

분양 주택에 대한 부동산 세제 개선 방안

이의섭

2003. 2. 21.

▪ 연구 배경	3
▪ 주택 개발 사업 관련 조세	3
▪ 취득세·등록세의 취지 및 대상	4
▪ 분양 주택에 대한 취득세·등록세 현황	5
▪ 분양 주택에 대한 취득세·등록세의 경제적 효과	6
▪ 분양 주택에 대한 취득세·등록세의 문제점	7
▪ 부동산 보유 과세와 거래 과세 문제	8
▪ 분양 주택에 대한 취득세·등록세 개선 방안	10
▪ 결론	12
▪ < 분양주택에 대해 비과세·감면할 경우 세수 감소액 추정 >	12

요 약

- 주택사업자는 주택 건설을 위한 택지를 구입할 경우와 주택을 건설하여 소유권 보존 등기를 할 경우, 구입한 택지와 건축한 주택에 대해서 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 주택사업자로부터 주택을 분양받는 소비자 또한 소유권을 이전받을시 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 그러나, 주택사업자가 주택을 건설하는 행위는 소비자에게 판매하기 위한 행위이므로 주택사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것은 물건 및 권리의 취득으로 담세 능력이 표출된 소비자에게 과세하는 취득세와 등록세의 취지에 부합하지 않음.
- 소비자의 입장에서는 주택사업자에게 부과된 세금의 상당 부분이 포함된 가격으로 분양을 받게 되고, 분양을 받을 경우 취득세와 등록세를 납부하여야 하므로 이중으로 부담하고 있는 셈임.
- 또한, 주택사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것은 조합원에게만 취득세와 등록세를 부과하는 주택조합과의 형평성에도 맞지 않음.
- 한편, 주택사업자가 택지를 구입하는 행위는 분양 이전까지 일시적으로 보유하는 것이므로 주택사업자에 대한 취득세 부과는, 물건 및 권리의 취득으로 담세 능력이 표출된 소비자에게 과세하는 취득세의 취지에 부합하지 않음.
- 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 주택사업자가 건설한 주택에 대해서는 분양을 받는 자를 원시취득자로 간주하여 주택사업자에게는 비과세하여야 하고, 주택을 건설할 목적으로 구입하는 토지에 대해서는 취득세를 면제하여야 함.
- 분양을 받는 자에게 적용되는 세율도 승계 취득에 적용되는 높은 세율을 적용하지 말고 원시 취득에 해당하는 낮은 세율을 적용하여야 함.
- 이렇게 할 경우 세수 감소액은 2001년 기준으로 추정하면 3,308억원 규모이고 이는 총 지방세 수입 27조 984억원의 1.2%에 해당하는 규모임.

■ 연구 배경

- 주택업계는 주택사업자가 분양 주택 건축을 위하여 매입하는 토지와 건축한 주택은 분양 이전까지 일시적으로 보유하는 것임에도 불구하고 사업자에게 취득세와 등록세 등을 부과하고 있는 것은 과세의 취지에 어긋난다고 주장하고 있음
- 또한, 부동산 관련 세금에 대해서 거래 단계에 부과되는 세금(취득세, 등록세 및 양도소득세)은 인하하고 보유 단계에 부과되는 세금(재산세, 종합토지세 등)은 인상하여야 한다는 주장이 제기되고 있음.
- 그러나, 정부는 광역자치단체의 조세 수입이 감소한다는 이유 등을 들어 개선하지 않고 있음.
 - 2000년의 경우 지방세 수입에서 시·도세인 취득세와 등록세 수입이 30.2%를 차지하고, 시·군·구세인 재산세와 종합토지세 수입은 10.2%를 차지함.
- 본 고는 분양 주택에 부과되는 취득세와 등록세의 현황과 이들 조세의 경제적 효과를 분석하여 개선 방안을 제시하고, 이에 대한 세수 감소 규모를 추정하였음.

■ 주택 개발 사업 관련 조세

- 주택 개발 사업 시 부과되는 조세에는 취득세 및 등록세 이외에도 교육세, 인지세, 도시계획세, 면허세 등이 사업 시행 단계별로 부과되고 있음(주택 개발 사업의 단계별 조세는 <표 1> 참조).

