

# 주택에 대한 양도소득세제 개편연구

2006. 12

노 영 훈

## 서 언

지난 4~5년간 우리나라는 주택가격의 급등과 이에 따른 주택자산소유의 양극화문제가 온 국민의 관심사였고, 정부도 다른 어떤 경제정책보다도 주택가격안정을 최우선 정책목표로 삼아 주택 관련 조세정책을 활용하였다. 특히, 정책당국은 다주택소유자에 대한 양도소득세 중과와 과다주택자산가에 대한 종합부동산세 부과를 통해 주택에 대한 자산수요를 억제하는 조세정책을 펼쳐 왔다. 그러나 수요억제적 조세정책만으로는 주택시장의 가격안정을 달성할 수 없었고 이에 따라 최근 정부는 공급확대를 통한 가격안정에 보다 중심을 두는 쪽으로 정책방향을 선회하고 있는 중이다.

우리나라 양도소득세는 주택시장의 호·불황기 때마다 세율 및 과세표준 그리고 감면을 통해 완화와 강화를 반복한 역사적 경험을 갖고 있다. 이는 정책당국이 주택소유자의 처분행태에 영향을 미치는 양도소득세제의 변화를 통해 주택거래시장의 안정화를 달성할 수 있다는 강한 믿음을 가지고 있었고 시장대응적 조세정책 수단으로 오랜 기간 애용하였기 때문이다.

본 보고서에서 노영훈 박사는 주택과 주택양도의 경제학적 개념 및 세법상의 개념에서부터 출발하여 우리나라 주택시장의 지역성 및 유형별 차등성, 그리고 주택에 대한 주거서비스수요 및 자산수요의 이중성 등을 강조하여 주택시장을 바라보는 시각을 정립한 후 주택에 대한 양도소득세의 현황과 문제점을 점검하고 있다. 이러한 문제점들을 이용가능한 미시자료들을 정교하게 결합하여 구성한 가계소득 및 주택자산소유 데이터베이스에 기초한 실증분석 위에서 현행의 양도소득세가 갖고 있는 형평성 및 경제적 비효율

성의 문제를 검토한 후 개편방향을 제시하고 있다. 주택에 대한 양도소득세가 어떤 기능을 해야 하며 할 수 있는가에 대한 현 시점에서의 국민 또는 정책당국의 이해와는 관계없이, 주택시장에 대한 분석 위에 주택양도소득세의 정상적인 소득세적 기능 확보를 강조하는 본 보고서는 향후 어느 시점에서는 조세개혁을 위한 기본연구로서도 크게 활용될 수 있을 것이다.

본 보고서는 본원의 노영훈 선임연구위원이 단독집필하였다. 저자는 실증연구를 위한 미시자료의 정리 및 전산분석에 많은 시간과 공을 들여 도움을 준 신영철 팀장 그리고 김용대 주임연구원에게 감사를 표하고 있다. 그리고 원내 연구보고서 원고정리 및 교정에 도움을 준 장정순 연구조원과 출판담당자들에게도 감사를 표시하고 있다.

끝으로 본 보고서의 내용은 전적으로 저자의 견해이며, 한국조세연구원의 공식견해가 아님을 밝히는 바이다.

2006년 12월

한국조세연구원

원장 **최 용 선**

## 요약 및 정책시사점

우리나라의 양도소득세는 개인이 자산 양도를 통해 실현하는 자본이득을 다른 경상소득(ordinary income)들과 구분하여 개인소득세인 종합소득세와 별도로 취급하는 분리과세제도를 30년 이상 운영하고 있다. 정부는 주택소유자들의 주택처분 행태에 국한하여 영향을 미칠 수 있는 세제환경하에서 주택 관련 양도소득세제를 변화시켜 주택시장의 호·불황기에 가격을 안정화시키고자 하는 정책을 끊임없이 사용하여 왔다. 그 결과 부동산 및 부동산에 대한 권리를 주된 과세대상으로 하는 양도소득세는 수많은 부동산시장대책들이 발표될 때마다 주요 정책수단으로 동원되었다.

본 연구는 주택에 대한 양도소득세가 종합소득세와 분리되어 운영되면서 몇몇 시기별로 변경된 세율체계들이 정책당국의 증과세 또는 경과세의 의도대로 세부담을 발생하였는지를 검토한 결과 그렇지 못했다는 결론을 얻었다. 또한 주택에 대한 양도소득세의 세부담이 연간 양도차익의 크기에 따른 누진세부담 이외에 주택보유갯수나 고가주택 여부 등의 요인으로 차등과세 구조를 갖게 되는 현재의 세제가 가지는 형평성, 경제적 비효율성 문제를 점검하였다. 특히 주택양도소득이 고소득자에게서 특별히 많이 발생할 가능성이 높은가를 실증분석하기 위해, 가계조사에 포함된 표본가구들을 대상으로 소득과 주택자산의 결합분포를 통해 확인한 결과 소득의 분포와 주택자산의 분포 간

에는 강한 상관관계가 존재하지 않음을 밝혔다. 그리고 자가점유자가 이사를 통해 주거서비스 소비를 변경하는 거주주택 대체취득 과정에서는 대부분의 나라들이 조세 혜택을 부여하고 있는데, 전 세계적 관점에서 매우 희귀하게 우리나라에만 존재하는 '1세대 1주택자를 기준으로 한 양도소득세 비과세방법론'의 문제점들을 검토해 보았다.

주택에 대한 양도소득세는 주택자산소유자들에 대한 정상적인 자본이득과세로 전환하기 위해 기준과세제도를 주택보유채수나 고가주택 여부 등의 기준으로 차등화시키지 말고 人에 대한 소득세의 일종이라는 기본시각하에서 경제인의 타 소득규모 등에 따라 차등과세될 수 있도록 종합소득세 체계 내에서 합산과세되도록 개편되어야 할 것이다. 또한 1세대 1주택자에 대한 양도세비과세제도는 양도시점에서의 다주택보유 여부보다는 거주요건을 최우선시하는 '주거주주택에 대한 양도소득세 소득공제 또는 과세이연제도'로 바꾸는 것이 형평성을 높이고 경제적 비효율성을 최소화시키기 위해 바람직할 것이다.

# 목 차

|  |    |
|--|----|
| I. 서 론 .....                           | 13 |
| II. 기존 선행연구 및 최근 연구동향 .....            | 16 |
| III. 주택의 양도와 주택시장 .....                | 21 |
| 1. 주택과 양도의 개념 .....                    | 21 |
| 가. 주택의 개념 .....                        | 21 |
| 나. 양도의 개념 .....                        | 25 |
| 2. 주택시장의 구분과 동향 .....                  | 30 |
| 가. 주택시장의 개념적 구분 .....                  | 30 |
| 나. 우리나라의 주택시장가격 및 거래동향 .....           | 32 |
| IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 .....       | 37 |
| 1. 분리과세 구조와 누진세율체계적 특징 .....           | 37 |
| 2. 양도차익 산정방식의 차등화: 기준시가 대 실지거래가액 ..... | 48 |
| 가. 기준시가에 의한 양도소득 계산제도 .....            | 48 |
| 나. 전체 양도소득세 세수와 주택분 양도소득세 세수 비교 .....  | 58 |
| 3. 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도와 평가 .....       | 58 |
| 가. 1세대 1주택의 의미 .....                   | 58 |
| 나. 소유개념에 기초한 양도소득세 비과세제도 .....         | 61 |
| 다. 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도의 개편방향 .....     | 65 |
| 4. 다주택보유자에 대한 양도소득세 차등화정책 .....        | 71 |

|  |     |
|--|-----|
| 가. 다주택보유분포의 현황 .....                           | 71  |
| 나. 주택보유 수별 양도소득세 세부담의 차등화 경향 심화 ...            | 77  |
| 다. 양도가액별 양도소득세 부담의 차별화: 고가주택에 대한<br>중과정책 ..... | 79  |
| 라. 주택소재지역별 양도소득세 차등화정책 .....                   | 81  |
| 5. 주택 양도소득세의 소득기준 형평성 분석 .....                 | 84  |
| 가. 가구소득과 가구주택자산가액의 결합분포 .....                  | 84  |
| 나. 가구소득과 미실현주택양도차익 분포 .....                    | 89  |
| 6. 기타 거래주체별 구분에 따른 차등과세(개인 대 매매업자) .....       | 94  |
| V. 외국에서의 주택에 대한 과세정책 .....                     | 96  |
| 1. 취득·보유·처분 단계별 외국의 주택과세제도 .....               | 96  |
| 2. 주택 양도소득에 대한 주요국의 과세정책 .....                 | 105 |
| VI. 결론 및 정책시사점 .....                           | 108 |
| 참고문헌 .....                                     | 113 |
| <부록> .....                                     | Ⅱ   |

## 표 목 차

|   |    |
|---|----|
| <표 1> 종합소득세 및 양도소득세의 세율변화 추이<br>(1989년~현재) .....              | 40 |
| <표 2> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교<br>(기간 I: 1996~1998년) .....     | 41 |
| <표 3> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교<br>(기간 II: 1999~2001년) .....    | 45 |
| <표 4> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교<br>(기간 III: 2002~2003년) .....   | 46 |
| <표 5> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교<br>(기간 IV: 2004년~현재) .....      | 47 |
| <표 6> 국세청 공동주택 기준시가 지역별 연도별 추이 .....                          | 51 |
| <표 7> 시도별 아파트 시가총액 .....                                      | 54 |
| <표 8> 2003~2004년 기간 자본손익의 증감 현황(공동주택 기준<br>시가 기준) .....       | 55 |
| <표 9> 2003~2004년 기간 자본손익 현황(공동주택 기준시가<br>기준: 수도권, 비수도권) ..... | 56 |
| <표 10> 지방국세청별·과세유형별 양도소득세 부과 .....                            | 57 |
| <표 11> 양도소득세 자산종류별 결정세액 및 세수 .....                            | 60 |
| <표 12> 1세대 1주택 양도소득세 비과세요건 개정내용 .....                         | 62 |
| <표 13> 인별 다주택보유 분포 변화추이(1991, 1993, 1995년) ...                | 73 |
| <표 14> 1993년 세대별 다주택보유 분포(미확인 포함) .....                       | 74 |
| <표 15> 1993년 세대별 다주택보유 분포(미확인 제외) .....                       | 74 |
| <표 16> 세대별 다주택보유 분포(2002년 6월1일 현재) .....                      | 75 |

|  |     |
|--|-----|
| <표 17> 세대별 다주택보유 분포(2005년) .....                             | 76  |
| <표 18> 주택소유가구 현황 .....                                       | 85  |
| <표 19> 2003년 통계청 가계조사 표본 및 주택재산세 자료와의<br>통합 여부 .....         | 86  |
| <표 20> 2003년 보고가구소득 분위별 총주택자산가액 분포<br>(표본가중치 적용) .....       | 88  |
| <표 21> 소득분위별 평균가구소득 및 평균 미실현양도차익 .....                       | 92  |
| <표 22> 소득분위별 평균가구소득 및 평균 미실현양도차익<br>(가중치 적용) .....           | 93  |
| <표 23> 단계별 자산과세 현황 : 자가점유주택의 경우(2000년) .....                 | 97  |
| <표 24> 주택저당대출 이자상환 소득공제 혜택 소득분위별 분포 ·                        | 103 |
| <표 25> 자본이득 세제 혜택의 분위별 분포 .....                              | 104 |
|  |     |
| <부표 1> 주택양도차익 과세이연 방식 .....                                  | 120 |
| <부표 2> 미국 개인소득세 신고서식 .....                                   | 130 |
| <부표 3> 미국 자본이득손익 신고서식 .....                                  | 134 |
| <부표 4> 영국의 자본이득손익 신고서식 .....                                 | 136 |
| <부표 5> 주택의 종류 및 거주가구수별 분포<br>(1990, 1995, 2000, 2005년) ..... | 140 |
| <부표 6> 주택의 종류 및 점유형태별 분포<br>(1990, 1995, 2000, 2005년) .....  | 141 |
| <부표 7> 1990년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포                         | 142 |
| <부표 8> 1995년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포                         | 143 |
| <부표 9> 2000년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포                         | 144 |
| <부표 10> 2005년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포                        | 145 |
| <부표 11> 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시의 범위 ·                        | 146 |
| <부표 12> 1과세 1주택 비과세 요건의 변화(1995년 말까지) ···                    | 146 |

|   |     |
|---|-----|
| <부표 13> 신고가구소득 분위별 총주택자산가액 분포<br>(2003년, 가중치) 미적용 ..... | 148 |
| <부표 14> 2003년 포괄적 가구소득 분위별 총주택자산가액<br>분포 .....          | 149 |
| <부표 15> 보고소득 10분위별 주택자산가액 분포 .....                      | 150 |
| <부표 16> 타지역 주택 소유가구의 거주형태 .....                         | 151 |

## 그림목차

|  |     |
|--|-----|
| [그림 1] 명목주택매매가격(종합지수) 변동 추이 .....                | 33  |
| [그림 2] 명목주택매매가격(아파트지수) 변동 추이 .....               | 34  |
| [그림 3] 실질주택매매가격(종합지수) 변동 추이 .....                | 35  |
| [그림 4] 실질주택매매가격(아파트지수) 변동 추이 .....               | 35  |
| [부록그림 1] 아파트 토지거래면적 및 매매가격지수<br>(수도권 APT) .....  | 138 |
| [부록그림 2] 아파트 토지거래면적 및 매매가격지수<br>(서울 APT) .....   | 138 |
| [부록그림 3] 주거용 토지거래면적 및 주택매매가격지수<br>(수도권 종합) ..... | 139 |
| [부록그림 4] 주거용 토지거래면적 및 주택매매가격지수<br>(서울 종합) .....  | 139 |
| [부표그림 5] 양도소득세 계산흐름도 .....                       | 147 |
| [부록그림 6] 보고소득 10분위별 합계주택자산가액 분포 .....            | 150 |

## I. 서 론

우리나라의 주택 양도에 대한 자본이득세인 양도소득세는 기존의 '1세대 1주택 양도소득세 비과세' 제도를 바탕으로 주택보유갯수가 많을수록 주택양도소득세의 부담을 점차 중과하는 방향으로 조세정책을 추구하고 있다. 2003년 10·29 대책 및 2005년 8·31 대책 발표 모두 주택가격 급등에 따른 시장대응적 조세정책의 하나로 다주택소유자에 대한 투기수요 억제를 목적으로 2주택자와 3주택 이상 소유자에 대한 양도소득세 세율을 단일 중과세율로 시행하기로 결정하고 입법을 완료하였다. 이는 주택양도에 따른 조세혜택을 부여하는 데 사용되던 '1세대 1주택 양도소득세 비과세' 제도상의 주택 보유갯수 기준을 더욱 차등화하는 방향으로 진행되고 있는 것이라고 할 수 있다.

소득세로서의 양도소득세에 대한 세부담 차별화가 주택보유갯수나 고가주택 여부에 따라 심화되는 정책방향이 형평성 측면에서 합리화되기 위해서는, 다주택소유자나 고가주택소유자의 포괄적 소득(comprehensive income)이나 순부(net wealth)가 과연 많은지가 확인되어야 할 것이다. 또한 이러한 다주택소유자 및 고가주택소유자들에 대한 양도소득세 강화조치가 어떠한 경로를 거쳐 투기적 수요를 억제하게 되고 따라서 가격의 하향 안정화를 유도하는지도 점검해 보아야 정책 실효성에 대한 판단이 설 것이다.

본 연구는 주택을 주거서비스 생산을 위한 자본자산(capital asset)이라는 기본시각에서 출발한다. 제Ⅱ장에서 우리는 주택에 대한 양도소득세 논의를 시작하기에 앞서 주택의 본질에 대해 검

토하였다. 다른 유형의 부동산과 달리 주택은 ‘주거라는 사용용도를 목적으로 토지 위에 건물자본이 투하되어 만들어진 부동산자산 [housing(property) = land + improvement(capital) for residential purpose]’임을 강조하였다. 따라서 주택(주거용자산)은 ‘그로부터 주거서비스(housing service)를 소비할 수 있는 내구소비재(자본)’이자, ‘경제인이 과거 소비하지 않고 저축하여 축적한 부(wealth)를 담는 자산(asset)의 한 형태’라는 이중성을 갖게 된다. 주택시장을 분석하기 위한 대부분의 이론 및 실증모형들이 이러한 이중적 성격 중 전자를 강조하는 시각에서 출발하여 최근에는 후자에 초점을 맞추는 연구결과물들이 관심을 끌고 있다. 본 연구는 ‘주택 소유자의 주택 양도 행위에 따른 과세문제’를 다루면서도 이러한 주택의 이중적 기능을 염두에 두고 세제 현황을 검토하고 개편안을 제시하고자 한다. 주택자산(housing asset)은 가구의 자산구성(portfolio) 항목 중 가장 큰 비중을 차지하는 자산유형으로서 이에 대한 기준적 과세제도(baseline taxation)의 설정과 그 예외로서의 비과세·감면 등의 조세혜택 부여는 주택(시장)정책·자산과세정책·복지정책 측면에서 매우 중요한 정책이슈이다.

특히 우리나라의 경우 정책당국이 주택경기 및 주택시장의 호·불황에 따라 시장 안정화·활성화 대책으로서 양도소득세를 정책 수단화한 오랜 역사를 갖고 있다. 또한 기존의 ‘1세대 1주택 양도소득세 비과세’제도에 오랫동안 익숙해 있는 국민(납세자)들은 ‘1세대 1주택 양도소득세 비과세’제도의 개편논의를 거론하는 것만으로도, 기존의 특혜가 부인되는 것으로 잘못 이해하는 경향이 있고, 전문가 및 학자 그룹 내에서도 조세혜택의 기본취지를 잘못 이해하고 있는 경우가 많다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제II장에서는 주택에 대한 자본이득세와 관련된 기존 선행연구들과 최근의 연구동향에 대해 소개

한다. 제Ⅲ장에서는 주택양도소득세의 과세원인을 확인하기 위해 주택 및 양도의 개념을 살펴본 후 주택시장 분석에서 구분해야 할 개념들, 그리고 주택시장의 동향 변화를 기술한다. 제Ⅳ장부터 본격적으로 우리나라 주택양도소득세제의 현황을 특징적인 사실들을 중심으로 분석한 후 개편방향을 제시한다. 양도소득 분리과세체계에 따른 특징, 다주택보유자 및 고가주택소유자에 대한 양도소득 세부담 차등화의 여러 요인들 등이 검토된다. 주로 정책의 효율성, 조세의 형평성 및 비효율성 기준에서 판단이 이루어지고 사안별 개편방안을 제시하게 된다. 제Ⅴ장에서는 외국의 주택과세정책을 취득·보유·처분의 단계별로 비교하여 특징적인 사실을 확인하려고 하였다. 마지막으로 제Ⅵ장 결론 및 시사점에서는 이상에서 이루어진 논의들을 정리하고 양도소득세 개편방향을 수록한다.

## II. 기존 선행연구 및 최근 연구동향

먼저 주택시장과 주택에 대한 양도소득세에 대한 기존연구들을 살펴보자. 주택으로부터의 자본이득세제를 변경하여 주택시장 가격의 변동폭을 줄이자는 정책적 주장은 2000년 이후 주택가격 급등 현상을 겪었던 선진국들<sup>1)</sup>에서 학계보다는 정치권 및 언론에서 많이 발견할 수 있다. 그러나 자본이득세가 주택가격 및 주택시장에 미치는 경제적 효과에 대한 이론 및 실증연구는 거의 찾아볼 수 없고 이에 기초한 정책논의도 발견하기 힘들다. 단지 몇몇 경제학자들이 자본이득세가 주택소유에 따른 위험성에 미치는 영향을 연구했을 따름이다.

Rosen, Rosen and Holtz-Eakin(1984)는 주택자본의 사용자비용 불확실성 모형 내에서 자본이득세가 자가점유 주택수요에 미치는 효과를 분석하면서 자본이득세는 사용자 비용의 분산을 감소시키는 효과 때문에 자가점유에 대한 수요를 증가시킬 수 있다고 주장하였다. 이를 발전시켜 1990년 상황에서 Sheffrin and Turner (2001)는 정부가 위험을 분산시킬 수 있는 능력에 초점을 맞추면

---

1) 경제협력개발기구(OECD)는 2006년 초 발표한 「최근 주택가격동향」 보고서에서 미국과 영국, 오스트레일리아, 네덜란드, 한국 등 산업화된 나라의 집값이 시간차가 있기는 하지만 1990년대 중반 이후 급격히 상승하고 있는 현상을 전대미문의 사건이라고 평가하고 있다. 덴마크는 1993~1999년 기간중 실질주택가격이 50% 이상 상승하였고, 영국은 2001~2003년 기간중 연간 20% 이상의 상승률을 보여 정치권에서 주택 자본이득에 대한 자본이득과세문제가 강하게 제기되었다. 또한 미국에서는 최근까지의 오랜 '집사고 팔기(serial home sales)'에 따른 주택경기 호황이 주택에 대한 자본이득과세를 변경한 1997년 세법개정으로부터 비롯되었다는 주장이 자주 언론에서 제기되었다.

