
주택관련 세제개편의 보완방안

김관영

한양대학교 경제학부

참여장부 주택관련 세제개편의 주요 내용

- 종합부동산세의 도입
 - 주택보유과세의 강화
- 양도소득세 실거래가 과세
 - 1가구 다주택 양도소득세 강화
 - 1가구 1주택 양도소득세 감면 축소
- 주택거래신고제의 도입
- 거래세의 인하 및 부동산보유세 부가
세 인하조정

1가구 다주택 보유세 강화의 효과

- 단기: 주택재고 불변 ➡ 1가구 2주택 보유자들의 주택매각 ➡ 가격 하락
- 장기: 주택재고 가변적 ➡ 가격하락 ➡ 신규주택공급 감소 ➡ 임대료 상승
- 보유세부담의 증가로 소비위축
 - 특히 연금생활자의 경우
- 임대주택재고의 부족으로 임차인 전가 문제 발생

‘선진국 수준의 보유세’? 미국?

- 실효세율 1%, 1인당 납부액 개인소득 3.2%
 - 세금부담은 자산가치뿐 아니라 소득을 감안해야 함
- 다른 부동산세 납부액도 함께 고려해야 함
 - 미국은 거래세가 거의 없음
 - 양도소득세도 비과세 폭이 넓고 1가구 다주택 보유에 대한 차별도 없음
- 보유세 실효세율 높은 도시의 주택가격상승률이 낮다는 증거 없음

선진국 주택 보유세제

□ 일본: 고정자산세 (지방세)

- 표준세율 1.4%, 3년마다 재평가, 7할 평가?
- 소규모 주택용지: 평가액의 1/6, 일반주택용지: 1/3

□ 영국: Council tax (지방세)

- 평가액을 band로 나누어 세액 결정
- 주택 소유자가 아닌 거주자에게 과세

□ 덴마크

- County : land value tax (1% 단일세)
- Municipality: land value tax (평균 1.3%), 건물세

우리나라 부동산 조세 부담 수준

- 우리나라의 부동산 조세부담 수준 (2002)
 - 지방세 15.5조원(50%), 국세 포함 19조원 (14%)
- 국제비교
 - OECD 재산과세 통계 (OECD 2004)
 - 부동산, 증권등 보유, 거래, 상속, 증여세 포함, 양도소득세 제외
 - 우리나라 재산세 부담은 최고 수준
 - 조세수입 대비 비중: 12.7% (1위) (OECD 평균 5.5)
 - GDP대비 재산세 비중: 3.1% (6위) (OECD 평균 1.9)
 - 부동산 조세부담도 매우 높은 수준
 - 부동산 조세: 증권거래세 및 부가되는 농특세 제외
 - 거래가 많은 것도 원인임
 - 2002년 이후 세금 증가를 감안하면 더욱 높을 것

보유세 강화에 대한 개선방안

- 주택은 노후생활에 대비하는 중요한 장기저축수단
- 보유세 강화에 대한 정책방향은 맞다
고하더라도 문제는 속도와 조화
 - 소득수준과 거래세부담을 감안하여 보유세 강화속도를 늦춤
 - 보유세 납부에 대한 소득공제
 - 월소득 일정수준이하인 노령인구의 보유세부담완화

양도소득세의 개선방안

- 1가구 1주택에 대한 양도소득세에 대해 폭넓은 감면혜택확대
- 주택매매시장에서의 동결효과 제거
- 내집마련도 중요한 정책이며, 동시에 주거의 상향이동을 유도하는 것도 중요한 정책
 - 주택은 노후를 대비하는 매우 중요한 장기저축수단

민간임대주택활성화를 위한 세제지원

- 공급면에서의 주택관련세제지원도 필요
 - 수요억제만으로는 장기적 서민주거안정 한계
- 특히 민간임대주택의 활성화가 중요
 - 선진국사례의 참조
- 간접자산운용업법상 부동산펀드가 민간임대 주택사업자로 활용되는 것이 필요
 - 투자도관체인 부동산펀드가 임대사업을 목적으로 주택을 보유할 경우 종합부동산세의 납부대상에서 제외되는 것이 필요