<표 1> 주택개발사업의 단계별 조세 부과 현황

사업 단계	부과되는 세금
택지 취득	취득세[지방세법], 등록세[지방세법], 교육세[교육세법], 인지세[인지세법]
택지 보유	종합토지세[지방세법], 도시계획세[지방세법], 교육세[교육세법], 공동시설세[지방세법]
사업 승인	면허세[지방세법]
건설공사	부가가치세[부가가치세법], 사업소세[지방세법],
준공 및 보존 등기	취득세[지방세법], 등록세[지방세법], 교육세[교육세법], 농특세[농특법]

■ 취득세·등록세의 취지 및 대상

- **취득세** : 취득세는 소비자의 담세력을 부동산·차량 등의 소유권이 이동하는 유통과정에서 취득자에게 과세하는 것으로서 경제적인 측면에서는 유통세에 속함.
- 「지방세법」에서 취득이라 함은 공유 수면의 매립·간척에 의한 토지의 취득과 같은 원시 취득, 매매·교환·상속·증여·기부·법인에 대한 현물 출자 등의 승계 취득과 토지의 지목 변경, 차량·기계·장비·선박의 종류 변경, 과점 주주의 주식 취득과 같이 취득은 아니지만 취득으로 간주하는 간주 취득이 있음(<표 2> 참조).

<표 2> 지방세법상 취득의 종류

원시취득	·토지: 공유수면매립, 간척 ·건축물: 신축, 증축, 이전, 대수선 ·선박: 건조 ·차량기계장비·항공기: 제조, 조립 ·광업권·어업권: 출원 ·민법상 시효 취득
승계취득	·유상승계취득: 매매, 교환, 현물출자 ·무상승계취득: 상속, 증여, 기부
간주취득	·토지: 지목 변경 ·차량기계장비·선박: 종류 변경 ·과점 주주의 주식 취득

- **등록세** : 등록세는 재산권이나 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸 등 이동 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 간접적인 소비자의 담세력으로 보아 과세하는 유통세임.
- 또한, 등록세를 부과하는 근거는 등기 또는 등록에 따른 법적인 보호를 받는 대가의 성질도 있음.
- 과세 대상은 부동산·선박·항공기·자동차·건설기계·공장 및 광업재단·법인·등기·상호 등의 등기·광업권 등의 등기임.

■ 분양 주택에 대한 취득세·등록세 현황

□ 일반 현황

- 주택사업자가 주택 건설을 위한 택지를 구입하여 소유권 이전 등기를 하면 이에 대한 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 주택사업자의 주택을 분양을 받는 자(수분양자)는 토지에 대한 소유권 이전 등기 시 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 주택사업자가 주택(건물)을 건설하여 소유권 보존 등기를 할 때 이에 따른 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 수분양자가 주택사업자로부터 주택(건물)을 분양받아 소유권을 이전할 경우 수분양자는 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 부동산에 대한 취득세와 등록세의 세율은 아래의 <표 3>과 같음.

<표 3> 부동산에 대한 취득세 및 소유권 관련 등록세의 과표 및 세율

구 분		과세표준	세 율
취득세		신고가격 또는 시가표준액	$\frac{20}{1,000}$
등록세	소유권 보존	"	$\frac{8}{1,000}$
	소유권 이전(유상)	"	$\frac{30}{1,000}$

주: 취득세의 과세 표준은 「지방세법」 제11조, 세율은 제112조에, 등록세의 과세 표준은 「지방세법」 제130조, 세율은 제131조에 규정하고 있음.

□ 감면 현황

- 주택사업자의 분양 주택에 대해서는 전용 면적 60m²(18평) 이하의 주택에 대해서는 주택사업자의 보존 등기시 취득세와 등록세를 면제하고 있음(각 시도의 지방세 감면 조례: 예: 서울특별시세 감면조례 제12조 제1항).

