

정례당정협의 자료

이 자료는 2.16일(목요일) 09:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.

## 역모기지 활성화 방안

2006. 2. 16

재정경제부

# 목 차

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| I. 추진배경 .....               | 1 |
| II. 역모기지 현황 및 문제점 .....     | 2 |
| III. 역모기지 활성화 방안 .....      | 3 |
| 1. 역모기지 상품설계 .....          | 4 |
| 2. 역모기지 대출에 대한 지급보증 .....   | 5 |
| 3. 역모기지 이용자에 대한 세제지원 .....  | 6 |
| 4. 역모기지 교육 및 정보인프라 구축 ..... | 7 |
| IV. 향후 추진계획 .....           | 8 |

# I. 추진배경

- ◇ '05.1.21 제57차 국정과제 회의(대통령주재)에서 「고령친화 산업 활성화 전략」 주요과제로 '역모기지 활성화' 선정
  - \* '06~'07년간 세제지원 등 제도개선, '08년까지 역모기지 보증기구 설립 추진
- ◇ 역모기지 활성화는 '저출산·고령사회위원회'(대통령 위원장)에서 수립 중인 「저출산·고령사회 기본계획」('06~'10)의 핵심과제

□ 우리나라의 인구고령화는 세계에서 유례를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도\*로 진행

- \* 2000년 고령화(65세이상 비중 7%)사회에 진입한 데 이어 18년 후인 2018년 고령사회(65세이상 14%)에 도달할 전망  
[미국: 72년(1943→2014), 일본: 24년('70→'94), 프랑스 115년(1864→1979)]

□ 고령화가 급진전되는 가운데 고용안정성의 약화 및 연금 기능의 미흡으로 노후소득 불안정 문제 등 심화 예상

## ① 고령자는 심각한 노후생활비 부족\*에 직면

- \* '04년 기준 45세인 근로자(도시근로자 평균소득)의 경우, 60~83세 동안 노후 생활·의료비에 비해 연금소득이 연평균 918만원 부족 예상(보험개발원)

## ② 사회적으로는 생산가능인구의 감소, 소비위축, 재정수지의 악화 등으로 성장잠재력의 둔화\*를 초래

- \* GDP증가율 전망('00~'50년간 평균, OECD Economic Outlook) : 한국(2.9%), 미국(2.3%), 일본(1.0%), 독일(1.4%)

⇒ 주택을 소유하고 있으나 별도의 소득이 없는 고령자의 노후소득 지원을 위해 역모기지 활성화 여건 조성 필요

## II. 역모기지 현황 및 문제점

---

### (1) 현황

- 역모기지란 고령자가 보유한 주택을 담보로 노후생활 자금을 연금형식으로 지급하는 제도

\* 65세 이상 노인이 가구주인 주택(268만호) 중 자기보유비율은 76%(204만호)

- 현재 일부 금융기관\*에서 역모기지 상품을 취급하고 있으나 판매실적이 매우 저조

\* 역모기지 판매실적('05년말): 신한·조흥은행, 농협에서 총 411건, 계약금액 523억원

### (2) 문제점

#### ① 이용자 측면에서는

- 대출기간을 제한(5~15년 만기)하고 있어 퇴거를 우려하여 이용을 기피
- 고령자의 가입을 유인할 수 있는 세제지원 및 상품에 대한 홍보 부족

\* 우리나라는 부동산을 상속 수단으로 간주하는 인식이 보편화

#### ② 금융기관 측면에서는

- 주택가격하락, 금리상승, 기대수명보다 계약자의 장수 등 역모기지 취급 위험에 대한 불확실성 상존

⇒ 종신까지 대출금을 지급하는 역모기지 상품의 취급을 기피

### Ⅲ. 역모기지 활성화 방안

#### 기본 방향

◇ 역모기지는 리스크 부담이 커서 시장에만 맡길 경우, 수요와 공급의 불일치로 시장형성이 곤란

○ 일정부분 정부개입을 통해 시장이 형성될 수 있는 여건 조성이 불가피

⇒ 정부가 고령자의 복지 차원에서 역모기지를 활용한 사회안전망 구축을 지원하는 방안을 강구할 필요

#### <정부의 역할>

① 정부는 중저가 주택 등을 중심으로 공적보증과 세제지원 등을 통해 역모기지 활성화 기반을 마련

○ 이를 통해 고령자의 주거안정과 노후소득보장을 달성하고 소비와 투자활성화를 통해 경제의 선순환 구조 구축

#### <민간부문의 역할>

② 역모기지 리스크 정보 제공 등을 통해 상업적 판단에 의한 역모기지 시장이 활성화될 수 있는 인프라 구축

○ 고가주택 등에 대해서는 민간금융기관에서 리스크 정보 등을 활용하여 역모기지 상품 개발 촉진

\* 미국의 경우 공적보증 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage)가 도입('89)된 이후, 고가주택 등을 대상으로 하는 민간역모기지(Financial Freedom Plan)가 도입('93)되었고, '02년 이후 역모기지시장이 전반적으로 활성화

