

중앙정부 및 지방자치단체의 기능과 보유세
세원의 연계를 위한
부동산 보유세제 개편방안

2004. 7

한국조세연구원

목 차

I. 부동산 보유과세 현황	1
1. 현행제도	1
2. 과세현황	3
3. 종합토지세 세수(과표현실화 효과)	7
4. 재산세 세수	12
II. 부동산 보유과세의 문제점	19
1. 낮은 보유세 부담	19
2. 지방세가 국세 역할도 수행	20
3. 심각한 조세수출	21
4. 다주택 보유에 유리한 재산세 세율구조	22
III. 보유과세 개편의 기본방향	25
1. 보유세 이원화로 중앙과 지방간 역할 분담	25
2. 과표현실화 및 이원화에 따른 세율체계 조정	25
3. 보유세 구조의 정상화를 통하여 투기수요 억제	26
4. 명확하고 일관된 부동산세제 확립	26
IV. 부동산 보유세 세율 및 세부담 조정방안	27
1. 기본원칙	27
2. 세율구조 및 세부담 시뮬레이션	28
V. 부동산 보유세 이원화 방안	32
1. 종합토지세	32
2. 재산세	35

VI. 기타 검토사항	44
1. 비과세·감면	44
2. 과세표준 결정권	44
3. 부과·징수 및 불복 절차	45
4. 세목의 명칭	45
5. 토지·건물 통합과세 여부	46
6. 종합부동산세 세수 배분방안	46

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

【부록 2】 보유세 세율구조

【부록 3】 종합토지세 참고자료

【부록 4】 재산세 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 종토세의 공시지가 적용률(과표현실화율)	4
<표 I - 5> 과표현실화율 필지수 분포(종합합산, 2003년)	4
<표 I - 6> 연도별 재산세 과표현실화율	5
<표 I - 7> 종합토지세 실효세율(2003년)	6
<표 I - 8> 재산세 실효세율(2003년)	6
<표 I - 9> 종합합산(종합토지세) 과표 및 세액	7
<표 I -10> 별도합산(종합토지세) 과표 및 세액	8
<표 I -11> 분리과세(종합토지세) 세액	8
<표 I -12> 종합토지세 총액	8
<표 I -13> 주택용도별 건수	12
<표 I -14> 주택분 재산세의 세부담구조 변화(2002~2004년)	13
<표 I -15> 2004 과표구간별 과표 및 세액(물건별)	14
<표 I -16> 2005 과표구간별 과표 및 세액(물건별)	16
<표 I -17> 주택분 재산세의 세부담 구조변화(2004~2005년)	17
<표 II - 1> 가치분 소득 대비 주택가격(%)	19
<표 IV - 1> 종합토지세 과세구간, 세율, 세부담 조정(예시)	29
<표 IV - 2> 종합토지세 세수비중 변화(2004 vs. 2005 시뮬레이션)	29
<표 IV - 3> 주택분 재산세의 세부담 구조변화(2004 vs. 2005 시뮬레이션) ..	31
<표 V - 1> 일정과표 이상을 국세대상으로 고려한 경우	40
<표 V - 2> 일정과표 이상의 다주택 보유자를 국세대상으로 고려한 경우	42
<부표 1-1> 영국 지방정부의 세입구조	49
<부표 2-1> 종합토지세 세율구조	50

<부표 2-2> 건물분 재산세 세율 구조	50
<부표 3-1> 지방자치단체별 과표 적용률(2003년)	51
<부표 3-2> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2003년)	51
<부표 3-3> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2003년)	52
<부표 3-4> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2004년)	52
<부표 3-5> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2004년)	53
<부표 3-6> 종합합산(종합토지세) 과세 구조(2005년)	53
<부표 3-7> 별도합산(종합토지세) 과세 구조(2005년)	54
<부표 4-1> 세율적용코드별 건수	55
<부표 4-2> 2005 시물레이션 종합합산	56
<부표 4-3> 2005 시물레이션 별도합산	56
<부표 4-4> 2004 과표구간별 과표 및 세액(물건별)	57
<부표 4-5> 2004년 전국합산 과표 및 세액	58
<부표 4-6> 2005년 조정-물건별	59
<부표 4-7> 2005 조정-전국합산	60
<부표 4-8> 재산세 4구간-물건세	61
<부표 4-9> 재산세 4구간-전국합산	62

그림목차

[그림 I -1] 종합합산 과표구간별 과표합계	9
[그림 I -2] 종합합산 과표구간별 세액합계	10
[그림 I -3] 별도합산 과표구간별 과표 합계	11
[그림 I -4] 별도합산 과표구간별 세액 합계	11
[그림 II-1] 재산세 평균세율	23
[그림 V-1] 1안의 예시 합산과표가 일정규모 이상인 자	32
[그림 V-2] 2안의 예시 합산과표 적용세액이 관내합산 세액을 초과하는 자 ...	33
[그림 V-3] 재산세 6구간 구간조정과 세율조정	39

I. 부동산 보유과세 현황

1. 현행제도

가. 토지분 보유세

- 토지분 보유세는 종합토지세, 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세 등 모두 4개의 세목으로 구성
 - 종합토지세는 누진세율(종합합산, 별도합산), 또는 단일세율(분리과세)을 적용하고(<부표 2-1>), 도시계획세는 0.2%의 단일세율 적용
 - 지방교육세와 농어촌특별세는 附加稅(sur-tax)로서 종합토지세 세액에 각각 20% 및 10~15%의 세율을 적용
 - 농어촌특별세는 국세이므로 중앙정부와 지방자치단체가 동일한 토지과표에 중복과세

<표 1-1> 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
 - 또한 재산세 세액에 지방교육세 20%가 surtax로 附加
 - 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세의 세수는 재산세의 18.4%, 45.3%, 40.7%를 각각 차지(재산세 관련 세목 세수 ≈ 재산세 세수)

<표 1-2> 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	- 9,034억원	- 1,691억원	- 4,172억원	- 3,749
납세자수	- 1,328만건	- 1,328만건	- 1,086만건	- 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 보유세의 총 세수는 3조 8,399억원이며 보유세가 세수에서 차지하는 비중은 최근까지 지속적으로 감소하는 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 폭으로 상승
 - 보유세가 지방세의 부동산관련세에서 차지하는 비중은 1998년 33%에서 2003년 23.2%로 하락
 - 2000년 이후부터 경기회복의 효과가 거래세 세수 급증으로 연결
 - 거래세의 토지분 과표가 지난 4~5년 동안 공시지가의 100%로 상승

<표 1-3> 연도별 보유세 비중

(단위: 10억원, %)

지방세	1998	1999	2000	2001	2002	2003	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)

나. 과표현실화율

1) 종토세

□ **종합토지세** 과표의 공시지가 대비 비율(과표현실화율)은 2002년 평균 33.3%이었고, **2003년** 평균치는 **36.1%**

○ **2004년** 평균 과표현실화율은 **39.1%**(평균 3%p 인상)

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

<표 1-4> 연도별 종토세의 공시지가 적용률(과표현실화율)

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
증감률(%)	6.3	△0.6	△1.3	0.1	2.9	0.2	0.9	2.8	8.3

□ 종토세의 개별 과표현실화율은 지방자치단체별, 필지별로 다양

○ 지방자치단체별로 가장 높은 과표현실화율은 울릉군의 46.0%이고 가장 낮은 과표현실화율은 과주시의 30.3%(<부표 3-1> 참고)

○ 필지별 과표현실화율은 최저 25%에서 최고 48%까지 분포

- 대부분 필지의 과표현실화율은 35~40%에서 분포

<표 1-5> 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%

- 2005년부터는 행자부 신축건물기준가액이 국세청 기준시가로 변경
 - 신축건물기준가액이 2004년 1㎡당 18만원에서 2005년 46만원으로 인상
 - 세율 조정이 없을 경우 재산세 과표가 1년에 **2.5배** 인상

다. 실효세율

□ **종합토지세 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%
- **토지 보유세 총액**(종토세+관련 세목)의 **실효세율**은 종토세 실효세율의 약 1.54배인 **0.25**

<표 1-7> 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 실효세율은 2003년 기준 약 0.09%**

- 2003년 건물분 재산세가 9,034억원으로 건물총액 994조원의 0.09%
 - 개인에 대한 재산세 실효세율은 0.09%, 법인의 경우 0.07%
- **건물 보유세 총액**(재산세+관련 세목)의 **실효세율**은 재산세 실효세율의 약 2배인 **0.18**

<표 1-8> 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%

□ **보유세 총액의 실효세율**(토지·건물의 가중평균)은 약 **0.22**

3. 종합토지세 세수(과표현실화 효과)

- 종합토지세 과표현실화율 인상과 공시지가 인상은 **세율조정이 없을 경우** 종합토지세 세액을 단기간 내에 **큰 폭으로 상승시킬 것으로** 예상됨
 - 종합토지세의 **과세표준**은 전년 대비 **2004년 21.3%**($1.123 \times 0.391 / 0.361$), **2005년 53%**($1.196 \times 0.5 / 0.391$) 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 세수

- **종합합산**의 경우 과세표준은 2004년에 23%, 2005년에 51.3% 인상될 전망이고, 세율 조정이 없으면 세액은 각각 33%, 79.2% 인상
 - 과표증가율보다 세액증가율이 높은 이유는 종토세 세율의 **누진효과**
 - **2003년을 기준으로 할 때**, 2005년 종합합산 **과표가 87%** 인상되고 **세액은 140%** 증가

<표 1-9> 종합합산(종합토지세) 과표 및 세액

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

주: () 안은 전년도 대비 증가분

- **별도합산**의 경우 과표가 2004년에 22%, 2005년 49.6% 증가하고, 세액은 각각 28%, 61.6% 증가
 - **2003년 기준**, 2005년 **과표는 82.8%** 증가하고, **세액은 107%** 증가

<표 1-10> 별도합산(종합토지세) 과표 및 세액

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

주: () 안은 전년도 대비 증가분

- 분리과세는 개별 물세이므로 과표인상률과 세액 인상률이 비슷
 - 2003년 대비 2005년 약 55% 인상

<표 1-11> 분리과세(종합토지세) 세액

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

주: () 안은 전년도 대비 증가분

- 종합토지세 총액 기준으로 세수가 2003년 1조 6,500억원에서 2004년 2조 1,200억원, 2005년 3조 5,900억원으로 각각 **28.7%**, **68.8%** 증가
 - 2003년 기준으로 2005년 종합토지세 세액이 **2배 이상(117%)** 증가

<표 1-12> 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(33.0)	18,091(79.2)
별도합산	5,187	5,954(14.8)	7,610(28.0)	12,265(61.6)
분리과세	2,600	2,993(15.1)	3,573(19.4)	5,554(55.4)

주: () 안은 전년도 증가분

□ 종토세 실효세율은 2003년 0.16%에서 2004년 0.18%, 2005년 0.25%로 증가

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

나. 과표구간별 세수

1) 종합합산

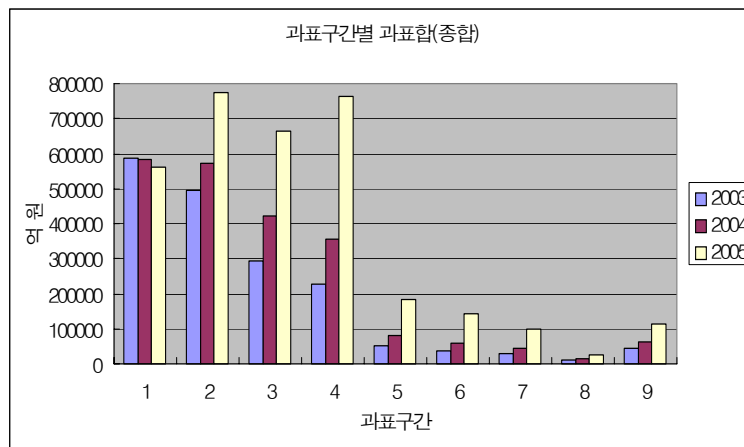
□ 종합합산의 1구간 납세자는 2003년 기준 79.4%를 차지하고, 2구간까지의 납세자가 전체 납세자의 약 94%를 차지(<부표 3-2>)