- 또한, 경기도의 경우에는 전용면적 60m^2 (18평) 초과 85m^2 (25.7평) 이하의 경우에는 취득세와 등록세를 50% 감면하고 있음(경기도 도세감면조례 제14조 제1항).

■ 분양 주택에 대한 취득세·등록세의 경제적 효과

○ 분양 가격 상승

- 분양 주택에 대해서 주택사업자에게 부과하는 취득세 및 등록세는 일반 재화의 공급자에게 부과하는 물품세(excise tax)의 성격을 갖고 있음.
- 주택사업자(공급자)에게 분양 주택에 대한 취득세 및 등록세를 부과하면 주택사업자는 이들 세금에 대한 부담을 가격 인상을 통하여 소비자에게 전가할 유인이 있음.
- 주택사업자가 세금을 소비자에게 전가할 수 있는 정도는 분양 주택 시장구조(market structure)와 분양 주택 수요의 가격 탄력성에 달려 있음.
- 주택사업자는 제품을 차별화하여 어느 정도 독점력을 확보하는 독점적경쟁자(monopolistic competitor)이고, 일반적으로 비용할증가격설정(mark-up pricing) 방식에 의하여 분양 가격을 결정하므로, 주택사업자는 자기에게 부과되는 취득세 및 등록세가 부과되면 가격을 인상하여 소비자에게 전가하고자 함.
- 주택사업자가 세금을 전가할 수 있는 정도는 해당 분양 주택의 가격 탄력성이 적을수록 높아지고 분양 주택에 대한 수요는 가격에 대해서 비탄력적이라고 판단되므로 분양 주택에 대하여 주택사업자에게 부과된 취득세 및 등록세 상당 부분은 소비자에게 전가되고 있는 것으로 판단됨.
- 즉, 주택 사업자는 납부한 취득세 및 등록세 상당 부분을 주택 가격을 인상함으로써 소비자에게 전가되고 있는 것으로 판단됨.

■ 분양 주택에 대한 취득세·등록세의 문제점

○ 과세 취지에 부적합

- 소비자에게 소유권이 이동하는 유통 과정에서 소비자의 담세력이 노출되는 취득자 및 등기자에게 과세하는 것이 취득세 및 등록세의 취지인 점을 고려하면, 최종 소비자에게 소유권이 이전되기 전 단계에서 주택사업자가 건설한 주택에 대해서 취득세 및 등록세를 부과하는 것은 취득세의 취지에 부합하지 않음.
- 주택사업자가 주택(건물)을 건설하는 행위는 소비자에게 판매하기 위한 생산 행위이기 때문에 주택사업자에게 취득세 및 등록세를 부과하는 것은 이들 과세의 취지에 부합하지 않음.
- 주택사업자가 토지를 취득하는 것은 주택을 건설하여 판매하기 위한 것이고 소비자는 궁극적으로 토지를 취득하는 수분양자이기 때문에 주택사업자에게 취득세를 부과하는 것은 취득세의 취지에 부합하지 않음.
- 이러한 취지에서 현행 「지방세법」도 차량기계장비·항공기 및 선박은 원시 취득의 경우에는 취득세를 부과하지 않고 승계취득의 경우에만 취득세를 부과하고 있음(「지방세법」 제105조 제2항).
- 즉, 차량기계장비·항공기를 제조하거나 조립하여 취득하는 자 및 선박을 건조하여 취득하는 자는 당해 과세 물건을 제조하는 사업을 하는 것이지 이들을 취득하여 소비하는 행위가 아니므로 취득세를 부과하지 않고 있음.

○ 소비자의 이중 부담

- 분양 주택에 대한 수요는 가격에 대해서 비탄력적이라고 판단되므로 분양 주택에 대하여 주택사업자에게 부과된 취득세 및 등록세 상당 부분은 소비자에게 전가하고 있는 것으로 판단됨.
- 소비자는 수분양자가 소유권 이전 등기를 할 경우 취득세를 납부하고 주택사업자에게 부과된 세금의 일부를 가격 인상의 형태로 부담하므로 취득세 및 등록세를 이중 부담하고 있는 셈임.

