중앙정부 및 지방자치단체의 기능과 보유세
세원의 연계를 위한

부동산 보유세제 개편방향

2004. 6

한 국 조 세 연 구 원

목 차

Ⅰ. 부동산 보유과세 현황 ····· 1
1. 현행제도 ····· 1
2. 과세현황 ····· 3
3. 종합토지세 세수전망(공시지가 인상 및 과표현실화 효과) ····· 7
4. 재산세 세수전망(과표현실화 효과) ····· 16

Ⅱ. 부동산 보유과세의 문제점 ····· 17
1. 낮은 보유세 부담 ····· 17
2. 지방세가 국세 역할도 수행 ····· 18
3. 심각한 조세수출 ····· 19
4. 다주택 보유에 유리한 재산세 세율구조 ····· 20

Ⅲ. 보유과세 개편의 기본방향 ····· 23
1. 보유세 이원화로 중앙과 지방간 역할 분담 ····· 23
2. 과표현실화 및 이원화에 따른 세율체계 조정 ····· 23
3. 보유세 구조의 정상화를 통하여 투기수요 억제 ····· 24
4. 명확하고 일관된 부동산세제 확립 ····· 24

Ⅳ. 부동산 보유세 이원화 방안 ····· 25
1. 종합토지세 ····· 25
2. 재산세 ····· 28

Ⅴ. 기타 검토사항 ····· 29
1. 비과세·감면 ····· 29
2. 과세표준 결정권 ····· 29

3. 부과·징수 및 불복 절차 ····· 29
4. 세목의 명칭 ····· 30
5. 토지·건물 통합과세 여부 ····· 30
6. 종합부동산세 세수 배분방안 ····· 30

【부록 1】 영국의 「비주거용 재산세」(National Non-domestic Rates; NNDR)

【부록 2】 세율구조

【부록 3】 참고자료

표목차

<표 Ⅰ- 1> 토지분 보유세 세목 ····· 1
<표 Ⅰ- 2> 건물분 보유세 세목 ····· 2
<표 Ⅰ- 3> 연도별 보유세 비중 ····· 3
<표 Ⅰ- 4> 연도별 적용율 ····· 4
<표 Ⅰ- 5> 과표현실화율 필지수 분포(종합합산, 2003년) ····· 5
<표 Ⅰ- 6> 연도별 재산세 과표현실화율 ····· 5
<표 Ⅰ- 7> 종합토지세 실효세율(2003년) ····· 6
<표 Ⅰ- 8> 재산세 실효세율(2003년) ····· 7
<표 Ⅰ- 9> 종합합산(종합토지세) 과표 및 세액 ····· 8
<표 Ⅰ-10> 별도합산(종합토지세) 과표 및 세액 ····· 8
<표 Ⅰ-11> 분리과세(종합토지세) 세액 ····· 8
<표 Ⅰ-12> 종합토지세 총액 ····· 9
<표 Ⅰ-13> 종합토지세 실효세율 ····· 9
<표 Ⅱ- 1> 가처분 소득 대비 주택가격(%) ····· 17
<부표 1-1> 영국 지방정부의 세입구조 ····· 33
<부표 2-1> 종합토지세 세율구조 ····· 34
<부표 2-2> 건물분 재산세 세율 구조 ····· 34
<부표 3-1> 지방자치단체별 과표 적용율(2003년) ····· 35
<부표 3-2> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2003년) ····· 35
<부표 3-3> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2003년) ····· 36
<부표 3-4> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2004년) ····· 36
<부표 3-5> 별도합산(종합토지세 과세 구조(2004년) ····· 37
<부표 3-6> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2005년) ····· 37
<부표 3-7> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2005년) ····· 38

그림목차

[그림 Ⅰ- 1] 주요 지방세 세목의 비중 ····· 4
[그림 Ⅰ- 2] 종합합산 과표구간별 과표합계 ····· 10
[그림 Ⅰ- 3] 종합합산 과표구간별 세액합계 ····· 11
[그림 Ⅰ- 4] 별도합산 과표구간별 과표 합계 ····· 12
[그림 Ⅰ- 5] 별도합산 과표구간별 세액 합계 ····· 12
[그림 Ⅰ- 6] 지역별 과표 분포(종합합산) ····· 13
[그림 Ⅰ- 7] 지역별 세액 분포(종합합산) ····· 14
[그림 Ⅰ- 8] 지역별 세액 분포(별도합산) ····· 14
[그림 Ⅰ- 9] 지역별 세액 분포(별도합산) ····· 15
[그림 Ⅰ-10] 재산세 평균세율 ····· 21
[그림 Ⅳ- 1] 1안의 예시(과표 3억원 이상을 국세로 하는 경우) ····· 25
[그림 Ⅳ- 2] 1안+2안(세율 이원화) ····· 26

I. 부동산 보유과세 현황

1. 현행제도

가. 토지분 보유세

□ 토지분 보유세는 종합토지세, 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세 등 모두 4개의 세목으로 구성

○ 종합토지세는 종합합산, 별도합산, 분리과세 등으로 구분되어 누진세율(<부표 2-1>)이 적용되고, 도시계획세는 단일세율 0.2% 적용

○ 지방교육세와 농어촌특별세는 과세표준이 종합토지세 세액인 附加稅(sur-tax)이고 농어촌특별세는 국세

* 중앙정부와 지방자치단체가 동일한 토지과표에 이중과세

<표 Ⅰ-1> 토지분 보유세 세목

구 분	종합토지세	지방교육세	농어촌특별세	도시계획세
과세대상	토지	종합토지세	종합토지세	도시계획구역내 토지
과세표준	공시지가×36.1%	종합토지세액	종합토지세액	종토세 과표
세 율	- 종합합산: 0.2 ~ 5% - 별도합산: 0.3 ~ 2% - 분리과세 ・전,답,과수원, 임야 : 0.1% ・골프장,별장 등: 5%	20%	- 5백만원 초과~ 1천만원 이하: 10% -1천만원 초과: 15%	0.2%
세 수 납세자수	- 1조 6,511억원 - 1,653만건	- 2,909억원 - 1,653만건	- 953억원	- 5,054억원 - 1,031만건
납 기	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31
부 과	시・군・구	시・군・구	시・군・구	시・군・구
세수사용	일반회계	지방교육재정 특별회계	농어촌특별세 관리 특별회계	도시계획사업 (일반회계)

○ 세수 규모면에서 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세는 종합토지세의 17.6%, 5.8%, 30.6%를 각각 차지

- 종합토지세의 54%가 附加稅 및 도시계획세 세수

나. 건물분 보유세

□ 건물분 보유세는 재산세, 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세 등

○ 재산세는 주택, 일반건물, 사치성건물 등으로 구분되어, 주택은 누진세율로 과세되고 일반건물과 사치성건물에는 단일세율 적용(<부표 2-2>)

○ 도시계획세와 공동시설세의 과세표준은 재산세 과표와 같고, 도시계획세에는 단일세율이, 공동시설세에는 누진세율이 적용

- 재산세 세액에 지방교육세 20%가 附加

○ 세수 면에서 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세는 재산세의 18.4%, 45.3%, 40.7%를 각각 차지(재산세 관련 세목들의 세수 ≈ 재산세 세수)

<표 Ⅰ-2> 건물분 보유세 세목

구 분	재산세	지방교육세	도시계획세	공동시설세
과세대상	건축물, 선박, 항공기	재산세	도시계획구역 건축물	소방시설 (건축물, 선박)
과세표준	시가표준액	재산세액	시가표준액	시가표준액
세 율	- 주택 : 0.3~7% - 일반건물: 0.3% - 골프장, 별장, 고급오락장용 건축물: 5%	20%	0.2%	- 0.06%(5백만원 이하) ~0.16%(5천만원 초과) ・6단계 누진세율 ・화재위험건축물은 표준세율의 200/100
세 수 납세자수	- 9,201억원 - 1,328만건	- 1,691억원 - 1,328만건	- 4,172억원 - 1,086만건	- 3,749 - 1,165만건
납 기	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31
부 과	시・군・구	시・군・구	시・군・구	시・군・구
세수사용	일반회계	지방교육재정 특별회계	도시계획 사업 충당	소방시설 필요비용 (일반회계)

2. 과세현황

가. 보유세 세수

□ 2003년 **보유세**의 총 세수는 3조 8,399억원이며 보유세가 세수에서 차지하는 비중은 **최근까지 지속적으로 감소**하는 추세

○ 보유세가 지방세에서 차지하는 비중은 **1998년 17%**에서 **2003년 11.9%**로 하락

- 종합토지세의 경우 1995년 1조 2천억원 수준이 2000년까지 이어지다가 2001년부터 약간씩 상승하였고 2003년에 **다소 큰 폭**으로 **상승**될 예정

○ 보유세가 지방세의 부동산관련세에서 차지하는 비중은 **1998년 33%**에서 **2003년 23.2%**로 하락

- **거래세**의 **토지분 과표**가 지난 4~5년 동안 **공시지가의 100%**로 상승
- 2000년 이후부터 **경기회복의 효과**가 **거래세 세수 급증**으로 연결