○ 2005년의 경우 종합합산의 1구간 납세자가 62.9%로 감소하고 2구간 납세자가 그만큼 증가(<부표 3-6>)

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

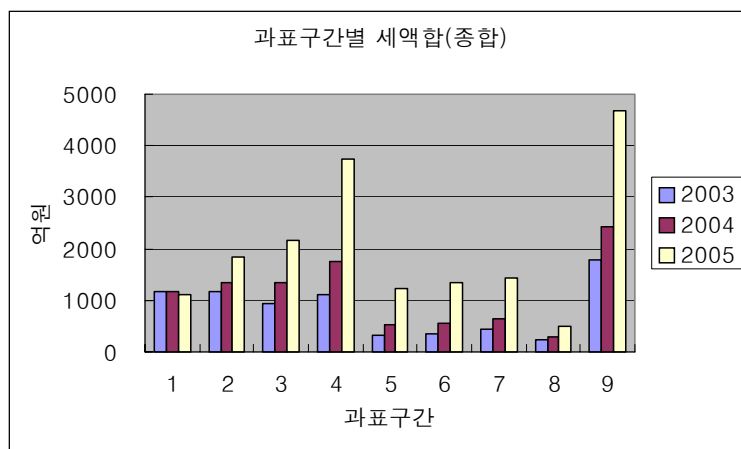
○ 공시지가, 과표현실화율 등이 인상될 경우, 첫 번째 구간 과세표준은 큰 변동이 없는 반면, 2, 3, 4번째 구간의 과세표준은 크게 증가
- 과세표준 인상으로 인한 누진효과 발생

[그림 I-1] 종합합산 과표구간별 과표합계



- **종합합산 세액**([그림 I-2])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, 3구간과 비슷한 반면 2005년 세수비중은 1, 2, 3구간에 비하여 **크게 증가**

[그림 I-2] 종합합산 과표구간별 세액합계

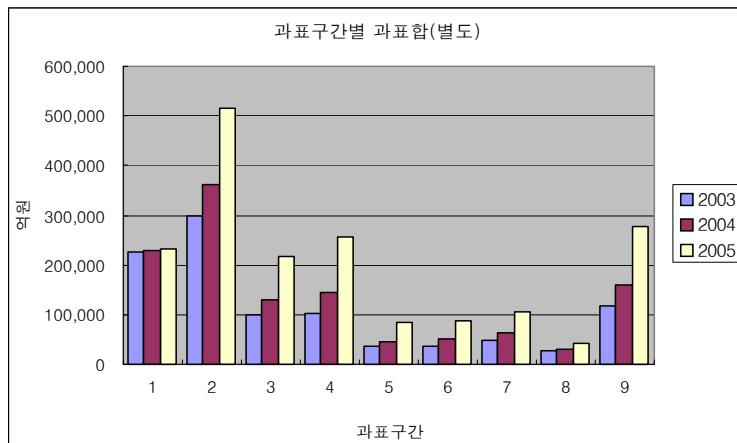


2) 별도합산

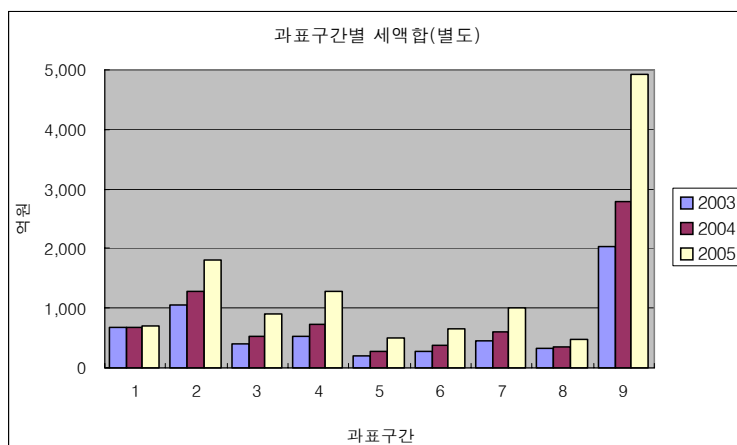
- **별도합산의 1구간 납세자**는 2003년 기준 50.9%를 차지하고, 2구간까지의 납세자가 전체 납세자의 약 71%를 차지(<부표 3-3>)
 - 2005년의 경우 1구간 납세자가 39%로 감소하고, 4구간의 납세자가 큰 폭으로 증가(<부표 3-7>)
- **별도합산 과세표준**의 경우 종합합산과는 달리 마지막 구간을 제외하고는 **네 번째 구간을 중심으로 대칭적인 구조**([그림 I-3])
 - 별도합산 마지막 구간 과표는 종합합산 경우와는 달리 세액규모가 6번째 구간과 비슷할 정도로 큰 규모

- **별도합산 세액분포**는 기본적으로 과표분포와 유사하되 마지막 구간의 세액 규모가 뚜렷하게 높음([그림 I-4])
- 특히 2005년의 경우 다른 모든 구간의 세액합계와 마지막 구간 세액합계가 비슷

[그림 I-3] 별도합산 과표구간별 과표 합계



[그림 I-4] 별도합산 과표구간별 세액 합계



다. 종토세 관련세목의 세수

- <표 I-1>에 나타나 있듯이 주민들이 부담하는 토지관련 세금에는 종합 토지세와 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 총부담은 종합토지세 세수의 약 1.54배

4. 재산세 세수

가. 2004년 재산세(가감산율 효과)

- 재산세는 누진세율이 적용되는 주택과표와 단일세율이 적용되는 기타 과세로 구분(<부표 4-1> 참고)되어 있으며 재산세 현황은 주택 기준
- 2004년 부과기준으로 주택부분 부과건수는 총 16,026,009건
 - 초과누진세율이 적용되는 일반과세 대상은 14,980,170건(총 주택부분건수 대비 93.5%)이고 나머지는 비과세 혹은 감면대상(6.5%)
 - 가구 비중은 아파트(39%), 다가구주택(19.4%), 단독주택(16.8%), 농어가(14.6%) 순

<표 I-13> 주택용도별 건수

용도	건수	비중
단독주택	2,688,953	16.78
다가구주택	3,111,658	19.42
아파트	6,256,668	39.04
농어가	2,340,606	14.61
기타	1,628,114	10.15
합계	16,026,009	100

주: 기타는 전문하숙집, 연립, 다세대, 사원아파트, 여인숙, 농어가, 광산주택 등

□ 2004년부터 재산세 가감산률이 면적기준에서 시가기준으로 **변함에 따라 세부담 분포에 뚜렷한 변화**

- 2002년 주택분 재산세 과표가 123.9조원, 세액이 4,580억원인 반면, 2004년 주택과표는 107.8조원이고, 주택분 재산세는 4,793억원1)
- 재산세 **과표가 시가를 좀 더 정확하게 반영한 결과, 세수가 증가하여 재산세의 누진도 강화**

□ 재산세 과표산정 방식의 변화로 **첫 번째 구간(0~600만원)과 세 번째 구간(1,600만원~2,200만원)의 건수와 과표 변화가 뚜렷**

- **첫 번째 구간의 건수비중이 2002년 77.1%인 반면 2004년에는 84.2%로 증가한 반면 세수비중은 2002년 43.7%에서 22.8%로 크게 감소**
- **세 번째 구간의 건수비중은 2002년 5.7%에서 반면 2004년 4%로 감소하였고, 세수비중은 2002년 9.2%에서 2004년 24.6%로 크게 증가**

<표 I-14> 주택분 재산세의 세부담구조 변화(2002~2004년)

(단위: 만원, %)

구분	과표(Base)구간	법정세율	건수비중		과표비중		세수비중	
			2002	2004	2002	2004	2002	2004
주택	B ≤ 1,200	0.3	77.1	84.2	50.7	33.7	43.7	22.8
	1,200 < B ≤ 1,600	0.5	12.7	9.0	17.8	15.3	19.6	11.0
	1,600 < B ≤ 2,200	1.0	5.7	4.0	11.0	25.2	9.2	24.6
	2,200 < B ≤ 3,000	3.0	3.1	1.98	12.0	7.4	10.9	11.0
	3,000 < B ≤ 4,000	5.0	0.8	0.55	5.0	7.0	6.6	12.0
	4,000 < B	7.0	0.6	0.06	3.5	11.3	9.9	18.6

자료: 행정자치부, 지방세정연감, 2003. 재산세 미시DB(2004년)

□ <표 I-15>에 나타나 있는 2004년 재산세의 세부구간별 세부담 분포에서

- 1) 1) 2002년 주택분 재산세 과표는 「지방세정연감」, 2004년은 재산세 미시DB 자료를 기준(공동주택의 공용면적 불포함)으로 한 것임(「지방세정연감」 과표에 비과세·감면 포함 가능성)

확인할 수 있듯이 2004년 세부담이 구간별로 상당히 균등하게 분포

- 재산세 과표의 두 번째 구간까지인 1,600만원까지 단계별 세액이 10억 원~20억원
 - 세 번째에서 다섯 번째 구간까지 세부단계별 세액이 20억원~40억원
 - * 서울시의 30평 이상 평균적 아파트 과세표준이 대략 1,600만원 이상

□ 주택과표 및 세액의 개인, 비개인 비중은 95:5로 대부분이 개인

- 세액의 40%를 법인이 내는 종합토지세와 대조적

<표 1-15> 2004 과표구간별 과표 및 세액(물건별)

과표구간	건수	비중	과표(천억원)			세액(십억원)		
			전체	개인	비개인	전체	개인	비개인
- 6백	8,321,416	49.1	78.5	78.2	0.3	23.6	23.5	0.1
6백- 7백	1,056,743	7.6	35.3	35.2	0.1	10.6	10.6	0.0
7백- 8백	1,068,217	7.2	47.3	47.1	0.1	14.2	14.1	0.0
8백- 9백	941,534	6.8	49.4	49.3	0.1	14.8	14.8	0.0
9백-10백	875,118	5.7	55.0	54.8	0.2	16.5	16.4	0.0
10백-11백	743,664	4.7	54.8	54.6	0.1	16.4	16.4	0.0
11백-12백	503,433	3.2	43.7	43.6	0.1	13.1	13.1	0.0
12백-13백	481,417	3.0	46.6	46.4	0.1	14.2	14.2	0.0
13백-14백	427,609	2.7	43.4	43.3	0.1	13.7	13.7	0.0
14백-15백	319,704	2.0	42.3	42.2	0.1	13.7	13.6	0.0
15백-16백	202,691	1.3	32.9	32.7	0.1	10.7	10.7	0.0
16백-19백	403,178	2.5	83.5	83.2	0.3	29.4	29.3	0.1
19백-22백	241,287	1.5	65.6	65.3	0.3	25.3	25.2	0.1
22백-26백	218,628	1.4	72.2	71.9	0.3	34.9	34.7	0.2
26백-30백	98,847	0.6	50.1	49.8	0.3	28.4	28.2	0.2
30백-35백	59,218	0.4	45.8	45.5	0.3	28.8	28.6	0.2
35백-40백	29,246	0.2	34.3	34.0	0.3	24.1	23.9	0.2
40백-50백	21,768	0.1	46.1	45.6	0.4	34.8	34.5	0.3
50백-60백	5,814	0.0	29.2	28.8	0.4	22.7	22.4	0.3
60백-70백	2,927	0.0	20.6	20.3	0.3	16.9	16.6	0.3
70백-80백	1,305	0.0	14.6	14.3	0.3	12.2	11.9	0.2
80백-90백	1,176	0.0	10.9	10.7	0.2	10.0	9.8	0.2
90백- 1억	417	0.0	7.6	7.4	0.2	6.6	6.5	0.1
1억- 2억	635	0.0	22.4	20.9	1.4	20.7	19.6	1.1
2억- 3억	18	0.0	3.3	2.4	0.9	2.8	2.2	0.6
3억-	999	0.0	43.2	1.5	41.7	20.1	1.7	18.4
계	16,026,009	100.0	1,078.4	1,029.1	49.4	479.3	456.3	23.0

나. 2005년 재산세(과표현실화 효과)