○ 주택조합과의 형평성 문제

- 주택사업자가 건설한 주택에 대해서 취득세 및 등록세를 부과하는 것은 소비자가 주택 조합을 결성하여 주택을 소유하는 경우와의 형평성에도 어긋남.
- 현행 「지방세법」은 주택조합이 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대·복리 시설 및 그 부속토지)은 그 조합원이 취득한 것으로 간주하여 조합원이 소유권 보전 등기를 하게 함으로써 조합원에게만 취득세 및 등록세를 부과하고 있음 (「지방세법」 제105조 제10항).

■ 부동산 보유 과세와 거래 과세 문제

- 부동산 관련 세금에 대해서 거래 과세는 낮추고, 보유 과세는 높여야 한다는 주장이 제기되고 있음.
- 이러한 주장은 첫째, 부동산 보유과세를 강화하는 것이 부동산 투기를 억제할 수 있는 효율적 방안이고, 둘째, 현행 부동산 관련 세제는 거래 과세 비율이 높고 보유 과세 비율이 낮아 조세 부담 능력(소득 또는 재산)의 차이를 반영하지 못하여 형평성을 저해하고 있다고 판단하여 이러한 주장이 제기되고 있는 것으로 사료됨.
- 부동산 보유 과세 강화가 부동산 투기를 억제할 수 있는 효율적 방안인지의 여부 및 거래 과세와 보유 과세의 적정 비율이 어느 정도 되어야 하느냐 하는 심도 있는 연구가 필요하지만, 현행 우리 나라 수준을 외국과 비교해 볼 필요성은 있음.

○ 거래세율 비율

- 우리나라와 일본의 부동산 거래세 비율을 살펴보면 다음과 같음.
- 우리나라의 경우 보유세로는 종합토지세, 재산세, 도시계획세 및 공동시설세가 있고, 거래세로는 취득세와 등록세가 있음.

- 일본의 경우는 보유세로는 토지 및 가옥에 대한 고정자산세, 특별토지보유세, 국세인 지가세 및 도시계획세가 있고, 거래세로는 부동산취득세와 국세인 등록면허세가 있음.
 - 일본의 고정자산세란 부동산(토지, 가옥)과 상각자산의 소유자(특별한 경우에는 사용자)에게 부과되는 시정촌세이고, 특별토지보유세는 토지의 소유자 또는 취득자에게 부과하는 시정촌세이고, 부동산취득세는 부동산 소유권의 취득에 대하여 부동산 소재지의 도도부현이 과세하는 지방세임.
 - 지가세는 전국의 토지에 대하여 매년 자산가치에 따라 통일적인 평가 기준에 의하여 부과하는 국세이고, 등록면허세는 부동산 취득시 그 소유권을 등기하는 경우 부과하는 국세임.
- 1999년도 한국의 부동산 관련 조세 수입은 9조 3,324억원이고, 일본은 9조 4,829억엔임. 이중 거래세 수입은 한국은 6조 1,249억원이고, 일본은 5,796억엔에 불과함.
 - 부동산 관련 전체 조세에 대한 거래 과세의 비율로 비교하면 한국은 65.6%, 일본은 6.1%로 거래 과세의 비율이 한국이 일본보다 매우 높은 것을 알 수 있음(<표 4> 참조).

<표 4> 부동산 관련 조세의 한일 비교(1999년)

(단위: 10억원, 10억엔, %)

구 분	한 국	일 본
보유과세(A)	3,207.5	8,903.3
	·종합토지세: 1,330.2 ·재산세: 711.0 ·도시계획세: 828.1 ·공동시설세: 338.2	·고정자산세: 7,479.4 토지: 3,798.6 가옥: 3,680.8 ·특별토지보유세: 47.5 ·지가세:* 1.7 ·도시계획세: 1,374.9
거래과세(B)	6,124.9	579.6
	·취득세: 2,754.6 토지: 1,504.3 건축물: 1,250.3 ·등록세(부동산): 3,370.3	·부동산취득세: 579.6 ·등록면허세:* -
합 계(C=A+B)	9,332.4	9,482.9
거래과세 비율($D = \frac{B}{C}$)	65.6	6.1

자료: 한국 자료는 행정자치부 발간 지방세정연감 2000이고, 일본 자료는 일본 재무성 재무총합정책연구소 발간 재정금융통계월보(588권), (2001. 4) 및 일본 재무성 홈페이지(www.mof.go.jp)의 통계임.