1

역모기지 상품설계

(1) 역모기지 이용연령 및 대상주택

적용연령 : 부부 모두 만65세 이상\*인 고령자

\* UN 고령사회 분류기준(65세 이상)

대상주택의 범위는 중산·서민층 중심으로 설계

① 고령자가 주거지로 소유(1년 이상)하고 있는 1세대 1주택 대상

② ‘주택가격(과세기준) 6억원\*, 대출한도\*\*(월지급금 총액의 현재) 3억원’ 이하로 설정하여 고가주택 제외

\* 고가주택기준 : 소득세법상 6억원 초과, 종부세 대상 6억원 초과

\*\* 미국 HECM의 경우 서민층지원을 위해 대출한도 31만불(약 3억원) 설정

(2) 역모기지 대출방식

종신으로 매월 연금형식으로 지급하는 것을 원칙

\* 단, 고령자의 예기치 못한 거액자금 수요를 충족하기 위해 일정목적(예: 의료비, 자녀결혼비 등)에 한해 일시금 허용(예: 총대출액의 30%이내)

대출한도액의 설정

○ 공적보증을 통해 리스크를 최소화함으로써 고령자에게 가능한 한 많은 월지급금이 지급될 수 있도록 설계

\* 공적보증을 담당하게 될 기관이 대출한도 등 상품설계 확정

<월 지급금 규모 추정(만원)>

| 가입연령 | 주택가격 | 주택가격 6억원 |      | 주택가격 3억원 |      |
|------|------|----------|------|----------|------|
|      |      | 대출한도     | 월지급금 | 대출한도     | 월지급금 |
| 65세  |      | 29,310   | 186  | 14,655   | 93   |
| 70세  |      | 30,000   | 198  | 17,882   | 118  |

주) 1. 주택가격 시가기준, 주택가격 상승률: 연 4%, 기대 여명: 83세  
 2. 대출한도 설정 할인율 8% : 주택가격하락, 長壽리스크 등을 감안하여 모기지론 금리(6.5%)에 1.5% 가산 [자료 : 금융연구원]

## (1) 역모기지 보증기관의 선정

- 공적보증기관\*은 새로 설립하는 것보다 주택보증업무를 수행하고 있는 주택금융공사에서 담당(→주택금융공사법 개정)

\* 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 보증기관이 대출금융기관으로부터 대출채권을 매입한 후 월지급금을 지급

※ 미국의 경우도 연방주택청(FHA)에서 공적보증 역모기지(HECM) 도입이후 시장이 활성화 (HECM이 전체 역모기지 시장의 80%이상 점유)

## (2) 역모기지 재원의 조성

- 금융기관의 풍부한 유동성과 초기에 대출규모가 크지 않을 것을 감안하여 대출재원은 역모기지 취급 금융기관에서 자체 조달

 보증재원의 조성

① 역모기지 보증재원의 독립적이고 효율적인 관리를 위해 '역모기지 보증기금' 계정 설치(→주택금융공사법 개정)

② 보증재원은 원칙적으로 가입자가 내는 보증보험료\*로 충당 하되, 손실 발생시 부족한 부분은 재정에서 지원(재보험적 성격)

\* 초기보험료(예: 주택가액의 1~2%)와 월별 보험료(예 : 대출잔액의 연 0.5%의 1/12)로 구성 (미국 HECM의 보증보험료: 초기 2%, 연 0.5%)

③ 고령자 복지지원, 시장의 신뢰 확보 등을 위해 도입 후 일정기간 동안 정부 출연금 지원 필요

④ 리스크 부담을 공유하기 위해 취급 금융기관에서 역모기지 대출로 인한 수익금의 일부\*를 출연(→ 주택금융공사법 개정)

\* 주택신용보증기금: 주택자금대출의 연0.2%수준('05년도 1,035억원 출연)

### 3

## 역모기지에 대한 세제지원

### (1) 수요측면의 지원

◇ 서민층 고령자에 한해 세제지원을 통해 복지수준을 제고

#### ① 근저당 설정에 대한 등록세 면제

- 주택가격(과세기준) 3억원 이하인 경우, 등록세(설정금액의 0.2%) 면제

#### ② 근저당 설정시 국민주택채권 매입의무 면제

- 국민주택규모(85㎡)이하, 주택가격(과세기준) 3억원이하, 연간소득 1,200만원 이하인 경우 국민주택채권매입의무(설정금액의 1%) 면제

#### ③ 역모기지 이용주택에 대해 재산세 감면

- 국민주택규모(85㎡)이하, 주택가격(과세기준) 3억원이하, 연간소득 1,200만원 이하인 경우, 역모기지 주택에 대해 재산세 25% 경감

#### ④ 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제

- 국민주택규모(85㎡)이하, 주택가격(과세기준) 3억원이하, 연간소득 1,200만원 이하인 경우, 고령자의 연금소득에서 공제(연200만원 한도)