- 2005년에는 건물기준가액이 국세청 기준시가로 변동(1m²당 18만원 → 46만원)하여 과세표준이 2.6배 증가
 - 재산세 과표구간은 낮고 좁은 반면 세율은 매우 누진적(<부표 2-2>)
 - 과표가 2.6배 증가할 때 세율 조정이 없으면, 세액은 평균 5~7배 증가하고 경우에 따라 10배 증가
 - 첫 번째 구간(0~1,200만원) 과표가 네 번째 구간(1,600만원~2,200만원) 과표로 상승하면 평균세율이 0.3%에서 0.53~1.29%로 증가하여 세부담이 4배까지 증가
 - 세 번째 구간(1,600만원~2,200만원) 과표가 마지막 구간 과표(4,000만원 이상)로 상승하면 평균세율이 0.35~0.53%에서 2.14% 이상으로 증가, 세부담은 7배 이상 증가

- 재산세 과표기준을 국세청 기준시가로 변경하는 이유는 급격한 세부담 증가가 목적이 아니라, 과표의 시가 반영률을 제고하기 위함
 - 반면 2005년도 기준년도 신축가액이 46만원으로 증가할 경우, 과세시과표준액이 감정가를 초과하는 경우가 32% 정도 발생
 - 따라서 현실적인 수준으로 과표현실화 속도를 조정하고 세율도 조정하는 것이 필요

- 2004년 건물의 과표현실화율이 약 35%이므로 2005년 과표현실화율이 50% 정도로 인상(약 1.4배)되는 것을 가정하여 2005년 재산세 세부담 전망
 - 이 경우 주택분 재산세 과표는 154조원, 세액은 1조 240억원으로 2004년도에 비하여 과표가 약 1.5배, 세액은 약 2.1배 증가
 - 1인당 세수는 2004년 30,000원에서 2005년 60,000원으로 증가

<표 1-16> 2005 과표구간별 과표 및 세액(물건별)

과표구간	건수	비중	과표(천억원)			세액(십억원)		
			전체	개인	비개인	전체	개인	비개인
- 6백	7,867,737	49.09	45.5	45.2	0.2	13.7	13.6	0.1
6백- 7백	1,210,067	7.55	21.9	21.9	0.1	6.6	6.6	0.0
7백- 8백	1,152,488	7.19	26.9	26.8	0.1	8.1	8.1	0.0
8백- 9백	1,090,264	6.8	31.4	31.3	0.1	9.4	9.4	0.0
9백-10백	913,410	5.7	36.8	36.7	0.1	11.0	11.0	0.0
10백-11백	752,636	4.7	50.9	50.8	0.1	15.3	15.2	0.0
11백-12백	508,090	3.17	44.2	44.1	0.1	13.3	13.2	0.0
12백-13백	485,245	3.03	49.8	49.7	0.1	15.3	15.2	0.0
13백-14백	430,689	2.69	55.0	54.9	0.2	17.6	17.5	0.0
14백-15백	321,220	2	61.3	61.1	0.2	20.2	20.2	0.1
15백-16백	203,366	1.27	45.8	45.7	0.1	15.4	15.4	0.0
16백-19백	404,656	2.52	134.4	134.0	0.4	50.9	50.8	0.1
19백-22백	242,223	1.51	124.4	124.0	0.4	53.8	53.6	0.2
22백-26백	219,323	1.37	116.8	116.4	0.4	61.7	61.5	0.2
26백-30백	99,240	0.62	93.8	93.4	0.4	61.6	61.3	0.3
30백-35백	59,529	0.37	98.7	98.3	0.4	85.8	85.4	0.3
35백-40백	28,452	0.18	72.9	72.5	0.4	73.0	72.7	0.4
40백-50백	22,114	0.14	98.4	97.7	0.6	109.8	109.1	0.7
50백-60백	6,057	0.04	64.5	64.0	0.5	79.7	79.1	0.6
60백-70백	3,182	0.02	45.0	44.5	0.4	57.9	57.4	0.5
70백-80백	1,526	0.01	32.2	31.8	0.4	40.8	40.3	0.5
80백-90백	1,347	0.01	24.6	24.2	0.4	31.5	31.0	0.4
90백- 1억	700	0	19.7	19.3	0.3	25.3	24.9	0.4
1억- 2억	1,160	0.01	69.3	67.2	2.0	89.9	87.7	2.2
2억- 3억	144	0	10.9	9.6	1.2	14.0	12.9	1.2
3억-	1,144	0.01	65.5	4.8	60.7	42.6	6.5	36.0
계	16,026,009	100	1,540.6	1,470.1	70.5	1,024.1	979.7	44.5

주: 2005년 과표 = 2004년 과표 × (50%/35%).

□ 재산세 과표가 1.5배 증가하면 총액뿐만 아니라 과세구간별 세부담 분포도 큰 폭으로 변화

○ 첫째 구간의 세수는 감소하는 반면, 나머지 구간의 세수는 과표가 증가할수록 세수가 크게 증가

- 과표가 인상되면 첫 번째 구간의 상위에 속하는 과세대상이 다음 구간에 속하게 되므로, 첫 번째 구간의 1건당 세수가 줄어듦(2004년의 8천원에서 2005년 5,700원)
- 2005년 과표 인상후 두 번째 구간과 세 번째 구간의 1건당 세수는 1.3~2배 가량 증가

□ 재산세 과표가 1.5배 증가할 경우 상위구간의 세부담이 큰 폭으로 증가

- 네 번째 구간의 1건당 세액은 2004년 20만원에서 2005년 38만원으로 1.9배 증가하고, 다섯 번째 및 여섯 번째 구간의 1건당 세액도 각각 60만원에서 180만원, 419만원에서 1,315만원으로 3배 이상 증가

<표 I-17> 주택분 재산세의 세부담 구조변화(2004~2005년)

(단위: 만원, 원, %)

구분	과표(Base)구간	건수비중		과표비중		세수비중		1건당 세액	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
주택	B ≤ 1,200	84.3	84.2	33.7	16.7	22.8	7.6	8,084	5,731
	1,200 < B ≤ 1,600	9.0	9.0	15.3	13.8	11.0	6.7	36,563	47,590
	1,600 < B ≤ 2,200	4.0	6.0	25.2	30.5	24.6	22.3	84,931	161,845
	2,200 < B ≤ 3,000	1.98	0.55	7.4	11.1	11.0	15.5	199,408	386,969
	3,000 < B ≤ 4,000	0.55	0.18	7.0	10.6	12.0	18.5	604,887	1,804,960
	4,000 < B	0.06	0.06	11.3	17.3	18.6	29.5	4,187,751	13,150,297

주: 2005년 과표 = 2004년 과표 × 50 / 35

자료: 재산세 미시DB

□ 재산세 세수가 증가할 때 재산세 관련세목(지방교육세, 도시계획세, 소방공동시설세)의 세수도 함께 증가하므로 과표가 1.5배 증가할 때의 총 세부담(재산세 + 재산세 관련세) 증가는 평균 4배 이상

- 재산세 관련세의 세수는 재산세 세수와 비슷(<표 I-2> 참고)

□ 재산세 과표가 2.6배 증가(1㎡당 18만원 → 46만원)하는 경우는 물론이고

1.5배 증가하여도 세부담이 4배 이상 증가하므로 재산세 과표현실화와
함께 세율 조정이 불가피

II. 부동산 보유과세의 문제점

1. 낮은 보유세 부담

□ 우리나라 부동산 세원은 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 비중**은 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) **비중이 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 추세를 볼 때 지방세에서 **거래세 비중은 늘고 보유세 비중은 감소**

- 보유세와 거래세를 비교할 때 보유세의 조세왜곡 효과가 더 적으므로 **거래세 강화보다는 보유세 강화가 더 바람직**
 - 최근 거래세 부담이 음성적, 지역적, 그리고 **큰 폭으로 상승하고 있으므로 보유세 강화와 함께 거래세 부담의 조정이 필요**

2. 지방세가 국세 역할도 수행

- 종합토지세 세수의 증가추세는 지방자치가 실시된 1995년 이후 최근까지 사실상 정지
 - **종합토지세 세수는 1995년 1조 2천억원이었고, 2001년에 1조 3,600억원**으로 지방세 세목들 중 **신장률이 가장 낮음**
 - 종합토지세가 강력한 **재분배 기능을 내포하고 있기 때문**
 - 종합토지세는 시·군·구세이나 행정자치부가 **전국의 토지를 인별로 합산하여 누진세율로 전체 세액을 계산한 후 토지소재지의 시·군·구별로 세액을 안분**
 - 전국합산 누진세율과 같은 보유세의 재분배 기능 강화를 **지자체가 적극적으로 추진해야 할 인센티브가 없음**

- 재산세의 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 구조 하에서 지방자치단체가 재산세 과표 현실화에 수동적

- 중앙정부의 재분배 기능은 지방자치단체 고유기능과 성격이 충돌
 - 지방자치단체의 주 역할은 주민에 대한 공공서비스의 효율을 최대한 높여 주민들 유입을 유도하고 지역의 재산가치를 최대화하는 것

- 결과적으로 보유세 세원을 국가와 지방자치단체가 공동 활용하지 않을 경우 보유세의 재분배 기능 약화
 - 지방자치단체가 고소득층의 지역이탈을 유발하면서 세제의 재분배 기능을 강화할 유인이 없기 때문
 - 보유세가 이원화되지 않을 경우 향후 보유세 강화 문제를 놓고 중앙정부와 지방자치단체가 이견을 계속 표출할 가능성

- 종합토지세와 재산세는 지방자치 이전에 도입된 누진세율 체계를 통하여 재원확보 기능과 재분배 기능을 동시에 수행
 - 이제는 지방자치 원리에 맞게 양 기능을 지방자치단체와 중앙정부가 분담하는 것이 필요

3. 심각한 조세수출

- 지역주민이 아닌 국민이 주로 부담하는 세금은 국세가 바람직
 - 법인세 납세자는 법인이 위치한 지역 주민이 아니라 전국에 거주하는

주주이므로 **법인세는 국세가 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

- 과천시와 의정부시의 경우 레저세와 주민세의 조세수출로 높은 주택가격 형성

○ 조세수출로 예산을 확보하는 지방자치단체들은 **낭비적으로 재정을 운영**하면서도 **주민부담은 최소화**

- 지역주민들은 지방자치단체의 모든 세수를 자신들이 부담하는 것으로 인식, **조세수출을 교정하는 국세와 지방세의 조정을 지방자치 원리의 위배**라고 주장

* 강남구의 경우 종토세 세수 942억원 중 449억원(48%)이 조세수출(2003년)

4. 다주택 보유에 유리한 재산세 세율구조

□ 재산세 세율의 급격한 누진구조로 인하여 재산세 과세표준이 증가할 때 **세부담이 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)

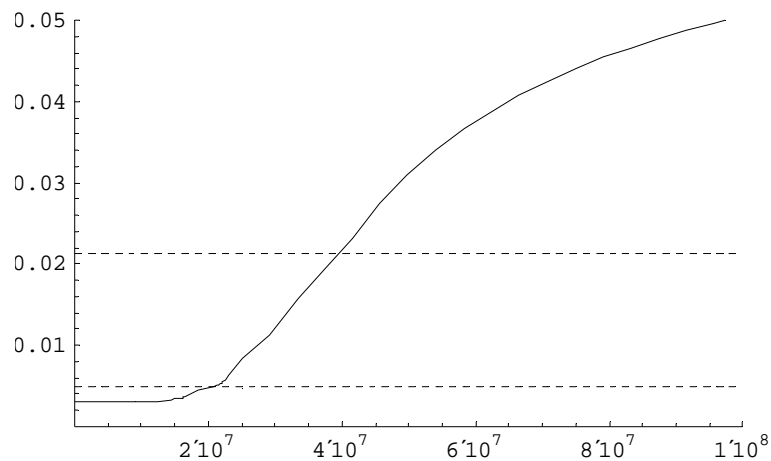
○ 따라서 재산세 과표가 2천만원인 주택을 4채 보유하는 것이 8천만원

주택 1채를 보유하는 것보다 세금을 327만 2천원 절약

- 2천만원 주택 4채: $2\text{천만} \times 0.48\% \times 4 = 38\text{만 } 4\text{천원}$

- 8천만원 주택 1채: $8\text{천만} \times 4.57\% = 365\text{만 } 6\text{천원}$

[그림 II-1] 재산세 평균세율



- 위의 예는 주택을 소비의 관점이 아닌 투자의 관점에서 소유할 때 특히 발생하는 문제이지만 소비의 관점에서 문제점을 내포
 - 택지의 자본집적도(capital intensity)가 올라갈수록 세부담이 급격하게 증가하므로 재산세의 누진세율 구조는 택지의 효율적 이용을 저해