주: * 표시한 일본의 지가세와 등록면허세는 국세이고 나머지는 지방세이고, 등록면허세의 “-”는 금액이 적어 표시하지 않은 것임.

○ 실효세율

- 우리나라와 미국의 부동산 보유과세의 실효세율(effective tax rate: 조세납부금액을 시 증가격으로 나눈 비율)을 비교하면 다음과 같음.
- 우리나라의 종합토지세와 재산세를 합한 실효세율은 약 0.15% 수준이고,¹⁾ 미국의 50개 주요 도시의 재산세(property tax) 실효세율은 평균적으로 1.5% 수준임(<표 5> 참조).
- 부동산 보유에 부과하는 재산세와 종합토지세의 실효세율이 미국에 비해서 현저히 낮음.

<표 5> 미국 주요 도시의 재산세(property tax)의 실효세율

도 시	실효세율	도 시	실효세율
Bridgeport, CT	4.55	Memphis, TN	1.43
Newark, NJ	3.60	Houston, TX	1.42
Milwaukee, WI	3.12	Boston, MA	1.33
Philadelphia, PA	2.84	Minneapolis, MN	1.30
Portland, ME	2.65	Billing, MT	1.29
Baltimore, MD	2.53	Wichita, KS	1.15
Atlanta, GA	1.96	Charlotte, NC	1.02
Burlington, VT	1.93	Jackson, MS	0.96
Boise City, ID	1.83	Washington, DC	0.95
Anchorage, AK	1.77	Charleston, WV	0.91
Indianapolis, IN	1.70	Denver, CO	0.73
Portland, OR	1.68	Cheyenne, WY	0.67
Kansas City, MO	1.67	Honolulu, HI	0.37

자료: U.S. Bureau of the Census, Statistical Abstract of the United States, 2001 ed.

주: 미국 50개 도시의 실효 세율 중 일부이고, 50개 도시의 중위치(median)는 1.55이고 단순평균치는 1.69임.

■ 분양 주택에 대한 취득세·등록세 개선 방안

- 분양주택에 대해 주택사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것은 주택사업자는 소비자가 아니라는 점, 소비자의 이중 부담 문제, 주택조합과의 형평성 문제가 존재하므로 다음과 같이 개선되어야 함.
- 주택사업자가 건설한 주택(건물)에 대해서는 분양 주택 규모에 관계없이 분양을 받는

1) 노영훈, 건물분 재산과세의 개편방안 연구, 조세연구원, 1997

- 자(수분양자)를 원시 취득자로 간주하여 취득세와 등록세를 주택사업자에게는 비과세하여야 함.
- 수분양자에 대해서 적용되는 서울도 승계 취득에 해당하는 취득세율 1,000의 30을 적용하는 대신 원시 취득에 해당하는 1,000분의 8을 적용하여야 함.
 - 주택사업자가 분양 주택을 건설할 목적으로 구입하는 토지에 대해서는 주택을 건설하는 것을 조건으로 취득세를 면제하여야 함.
 - 단, 주택사업자가 구입한 토지에 일정 기간 동안 분양 주택을 건설하지 않는 경우에는 취득세를 부과하는 조치가 필요함.
 - 등록세는 주택사업자가 최종 분양시까지 해당 토지에 대한 법적 보호를 받으므로 면제 대상에서 제외시킴.
 - 주택사업자에 대한 분양 주택의 취득세 및 등록세를 부과하지 않고, 수분양자에 대한 취득세 및 등록세에 원시 취득에 해당하는 낮은 세율을 적용하고, 주택건설용 토지에 대해서 취득세를 면세할 경우의 세수 감소액을 2001년 기준으로 추정하면 세수 감소액은 3,308억원 규모임.
 - 이를 취득세와 등록세로 구분하면 취득세는 1,973억원(건물분 1,608억원, 토지분 365억원), 등록세는 건물에 대해서만 1,335억원 규모임(세수 감소 추정액은 <표 6>참조. 추정 방법은 이후의 <세수 감소액 추정> 참조).
 - 이러한 취득세 세수 감소액 1,973억원은 2001년의 취득세 수입 3조 9,456억원의 5.0%에 상당하고, 등록세 세수 감소액 1,335억원은 등록세 수입 5조 5,996억원의 2.4%에 상당하는 규모임(지방세, 취득세 및 등록세의 연도별 수입은 <표 7> 참조).