### (2) 공급측면의 지원

◇ '역모기지 보증기금'에 대한 세제지원을 통해 보증재원을 확충

#### ① 보증보험료 수익에 대해 법인세 비과세

#### ② 금융기관의 보증기금 출연금에 대해 증여세 비과세

#### ③ 운용수익은 고유목적사업준비금으로 인정하여 법인세 부담 완화

- 이자·배당소득은 전액 손금산입하고 장래 발생할 손실과 상계\*  
\* 상계 되지 않은 금액은 일정기간(5년) 경과후 익금에 환입하여 법인세 과세

## □ '역모기지 전문상담사' 제도 운영

- 역모기지 신청전에 역모기지상품에 대한 정보제공 및 상담\*을 제공하는 '역모기지 전문상담사' 제도 운영 (→주택금융공사법에 신설)

\* 미국(HECM) : 민원 및 소송예방을 위해 정부[주택개발부(HUD)]가 승인한 전문상담사의 카운슬링을 의무화

※ 미국(HECM) : '03년 현재 850여명의 전문상담사를 운영

- 금융분야 등 전문직 퇴직자(60세 이상)를 대상으로 전문상담사를 선발함으로써 고령층 일자리 창출에 기여

<'역모기지 전문상담사' 운영 체계>

- 운영방식 : 주택금융공사에서 상담사의 자격관리 및 교육 실시
- 담당기능 : 역모기지 상품설명, 대출신청 대행, 역모기지 이용주택 점검 등
- 소요재원 : '역모기지 보증재원'에서 부담
  - \* 도입초기에는 소규모로 선발
  - 향후 역모기지 수요확대를 반영하여 상담사를 확충

## □ 역모기지 정보인프라 구축

- 역모기지 보증기관을 중심으로 리스크 추정 등 관련 정보를 축척·관리하는 DB를 구축하고 민간금융기관에 공유

- i) 주택가격 변동, 예정사망률 등 리스크관련 정보를 분석·관리
- ii) 주택담보가치 평가, 대출한도 결정, 손실률 추정 등 역모기지 상품설계 정보 제공
- iii) 역모기지 취급실적, 보증실적 등 이용현황 정보 파악

## IV. 향후 추진일정

◇ 「고령화 미래사회위원회」에서는 2008년 이후부터 역모기지제도를 시행하도록 일정을 제시하였으나, 가급적 2007년 중 시행될 수 있도록 추진

| 추진과제                         | 필요조치        | 소관기관   | 추진일정    |
|------------------------------|-------------|--------|---------|
| 1. 역모기지 상품 설계                |             |        |         |
| ○ 역모기지 실수요조사                 | -           | 주택금융공사 | '06.상반기 |
| ○ 역모기지 상품 설계 구체화             | 상품설계T/F운영   | 주택금융공사 | '06.상반기 |
| 2. 역모기지 대출에 대한 지급보증          |             |        |         |
| ○ 역모기지 보증기관 선정               | 주택금융공사법 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 역모기지 보증기금 계정 설정            | 주택금융공사법 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 보증기금 정부출연금 지원              | 예산사업        | 기획예산처  | '07년~   |
| ○ 보증기금 금융기관 출연               | 주택금융공사법 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| 3. 역모기지에 대한 세제지원             |             |        |         |
| ○ 등록세 면제                     | 지방세법 개정     | 행정자치부  | '06년 중  |
| ○ 국민주택채권 매입의무 면제             | 주택법시행령 개정   | 건설교통부  | '06년 중  |
| ○ 역모기지 주택 재산세 경감             | 지방세 감면조례    | 행정자치부  | '06년 중  |
| ○ 역모기지 대출이자 소득공제             | 소득세법 개정     | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 보증기금 수익 법인세 비과세            | 법인세법시행령 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 보증기금 운용수익 고유목적 사업준비금 손금 산입 | 법인세법시행령 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 금융기관 출연금 증여세 비과세           | 상속세및증여세법 개정 | 재정경제부  | '06년 중  |
| 4. 역모기지 교육 및 정보인프라 구축        |             |        |         |
| ○ 역모기지 전문상담사 운영              | 주택금융공사법 개정  | 재정경제부  | '06년 중  |
| ○ 역모기지 정보인프라 구축              | DB구축        | 주택금융공사 | '06.하반기 |