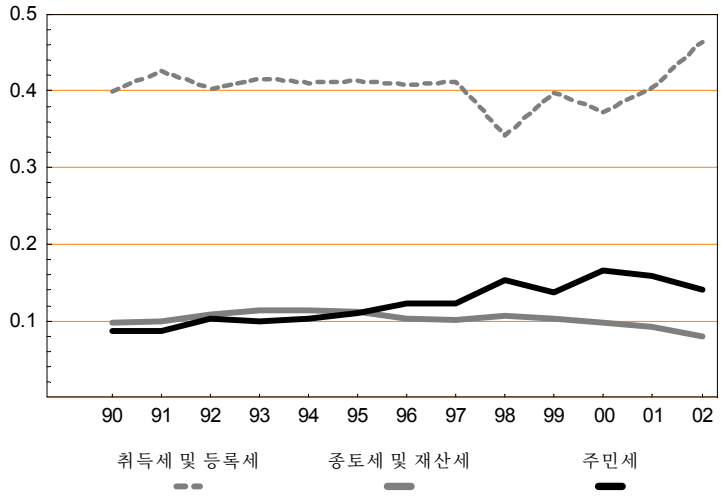
<표 Ⅰ-3> 연도별 보유세 비중

(단위 : 10억원, %)

지방세		'98	'99	'00	'01	'02	'03	증가율('03/'98)
		17,149	18,586	20,600	26,664	31,525	33,132	93.2
부동산세 (① + ②)		8,762	10,165	10,842	12,699	16,274	17,014	94.1
① 보유세		2,893	2,773	3,166	3,330	3,491	3,963	36.9
· 재산세		640	669	727	763	817	903	41.0
· 종토세		1,190	1,242	1,281	1,365	1,405	1,651	38.7
· 공동시설세		301	76	341	350	374	411	36.5
· 도시계획세		752	785	815	851	893	998	32.7
② 거래세(취득·등록세)		5,868	7,392	7,675	9,369	12,782	13,051	122.4
비율	보유세/지방세	17.0	14.9	15.4	12.5	11.1	11.9	△30.0
	보유세/부동산세	33.0	27.3	29.2	26.2	21.5	23.2	△29.7

주: 2003년 행정자치부 최종 확정자료(농특세, 지방교육세 제외)

[그림 Ⅰ-1] 주요 지방세 세목의 비중



나. 과표현실화율

1) 종토세

□ **종합토지세** 과표의 공지지가 대비 비율(과표현실화율)은 2002년 33.3%이었고, **2003년**에는 **36.1%**로 인상

○ **2004년**에는 과표현실화율이 3%p 인상되어 **39.1%**가 될 예정

* 참고: 행정자치부는 시·군·구에 공시지가에 대한 과표 적용비율의 결정 기준을 매년 5월 11일까지 통보

<표 Ⅰ-4> 연도별 적용률

연도	1993	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
적용비율(%)	21.3	30.5	29.2	29.3	32.2	32.4	33.3	36.1	39.1
증 감 률(%)	6.3	△0.6	△1.3	0.1	2.9	0.2	0.9	2.8	8.3

□ 2003년 전국 평균 과표현실화율이 36.1%이지만 **개별 과표현실화율**은 **지방자치단체별**로, **필지별**로 **다양**

○ 지방자치단체별로 가장 높은 과표현실화율은 울릉군의 46.0%이고 가장 낮은 과표현실화율은 파주시의 30.3%(<부표 1> 참고)

○ 필지별 과표현실화율은 최저 25%에서 최고 48%까지 분포

- 대부분 필지의 과표현실화율은 35~40%에서 분포

<표 Ⅰ-5> 과표현실화율 필지수 분포(종합합산, 2003년)

25~30%	30~35%	35~40%	40~45%	45% 이상
0.523%	10.49%	84.95%	3.98%	0.06%

2) 재산세

□ **재산세 과표**는 건물의 재산가액(지방세법 제187조)인데, 실제 재산가액을 파악하기 어렵기 때문에 **신축가액**(건교부가 정하는 표준건축비)의 **일정비율**(신축건물기준가액)로 재산세의 과표를 결정

○ 신축가액은 2003년 기준 1㎡당 62만 7천원이고, 신축건물기준가액은 1㎡당 17만원이므로 **2003년** 재산세 **과표현실화율**은 약 **27.1%**

- 2004년에는 신축건물기준가액이 18만원으로 전년 대비 5.9% 인상

<표 Ⅰ-6> 연도별 재산세 과표현실화율

(단위 : 만원, ㎡)

연 도	1993	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
기준가액	13.3	15	16	16	16.5	16.5	16.5	17	18
(증가율)	-	(3.3)	(6.7)	-	(3.1)	-	-	(3.0)	(5.9)
신축가액	271	412	485	516	547	544	589	627	
(기준가액의 비율)	(49.1)	(36.4)	(32.9)	(31.0)	(30.2)	(30.3)	(28.0)	(27.1)	-

* 참고: 국세청은 양도소득세, 상속·증여세의 부과 목적으로 건물의 기준시

가를 별도의 기준으로 산정

- 국세청이 산정하는 신축건물기준시가는 2004년 기준 46만원
- 공동주택(아파트와 연립주택)의 기준시가는 토지·건물 통합 산정

□ 재산세 과세표준은 '가감산율' 및 신축건물기준가액의 산정기준 변경으로 향후 시가를 큰 폭으로 반영할 전망

○ 2004년부터 가감산율 적용기준이 면적에서 가액(국세청 기준시가)으로 변동함에 따라 재산세 과표의 시가반영률 제고(강남·북간 격차 해소)

* 참고: 재산세 과표 결정 과정

(신축건물가액) × (구조·용도·위치지수) × (잔가율) × (가감산율) × (면적)
(㎡당 xx만원) ⇓
(면적 → 기준시가)

○ 2005년부터 신축건물기준가액이 국세청 기준시가로 변경

- 신축건물기준가액이 2004년 1㎡당 18만원에서 2005년 46만원으로 인상되면 세율 조정이 없을 경우 재산세 과표가 1년에 3배 가량 인상

다. 실효세율

□ **종합토지세**의 실효세율은 2003년 기준 약 **0.16%**

○ 2003년 종합토지세는 1조 6,511억원으로 지가총액 1,059조원의 0.16%

- 개인에 대한 종합토지세 실효세율은 0.11%, 법인의 경우 0.34%

<표 Ⅰ-7> 종합토지세 실효세율(2003년)

(단위: 지가총액-조원, 세수-억원)

계			개 인			법 인		
지가총액	세수	실효세율	지가총액	세수	실효세율	지가총액	세수	실효세율
1,059	16,511	0.16%	835	8,906	0.11%	224	7,605	0.34%

□ **재산세**의 실효세율은 2003년 기준 약 **0.09%**

○ 2003년 건물분 재산세가 8,619억원으로 건물총액 994조원의 0.09%

- 개인에 대한 재산세 실효세율은 0.09%, 법인의 경우 0.07%

<표 Ⅰ-8> 재산세 실효세율(2003년)

(단위: 건물총액-조원, 세수-억원)

계			개 인			법 인		
건물총액	세수	실효세율	건물총액	세수	실효세율	건물총액	세수	실효세율
994	8,619	0.09%	744	6,985	0.09%	250	1,634	0.07%

3. 종합토지세 세수전망(공시지가 인상 및 과표현실화 효과)

□ 현재 발표되었거나 진행되고 있는 종합토지세 과표현실화율 인상과 공시지가 인상은 세율조정이 없을 경우, 종합토지세 세액을 단기간 내에 큰 폭으로 상승시킬 것으로 예상됨

○ 종합토지세의 **과세표준**은 전국적 단순평균을 볼 때, 전년 대비 **2004년 21.3%**(1.123×0.391/0.361), **2005년 53%**(1.19.6×0.5/0.391) 증가될 예정

- 2004년 과표: 2003년 6월 공시지가(12.3%↑) + 적용률 3%p↑(39.1%)
- 2005년 과표: 2004년 1월 공시지가(19.6%↑) + 적용률 10.9%p↑(50%)

가. 과세유형별 분석

□ 미시 DB자료를 바탕으로 과세유형별 과표현실화율의 효과를 살펴보면, **종합합산**의 경우 과세표준은 전년도에 비하여 23%, 51.3% 인상될 전망이고, 세액은 33%, 79.2% 인상될 전망

○ 과표증가율보다 세액증가율이 높은 이유는 종토세 세율의 **누진효과**

○ **2003년을 기준**으로 할 때, 2005년의 종합합산 **과표는 87%** 인상되고 **세액은 140%** 증가

<표 Ⅰ-9> 종합합산(종합토지세) 과표 및 세액

	2002	2003	2004	2005
과세표준	162조	178조(10%)	220조(23%)	333조(51.3%)
세 액	6,734억원	7,562억원(13%)	1조 100억원(33%)	1조 8천억원(79.2%)

주: ( ) 안은 전년도 대비 증가분

□ **별도합산**의 경우, 2004년, 2005년 과표증가율은 전년도 대비 22%, 49.6% 증가하고, 세액은 28%, 61.6% 증가

○ 2003년 기준, 2005년 과표는 82.8% 증가하고, 세액은 107% 증가

<표 Ⅰ-10> 별도합산(종합토지세) 과표 및 세액

	2002	2003	2004	2005
과세표준	86조	99조(15%)	121조(22%)	181조(49.6%)
세 액	5,187억원	5,950억원(15%)	7,610억원(28%)	1조 2,300억원(61.6%)