<표 6> 분양주택에 대한 감면·비과할 경우 세수 감소액(추정)

(단위: 10억원)

구 분	세수 감소 금액		
	취득세	등록세	취·등록세 합계
건 물	160.8	133.5	294.3
택 지	36.5	0	36.5
합 계	197.3	133.5	330.8

<표 7> 취득세 및 등록세 수입(부과 기준)

(단위: 10억원)

구 분	지방세 총계	취득세				등록세	부동산
			부동산	토지	건축물		
1999	22,191.2	3,249.7	2,471.3	1,221.0	1,250.3	4,346.5	3,370.3
2000	21,140.0	3,381.2	2,483.5	1,293.1	1,190.4	4,541.3	3,424.6
2001	27,098.4	3,945.6	3,043.7	1,580.7	1,463.0	5,599.6	4,354.0

자료: 행정자치부 지방세정연감 각 연도.

■ 결론

- 주택사업자가 건설한 주택에 대해서는 분양을 받는 자를 원시취득자로 간주하여 주택사업자에게는 취득세와 등록세를 과세하지 않고, 수분양자에 대해서도 원시 취득에 적용되는 낮은 세율을 적용할 것을 제안하였음.
- 또한, 주택사업자가 분양 주택을 건설할 목적으로 구입하는 토지에 대해서도 취득세를 면제할 것을 제안하였음.
- 이러한 비과세 및 면제 조치를 취할 경우 세수 감소액은 2001년 기준으로 3,308억원으로 총 지방세 수입의 1.2%정도이므로 기타 지방세 세율 조정을 통하여 조정이 가능한 규모임.
- 이러한 제안 내용이 향후 세제 개편 시 반드시 반영되어야 하고, 이렇게 되면 주택가격 안정에 어느 정도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

< 분양주택에 대해 비과세·면제할 경우 세수 감소액 추정 >

□ 세수 감소 내용

- 분양 주택에 대해서 수분양자를 원시취득자로 간주하고, 분양주택 건설을 위한 택지에 대해서 주택사업자에게 부과되는 취득세를 면제할 경우 세수 감소 내용은 다음과 같음.

- 주택사업자가 건설한 18평 이하의 아파트에 대해서는 현재에도 각 시·도의 지방세감면조례에 의하여 취득세 및 등록세를 면제하고 있으므로 주택사업자에 대한 건물분 취득세 및 등록세에는 변화가 없고, 대지분에 대한 취득세 세수만 감소할 것임.
- 수분양자를 원시 취득자로 간주하면 건물분의 등록세율이 소유권 이전 등기시 적용되는 1,000분의 30 대신 소유권 보존 등기시 적용되는 1,000분의 8이 적용되므로 등록세 세수가 감소될 것임.
- 주택사업자가 건설한 18평 초과 아파트에 대해서는 건물에 대한 주택사업자에 대한 취득세 및 등록세가 감소할 것이고, 대지에 대해서는 취득세만 감소할 것임.
- 수분양자를 원시취득자로 간주하면 건물분의 등록세율이 소유권 이전 등기시 적용되는 1,000분의 30 대신 소유권 보존 등기시 적용되는 1,000분의 8이 적용되므로 등록세 세수가 감소될 것임(<표 8> 참조).

