

부동산 관련 조세의 변천 과정과 현황의 국제 비교

- 한국 · 일본 · 미국을 중심으로 -

2015. 8

이 의 섭

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

<차 례>

제1장 서론	1
1. 연구 배경	1
2. 보고서 구성	2
제2장 부동산 양도소득세 현황과 변천 과정의 국제 비교 및 평가	3
1. 한국의 부동산 양도소득세의 현황과 변천 과정	5
(1) 현행 체계	5
(2) 변천 과정	9
2. 일본의 부동산 양도소득세의 현황과 변천 과정	18
(1) 현행 체계	18
(2) 변천 과정	20
3. 미국의 부동산 양도소득세의 현황과 변천 과정	24
(1) 현행 체계	24
(2) 변천 과정	28
4. 부동산 양도소득세의 각국 비교 평가	34
(1) 단기보유 양도소득과 장기보유 양도소득의 구분	35
(2) 보통소득과의 합산 문제	36
(3) 양도소득세의 세율 구조	36
(4) 자본손실(capital loss)의 공제 문제	38
(5) 주택에 대한 비과세	38
(6) 주택에 대한 세율 구조	40
5. 우리나라 양도소득세 개선을 위한 제안	43
(1) 부동산 양도소득도 종합과세	44
(2) 주택 비과세 요건 및 한도 개선	45
(3) 노인층에게 더 많은 비과세 한도	46

제3장 부동산 보유세 현황과 변천 과정의 국제 비교 및 평가	47
1. 한국의 부동산 보유세 현행 체계 및 변천 과정	48
(1) 현행 체계	48
(2) 변천 과정	55
2. 일본의 부동산 보유세 현황과 변천 과정	58
(1) 현행 체계	58
(2) 변천 과정	60
3. 미국의 부동산 보유세 현황과 변천 과정	62
(1) 현행 체계	62
(2) 변천 과정	67
4. 부동산 보유세의 비교 평가	74
(1) 과세 원칙	74
(2) 과세 주체	75
(3) 세율 구조	77
(4) 주택 및 거주 주택에 대한 특례	78
5. 우리나라 부동산 보유세 개선을 위한 제안	80
(1) 종합부동산 부과 기준에서 다주택자 차별 철폐	80
(2) 노인층에게 재산세 감면	80
(3) 미국의 특별부과금(special assessment) 도입 고려	81
 제4장 결론	 82
 참고 문헌	 84
<한국 문헌>	84
<미국 문헌>	84
<일본 문헌>	84
 Abstract	 87

<표 차례>

<표 2-1> 2015년 토지·건물 및 부동산 권리에 대한 양도소득세의 기본 세율 (보유 기간 2년 이상)	6
<표 2-2> 2014년 1월 1일 이후 양도분 주택 및 비사업용 토지 양도 세율	8
<표 2-3> 3년 이상 장기보유 자산에 대한 양도소득세 보유 기간별 공제율	8
<표 2-4> 한국의 부동산 양도소득세 변천 과정	10
<표 2-5> 1988년 개정된 양도소득세 세율 체계	14
<표 2-6> 2002년 이후 부동산 양도소득세 세율 변화	17
<표 2-7> 2014년 일본 종합소득세의 세율 구조	19
<표 2-8> 일본 부동산 양도소득세 세율	19
<표 2-9> 일본의 부동산 양도소득세 변천 과정	21
<표 2-10> 미국 연방의 개인소득세 한계 세율별 과세소득(2014년)	26
<표 2-11> 미국 연방 자본이득세 한계 세율(2014년)	27
<표 2-12> 미국의 부동산 양도소득세 변천 과정	29
<표 2-13> 주택의 양도소득 세율(2014년 1월 1일 이후)	41
<표 2-14> 부동산 양도소득세 각국 비교	43
<표 2-15> 미국 과세소득 구간별 보통소득과 양도소득의 한계 세율(2014년)	45
<표 3-1> 재산세 과세 대상 부동산 분류	49
<표 3-2> 재산세의 과세 표준액 산정 방법	50
<표 3-3> 토지의 재산세 한계 세율(종합합산 과세 대상)	51
<표 3-4> 토지의 재산세 한계 세율(별도합산 과세 대상)	51
<표 3-5> 토지의 재산세 세율(분리 과세 대상)	51
<표 3-6> 건축물의 재산세 세율(분리 과세 대상)	52
<표 3-7> 주택의 재산세 한계 세율(별도합산 과세 대상)	52
<표 3-8> 유형별 종합부동산세 과세기준 금액	53
<표 3-9> 유형별 종합부동산세 과세 표준 산정 방법	54
<표 3-10> 유형별 종합부동산세 한계 세율 및 누진 공제액	55

<표 3-11> 우리나라 부동산 보유 과세 변천 과정	56
<표 3-12> 일본 고정자산세의 주택 용지에 대한 과세 표준 특례	59
<표 3-13> 일본 부동산 보유세 변천 과정	60
<표 3-14> 미국 부동산 보유 과세(property tax) 변천 과정	68
<표 3-15> 부동산 보유세의 각국 비교	79