주: ( ) 안은 전년도 대비 증가분

□ **분리과세**는 0.1%, 0.3%(저율) 및 5%(고율)의 **단일세율 구조**인데, 전체 분리과세 대상의 4.1%가 분리과세 총액의 40%를 납부(2003년 기준)

○ 분리과세는 **개별 물세**이므로 과표인상률과 세액 인상률이 비슷(2003년 대비 2005년 약 55% 인상)

<표 Ⅰ-11> 분리과세(종합토지세) 세액

	2002	2003	2004	2005
과세표준	93조	104조(11.8%)	124조(19.2%)	192조(54.8%)
세 액	2,600억원	2,993억원(15.1%)	3,573억원(19.4%)	5,554억원(55.4%)

주: ( ) 안은 전년도 대비 증가분

□ **종합토지세 총액**의 경우 **2003년 1조 6,500억원**에서 2004년 2조 1,200억원, **2005년 3조 5,900억원**으로 각각 28.7%, 68.8% 증가

○ 과세유형별로는 별도합산이나 분리과세에 비하여 누진률이 급한 종합합산이 평균적으로 가장 높게 증가

○ **2003년 기준**으로 **2005년** 종합토지세 세액이 **2배 이상(117%) 증가**

<표 Ⅰ-12> 종합토지세 총액

(단위 : 억원, %)

	2002	2003	2004	2005
합계	14,521	16,517(13.7)	21,267(28.8)	35,910(68.8)
종합합산	6,734	7,570(12.4)	10,082(31.2)	18,091(73.4)
별도합산	5,187	5,954(14.8)	7,610(21.9)	12,265(49.7)
분리과세	2,600	2,993(15.1)	3,573(19.4)	5,554(55.4)

주: ( ) 안은 전년도 증가분

□ 종토세 **실효세율**은 **2003년 0.16%**, 2004년 0.18%, **2005년 0.25%**로 증가

○ 종합, 별도, 분리 각각 실효세율의 평균값이고, 실효세율 산식은 명목세율(세액÷과표) × 연도별 적용률

<표 Ⅰ-13> 종합토지세 실효세율

	2003	2004	2005
종합합산	0.15%	0.18%	0.27%
별도합산	0.22%	0.25%	0.34%
분 리	0.10%	0.11%	0.14%
전 체	0.16%	0.18%	0.25%

주: ( ) 안은 전년도 증가분

나. 과표구간별 분석

1) 종합합산

□ 종합합산의 1구간 **납세자**는 **2003년** 기준 **79.4%**를 차지하고, **2구간까지**의 납세자가 전체 납세자의 약 **94%**를 차지(<부표 3-2>)

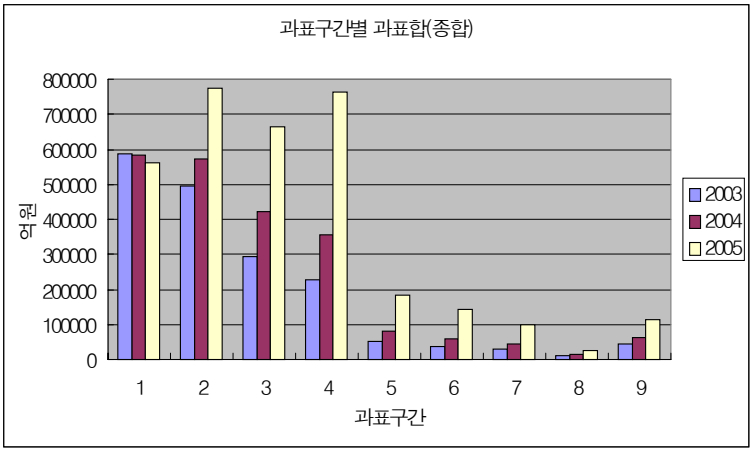
○ **2005년**의 경우 종합합산의 **1구간 납세자가 62.9%로 감소**하고 2구간 납세자가 그만큼 증가(<부표 3-6>)

□ **종합합산 과세표준**([그림 Ⅰ-2])은 **낮은 구간**(1구간~4구간)이 전체 과세표준의 대부분을 차지

○ 공시지가, 과표현실화율 등이 인상될 경우, 첫 번째 구간 과세표준은 큰 변동이 없는 반면, 2, 3, 4번째 구간의 과세표준은 크게 증가

- **과세표준 인상**으로 인한 **누진효과** 발생

[그림 Ⅰ-2] 종합합산 과표구간별 과표합계

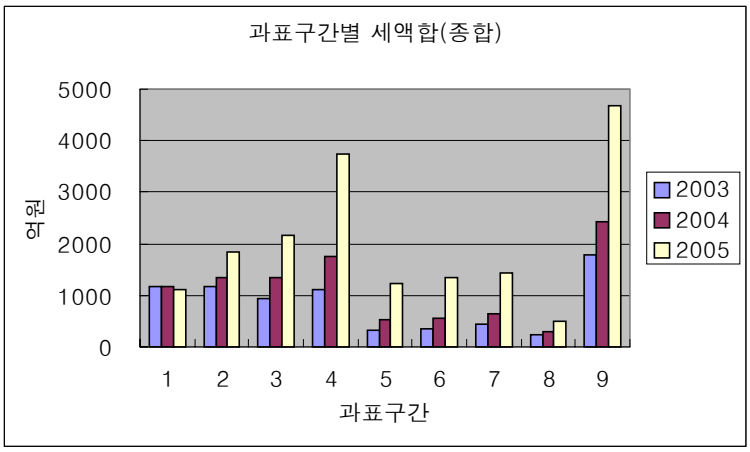


□ **종합합산 세액**([그림 Ⅰ-3])의 경우 과세표준이 풍부한 1, 2, 3구간의 세액 합계가 9번째 구간 세액과 비슷할 정도로 **상위 구간 세부담이 높음**

○ 하위 구간 종합합산 세원이 풍부한 반면 과세는 미흡

○ **종합합산 4번째 구간**의 경우 2003년 세수비중이 1, 2, 3 구간과 비슷한 반면 **2005년** 세수비중은 1, 2, 3 구간에 비하여 **크게 증가**

[그림 Ⅰ-3] 종합합산 과표구간별 세액합계



2) 별도합산

□ 별도합산의 **1구간 납세자**는 **2003년** 기준 **50.9%**를 차지하고, 2구간까지의 납세자가 전체 납세자의 약 71%를 차지(<부표 3-3>)

○ 2005년의 경우 1구간 납세자가 39%로 감소하고, 4구간의 납세자가 큰 폭으로 증가(<부표 3-7>)

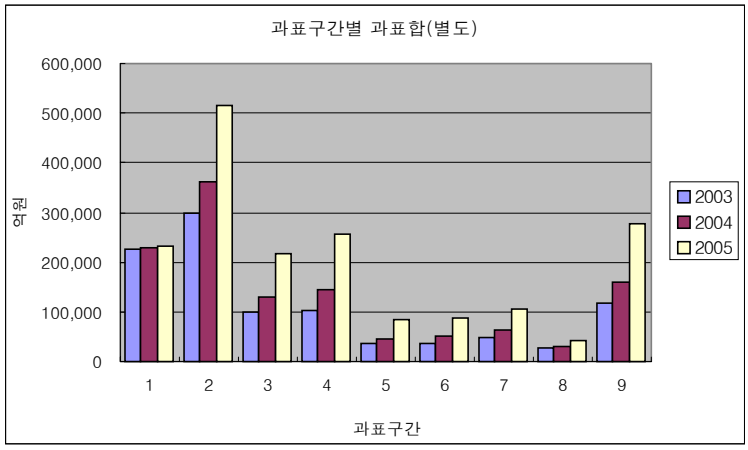
□ **별도합산 과세표준**의 경우 종합합산과는 달리 마지막 구간을 제외하고는 **네 번째 구간을 중심**으로 **대칭적인 구조**([그림 Ⅰ-4])

○ 별도합산 마지막 구간 과표는 종합합산 경우와는 달리 세액규모가 6번째 구간과 비슷할 정도로 큰 규모

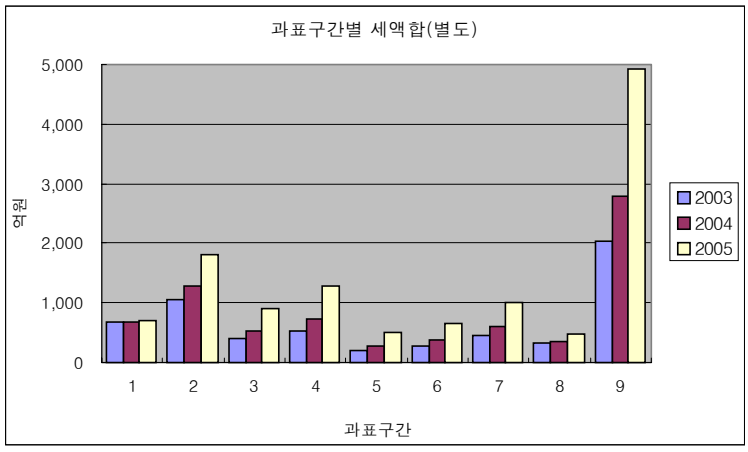
□ **별도합산 세액**분포는 기본적으로 과표분포와 유사하되 마지막 구간의 세액 규모가 뚜렷하게 높음([그림 Ⅰ-5])

