요 약

▶ 금융위기 이후 주택시장 침체가 지속되면서 세제를 주요한 경기 조절 수단으로 사용하고 있으나 효과에 대한 논란은 존재함. 본 연구는 주택 관련 세제의 문제점과 향후 주택시장의 변화를 고려한 근본적인 세제 개편 필요성과 방향에 대한 의문에서 출발함.

▶ 현재의 세제 정책은 시장 상황이 크게 바뀌었으나 시장 호황기에 수립된 8·31대책의 근간을 유지함. 이에 한시적 조치의 남발, 예측력 없는 세제 정책으로 전락한 상황임.

- 부동산 관련 세제는 시장 호황기 때 구축된 양도소득세 징수, 보유 억제라는 8·31대책의 근간은 유지되고 있음. 시장 영향력이 약화되었으나 종합부동산세는 세목이 유지되고 있음. 재산세 개정이 이루어졌으나 호황기에 비해 과세 표준이 상승하여 과거에 비해 전반적으로 보유세가 상승함. 취득세 세율 및 다주택자 중과도 한시적 조치로 감면하고 있을 뿐 기본 원칙은 유효함.
- 이에 따라 취득세 기본 세율(4%)은 2005년 개정 이후 한 차례도 주택 부분에 적용되지 못함. 세율은 끊임없이 등락을 반복하며 1~2% 사이를 오락가락함. 양도소득세의 다주택자중과제도도 지난 5년 동안 적용되지 못했고 기본 누진세율 적용을 한시적 조치로 운영해옴.
- 한시적 조치에 의한 일몰 연장 방식 및 조정은 주택 시장 참여자로 하여금 정책적 예측 가능성을 낮추어 시장 참여에 대한 리스크를 확대시킴.

▶ 자가 보유 의식이 약화되고 주거 이동성도 감소하고 있어 세수뿐 아니라 주거복지 관련 재정 압박, 사회적 역동성 저하 등 다양한 사회적 요인의 변화가 이루어지고 있음.

- 중·고 소득층과 젊은 세대를 중심으로 자가 보유율과 자가 점유율이 동반 하락하고 예전과 달리 자가 보유 의식이 약화되고 있음. 따라서, 자가 보유율도 점진적으로 낮아질 것으로 예상
- 인구 이동자수, 인구 이동률의 감소 추이가 완연하게 나타나고 있어 거래량 및 취득세 감소로 이어질 가능성이 높음. 양도 소득도 축소되고 있음.
- 주거 이동성 감소는 노동의 유연성, 사회적 역동성이 저하될 수 있는 측면이 존재함. 따라서, 주거복지는 강화하되 주거 이동성은 보장할 수 있는 방안에 대한 고민이 필요한 시점임.

▶ 현재 부동산 관련 세제는 과거 철학을 기반으로 하는 임기응변식 대응이 주를 이루었음. 중장기적 시장 상황 변화를 고려하여 새로운 목표 설정이 절실한 시점으로 판단됨.

- 중장기적 주택 세제의 목표는 "자가 보유 지원, 주거 이동성 확보"가 이루어질 수 있는 형태로 기본 방향을 잡아야 할 것임. 보유세, 거래세 모두 일부 조정 및 인하가 필요할 것으로 판단됨.
- 자가 보유 지원을 통해 계층별 주거복지 지원, 임대차 시장 안정, 공공 주거복지의 재정 압박 감소 효과를 발휘할 수 있을 것임. 또한, 주거 이동성 확보를 통해 노동의 유연성, 사회적 역동성 등을 지원할 수 있을 것으로 기대됨.
- 단기적으로는 시장 정상화라는 새 정부의 정책 목표 달성을 위해 6월 일몰이 다가온 취득세 감면의 조속한 연장이 이루어져야 함. 이를 통해 새 정부는 정책적 신뢰를 확보해야 할 것임.
- 이후 후속 조치로 일몰의 한시적 연장 방식이 아니라 보유세와 거래세 관련 패러다임 변화에 맞는 부동산 세제 전반의 상황을 재검토하는 등 세제 개편 논의가 절실한 시점임.