## II. 기존 선행연구 및 최근 연구동향 17

서, 주택가격동향은 지역별로 동조화되지 않는 편이한 양상을 보이기 때문에 완전손실상계(full loss offset)를 인정하는 형태의 자본이득과세를 위험분산 차원에서 채택할 수 있을 것이라고 주장한다. 이들의 연구는 모두 주택가격 변동을 외생적으로 주어진 것으로 보았지 자본이득세가 주택가격에 영향을 미칠 것이라는 것은 상정하지 않았다.

Hoyt and Rosenthal(1992)은 미국의 1986년 조세개혁법(Tax Reform Act, 1986.)의 주요항목인 자본이득세율 인하 효과를 비선형예산제약 모형하에서 검토하였다. 특히, 이들의 모형은 주택시장 내 매도자가 보다 비싼 신주택을 구입하면서 구주택을 매도할 경우 주택양도소득에 대해 조세를 회피할 수 있어서 매도자가 직면하는 세율이 비연속적(kinked)인 형태를 갖게 되고 오히려 자본이득세의 완화가 주택수요를 감소시키고 (아마도) 주택가격 수준도 낮출지 모른다고 말하고 있다.

Lunborg-Skedinger(1998)는 1984년부터 1990년까지의 스웨덴 주택소유자들에 대한 패널 조사자료를 사용하여 실현주의 과세방식에 기인한 자본이득세의 동결효과가 소득감소를 겪은 가구들에서만 발생하는 것 같다는 실증분석 결과를 제시하고 있다. 또한 동결효과가 발생하는지는 현 주택에서의 소비-투자 불일치 정도와 가구들의 주택시장 내에서의 상·하향 이동 여부에 달려 있다고 주장한다.

Englund(1985)는 자가점유주택에 대한 자본이득세 과세를 발생주의방식으로 하느냐 실현주의방식으로 하느냐가 보유기간에 어떻게 영향을 미치는지를 연구하면서, 이사에 따른 거래비용을 고려하였으나 주택가격의 움직임 그 자체는 주어진 것으로 보았다.

주택시장과 주택가격은 주택에 대한 자본이득세 이외의 조세들에 의해서도 영향을 받게 되는데, 이러한 일반적인 주택 관련 조

세들을 분석한 대표적인 연구들은 다음과 같다. Berkovec and Fullerton(1992)은 자가점유주택을 가구가 자산구성을 하는 자산의 한 종류로 선택한다는 자산선택 일반균형모형을 설정하여, 자가점유자에 대한 세제혜택을 제거했을 때의 경제적 효율성 증대가 미국평균가구당 382달러에 달한다고 추정된 결과를 소개하고 있다. 경제적 효율성이 증대되는 이유는, 세전수익률이 더 높은 타부문으로 (자가점유) 주택에 투자되었던 자본이 재배분(reallocation)되거나 조세제도가 제공한 위험성을 분산시킬 수 있는 데서 찾았다.

Skinner(1996)도 주택에 대한 세제우대혜택의 경제적 비효율성 문제를 다루었는데, 타실물자본투자와 비교하여 주택에 대해 세제혜택을 부여한 결과 얼마나 큰 효율성 비용을 치루게 되는지를 동태적으로 분석하였고, 그 크기가 상당하다고 결론짓고 있다.

Weiss(1978)는 자가점유자와 임대사업자 간에 자본이득과세 부담이 상이한 결과 주택소유-임차 의사결정에 미치는 효과를 분석하였다.

결국 Porterba(1984)의 연구 이전까지는 주택의 소비재적 및 투자재적 성격의 이중성을 인정하였지만 대부분 주택가격을 주거서비스의 가격인 것으로 모형화하는 경향이 강했던 반면, 그 이후부터 주택을 자산으로 보고 자산가격으로서 분석하려는 추세에 있다. 따라서 주택보다도 자산적 성격이 강한 주식을 대상으로 한 양도차익 과세가 주식시장 가격에 어떤 영향을 미쳤는지에 대한 경제학적 연구에 관심이 집중된다. 특히, 주식에 대한 양도차익 과세가 주식시장 가격 변동성을 더 증대시켰는지와 같은 질문이다.

Stiglitz(1983)는 그의 유명한 1983년 논문에서 ‘자본이득세율을 인상하면 주식시장의 변동성을 더욱 증가시킬 것이다’는 결론을 제시하고 있다. 자산가격이 높은 상태에서 낮은 상태로 변화하면 ‘완전손실상계(full loss offset)’가 있는 자본이득세는 비싼 가격에

## II. 기존 선행연구 및 최근 연구동향 19

샀다가 싸게 팔게 되는 투자자들의 손실을 일부 줄여주는 효과가 있음에 주목한 것이다. 호황기에는 매수자가 완전손실상계가 있는 자본이득과세하에서 향후 손실의 가능성이 있다 하더라도 손실상계 혜택 때문에 더 지불할 용의가 있고, 매도자는 자본이득세 부담만큼 더 높게 팔려고 해도 계약이 체결될 가능성이 높아진다는 것이다. 즉, 자본이득세가 없었을 때에 비해 가격이 높을 때 가격을 더욱 높이고 가격이 낮을 때 가격을 더욱 낮추어 시장의 가격 변동성을 증대시킨다는 것이다.

Stiglitz의 이러한 연구를 주택분야에 적용한 연구로는 Fuest, Huber and Nielson(2003)이 있다. 이들은 주택에 대한 자본이득세가 주택시장가격의 변동성과 주택자본의 사용자 비용에 미치는 효과를 간단한 OLG(Over-Lapping Generation)모형을 통해 분석하였다. 그들은 자본이득세수를 재분배를 위해 사용하는 극단적인 경우를 제외하고는, 주택에 대한 자본이득세가 주택가격 변동성을 줄여주며 부자에게서 빈자에게로 소득이 재분배됨을 지적하고, 통상적인 견해가 잘못이며 오히려 그 정반대일 수 있다고 주장한다.

한편 우리나라의 경우 양도소득세제 연구 중 주택부문만을 심층적으로 다룬 연구는 거의 없으며, 일반적인 양도소득세 개편 정책 연구 중 일부분으로 또는 주택 관련 조세정책 중 하나로 다룬 연구로는 김명숙(1993), 광태원(1995), 이진순(1996), 노영훈(1998, 2002) 등이 있다.

정리하면, 외국의 주택양도세에 대한 기존연구는 주로 영미계의 경우 세수추계 관련 실증연구, 자가점유자에 대한 자본이득세 혜택의 경제적 비용들이 과거에 주를 이루었으며, 최근 들어 소수의 가격 안정화 효과와 관련된 이론적 연구들이 나타나게 된다. 그 이유는 최근 미국 및 영국 등 주택시장의 호황을 겪었던 나라들에서는 ‘주택자산에 대한 (차등)자본이득과세제도’가 타자본과 비교

하여 주택자본형성을 인위적으로 증가시켜 자본시장 왜곡을 야기하는지, 또는 주택에 대한 세제상의 우대제도들이 주택거래를 활성화하여 주택시장의 가격 불안정을 유도하는지 등에 대한 재검토 작업을 수행하고 있기 때문이다<sup>2)</sup>.

---

2) NYT 기사들(Home Sales: Tax Law Confusion, Tax Law is Leading to Some Serial Home Buying 2003)은 거주주택으로부터의 자본이득에 대한 과세이연제도를 1997년 일정한도 내의 공제제도로 세법개정된 결과 미국에서 주택의 사고 팔기현상이 급증했으며 주택가격 상승을 부추겼을지 모른다고 보도하였다. 또한, OECD(Economic Department WP No.492) 보고서 등은 아일랜드 및 유럽에서의 주택시장 호황이 거시 및 인구경제학적 요인 이외에 세제혜택과 풍부한 주택금융여신 등의 요인에 기인할지 모르며, 주택부문에의 과도한 자원배분에 따른 경제적 비효율성은 '높은 주택가격에 대해 주어지는 조세혜택의 정도'에 달려 있다고 주장하였다.

### Ⅲ. 주택의 양도와 주택시장

#### 1. 주택과 양도의 개념

##### 가. 주택의 개념

일반적으로 주택(house)은 ‘사람이 거주할 수 있는 용도와 형태를 갖춘 부동산’이라는 물건적 의미를 갖는다. 이러한 주택의 개념은 사람과 물건 간의 (경제적) 행위관계가 내포된 의미의 ‘자기가 사는 집(home)’이라는 표현과는 차이가 있다. 영어표현상으로도, ‘자기가 살고 있는 집을 본인이 직접 소유한 자’라는 의미의 home-owner는 주거서비스 소비와 그 내구소비자산의 소유라는 경제인의 행위가 강조되는 표현이다. 반면 누군가 점유하는데 그 점유자가 집주인인 주택이라는 의미의 ‘자가점유주택(집주인 거주 주택 owner-occupied house)’ 표현에는 물리적 주택을 우선적으로 보는 관점이 내재되어 있다<sup>3)</sup>. 이러한 개념들을 구분하는 이유는 본고의 연구제목인 ‘주택에 대한 양도소득세제 개편연구’가 ‘주택의 소유자가 주택을 양도하는 행위를 하였을 때에 부담하는 소득세’ 즉, 인세(personal tax)를 대상으로 하는 것이지 물리적 주택 그 자체에 초점이 맞추어져서는 안된다는 점을 강조하기 위해서이다. 즉, 주택에 대한 양도소득세제를 구성하는 모든 요소들에 대한 분석 및 검토, 그리고 개선방향의 모색이 소유주의 인적 특

---

3) 또, owner-occupier라는 표현은 ‘자기가 소유한 집에 들어가 사는 자’를 의미하므로 주택을 목시적으로 전제하여 그 주택에 대해 소유와 점유라는 행위를 동시에 하는 경제인을 표현하는 것으로, home-owner와 다소의 뉘앙스 차이가 있다.

성 및 소유주의 주택에 대한 경제행위라는 토대 위에서 이루어져야 한다는 것이다.

경제학적 관점에서 주택은 ‘주거라는 사용용도를 목적으로 토지 위에 건물자본이 투하되어 만들어지는 부동산자산 (housing (property) = land + improvement(capital) for residential purpose)’이다. 이러한 경제학적 주택개념에는 i) ‘주거 사용목적’과 ii) ‘만들어지는’ 이라는 두 가지 의미가 강조되는데 이를 보다 자세히 살펴보자. 첫째, 주거용이라는 특질은 ‘주택으로부터 주거서비스 (housing service)를 소비할 수 있는 내구소비재(자본)’이자 동시에, ‘경제인이 과거 소비하지 않고 저축하여 축적한 부(wealth)를 담은 자산(asset)의 한 형태’라는 이중성을 갖게 된다는 점이다. 단순히 구입은 하되 실물적 사용용도가 없는 주식이나 채권과 같은 금융자산과 달리 추후에 사용을 전제로 하여 구입된다는 것이다. 물리적 주택 한 채의 구입에 대해서도 구입행위의 이중적 성격의 본질은 변함이 없다. 주택을 구입하는 행위에는 집주인이나 임차인이 주택에 입주하여 주거서비스를 소비하는 행위와 집주인이 자신의 부를 주택이라는 자산의 형태로 소유하려는 재무적 투자행위 두 가지가 자연스럽게 뒤따르면서 복합적 성격을 갖게 된다. 따라서 다주택자는 투자자이고 1세대 1주택자는 거주수요자라고 단순화할 수도 없고 소유한 주택들 중 실제 거주하는 주택이 있다면 그 해당 주택에 대해서는 주거서비스 소비를 염두에 두고 구입했다고 말할 수 있을 뿐이다. 결국 후술하는 주택시장에 대한 수요를 분석하는 데 있어서도 구입자의 실제 거주수요와 타인 임대목적용 사업용 자산수요로 나눌 수는 있지만 양 경우 모두 재무적 투자동기가 함께 내재되어 있음을 부인할 수는 없는 것이다.

둘째, 주택은 ‘만들어지는’ 부동산이므로 토지와 같은 재생산 불가능 자산과 달리 주택구입은 국민소득계정상에서 총고정자본형성

### III. 주택의 양도와 주택시장 23

을 구성하게 되고 소비지출로 보지 않는다. 본래 기업 등 생산주체에 의한 자본재 구입만을 총고정자본형성 또는 총고정투자라고 하는 것과 대조적으로 가계의 (자가거주용이건 임대용이건) 주택 구입은 주거서비스를 생산하는 하나의 산업 종사자의 활동으로 보는 것이다. 이러한 특성이 갖는 중요한 의미는 토지와 달리 가격이나 소득에 대한 공급탄력성이 시계(time horizon)를 2~3년으로 보면 상당히 높다는 점이다. 즉, 주택을 지을 수 있는 택지를 확보한 후 자본을 투하하면 2~3년의 건축기간 후에 신규공급으로 실현되므로 주택시장 분석시에 주택스톡을 기본단위로 하건 주거서비스를 기본단위로 하건 '우상향'하는 공급곡선을 갖게 된다는 사실이다. 이러한 특성에서 비롯되어 거시국민경제의 총수요를 구성하는 투자지출 중 주택건설부문의 영향력이 인정되어 일반경제활동의 향방인 경기를 예측하는 데 있어 신규주택판매나 신축활동에 경제정책당국자들이 관심을 갖게 되는 것이다. 결국 이러한 산업적 특성은 주택에 대한 보유 또는 양도행위에 대한 과세정책 마련시에 토지와는 달리 접근해야 할 필요성을 제기하게 되는데 주로 부가가치세, 소득세, 그리고 재산(보유)세 분야에서 발생한다. 예를 들어, 후술하겠지만 주택임대사업자에 대한 부가세 면세 및 소득세 과세제도, 주택판매업자(dealer)의 매매차익에 대한 일반양도소득세 비적용, 자가점유가구에 대한 재산세 혜택 등이다.

다음으로 세법적인 측면에서의 우리나라의 주택의 개념을 법에서 살펴보자. 먼저 양도소득세를 규정한 소득세법에서는 '토지 또는 건물의 양도로 인하여 발생하는 소득'을 양도소득으로 정의하고 있다. 즉, 소득세법상의 양도소득세는 법조문에 직접적으로 '주택'에 대한 정의를 내리고 있지 않다. 다만, 양도소득세를 비과세하는 대상인 '1세대 1주택'의 양도소득의 범위를 시행령에 위임하면서 간접적으로 주택에 대한 정의를 내리고 있다. 소득세법 시행

령 제154조는 ‘주택이란 건축법상의 허가 여부 또는 등기 여부에 관계없이 상시 주거의 목적을 위하여 사용되는 건축물을 의미한다’라고 규정하고 있다. 시행령 제154조의 제3항은 ‘하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 보나, 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다’라고 규정하고 있다. 이렇게 주택과 비주택을 구분해야 하는 이유는, 소득세법상 양도소득이 부과되는 1세대 1주택인지 그리고 부가가치세법상 면세대상이 되는 임대주택에 해당하는지 등에 따라 각종 세부담이 크게 달라지기 때문이다. 또한, 주택과 비주택 간 세부담의 차이는 지방세인 재산세나 취득세·등록세에서도 세율 또는 과세표준 결정방식을 통해 발생하고 있다<sup>4)</sup>. 지방세인 재산세에서 사용하는 주택의 정의는 지방세법 제180조에 규정되어 있는데, 「주택법」 제2조 제1호의 규정에 의한 주택’이며, ‘이 경우 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외한다(05.12.31 개정)’라고 기술하고 있으며, 종합부동산세법도 이러한 지방세법 재산세상의 정의를 그대로 사용하고 있다.

그리고 소득세법 중 양도소득세를 규정한 제3장의 ‘거주자의 양도소득에 대한 납세의무’ 법조문을 읽다 보면, 법 제88조 양도의 정의, 시행령 제154조 1세대 1주택의 범위 등에서 ‘세대’, ‘주택’, ‘거주요건’ 등의 표현이 물리적인 주택의 개념과 함께 정의되어 나타난다. 즉, ‘경제인이 어떤 주택에 어떠한 경제행위를 한 주택’의

4) 주택에 대해서는 토지나 영업용부동산의 건물과 달리 재산세 및 종합부동산세 세율체계가 정의되고 있고, 주택의 경우 사용하는 과세표준도 과거의 분리평가방식에서 토지와 건물을 일체로 통합평가한 주택공시가격을 사용하고 있다. 또한 2006년부터는 개인 간 주택거래에 대해서는 각각 2%인 취득세 및 등록세의 세율이 아닌 1.5%와 1%를 적용하는 감면 특례를 사용하고 있는 등 그 외의 부동산유형거래에 비해 낮은 차등세율을 사용하고 있다.

‘양도’로부터 발생한 소득에 대해 어떠한 납세의무가 발생하는지의 여부가 정의되고 있다.

#### 나. 양도의 개념

소득세법 제88조는 ‘양도라 함은 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계 없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다’라고 정의하고 있다. 유상으로 자산이 이전된다는 표현은 주택의 소유권을 이전하는 대가로 현금 등 금융자산을 포함한 다른 자산을 이전한다는 맞교환의 의미이므로, 세법은 거래형태에 구애받지 않고 대가관계가 성립되는 경우에는 모두 양도로 보아 과세한다는 입장을 취하고 있다. 따라서 채무변제, 경매, 공매 등의 경우도 양도소득세가 과세될 수 있다. 보다 구체적으로 살펴보면, 담보제공된 부동산이 본인의 의사와 관계없이 경락되거나, 채권담보의 목적으로 가등기된 부동산이 이전되거나, 담보목적으로 채권자에게 소유권을 이전한 양도담보 후 채무불이행으로 소유권이 완전히 이전된 경우, 채무를 인수하는 조건으로 재산을 증여한 부담부증여의 채무부분은 모두 양도소득세 과세대상이다.

영미권 국가의 소득세법상에서도 자본이득 및 손실로 인정되는 자본자산의 범위가 (먼저) 정의된 후 이들 자산의 처분(disposal, alienation)이라는 행위를 ‘매도 또는 교환(sale or exchange)’에 주로 적용되는 것으로 보고 있다. 다만 어떻게 취득된 것인지, 어떠한 방식으로 양도되는지, 취득 후 무슨 용도로 얼마간의 기간 동안 사용되었는지, 양도행위가 자발적인지 강제적인지 등에 따라 과세 여부나 과세연기 여부, 그리고 세분화된 양도차손계산방식이 규정된다.

재건축조합원의 입주권이 주택인지의 문제는 2005년 8·31대책

이후 다주택소유자에 대한 양도세 중과정책의 심화를 계기로 소유 주택 수를 계산하는 데 중요성을 갖게 되었으므로 이를 살펴보기로 하자. 이미 세제당국은 소득세법 시행령 제167의 3 내지 6에서 다주택자의 범위를 결정하는데 주택과 조합입주권을 어떻게 계산하는지에 대해 복잡한 규정을 마련해 놓았다.

원래 재건축사업이란 ‘노후·불량한 주택의 소유자들이 재건축조합을 설립하여 새로운 주택을 건설하는 사업’을 말한다. 재건축조합의 조합원(사업계획승인일 현재 비과세요건을 갖춘 주택을 소유한 자에 한함)이 재건축조합을 통하여 취득하는 입주자로 선정된 지위를 양도하는 경우로서 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에는, 부동산을 취득할 수 있는 권리임에도 불구하고 1세대 1주택의 양도로 보아 비과세하고 있다. 이러한 요건을 갖추지 아니한 자가 입주권을 양도하는 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다. 또한 재건축조합의 조합원(1세대 1주택에 한함)이 재건축사업시행기간 중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 사업계획에 따라 취득하는 재건축주택으로 세대전원이 이사하게 됨에 따라 다른 주택을 양도하는 경우에는 보유기간에 관계없이 비과세된다. 다만, 이때에는 재건축주택의 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 1년 이내에 다른 주택을 양도하여야 한다. 또 다른 주택취득일로부터 1년 이내에 재건축아파트(양도일 현재 비과세요건을 갖춘 경우에 한함)를 양도하는 경우에는 일시적 2주택 비과세 특례규정을 적용하여 비과세하고 있다. 한마디로 노후불량주택을 멸실시키고 몇 년간의 건축기간 후 취득하는 재건축주택에 대해서 재건축 활동을 지원하기 위한 정책목적으로 가장 유리한 방법으로 양도소득세 혜택을 부여하고 있는 것이다.