○ 특히 2005년의 경우 다른 모든 구간의 세액합계와 마지막 구간 세액합계가 비슷

[그림 Ⅰ-4] 별도합산 과표구간별 과표 합계



[그림 Ⅰ-5] 별도합산 과표구간별 세액 합계



다. 지역별 분석

1) 종합합산

□ **과표현실화에 따라** 종합합산 과표와 세액의 **서울·강남 집중도**가 크게 **상승**

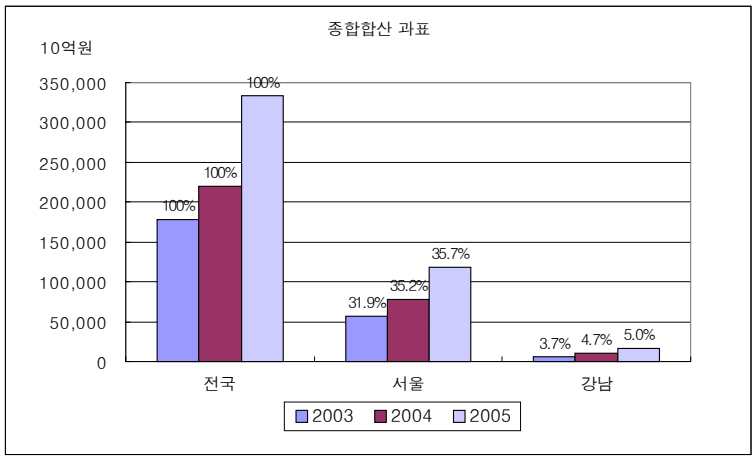
○ **종합합산 과표**의 2003년 서울 비중은 31.9%, 강남 비중은 3.7%

- 2004년에는 이 비중이 각각 35.2%, 4.7%로 증가하며 2005년에는 다시 35.7%, 5%로 증가

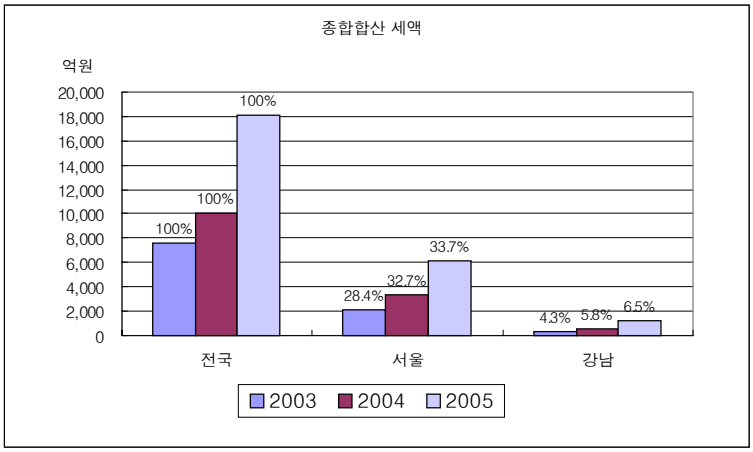
○ **종합합산 세액**의 2003년 서울 비중은 28.4%, 강남 비중은 4.3%

- 2004년에는 이 비중이 각각 32.7%, 5.8%로 증가하며, 2005년에는 다시 33.7%, 6.5%로 증가

[그림 Ⅰ-6] 지역별 과표 분포(종합합산)



[그림 Ⅰ-7] 지역별 세액 분포(종합합산)



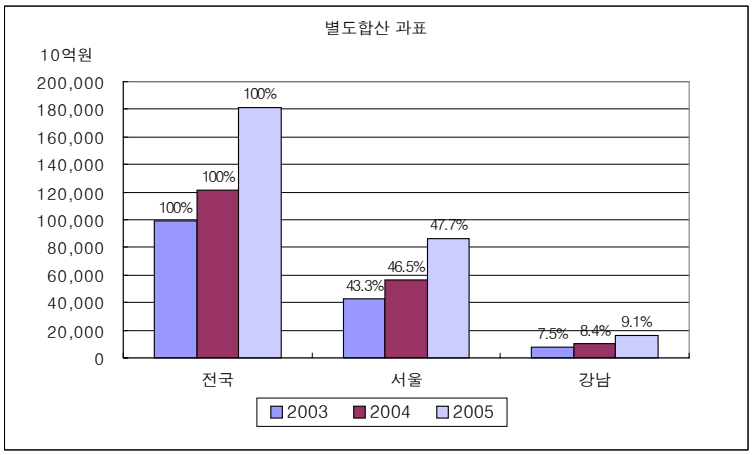
2) 별도합산

□ **별도합산**의 경우 서울·강남의 지역 집중도가 **종합합산에 비하여** 훨씬 **뚜렷**

○ **별도합산 과표**의 2003년 서울시 비중이 43%이고 강남구 비중이 7.5%

- 2004년에는 이 비중이 각각 46.5%, 8.4%로 증가하고 2005년에는 47.7%, 9.1%로 증가

[그림 Ⅰ-8] 지역별 세액 분포(별도합산)



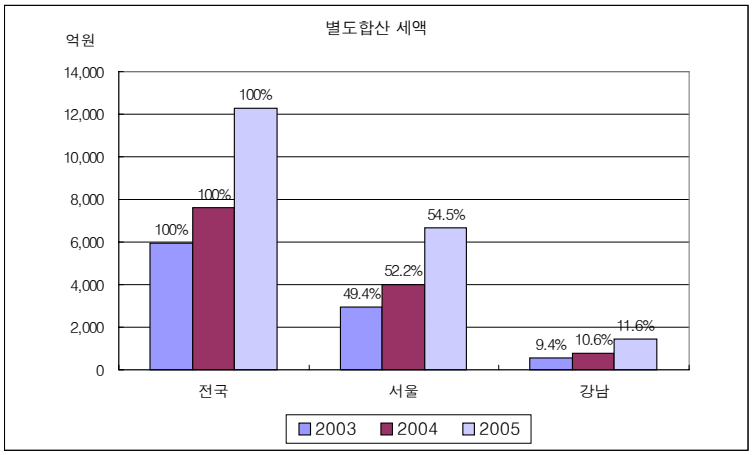
□ **별도합산 세액**의 2003년 서울시 비중이 49%이고 강남구 비중이 9.4%

○ 2004년에는 이 비중이 각각 52.2%, 10.6%로 증가하고 2005년에는 다시 54.5%, 11.6%로 증가

○ **별도합산 강남구 비중이 10%**를 넘는다는 점은 기초자치단체가 200개가 넘는다는 점을 감안할 때 지역 집중도가 매우 심하다는 것을 시사

- 2003년 강남구 별도합산 세액이 559억원인데, 2005년에는 1,397억원으로 두배 이상 상승

[그림 Ⅰ-9] 지역별 세액 분포(별도합산)



라. 관련세목 분석

□ <표 Ⅰ-1>에 나타나 있듯이 주민들이 부담하는 토지관련 세금에는 종합토지세와 함께 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세 등이 포함

○ 2003년 징수실적을 기준으로 종합토지세 관련 세목의 규모는 8,916억원으로 종합토지세 전체 세액 1조 6,511억원의 54%에 해당

- 토지관련 세금의 총부담을 전망할 때에는 본고의 종합토지세 세수 전망에다 54% 정도의 세수가 추가된다고 가정할 수 있음

4. 재산세 세수전망(과표현실화 효과)

□ 2004년에 재산세 과표의 가감산율 산정방식이 바뀌었고, 2005년에는 건물 기준가액이 국세청 기준시가로 변동될 예정

○ 2005년의 경우 과표가 3배 증가하는데, <부표 2-2>에 나타나 있는 바와 같이 **재산세 과표구간**이 매우 **낮고 좁음**

- 세율조정을 하지 않으면 과표현실화에 따른 세액 인상효과는 5배 이상

II. 부동산 보유과세의 문제점

1. 낮은 보유세 부담

□ **우리나라 부동산 세원**은 소득·소비 세원보다 월등하게 **풍부**

○ 가처분 소득 대비 주택가격의 주요국가 평균은 약 **2.5배**이고, 우리나라의 지수는 3～**10배**

- (도시) 가처분소득 3,000만원, 주택가격 1억 5천만원(3억원) 가정
- (농촌) 가처분소득 2,000만원, 주택가격 6천만원 가정

○ 주택비용이 높은 호주 대도시의 경우 가처분 소득 대비 주택가격이 3(Hobart)～8배(Sydney)

<표 Ⅱ-1> 가처분 소득 대비 주택가격(%)

국가	1980	1985	1990	1995	1998
호 주	248	239	281	303	355
캐나다	123	-	118	129	129
독 일	-	-	331	302	301
일 본	380	397	641	429	381
영 국	343	357	361	252	293
미 국	169	170	173	155	163

자료: Ellis, L. and Andrews, D. (2001).