<표 8> 취득세·등록세 감소 내용

구 분		현행	비과세·감면할 경우1)	세수 감소 효과
전용면적 18평 이하	주택사업자	·건물에 대한 취득세 및 등록세 면제	·건물에 대한 취득세 및 등록세 면제 ·대지에 대한 취득세 면제	·건물에 대한 취득세 및 등록세 변화 없고, 대지에 대한 취득세만 감소
	수분양자	·건물에 대한 등록세율 $\frac{30}{1,000}$ 적용	·건물에 대한 등록세율 $\frac{8}{1,000}$ 적용	·건물에 대한 취득세율은 동일하나 등록세율이 낮아지므로 등록세 세수 감소
전용면적 18평 초과	주택사업자	·건물 및 대지에 대한 취득세 및 등록세 납부	·건물에 대한 취득세 및 등록세 비과세 ·대지에 대한 취득세 면제	·건물에 대해서 취득세 및 등록세 세수 감소 ·대지에 대한 취득세 세수 감소
	수분양자	·건물에 대한 등록세율 $\frac{30}{1,000}$ 적용	·건물에 대한 등록세율 $\frac{8}{1,000}$ 적용	·건물에 대한 취득세율은 동일하나 등록세율이 낮아지므로 등록세 세수 감소

주: 1) 수분양자를 원시취득자로 간주하고 분양 주택을 위한 택지 구입 시 취득세 및 등록세를 면제할 경우

□ 추정 방법

- 주택사업자의 아파트 건설 실적을 전용 면적 18평 초과 아파트와 18평 이하 아파트로 구분하여 추정함.
- 전용면적 18평(25평형) 초과 아파트는 평균적으로 34평형으로 가정함.
- 전용면적 18평(25평형) 이하 아파트는 평균적으로 20평형으로 가정함.
- 평당 건축비는 200만원으로 가정함.
- 토지에 대한 취득세와 등록세의 과표는 각 시도별 개별공시지가의 중앙치 또는 최고치의 50% 수준으로 하고, 용적율은 200%라고 가정함.
- 서울특별시와 6개 광역시는 개별공시지가의 중앙치(median)로 하고 나머지 도는 최고치(maximum)의 50% 수준으로 함.

□ 주택사업자의 아파트 건설 실적 추정

- 주택사업자의 아파트 건설 실적은 아파트 건설 실적에서 주택사업자 이외의 자가 건설한 호수를 차감하여 추정하였음.
- 주택사업자 이외의 자가 시행한 아파트로는 재건축, 재개발, 조합 주택, 주거 환경 개선 사업, 근로자 주택으로 건설한 아파트를 의미함.
- 주택사업자의 아파트 건설 실적에서 18평 초과 주택 건설 호수는 각 연도별 주택(단독, 연립, 다세대 포함) 건설에 대한 18평 초과 주택 건설 비율을 곱하여 추정하였음.
- 2001년의 경우 주택사업자가 건설한 아파트는 총 20만 2,813호이고, 이중 전용 면적 18평 초과 아파트는 11만 8,240호이고, 18평 이하 아파트는 8만 4,573호로 추정되었음(<표 9> 참조).

<표 9> 주택사업자의 규모별 아파트 건설 실적(추정)

(단위: 호, %)

연도별	아파트 건설(A)	주택사업자의 아파트 건설 ¹⁾ (B)	18평 초과 주택 건설 비율 ²⁾ (C)	18평 초과 아파트 건설(D=B×C)	18평 미만 아파트 건설(E=B-D)
1997	484,949	416,872	56.5	235,533	181,339
1998	262,879	197,995	54.3	107,511	90,484
1999	345,345	284,540	65.5	186,374	98,166
2000	331,579	266,991	69.6	185,826	81,165
2001	267,401	202,813	58.3	118,240	84,573

주: 1) 주택사업자의 아파트 건설은 총 아파트 건설에서 주택사업자 이외의 자가 건설한 호수를 차감하여 추정하였음. 주택사업자 이외의 자가 시행한 아파트 건설 호수는 건설교통부 2000년 「주택업무편람」에서 재건축, 재개발, 조합 주택, 주거 환경개선 사업, 근로자 주택으로 건설한 주택의 숫자임.