- 다주택 보유가 부동산을 통한 수익확보의 유효한 수단이 되고 있으므로 다주택 보유를 암묵적으로 유도하는 현행 구조를 벗어나는 것이 필요
 - 가장 원칙적으로는 건물에 대한 세부담을 낮추고, 누진세율 구조를 완화하는 것이 바람직

- 소유형태간 세부담 형평성 및 효율성 차원에서 주택의 합산과세가 필요
 - 주택을 합산과세할 경우 다주택 보유자들의 세부담이 크게 증가할 것

이나, 동일한 자산 규모일 때 다주택 보유자를 단독주택 보유자보다 세 부담을 경감하는 것은 형평성(동일 규모 자산에 대한 동일한 세부담)이나 효율성(토지의 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 강화와 보유세 이원화(종합부동산세 도입)**는 **별도의 문제**라는 점을 인식할 필요
 - 보유세 강화는 현재처럼 **과표현실화**를 통하여 종합부동산세 도입 없이도 **가능하기 때문**

- **보유세를 이원화**하는 가장 중요한 이유는 ① **소득재분배**와 ② **조세수출 억제** 기능을 **국세(종합부동산세)**가 담당할 수 있도록 하는 것
 - 국가보유세는 재분배, 지방보유세는 **재원확충**의 방식으로 이원화가 되면 지자체는 **자율적으로 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 조정이 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 기능에 어울리는 **세율체계 구축**

- 중앙정부가 재분배기능을 맡고, 재원확충을 위한 지방세 세율은 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 보유세의 부동산 가격 안정 효과는 장기적이고 완만하다는 점을 인식할 필요

4. 명확하고 일관된 부동산세제 확립

- 부동산 가격이 폭등하는 시기에 보유세 강화를 추진, 보유세제를 집값 안정의 수단, 또는 투기억제 수단으로 인식
 - 부동산 가격안정에 가장 큰 비중을 두고 보유세제 개편을 추진하는 것은 수단과 목적의 불일치라는 비판 가능
- 강남구 등이 보유세 강화를 거부하는 가운데 종합부동산세 도입을 논의, 국세보유세 도입이 지방자치단체의 과세권을 침해한다는 비판 제기
 - 지자체의 재산세 세율 인하에 대응, 재산세의 탄력세율 제도를 폐지할 경우 지방자치의 후퇴라는 비판 가능
- 따라서 조세체계의 효율과 형평, 지방자치 원칙의 강화라는 관점에서 보유세 이원화를 추진
 - 부동산 가격의 폭등, 일부 지자체의 보유세 강화 거부 등이 발생하지 않았을 경우에도 보유세의 이원화는 필요

IV. 부동산 보유세 세율 및 세부담 조정방안

1. 기본원칙

- I장에서 살펴본 바와 같이 이미 발표된 토지 및 건물에 대한 과표현실화를 현재의 보유세 세율체계에 그대로 적용할 경우 보유세 세부담이 크게 인상
 - 특히 보유세의 급격한 누진세율 구조로 인하여 과표현실화는 상위구간 세부담을 큰 폭으로 인상
 - 따라서 과표현실화와 함께 보유세 세부담의 증가 폭과 누진구조를 완화하는 세율의 조정방안 검토도 필요

- 보유세의 누진도 완화 여부 및 세부담 인상 폭은 조세부담률, 조세부담의 재분배 효과, 세입구성(tax mix)에서 보유세의 역할 등에 대한 국민들의 의견을 반영하여 국회가 결정
 - 조세가 자원배분의 효율성에 미치는 효과만을 고려할 경우 누진도를 완화하고 세부담을 높이지 않는 것이 바람직
 - 그러나 국민들이 조세의 재분배 역할을 강조하고, 특히 세부담의 상대적 수준에 대한 관심이 높을 경우 세부담의 누진성은 불가피
 - 현재의 보유세 세율은 그러한 국민들의 성향을 반영한 결과
 - 반면 조세의 재분배 역할을 지나치게 강조할 경우 경제의 활력과 경쟁력을 잃을 가능성(특히 생산요소(노동공급 및 저축)에 대한 과세)

- 토지 및 주택소비에 대한 과세는 생산요소에 대한 과세보다 비효율성 문제가 크지 않지만 세율이 지나치게 높은 수준
 - 과표현실화를 전제로 할 경우 최고한계세율이 5%(토지) 및 7%(주택)

- 따라서 현재 발표된 **과표현실화율**을 전제로 종합토지세 및 재산세의 누진도 및 세부담 수준 조정을 **예시적으로 검토**
 - 정책당국 및 국회가 세율구조 및 세부담 수준을 **최종적으로 결정**할 경우 확정된 대안을 예시되는 시뮬레이션에 곧 바로 **적용·대체** 가능
- 시뮬레이션에서 종합토지세 및 재산세의 **세율구조 및 세부담 수준**을 다음과 같이 가정
 - **종합토지세**
 - 과세구간을 9개 구간에서 **6구간으로 축소**하고 **과표간격을 확대**
 - 2005년 **세부담 증가**를 70%에서 **30%** 정도로 조정
 - **재산세**
 - 과세구간은 **6구간으로 유지**하고, **과표간격을 확대**
 - 2005년 **세부담 증가**를 **30%** 정도로 조정

2. 세율구조 및 세부담 시뮬레이션

가. 종합토지세

- 종합토지세의 **과표현실화율**이 2005년 공지가가의 50%로 증가할 경우 <표 I-12>에서 확인할 수 있듯이 종토세 세수가 **1년 만에 약 70%** 증가
 - 종합토지세 세액이 2004년의 2.1조원에서 2005년 3.6조원으로 증가
 - 종합합산 세액은 2004년 1조원에서 1.8조원으로 73% 증가하고 별도합산 세액은 2004년 7600억원에서 2005년 1.2조원으로 50% 증가
- 종토세 세부담을 조정하기 위하여 모든 과표구간의 **과표간격을 1.5배 확대**하고, **4단계와 5단계, 6단계와 7단계, 8단계와 9단계**을 통합한 뒤 통합 과표구간의 **중간세율**을 적용하면,

- 종합합산과 별도합산 세액은 2004년에 비하여 약 **38% 증가**
 - 종합합산은 2004년 1.01조원에서 2005년 약 1.39조원으로 약 38% 증가
 - 별도합산은 2004년 7,610억원에서 2005년 1.04조원으로 약 36% 증가

<표 IV-1> 종합토지세 과세구간, 서울, 세부담 조정(예시)

(단위: 억원)

	2003	2004	2005
종합	7,562	10,100(33%)	13,980(38%)
별도	5,950	7,610(28%)	10,396(36%)
합계	13,512	17,710	24,376(38%)

주: () 안은 전년대비 증가율

- 세부담의 구간별 분포 면에서는 2005년 세부담의 누진구조가 2004년에 비하여 **약간 증가**
 - 2004년도에 비하여 2005년도의 경우 종합합산 및 별도합산 **1~3구간의 세수비중이 1~2%p 정도 감소**

<표 IV-2> 종합토지세 세수비중 변화(2004 vs. 2005 시뮬레이션)

(단위: %)

	종합합산		별도합산	
	2004	2005	2004	2005
1구간	11.6	9.3	9.0	8.2
2구간	13.3	11.3	16.7	15.6
3구간	13.5	12.4	7.0	5.8

주: 상세 내용은 <부표 3-4>, <부표 3-5>, <부표 4-2>, <부표 4-3> 참고

나. 주택분 재산세

- 2005년 과표현실화율이 2004년에 비하여 1.4배 증가(35%→50%)하는 것으로 가정할 경우 **과표가 1.5배, 세액은 2.1배 증가**
 - 구간별로는 2~3번째 구간 건당 세수가 1.3~2배 가량 증가하고, 네 번째 구간 이상의 세수는 **건당 세수가 3배 이상 증가**

- 재산세 세부담을 조정하기 위하여 모든 과표구간의 **과표간격을 1.5배 확대**하고, 4~6단계 세율을 **1%p씩 인하**할 경우,
 - 2005년 주택분 재산세 세액이 2004년에 비하여 약 **30% 증가**
 - 1인당 세수는 30,000원에서 39,000원으로 증가

- **세부담의 분포** 면에서는 4~6단계의 세율을 1%p씩 낮추었으므로 상위구간의 세부담이 큰 폭으로 감소하고 **누진도가 완화**
 - **1구간**의 건수비중이 2004년 84%이고, 2005년 86%로 비슷한 반면, 1건당 세액은 약 **50% 증가**
 - **2구간** 역시 건수비중이 각각 9%, 8.5%로 비슷한 반면 1건당 세액이 약 **67% 증가**
 - **4구간 이상의 구간**에서는 구간별 건수비중이 달라 1:1 비교는 어렵지만 전반적으로 세부담이 **40~50% 정도 감소**
 - 본 시뮬레이션에서 4구간 이상의 재산세 세율을 구간별로 **1%p씩 인하**한 것이 주 요인

- 이러한 시뮬레이션 결과(2005년 세부담을 30% 정도 증가시키면서 윗 구간 세율을 1%p씩 인하)는 **세부담의 누진도 약간 완화**
 - 그러나 1구간과 2구간의 1건당 세부담이 각각 4,000원과 24,000원 증가하는 반면, 윗구간 세부담은 1건당 30만원에서 600만원에 달하기 때문

에 세부담의 누진도는 여전히 충분히 높음

- 또한 주택분 재산세의 **합산과세**가 도입될 경우 해당되는 납세자(주로 윗구간)의 세부담이 크게 증가

<표 IV-3> 주택분 재산세의 세부담 구조변화(2004 vs. 2005 시뮬레이션)

(단위: 만원, 원, %)

구분	과표(Base)구간	건수비중		과표비중		세수비중		1건당 세액	
		2004	시뮬레이션	2004	시뮬레이션	2004	시뮬레이션	2004	시뮬레이션
주택	1구간	84.3	86.2	33.7	36.4	22.8	27.0	8,084	12,187
	2구간	9.0	8.5	15.3	16.7	11.0	13.1	36,563	60,109
	3구간	4.0	3.1	25.2	11.8	24.6	10.9	84,931	136,053
	4구간	1.98	1.6	7.4	10.7	11.0	12.2	199,408	288,165
	5구간	0.55	0.44	7.0	7.0	12.0	9.5	604,887	848,441
	6구간	0.06	0.17	11.3	17.3	18.6	27.3	4,187,751	5,932,910

주: 시뮬레이션 가정은 2005년 세부담을 30% 증가, 윗 구간 세율을 1%p씩 인하
 자료: 재산세 미시DB

□ <표 IV-3>은 단순히 **하나의 경우**(세부담 30% 인상, 윗구간 세율 1%p 인하)만을 상정한 결과이고, 세부담과 누진도의 설정 방식에 따라 매우 다양한 결과 도출이 가능

○ 위 표는 납세자 대부분이 몰려 있는 1~2구간의 세부담을 **절대액 측면**에서 약간씩 올릴 때, 지나치게 누진적인 주택분 재산세 세부담 구조를 크게 **완화**할 수 있다는 점을 시사