□ 부동산 **세원이** 매우 **풍부**하지만 부동산관련 세목의 **세수 비중은** 외국과 **비슷**

○ 부동산관련 세수가 전체 세수에서 차지하는 비중은 한국(11.4%), 미국(10.6), 영국(10.7), 일본(10.5), 호주(9.5) 등

○ 부동산 세원이 상대적으로 풍부하면서 세수비중이 다른 국가들과 유사하기 때문에 부동산의 **실효세율**이 다른 국가들보다 **낮음**

□ 특히 부동산 **보유세**(종합토지세 · 재산세) **비중**이 **낮고** 거래세(취득 · 등록세) 비중이 높음

○ 거래세 세수가 전세 세수에서 차지하는 비중은 한국(7%), 미국(0.15), 영국(1.41), 일본(1.72), 호주(4.67) 등

○ 또한 세수의 **추세**를 볼 때 지방세에서 **거래세 비중**은 **늘고 보유세 비중**은 **감소**

□ 보유세와 거래세를 비교할 때 보유세의 조세왜곡 효과가 더 적으므로 **거래세 강화보다**는 **보유세 강화**가 **더 바람직**

○ 최근 거래세 부담이 음성적, 지역적, 그리고 **큰 폭**으로 **상승**하고 있으므로 **보유세 강화**와 함께 **거래세 부담**의 **조정**이 필요

2. 지방세가 국세 역할도 수행

□ 종합토지세 세수의 증가추세는 지방자치가 실시된 1995년 이후 최근까지 사실상 정지

○ **종합토지세 세수는** 1995년 1조 2천억원이었고, 2001년에 1조 3,600억원으로 지방세 세목들 중 **신장률이 가장 낮음**

○ 종합토지세가 강력한 **재분배 기능**을 **내포**하고 있기 때문

- 종합토지세는 시 · 군 · 구세이나 행정자치부가 **전국의 토지를 인별로 합산**하여 **누진세율**로 전체 세액을 계산한 후 토지소재지의 시 · 군 · 구별로 **세액을 안분**
- 전국합산 누진세율과 같은 보유세의 재분배 기능 강화를 **지자체**가 적극적으로 추진해야 할 **인센티브가 없음**

□ **재산세**의 경우에도 주택에 높은 누진세율이 적용되어 재분배 성격이 강한 세목

○ 1,200만원까지 0.3%, 1,600만원까지 0.5%, 2,200만원까지 0.1% 등 **급격하게 상승하는 누진세율 구조하**에서 **지방자치단체**가 재산세 **과표 현실화**에 수동적

□ 중앙정부의 **재분배 기능**은 **지방자치단체 고유기능**과 **성격이 충돌**

○ **지방자치단체**의 **주 역할**은 주민에 대한 공공서비스의 효율을 최대로 높여 주민들 유입을 유도하고 **지역**의 **재산가치**를 **최대화**하는 것

□ 결과적으로 보유세 세원을 국가와 지방자치단체가 공동 활용하지 않을 경우 **보유세의 재분배 기능 약화**

○ **지방자치단체**가 고소득층의 지역이탈을 유발하면서 세제의 **재분배 기능**을 **강화할 유인**이 **없기 때문**

○ **보유세가 이원화되지 않을 경우** 향후 보유세 강화 문제를 놓고 중앙정부와 지방자치단체가 **이견을 계속 표출**할 **가능성**

□ 종합토지세와 재산세는 **지방자치 이전**에 도입된 누진세율 체계를 통하여 **재원확보 기능**과 **재분배 기능**을 **동시에 수행**

○ 이제는 지방자치 원리에 맞게 **양 기능**을 **지방자치단체**와 **중앙정부**가 **분담**하는 것이 필요

3. 심각한 조세수출

□ 지역주민이 아닌 **국민이 주로 부담**하는 세금은 **국세**가 바람직

○ 법인세 납세자는 법인이 위치한 지역 주민이 아니라 전국에 거주하는

주주이므로 **법인세**는 **국세**가 바람직

- 지방자치단체가 법인에게 제공하는 공공서비스와 세수가 연계될 수 있도록 법인세할(법인세의 10%)은 지방세

□ 종합토지세와 재산세의 경우 법인세와는 달리 **법인이 위치한 기초자치단체가 세금을 전액 징수**

○ 특정 지역(서울시, 강남구 등)에 법인이 몰려 있어 해당 지역 주민들은 **과다한 조세수출**(비거주자 세금 부담)을 **향유**하고, 지역의 **주택가격 상승**

- 강남구의 경우 조세수출로 확보한 재원으로 양질의 교육 환경을 구축하고 이는 다시 주택가격 상승으로 연결
- 과천시의 경우 레저세와 주민세의 조세수출로 높은 주택가격 형성

○ 조세수출로 예산을 확보하는 지방자치단체들은 **낭비적으로 재정을 운영**하면서도 **주민부담**은 **최소화**

- 지역주민들은 지방자치단체의 모든 세수를 자신들이 부담하는 것으로 인식, **조세수출을 교정**하는 **국세와 지방세의 조정**을 **지방자치 원리**의 **위배**라고 주장

* **강남구**의 경우 종토세 세수 942억 중 **449억**(48%)이 **조세수출**(2003년)

4. 다주택 보유에 유리한 재산세 세율구조

□ 재산세 세율의 급격한 **누진구조**로 인하여 재산세 과세표준이 증가할 때 **세부담**이 **급격하게 증가**

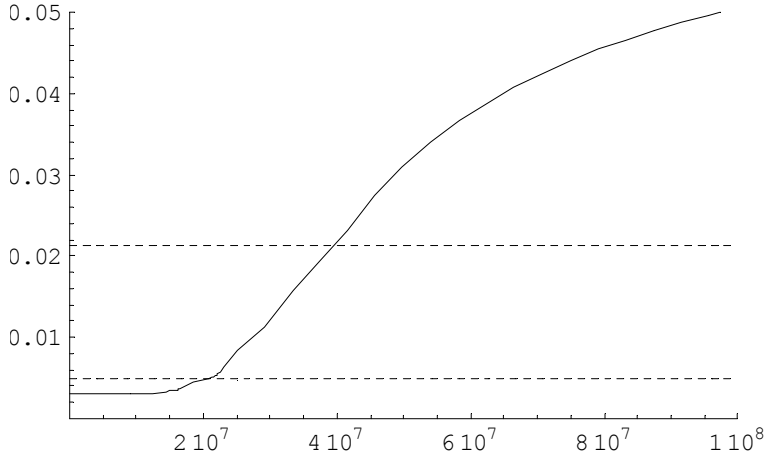
○ 재산세 과표가 2천만원인 경우 평균세율이 0.48%에서, 4천만원인 경우 2.14%, 6천만원인 경우 3.76%, 8천만원인 경우 4.57%로 증가(<부표 2-2> 참고)

○ 따라서 재산세 과표가 **2천만원인 주택을 4채** 보유하는 것이 **8천만원**

주택 1채를 보유하는 것보다 **세금을 327만 2천원 절약**

- 2천만원 주택 4채: 2천만 × 0.48% × 4 = 38만 4천원
- 8천만원 주택 1채: 8천만 × 4.57% = 365만 6천원

[그림 Ⅰ-10] 재산세 평균세율



□ 위의 예는 주택을 소비의 관점이 아닌 투자의 관점에서 소유할 때 특히 발생하는 문제이지만 소비의 관점에서도 문제점을 내포

○ 택지의 자본집적도(capital intensity)가 올라갈수록 세부담이 급격하게 증가하므로 **재산세의 누진세율** 구조는 **택지의 효율적 이용**을 **저해**

□ 다주택 보유가 부동산을 통한 수익확보의 유효한 수단이 되고 있으므로 다주택 보유를 암묵적으로 유도하는 현행 구조를 벗어나는 것이 필요

○ 가장 **원칙적**으로는 **건물에 대한 세부담을 낮추고, 누진세율 구조를 완화**하는 것이 바람직

□ 소유형태간 세부담 **형평성** 및 **효율성** 차원에서 **주택의 합산과세**가 필요

○ **주택을 합산과세할 경우** 다주택 보유자들의 세부담이 크게 증가할 것

이나, 동일한 자산 규모일 때 다주택 보유자를 단독주택 보유자보다 세부담을 경감하는 것은 형평성(**동일 규모 자산**에 대한 **동일한 세부담**)이나 효율성(**토지**의 **자본집적도 제고**) 차원에서 바람직하지 않음

- 주택 합산과세는 현행 세율 구조에서 지나친 세부담 증가를 발생시키므로 **재산세의 과표구간을 넓히고 세율을 낮추는 작업도 병행**

III. 보유과세 개편의 기본방향

1. 보유세 이원화로 중앙과 지방간 역할 분담

□ 보유세 이원화를 검토함에 있어서 **보유세 강화**와 **보유세 이원화**(종합부동산세 도입)는 **별도**의 문제라는 점을 인식할 필요

○ 보유세 강화는 현재처럼 **과표현실화**를 통하여 종합부동산세 도입 없이도 **가능**하기 때문

□ **보유세를 이원화**하는 가장 중요한 이유는 ① **소득재분배**와 ② **조세수출 억제** 기능을 **국세(종합부동산세)가 담당**할 수 있도록 하는 것

○ 국가보유세는 재분배, **지방보유세는 재원확충**의 방식으로 이원화가 되면 지자체는 **자율적**으로 **보유세 강화**

○ 보유세를 이원화하여 **조세수출을 억제**하면 지방세의 주민부담 원칙이 살려지면서 **보유세가 강화**

- 조세수출을 큰 규모로 향유하는 지역의 경우(예: 강남구) **조세수출이 제거**되면 현재의 세출규모를 유지하기 위해서 **보유세 강화가 불가피**

