

부동산 관련 조세의 변천 과정과 현황의 국제 비교

- 한국 · 일본 · 미국을 중심으로 -

2015. 8

이 의 섭

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

제1장 : 서론

- 부동산과 관련된 세금은 소득세로서 부동산 임대소득에 부과되는 임대소득세와 부동산 양도시 자본이득(capital gain)에 부과되는 양도소득세가 있고, 부동산 취득 및 보유에 부과되는 부동산 등록세와 부동산 보유세가 있음.
- 해방 이후 우리나라 부동산 관련 세제는 많은 변화를 하였는데, 특히 최근에는 부동산 가격 상승을 억제하기 위한 정책 수단으로 이용됨으로써 많은 변화 과정을 겪어 왔음.
- 이 과정에서 부동산 가격 상승 억제라는 정책 목표가 너무 강조되어 관련 세제에 관한 다른 이슈들을 간과하는 측면도 있었음.
- 본 연구는 향후 부동산 관련 조세에 대한 정책을 개선할 경우 고려하여야 할 시사점을 얻기 위하여, 미국과 일본에서는 부동산 관련 조세가 역사적으로 어떠한 이슈가 제기되면서 변천하였는지를 살펴보고 우리나라의 변천 과정과 비교 분석하고자 함.

제2장 : 부동산 양도소득세 현황과 변천 과정의 국제 비교 및 평가

- 양도소득세는 자본이득에 부과되는 소득세인데, 자본이득이란 자본적 자산(capital asset)의 처분가액 또는 시장가격과 그 자산의 취득비용과의 차액인

자본적 자산의 가치 상승에 따른 이득을 의미함.

- 소비(consumption)에 순부(純富)의 증가(net accretion to wealth)를 합한 것을 소득으로 정의하고, 소득의 원천과 사용처에 관계없이 모든 소득을 소득세의 세원으로 하여야 한다는 헤이그·사이먼즈(Haig-Simons)의 「포괄적 소득세 이론」(comprehensive income tax)에 의하면 자본이득이 발생하면 실현·미실현에 관계없이 소득세의 세원이 되어야 함.
- 그러나, 한국·일본·미국은 미실현 자본이득(unrealized capital gains)은 징세 기술의 난점 등으로 인하여 과세하지 않고 실현된 자본이득(realized capital gains), 즉 양도소득에 대해서만 소득세를 부과하고 있음.
- 발생한 모든 자본이득에 과세하지 않고 실현된 자본이득에만 과세하는 것은 첫째, 동일한 경제적 능력의 납세자는 동일한 조세를 부담해야 한다는 수평적 공평성(horizontal equity)을 저해하는 것이고, 둘째, 납세자들이 고의적으로 소득 실현을 지연시키는 문제점 등이 있음.
- 또한, 실현된 자본이득, 즉 양도소득에 대해서만 과세하기 때문에 과세 기간이 1년 이상이 되는 경우 소득이 여러 과세 기간에 걸쳐 결집되는 소득의 결집 문제(bunching problem of income)가 존재함.
- 과세 기간이 1년 이상이 되면 인플레이션이 누적되기 때문에 실질 양도소득이 과대 평가되는 문제점이 있음.
- 실현된 양도소득에 대해서만 과세하기 때문에 나타나는 소득 결집의 문제, 인플레이션 누적 문제와 주택의 비과세 문제 및 공평성 등의 이슈들을 각국은

어떻게 처리했는지를 살펴보고, 우리나라 양도소득세에 대하여 다음과 같은 제안을 하였음.

- 첫째, 부동산 양도소득을 미국과 같이 근로소득 및 사업소득과 합산하여 종합 소득세로 과세하는 것을 고려할 필요성이 있음.
- 둘째, 거주 주택의 비과세 요건을 거주 주택의 본래 의미에 부합되게 1세대 1 주택 조건을 폐지하고, 거주 요건을 부가할 필요성이 있음.
- 또한, 일정 규모 이상의 주택을 비과세에서 배제하는 요건도 비과세하는 양도소득의 한계를 설정하는 방법으로 규정하는 것을 고려할 필요성이 있음.
- 그리고 노인층에게 일생에 한 번은 보통의 경우보다 많은 양도소득세 비과세 한도를 부여하는 방안도 고려해볼 만한 정책임.

제3장 : 부동산 보유세 현황과 변천 과정의 국제 비교 및 평가

- 미국에서는 식민지 시대부터 다른 재산과 함께 부동산에 재산세를 부과하였고, 독립 직후에는 모든 재산에 동일한 세율을 적용하는 일반 재산세(general property tax)가 원칙이었음.
- 미국의 재산세는 19세기 후반부터 일반 재산세는 부동산과 개인 재산(개인 장비와 재고 등)에만 재산세를 부과하는 체제로 변화하여 오늘에 이르고 있음.
- 주정부(state government)와 지방정부(local government)는 19세기 중반부터

부동산에 대한 재산세는 기본적으로 편익 원칙(benefit principle)에 입각하여 과세하여 왔음.

- 편익 원칙이란 각각의 납세자가 공공 서비스로부터 받은 편익에 비례하도록 조세 부담을 분배하는 것이 공평하다는 접근법으로서 응익(應益) 원칙이라고도 함.
 - 따라서, 부동산에 재산세를 부과할 경우 편익 원칙은 공공 서비스가 부동산 가치를 증가시키므로 부동산 소유자가 공공 서비스에 대한 대가를 지불해야 한다는 원칙을 의미함.
- 우리나라와 일본도 20세기 중반부터 편익 원칙을 기초로 부동산 보유세를 지방세(우리나라는 시·군·구세, 일본은 市·町·村세)로 과세하였음.
- 그러나, 우리나라와 일본은 고도의 경제 성장을 하는 과정에서 부동산 가격 상승을 억제하는 방법의 하나로 새로운 부동산 보유세(우리나라는 종합부동산세, 일본은 地價稅)를 국세로 도입하는 등 정책적 필요에 의해서 부동산 보유세를 이용하였음.
- 본 장에서는 한국·일본·미국의 부동산 보유세의 현황과 변천 과정을 비교 평가하고, 우리나라의 부동산 보유세를 개선하기 위해 다음과 같은 제안을 함.
- 첫째, 종합소득세 부과 기준에서 1세대 다주택자에 대한 차별을 철폐하여 1세대 1주택의 경우와 동일하게 6억원에서 9억원으로 상향 조정할 것을 제안했음.
- 또한, 1세대 1주택자에게만 적용되고 있는 노령자와 장기 보유자에게 적용하는 세액 공제를 소유 주택 수에 관계없이 소유자 거주 주택에 대해서만 적용

할 것을 제안했음.

- 둘째, 재산세가 소득의 일정 부분을 초과하는 노인층의 거주자 보유 주택에 대해서는 재산세를 감면해주거나, 상속시까지 이연하는 제도를 검토할 필요가 있음.
- 셋째, 지방정부가 지역 개선 사업을 수행하고, 이로 인하여 부동산 가격이 상승하는 경우에는 가격이 상승한 부동산에 대해서 특별부과금 제도를 도입하여 일부 재원을 충당할 필요성이 있음.

제4장 : 결론

- 본 장에서는 앞에서 제시한 제안을 요약했음.