- 과표가 현실화될수록 최고한계세율이 7%인 재산세 세율은 유지하기 힘든 구조라는 점을 감안할 필요

V. 부동산 보유세 이원화 방안

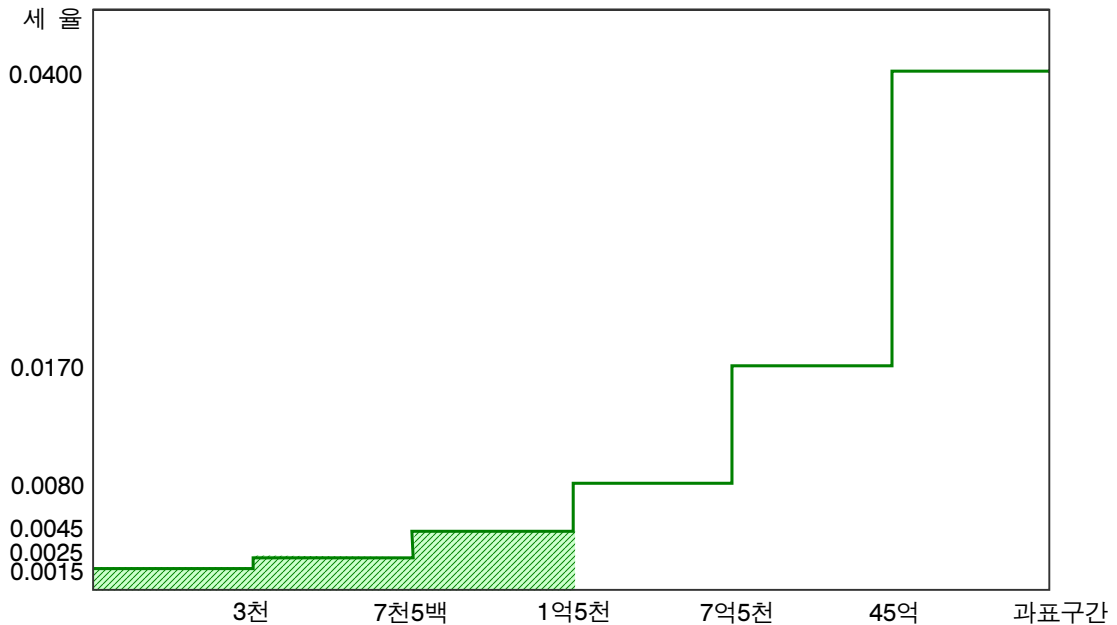
1. 종합토지세

□ 1안 : 토지가액의 합계액이 일정액 이상인 경우 국세징수

- 취지: 현행 종합토지세의 골격을 유지하면서 중앙정부가 재분배 기능을 담당
- 기본 골격

납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방세: 토지가액의 합계액이 일정액 미만인 관할구역 토지소유자 ○ 국세: 토지가액의 합계액이 일정액 이상인 토지소유자
세율체계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 6구간으로 조정하면서 세율 하향조정 (적정 세수 증가 속도를 감안 세율 조정) ○ 지방세와 국세의 세율을 동일하게

[그림 V-1] 1안의 예시 합산과표가 일정규모 이상인 자

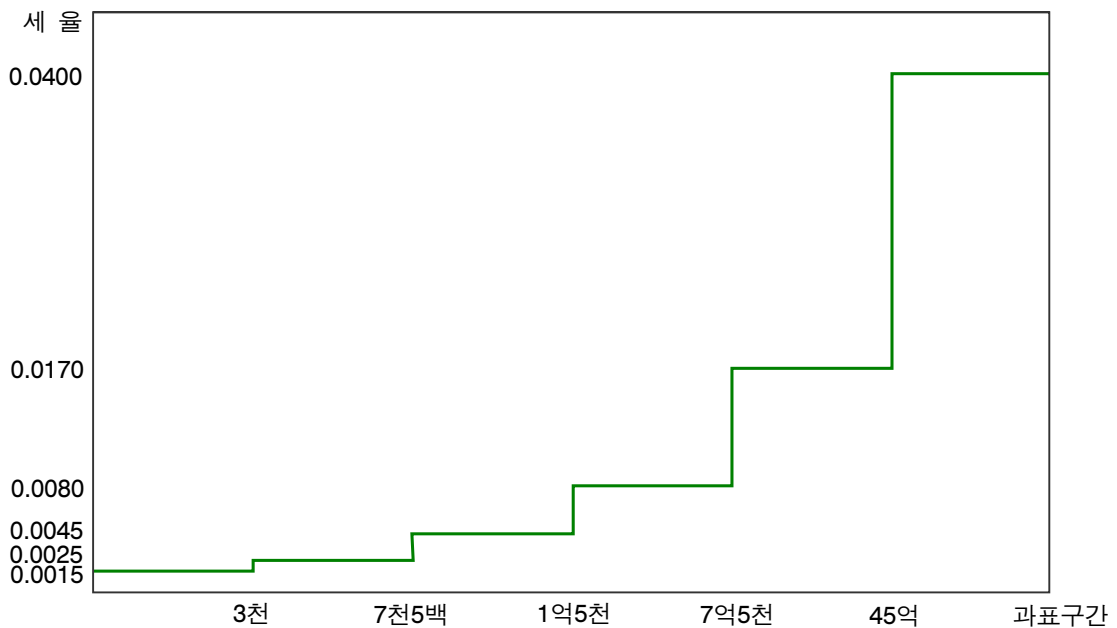


□ 2안 : 소유토지가액의 합계액이 일정액 이상인 토지소유자의 종합부동산세액이 시·군·구 토지세액 합계액을 초과한 경우 국세징수

- 취지: 지방자치의 원리에 따라 지방자치단체는 관내의 토지에만 과세
- 기본 골격

납세의무자	○ 지방세: 관할구역내 모든 토지소유자 ○ 국세: 전국의 소유토지가액을 합산하여 계산한 종합부동산세액이 시·군·구에서 과세한 토지세 합계액을 초과한 자
세율체계	○ 6구간으로 조정하면서 세율 하향조정 ○ 지방세와 국세의 세율을 동일하게

[그림 V-2] 2안의 예시 합산과표 적용세액이 관내합산 세액을 초과하는 자



□ 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	○ 6구간으로 조정하면서 세율체계 하향조정 ○ (1안) 또는 (2안) 등과 병행하여 이원화 가능

□ 3안은 전체 종합토지세 세액의 40%를 국세로 전환하는 것이므로 지방자치단체의 반발이 가장 클 것이나 조세원리나 지방자치 원리의 관점에서 가장 바람직한 안이라고도 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

□ 영국의 경우 비주거용 부동산에 대한 지방자치단체의 조세수출로 인하여 지방자치 원리가 훼손된다고 판단, 1990년부터 비주거용 재산세는 국세로 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

가. 기본 원칙

- 재산세의 국세·지방세 **이원화**에 대한 기본원칙을 다음과 같이 설정
 - 1차(지방세): 시·군·구에서 관할구역 주택에 대하여 물건별로 과세
 - 2차(국세): 국가에서 전국 주택을 인별합산 과세

- 재산세의 경우 시·군·구에서는 관내합산을 하지 않고, 주택의 성격에 따라 **합산배제** 대상을 선정(일정 규모 이하, 임대주택, 농어촌지역 등)
 - 재산증식 수단으로 다주택을 보유하는 경우를 선별하여 중앙정부가 과세

- 국세를 부과하는 방안은 (i) 모든 주택을 합산한 뒤 일정 규모 이상만 국세를 적용하는 방안, (ii) 합산 과정에서 **일정한 형태의 주택을 배제**하는 방안이 있음
 - 과표합산을 모든 주택에 적용하고 일정 규모를 제외하는 방안은 **종합토지세의 (1안)**이나 금융소득종합과세와 유사하여 논리적으로 일관적
 - 반면 이 경우 투기대상이 되기 어려운 주택(농어촌 주택, 도시지역의 소규모 노후화된 주택, 임대주택 등)을 과세대상에 포함하는 단점이 있고, 1,500만이 넘는 주택을 DB화하는 준비 필요
 - 「부동산정보관리센터」가 구축 중에 있으므로 이 센터가 구축될 경우 주택 합산과세를 위한 DB화 작업은 추가적 행정비용 없이 가능

- 특정 형태의 주택을 합산과정에서 배제할 경우에는 다음과 같은 **합산배제 유형**을 고려
 - 일정과표 이하의 주택
 - 예: 과표가 1,200만원 이하 또는 1,600만원 이하 주택

- 일정지역 이외의 주택
 - 예: 수도권, 광역시를 제외한 지역의 주택
- 물건별로 과표에서 일정액을 공제
 - 예: 물건별로 1,200만원씩 기초 공제
- 일정 규모 이하의 임대주택
 - 예: 일정규모의 임대사업자(2호, 5호)에 대하여 일정규모(전용면적 60㎡ 이하, 전용면적 149㎡ 이하 등) 이하의 임대주택

□ 주택합산 과세의 여러 가지 방안을 혼합·요약하면 다음과 같이 압축됨

- (1안) 모든 주택을 합산한 뒤 일정규모 이상의 합산과표에 국세 적용
- (2안) 일정과표 이하 주택을 합산배제한 뒤 다주택 보유자 합산과세
- (3안) 일정과표 이하 주택을 합산배제하되, 일정호수 이상 임대사업자의 일정면적 이하 임대주택을 합산배제²⁾
- (4안) 수도권 및 광역시 이외 지역의 주택을 합산배제

□ (2)안과 (3)안은 통계 수치가 유사하고, (4)안은 투기지역 선정과 보유과세를 연계하는 단점

- 시뮬레이션은 (1)안과 (2)안을 기초로 진행

□ 실제 종합부동산세에서는 임대주택을 합산과세에서 일부 또는 전부 배제하는 (3)안이 유력

- (전부 배제) 임대주택을 합산과세 대상에서 제외하면 임대사업을 양성화시키고 소득과세 기반을 확대하는 긍정적 효과 발휘
 - 반면 주택분 종합부동산세의 실효성이 현저히 약화된다는 비판도 가능
 - 그러나, 재산증식 수단으로서 주택 과다보유를 억제하는 것이 주택 합

2) 3안 : 고율 및 저율 분리과세 대상과 비과세 감면 대상을 제외하고 일반과세 대상만을 합산하였을 경우, 합산과세에서는 1,400억원, 물건세의 경우 73억 정도의 차이 발생

산과세의 주 목적이므로 장기적으로 주택분 종합부동산세 세입이 줄고 대신 임대소득을 양성화시키는 것이 바람직

- 임대주택을 일부만 배제할 경우 다음과 같은 방안도 가능
 - 임대주택법에 의해 임대사업자(2호 이상)로 등록한 자가 임대하고 있는 전용면적 60㎡ 이하의 주택은 합산배제
 - 임대주택법에 의해 임대사업자(5호 이상)로 등록한 자가 임대하고 있는 전용면적 149㎡ 이하의 주택은 합산배제

□ 이밖에 사택, 주택신축판매업자가 보유하는 주택 등 합산에서 배제할 필요가 있는 주택 유형이 다수 존재할 것이나 세수나 건수에서 큰 비중이 아니기 때문에 시뮬레이션에서는 미시 조정을 하지 않음

□ 또한 지방세와 국세 세율체계를 2원화하고, 지방세는 단일세율을 적용하는 경우를 시뮬레이션의 방안으로 생각할 수 있음

- 지방세 세율을 0.3%로 하는 경우(물건세 4,620억원) : 재산세 세수는 2004년 물건세(4,793억원) 수준과 유사하고 이 경우 합산과표에 의한 국세 세수 증가
 - 중앙정부와 지방정부의 세수 분할 차원에서 볼 때 지방세 세수비중이 크게 감소하는 단점 발생
- 지방세 세율을 1% 정도로 하는 경우: 지방세 세수 감소는 방지할 수 있으나 하위 구간 세부담이 크게 증가하여 다수의 저소득층 조세저항
 - 누진도 완화 차원에서 장기적으로 검토
- 따라서 국세와 지방세 세율을 동일하게 하되 과표 및 세율체계를 조정하는 방안을 시뮬레이션에서 검토