2. 과표현실화 및 이원화에 따른 세율체계 조정

□ 발표된 과표현실화율에 따르면 단기일 내에 보유세가 **크게 증가**하므로 **세율체계의 조정**이 필요

○ 토지(공시지가, 과표현실화율) 및 건물(신축건물기준가액)에 대한 현재의 **과표 인상** 방안은 2년 동안 세부담을 2배~3배 이상 증가

- 특히 재산세 주택분의 최고세율 7%, 종합토지세 종합합산 최고세율 5% 등은 지나치게 높은 세율

□ 중앙과 지방이 담당하는 **각각의 기능**에 **어울리는 세율체계** 구축

○ 중앙정부가 재분배기능을 맡고, 재원확충을 위한 **지방세 세율**은 단일, 또는 2~3단계 세율로 **단순화**(소득세와 주민세가 대표적인 예)

3. 보유세 구조의 정상화를 통하여 투기수요 억제

□ 보유세 이원화를 통하여 중앙정부가 보유세를 통한 **투기수요 억제** 정책을 **직접 담당**

○ 인별합산 부분에 대한 세부담의 **추가적 강화** 또는 완화는 향후 **중앙정부의 판단**

- 다만, 투기는 국지적, 단기적 현상인 반면 **보유세**의 **부동산 가격 안정 효과**는 **장기적**이고 **완만**하다는 점을 인식할 필요

4. 명확하고 일관된 부동산세제 확립

□ 부동산 가격이 폭등하는 시기에 보유세 강화를 추진, **보유세제**를 집값 안정의 수단, 또는 **투기억제 수단**으로 **인식**

○ 부동산 가격안정에 **가장 큰 비중**을 두고 보유세제 개편을 추진하는 것은 수단과 목적의 불일치라는 **비판 가능**

□ 강남구 등이 보유세 강화를 거부하는 가운데 종합부동산세 도입을 논의, **국세보유세 도입**이 **지방자치단체의 과세권**을 **침해**한다는 **비판** 제기

○ 지자체의 재산세 세율 인하에 대응, 재산세의 탄력세율 제도를 **폐지**할 경우 **지방자치의 후퇴**라는 **비판 가능**

□ 따라서 **조세체계**의 **효율**과 **형평**, **지방자치 원칙**의 **강화**라는 관점에서 **보유세 이원화**를 **추진**

○ 부동산 가격의 폭등, 일부 지자체의 보유세 강화 거부 등이 발생하지 않았을 경우에도 보유세의 이원화는 필요

IV. 부동산 보유세 이원화 방안

1. 종합토지세

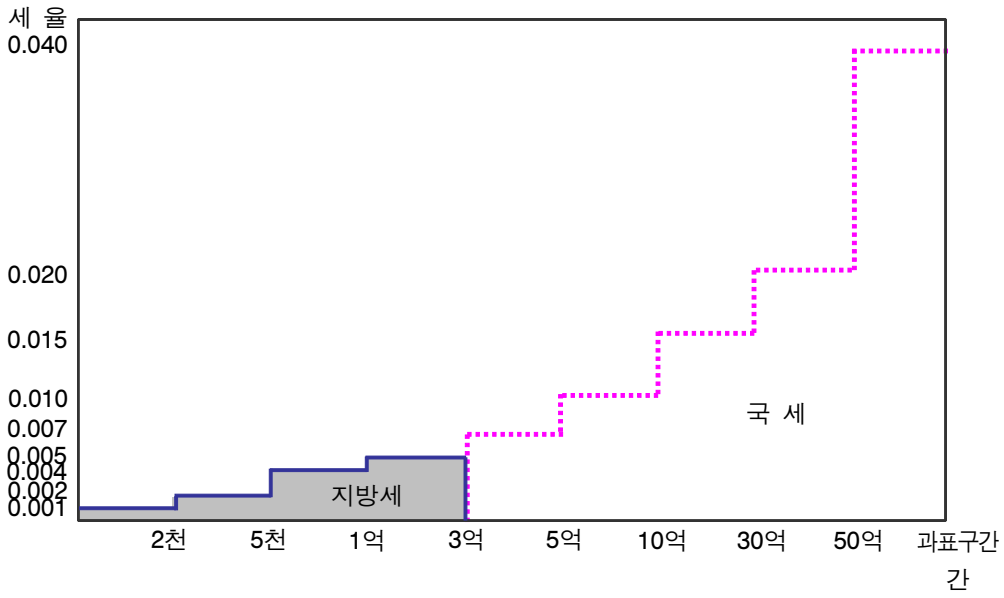
□ **1안** : 토지가액의 합계액이 **일정액 이상**인 경우 국세징수

○ 취지: 현행 종합토지세의 골격을 유지하면서 **중앙정부**가 **재분배 기능**을 담당

○ 기본 골격

납세의무자	○ 지방세: 토지가액의 합계액이 일정액 미만인 관할구역 토지소유자 ○ 국세: 토지가액의 합계액이 일정액 이상인 토지소유자
세율체계	○ 현행 9구간을 유지하면서 세율 하향조정 ○ 지방세와 국세의 세율을 동일하게 하는 방안 ※ 적정 세수 증가 속도를 감안 세율 조정

[그림 Ⅳ-1] 1안의 예시(과표 3억원 이상을 국세로 하는 경우)



□ **2안** : 소유토지가액의 합계액이 일정액 이상인 토지소유자의 종합부동산세액이 **시·군·구 토지세액 합계액을 초과한 경우** 국세징수

○ 취지: 지방자치의 원리에 따라 **지방자치단체**는 **관내의 토지**에만 **과세**

○ 기본 골격

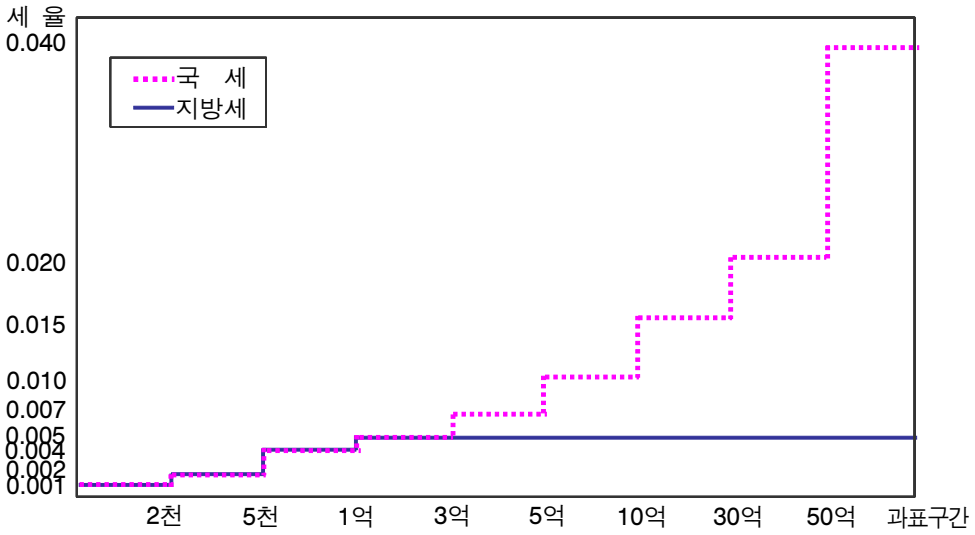
납세의무자	○ 지방세: 관할구역내 모든 토지소유자 ○ 국세: 전국의 소유토지가액을 합산하여 계산한 종합부동산세액이 시·군·구에서 과세한 토지세 합계액을 초과한 자
세율체계	○ 현행 9구간을 유지

□ 1안과 2안은 기본골격이므로 1안과 2안을 병합하는 다양한 안의 구상이 가능하고 세부담 수준을 고려, 세율체계 역시 다양하게 변경 가능

○ 예를 들어, 다음과 같은 다양한 요인들을 병합할 수 있음

- 단일 시군구 소재 토지가 일정 토지가액을 초과한 경우(1안)
- 여러 시군구의 토지세액을 초과하는 인적 누진분(2안)
- 세율 2원화 (지방세 단일세율 포함)

[그림 Ⅳ-2] 1안+2안(세율 이원화)



□ **3안** : 비개인(혹은 법인)분의 토지세 전액을 국세로 징수(영국형 국세)

○ 취지: 지방자치의 원리에 따라 지방자치단체는 **조세수출** 방지

○ 기본 골격

납세의무자	○ 지방세: 관할구역내 개인(혹은 비법인) 토지소유자 ○ 국세: 전국의 비개인(혹은 법인) 토지소유자
세율체계	○ 현행 9구간을 유지, 또는 ○ (1안) 또는 (2안) 등과 병행하여 이원화 가능

□ 3안은 전체 종합토지세 세액의 40%를 국세로 전환하는 것이므로 지방자치단체의 반발이 가장 클 것이나 **조세원리**나 **지방자치 원리**의 관점에서는 **가장 바람직한 안**이라고도 할 수 있음

○ 토지가액이 크게 오른 지방자치단체들이 종합토지세 인상을 거부하는 이유는 해당 지방자치단체들의 재정수입이 이미 충분히 크기 때문

- **조세수출을 제거할 경우** 현재의 세출 수준을 유지하기 위해서는 자발적인 **토지세 인상 불가피**
- 종합토지세와 담배소비세의 교환, 지방자치단체의 세율 조정권한과 같이 **지방자치 원리와 상반되는 조치** 등이 **불필요**

□ **영국**의 경우 비주거용 부동산에 대한 지방자치단체의 조세수출로 인하여 지방자치 원리가 훼손된다고 판단, 1990년부터 **비주거용 재산세**는 **국세**로 전환(<부록 1> 참고)