2) 18평 초과 주택 건설 비율은 각 연도별 주택(단독, 연립, 다세대 포함) 건설에 대한 18평 초과 주택 건설 비율임.

□ 전용면적 18평 초과 아파트 감소 세액 추정

- 전용 면적 18평 초과 아파트는 평균적으로 34평형이라고 가정하고 34평 아파트에 대해서 취득세 및 등록세 금액을 산정하여 추정된 18평 초과 아파트 건설 호수 11만 8,240 호를 곱하여 산정하였음.
- 건물분에 대한 과표는 평당 건축비를 200만원으로 가정하였고, 대지분에 과표는 각 시·도별로 개별 공시지가의 중앙치 또는 최고치의 50% 수준을 적용하였음.
- 예를 들어, 서울의 경우 주거용 토지의 개별 공시지가의 중앙치는 평당 88만원이므로 용적률이 200%인 대지를 구입하여 34평형 아파트를 건축할 경우의 대지에 대한 취득세 금액은 취득세 29만 9,000원임.
- 평당 건축비가 200만원인 34평형 아파트의 소유권 보존 등기 시 취득세 금액은 136만원이고, 등록세 금액은 54만 4,000원임.

주택사업자에 대한 세수 감소액

- 주택사업자가 구입한 택지에 대해서 취득세를 면제할 경우 세수 감소액은 213억원 규모임.

- 주택사업자가 건설한 건물에 취득세 및 등록세를 비과세 할 경우 취득세 감소액은 1,608억원이고, 등록세 감소액은 643억원 규모임.

수분양자에 대한 세수 감소액

- 수분양자를 원시 취득자로 간주하면 건물에 대해서 건물분의 등록세율이 소유권 이전 등기시 적용되는 1,000분의 30 대신 소유권 보존 등기시 적용되는 1,000분의 8이 적용되므로 등록세가 감소될 것이고 등록세 감소액은 176,8억원 규모임.

□ 18평 이하 아파트 감소 세액 추정

- 전용 면적 18평 이하 아파트는 평균적으로 20평형으로 가정하고 20평 아파트에 대해서 취득세 및 등록세 금액을 산정하여 추정된 18평 이하 아파트 건설 호수 8만 4,573호를 곱하여 산정하였음.
- 건물에 대한 과표는 평당 건축비를 200만원으로 가정하였고, 대지에 과표는 각 시도별로 개별 공시지가의 중앙치 또는 최고치의 50% 수준을 적용하였음.
·예를 들어, 서울의 경우 용적률이 200%인 대지를 구입하여 20평형 아파트를 건축할 경우의 대지분에 대한 취득세 17만 6,000원임.
- 평당 건축비가 200만원인 20평형 아파트에 대한 소유권 보존 등기시 취득세 금액은 80만원이고, 등록세 금액은 32만원임.

주택사업자에 대한 세수 감소액

- 전용 면적 18평 이하 아파트 건물에 대한 주택사업자에 대한 취득세 및 등록세는 현재에도 면제되어 있으므로 세수에는 변화가 없음.
- 주택사업자가 구입한 택지에 대한 취득세를 면세할 경우 취득세 감소액은 152억원 규모임.

수분양자에 대한 세수 감소액

- 수분양자에 대한 등록세율이 소유권 이전 등기시 1,000분의 30에서 소유권 보전 등기시 1,000분의 8로 낮아지므로 372억원의 등록세 세수가 감소됨(세수 감소 금액의 내역은 <표 10> 참조).

<표 10> 세수 감소액 추정

(단위: 10억원)

구 분			세수 감소 금액	
			취득세	등록세
전용면적 18평 초과	주택사업자	건물	160.8	64.3
		택지	21.3	0
	수분양자	건물	0	176.9
		택지	0	0
전용면적 18평 이하	주택사업자	건물	0	0
		택지	15.2	0
	수분양자	건물	0	37.2
		택지	0	0
합 계		건물	160.8	133.5
		택지	36.5	0
총 합 계			197.3	133.5

이의섭(한국건설산업연구원, 연구위원·eslee@cerik.re.kr)