재건축활동의 실체를 점검해 보자. 도시 및 주거환경정비법(구

### III. 주택의 양도와 주택시장 27

주택축진에 관한 법률)의 적용을 받는 재건축조합을 설립하여 주택을 재건축한다는 것은, 재건축에 동의함으로써 조합원이 된 자가 당해 조합규약 등이 정하는 바에 따라 조합의 재건축사업목적달성을 위하여 사업구역 내에 소유한 기존의 주택과 토지를 신탁 목적으로 조합에 이전할 의무 등을 부담하고 이에 대응하여 새로운 주택을 분양받을 권리를 가지는 것이라는 것이 현재의 판례이다(대법원 1999.4.27. 선고 99다5149 판결). 따라서 판결문만의 법논리에 의하면 조합원입주권은 그 자체로서 주택으로 보지 않고 ‘분양을 받을 권리’, 즉 양도세법 규정상의 ‘부동산을 취득할 권리’에 해당하는 셈이 된다. 어차피 부동산을 취득할 수 있는 권리도 양도소득세 과세대상 자산이므로 과세되나, 주택과의 구분이 중요한 이유는 다주택소유자에 대한 중과세 이외에도 ‘1세대 1주택 양도세 비과세’조항 때문에도 발생했었다. 즉, 양도시점에서 1세대가 물리적인 주택 1채만을 소유하고 있는지 아니면 조합원으로서 주택입주권까지도 소유하고 있는지에 따라 세부담이 차등화되기 때문이다. 현행의 양도소득세법 규정은 ‘1세대 1주택’을 정의함에 있어서 시행령 제156조의 2에서 ‘주택과 조합원입주권을 소유한 경우의 1세대 1주택 특례’를 규정하고 있다. 주택양도전 조합원입주권을 취득하여 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우, 주택재개발 및 재건축기간중 조합원입주권을 소유한 상태에서 거주할 대체주택을 취득한 경우 등에 1세대 1주택자 신분을 유지하기 위한 요건 등을 규정하고 있다. 대체로 신주택과 구주택의 교체과정에서 발생하는 ‘일시적인 1세대 2주택 비과세 특례’조항(시행령 제155조)을 준용하여 주거서비스의 소비 목적으로 일정기간 실제 거주한 경우는 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있도록 조치하고 있다.

그러나, 이러한 입법 태도는 일종의 현실사회에서 발생하는 무

리한 경우를 봉합하기 위해 시행령으로 제정한 것이고, 과연 법적으로 조합원이 재건축 등을 위해 관리청산계획에 따라 조합에 토지지분을 양도하는 법률행위를 어떻게 보아야 할지의 문제로써 다시 한번 검토할 필요가 있다. 현행의 양도소득세는 아파트와 같은 집합건물이 재건축사업에 들어갈 경우, 과거의 도시재개발법에 의한 재개발 및 주택건설촉진법에 의한 재건축을 (구)토지구획정리사업법에 의한 ‘환지’개념으로 보아 신축주택 부수토지의 감소부분을 양도로 보지않고 있다. 즉, 재건축사업에서 ‘조합에의 현물출자’를 통한 환지방식의 사업에 대해 양도소득세를 부과하지 않고 있는 것이다. 그러나 과거와 달리 재건축의 현물출자에 대해서는 지분 처분으로 보고 양도소득세를 부과하는 방안이 고려될 수도 있을 것이다. 재건축사업 추진과정 중 어느 단계가 양도소득세의 과세요건인 ‘부동산의 매도·교환·법인에의 현물출자 등 처분(disposal)’의 개념에 해당할 수 있는지를 살펴보면, 집합건물 철거 후 조합원의 대지권이 조합으로 이전된 때일 것이다<sup>5)</sup>. 따라서, 부과가능한 개발이득(chargeable gains)에 대한 평가문제가 해결된다면 양도소득세로도 과세가 가능할 것이다. 다만, 기존의 재건축에 따른 경제적 이익에 익숙한 상황에서는 양도처분의 개념을 너무 확대해석하여 양도소득세를 과세할 경우 개발부담금 부과보다도 해당 사업지역 내 재건축 집합건물 소유자들의 강한 반발이 우려되는 부담은 존재한다.

조합의 본질을 하나의 단위로 보는 실체설을 택하든지 아니면

5) 철거를 통해 구분건물이 사라졌고 재건축사업 종료 후 새 아파트에 대한 대지권의 지분율까지도 변화하였으므로 물리적 실체뿐만 아니라 이에 대한 물권 그 자체가 변화한 것으로 보아 재건축아파트와 신규아파트 간의 선물교환(forward exchange) 또는 전환(conversion)이 이루어졌다고 볼 수 있다. 특히, 2003년 7월 도정법 발효 이후 주택재건축조합은 법인등기가 의무화되어 과거와 달리 법인세 납세의무를 지므로, 재건축조합이라는 ‘법인에의 현물출자’로 보아 양도소득세가 부과될 수 있는 근거는 더욱 강화되었다.

공동사업을 하는 조합원의 집합에 불과한 집합설을 택하든지에 따라 조합 및 조합원에 대한 과세문제가 달라진다. 우리나라는 조합을 소득세나 법인세의 납세의무자로 규정하지 않고 조합을 통해 얻은 소득을 조합원에게 과세하는 방식을 택하여 집합설을 따르다고도 할 수 있으나, 소득계산을 할 때에는 실체설에 근거하고 있다고도 할 수 있다. 현행 판례는 실체설에 입각하여 조합원이 부동산 등을 조합에 출자하는 경우 출자 당시의 자산가액과 취득가액의 차이에 대하여 양도소득세가 부과될 수 있다고 보고 있다. “조합계약에 따라 조합원이 출자한 재산은 그 출자자의 개인재산과 구별되는 조합재산을 구성하게 되고 그 출자는 출자자가 취득하는 조합원의 지위와 대가관계(즉, 조합원으로서 출자자산에 대하여 지분을 취득한다)에 있는 것이므로 조합원의 조합에 대한 부동산 현물출자는 양도소득세의 과세대상<sup>6)</sup>”이라고 하여 실체설의 입장에 있다.

재건축은 아파트 등 집합건물을 주 대상으로 이루어지고 그 소유권은 특정한 ‘구분건물’과 불특정 지분으로서의 ‘대지권’으로 구성되므로<sup>7)</sup> 재건축사업의 시행에 따른 자산가치 증가는 철거 전이라면 토지·건물 일체의 부동산에 대해서 발생한다. 따라서, 철거 이전 시점부터 개발이익이 발생된다고 보아 개발이익을 산정할 경우(예: 안전진단, 조합설립인가 시점 등) 철거 이전의 목적물인 집합건물로 보아야 하는 등 산정기점 문제도 중요해진다.

6) 대법원 1984.12.26, 84누392 등

7) 집합건물법은 구분소유권과 대지사용권의 분리처분을 급하고 그 일체화를 위해, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 점유부분의 처분에 따르게 하고, 원칙적으로 전유부분과 분리해서 대지사용권만을 처분하지는 못하게 하였다(동법 §20조).

## 2. 주택시장의 구분과 동향

### 가. 주택시장의 개념적 구분

주택은 신규공급을 늘리기 위해서는 택지라는 생산요소를 필요로 하여 ‘만들어지는 부동산’이므로 주택 양도소득세 분석에서 필수적인 ‘주택의 거래가격’이라는 것에 대해 기존 주택시장(existing house market)과 신규 분양주택시장(new housing supply)를 구분해서 접근할 필요가 있다. 양 시장에서의 전자는 일정시점에서의 주택저량(housing stock)을 말하며, 후자는 주택(공급)유량(flow)를 구성하므로 양 시장에서의 가격은 각자 시장에서의 가격형성요인들에 의해 상호 영향을 받게 된다. 수요측면에서는 양 시장 모두 실제 거주를 목적으로 한 주거서비스 수요와 자산으로서의 수요가 동시에 고려되어 수요가 형성된다. 한편 공급은 기존 주택시장에서는 기존 소유자에 의한 매도에 의해 거래시장의 공급이 이루어지고, 신규 분양시장에서는 생산된 주택의 분양공급으로 이루어진다. 따라서, 공급 측면에서 신규 주택시장은 가용택지의 확보능력 및 건설활동에 영향을 받아 단기적으로 낮은 가격탄력성을 갖는 반면, 기존 주택시장에서의 공급은 기존 주택소유자들의 자산거래행태에 의해 결정된다.

2003년 이후 수도권 주택시장의 가격급등이 6개월 내지 1년의 간격으로 반복되면서 매우 불안정한 상태에 있다. 이를 두고 일부 정책당국자나 시민단체들에서는 ‘투기적 가수요’ 때문이라는 시각이 팽배해 있다. 어떠한 용어나 표현을 사용하건 그 경제학적 의미는 ‘실제 거주할 목적이 아닌 자산수요적 주택구입 투자’가 해당 시장 내에 많아서 가격이 급등한다는 해석일 것이다. 이 시점에서 주택자산에 대한 수요의 개념을 정리할 필요가 있다.

먼저, ‘주식구입은 투자행위이고 주택구입은 투기행위다’라는 관

점이 많은데 이는 경제학적 진실이 아니다. 상장법인이나 협회등록법인의 주식을 시장에서 구입하는 행위는 구입주식 수의 발행주식 수에 대한 비율만큼 해당 법인의 자본금에 대한 지분(소유권)을 취득하는 행위이다. 따라서, 거래시장 내에서 이들 법인주식을 구입한다고 해서 해당법인의 자본금이 추가로 늘어나는 것도 아니고 이들 법인이 소유하고 있는 기계설비·공장 등 고정자산이 늘어나는 것도 아니다. 결국 법인의 실체인 법인자본금에 대한 소유권 일부가 거래시장에서 이전되는 것으로, 취득자의 구입동기가 해당 주식의 가격이 예를 들어 1년 내에 올라가기를 바라는 것이 라면 오히려 투기의 개념에 가깝다.

반면 자기가 거주할 목적으로 주택을 구입하든 세를 주기 위해 구입하든 구입한 주택의 가격이 향후 오르기를 기대하지 않는 사람들은 없을 것이다. 주택은 거래비용이 높기 때문에 대체로 1년 이상의 자가거주나 임대를 목적으로 구입하므로 ‘시세차익에 대한 기대’도 1년 이상을 염두에 두고 있을 것이다. 또한, 임대를 목적으로 주택을 구입하는 경우에도 구입자는 빈집 상태로 놔두기보다는 임대를 놓아 임대수입을 올리려고 할 것이므로 이들은 주택임대사업자이고 이들이 구입한 주택은 사업용 고정자산인 셈이다. 이러한 시각에서 보면 주택구입행위는 주식보다는 단기적 가격상승에 대한 구입동기가 더 약하기 때문에 투기성이 적다고 할 수 있다. 더구나 주택을 새로 지어 자가점유(owner-occupancy)를 하거나 세를 놓은 경우라면 실물자본스톡을 증가시킨다는 경제학적 의미에서의 투자에 해당한다. 결국 유가증권시장에서의 주식구입이 투기성이 강하고 주택구입은 상대적으로 투자적 성격이 강한 셈이다. 다만 미등기전매, 분양권 단기거래 등에서 발생하는 불법 행위들은 명백히 투기적 수요에서 발생하는 것이고 이는 시장정보가 시장참여자들에게 공유되지 못하는 등 부동산시장 작동의 비효

율성에서 비롯된다고 할 수 있다. 따라서 한마디로 정리한다면 1주택소유 자가점유자라고 하더라도 ‘실제거주수요’와 ‘자산투자수요(portfolio investment)’로 구분할 수 있는 것이 아니고 양자가 복합되어 있으며, 다주택소유자라 하더라도 모두 투기적 수요자는 아니고 주택이라는 자산에 재무적 투자를 하면서 결과적으로는 임대사업을 하게 된다고 보는 것이 합리적인 해석이다.

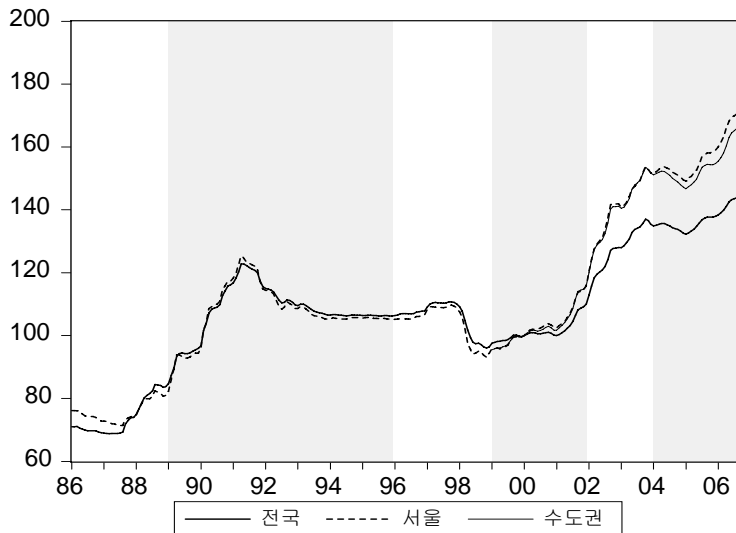
한편 ‘주택은 주거의 대상이지 소유의 대상이 아니다’라는 표현을 많이 듣게 된다. 이는 ‘주택을 실제 거주할 목적으로 취득해야지 거주하지도 않을 것이면서 (투자목적으로) 취득해서는 안된다’라는 의미의 일종의 당위적(normative) 표현인 셈이다. 그러나 사유재산권과 사적자치가 법적으로 보장되는 자본주의 시장경제 내에서 주택이라는 자산에 국한하여 자기사용 목적용 취득을 강요할 수도 없고 임대를 통한 타인사용의 긍정적 효과를 감안한다면 이미 주택을 소유한 사람들에 대해 투자적 목적의 주택구입을 자제해 달라는 호소로서만 이해할 수 있을 것이다. 그러나 이미 신규 분양주택시장에서 무주택자에 대한 우선공급제도가 존재하고 있으므로, 기존 주택거래시장 참여자들의 구입행태에 영향을 미치기 위해서는 자가점유용 취득과 그렇지 않은 취득 간에 세제나 금융측면의 차등대우 이외에는 유인이 없는 셈이다. 그러나, 주택에 대한 양도소득세 비과세 혜택제도를 운영하면서 정책당국이 자가점유주택을 처분했는지 아닌지를 구분하기 위해 거주요건을 얼마나 면밀히 확인했는지, 보유단계에서 자가점유자에 대한 재산보유세를 얼마나 우대했는지는 의문이다. 이에 대한 상세한 설명은 뒤로 미룬다.

#### 나. 우리나라의 주택시장가격 및 거래동향

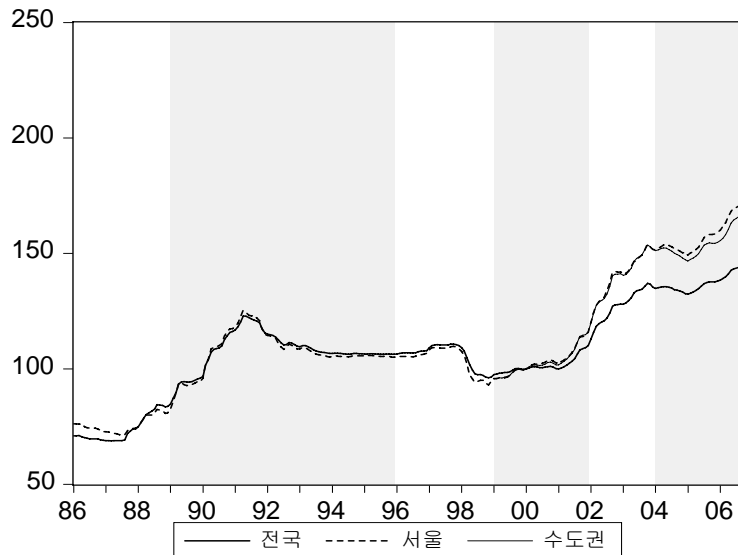
[그림 1]~[그림 4]는 우리나라의 주택매매가격 통계를 공식적으로 작성하기 시작한 1986년 이후 최근까지의 주택시장가격 움직

입이다. 국민은행의 주택가격동향자료 중 전국과 수도권, 그리고 서울을 2000년 1월 1일 기준시점을 100으로 하여 주택매매가격 명목지수를 나타낸 것이 [그림 1]이고, 주택유형 중 아파트만을 대상으로 한 명목매매가격지수의 움직임을 나타낸 것이 [그림 2]이다. 1980년대 말 급등기가 1991년 중반까지 지속되다가 하락하기 시작하여 1993년 3/4분기부터 하락률 없이 편평한 고원시대 (plateau) 모습을 보인다. 1997년 경제위기 때 급락하여 낮은 수준에 머물다가 2001년 1/4분기부터 2003년 10·29시점까지 급등한 후 주춤하다가 2005년 1/4분기부터 다시 급등하는 모습을 보이고 있다. 이러한 움직임은 지역별로 대동소이한데 서울과 전국의 변동폭 중간에 수도권이 위치하는 양상을 보인다. 아파트만을 대상으로 한 명목가격지수를 나타낸 [그림 2]도 기간별 움직임의 방향은 동일하나 변동폭이 더욱 확대된 모습을 보여주고 있다.

[그림 1] 명목주택매매가격(종합지수) 변동 추이

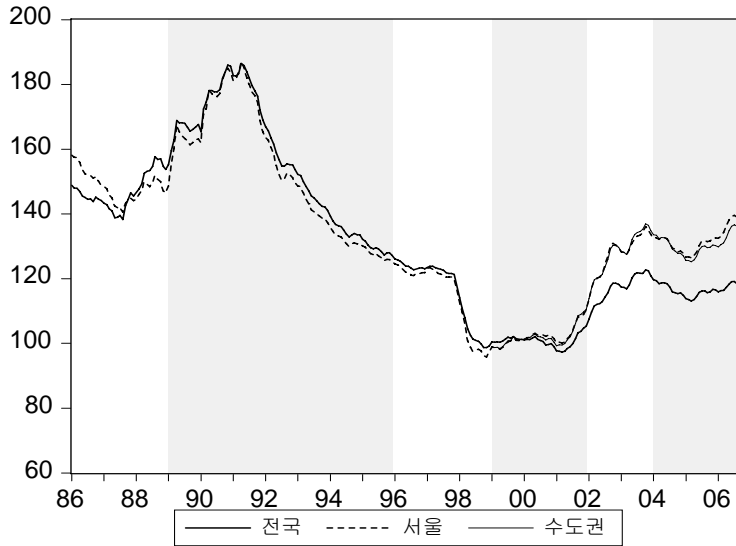


[그림 2] 명목주택매매가격(아파트지수) 변동 추이

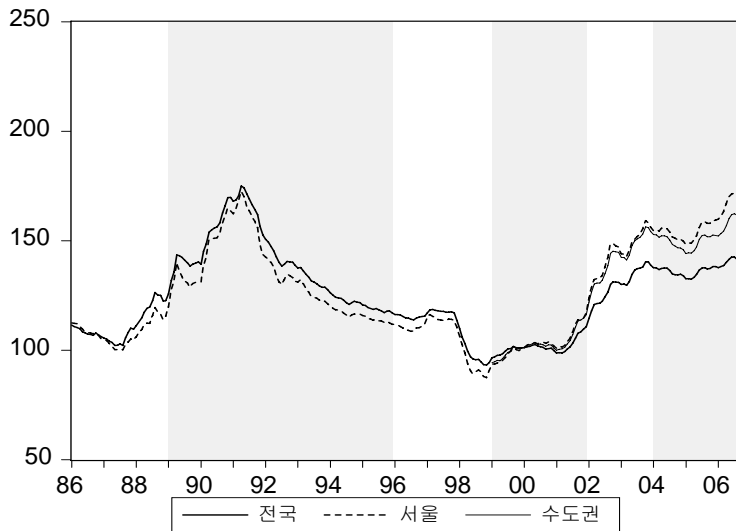


한편 [그림 3]~[그림 4]는 소비자물가상승률을 감안한 실질주택 가격지수의 움직임을 주택종합 및 아파트에 대해 보여주고 있다. 특이한 사실은 1992년 중반 이후 1997년까지의 ‘고원(plateau)모습’을 보였던 명목가격과 달리 실질주택가격은 지속적으로 하락하였었고, 전국 주택종합의 경우 2001년 이후의 명목가격 급상승 정도가 물가상승률을 감안하면 그리 크지 않다는 점이다. 현재 전국의 실질주택가격지수는 외환위기 시점의 전국 실질주택가격을 넘지 않는 상황인 것이다. 그러나 서울 및 수도권의 경우는 2001년 이후 5년 동안 40%나 급등한 결과를 보이지만 비교시점을 외환위기였던 1997년 말로 잡을 경우 18% 정도 상승한 것으로 나타나고, 이는 1994년 실질주택가격 수준에 해당한다.