□ (1안)이나 (2안)의 방식으로 토지세가 이원화되더라도 조세수출의 문제는 여전히 남는바, 재분배 기능을 국세로 전환한 다음, 조세수출을 발생시키는 과세표준도 국세 전환이 필요

2. 재산세

□ **건물과세**의 **이원화**(1차: 지방세, 2차: 국세)

○ 개편안: 주택을 합산과세하여 (주택)재산세를 종토세 구조와 같게

- 재산세 과표가 **2천만원인 주택을 4채** 보유하는 것이 **8천만원 주택 1채**를 보유하는 것보다 **세금을 327만 2천원 절약**
- 2천만원 주택 4채: 2천만 × 0.48% × 4 = 38만 4천원
- 8천만원 주택 1채: 8천만 × 4.57% = 365만 6천원

○ **수평적 형평성**(동일 규모 자산에 대하여 동일한 세부담) 차원에서 **주택의 합산과세가 필요**

○ 합산과세 이후 **재분배 기능** 및 **조세수출** 기능은 **국세**로 전환

□ 주택합산과세의 이원화는 종합토지세의 개편안에서 검토되었던 **토지과세의 이원화** 원칙들을 적용하여 검토

○ **1안**: 토지가액의 합계액이 **일정액 이상**인 경우 국세징수

○ **2안**: **시·군·구 토지세액 합계액을 초과한 경우** 국세징수

○ **3안**: 비개인(혹은 법인)분의 토지세 전액을 국세로 징수

□ **주택의 합산과세**는 해당 납세자의 경우, 좁은 과표구간과 급격한 누진세율 구조 때문에 현재보다 세부담이 **5배 이상** 증가하는 경우도 발생(위의 예에서는 약 9배)

○ **건물(capital)에 대한 중과**는 토지의 이용 효율을 떨어뜨리는데, 현재의 재산세 세율은 지나치게 급격한 누진세율로 인하여 **매우 비효율적**

○ 따라서 주택 합산과세와 함께 재산세의 **세율**을 **전반적**으로 **인하하고 누진구조를 완만하게 하는 조치가 반드시 필요**

○ **장기적**으로는 과표산정을 정확하게 한 다음 **건물에 대한 과세는 단일세율**이 적합(이 경우 건물에 대한 국세·지방세 이원화는 무의미)

V. 기타 검토사항

1. 비과세·감면

□ 부동산 세원을 중앙과 지방이 공유할 경우 지방자치단체가 **비과세·감면을 적극 활용**할 **인센티브** 발생

○ (1안) 법령에 의한 비과세·감면만 인정
(2안) 지자체의 조례에 의한 감면도 인정(간주외국납부세액공제방식)

2. 과세표준 결정권

□ 부동산 세원을 중앙과 지방이 공유할 경우 지방자치단체가 **과세표준을 낮게 설정**하여 세부담을 중앙정부에 전가하고자 하는 **인센티브 발생**

○ (1안) 현행처럼 과표설정권을 지방자치단체에 부여
(2안) 지방세, 국세 과세권을 모두 법령에서 규정

3. 부과·징수 및 불복 절차

□ 부동산세를 이원화할 경우 국세의 부과를 지방자치단체에 **위탁**할 수 있는가에 대한 법적 논쟁이 발생하고, **불복 소송의 대상**에 대한 **법적 해석** 문제도 발생

○ (1안) **국세청**에서 전국의 토지를 인별합산하여 세액 계산
(2안) 현재와 같이 **행정자치부**에서 세액계산

4. 세목의 명칭

□ 현행 종합토지세와 재산세에다 종합부동산세가 도입될 경우 **과세내용과 세목의 명칭**간에 **연계성이 부족**, **혼란**을 초래

○ (1안) 종합토지세와 재산세의 명칭을 그대로 두고 국세를 종합부동산세로

(2안) 지방세: 토지세, 건물세

국세: 종합부동산세

5. 토지·건물 통합과세 여부

□ 현재의 토지 및 건물의 과표산정 방식은 특히 **공동주택**(아파트)의 경우 **시가 반영에 한계**

○ (1안) 현재처럼 공동주택의 경우에도 토지와 건물을 구분하여 과세

(2안) 공동주택의 경우 국세청 기준시가처럼 토지와 건물을 합산과세

6. 종합부동산세 세수 배분방안

□ 종합부동산세 세수를 **지방자치단체에 배분**하는 방안은 매우 **다양**

○ (1안) 징세지주의에 입각, 광역자치단체에 배분

- 국세로 검토되고 있는 종합부동산세를 광역자치단체세로 하는 것도 검토 가능

(2안) 인구수를 기준으로 각 지방자치단체에 배분

(3안) 지방재정조정재원의 재원으로 활용

【부록 1】 영국의 「비주거용 재산세」 (National Non-domestic Rates; NNDR)

□ 1988년 지방재정법(Local Government Fiance Act)을 통하여 NNDR이 제정되어 1990년부터 도입

○ 영국에는 지방세법이 별도로 없고, 「지방재정법」에서 지방세(council tax)와 국가 비주거용 재산세(NNDR), 지방교부세(Revenue Support Grant) 등을 규정

○ 비주거용 재산세(Non-domestic Rates; NDR)는 영국 지방정부가 17세기부터 세율을 자율적으로 정하여 징수하였으나, 1988년의 지방재정법에 의하여 NDR이 NNDR이 되면서 중앙정부가 과표와 세율을 결정

□ 영국 NNDR은 지방정부의 조세수출을 제거하고, 지방자치의 원칙을 강화하기 위하여 도입

○ 지방정부 세원인 NDR이 중앙정부 재원인 NNDR로 전환된 이유로 다음과 같은 것들이 거론

- 회사는 지방정부에 대한 투표권이 없음
- 사업용 재산세의 부담자는 사업자산이 위치해 있는 지방정부의 세출내역을 잘 모르고, 대부분 다른 지역에 거주하여 조세수출이 발생
- 사업용 재산세는 지방정부의 세출 결정을 왜곡하고 세출의 책임성을 결여시킴
- 사업용 재산세가 지방세에 포함되어 있어 지역간 불형평성이 심화되고, 이를 시정하기 위하여 많은 중앙정부의 재원이 소요

□ NNDR은 일종의 토지공동세라 볼 수 있음

○ NNDR의 과표, 세율, 감면 규정 등이 중앙정부의 법률(Local Public Finance Act)에 의하여 결정되며, 동법에 부과·징수를 지방정부가 하

도록 규정

○ NNDR 세수는 행정자치부에 해당하는 중앙부처(Office of the Deputy Prime Minister)의 특별회계(non-domestic rating account)에 귀속(contribution)되어 공동재원(pooling)이 되고, 이 재원을 중앙정부가 인구수를 기준으로 지방정부에 배분

○ 따라서 NNDR은 원천적으로 지방세인 비주거용 재산세를 중앙과 지방이 공동 재원으로 활용하는 일종의 토지공동세

□ NNDR 도입 당시 영국의 지방정부들은 크게 반발

○ 대도시자치단체연맹(Association of Metropolitan Authorities; AMA), 카운티정부연맹(Association of County Councils; ACC), 자치구연맹(Association of District Councils; ADC) 등이 모두 NNDR에 반대하였고 그 제시된 반대논리는 다음과 같음

-지방자치의 위축

-재산세납세자의 지방정부에 대한 대표권 상실

-지역경제 활동과 지방정부간 연계성 상실

□ NNDR 도입의 최초 안에는 지방정부가 NNDR 세율의 5%를 자체 세수로 확보하는 안이 포함되었으나 최종 안에서 탈락

○ 지방정부에 사업재산세 세수의 일부를 귀속시키는 문제는 NNDR 도입 이래 지금까지 계속 논의

○ 2003년 지방자치법(Local Government Act)을 개정하여 지방정부 및 지역경제에 대한 인센티브 부여

- 2005년부터 사업재산세 과표 상승분의 일정률에 해당하는 NNDR은 지방정부 세수에 귀속
- 중소기업에 대한 NNDR 감면
- 아마추어 스포츠클럽에 대한 NNDR 감면

□ NNDR이 지방정부 세입에서 차지하는 비중은 도입 당시 29%에서 2003년 22%로 지속적으로 감소

○ 세수의 인상률을 소매가격의 인상률(Retail Price Index)과 연동시키기 때문

○ NNDR 도입 당시 NNDR의 비중이 지방세(council tax)보다 높았으나 현재는 지방세의 비중이 약간 더 높음

<부표 1-1> 영국 지방정부의 세입구조

(단위: £bn)

연도	총액	지방교부세	NNDR	지방세
1990-91	35.851	12.927(36)	10.429(29)	12.251(34)
1991-92	39.472	18.620(47)	12.408(32)	8.533(22)
1992-93	42.020	20.968(50)	12.306(29)	9.521(23)
1993-94	41.506	21.685(52)	11.584(28)	8.912(21)
1994-95	43.602	23.679(54)	10.692(25)	9.239(21)
1995-96	44.827	23.335(52)	11.361(25)	9.777(22)
1996-97	46.532	23.003(49)	12.743(27)	10.461(22)
1997-98	47.256	23.840(50)	12.034(25)	11.241(24)
1998-99	50.189	25.291(50)	12.531(25)	12.332(25)
1999-00	53.651	26.421(49)	13.619(25)	13.278(25)
2000-01	57.329	27.809(49)	15.407(27)	14.200(25)
2001-02	61.952	31.469(50)	15.144(24)	15.246(25)
2002-03	65.919	32.648(50)	16.632(25)	16.648(25)
2003-04	72.473	37.517(52)	15.618(22)	18.946(26)

주: ( ) 안은 세수 비중.

