66,147	75,185	26,819
5개광역시	24,539	26,669	26,418	11,458
기타지방	18,484	18,498	19,113	9,420

※출처 : KB은행

(첨부3)

그림3-9. 간접투자시장(리츠) 추이



※출처 : 국토교통부

(첨부4)

문재인정부의 주요 부동산정책 (2017년 발표안)

정책발표일	대책 주요 내용
6월 19일	• 조정대상지역 40곳으로 확대 • 조정대상지역 LTV, DTI 60,50% 적용 • 집단대출 잔금대출 DTI 50% 적용 • 서울 전지역 입주전 분양권 거래금지
8월 2일	• 투기과열지구 및 투기지구 지정(부활) • 민간택지 분양가 상한제(부활) • 청약1순위자 자격요건 강화, 가점제비율 확대 • 투기과열지구 LTV 40% 규제 • 재건축 초과이익 환수제 시행 • 투기과열지구 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 • 투기과열지구 3억원 이상 주택 자금조달계획 신고 의무화
9월 5일	• 성남 분당구와 대구 수성구 투기과열지구 지정 • 재건축 초과이익환수제 2018.1.1.일부터 실시 • 1세대1주택 비과세 요건 강화(2년이상 거주조건) • 민간택지 분양가 상한제 적용요건 완화
10월 24일	• 신DTI 도입 • DSR 2018년 하반기부터 도입
11월 29일	• 5년간 주택 100만호 공급 (공공임대 총65만호, 공공지원 민간임대 20만호, 공공분양주택 15만호) • 공공택지지구 신규 개발 • 신혼부부 특별공급 요건 완화
12월 13일	• 임대사업자 재산세, 취득세 감면요건 3년 연장 • 분리과세 필요경비 조건 완화 • 소득세 호수기준 조건 완화 • 준공공임대 양도세 및 장기보유특별공제율 완화

2권 4장. 상속세 및 증여세 설계

교재	수정 전	수정 후	비고
325p 상 9	다. 상속개시일 전·후 6개월 ~ 감정가액의 평균액·수용가액이 있는 경우는 그 가액(매매사례가액)을 시가로 인정한다.	다. 상속개시일 ~·감정가액의 평균액의 평균액(기준시가 10억원 이하 부동산에 대해 하나의 감정기관 감정가액도 시가로 인정)·수용가액이 있는 경우는 그 가액(매매사례가액)을 시가로 인정한다.	문구수정
337p 하 2	상속세 신고기한 내에 과세표준신고를 한 경우 산출세액의 7%를 공제하며 상속세 미납부시에도 공제를 적용한다.	상속세 신고기한 내에 과세표준신고를 한 경우 산출세액의 5%(2019년 이후 3%)를 공제하며 상속세 미납부시에도 공제를 적용한다.	문구수정
339p 하 4 ~ 340p 상 9	② 증여의 의제 ~ ~상당액을 지배주주 등이 증여받은 것으로 보아 과세한다.	[첨부 1] 참조	내용수정
344p 하 2	신고를 하면 내야 할 세금의 7%를 공제한다.	신고를 하면 산출세액의 5%(2019년 이후 3%)를 공제한다.	문구수정
344p 상 10	[사례] 증여세 계산사례	[첨부 2] 참조	
347p	(표 4-10) 2억원에 대한 사전증여와 사후상속의 부담세액 비교	[첨부 3] 참조	표 수정
351p	※부담부증여 절세 사례	[첨부 4] 참조	표 수정
360p	(표4-14) 장애인이 증여받은 재산에 대해 증여세를 부과하는 경우	[첨부 5] 참조	표 수정
361p	(표 4-15) 하단 ☞ 중소기업 주식 등에 대해서는 '17.12.31.까지 할증평가 배제	☞ 중소기업 주식 등에 대해서는 '20.12.31.까지 할증평가 배제	문구수정
363p 상 4	10년 이상 : 200억원, 15년 이상:300억원, 20년 이상: 500억원	10년 이상 : 200억원, 20년 이상:300억원, 30년 이상: 500억원	문구수정
364p	※상속인의 ~ 그 요건을 갖춘 것으	※상속인의 ~ 그 요건을 갖춘 것	내용추가

상 4 하단	로 본다.	으로 본다. 라. 납부능력 요건 [첨부 6] 참조	
364p 하 3	마. 상속 개시 후 10년간 정규직 근로자수 평균이 기준 고용인원 100분의 100	마. 상속 개시 후 10년간 정규직 근로자수 평균이 기준 고용인원 100분의 100에 미달	문구수정
365p 하 1	~ 2 이상의 감정기관의 감정평가액 평균액, 수용 및 공매와 경매가액을 포함한다.	~ 2 이상의 감정기관의 감정평가액 평균액(기준시가 10억원 이하 부동산에 대해 하나의 감정기관 감정가액도 시가로 인정), 수용 및 공매와 경매가액을 포함한다.	문구수정

(첨부1)

② 증여의 의제

재산권이 사실상 무상으로 이전되는 경우에는 증여세를 과세함으로써 과세형평을 구현하기 위하여, 증여에 해당하지 않는 일정한 거래나 사건을 법률에 의해 증여로 취급하는 경우를 증여의제라고 한다. 증여의제에 해당하는 경우에는 납세의무자의 반증이 허용되지 않고 일률적으로 증여세가 부과된다. 이러한 점은 증여추정의 경우 납세의무자의 반증이 있으면 증여세 납세의무에서 벗어날 수 있다는 것과 차이가 있다.