[그림 3] 실질주택매매가격(종합지수) 변동 추이



[그림 4] 실질주택매매가격(아파트지수) 변동 추이



주택시장의 움직임은 이상에서 살펴본 매매가격의 움직임 이외에도 거래량이라는 중요한 시장지표가 있다. 부록의 [부표그림 1]~[부표그림 4]는 명목주택가격지수는 꺾은선 그래프로 나타내고 거래량은 막대그래프로 함께 표시하고 있다. 특이한 사실은 2005년 상반기에 시작한 매매가격지수의 상승은 그 이전의 주택 상승시기 때와 달리 거래량의 전반적인 감소 상황에서 진행되고 있다는 점이다.

## IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제

### 1. 분리과세 구조와 누진세율체계적 특징

자본이득 및 손실에 대한 과세문제는 어느 나라 어느 시대에서나 형평성 측면에서 논란이 많았고 복잡성을 가중시킨 특성들을 대부분 가지고 있다. 또한, 이상적인 소득세체계 내에서 포괄주의로 과세하건, 별도의 자본이득세로 분류과세(schedular taxation)하건, 기본적으로 자본이득을 배당 및 이자와 같은 자본소득이나 근로소득 같은 통상소득에 비해 우대할 것인지 중과할 것인지에 대한 확실한 정책의지가 표현되어 있다고 할 수 있다.

특히 미국의 경제학자 및 법학자들은 미국의 자본이득에 대한 세제상 우대(Capital Gains Preference Treatment)가 바람직한 것인지, 어떠한 일정기준에서 정당화되고 어떤 문제들에 대한 해법으로 합리화될 수 있는지에 대해 수많은 논의들을 거듭해 왔다<sup>8)</sup>. 기존의 소득세제가 자본이득을 불완전하게 취급할 수밖에 없는 상황에서 차선책(second best solution)으로서도 현재의 과세 방식은 정당화되지 못한다는 것이 주된 결론이다.

그렇다면, 우리나라의 대표적 자본이득세인 양도소득세는 분류과세라는 접근방법을 택한 조세정책적 의의가 무엇인지를 그 구조적 특징을 통해 살펴보자. 타원천의 통상소득에 대한 과세인 종합소득세와 비교하여 세부담을 낮추어 주기 위한 ‘우대과세(preferential tax treatment)’를 목적으로 하였는지, 아니면 중과세를 의도하였

---

8) Cunningham and Schenk(1993), Graetz and Schenk(1995) 등

는지를 살펴보자.

<표 1>은 1989년부터 현재까지의 종합소득세와 양도소득세 각각의 세율체계를 정리하여 보여주고 있다. 종합소득세는 개인의 연간 과세소득 규모에 따라 누진적인 세율구조를 지속적으로 채택하고 있지만, 양도소득세는 1989년 이후부터 과세양도차익의 규모에 따른 누진세율구조를 채택하기 시작한다. 보다 자세히 살펴보면, 종합소득세는 과표구간의 상하한 금액이 두 차례 그리고 세율변경이 네 차례 이루어지는 등 거의 매년 변경되어 왔다고 할 수 있다. 그러나 1996년 이후 10년간의 세부기간(sub period)만을 보면, 비교적 누진세율구조 내에서의 과표 상하한 금액은 변화가 없이 한계세율만 1%p씩 인하되는 등 물가상승에 따른 세부담 조정이 체계적으로 이루어지지 못해 왔다. 한편 양도소득세는 1989년부터 1995년까지의 7년 기간중에는 과표구간과 세율이 고정적으로 유지된 반면 1996년부터는 과표구간 단순화와 세율인하를 통해 세부담을 지속적으로 인하시켜 왔다. 양도소득세에 있어서 가장 특징적인 변화는 2001년 말에 이루어져 2002년부터 시행된 세법개정에서 살펴볼 수 있는데, 이 시점부터 우리나라의 양도소득세 누진세율구조는 그 과표구간의 상하한 금액이 종합소득세의 그것과 정확히 일치하게 된다. 종합소득세가 1년간 발생된 과세소득을 대상으로 하는 반면, 양도소득세는 많은 경우 다년간 발생한 양도차익을 대상으로 하므로 결집효과(bunching effect)가 있다는 차이는 있지만, 종합소득세체계 내에서가 아니라 분리하여 동일한 누진세율구조로 과세함으로써 가볍게 과세하는 체계로 바뀌게 된다. 특히 2002~2003년의 2년간은 장단기 보유의 구분마저도 1년으로 축소함으로써 연간 종합소득금액 1원과 1년간 보유한 양도자산의 연간 양도차익 1원에 대한 상대적 부담을 동일시하였다<sup>9)</sup>.

9) 재경부(2002)의 개정이유는 ‘주택보급률이 상승하고 지가가 안정되는 등 달라진 부동산시장 여건을 감안하여 소득세 본래기능에 충실하도록 양

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 39

동일한 연간 양도소득에 대해 현행 양도소득세와 같이 분리과세 제도를 운영하고 있을 때와 다른 통상소득과 통합하여 종합소득세 누진세율로 종합과세할 때의 세부담 차이를 기간별로 구분하여 살펴보자. <표 1>의 하단에 나타나 있듯이 1996~1998년의 3년기간을 '기간 I'로, 1999~2001년의 3년기간을 '기간 II'로, 2002~2003년의 2년 기간을 '기간 III'으로, 2004년 이후를 '기간 IV'로 나누어보자. 단기보유에 따른 고세율 중과의 예외들을 제외하고 양도차익을 해당기간의 표준적인 양도소득세 누진세율체계 내에서 분리과세했을 경우와 종합소득세 체계 내에서 합산과세했을 경우간의 양도차익 1원당 평균세율은 <표 2>~<표 5>에서 살펴볼 수 있다<sup>10)</sup>.

양도소득세는 개인이 단순양도한 연간 양도소득의 합계를 기간 I (1996~98년)의 경우 30~50%('99~'01년: 20~40%, '02년 이후: 9~36%)의 3단계 누진세율체계에 적용하여 세액을 산출하고 있다. 따라서 그 세부담은 최저한계세율 30%에서 시작하여 연간 누적양도차익의 크기에 따라 50%에 접근한다. 반면, 종합소득세로 종합과세할 경우의 세부담은 기타 종합소득액과 연간 양도소득의 합산액 크기에 따라 10%에서 출발하여 40%에 접근한다(<표 2>의 2열 참조). <표 2>의 첫번째 열은 납세의무자가 실현한 양도차익의 연간 누적액을 1천만원에서 시작하여 무한대( $\infty$ )까지 있는 경우로 가상하여 설정하였다. 마찬가지로 표 상단의 둘째 행에 있는 0에서부터  $\infty$  또한 양도소득 외의 통상적인 종합소득액이 0원에서 무한대까지 있는 경우를 가상하여 열거하였다.

---

도세율을 종합소득세율과 일치시켜 세율체계를 단순화(23% 인하효과)하고, 단기거래 구분기준을 2년에서 1년으로 단축하여 부동산거래를 제약하는 요인을 제거한다는 것을 들고 있다.

10) 양도소득세와 종합소득세의 세부담을 정확히 비교하기 위해서는 과표 산정방식의 차이도 반영하여야 하겠지만, 본 비교에서는 주로 법정 명목세율구조의 차이를 중심으로 수행하였다.

<표 1> 종합소득세 및 양도소득세의 세율변화 추이(1989년~현재)  
(단위: %)

| 연 도                     | 종합소득세      |    | 양도소득세  |                            |              |          |
|-------------------------|------------|----|--|----------------------------|--------------|----------|
|                         |            |    | 2년 이상 보유   |                            | 2년 미만 보유     |          |
|                         | 과세표준       | 세율 | 과세표준   | 세율                         | 세율           |          |
| 89.1.1~90.12.31         | 250만원 이하   | 5  |  |                            |              |          |
|                         | 500만원 이하   | 10 |  |                            |              |          |
|                         | 800만원 이하   | 15 |  |                            |              |          |
|                         | 1,200만원 이하 | 20 |  |                            |              |          |
|                         | 1,700만원 이하 | 25 |  |                            |              |          |
|                         | 2,300만원 이하 | 30 |  |                            |              |          |
|                         | 5,000만원 이하 | 40 |  |                            |              |          |
| 5,000만원 초과              | 50         |    |  |                            |              |          |
| 91.1.1~92.12.31         | 400만원 이하   | 5  | 3,000만원 이하<br>6,000만원 이하<br>1억원 이하<br>5억원 이하<br>5억원 초과 | 40<br>45<br>50<br>55<br>60 | 60           |          |
|                         | 1,000만원 이하 | 16 |  |                            |              |          |
|                         | 2,500만원 이하 | 27 |  |                            |              |          |
|                         | 5,000만원 이하 | 38 |  |                            |              |          |
|                         | 5,000만원 초과 | 50 |  |                            |              |          |
| 93.1.1~93.12.31         | 400만원 이하   | 5  | (국민주택)   | 30                         |              |          |
|                         | 800만원 이하   | 10 |  |                            |              |          |
|                         | 1,600만원 이하 | 20 |  |                            |              |          |
|                         | 3,200만원 이하 | 30 |  |                            |              |          |
|                         | 6,400만원 이하 | 40 |  |                            |              |          |
|                         | 6,400만원 초과 | 50 |  |                            |              |          |
| 94.1.1~95.12.31         | 400만원 이하   | 5  |  |                            |              |          |
|                         | 800만원 이하   | 9  |  |                            |              |          |
|                         | 1,600만원 이하 | 18 |  |                            |              |          |
|                         | 3,200만원 이하 | 27 |  |                            |              |          |
|                         | 6,400만원 이하 | 36 |  |                            |              |          |
|                         | 6,400만원 초과 | 45 |  |                            |              |          |
| I 1996.1.1~1998.12.31   | 1,000만원 이하 | 10 | 3,000만원 이하<br>6,000만원 이하<br>6,000만원 초과                 | 30<br>40<br>50             | 50           |          |
|                         | 4,000만원 이하 | 20 |  |                            |              |          |
|                         | 8,000만원 이하 | 30 |  |                            |              |          |
| II 1999.1.1~2001.12.31  | 8,000만원 이하 | 40 | 3,000만원 이하<br>6,000만원 이하<br>6,000만원 초과                 | 20<br>30<br>40             | 40           |          |
|                         | 8,000만원 초과 | 40 |  |                            |              |          |
| III 2002.1.1~2003.12.31 | 1,000만원 이하 | 9  | 1년 이상 보유   |                            | 1년 미만 보유     |          |
|                         | 4,000만원 이하 | 18 | 1,000만원 이하   | 9                          |              |          |
|                         | 8,000만원 이하 | 27 | 4,000만원 이하   | 18                         | 36           |          |
|                         | 8,000만원 초과 | 36 | 8,000만원 이하   | 27                         |              |          |
|                         |            |    | 8,000만원 초과   | 36                         |              |          |
| IV 2004.1.1. 이후         | 1,000만원 이하 | 8  | 2년 이상 보유   |                            | 1년이상<br>2년미만 | 1년<br>미만 |
|                         | 4,000만원 이하 | 17 | 1,000만원 이하   | 9                          | 40           |          |
|                         | 8,000만원 이하 | 26 | 4,000만원 이하   | 18                         |              |          |
|                         | 8,000만원 초과 | 35 | 8,000만원 이하   | 27                         |              |          |
|                         |            |    | 8,000만원 초과   | 36                         |              |          |
|                         |            |    |  |                            |              |          |

주: 1) 국민주택은 1996.1.1부터 폐지됨.

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 41

<표 2> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교  
(기간 1: 1996~1998년)

(단위: %, 천만원)

| 구분<br>과표 <sup>1)</sup> | 양도<br>소득세 <sup>2)</sup> | 기타 종합소득액 <sup>3)</sup> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |
|------------------------|-------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|
|                        |                         | 0                      | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | ...  | ∞ |
| 1                      | 30.0                    | 10.0                   | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 40.0 | 40.0 |   |
| 2                      | 30.0                    | 15.0                   | 20.0 | 20.0 | 25.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 35.0 | 40.0 | 40.0 |   |
| 3                      | 30.0                    | 16.7                   | 20.0 | 23.3 | 26.7 | 30.0 | 30.0 | 33.3 | 36.7 | 40.0 | 40.0 |   |
| 4                      | 32.5                    | 17.5                   | 22.5 | 25.0 | 27.5 | 30.0 | 32.5 | 35.0 | 37.5 | 40.0 | 40.0 |   |
| 5                      | 34.0                    | 20.0                   | 24.0 | 26.0 | 28.0 | 32.0 | 34.0 | 36.0 | 38.0 | 40.0 | 40.0 |   |
| 6                      | 35.0                    | 21.7                   | 25.0 | 26.7 | 30.0 | 33.3 | 35.0 | 36.7 | 38.3 | 40.0 | 40.0 |   |
| 7                      | 37.1                    | 22.9                   | 25.7 | 28.6 | 31.4 | 34.3 | 35.7 | 37.1 | 38.6 | 40.0 | 40.0 |   |
| 8                      | 38.8                    | 23.8                   | 27.5 | 30.0 | 32.5 | 35.0 | 36.3 | 37.5 | 38.8 | 40.0 | 40.0 |   |
| 9                      | 40.0                    | 25.6                   | 28.9 | 31.1 | 33.3 | 35.6 | 36.7 | 37.8 | 38.9 | 40.0 | 40.0 |   |
| 10                     | 41.0                    | 27.0                   | 30.0 | 32.0 | 34.0 | 36.0 | 37.0 | 38.0 | 39.0 | 40.0 | 40.0 |   |
| 11                     | 41.8                    | 28.2                   | 30.9 | 32.7 | 34.5 | 36.4 | 37.3 | 38.2 | 39.1 | 40.0 | 40.0 |   |
| 12                     | 42.5                    | 29.2                   | 31.7 | 33.3 | 35.0 | 36.7 | 37.5 | 38.3 | 39.2 | 40.0 | 40.0 |   |
| ∴                      |                         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |
| 100                    | 49.1                    | 38.7                   | 39.0 | 39.2 | 39.4 | 39.6 | 39.7 | 39.8 | 39.9 | 40.0 | 40.0 |   |
| ∴                      |                         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |
| ∞                      | 50.0                    | 40.0                   | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 |   |

주: 1) 과표는 연간 (누적)양도소득 총액이며, 소득공제 등의 효과를 감안하지 않음.

2) 양도소득에 대한 분리과세시, 양도소득에 대한 평균 세부담 비율.

3) 양도소득에 대한 종합과세시, 양도소득 외에 종합소득(통상소득)이 없는 경우(0)에서부터 무한대까지 있는 경우에 대해 양도소득 발생에 따른 추가적인 종합소득세 증가액을 양도소득으로 나눈 평균 세율임.

둘째 열의 ‘양도소득세’라는 제목명 아래 수록한 수치들은 첫째 열의 가상적인 연간누적 양도차익을 양도소득세라는 별도의 분리(류)과세방식으로 과세할 때의 양도소득세 부담을 양도소득으로 나눈 평균세율로 계산하였다.

셋째 열부터 마지막 열까지는 이러한 양도차익 실현자가 양도차익 외의 종합소득이 0에서 ∞까지 있는 경우, 즉 표 상단 둘째 행에 수록된 종합소득금액들이 발생했을 것을 가정했을 때, 종합소득세체계로 양도소득을 합산과세할 경우에 양도소득 실현에 따른 추가적인 세부담액을 양도소득으로 나눈 평균세율로 표시한다. 양도소득이 1년간 7천만원 실현되고 종합소득이 연간 8천만원인 내국거주인의 경우를 예를 들어 설명해 보자. 양도소득에 대해 분리과세하면서 30~50%의 누진세율을 적용하던 1996~98년 기간의 경우, 양도소득세액은 각 과표구간별 양도소득금액에 해당 한계세율을 곱한 누적액인  $3,000 \times 0.3 + (6,000 - 3,000) \times 0.4 + (7,000 - 6,000) \times 0.5 = 2,600$ 만원이고 양도소득은 7,000만원이므로 평균세율은 0.371이며 표상의 둘째 열에서는 37.1%로 표시된다. 만일 양도소득세가 분리되어 존재하지 않고 양도소득이 연분연승(年分年乘)과 같은 소득연간 평균화(income averaging) 조정없이 다종합소득액과 단순합산하여 종합소득세체계하에서 과세된다면, 통상적인 종합소득이 8천만원이었던 내국거주인이 그 해에 마침 양도소득이 실현되어 추가적으로 부담하는 종합소득세액은  $[1,000 \times 0.1 + (4,000 - 1,000) \times 0.2 + (8,000 - 4,000) \times 0.3 + (15,000 - 8,000) \times 0.4] - [1,000 \times 0.1 + (4,000 - 1,000) \times 0.2 + (8,000 - 4,000) \times 0.3] = 4,700 - 1,900 = 2,800$ 만원이다. 이를 실현 양도소득금액인 7천만원으로 나눈 평균세율은 40%이고 11번째 열과 9번째 행이 교차하는 칸(cell)에서 발견할 수 있다.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 43

양도소득을 종합소득과 분리(류)하여 별도의 (상이한) 누진세율 체계하에서 과세하는 경우와 종합소득세체계에서 단순합산과세하는 경우를 비교분석함으로써 알 수 있는 사실은 다음과 같다.

첫째, 연간 누적양도소득이 9천만원 이상이 되면 해당하는 양도소득의 양도소득세 평균세율이 40% 이상이 되면서 양도세 최고한계세율인 50%를 향해 접근하므로, 기타 종합소득액이 얼마인지에 상관없이 종합소득세의 최고한계세율인 40%를 넘게 되므로 양도소득세 산출세액이 종합소득세하에서의 추가부담액보다 항상 크게 된다.

둘째, 종합소득세체계하에서의 세부담이 분리과세하는 양도소득세 세부담보다 크기 위한 필요조건은 연간누적 매매차익이 9천만원 미만인 반면 기타 종합소득이 6천만원 이상이어야 한다.

셋째, 종합소득세체계하에서의 세부담이 양도소득세 세부담보다 크기 위한 충분조건은 연간누적 매매차익이 9천만원 미만인 반면 기타 종합소득이 8천만원 이상이어야 한다.

양도소득에 대해 별도의 분리된 누진세율을 적용함에 따라 가볍게 과세하는 경우들이 명암처리된(shaded area) 부분에 나타나고, 그 이외의 구간에서는 모두 양도소득을 초과하고 있음을 알 수 있다. 예를 들어, 종합소득세하에서 연간 과세소득액이 3천만원 이하인 소득자들에게 마침 그해에 과세양도소득이 실현되었다면 양도소득세로 분리과세됨에 따라 높은 세부담을 지게 되는 것이다. 결국, 명암처리된 경우들에서는 분리과세방식하에서의 양도소득세부담이 종합소득세 내에서 단순종합과세하는 경우보다 오히려 낮게 나타난다.

타원천소득이 없는 경우를 상정하여 1996년 과세양도차익을 그대로 종합소득세율체계에 적용하면, 최저과표구간인 1천만원 이하에서만 세부담이 약간 낮아질 뿐 그 외의 구간에서는 세부담이 비슷하거나 증가하고 있다. 따라서 현행 방식의 분리과세제도가 미등기전매나 2년 미만인 중과 경우를 제외하고는 특별히 양도차익

에 대한 중과가 아니라고 할 수 있다. 보다 현실적인 사례로 타원천소득이 있고 종합과세하는 경우에는 기존 타원천소득수준에 따라 양도차익분 합산으로 인한 적용한계세율이 달라지는데 양도차익 연분연승을 전제하지 않는 한 세부담은 종합과세시 증가하게 될 것이다. 즉, 명목적으로는 중과의 취지로 도입되었지만 실질적으로는 경과하는 경우들도 발생시켰다고 할 수 있다. <표 3>은 기간 II에 해당하는 양도세 분리과세에 따른 세부담 완화의 경우가 더욱 확대되었음을 알 수 있는데, 이는 종합소득세율체계는 변함이 없었으나 양도세 세율이 10%p씩 하향조정됨으로써 발생하였다.