나. 시뮬레이션

(1안) 모든 주택을 합산하되, 일정 규모 이상을 국세 대상으로 고려

□ 이 안은 현재 시행 중인 금융소득종합과세와 유사

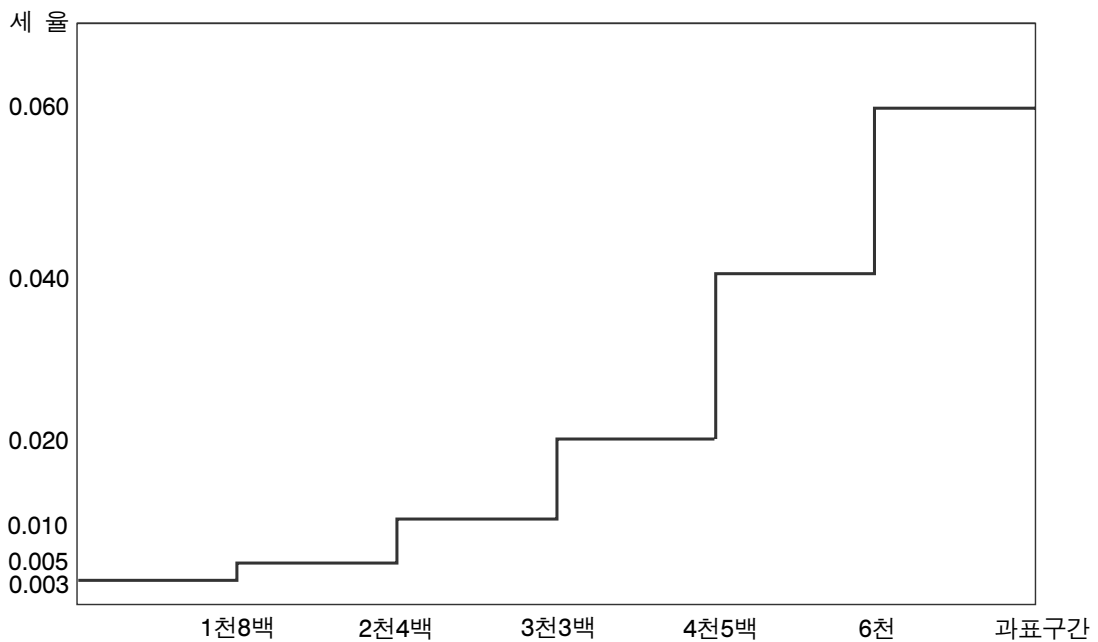
- 금융소득종합과세의 경우 금융소득이 일정규모 이상인 경우(4,000만원 이상의 이자소득) 분리과세(15% 단일세율)하지 않고 근로소득, 사업소득 등과 합산하여 누진세율 적용
 - 금융소득종합과세는 저축에 대한 과세이고, 금융포트폴리오 운영은 매우 탄력적이기 때문에, 주택소비에 대한 과세이고 수요가 상대적으로 비탄력적인 주택합산과세보다 비효율적
 - 특히 금융소득종합과세는 여러 은행에 분산되어 있는 금융자산은 당연히 합산하고 있지만, 현행 주택에 대한 재산세의 경우 금융소득종합과세를 각 은행별로 합산과세하는 것과 유사하여 세부담이 수평적으로 불형평

□ (1안)을 기준으로 한, 재산세의 합산과세 효과는 세부담, 과표구간, 세율체계 등에 대한 가정에 따라 크게 변화하는 바, 시뮬레이션에서는 다음의 네 가지 경우를 검토

- (2004 현행) 2004년 세부담 및 현행 세율체계
- (과표 및 세율조정 6구간) 각 과표구간을 1.5배씩 늘리고, 4구간부터 세율을 1%p씩 인하
 - 과표: 0~1,800만원, 1,800~2,400만원, 2,400~3,300만원, 3,300~4,500, 4,500~6,000만원, 6,000만원 이상
 - 세율: 0.3%, 0.5%, 1%, 2%, 4%, 6%
- (과표 및 세율조정 4구간) 과표구간을 6개에서 4개로 축소하고 중간값의 세율 적용

- 과표: 0~1800만원, 1,800~3,300만원, 3,300~6,000만원, 6,000만원 이상
- 세율 0.3, 0.75, 3, 6%
- **(지방세 단일세율 0.3%)** 전체 세부담은 '과표 및 세율조정 6구간'과 같고, 다만 지방세에 물건당 0.3%의 단일세율 적용, 국세는 나머지 합산과표 적용세액과의 차액

[그림 V-3] 재산세 6구간 구간조정과 세율조정



- **(1안)**에서의 합산대상 인원은 약 9백만으로 상당히 많은 편
 - 국세를 합산과표 4천만원 이상으로 제한할 경우 대상은 25만 정도
 - 국세를 합산과표 6천만원 이상으로 제한할 경우는 대상은 9만명 정도 (V-1>과 <부표 4-4, 5, 6, 7, 8, 9>)
- (1안)의 세수 규모는
 - **(과표 및 세율조정 6구간)**의 경우 지방세 세수 6,227억원, 국세 세수

9,734억원~8,762억원(<표 V-1>과 <부표 4-6>, <부표 4-7>)

- (과표 및 세율조정 4구간)의 경우 지방세 세수 6,424억원이고 국세 세수 9,513억원~8,418억원(<표 V-1>과 <부표 4-8>, <부표 4-9>)
- (지방세 단일세율 0.3%)의 경우 지방세 세수 4,620억원, 국세 세수 1조 98억원~9,658억원

<표 V-1> 일정과표 이상을 국세대상으로 고려한 경우

		2004 현행	과표세율조정 6구간	과표세율조정 4구간	단일세율
물건세		4,793억	6,227억	6,425억	4,620억
전국합산		1조3,648억	1조6,399억	1조6,462억	1조6,399억
대상 인원	전체	9,363,338	9,363,338	9,363,338	9,363,338
	4천만원 이상	250,089	533,286	533,286	533,286
	6천만원 이상	92,871	223,613	223,613	223,613
국세	전체	8,855억	1조 172억	1조 40억	1조 1,779
	4천만원 이상	7,518억	9,734억	9,513억	1조 98억
	6천만원 이상	5,880억	8,762억	8,418억	9,658억

주: 국세분 세액 = 전국합산 - 물건세

□ 수도권 신도시 33평 아파트의 경우 2004년 기준 과세표준이 약 2,000만원이므로 과표가 1.5배 인상되는 2005년 약 3천만원

- 따라서 이러한 주택을 2채 이상 보유할 경우 <표 V-1>의 6천만원 이상 과세대상에 포함
 - 현실적으로 생각할 수 있는 합산과세 대상이나, 1인당 400만원(6구간)~600만원 (2004 현행)을 국세 재산세로 추가 부과하여 세부담이 비현실적으로 급등
 - 특히 종합토지세 이원화의 경우 이미 전국 토지의 합산과세가 시행되고 있으므로 과세 이원화가 개인 세부담 변동을 가져오지 않지만, 주택분 재산세의 경우 합산과세 대상자의 세부담은 큰 폭으로 증가

* 신도시 33평형 아파트 2004년 과표: 분당: 2,300만원, 일산: 2,000만원, 평촌: 1,900만원, 산본: 2,400만원

(2안) 일정과표 이하 주택을 합산배제한 뒤 다주택 보유자 합산과세

- DB구축의 행정비용이 크지 않다고 보았을 때 **(1안)이 유효한 대안일 수** 있으나 재산세 상위 과표구간 세부담이 지나치게 급등
 - 또한 (1안)은 전국 주택의 합산을 전제로 하기 때문에 주택 합산과세를 **2005년 시행**하고자 할 때는 **합산대상을 축소하는 (2안)도 현실적**
 - 2안은 투기대상이 되기 어려운 주택(농어촌 주택, 도시지역의 소규모 노후화된 주택, 임대주택 등)을 사전에 **과세대상에서 제외**하는 장점이 있고 세부담의 지나친 급등을 방지

- 2안의 시뮬레이션에서는 2005년의 과표가 2004년에 비하여 1.5배 증가하는 것을 전제로 한 다음, **(1800만이상 & 2채 이상), (2400만이상 & 2채 이상)**을 다음의 두 가지 경우로 검토

- **(과표 및 세율조정 6구간)의 경우**
 - 합산배제 과표가 1,800만원일 경우 종합부동산세 대상인원이 약 17만 8천명이고 세액은 약 3,224억원(1인당 평균세액이 약 180만원)
 - 합산배제 과표가 2,400만원일 경우 종합부동산세 대상인원이 약 7만명이고 세액은 약 1,300억원(1인당 평균세액이 약 191만원)

- **(과표 및 세율조정 4구간)의 경우**
 - 합산배제 과표가 1,800만원일 경우 종합부동산세 대상인원이 약 17만 8천명이고 세액은 약 3,177억원(1인당 평균세액이 약 174만원)
 - 합산배제 과표가 2,400만원일 경우 종합부동산세 대상인원이 약 7만명이고 세액은 약 1,300억원(1인당 평균세액이 약 178만원)

<표 V-2> 일정과표 이상의 다주택 보유자를 국세대상으로 고려한 경우

		과표 및 세율조정 6구간		과표 및 세율조정 4구간	
		1800만이상 & 2채 이상	2400만이상& 2채 이상	1800만이상& 2채 이상	2400만이상& 2채 이상
물 건 세	건수	522,086	170,075	522,086	170,075
	세액	941억	609억	983억	628억
전국합산	인원	178,674	70,724	178,674	70,724
	세액	4,165억	1,962억	4,160억	1,889억
국 세	세액	3,224억	1,353억	3,177억	1,261억

다. 평가

- 지금까지 대표적인 유형의 주택분 합산과세 대안을 시뮬레이션을 통하여 살펴보았으나, 합산대상의 수와 국세인 종합부동산세의 세수 규모는 내년 시행 때까지 다양한 대안에 대한 미시적 검토(지역적 분포, 개인간 세부담 변화 등)의 추가가 필요
 - 주택 합산과세는 재산세의 비효율성을 높인다는 비판이 있지만 이러한 비판은 현행 재산세 구조의 비효율성을 간과
 - 건물에 대한 누진세율로 인하여 ‘자본/토지’ 비율이 높을수록 세부담이 급등하므로 현행 재산세 구조는 ‘자본/토지’ 비율을 낮추도록 유도
 - 즉, 재산세 과표가 2천만원인 주택을 4채 보유하는 것이 8천만원 주택 1채를 보유하는 것보다 세금을 327만 2천원 절약
 - * 2천만원 주택 4채: $2\text{천만} \times 0.48\% \times 4 = 38\text{만 } 4\text{천원}$
 - * 8천만원 주택 1채: $8\text{천만} \times 4.57\% = 365\text{만 } 6\text{천원}$
 - 따라서 ‘자본/토지’ 비율이 높은 주택 소유자의 세부담을 낮추고, ‘자본/토지’ 비율이 낮은 주택 소유자의 세부담을 높이는 것은 수평적 형평성(동일 규모 자산에 대하여 동일한 세부담)을 제고할 뿐만 아니라 토지의 효율적 이용에도 기여
 - 주택 합산과세는 여러 토지필지에 주택자본을 투입하는 것보다 하나의

필지에 주택자본의 투입율을 높이는 효과 발휘

- 물론 주택자본에 대한 과세는 토지이용의 효율을 하락시키고 특히 지나치게 급격한 누진세율은 자본과세의 비효율성을 심화
 - 세수손실을 다른 세원으로부터 확보할 수 있는 한 주택자본에 대한 세 부담을 낮추는 것이 바람직
 - 따라서 장기적으로는 주택 합산과세와 함께 재산세의 세율을 전반적으로 인하하고 누진구조를 완만하게 하는 조치가 필요

- 건물에 대한 과세가 단일세율이 될 경우 주택 합산과세는 무의미
 - 그러나 현행 주택분 재산세를 단일세율로 전환하는 것은 계층간 세 부담을 급격하게 변화시키므로 단기적 대안은 아님
 - 건물분 재산세의 세율구조가 누진세율을 유지하는 한 '자본/토지' 비율이 높은 주택에 대하여 상대적으로 과중한 세 부담을 부과하는 현 구조를 탈피하기 위하여 주택의 합산과세가 필요
 - 특히 「부동산정보관리센터」 구축이 내년에 완료되고, 국세분 재산세에 대한 부과·징수 업무를 지방자치단체가 대행할 경우 종합부동산세 운영에 따른 행정비용도 최소화

VI. 기타 검토사항

1. 비과세 · 감면

- 부동산 세원을 중앙과 지방이 공유할 경우 지방자치단체가 **비과세 · 감면**을 적극 활용할 인센티브 발생
 - (1안) 법령에 의한 비과세 · 감면만 인정
 - (2안) 지자체의 조례에 의한 감면도 인정(간주외국납부세액공제방식)