가. 명의신탁재산의 증여의제

권리의 이전이나 그 행사에 등기 등이 필요한 재산(토지와 건물은 제외)의 실제 소유자와 명의자가 다른 경우에는 그 명의자로 등기 등을 한 날에 그 재산의 가액을 명의자가 실제 소유자로부터 증여받은 것으로 본다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 증여받은 것으로 보지 아니한다.

ⓐ 조세(국세 및 지방세와 관세를 뜻함) 회피의 목적 없이 타인의 명의로 재산의 등기 등을 하거나 소유권을 취득한 실제소유자 명의로 명의개서를 하지 아니한 경우

ⓑ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실의 등기 등을 한 경우

ⓒ비거주자가 법정대리인 또는 재산관리인의 명의로 등기 등을 한 경우

나. 특수관계법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제(일감몰아주기)

일감 몰아주기 증여세는 자녀 등이 주주로 있는 법인(수혜법인)에게 특수관계법인이 일감을 몰아주어, 주주인 자녀 등이 간접적으로 얻은 이익에 대해 과세한다. 즉 수혜법인(일감을 받은 법인)의 지배주주와 특수관계에 있는 법인(일감을 준 법인)이 수혜법인에게 일감을 몰아주어 발생한 이익을 지배주주와 그 친족주주가 증여받은 것으로 보아 증여세를 과세한다.

다. 특수관계법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제(일감떼어주기)

특수관계법인이 지배주주와 그 친족이 출자하여 설립한 수혜법인에게 사업기회를 제공하여 그 수혜법인이 이익을 얻은 경우 그 이익 중 그 수혜법인의 지배주주와 그 친족에게 귀속되는 이익을 증여로 의제하여 증여세를 과세한다. 임대차 계약, 입점계약, 대리점 계약, 프랜차이즈 계약 등 명칭 여하를 불문한 약정을 통한 방법으로 사업기회를 제공받아 발생한 이익을 증여로 본다.

라. 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제

특정법인의 주주 등과 특수관계에 있는 자가 그 특정법인과 거래를 하여 그 특정법인의 주주 등이 이익을 얻은 경우에는 거래를 한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 이익에 특정법인의 주주 등의 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액을 그 특정법인의 주주 등이 증여받은 것으로 본다.

(첨부2)

[사례] 증여세 계산사례
~~2016년 2월 1일(삭제)~~ 아버지로부터 1억7천만원을 증여받은 경우(증여받은 사람은 성년임)
· 증여재산 공제 : 5,000만원
· 과세표준 : 1억2,000만원(1억7천만원 - 5,000만원)
· 산출세액 : 1,400만원(1억2,000만원 X 세율 20% - 누진공제 1,000만원)
~~· 납부할 세액 : 1,260만원(자진신고 시 산출세액의 10% 공제)~~ (삭제)

(첨부3) (표 4-10) 2억원에 대한 사전증여와 사후상속의 산출세액 비교

구분	사전증여	사후상속
방법	·2억원을 2명의 자녀에게 생전에 각각 1억원씩 증여	·사망으로 인해 2억원을 상속
산출세액	• 2명의 자녀의 증여세 합계:1천만원 (자녀 1인당 500만원 x 2) (1억 - 5천만원*)x10% ~~x 93%**(삭제)~~ *1인당 성년자녀공제액 ~~**신고세액공제 7% 적용(삭제)~~	• 상속세:1억원 2억원 x 50%* ~~x 93%**(삭제)~~ *최고세율 적용 ~~**신고세액공제 7% 적용(삭제)~~
차이비교(삭제)	~~사전증여가 사후상속보다 8,100만원의 세금을 줄일 수 있음(삭제)~~	

(첨부4) 부담부증여 절세 사례

일반증여	부담부증여	
증여세(홍채연)	증여세(홍채연)	양도세(홍길동)
증여가액 : 10억	증여가액 : 5억	양도가액 : 5억
증여재산공제 : 0.5억	증여재산공제 : 0.5억	취득가액 : 8억 x 5/10
과세표준 : 9.5억	과세표준 : 4.5억	과세표준 : 1억
산출세액 : 2.25억원 (9.5억 x 30% - 0.6억)~~x93%(삭제)~~	산출세액 : 0.8억원 (4.5억 x 20% - 0.1억)~~x93%(삭제)~~	산출세액 : 0.2211억원 (1억 x 35% - 1490만원)x 1.1
	산출세액 합계: 1.0211억원	
~~부담부증여 시 일반증여보다 1.0839억원 절세(삭제)~~		

(첨부5) (표 4-14) 장애인이 증여받은 재산에 대해 증여세를 부과하는 경우

증여세 과세사유	과세시기	증여세액계산
신탁을 해지하거나 신탁기간이 만료된 경우로써 이를 연장하지 않은 경우	신탁해지일, 신탁기간 만료일	과세사유일 현재의 신탁재산 가액 x 증여세율
신탁기간 중 수익자를 변경한 경우	수익자 변경일	
증여재산가액이 감소한 경우 (중증장애인 본인의 의료비 특수교육비 지출을 위한 원금 인출은 허용)	신탁재산을 인출하거나 처분받은 날	인출일 현재 감소한 재산가액 x 증여세율
신탁의 이익의 전부 또는 일부가 장애인 외의 자에게 귀속되는 것으로 확인된 경우	확인된 날	신탁재산가액 x 장애인외의 자에게 귀속된 것으로 확인된 신탁이익/신탁이익전액 x 증여세율

(첨부6)

라. 납부능력 요건

가업상속인의 가업상속재산 외의 상속재산이 가업상속인이 부담하는 상속세액에 시행령으로 정하는 비율을 곱한 금액보다 큰 경우 가업상속공제 적용을 배제한다. (2019.1.1. 이후 가업을 상속받는 분부터 적용, 중견기업에 한함)