<표 2> 및 <표 3>과는 달리, 2002~2003년의 기간 III에서는 양도소득세율체계와 종합소득세의 세율체계가 과표구간의 상하한 금액 및 적용 한계세율까지도 정확히 일치하도록 개정되었다. 이는 모든 구간에 있어서 양도소득을 종합소득에 비해 경과하는 체제로 전환하였다고 할 수 있다. 물론 양도소득은 누진세율이 적용되는 2년 이상의 장기간 동안 발생하였다가 실현된 소득이고 종합소득은 1년간의 소득이므로 시간(timing) 차이가 있고, 종합소득과세되는 소득과 양도소득 간에는 소득종류 및 원천 등의 차이가 있으므로, 같은 기준에서 비교할 수 없다는 지적도 있을 수 있다. 그러나, 잠재적 소비능력의 증가 또는 가치분소득의 증가라는 측면에서 1원의 양도소득과 1원의 통상소득을 차별할 이유가 없다는 포괄적 소득개념에서 접근한다면, 우리나라의 양도소득세 및 종합소득세의 세율구조 측면에서의 세부담 분석은 여전히 유효하다고 할 수 있다. 오히려 1975년 종합소득세가 양도소득세와 함께 도입된 후 1988년까지의 기간 동안에는 양도소득세가 누진세율체계가 아닌 비례세율구조를 갖고 있었는데, 이 기간 동안에 설정된 비례세율은 종합소득세의 최고한계세율과 대비하여 중과세의 정책의지를 명백히 실현할 수 있다.

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 45

<표 3> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교  
(기간 II: 1999~2001년)

(단위: %, 천만원)

| 구분<br>과표 <sup>1)</sup> | 양도<br>소득세 <sup>2)</sup> | 기타 종합소득액 <sup>3)</sup> |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
|------------------------|-------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|
|                        |                         | 0                      | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | ... | ∞    |
| 1                      | 20.0                    | 10.0                   | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 40.0 |     | 40.0 |
| 2                      | 20.0                    | 15.0                   | 20.0 | 20.0 | 25.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 35.0 | 40.0 |     | 40.0 |
| 3                      | 20.0                    | 16.7                   | 20.0 | 23.3 | 26.7 | 30.0 | 30.0 | 33.3 | 36.7 | 40.0 |     | 40.0 |
| 4                      | 22.5                    | 17.5                   | 22.5 | 25.0 | 27.5 | 30.0 | 32.5 | 35.0 | 37.5 | 40.0 |     | 40.0 |
| 5                      | 24.0                    | 20.0                   | 24.0 | 26.0 | 28.0 | 32.0 | 34.0 | 36.0 | 38.0 | 40.0 |     | 40.0 |
| 6                      | 25.0                    | 21.7                   | 25.0 | 26.7 | 30.0 | 33.3 | 35.0 | 36.7 | 38.3 | 40.0 |     | 40.0 |
| 7                      | 27.1                    | 22.9                   | 25.7 | 28.6 | 31.4 | 34.3 | 35.7 | 37.1 | 38.6 | 40.0 |     | 40.0 |
| 8                      | 28.8                    | 23.8                   | 27.5 | 30.0 | 32.5 | 35.0 | 36.3 | 37.5 | 38.8 | 40.0 |     | 40.0 |
| 9                      | 30.0                    | 25.6                   | 28.9 | 31.1 | 33.3 | 35.6 | 36.7 | 37.8 | 38.9 | 40.0 |     | 40.0 |
| 10                     | 31.0                    | 27.0                   | 30.0 | 32.0 | 34.0 | 36.0 | 37.0 | 38.0 | 39.0 | 40.0 |     | 40.0 |
| 11                     | 31.8                    | 28.2                   | 30.9 | 32.7 | 34.5 | 36.4 | 37.3 | 38.2 | 39.1 | 40.0 |     | 40.0 |
| 12                     | 32.5                    | 29.2                   | 31.7 | 33.3 | 35.0 | 36.7 | 37.5 | 38.3 | 39.2 | 40.0 |     | 40.0 |
| ∴                      |                         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
| 100                    | 39.1                    | 38.7                   | 39.0 | 39.2 | 39.4 | 39.6 | 39.7 | 39.8 | 39.9 | 40.0 |     | 40.0 |
| ∴                      |                         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
| ∞                      | 40.0                    | 40.0                   | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 | 40.0 |     | 40.0 |

주: 1) 과표는 연간 누적양도차익 또는 매매차익이며 단위는 천만원임.  
 2) 일반개인의 단순양도시 발생하는 양도소득에 대한 세부담을 평균 세율로 표시한 것임.  
 3) 표의 수치는 매매차익 이외의 기타 종합소득액이 없는 경우(0)에서부터 무한대의 기타종합소득액이 있는 경우까지 토지 등 매매차익 발생에 따른 추가적인 종합소득 세액부담을 매매차익으로 나눈 세율임.

<표 4> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교  
(기간 III: 2002~2003년)

(단위: %, 천만원)

| 구분<br>과표 <sup>1)</sup> | 양도<br>소득세 <sup>2)</sup> | 기타종합소득액 <sup>3)</sup> |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|
|                        |                         | 0                     | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | ... | ∞    |
| 1                      | 9.0                     | 9.0                   | 18.0 | 18.0 | 18.0 | 27.0 | 27.0 | 27.0 | 27.0 | 36.0 |     | 36.0 |
| 2                      | 13.5                    | 13.5                  | 18.0 | 18.0 | 22.5 | 27.0 | 27.0 | 27.0 | 31.5 | 36.0 |     | 36.0 |
| 3                      | 15.0                    | 15.0                  | 18.0 | 21.0 | 24.0 | 27.0 | 27.0 | 30.0 | 33.0 | 36.0 |     | 36.0 |
| 4                      | 15.8                    | 15.8                  | 20.3 | 22.5 | 24.8 | 27.0 | 29.3 | 31.5 | 33.8 | 36.0 |     | 36.0 |
| 5                      | 18.0                    | 18.0                  | 21.6 | 23.4 | 25.2 | 28.8 | 30.6 | 32.4 | 34.2 | 36.0 |     | 36.0 |
| 6                      | 19.5                    | 19.5                  | 22.5 | 24.0 | 27.0 | 30.0 | 31.5 | 33.0 | 34.5 | 36.0 |     | 36.0 |
| 7                      | 20.6                    | 20.6                  | 23.1 | 25.7 | 28.3 | 30.9 | 32.1 | 33.4 | 34.7 | 36.0 |     | 36.0 |
| 8                      | 21.4                    | 21.4                  | 24.8 | 27.0 | 29.3 | 31.5 | 32.6 | 33.8 | 34.9 | 36.0 |     | 36.0 |
| 9                      | 23.0                    | 23.0                  | 26.0 | 28.0 | 30.0 | 32.0 | 33.0 | 34.0 | 35.0 | 36.0 |     | 36.0 |
| 10                     | 24.3                    | 24.3                  | 27.0 | 28.8 | 30.6 | 32.4 | 33.3 | 34.2 | 35.1 | 36.0 |     | 36.0 |
| 11                     | 25.4                    | 25.4                  | 27.8 | 29.5 | 31.1 | 32.7 | 33.5 | 34.4 | 35.2 | 36.0 |     | 36.0 |
| 12                     | 26.3                    | 26.3                  | 28.5 | 30.0 | 31.5 | 33.0 | 33.8 | 34.5 | 35.3 | 36.0 |     | 36.0 |
| ⋮                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
| 100                    | 34.8                    | 34.8                  | 35.1 | 35.3 | 35.5 | 35.6 | 35.7 | 35.8 | 35.9 | 36.0 |     | 36.0 |
| ⋮                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |
| ∞                      | 36.0                    | 36.0                  | 36.0 | 36.0 | 36.0 | 36.0 | 36.0 | 36.0 | 36.0 | 36.0 |     | 36.0 |

주: 1) 과표는 연간 누적양도차익 또는 매매차익이며 단위는 천만원임.

2) 일반개인의 단순양도시 발생하는 양도소득에 대한 세부담을 평균세율로 표시한 것임.

3) 표의 수치는 매매차익 이외의 기타 종합소득액이 없는 경우(0)에서부터 무한대의 기타종합소득액이 있는 경우까지 토지 등 매매차익 발생에 따른 추가적인 종합소득 세액부담을 매매차익으로 나눈 세율임.

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 47

<표 5> 양도소득세-종합소득세간 상대적 세부담 비교  
(기간 IV: 2004년~현재)

(단위: %, 천만원)

| 구분<br>과표 <sup>1)</sup> | 양도 <sup>2)</sup><br>소득세 | 기타종합소득액 <sup>3)</sup> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                        |                         | 0                     | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | ...  |
| 1                      | 9.0                     | 8.0                   | 17.0 | 17.0 | 17.0 | 26.0 | 26.0 | 26.0 | 26.0 | 35.0 | 35.0 |
| 2                      | 13.5                    | 12.5                  | 17.0 | 17.0 | 21.5 | 26.0 | 26.0 | 26.0 | 30.5 | 35.0 | 35.0 |
| 3                      | 15.0                    | 14.0                  | 17.0 | 20.0 | 23.0 | 26.0 | 26.0 | 29.0 | 32.0 | 35.0 | 35.0 |
| 4                      | 15.8                    | 14.8                  | 19.3 | 21.5 | 23.8 | 26.0 | 28.3 | 30.5 | 32.8 | 35.0 | 35.0 |
| 5                      | 18.0                    | 17.0                  | 20.6 | 22.4 | 24.2 | 27.8 | 29.6 | 31.4 | 33.2 | 35.0 | 35.0 |
| 6                      | 19.5                    | 18.5                  | 21.5 | 23.0 | 26.0 | 29.0 | 30.5 | 32.0 | 33.5 | 35.0 | 35.0 |
| 7                      | 20.6                    | 19.6                  | 22.1 | 24.7 | 27.3 | 29.9 | 31.1 | 32.4 | 33.7 | 35.0 | 35.0 |
| 8                      | 21.4                    | 20.4                  | 23.8 | 26.0 | 28.3 | 30.5 | 31.6 | 32.8 | 33.9 | 35.0 | 35.0 |
| 9                      | 23.0                    | 22.0                  | 25.0 | 27.0 | 29.0 | 31.0 | 32.0 | 33.0 | 34.0 | 35.0 | 35.0 |
| 10                     | 24.3                    | 23.3                  | 26.0 | 27.8 | 29.6 | 31.4 | 32.3 | 33.2 | 34.1 | 35.0 | 35.0 |
| 11                     | 25.4                    | 24.4                  | 26.8 | 28.5 | 30.1 | 31.7 | 32.5 | 33.4 | 34.2 | 35.0 | 35.0 |
| 12                     | 26.3                    | 25.3                  | 27.5 | 29.0 | 30.5 | 32.0 | 32.8 | 33.5 | 34.3 | 35.0 | 35.0 |
| ∴                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 20                     | 30.2                    | 29.2                  | 30.5 | 31.4 | 32.3 | 33.2 | 33.7 | 34.1 | 34.6 | 35.0 | 35.0 |
| ∴                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 28                     | 31.8                    | 30.8                  | 31.8 | 32.4 | 33.1 | 33.7 | 34.0 | 34.4 | 34.7 | 35.0 | 35.0 |
| ∴                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 30                     | 32.1                    | 31.1                  | 32.0 | 32.6 | 33.2 | 33.8 | 34.1 | 34.4 | 34.7 | 35.0 | 35.0 |
| ∴                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 50                     | 33.7                    | 32.7                  | 33.2 | 33.6 | 33.9 | 34.3 | 34.5 | 34.6 | 34.8 | 35.0 | 35.0 |
| ∴                      |                         |                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 100                    | 34.8                    | 33.8                  | 34.1 | 34.3 | 34.5 | 34.6 | 34.7 | 34.8 | 34.9 | 35.0 | 35.0 |
|                        | 36.0                    | 35.0                  | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 | 35.0 |

주: 1) 과표는 연간 누적양도차익 또는 매매차익이며 단위는 천만원임.  
 2) 일반개인의 단순양도시 발생하는 양도소득에 대한 세부담을 평균세율로 표시한 것임.  
 3) 표의 수치는 매매차익 이외의 기타 종합소득액이 없는 경우(0)에서부터 무한대의 기타종합소득액이 있는 경우까지 토지 등 매매차익 발생에 따른 추가적인 종합소득 세액부담을 매매차익으로 나눈 세율임.

마지막으로 가장 최근인 2003년 말의 세법개정으로 2004년부터의 종합소득세 세율체계는 각 과표구간별 해당 한계세율이 1%p씩 인하되어 과표구간은 1천만원, 4천만원, 8천만원을 구분점으로 4단계 누진세율이 8%, 17%, 26%, 35%로 인하되었다. 따라서, 양도소득세의 누진세율체계와는 동일 과표구간들에 대해 또 다시 초과누진한계세율이 달라지게 되었다. 그 결과 직전 기간사례 III과는 달리 양도차익을 분리과세하는 것이 종합소득세 내에서 합산과세하는 것에 비해 중과하는 영역이 일부 나타나게는 되었으나, 매우 극단적인 경우들에 한정되었다.

이상에서 살펴본 바와 같이 양도소득을 분리과세하는 정책적 의의가 통상소득에 비해 중과세 또는 경과세하고자 했던 정책당국의 의도와는 상관없이 실제적으로는 경과하는 경우들이 대부분이었다면, 그 다음으로 찾을 수 있는 분리과세의 의의는 무엇인가? 양도소득세의 과세대상이 주로 부동산 및 부동산에 대한 권리의 양도로부터 발생하는 소득이므로 소득실현이 비정기적이고 비주기적이라는 특성, 부동산이라는 자산소유로부터 발생한다는 수동성, 불로소득적 성격, 그리고 세무행정 측면에서 신고·결정·징수상의 차이를 들 수 있다. 자진신고납부주의 과세방식의 종합소득세와는 달리 양도소득세의 경우 도입 이후 1998년까지 정부부과결정제도를 유지하고 있었고 이에 따라 결정 및 징수상 측면에서도 큰 차이가 있었다. 그러나 이러한 세무행정상의 차이도 궁극적으로는 소득의 원천, 성격, 시간의 차이에 따른 결과라고 볼 수 있다.

## 2. 양도차익 산정방식의 차등화: 기준시가 대 실지거래가액

### 가. 기준시가에 의한 양도소득 계산제도

양도소득세의 과세표준인 양도소득은 총수입금액(양도가액)에서 필요경비를 공제한 양도차익에서 장기보유특별공제를 공제한 금액

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 49

이고, 법 제96조 및 법 제97조 제1항은 양도가액 및 취득가액을 모두 ‘양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액(실지거래가액)’에 의해 계산한다고 원칙을 정하고 있다. 그러나 제2항 각호(총 9호)에 해당하지 않는 한, 2006년 말까지는 기준시가에 의해 계산한다고 규정하고 있다. 우리나라에서 양도소득세의 과세표준을 정부가 결정·고시한 기준시가라는 추계가격(presumptive price)으로 산정하기 시작한 역사는 23년에 이른다<sup>11)</sup>. 2000년 이후 양도소득세의 과세방식이 정부부과결정방식에서 자진신고납부방식으로 변경되었으나, 과세표준인 ‘과세양도차익’(taxable gains) 계산은 ‘기준시가 적용’을 원칙으로 하고 ‘실지거래가액 적용’을 예외로 채택하는 추계과세제도(presumptive taxation method)를 사용하고 있다. 자진신고납부제도의 핵심은 납세의무자가 자기 책임하에 성실하게 실지거래가액대로 신고납부하여 실질과세 이상을 실현하는 것이나, 취득과 양도의 양 시점에서 모두 실거래가액으로 신고되고 과세당국이 확인할 수 있어야 실질과세원칙을 달성할 수 있으므로 일정기간 동안 거래 및 신고자료가 실거래가액으로 축적되어야 하는 필요성 때문에 기준시가원칙이 유지되어 왔다.

한편, 우리나라에서 양도소득에 대해 분리과세를 택하게 되는 이유를 과세양도차익의 실지양도차익 대비 낮은 과표현실화율에서 찾을 수도 있다. 양도소득세의 과세표준으로서 양도가액과 취득가액 간 차액을 실지거래가액 기준으로 계산하지 않고 국세청이 매년 1~2회 고시하는 기준시가로 계산하는 것을 원칙으로 함으로써 실질과세원칙을 위배하고 있었으므로, 종합소득세의 신고과세소득에 적용되는 세율과 동일한 세율을 적용하기에는 형평성에 문제가 있을 수 있다는 고려가 감안되었을 수 있다.

11) 1975년 개인소득세체계를 종합소득세 중심으로 개편하면서 종전의 ‘부동산투기억제세’로 운영하던 것을 ‘양도소득세’로 신설한 이후 1983년까지는 실질과세원칙에 충실하도록 ‘실지거래가액원칙’에 의해 양도차익을 결정하다가, 조세저항 및 세무부조리 등의 세무행정상 애로를 이유로 ‘기준시가원칙’으로 전환하여 현재까지 운영해 오고 있다.

어쨌든 20여년 이상 시행되어 왔던 기준시가에 의한 양도차익 계산원칙은 2007년부터 ‘실제로 거래된 가액(실지거래가액)’으로 양도차익을 계산하는 것을 원칙으로 변화되도록 세법개정이 이루어졌다. 다만 2006년 말까지의 양도분까지는 여전히 기준시가방식이 원칙이고 일곱 가지 예외적인 경우에 해당해서만 실지거래가액으로 양도차익을 계산하도록 되어 있다.

실지거래가액으로 과세되는 경우를 제외하고는 공동주택의 기준시가는 양도소득세 및 상속·증여세 과세기 아파트, 연립주택 등의 공동주택 평가에 활용한다. 국세청장은 공동주택에 대하여 건물의 종류·규모·거래상황 등을 참작하여 매년 1회 이상 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시하여 왔으며, 1983년 2월 18일 1만 9천여 공동주택에 대한 제1차 고시를 시작으로 2006년 제36차 고시까지 정기적 또는 수시적으로 고시하고 있으며, 대상범위도 특정지역 아파트에서부터 전용면적 50평 이상 또는 100세대 이상 단지의 연립주택으로 확대되면서 기준주택에 대해서는 조정 고시 이외에 신규고시가 추가되어 왔다. 고시되는 기준시가는 해당 공동주택의 수도권 소재 여부 및 전용면적 크기에 따라 대체로 시가의 70~80%선을 유지하여 왔다.

<표 6>은 2004년 4월 30일 기준시가가 정기고시된 550만여 공동주택(세대)들을 대상으로 광역시도별 및 최초고시일 기준으로 재정리한 후 국세청 기준시가로 평가한 아파트 시가액의 시간적 변화를 보여주고 있다. 서울지역에 한정되던 고시대상지역이 지속적으로 확대되어 왔음을 알 수 있다. 특히 2000년 7월 전국의 모든 아파트가 기준시가 고시 대상화되기 전에는 해당 시점에 존재하는 모든 아파트들을 포함하지 않고 있으므로 아파트 시가액을 정확히 반영하는 것은 아니다. 그러나 최초연도부터 존재한 서울지역에 초점을 맞추어 기준시가의 시가 대비 평가율의 역수로 상향조정(gross-up)한다면 대체적인 추세를 파악할 수 있을 것이다.