- 국세에서 지자체 조례에 의한 감면을 인정하지 않고 지자체 감면에 해당하는 금액을 국세로 추가 징수하면, 납세자의 입장에서 지자체 감면이 무효화 되는 문제가 발생
 - 2안(간주외국납부세액공제방식)에 따라 지자체 감면을 인정하되, 지방교부세(또는 종합부동산세)를 지방으로 배분할 때 지자체 감면액을 인정하지 않는 조치 필요 -- 지자체의 전략적 행위 견제 조치

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

- 과표는 전국적으로 일관된 방식에 따라 시가를 반영하도록 국가가 산정하고, 세율은 지자체의 자율성을 인정하는 것이 원칙적으로 바람직

- 다만 비과세·감면의 경우와 마찬가지로 지자체의 전략적 행위를 견제하기 위하여 실제 세율이 아닌 평균세율(또는 표준세율)에 따라 지방교부세(또는 종합부동산세)를 배분할 필요

3. 부과·징수 및 불복 절차

- 부동산세를 이원화할 경우 국세의 부과를 지방자치단체에 위탁할 수 있는가에 대한 법적 논쟁이 발생하고, 불복 소송의 대상에 대한 법적 해석 문제도 발생
 - (1안) 국세청에서 전국의 토지를 인별합산하여 세액 계산
(2안) 현재와 같이 행정자치부에서 세액계산
- 현재 종합토지세와 재산세 업무를 이미 수행하고 있고, 또한 「부동산정보관리센터」가 행정자치부 산하에 신설되므로 종합부동산세의 부과·징수 업무를 행정자치부와 지자체가 대행하는 것이 바람직
 - 영국의 경우 1991년 국세분 부동산보유세를 도입하면서 지자체가 부과·징수 업무를 계속 수행

4. 세목의 명칭

- 현행 종합토지세와 재산세에다 종합부동산세가 도입될 경우 과세내용과 세목의 명칭간에 연계성이 부족, 혼란을 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
- 공동주택의 경우 토지·건물을 통합하여 과표를 산정하되, 전체 과표에서 건물가치를 제외한 가액을 토지과표로 보는 것이 타당
 - 과표산정은 통합방식을 따르되, 토지와 건물의 세율을 달리 하는 것이 이론적으로 바람직
 - 토지와 건물의 경제적 성격(수요·공급 탄력성)이 다르기 때문

6. 종합부동산세 세수 배분방안

- 종합부동산세 세수를 지방자치단체에 배분하는 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 Finance 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 사업자금이 위치해 있는 지방정부의 세출 내역을 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】 보유세 세율구조

<부표 2-1> 종합토지세 세율구조

(단위: %)

종합합산		별도합산	
과세표준액	세율	과세표준액	세율
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	$B \leq 1,200$	0.3	$B \times 3 / 1,000$	0.30	76	50	42
	$1,200 < B \leq 1,600$	0.5	$3.6 + (B - 1,200) \times 5 / 1,000$	0.30 ~ 0.35	13	16	13
	$1,600 < B \leq 2,200$	1.0	$5.6 + (B - 1,600) \times 10 / 1,000$	0.35 ~ 0.53	6	12	14
	$2,200 < B \leq 3,000$	3.0	$11.6 + (B - 2,200) \times 30 / 1,000$	0.53 ~ 1.29	3	12	11
	$3,000 < B \leq 4,000$	5.0	$35.6 + (B - 3,000) \times 50 / 1,000$	1.29 ~ 2.14	1	6	8
	$4,000 < B$	7.0	$85.6 + (B - 4,000) \times 70 / 1,000$	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】 종토세 참고자료

<부표 3-1> 지방자치단체별 과표 적용률(2003년)

구 분	평 균	최 고		최 저	
		구	비율(%)	구	비율(%)
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 이하	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 ~ 1억원	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
5억원 ~ 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 이상	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 이상	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 이하	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 ~ 1억원	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 이상~	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 이상	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 이하	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 ~ 1억원	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
5억원 ~ 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 이상	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 이상	164	0.01	27,700	15.26	4,930	40.20	0.89

【부록 4】 재산세 참고자료

<부표 4-1> 서울적용코드별 건수

	세율내용	건수	비중
일반과세	단계별 누진세율	14,980,170	93.63
11	골프장(5%)	220	0
12	별장(5%)	2,207	0.01
14	고급선박(5%)	1	0
21	카지노장(5%)	2	0
22	자동차박식기설치장(5%)	2	0
25	룸살롱및요정(5%)	11	0
31	주거지역내공장(0.6%)	164	0
32	과밀지역권내 신,증설공장 (1.5%)	2	0
40	미분양아파트(0.3%)	1,267	0.01
41	국가등에 대한 비과세	41,914	0.26
42	용도구분에의한비과세	44,991	0.26
43	과세면제 공익법인등 비과세	107,284	0.6
44	세액감면공익법인등(0.15%)	25,945	0.17
45	구관사업용재산(0.15%)	157	0
46	산업단지내공장등 감면기간5년(0.15%)	1,509	0.01
47		12	0
51	시군구세 감면조례에의한면제	102,757	0.63
52	특별조례에의한감면(1년)	1,462	0.01
53	특별조례에의한 감면(3년)	30	0
54	시군구세감면조례(5년)	85,570	0.47
55	시군구세감면조례(0.15%)	536,811	3.34
56	특별조례에의한감면(1년)	252	0
57	특별조례에의한감면(3년)	30	0
58	특별조례에의한감면(5년)	304	0
59	시군구세감면조례에의한세율 증감(0.15%)	53,238	0.35
60	시군구세감면조례에의한세율 경감(0.3%)	32,574	0.2
61	시군구세감면조례(0.15%)	377	0
71	시군구세감면조례(5년간면제 후3년간50%감면)	1,667	0.01
90	외국인투자기업(5년간면제후3 년간50%감면)	2,337	0.02
91	창업중소기업 및 창업벤처 중 소기업(0.15%)	1,335	0.01
92	시군구세감면조례	1,074	0.01
94	조세특례제한법제100조 (0.15%)	333	0
계		16,026,009	100

자료: 2004년 물건별 재산세 부과기준자료임.

<부표 4-2> 2005 시뮬레이션 종합합산

과표구간	합계	비중	개인	비개인
~30백	1,301억	9.31	1,291억	10억
30백~75백	1,583억	11.33	1,568억	15억
75백~1억5천	1,733억	12.40	1,707억	26억
1억5천~7억5천	3,598억	25.74	3,421억	176억
7억5천~45억	1,927억	13.79	1,330억	596억
45억~	3,835억	27.44	396억	3439억
합계	1조3980억	100.00	9,716억	4,264억

<부표 4-3> 2005 시뮬레이션 별도합산

과표구간	합계	비중	개인	비개인
~1억5천	855억	8.23	835억	20억
1억5천~7억5천	1,616억	15.55	1,516억	101억
7억5천~15억	605억	5.83	511억	94억
15억~75억	1,436억	13.82	883억	553억
75억~450억	1,497억	14.40	252억	1245억
450억~	4,385억	42.18	36억	4349억
합계	1조396억	100.00	4,036억	6,358억

<부표 4-4> 2004 과표구간별 과표 및 세액(물건별)

과표구간	건수	비중	과표(천억원)			세액(십억원)		
			전체	개인	비개인	전체	개인	비개인
- 6백	8,321,416	49.1	78.5	78.2	0.3	23.6	23.5	0.1
6백- 7백	1,056,743	7.6	35.3	35.2	0.1	10.6	10.6	0.0
7백- 8백	1,068,217	7.2	47.3	47.1	0.1	14.2	14.1	0.0
8백- 9백	941,534	6.8	49.4	49.3	0.1	14.8	14.8	0.0
9백-10백	875,118	5.7	55.0	54.8	0.2	16.5	16.4	0.0
10백-11백	743,664	4.7	54.8	54.6	0.1	16.4	16.4	0.0
11백-12백	503,433	3.2	43.7	43.6	0.1	13.1	13.1	0.0
12백-13백	481,417	3.0	46.6	46.4	0.1	14.2	14.2	0.0
13백-14백	427,609	2.7	43.4	43.3	0.1	13.7	13.7	0.0
14백-15백	319,704	2.0	42.3	42.2	0.1	13.7	13.6	0.0
15백-16백	202,691	1.3	32.9	32.7	0.1	10.7	10.7	0.0
16백-19백	403,178	2.5	83.5	83.2	0.3	29.4	29.3	0.1
19백-22백	241,287	1.5	65.6	65.3	0.3	25.3	25.2	0.1
22백-26백	218,628	1.4	72.2	71.9	0.3	34.9	34.7	0.2
26백-30백	98,847	0.6	50.1	49.8	0.3	28.4	28.2	0.2
30백-35백	59,218	0.4	45.8	45.5	0.3	28.8	28.6	0.2
35백-40백	29,246	0.2	34.3	34.0	0.3	24.1	23.9	0.2
40백-50백	21,768	0.1	46.1	45.6	0.4	34.8	34.5	0.3
50백-60백	5,814	0.0	29.2	28.8	0.4	22.7	22.4	0.3
60백-70백	2,927	0.0	20.6	20.3	0.3	16.9	16.6	0.3
70백-80백	1,305	0.0	14.6	14.3	0.3	12.2	11.9	0.2
80백-90백	1,176	0.0	10.9	10.7	0.2	10.0	9.8	0.2
90백- 1억	417	0.0	7.6	7.4	0.2	6.6	6.5	0.1
1억- 2억	635	0.0	22.4	20.9	1.4	20.7	19.6	1.1
2억- 3억	18	0.0	3.3	2.4	0.9	2.8	2.2	0.6
3억-	999	0.0	43.2	1.5	41.7	20.1	1.7	18.4
계	16,026,009	100.0	1,078.4	1,029.1	49.4	479.3	456.3	23.0

<부표 4-5> 2004년 전국합산 과표 및 세액

과표구간	건수	비중	세액(십억원)		
			전체	개인	비개인
- 6백	3,157,852	33.7	23.5	23.4	0.1
6백- 7백	541,635	5.8	10.6	10.6	0.0
7백- 8백	633,924	6.8	14.2	14.1	0.0
8백- 9백	581,744	6.2	14.8	14.8	0.0
9백-10백	577,371	6.2	16.5	16.4	0.0
10백-11백	524,033	5.6	16.4	16.4	0.0
11백-12백	380,282	4.1	13.1	13.1	0.0
12백-13백	373,071	4.0	14.3	14.3	0.0
13백-14백	321,080	3.4	14.0	13.9	0.0
14백-15백	292,286	3.1	14.1	14.1	0.0
15백-16백	212,164	2.3	11.3	11.3	0.0
16백-19백	479,745	5.1	33.6	33.5	0.1
19백-22백	321,188	3.4	32.2	32.1	0.1
22백-26백	303,123	3.2	51.8	51.6	0.2
26백-30백	179,942	1.9	52.4	52.1	0.3
30백-35백	141,940	1.5	66.7	66.3	0.4
35백-40백	91,869	1.0	66.4	65.9	0.5
40백-50백	103,603	1.1	121.0	119.8	1.2
50백-60백	53,615	0.6	100.4	99.1	1.3
60백-70백	31,900	0.3	82.2	80.8	1.4
70백-80백	19,558	0.2	64.1	62.7	1.3
80백-90백	12,872	0.1	51.3	50.2	1.1
90백- 1억	8,070	0.1	37.8	36.8	0.9
1억- 2억	17,665	0.2	122.3	114.2	8.0
2억- 3억	1,380	0.0	20.3	14.7	5.6
3억-	1,426	0.0	299.4	9.7	289.7
계	9,363,338	100.0	1,364.8	1,051.9	312.9