자료: Office of the Deputy Prime Minister, 「Local Government Finance Key Facts: England」, 2004.

【부록 2】 세율구조

<부표 2-1> 종합토지세 세율구조

(단위: %)

종합합산		별도합산	
과세표준액	세 율	과세표준액	세 율
2천만원 이하	0.2	1억원 이하	0.3
5천만원 이하	0.3	5억원 이하	0.4
1억원 이하	0.5	10억원 이하	0.5
3억원 이하	0.7	30억원 이하	0.6
5억원 이하	1.0	50억원 이하	0.8
10억원 이하	1.5	100억원 이하	1.0
30억원 이하	2.0	300억원 이하	1.2
50억원 이하	3.0	500억원 이하	1.5
50억원 초과	5.0	500억원 초과	2.0

자료: 지방세법 제234조 16.

<부표 2-2> 건물분 재산세 세율 구조

(단위: 만원, %)

구분	과표(Base)구간	법정세율	세액계산	평균세율	건수비중	과표비중	세액비중
주택	B ≤ 1,200	0.3	B×3/1,000	0.30	76	50	42
	1,200 <B≤ 1,600	0.5	3.6+(B-1,200)×5/1,000	0.30～0.35	13	16	13
	1,600 <B≤ 2,200	1.0	5.6+(B-1,600)×10/1,000	0.35～0.53	6	12	14
	2,200 <B≤ 3,000	3.0	11.6+(B-2,200)×30/1,000	0.53～1.29	3	12	11
	3,000 <B≤ 4,000	5.0	35.6+(B-3,000)×50/1,000	1.29～2..14	1	6	8
	4,000 <B	7.0	85.6+(B-4,000)×70/1,000	2.14～7.00	1	4	12
기타	골프장, 별장, 고급오락장	5.0					
	주거지역내 공장	0.6					
	상가 기타건물	0.3					
	대도시공장 신·증설	1.5					
	탄력세율		조례가 정하는 바에 의해 표준세율의 100분의 50범위 안에서 가감조정 가능				

주: 평균세율은 세액을 과표로 나누어 백분율을 구한 값,

【부록 3】 참고자료

<부표 3-1> 지방자치단체별 과표 적용률(2003년)

구 분	평 균	최 고		최 저	
전 국	36.1%	울릉군	46.0%	파주시	30.3%
서 울	35.2	서초구	36.7	마포구	34.1
부 산	38.9	금정구	40.0	북구	38.0
대 구	38.3	남구	41.0	달성군	34.5
인 천	35.3	동구	40.0	강화군	33.0
광 주	36.3	동구	36.9	광산구	35.9
대 전	36.4	중구	37.4	서구	35.5
울 산	35.5	중구	36.5	울주군	34.1
경 기	35.5	포천군	39.0	파주시	30.3
강 원	34.9	평창군	37.4	춘천시	32.8
충 북	35.9	제천시	38.0	충주시	34.4
충 남	36.5	서산시	38.0	천안시	36.0
전 북	36.1	진안군	36.5	임실군	35.5
전 남	37.9	해남군	41.0	함평군	34.8
경 북	36.6	울릉군	46.0	청도군	35.2
경 남	37.4	거창군	40.0	양산시	36.3
제 주	33.9	서귀포	37.3	제주시	32.2

<부표 3-2> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2003년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	10,788,486	100.00	178,150	100.00	7,567	100.00	0.15
~ 2천만원	8,569,271	79.43	58,800	33.01	1,180	15.59	0.07
2천만원 ~ 5천만원	1,611,343	14.94	49,700	27.90	1,166	15.41	0.08
5천만원 ~ 1억원원	436,249	4.04	29,300	16.45	942	12.45	0.12
1억원 ~ 3억원	150,035	1.39	22,800	12.80	1,119	14.79	0.18
3억원 ~ 5억원	13,243	0.12	4,960	2.78	335	4.42	0.24
5억 ~ 10억원	5,743	0.05	3,840	2.16	363	4.80	0.34
10억원 ~ 30억원	1,972	0.02	3,090	1.73	446	5.89	0.52
30억원 ~ 50억원	297	0.00	1,150	0.65	229	3.03	0.72
50억원 ~	333	0.00	4,510	2.53	1,787	23.62	1.44

<부표 3-3> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2003년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	1,140,367	100.00	99,080	100.00	5,949	100.00	0.22
1억원 이하	965,562	84.67	22,510	22.72	677	11.38	0.33
1억원 ~ 5억원	151,905	13.32	30,000	30.28	1,050	17.65	0.13
5억원 ~ 10억원	14,386	1.26	9,810	9.90	404	6.79	0.15
10억원 ~ 30억원	6,619	0.58	10,400	10.50	517	8.69	0.18
30억원 ~ 50억원	917	0.08	3,490	3.52	209	3.51	0.22
50억원 ~ 100억원	533	0.05	3,680	3.71	274	4.61	0.27
100억원 ~ 300억원	300	0.03	4,810	4.85	464	7.80	0.35
300억원 ~ 500억원	69	0.01	2,680	2.70	314	5.28	0.42
500억원 ~	76	0.01	11,700	11.81	2,040	34.29	0.63

<부표 3-4> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2004년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	10,789,148	100.00	219,510	100.00	10,077	100.00	0.18
~ 2천만원	8,048,020	74.59	58,500	26.65	1,170	11.61	0.08
2천만원 ~ 5천만원	1,854,722	17.19	57,200	26.06	1,343	13.32	0.09
5천만원 ~ 1억원원	617,441	5.72	42,100	19.18	1,359	13.49	0.13
1억원 ~ 3억원	234,893	2.18	35,700	16.26	1,752	17.39	0.19
3억원 ~ 5억원	21,273	0.20	7,980	3.64	539	5.35	0.26
5억원 ~ 10억원	9,049	0.08	6,040	2.75	570	5.66	0.37
10억원 ~ 30억원	2,921	0.03	4,460	2.03	637	6.32	0.56
30억원 ~ 50억원	385	0.00	1,460	0.67	290	2.88	0.77
50억원 ~	444	0.00	6,070	2.77	2,417	23.99	1.56

<부표 3-5> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2004년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	1,140,367	100.00	121,400	100.00	7,610	100.00	0.25
1억원 이하	929,822	81.54	22,890	18.85	686	9.01	0.36
1억원 ~ 5억원	179,981	15.78	36,300	29.90	1,270	16.68	0.14
5억원 ~ 10억원	18,928	1.66	13,000	10.71	534	7.02	0.16
10억원 ~ 30억원	9,109	0.80	14,400	11.86	717	9.42	0.19
30억원 ~ 50억원	1,198	0.11	4,560	3.76	273	3.59	0.23
50억원 ~ 100억원	753	0.07	5,090	4.19	377	4.95	0.29
100억원 ~ 300억원	396	0.03	6,310	5.20	608	7.99	0.38
300억원 ~ 500억원	77	0.01	2,950	2.43	345	4.53	0.46
500억원 ~	103	0.01	15,900	13.10	2,800	36.79	0.69

<부표 3-6> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2005년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	10,789,148	100.00	333,180	100.00	18,099	100.00	0.27
~ 2천만원	6,789,329	62.93	56,200	16.87	1,120	6.19	0.10
2천만원 ~ 5천만원	2,467,829	22.87	77,600	23.29	1,837	10.15	0.12
5천만원 ~ 1억원원	956,745	8.87	66,300	19.90	2,171	12.00	0.16
1억원 ~ 3억원	496,957	4.61	76,300	22.90	3,751	20.73	0.25
3억원 ~ 5억원	48,890	0.45	18,400	5.52	1,241	6.86	0.34
5억 ~ 10억원	21,387	0.20	14,300	4.29	1,351	7.46	0.47
10억원 ~ 30억원	6,583	0.06	10,000	3.00	1,427	7.88	0.71
30억원 ~ 50억원	679	0.01	2,580	0.77	511	2.82	0.99
50억원 ~	749	0.01	11,500	3.45	4,690	25.91	2.05

<부표 3-7> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2005년)

	인원		과표		세액		실효세율 (%)
	명	비율(%)	10억원	비율(%)	억원	비율(%)	
계	1,140,367	100.00	181,520	100.00	12,264	100.00	0.34
1억원 이하	843,606	73.97	23,380	12.89	701	5.72	0.45
1억원 ~ 5억원	244,707	21.46	51,500	28.37	1,810	14.76	0.18
5억원 ~ 10억원	31,551	2.77	21,600	11.90	893	7.28	0.21
10억원 ~ 30억원	16,083	1.41	25,500	14.05	1,278	10.42	0.25
30억원 ~ 50억원	2,217	0.19	8,400	4.63	504	4.11	0.30
50억원 ~ 100억원	1,276	0.11	8,860	4.88	661	5.39	0.37
100억원 ~ 300억원	651	0.06	10,400	5.73	1,004	8.19	0.48
300억원 ~ 500억원	112	0.01	4,180	2.30	484	3.95	0.58
500억원 ~	164	0.01	27,700	15.26	4,930	40.20	0.89