&lt;표 6&gt;의 계속

| 년도     | 전체               | 서울        | 부산      | 대구      | 인천      | 광주      | 대전      | 울산      | 경기        | 강원      | 충북      | 충남      | 전북      | 전남      | 경북      | 경남      | 제주     |
|--------|------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 1988.3 | 총액<br>612,219    | 612,219   |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |         |        |
|        | 건수<br>112,646    | 112,646   |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1988.4 | 총액<br>827,909    | 761,848   | 46,498  | 19,564  |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |         |        |
|        | 건수<br>144,585    | 134,439   | 7,222   | 2,824   |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1988.5 | 총액<br>1,924,827  | 1,580,934 | 137,756 | 73,645  | 22,435  | 9,725   | 3,946   |         | 96,384    |         |         |         |         |         |         |         |        |
|        | 건수<br>308,795    | 240,770   | 23,051  | 14,317  | 5,284   | 2,689   | 840     |         | 22,834    |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1988.1 | 총액<br>2,137,345  | 1,738,661 | 157,796 | 80,795  | 23,859  | 9,725   | 7,467   |         | 99,041    |         |         |         |         |         |         |         |        |
|        | 건수<br>336,888    | 261,368   | 26,307  | 15,401  | 5,629   | 2,689   | 1,730   |         | 23,764    |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1988.2 | 총액<br>2,150,573  | 1,761,984 | 162,264 | 86,232  | 23,859  | 9,725   | 7,467   |         | 99,041    |         |         |         |         |         |         |         |        |
|        | 건수<br>339,334    | 262,498   | 26,791  | 16,223  | 5,629   | 2,689   | 1,730   |         | 23,764    |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1988.3 | 총액<br>2,825,543  | 2,288,048 | 182,913 | 105,685 | 30,063  | 17,238  | 11,554  | 2,184   | 157,055   |         |         |         | 543     |         | 2,986   | 17,243  |        |
|        | 건수<br>365,666    | 264,421   | 28,632  | 17,510  | 6,289   | 4,372   | 2,380   | 483     | 36,537    |         |         |         | 104     |         | 740     | 4,188   |        |
| 1988.4 | 총액<br>2,825,427  | 2,288,048 | 182,798 | 105,685 | 30,063  | 17,238  | 11,554  | 2,184   | 157,055   |         |         |         | 543     |         | 2,986   | 17,243  |        |
|        | 건수<br>363,656    | 264,421   | 28,632  | 17,510  | 6,289   | 4,372   | 2,380   | 483     | 36,537    |         |         |         | 104     |         | 740     | 4,188   |        |
| 1988.5 | 총액<br>2,907,988  | 2,341,274 | 200,970 | 110,032 | 37,536  | 17,238  | 11,554  | 3,558   | 161,227   |         |         |         | 543     |         | 2,986   | 21,039  |        |
|        | 건수<br>382,158    | 272,744   | 32,315  | 17,966  | 8,359   | 4,372   | 2,380   | 848     | 37,227    |         |         |         | 104     |         | 740     | 5,113   |        |
| 1990   | 총액<br>5,088,614  | 3,974,788 | 306,971 | 164,535 | 119,631 | 38,840  | 26,362  | 11,631  | 378,847   | 4,759   |         | 2,421   | 5,343   | 1,644   | 10,958  | 41,915  |        |
|        | 건수<br>526,328    | 339,393   | 41,849  | 22,545  | 24,234  | 7,739   | 4,186   | 2,021   | 70,376    | 1,090   |         | 534     | 1,015   | 398     | 2,389   | 8,559   |        |
| 1992   | 총액<br>5,631,651  | 4,092,254 | 335,764 | 217,593 | 209,255 | 85,912  | 33,789  | 11,631  | 489,679   | 24,698  | 1,335   | 2,421   | 16,508  | 10,607  | 38,602  | 66,170  | 4,432  |
|        | 건수<br>609,779    | 332,596   | 45,642  | 29,387  | 40,775  | 15,779  | 5,266   | 2,021   | 87,491    | 4,625   | 230     | 534     | 3,337   | 2,300   | 6,475   | 12,873  | 448    |
| 1993   | 총액<br>7,911,047  | 4,658,922 | 621,559 | 314,757 | 380,399 | 129,754 | 218,233 | 83,560  | 829,079   | 62,133  | 80,526  | 39,237  | 98,204  | 60,030  | 76,612  | 230,231 | 24,902 |
|        | 건수<br>1,081,998  | 431,794   | 109,854 | 42,152  | 90,235  | 25,129  | 48,094  | 19,683  | 143,618   | 13,242  | 21,323  | 9,426   | 25,870  | 15,494  | 15,037  | 66,198  | 4,789  |
| 1994.1 | 총액<br>7,911,047  | 4,658,922 | 621,559 | 314,757 | 380,399 | 129,754 | 218,233 | 83,560  | 829,079   | 62,133  | 80,526  | 39,237  | 98,204  | 60,030  | 76,612  | 230,231 | 24,902 |
|        | 건수<br>1,081,998  | 431,794   | 109,854 | 42,152  | 90,235  | 25,129  | 48,094  | 19,683  | 143,618   | 13,242  | 21,323  | 9,426   | 25,870  | 15,494  | 15,037  | 66,198  | 4,789  |
| 1994.2 | 총액<br>12,802,101 | 5,985,102 | 833,834 | 535,317 | 791,630 | 328,876 | 441,730 | 167,526 | 2,376,410 | 122,204 | 160,361 | 78,772  | 240,238 | 136,731 | 167,075 | 361,175 | 35,062 |
|        | 건수<br>1,890,453  | 536,185   | 154,709 | 79,406  | 191,484 | 73,479  | 92,279  | 43,643  | 321,757   | 27,934  | 45,486  | 20,357  | 73,770  | 51,824  | 37,196  | 102,076 | 6,868  |
| 1995.1 | 총액<br>14,632,853 | 6,291,225 | 989,804 | 624,646 | 880,462 | 392,199 | 533,367 | 203,500 | 3,092,225 | 147,592 | 199,421 | 112,828 | 287,908 | 177,276 | 199,938 | 452,780 | 45,683 |
|        | 건수<br>2,153,689  | 560,417   | 175,835 | 93,685  | 207,935 | 89,431  | 112,105 | 53,345  | 412,237   | 33,711  | 59,097  | 28,336  | 90,788  | 58,300  | 45,676  | 123,212 | 9,368  |

<표 6>의 계속

| 년도     | 전체 | 서울         | 부산         | 대구        | 인천        | 광주        | 대전      | 울산        | 경기        | 강원         | 충북      | 충남      | 전북      | 전남      | 경북      | 경남      | 제주        |
|--------|----|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 1995.2 | 총액 | 14,632,853 | 6,291,225  | 989,804   | 624,646   | 880,462   | 382,199 | 533,367   | 3,092,225 | 147,592    | 199,421 | 112,828 | 287,908 | 177,276 | 199,988 | 452,780 | 45,683    |
|        | 건수 | 2,153,689  | 560,417    | 175,885   | 93,686    | 297,965   | 89,431  | 112,105   | 412,297   | 33,711     | 59,097  | 28,396  | 90,788  | 58,300  | 45,676  | 123,212 | 9,368     |
| 1996   | 총액 | 17,449,191 | 6,963,127  | 1,194,721 | 744,002   | 970,468   | 487,958 | 626,959   | 238,781   | 407,689    | 198,402 | 253,861 | 387,973 | 213,906 | 291,504 | 639,253 | 45,991    |
|        | 건수 | 2,575,876  | 615,971    | 214,697   | 113,644   | 227,566   | 99,538  | 126,512   | 60,350    | 548,613    | 49,071  | 73,925  | 41,735  | 114,946 | 71,277  | 143,674 | 9,458     |
| 1997   | 총액 | 22,754,139 | 9,085,837  | 1,513,860 | 996,472   | 1,135,212 | 557,680 | 834,074   | 277,911   | 571,589    | 252,874 | 203,880 | 422,539 | 234,794 | 369,981 | 786,410 | 73,383    |
|        | 건수 | 2,973,313  | 639,688    | 280,409   | 158,218   | 238,080   | 122,941 | 134,349   | 70,506    | 645,249    | 66,391  | 82,473  | 49,870  | 121,244 | 73,572  | 90,539  | 164,535   |
| 1998.1 | 총액 | 22,726,541 | 9,064,245  | 1,513,829 | 996,277   | 1,135,212 | 557,680 | 834,074   | 277,911   | 570,682    | 252,874 | 203,708 | 422,539 | 234,794 | 369,981 | 786,274 | 73,383    |
|        | 건수 | 2,970,024  | 657,644    | 280,399   | 158,173   | 238,080   | 122,941 | 134,349   | 70,506    | 644,139    | 66,391  | 82,473  | 49,825  | 121,244 | 73,572  | 90,539  | 164,470   |
| 1998.2 | 총액 | 22,381,275 | 8,228,094  | 1,536,080 | 1,025,261 | 1,245,541 | 615,287 | 784,857   | 579,075   | 278,517    | 313,171 | 216,116 | 463,814 | 225,998 | 363,121 | 791,331 | 77,781    |
|        | 건수 | 3,448,071  | 723,861    | 310,297   | 190,632   | 281,462   | 148,235 | 146,316   | 91,279    | 802,286    | 78,940  | 57,298  | 138,689 | 77,779  | 100,983 | 187,747 | 18,175    |
| 1999   | 총액 | 24,727,407 | 9,079,400  | 1,748,622 | 1,095,034 | 1,364,880 | 694,343 | 837,882   | 371,714   | 644,326    | 325,147 | 350,228 | 275,657 | 254,576 | 426,297 | 864,220 | 78,240    |
|        | 건수 | 3,790,218  | 788,546    | 346,491   | 200,869   | 301,589   | 159,332 | 155,345   | 98,848    | 906,363    | 88,124  | 70,022  | 153,080 | 86,714  | 112,916 | 202,983 | 18,298    |
| 2000   | 총액 | 31,397,408 | 11,834,407 | 2,028,728 | 1,466,193 | 1,515,786 | 744,324 | 941,053   | 470,352   | 818,064    | 409,462 | 434,075 | 222,732 | 569,449 | 328,212 | 768,350 | 1,202,697 |
|        | 건수 | 4,492,656  | 832,644    | 378,502   | 271,072   | 315,409   | 169,855 | 169,826   | 126,711   | 1,050,211  | 118,732 | 110,362 | 165,904 | 108,381 | 218,545 | 289,790 | 19,071    |
| 2001   | 총액 | 35,040,380 | 13,406,277 | 2,236,810 | 1,551,488 | 1,687,251 | 794,541 | 1,009,575 | 481,620   | 945,306    | 419,250 | 453,722 | 400,095 | 577,321 | 347,330 | 793,183 | 1,269,280 |
|        | 건수 | 4,757,672  | 915,184    | 388,102   | 279,378   | 325,933   | 181,555 | 181,546   | 128,173   | 1,148,785  | 122,093 | 133,089 | 121,336 | 169,383 | 112,157 | 224,373 | 300,526   |
| 2002.1 | 총액 | 43,371,803 | 17,363,406 | 2,627,981 | 1,705,536 | 2,142,667 | 894,948 | 1,074,144 | 544,661   | 1,232,665  | 455,043 | 490,544 | 498,844 | 602,473 | 369,035 | 856,781 | 1,421,760 |
|        | 건수 | 4,926,271  | 950,089    | 407,368   | 278,921   | 328,389   | 182,577 | 183,385   | 130,741   | 1,225,788  | 123,531 | 137,534 | 124,139 | 173,094 | 114,492 | 230,900 | 312,568   |
| 2002.2 | 총액 | 44,389,760 | 18,566,991 | 2,620,822 | 1,704,039 | 2,109,239 | 894,948 | 1,074,144 | 544,661   | 1,238,775  | 455,043 | 490,544 | 498,844 | 602,473 | 369,035 | 855,807 | 1,413,350 |
|        | 건수 | 4,992,300  | 944,886    | 406,102   | 278,571   | 318,605   | 182,577 | 183,385   | 130,741   | 1,221,035  | 123,531 | 137,534 | 124,139 | 173,094 | 114,492 | 230,415 | 310,488   |
| 2003.1 | 총액 | 54,371,206 | 22,211,235 | 3,115,823 | 2,104,447 | 2,650,468 | 845,983 | 1,451,884 | 621,016   | 1,593,173  | 470,701 | 551,091 | 610,732 | 669,209 | 396,203 | 933,909 | 1,682,375 |
|        | 건수 | 5,162,971  | 988,415    | 425,159   | 294,496   | 329,812   | 188,172 | 191,424   | 137,555   | 1,310,888  | 129,424 | 143,180 | 134,751 | 180,270 | 118,511 | 237,217 | 319,237   |
| 2003.2 | 총액 | 58,432,168 | 24,455,588 | 3,147,829 | 2,251,167 | 2,654,397 | 839,917 | 1,738,271 | 623,020   | 1,729,478  | 498,359 | 549,444 | 613,748 | 661,329 | 394,889 | 980,245 | 1,676,286 |
|        | 건수 | 5,126,871  | 987,421    | 424,225   | 294,350   | 326,697   | 185,512 | 191,371   | 136,620   | 1,304,514  | 128,464 | 142,530 | 134,298 | 176,822 | 117,391 | 236,249 | 315,837   |
| 2004   | 총액 | 65,999,996 | 27,348,867 | 3,439,028 | 2,477,659 | 3,129,254 | 931,855 | 1,905,635 | 743,424   | 19,889,290 | 524,859 | 623,206 | 772,183 | 728,589 | 413,392 | 996,890 | 1,942,069 |
|        | 건수 | 5,430,732  | 1,057,777  | 442,929   | 313,926   | 335,012   | 196,578 | 195,934   | 142,239   | 1,395,744  | 135,388 | 149,129 | 150,024 | 182,895 | 124,457 | 247,635 | 333,462   |



IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 55

한편 <표 7>은 민간 부동산정보업체들이 보도한 시도별 아파트 시가총액을 시점별로 정리한 표인데 국세청 기준시가로 계산한 전국 및 서울지역 아파트 총가액과는 상당한 괴리를 보이고 있다. 조사대상 아파트의 포괄범위가 다르며 시장가격 대 일정 시가율로 조정된 요인에 따른 차이일 것으로 추측된다.

<표 8> 2003~2004년 기간 자본손익의 증감 현황  
(공동주택 기준시가 기준)

(단위: 건, %)

| 자본손익 유무    |                         | 공동주택 수    | 비중     |
|------------|-------------------------|-----------|--------|
| 자본손실 발생(-) |                         | 457,247   | 8.93   |
| 자본손익 없음(0) |                         | 914,456   | 17.87  |
| 자본이득 발생    | 0 ~<br>1천 5백만원 이하       | 2,431,819 | 47.52  |
|            | 1천 5백만원 초과 ~<br>5천만원 이하 | 929,377   | 18.16  |
|            | 5천만원 초과 ~<br>1억원 이하     | 292,434   | 5.71   |
|            | 1억원 초과                  | 91,973    | 1.8    |
| 총 계        |                         | 5,117,306 | 100.00 |

주: 1. 자본손익은 2004년도 공동주택기준시가에서 직전연도(2003년) 공동주택기준시가를 감하여 계산

2. 2004년도 고시건수 5,430,732건 중 신규 고시된 313,426건을 제외한 5,117,306건 기준

3. 직전년도 기준시가를 적용함에 있어

- 2003년도 2차 고시가격만 있는 경우 : 2003년 12월 1차 고시가격(16건)을 이용

- 2003년도 고시가격이 없는 경우 : 2002년 4월 3일자 고시가격(589건)을 이용

자료: 2002, 2003, 2004 공동주택기준시가.

<표 9> 2003~2004년 기간 자본손익 현황(공동주택 기준시가 기준  
: 수도권, 비수도권)

(단위: 건, %, 조원)

|      | 공동주택 수    |        | 총 자본손익 |        |
|------|-----------|--------|--------|--------|
|      | 건수        | 비중     | 금액     | 비중     |
| 서울   | 977,916   | 19.11  | 32.94  | 45.74  |
| 비서울  | 4,139,390 | 80.89  | 39.07  | 54.26  |
| 계    | 5,117,306 | 100.00 | 72.01  | 100.00 |
| 수도권  | 2,609,067 | 50.99  | 60.49  | 84.00  |
| 비수도권 | 2,508,239 | 49.01  | 11.52  | 16.00  |
| 계    | 5,117,306 | 100.00 | 72.01  | 100.00 |

- 주: 1. 자본손익은 2004년도 공동주택기준시가에서 직전연도(2003년) 공동주택기준시가를 감하여 계산  
 2. 2004년도 고시건수 5,430,732건 중 신규 고시된 313,426건을 제외한 5,117,306건 기준  
 3. 직전년도 기준시가를 적용함에 있어  
 - 2003년도 2차 고시가격만 있는 경우 : 2003년 12월 1차 고시가격(16건)을 이용  
 - 2003년도 고시가격이 없는 경우 : 2002년 4월 3일자 고시가격(589건)을 이용  
 4. 수도권은 서울, 경기, 인천  
 자료: 2002, 2003, 2004 공동주택기준시가.

<표 8>~<표 9>는 2004년 4월말 국세청 기준시가가 고시된 주택들만을 대상으로 1년간 발생한 자본이득 및 손실을 기준시가로 평가한 분포표이다. 511만여 주택 중 74%가 기준시가가 상향조정되었다. 총발생자본손익 72조원 중 46%는 서울에서 발생하였고 나머지 54%가 비서울에서 발행하였는데, 지역범위를 수도권 대 비수도권으로 대비하여 보면 수도권이 84%, 비수도권이 16%를 차지하였다. 이 수치는 실제 양도거래를 통해 실현된 자본손익이 아니고 소유자에게 발생한(accrued) 손익을 말한다. 기준시가가 실지거래

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 57

가능금액의 70~90% 수준에 있음을 감안할 때 고시된 주택들만에서 2003~2004년간 100조원 가까운 미실현 자본손익이 발생하고 있다고 추정할 수 있다. <표 10>은 『국세통계연보상』에 보고된 2003년과 2004년의 양도소득세 총결정세액의 지방국세청별 분포인데, 기준시가방식으로 계산된 경우와 실지거래가액으로 계산된 경우를 합쳐 실현된 양도소득에 대해 연간 3~4조원의 양도세액이 과세되고 있음을 보여주고 있다. 또한 실지거래가액에 의한 양도세 과세의 비중이 점차 늘어나고 있음도 보여주고 있다.

<표 10> 지방국세청별·과세유형별 양도소득세 부과

(단위: 명, 백만원)

|    |        | 2003    |            |           | 2004    |            |           |
|----|--------|---------|------------|-----------|---------|------------|-----------|
|    |        | 인원      | 과세표준       | 총결정세액     | 인원      | 과세표준       | 총결정세액     |
| 합계 | 계      | 621,835 | 21,971,352 | 3,658,622 | 617,905 | 25,564,787 | 4,417,756 |
|    | 실지거래가액 | 240,574 | 10,877,604 | 1,526,601 | 266,728 | 15,253,810 | 2,524,675 |
|    | 기준시가   | 381,261 | 11,093,748 | 2,132,021 | 351,177 | 10,310,977 | 1,893,081 |
| 서울 | 소계     | 164,635 | 10,970,605 | 1,868,271 | 148,346 | 11,724,066 | 2,120,266 |
|    | 실지거래가액 | 80,607  | 7,176,250  | 964,373   | 81,725  | 8,668,751  | 1,414,364 |
|    | 기준시가   | 84,028  | 3,794,355  | 903,898   | 66,621  | 3,055,315  | 705,902   |
| 충부 | 소계     | 237,503 | 6,441,592  | 1,049,245 | 223,621 | 8,339,112  | 1,388,704 |
|    | 실지거래가액 | 100,287 | 2,407,971  | 347,441   | 99,732  | 4,229,838  | 691,034   |
|    | 기준시가   | 137,216 | 4,033,621  | 701,804   | 123,889 | 4,109,274  | 697,670   |
| 대전 | 소계     | 54,252  | 1,091,948  | 168,921   | 64,081  | 1,680,960  | 279,235   |
|    | 실지거래가액 | 19,078  | 421,787    | 69,056    | 33,902  | 1,135,319  | 199,951   |
|    | 기준시가   | 35,174  | 670,161    | 99,865    | 30,179  | 545,641    | 79,284    |
| 광주 | 소계     | 36,159  | 712,673    | 110,227   | 38,876  | 764,713    | 121,139   |
|    | 실지거래가액 | 5,698   | 138,809    | 22,227    | 7,726   | 170,987    | 33,174    |
|    | 기준시가   | 30,461  | 573,864    | 88,000    | 31,150  | 593,726    | 87,965    |
| 대구 | 소계     | 45,160  | 982,201    | 169,032   | 49,668  | 1,229,191  | 202,365   |
|    | 실지거래가액 | 10,680  | 221,282    | 39,217    | 13,783  | 437,034    | 72,467    |
|    | 기준시가   | 34,480  | 760,919    | 129,815   | 35,885  | 792,157    | 129,898   |
| 부산 | 소계     | 84,126  | 1,772,333  | 292,926   | 93,313  | 1,826,745  | 306,047   |
|    | 실지거래가액 | 24,224  | 511,505    | 84,287    | 29,860  | 611,881    | 113,685   |
|    | 기준시가   | 59,902  | 1,260,828  | 208,639   | 63,453  | 1,214,864  | 192,362   |

자료: 국세청, 『국세통계연보』.