<부표 4-6> 2005년 조정-물건별

과표구간	건수	비중	과표(천억원)			세액(십억원)		
			전체	개인	비개인	전체	개인	비개인
- 6백	6,252,730	19.0	45.5	45.2	0.2	13.6	13.6	0.1
6백- 7백	887,005	2.6	21.9	21.9	0.1	6.6	6.6	0.0
7백- 8백	756,350	2.7	26.9	26.8	0.1	8.1	8.1	0.0
8백- 9백	738,561	2.8	31.4	31.3	0.1	9.4	9.4	0.0
9백-10백	743,513	2.9	36.8	36.7	0.1	11.0	11.0	0.0
10백-11백	808,925	3.6	50.9	50.8	0.1	15.3	15.2	0.0
11백-12백	646,727	3.0	44.2	44.1	0.1	13.3	13.2	0.0
12백-13백	636,373	3.1	49.8	49.7	0.1	14.9	14.9	0.0
13백-14백	616,829	3.1	55.0	54.9	0.2	16.5	16.5	0.0
14백-15백	610,509	3.3	61.3	61.1	0.2	18.4	18.3	0.0
15백-16백	414,466	2.5	45.8	45.7	0.1	13.7	13.7	0.0
16백-17백	350,701	2.4	44.0	43.9	0.1	13.2	13.2	0.0
17백-18백	346,412	2.4	47.8	47.7	0.1	14.3	14.3	0.0
18백-19백	308,803	2.2	42.6	42.5	0.1	12.9	12.9	0.0
19백-20백	301,247	2.2	44.3	44.2	0.1	13.8	13.7	0.0
20백-21백	243,820	2.1	44.7	44.6	0.1	14.2	14.1	0.0
21백-22백	164,138	1.7	35.4	35.2	0.1	11.3	11.3	0.0
22백-23백	130,758	1.6	31.5	31.4	0.1	10.2	10.1	0.0
23백-25백	208,757	2.9	58.5	58.4	0.2	19.2	19.2	0.1
25백-27백	167,673	2.5	53.0	52.8	0.2	18.5	18.5	0.1
27백-29백	123,578	2.2	46.0	45.8	0.2	16.7	16.6	0.1
29백-31백	105,796	1.9	42.4	42.2	0.2	16.1	16.0	0.1
31백-33백	100,552	1.7	40.7	40.6	0.2	16.4	16.3	0.1
33백-35백	79,426	1.5	37.0	36.9	0.2	15.6	15.6	0.1
35백-37백	56,596	1.3	31.8	31.6	0.2	14.1	14.1	0.1
37백-41백	79,095	2.2	53.3	53.0	0.3	25.1	25.0	0.1
41백-45백	48,274	1.7	43.0	42.8	0.3	21.1	21.0	0.1
45백-50백	35,090	1.8	43.1	42.8	0.3	22.2	22.1	0.2
50백-55백	22,630	1.4	36.0	35.7	0.3	20.5	20.4	0.2
55백-60백	12,055	1.1	28.5	28.3	0.2	16.5	16.3	0.1
60백-65백	7,961	1.0	24.1	23.9	0.2	14.8	14.7	0.1
65백-70백	6,351	0.8	20.9	20.7	0.2	14.1	13.9	0.1
70백-80백	5,146	1.4	32.2	31.8	0.4	20.7	20.4	0.3
80백-90백	2,737	1.1	24.6	24.2	0.4	16.3	16.1	0.3
90백- 1억	1,875	0.9	19.7	19.3	0.3	13.5	13.3	0.2
1억- 2억	3,410	3.4	69.3	67.2	2.0	51.6	50.2	1.4
2억- 3억	124	0.6	10.9	9.6	1.2	8.8	8.0	0.8
3억-	1,016	5.5	65.5	4.8	60.7	30.0	4.3	25.6
계	16,026,009	100.0	1,540.6	1,470.1	70.5	622.7	591.9	30.8

<부표 4-7> 2005 조정-전국합산

과표구간	인원	비중	세액(십억원)		
			전국	개인	비개인
- 6백	2,247,092	24.0	13.6	13.6	0.1
6백- 7백	336,890	3.6	6.6	6.6	0.0
7백- 8백	358,913	3.8	8.1	8.1	0.0
8백- 9백	370,075	4.0	9.4	9.4	0.0
9백-10백	386,517	4.1	11.0	11.0	0.0
10백-11백	485,546	5.2	15.3	15.2	0.0
11백-12백	383,572	4.1	13.3	13.2	0.0
12백-13백	399,145	4.3	14.9	14.9	0.0
13백-14백	406,650	4.3	16.5	16.5	0.0
14백-15백	423,050	4.5	18.4	18.3	0.0
15백-16백	295,903	3.2	13.7	13.7	0.0
16백-17백	266,911	2.9	13.2	13.2	0.0
17백-18백	273,124	2.9	14.3	14.3	0.0
18백-19백	230,318	2.5	12.8	12.7	0.0
19백-20백	227,286	2.4	13.3	13.3	0.0
20백-21백	218,176	2.3	14.5	14.5	0.0
21백-22백	164,521	1.8	11.8	11.7	0.0
22백-23백	140,183	1.5	10.7	10.7	0.0
23백-25백	244,321	2.6	20.4	20.4	0.1
25백-27백	204,124	2.2	21.2	21.1	0.1
27백-29백	164,444	1.8	20.3	20.2	0.1
29백-31백	141,409	1.5	20.3	20.3	0.1
31백-33백	127,338	1.4	20.9	20.8	0.1
33백-35백	108,952	1.2	21.1	21.0	0.1
35백-37백	88,431	0.9	20.6	20.5	0.1
37백-41백	137,161	1.5	40.0	39.8	0.2
41백-45백	100,223	1.1	37.3	37.1	0.2
45백-50백	91,105	1.0	46.3	46.0	0.3
50백-55백	68,686	0.7	48.8	48.4	0.4
55백-60백	49,659	0.5	45.1	44.8	0.4
60백-65백	38,628	0.4	42.9	42.5	0.4
65백-70백	30,995	0.3	49.1	48.5	0.5
70백-80백	43,194	0.5	87.2	86.1	1.1
80백-90백	29,059	0.3	76.2	75.0	1.1
90백- 1억	20,766	0.2	66.9	65.7	1.2
1억- 2억	53,857	0.6	283.2	274.6	8.6
2억- 3억	4,601	0.1	53.9	47.8	6.1
3억-	2,513	0.0	386.7	26.1	360.6
계	9,363,338	100	1,639.9	1,257.4	382.5

<부표 4-8> 재산세 4구간-물건세

과표구간	건수	비중	과표(천억원)			세액(십억원)		
			전체	개인	비개인	전체	개인	비개인
- 6백	6,252,730	39.0	45.5	45.2	0.2	13.6	13.6	0.1
6백- 7백	887,005	5.5	21.9	21.9	0.1	6.6	6.6	0.0
7백- 8백	756,350	4.7	26.9	26.8	0.1	8.1	8.1	0.0
8백- 9백	738,561	4.6	31.4	31.3	0.1	9.4	9.4	0.0
9백-10백	743,513	4.6	36.8	36.7	0.1	11.0	11.0	0.0
10백-11백	808,925	5.1	50.9	50.8	0.1	15.3	15.2	0.0
11백-12백	646,727	4.0	44.2	44.1	0.1	13.3	13.2	0.0
12백-13백	636,373	4.0	49.8	49.7	0.1	14.9	14.9	0.0
13백-14백	616,829	3.9	55.0	54.9	0.2	16.5	16.5	0.0
14백-15백	610,509	3.8	61.3	61.1	0.2	18.4	18.3	0.0
15백-16백	414,466	2.6	45.8	45.7	0.1	13.7	13.7	0.0
16백-17백	350,701	2.2	44.0	43.9	0.1	13.2	13.2	0.0
17백-18백	346,412	2.2	47.8	47.7	0.1	14.3	14.3	0.0
18백-19백	308,803	1.9	42.6	42.5	0.1	13.1	13.1	0.0
19백-20백	301,247	1.9	44.3	44.2	0.1	14.4	14.4	0.0
20백-21백	243,820	1.5	44.7	44.6	0.1	15.1	15.1	0.0
21백-22백	164,138	1.0	35.4	35.2	0.1	12.2	12.1	0.0
22백-23백	130,758	0.8	31.5	31.4	0.1	11.1	11.0	0.0
23백-25백	208,757	1.3	58.5	58.4	0.2	21.0	20.9	0.1
25백-27백	167,673	1.1	53.0	52.8	0.2	19.6	19.6	0.1
27백-29백	123,578	0.8	46.0	45.8	0.2	17.2	17.1	0.1
29백-31백	105,796	0.7	42.4	42.2	0.2	16.3	16.2	0.1
31백-33백	100,552	0.6	40.7	40.6	0.2	16.3	16.2	0.1
33백-35백	79,426	0.5	37.0	36.9	0.2	16.0	15.9	0.1
35백-37백	56,596	0.4	31.8	31.6	0.2	15.1	15.0	0.1
37백-41백	79,095	0.5	53.3	53.0	0.3	27.8	27.7	0.1
41백-45백	48,274	0.3	43.0	42.8	0.3	24.0	23.9	0.1
45백-50백	35,090	0.2	43.1	42.8	0.3	24.6	24.4	0.2
50백-55백	22,630	0.1	36.0	35.7	0.3	21.8	21.6	0.2
55백-60백	12,055	0.1	28.5	28.3	0.2	17.2	17.0	0.1
60백-65백	7,961	0.1	24.1	23.9	0.2	14.9	14.8	0.1
65백-70백	6,351	0.0	20.9	20.7	0.2	14.1	14.0	0.1
70백-80백	5,146	0.0	32.2	31.8	0.4	21.2	20.9	0.3
80백-90백	2,737	0.0	24.6	24.2	0.4	16.7	16.5	0.3
90백- 1억	1,875	0.0	19.7	19.3	0.3	13.7	13.5	0.2
1억- 2억	3,410	0.0	69.3	67.2	2.0	51.8	50.4	1.4
2억- 3억	124	0.0	10.9	9.6	1.2	8.7	8.0	0.8
3억-	1,016	0.0	65.5	4.8	60.7	30.2	4.3	26.0
계	16,026,009	100.0	1,540.6	1,470.1	70.5	642.5	611.4	31.1

<부표 4-9> 재산세 4구간-전국합산

과표구간	건수	비중	세액(십억원)		
			전체	개인	비개인
- 6백	2,247,092	24.0	13.6	13.6	0.1
6백- 7백	336,890	3.6	6.6	6.6	0.0
7백- 8백	358,913	3.8	8.1	8.1	0.0
8백- 9백	370,075	4.0	9.4	9.4	0.0
9백-10백	386,517	4.1	11.0	11.0	0.0
10백-11백	485,546	5.2	15.3	15.2	0.0
11백-12백	383,572	4.1	13.3	13.2	0.0
12백-13백	399,145	4.3	14.9	14.9	0.0
13백-14백	406,650	4.3	16.5	16.5	0.0
14백-15백	423,050	4.5	18.4	18.3	0.0
15백-16백	295,903	3.2	13.7	13.7	0.0
16백-17백	266,911	2.9	13.2	13.2	0.0
17백-18백	273,124	2.9	14.3	14.3	0.0
18백-19백	230,318	2.5	12.8	12.7	0.0
19백-20백	227,286	2.4	13.3	13.3	0.0
20백-21백	218,176	2.3	15.9	15.8	0.0
21백-22백	164,521	1.8	13.2	13.1	0.0
22백-23백	140,183	1.5	12.3	12.3	0.0
23백-25백	244,321	2.6	24.1	24.0	0.1
25백-27백	204,124	2.2	23.2	23.2	0.1
27백-29백	164,444	1.8	21.2	21.1	0.1
29백-31백	141,409	1.5	20.3	20.3	0.1
31백-33백	127,338	1.4	20.2	20.2	0.1
33백-35백	108,952	1.2	21.3	21.2	0.1
35백-37백	88,431	0.9	22.6	22.5	0.1
37백-41백	137,161	1.5	47.0	46.7	0.3
41백-45백	100,223	1.1	46.5	46.3	0.3
45백-50백	91,105	1.0	54.4	54.0	0.4
50백-55백	68,686	0.7	51.4	51.0	0.4
55백-60백	49,659	0.5	44.6	44.2	0.4
60백-65백	38,628	0.4	40.5	40.1	0.4
65백-70백	30,995	0.3	44.0	43.5	0.5
70백-80백	43,194	0.5	80.1	79.1	1.0
80백-90백	29,059	0.3	71.4	70.4	1.1
90백- 1억	20,766	0.2	63.5	62.4	1.1
1억- 2억	53,857	0.6	274.4	266.1	8.3
2억- 3억	4,601	0.1	53.1	47.1	6.0
3억-	2,513	0.0	386.3	26.0	360.4
계	9,363,338	100.0	1,646.2	1,264.4	381.8