### 나. 전체 양도소득세 세수와 주택분 양도소득세 세수 비교

우리나라의 『국세통계연보상』에 수록된 양도소득세 관련 통계들은 과세대상 자산을 세분화하여 자산별 양도차익 및 양도세 규모를 살펴볼 수 없다. 그러나 보다 세부적인 내부통계를 활용하면 적어도 토지, 건물(또는 주택), 상장 및 비상장 주식, 기타 자산의 형태로 구분한 다음과 같은 연도별 추이를 살펴볼 수 있다. <표 11>은 1995년부터 2004년까지의 기간 동안 자산종류별 양도세 결정세액과 그 구성비의 변화를 보여주고 있다. 대체로 토지, 건물, 그리고 부동산에 대한 권리에 대한 총결정세액이 총 결정세액에서 차지하는 비율이 1999년까지 94~98%를 유지하다가 2000년부터 70~80%대로 떨어지고 있음을 알 수 있다. 또한 부수토지를 포함하는 주택에 대한 양도소득세 결정세액은 2002년에 전년 대비 98.4%, 2003년에 전년 대비 41.5%의 급격한 상승을 보여 2001년 하반기부터 시작한 주택가격 급등기에 실현된 유상주택거래가 많았음을 보여주고 있다. 이는 부록에 수록한 주택매매가격지수와 주택거래량 통계에서도 확인할 수 있다(<부표 5>~<부표 8> 참조).

## 3. 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도와 평가

### 가. 1세대 1주택의 의미

우리나라의 양도소득세제도 중 양도소득세를 비과세하는 조세지출(tax expenditure) 항목 중 가장 큰 비중을 차지하는 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도에 대해 살펴보자. 먼저 전 세계에서 유일하게 우리나라에서만 ‘1세대 1주택 비과세제도’를 운영하고 있음을 밝히고, 그 요건을 해당 세법 등에서 찾아보면 다음과 같다.

① 세대의 요건 : 1세대란 ‘거주자 및 그 배우자가 그들과 동일

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 59

한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는'(소득세법 시행령 제154조 제1항) 거주단위를 말한다. 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자까지도 포함한다.

② 주택의 판정 : 사용인의 거주를 위하여 취득한 주택은 거주자의 소유주택으로 보지 아니하며(재경원 재산 46070-19, 1995.1.24), 건축물관리대장상 2개 주택으로 되어 있는 다세대주택을 매입하여 거주하는 경우 동일세대가 하나의 주거공간으로 실질적으로 사용하는 경우 1주택으로 본다(재일 460140-6058, 1993.3.15).

③ 거주요건 : (서울특별시, 과천시 및 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 당해 주택의 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간중 거주기간이 2년 이상인 것).

결국 '1세대 1주택'이란 쉽게 표현하여 '생계를 같이하는 한 가구(household)로서의 1세대가 양도시점에서 사실상의 주거용건물(부속토지 포함) 1채만을 소유했을 때의 당해 주택'을 의미하는 것이다. 보다 구체적인 범위는 대통령령인 소득세법 시행령 제154조 및 제156조에 위임하여 규정하고 있는데, ① 양도당시 실지거래가액이 6억원을 초과하는 '고가주택'은 일정부분 과세되며<sup>12)</sup>, ② 보유기간이 3년 이상이어야 하며, 일부 지역(서울시, 과천시 및 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역) 소재 주택은 3년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주해야 하며, ③ 하나의 건물이 주택과 비주택 겸용인 경우 주택면적이 많을 경우 전부 주택으로 보며, 주택 부수토지는 대통령령이 정한 배율을 곱한 면적 이내로 제한하고 있다.

12) 양도세 비과세대상 1세대 1주택에서 제외되는 고가주택, 즉 '고가 1세대 1주택'에 대한 양도소득세 과세는 시행령 제160조에 위임받아 양도가액 중 6억원 초과분의 비율을 양도차익에 곱한 금액을 양도차익으로 사용한다.

<표 11> 양도소득세 자산종류별 결정세액 및 세수 (단위: 건, 10억원, %)

| 구분    | 1995    |                  | 1996    |                  | 1997    |                  | 1998    |                  |         |                  |         |                  |
|-------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|
|       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       |         |                  |         |                  |
| 계     | 295,922 | 2,762.9<br>100.0 | 355,190 | 3,062.8<br>100.0 | 325,474 | 3,419.2<br>100.0 | 347,812 | 2,413.5<br>100.0 |         |                  |         |                  |
| 토지    | 157,223 | 2,348.8<br>85.0  | 202,622 | 1,708.6<br>55.8  | 191,874 | 1,986.6<br>58.1  | 208,777 | 1,266.7<br>52.5  |         |                  |         |                  |
| 기타건물  | 129,107 | 362.4<br>13.1    | 144,807 | 1,301.7<br>42.5  | 126,379 | 1,379.0<br>40.3  | 130,553 | 1,102.1<br>45.7  |         |                  |         |                  |
| 부동산권리 | 1,004   | 10.4<br>0.4      | 452     | 1.0<br>0.03      | 222     | 1.1<br>0         | 311     | 1.0<br>-         |         |                  |         |                  |
| 상장주식  | -       | -                | -       | -                | -       | -                | -       | -                |         |                  |         |                  |
| 비상장주식 | 6,297   | 29.6<br>1.0      | 4,711   | 37.8<br>1.2      | 4,392   | 36.4<br>10.6     | 4,937   | 28.7<br>1.2      |         |                  |         |                  |
| 기타자산  | 2,281   | 11.7<br>0.5      | 2,598   | 13.7<br>0.5      | 2,605   | 16.1<br>0        | 3,234   | 14.7<br>0.6      |         |                  |         |                  |
| 구분    | 1999    |                  | 2000    |                  | 2001    |                  | 2002    |                  | 2003    |                  | 2004    |                  |
| 구분    | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       | 건수      | 총세액<br>구성비       |
| 계     | 218,841 | 1,866.1<br>100.0 | 2,437.5 | 100.0<br>2,651.5 | 100.0   | 3,106.8<br>100.0 | 3,658.5 | 100.0<br>4,417.8 | 3,658.5 | 100.0<br>4,417.8 | 3,658.5 | 100.0<br>4,417.8 |
| 토지    | 122,850 | 1,051.5<br>56.3  | 1,001.5 | 41.1<br>942.5    | 35.5    | 1,019.0<br>32.8  | 1,166.0 | 31.9<br>1,661.8  | 1,166.0 | 31.9<br>1,661.8  | 1,166.0 | 31.9<br>1,661.8  |
| 건물    | -       | 375.9<br>20.1    | 291.2   | 11.9<br>309.2    | 11.7    | 613.5<br>19.7    | 868.4   | 23.7<br>977.8    | 868.4   | 23.7<br>977.8    | 868.4   | 23.7<br>977.8    |
| 기타건물  | 90,362  | 331.0<br>17.7    | 815.7   | 33.5<br>648.5    | 24.5    | 822.2<br>26.5    | 796.7   | 21.8<br>792.3    | 796.7   | 21.8<br>792.3    | 796.7   | 21.8<br>792.3    |
| 부동산권리 | 337     | 2.8<br>0.2       | 8.9     | 0.4<br>10.5      | 0.4     | 103.4<br>3.3     | 225.6   | 6.2<br>295.9     | 225.6   | 6.2<br>295.9     | 225.6   | 6.2<br>295.9     |
| 상장주식  | 110     | 25.9<br>1.4      | 47.1    | 1.9<br>211.0     | 8.0     | 170.1<br>5.5     | 279.7   | 7.6<br>338.3     | 279.7   | 7.6<br>338.3     | 279.7   | 7.6<br>338.3     |
| 비상장주식 | 2,956   | 64.4<br>3.5      | 241.9   | 9.9<br>496.7     | 18.7    | 324.5<br>10.4    | 266.7   | 7.3<br>263.1     | 266.7   | 7.3<br>263.1     | 266.7   | 7.3<br>263.1     |
| 기타자산  | 2,224   | 14.6<br>0.8      | 31.2    | 1.3<br>33.1      | 1.2     | 54.1<br>1.7      | 55.4    | 1.5<br>88.6      | 55.4    | 1.5<br>88.6      | 55.4    | 1.5<br>88.6      |

주: 상장주식에 협회등록주식 포함.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 61

결국 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세제도는 (최근 거주요건이 일부 부활하기는 하였지만) 3년 이상 소유했던 주택의 양도차익에 대해 양도시점 당시 소유자 세대가 전국에 집 한 채만 갖고 있었다면 6억원 고가주택인 경우를 제외하고는 전액 과세하지 않는다는 것이다. 1세대 1주택이라도 6억원을 초과하는 고가주택의 양도시에는 6억원까지만 비과세를 허용하여 양도세 비과세 혜택의 최고한도를 설정하여 그 초과금액에 대해서는 양도소득세를 과세함으로써, 최대 6억원까지의 양도소득금액을 과세하지 않는 주택소유자 입장에서는 매우 큰 조세 혜택을 부여하는 제도이다. 이러한 '1세대 1주택'인지의 판정기준과 조세 혜택 부여 방법론은 대체로 다음과 같은 측면에서 문제점을 갖고 있다고 볼 수 있다.

##### 나. 소유개념에 기초한 양도소득세 비과세제도

'1세대 1주택 양도소득세 비과세제도'가 만들어진 1977년 이후부터는 고소득층의 자산소득에 중과한다는 취지에서 1세대 1주택이라 하더라도 '고급주택'은 비과세에서 과세로 전환하게 된다. 이때부터 사용하게 되는 고급주택의 범위는 주택유형(단독주택, 아파트 등 공동주택)별 차등면적기준과 금액기준을 사용하여 고급주택의 범위기준을 정하였다. 이러한 '고급주택'기준이 현재의 '고가주택' 기준으로 개편된 것은, 1999년 취득세상 중과되는 고급주택 및 종합토지세상 중과되는 별장·사치성재산 토지가 국세상의 고급주택의 범위와 일치하지 않으면서 가액기준도 기준시가나 과세시가표준 등 저평가되었다는 문제점이 부각되었고, 또 당시 주상복합형 초대형 호화아파트에 대한 보유세 강화 논리가 힘을 받아 고가주택으로 통일되기 시작하였다. 그러나 중소평형이면서 실거래가액 기준으로 고가주택이 되어버리는 주택의 비중이 급증하는 현실에서는 기준금액의 상향조정 등 새로운 문제점으로 작용하고 있다.

&lt;표 12&gt; 1세대 1주택 양도소득세 비과세요건 개정내용

| 구분  |                            | 양도시기별 1세대 1주택 비과세요건 |                                |                            |                     |
|---|----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
|   |                            | 2003.9.30<br>이전 양도  | 2003.10.1~<br>2003.12.31 양도    | 2004.1.1~<br>2004.12.31 양도 | 2005.1.1~<br>이후 양도  |
| 서울, 과천<br>택지개발<br>예정지구로<br>지정·고시된<br>5대 신도시 <sup>1)</sup> | 일반적인<br>경우                 | 3년이상 보유             | 3년이상 보유+<br>1년이상 거주            | 3년이상 보유 + 2년이상 거주          |                     |
|   | 1999년중<br>계약 등으로<br>취득한 주택 | 1년이상 보유             | 1년이상 보유 +1년이상 거주 <sup>2)</sup> |                            | 3년이상 보유+<br>2년이상 거주 |
| 기타 지역   | 일반적인<br>경우                 | 3년이상 보유             |                                |                            |                     |
|   | 1999년중<br>계약 등으로<br>취득한 주택 | 1년이상 보유             |                                |                            | 3년이상 보유             |

주: 1) 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시의 범위의 구체적 범위는 <부표 12>참조.

2) 2003.10.1일부터 서울·과천 및 5대 신도시지역 소재 주택에 대한 1년 이상 거주요건이 신설됨에 따라 기존 1999년 취득주택에 대한 1세대1주택 보유기간 1년 특례를 적용하는 경우에도 거주요건이 요구되었을 뿐 1998년말 세법개정시에 거주요건이 존재하였던 것은 아님.

1996년부터 2003년까지의 8년 기간중에는 거주요건 없이 3년 보유요건만의 양도소득세 비과세 혜택 부여기준을 사용하다가, 2002년 주택가격 급등기에 거주요건을 일부 지역소재 주택 양도에 한해서만 요구하기 시작하였다. <표 12>를 통해 2003년부터 가시화된 거주요건 부활을 살펴보자. 2002년 세제개편으로 수도권 내 6개 도시(서울, 과천 및 분당·일산·평촌·산본·중동의 5대 신도시) 일부지역에 소재한 주택의 경우에는 3년 이상 보유요건 외에 1년 거주요건이 부활되어 2003년 10월부터 시행되었으며,

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 63

2003년말 세제개편으로 2004년부터는 거주요건이 2년으로 강화되었다<sup>13)</sup>. <표 12>상에 1999년 중 계약 등으로 취득한 주택'에 대한 지역별, 그리고 양도시기별 보유기간 및 거주기간의 차별화가 생긴 이유는, 1998년 말 세법개정시 주택경기 활성화와 건설경기 진작을 목적으로 1999년 1년에 한해 취득하거나 신축한 주택에 대해 1세대 1주택의 3년 보유요건을 1년 보유요건으로 완화해 주었기 때문이다.

1세대 1주택 양도소득세 비과세의 요건이 시대적으로 변천되어 온 역사는 <부표 12>를 통해 살펴볼 수 있다. 원래 1995년 말의 세법개정 이전까지는 '3년 이상 거주하거나 5년 이상 보유하는 조건'이 원칙이었는데, '3년 거주'와 '5년 이상 보유'가 서로 동등한 요건이 아니었다. 이는 <부표 12>상에 표시한 거주기간 요건이 원칙이고 예외적인 사항의 하나로 보유기간 요건이 존재했음을 통해 확인할 수 있다. 즉, 제도의 취지는 1세대가 해당주택에 거주하여 주거서비스를 소비한 후 주택 처분행위에 대해 양도소득세 비과세 혜택을 부여하는 것이었는데 그 이후 취지가 변질되어 운영되었던 것이다. '1세대 1주택의 비과세요건을 3년 보유로 단일화하여 주거이전에 따른 세제상의 불편을 해소'<sup>14)</sup>하는 것을 개정이유로 밝히고 있으나, 거주요건을 충족하지 못해서 세제 혜택을 누리지 못하는 것이 해소해야 할 세제상의 불편인지는 의문이다. 일정기간 거주요건을 확인하기 위한 수단으로 주민등록표상의 전입일부터 전출일까지의 기간을 주로 사용했으므로 납세자의 실질적 거주요건 충족사실 확인을 둘러싼 끊임없는 민원이 세무행정당국에 제기되었던 것도 사실이다. 비과세란 정책적 필요에 의해 과세대상에서 제외시켜 납세의무 자체를 성립시키지 않는 것이므로, 비

13) 다만, 1999년중 계약 취득분에 한해서는 특례규정에 의해 2004년 양도의 경우에만 1년 이상 소유 및 거주요건이 적용되었다.

14) 재경부, 『'95 간추린 개정세법』, 1996 p. 118.

과세 여부에 대한 납세자와 세정당국의 판단 간의 괴리가 발생하면 무신고·무납부에 따른 가산세 문제가 발생한다. 이러한 소지를 줄이기 위한 명백한 기준으로 부동산등기부등본이나 건축물대장 등 객관적 공부만으로 확인이 용이한 보유요건으로 비과세기준을 변경시켜 세정당국의 ‘주거사실’ 확인의 필요성을 제거했을 수 있다. 그러나, 주거사실 확인을 둘러싼 민원발생 및 세무부조리 문제를 제거하기 위해 1세대 1주택 비과세의 원래 취지를 포기하는 세법개정을 단행하기보다는, 적지 않은 금액의 조세 혜택을 받기 위한 기준 충족 여부를 납세자가 소명하도록 하는 감면제도로 변경하면서 조세혜택의 취지를 살리는 것이 더 바람직했을 것이라는 판단이다.

결국, 이러한 주택에 대한 양도소득세 비과세요건의 역사적 변천을 통해 확인할 수 있는 것은, 비과세혜택의 취지가 자가점유자(owner-occupier)로서의 거주요건이 중요한 것이 아니라 1세대가 소유한 주택 한 채로부터 실현하는 자본이득에 대해서는 적극적으로 과세하지 않겠다는 정책의지를 읽을 수 있다. 이는 서울, 과천, 그리고 5대신도시 지역 일부에 대해서만 거주요건이 존재할 뿐 그 외의 지역 소재 주택에 대해서는 여전히 3년 보유요건만이 현행 세법규정에 존재한다는 사실에서도 확인할 수 있다.

여기서 궁금한 점은, 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기 위한 자격조건으로서 거주요건이 폐지되고 단순히 3년만 보유하면 되도록 완화된 조치가 주택의 소유 및 임차의사결정에 어떠한 영향을 미쳤을 것인가 하는 것이다. 예를 들어, 1995년까지는 3년 거주요건이 원칙이면서 이에 갈음한 5년 보유요건이 있었으므로, 주택소유자 중 자기집 거주비율이 높았었는데 3년 보유요건만으로 비과세 받을 수 있도록 변화된 해당기간(1996~2003년)에 어떠한 변화가 있었을까? 총주택스톡 중에서 집주인이 거주하는 ‘집주인 거주 주

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 65

택비율'의 변화는 인구주택총조사 보고서상의 '주택의 종류 및 점유형태별 분포'의 변화를 통해 확인할 수 있다. <부표 6>은 1990년부터 2005년까지 5년 단위의 주기로 이루어진 인구주택 총센서스상의 집계표들인데, 집주인 거주 주택비율은 79%('90년)→74.9%('95년)→70.6%('00년)→70.4%('05년)로 변화하여 1995년부터 2000년 사이에 4.5%p가 감소했음을 보여주고 있다. 특히 2000년 주택유형 중 아파트의 경우 523만여채 중 61.9%인 323만여채만이 집주인이 거주하고 있을 뿐이던 것이 2005년에는 662만여채 아파트의 64.9%인 429만여채가 자가점유로 밝혀져서 1세대 1주택 양도소득세 비과세 거주요건의 1996년 폐지 및 2003년 부분적 부활은 주택소유 및 점유 의사결정(tenure choice)에 큰 영향을 미친 것으로 판단된다<sup>15)</sup>.

##### 다. 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도의 개편방향

1세대 1주택 양도소득세 비과세제도 개편의 필요성이 '실수요자(자가 주거서비스 소비)에 대한 조세 혜택으로의 개편'이 취지인지, 아니면 '실가과세체계'을 위한 기반구축이 목적인지에 따라 문제점에 대한 인식과 개편방안이 달라진다. 가구의 주거서비스 소비를 이사를 통한 변경을 위해 주택을 처분하는 경제행위에 국한하여 조세 혜택을 부여하는 것이 합당하다는 원칙을 정립할 경우, 거주요건을 요구하지 않을 수 없으며 사실상 구주택 처분 후 신주택의 구입은 대체취득에 해당하며, 구주택 처분에 따른 양도소득은 일시적으로 실현되었으나 다른 용도의 소비지출에 사용되지 않고 궁극적으로는 신주택 구입에 들어가는 셈이 되어 실현되었다고 보기 어려운 측면이 강하다.

15) 노영훈, 「주택시장의 문제점과 조세정책 방향」, 『재정포럼』 2002년 8월호, pp. 10~12.

따라서, '1세대 1주택 자'라는 양도소득세 혜택 부여 대상범위 기준의 문제점과 '양도소득세 비과세'라는 조세 혜택 부여 방법론의 문제로 나누어 현행 제도의 문제점을 살펴보면 보다 쉽게 문제점을 이해하고 대안을 모색할 수 있다. 첫째, 소유개념에만 집착한 현행의 혜택부여 대상기준을 문제시할 때에는, 양도소득세도 소득세의 일종이므로 소득이 있으면 세금을 내는 것이 당연한데도 세금을 안내도 된다고 할 때에는 그 취지에 부합되어야 한다. 즉, 자기 집에 살다가 팔고 새 집에 이사가서 사는 경우로 혜택 대상을 한정한다면, 옛집을 매각한 돈이 다시 새 집을 사는 데 들어가므로 손에 잠시 쥐었던 양도소득이 실현되었다(realized)고 보기 어렵다. 원래 양도소득이란 '양도될 때 실현되어(realized) 다른 데 쓸 수 있는 가처분소득'에 대한 과세이지, 집 위치와 모양만 바뀌었을 뿐 여전히 새 집을 사는 데 재투자되는 대체취득(代替取得)의 경우까지를 적극적으로 과세하겠다는 아니기 때문이다<sup>16)</sup>. 또한 집을 팔아 시세차익을 손에 쥐었는데 전국에 집 한 채 소유하고 있었다는 이유만으로 비과세되는 혜택을 준다면, 모든 국민들에게 자산구성 항목 중 주택을 필수적으로 편입하도록 하여 주택구입을 통한 재테크를 장려하는 것이 된다. 결국 '주택은 거주 대상이지 소유의 대상은 아니다'라고 강조하는 주택정책당국의 대국민 슬로건이 조세 측면에서는 무색해지는 셈이 된다. 결국 '1세대 1주택 소유자'라는 현재의 양도소득세 혜택부여 기준은, 소유하고 싶어도 주택금융시장에서 배제되어 주택을 구입할 수 없는 무주택자가 많고 아무리 갑부라도 주택소유는 원하지 않을 수 있는 등 국민들의 주택소유 현황이 천차만별인 상황에서 바람직한 기준이 되기 힘들

16) 유사한 예로 재건축대상아파트가 철거되어 멸실되었을 때 자본이득이 실현되었다고 보지 않아서 양도소득세를 물리지 않는다. 주택전환행위에 있어서 어느 정도의 능동성과 수동성이 있느냐의 차이일 뿐 본질은 동일하다.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 67

다는 결론에 도달하게 된다. 결국 주택소유를 통해 발생하는 자본 이득을 처분시점에서 비과세하는 정당성은 '1세대 1주택이라는 단순한 소유사실'에서보다는 '1세대가 1주택에 대해 어떠한 경제적 행위를 했는가', 예를 들어 소유한 주택에 입주하여 주거서비스를 소비하는 '거주주택으로서의 기능'을 했는가와 같은 기준에서 부여되어야 할 것이다.

둘째, 소유기준 중에서도 '1세대 1주택'이라는 물리적 주택보유 수를 기준으로 삼는 문제에 대해서는, 경기활성화를 위해 신축주택 구입에 대한 양도세 감면혜택을 2002년까지 남발하였고, 이미 우리나라는 다주택보유시대에 실질적으로 돌입한 상황인데도 1세대가 1주택을 소유하는 것을 이상(理想)으로 삼아 여전히 주택보유갯수라는 물리적인 기준으로 차등과세를 하는 것은 형평성·효율성·단순성을 크게 깨뜨리게 된다. 우리나라에서 집 한 채 갖고 있느냐 아니냐는 그 사람의 소득 및 부에 대한 척도가 되기에 부적합하고, 집 한 채 가격이 몇 백만원에서부터 수십억원이 넘는 것도 있어 형평한 차등과세의 기준이라고 할 수 없음은 자명하다. 또한 현행의 양도시점에서의 1세대 1주택자인지가 중요한 판정기준이 되는 상황하에서는 i) 고가주택 한 채에 주택자본을 집중하거나, ii) 다주택보유자가 제일 나중에 파는 주택에 대한 양도소득세 혜택을 받기 위해 양도차익이 가장 클 주택을 늦게 팔도록 유도하는 왜곡을 낳을 수 있어 경제적 비효율성(economic inefficiency)을 야기할 수 있게 된다. 마지막으로, 과세당국은 전국의 세대별 주택보유갯수 현황을 항상 정확하게 파악하면서 양도소득세 세원관리를 해야 하는 등 세무행정적 부담도 지게 된다.

셋째, 조세 혜택의 방법론 중 현재의 '비과세'방식이 실거래가액에 의한 양도소득세 및 취득세·등록세 과세로의 발전에 최고 장애물이라는 점은 많이 지적되었다. 비과세라는 것은 세무서에 신

고할 필요도 없이 가만히 있어도 되니, 거래당사자 중 한쪽이 양도소득세 비과세 대상자라면 거래가격이 노출되지 않아 거래가액 과소신고 담합요청에 의한 불성실신고가 다운계약서를 양산되는 계기가 되기 때문이다. 해결책으로는, 감면신청을 받아 현재와 동일한 양도차익금액의 혜택을 주는 100% 세액공제방법으로의 전환이나, 보유연수별 일정금액(예, 연간 3천만원) 소득공제 등, 실지거래가격을 신고서상에 기입하게 하여 과세자료로 확보하는 수많은 방법들이 존재한다. 이미 정부는 실지거래가격 신고대상 주택의 범위를 2007년부터는 전국으로 확대하는 세법개정을 완료하였는데 그 접근방법은 위에서 언급한 거래자간의 유인(incentive)를 활용하는 방법이 아니라 불이행시의 과징금으로 강제하는 방법론을 사용하기로 결정한 듯 하다.

1세대 1주택 비과세제도는 또한 정부의 재정지출이 직접적으로 수반되지는 않지만 조세지출예산 측면에서 주택자본에 주어지는 가장 큰 조세지원(tax subsidy)에 해당한다<sup>17)</sup>. 연간 조세지출 규모는 매년 주택가격동향·평균보유·거주기간·실현율 등에 따라 달라지지만, 주택시장이 호경기였던 2002년에 연간 약 4조원대에 달하는 것으로 추정된다. 이처럼 큰 규모의 조세지출을 통한 조세 혜택을 부여하는 본연의 목적인 자가거주 즉, 거주할 집을 구입·소유하게 하는 방향으로 행태 변화를 유도할 때에만 주택공급을 통한 주거서비스 안정을 기대할 수 있을 것이다.

1세대 1주택 비과세제도는 자가점유자의 이사에 따른 대체주택 취득에 대한 조세혜택으로 부여기준, 혜택 정도, 그리고 방법론을 개선하여야 할 것이다. 현재 양도시점 당시 양도가액이 6억원으로 고정되어 거주요건을 만족시킨 1세대 1주택자라면 3년 이상 소유

17) 보조금지불, 차등과세, 그리고 구체적인 특별회계 및 기금상의 프로그램 등을 통한 직접적인 재정부담에 국한하지 않고, 조세지출(tax expenditure)을 포함한 광범위한 의미의 정부의 재정부담이다.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 69

후 최대 6억원까지의 비과세 혜택이 부여되는데, 경제적 입장에 따라 혜택금액이 차등화될 필요가 있다.

1세대 1주택자 중 거주요건을 강화하는 방식으로 혜택부여 기준을 유지할 수도 있으나, 궁극적으로는 현재 다주택보유자들에게도 제일 늦게 파는 주택을 제외하고는 허용하지 않고 있는 ‘1세대 1주택’이라는 자격조건을 바꿀 필요가 있을 것이다. 결국 다주택보유자들을 투기꾼으로 보기보다는 임대사업에 종사하는 사업자로 보아 임대소득 과세와 임대주택 사업용자산 처분에 대한 양도차익과세를 정상화하고 자가거주주택 한 채에 대해서는 양도소득세 혜택을 부여하는 ‘주 거주주택(main home, primary residence)’기준으로 변경하는 것이 궁극적인 대안일 것이다. 주로 거주하는 주택이라고 자진신고한 1주택의 이사에 대해서만 실수요자 차원에서 현재 수준의 양도소득세 혜택을 준다는 데 반대할 명분은 찾기 힘들기 때문이다<sup>18)</sup>.

구체적인 조세 혜택의 방법들로 ‘100% 세액공제(tax credit) 방식’과 ‘보유연수별 일정금액 소득공제(deduction) 방식’ 간의 선택 시에는 i) 조세혜택 부여 취지, ii) 세제의 기술적 특성, iii) 세무행정 집행 용이성 및 조세저항 등이 고려되어야 할 것이다. 자기집에 실제로 들어가 사는 자가점유행위(owner-occupying)를 지원하는 것이 주택양도소득세 혜택 부여의 취지라면, 의식주 중 하나인 주거소비행위는 생활의 기본욕구이자 필요경비로 대우해주어야 하는 소득과세 일반원칙에 부합하여 소유뿐만 아니라 거주요건도 필요하게 된다. 문제는 양도소득세가 신고납부주의 과세방식을 택하면서 종합소득세와는 별개의 분리과세제도를 택하고 있으

---

18) 거주요건을 일일이 세무당국이 확인하기 위해 주민등록표상 전·출입 일자를 점검하는 등의 수고를 하자는 것이 아니라, 신고납부주의 세목하에서 ‘주거주주택’을 취득 후 일정기간 내 신고하게 하고 변동사항이 발생할 경우 변경신고하게 하는 등의 방식으로 운영해야 할 것이다.

며 가구단위의 과세적 특성을 가진다는 점을 감안할 때, 개인소득 세제에서의 인적기초공제(1인당 일정금액)나 소득 대비 일정비율을 소득공제하는 방식을 준용하기 어렵다는 것이다. 가구의 (공동) 주거행위가 한개 주택단위로 이루어지고 고가 및 저가주택의 거주 서비스 비용도 주택가격에 의존하므로 일률적인 (보유연수별) 일정금액 소득공제방식은 형평하다고 볼 수 없다.

따라서, 비과세제도의 개편을 과세라고 인식하는 현재의 상황에서는 개편에 따라 불이익을 받는 사람들의 조세저항을 최소화시켜 제도 변화에 따른 세제의 안정성 및 형평성을 보장하는 것이 성공의 관건일 것이므로 (일정 한도금액하에서의) 100% 세액공제로 시작할 수 있다고 판단된다. 또한 실제 자가점유자에 대한 구주택 처분 및 신주택취득에 대한 양도소득세 혜택을 부여하는 방법으로는, 1997년 이전까지 미국에서 오랜기간 동안 시행되었던 과세이연방법론을 적극적으로 검토해 볼 수 있을 것이다. 즉, 자녀교육과 적극적인 소득활동이 종료하는 일정 연령시점까지 이사를 하면서 자가점유행위를 지속하는 가구에 대해서는 일정 기간내에서 이루어진 선후불문의 구주택 매각 및 신주택 취득에 대해 구주택매각 양도차익만큼을 신주택구입가격에서 차감시켜 평생양도차익을 누적시켰다가 은퇴시점에서 일정 한도금액 내에서 정산하는 방법이다. 즉, <부표 1>에 정리한 바와 같이 최초주택 양도로부터의 이득만큼을 두 번째 주택 취득가격에서 차감하여 취득가액을 조정함으로써 나중에 두 번째 주택의 양도차익이 첫 번째 주택매각으로부터의 양도차익까지도 포함하도록 연기시키면서 누적해 나가는 방법이다. 미국은 1997년 5월 이후 기존의 과세이연방법을 매거래마다 일정 금액한도 내에서 공제(exclude)하는 방법으로 변경하였는데, 이러한 세법개정이 최소한의 거주요건만을 만족시키고는 주택을 사고파는 행위를 조장하였다는 비난을 받고 있다.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 71

우리나라가 2002년부터 부동산양도신고제를 폐지하고 진정한 의미의 양도소득세 신고납부제도로 전환하였던 배경에는 부동산등기의 전산화로 과세자료의 적기 수집이 가능해졌기 때문이다. 따라서 주택에 대한 전산화가 상당히 진전된 현 시점에서는 세대주별 주택양도차익의 평생관리가 실행가능할 것으로 판단되고 신고납부제도하에서는 납세의무자에게도 세무행정 협조의무를 일부 지우는 방법으로 자가점유자의 구주택 처분 및 신주택 취득에 대해 세무 신고를 받도록 현행의 비과세제도를 개편하면 가능할 것이다.

#### 4. 다주택보유자에 대한 양도소득세 차등화정책

##### 가. 다주택보유분포의 현황

주택의 소유 현황을 소유주 개인별 또는 소유세대별로 그 물리적인 채수 또는 주택단위(housing unit)의 수로 파악할 수 있을 것이다. 우리나라에서는 1990년대 초반부터 다주택보유자에 대한(지방)재산세를 강화하자는 정책논의가 제기되어 왔었고<sup>19)</sup> 그 때부터 다주택소유 현황 자료들이 비공식적으로 집계되어 오다가 2003년부터 행정자치부에서 매년 토지소유 현황과 함께 다주택소유 현황이 발표되고 있다.

먼저 행자부가 제공한 건물재산세 부과 전산파일을 건교부 주택전산망에 입력하여 집계한 1991년부터 1995년까지의 개인소유자별 다주택소유 현황은 <표 13>에서 살펴볼 수 있다. 먼저 이렇게

19) 1993년 (구)내무부에서 검토되었던 '다주택보유에 대한 재산세 과세강화 정책'은, 토지에 대한 인별누진과세로서의 종합토지세에 대응하여 건물 쪽에서의 인별 또는 세대별 재산보유세 강화 주장이었는데, ①비현실적 건물과표 사용의 부적합성, ②다주택보유자와 고액주택소유자간 중과대상의 범위 획정 문제, ③세대별 합산의 세무행정상 어려움 등으로 실행되지 못했다. 보다 상세한 정책적 주장과 그 경제적 효과에 대해서는 노영훈(1995)를 참고하기 바란다.

집계된 전국 주택 수와 세대 수가 1990년 및 1995년 인구주택총 센서스상의 주택 수 및 가구 수와 대체로 유사한지를 살펴보자. 주택의 종류 및 거주가구 수별 분포를 수록한 <부표 5>의 1990년의 주택 수 및 가구 수는 716만 주택 및 1,130만여 가구이고 1995년은 각각 920만여 주택과 1,291만여 가구들이 전수조사에서 확인되었다. 이는 <표 13>상에 나타나는 1991년의 701만 주택과 이를 소유한 642만여 가구, 그리고 1995년의 943만여 주택과 788만여 가구와 대체로 부합하는 것으로 생각된다. 행자부 건물재산 세부과자료와 통계청 센서스자료 간의 차이는 비거주용건물 내 주택 계산방법과 다가구주택의 단독주택 및 연립주택 채수계산 차이에서 발생하고 있다고 보여진다.

1991년의 경우 전국에 642만여 명이 소유한 704만 주택들의 소유채수별 분포를 보면 1주택을 소유한 소유주는 전체 소유자 중 93%인 598만여 명이고, 2주택 이상의 다주택소유자는 6.76%인 43만여 명이며, 다주택보유자들이 소유한 주택수는 총 102만 7천여 주택으로 소유주택 701만여 채 중 14.64%를 차지하며 다주택 보유자 1인당 2.37채의 주택을 소유했다. 그 이후 2년 간격의 다주택 소유분포 추이를 살펴보면, 주택소유자 중 다주택보유자의 비율은 1991년의 6.8% 수준에서 1993년 11%로 크게 늘어나고, 이들이 보유한 주택의 비중도 25%대에 달하고 있고, 1995년에도 비슷한 비율을 유지하고 있다.

이러한 주택소유채수 분포를 개인단위에서 세대단위로 확대하기 위해 주민등록법상의 가구(household) 개념에 해당하는 '세대'를 기준으로 행자부의 주민등록전산망과 연계한 분포는 <표 14>~<표 17>에 수록되어 있다. 먼저 <표 14>는 1993년 행자부 소유주별 건물분 재산세 부과 전산자료를 당시의 행자부 주민등록전산망의 세대단위로 재집계한 최초의 '세대별 주택소유현황표' 인데, <표 13>상의 1993년 인별 주택현황과 비교해 보면 총주택 수에 있어서는 대체로 일치하는 반면 694만 주택소유자와 711만 주택

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 73

소유세대 간에는 상당한 차이가 발생한다. 1명 이상의 세대원이 1세대를 구성하게 되는 세대의 개념상 소유주의 숫자보다는 소유세대의 숫자가 더 적어야 하지만 주민등록번호가 확인되지 않는 ‘무주민등록’에 해당하는 건수가 180만여 건에 달해 이러한 차이를 발생시켰다고 할 수 있다. 따라서 다주택소유세대 비율 및 이들이 소유한 주택비율을 파악·해석할 경우에도 이러한 미확인 소유주들의 주택들을 제외하고 계산하느냐, 아니면 대부분 1주택자 또는 1주택세대일 것으로 가정하느냐에 따라 큰 차이를 나타나게 된다. 일단 <표 15>는 무주민등록세대가 보유한 주택을 제외한 주택의 세대별 보유갯수의 누적분포를 보여준다.

<표 13> 인별 다주택보유 분포 변화추이(1991, 1993, 1995년)

(단위: 호, 명, %)

| 주택<br>보유<br>수 | 1991      |          |           |          | 1993      |          |           |          | 1995      |          |           |       |
|---------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-------|
|               | 소유자       |          | 주택수       |          | 소유자       |          | 주택수       |          | 소유자       |          | 주택수       |       |
|               | 누적<br>비율  | 누적<br>비율 | 누적<br>비율  | 누적<br>비율 | 누적<br>비율  | 누적<br>비율 | 누적<br>비율  | 누적<br>비율 | 누적<br>비율  | 누적<br>비율 | 누적<br>비율  |       |
| 1             | 5,987,461 | 100      | 5,987,461 | 100      | 6,156,657 | 100      | 6,156,657 | 100      | 7,027,127 | 100      | 7,027,127 | 100   |
| 2             | 377,319   | 6.76     | 754,638   | 14.64    | 662,662   | 11.38    | 1,325,324 | 24.51    | 716,877   | 10.89    | 1,433,754 | 25.52 |
| 3             | 41,491    | 0.88     | 124,473   | 3.88     | 91,143    | 1.84     | 273,429   | 8.26     | 99,383    | 1.80     | 298,149   | 10.32 |
| 4             | 8,006     | 0.24     | 32,024    | 2.11     | 20,072    | 0.53     | 80,288    | 4.91     | 21,165    | 0.54     | 84,660    | 7.16  |
| 5             | 2,608     | 0.11     | 13,040    | 1.65     | 6,340     | 0.24     | 31,700    | 3.93     | 6,208     | 0.28     | 31,040    | 6.26  |
| 6             | 1,358     | 0.07     | 8,148     | 1.47     | 2,934     | 0.15     | 17,604    | 3.54     | 3,317     | 0.20     | 19,902    | 5.93  |
| 7             | 715       | 0.05     | 5,005     | 1.35     | 1,728     | 0.11     | 12,096    | 3.32     | 1,849     | 0.16     | 12,943    | 5.72  |
| 8             | 557       | 0.04     | 4,456     | 1.28     | 1,225     | 0.09     | 9,800     | 3.17     | 1,716     | 0.13     | 13,728    | 5.58  |
| 9             | 330       | 0.03     | 2,970     | 1.22     | 908       | 0.07     | 8,172     | 3.05     | 1,566     | 0.11     | 14,094    | 5.44  |
| 10이상          | 1,539     | 0.02     | 82,363    | 1.77     | 3,828     | 0.06     | 240,946   | 2.95     | 7,124     | 0.09     | 498,995   | 5.29  |
| 계             | 6,421,384 |          | 7,014,578 |          | 6,947,497 |          | 8,156,016 |          | 7,886,332 |          | 9,434,392 |       |

주: 1. 누적비율은 해당주택 수 이상을 보유한 소유자의 총주택소유자에 대한 비율임.

자료: 건설교통부, 「주택전산망 입력 재산세 과세자료」

&lt;표 14&gt; 1993년 세대별 다주택보유 분포(미확인 포함)

(단위: 세대, 호, %)

| 구 분     | 세대수       |       | 주택수       |       |
|---------|-----------|-------|-----------|-------|
|         |           | 비 율   |           | 비 율   |
| 무주민등록   | 1,803,140 | 25.34 | 1,803,140 | 22.18 |
| 1주택     | 4,671,055 | 74.66 | 4,671,055 | 77.82 |
| 2주택     | 550,564   | 9.01  | 1,101,128 | 20.35 |
| 3주택     | 64,351    | 1.27  | 193,053   | 6.80  |
| 4주택     | 14,154    | 0.36  | 56,616    | 4.43  |
| 5주택     | 4,327     | 0.17  | 21,635    | 3.73  |
| 6주택     | 2,227     | 0.10  | 13,362    | 3.47  |
| 7주택     | 1,301     | 0.07  | 9,107     | 3.30  |
| 8주택     | 995       | 0.06  | 7,984     | 3.19  |
| 9주택     | 721       | 0.04  | 6,489     | 3.09  |
| 10주택 이상 | 2,220     | 0.03  | 244,845   | 3.01  |
| 합 계     | 7,115,055 |       | 8,128,414 |       |

주: 비율은 해당주택 수 이상을 보유한 소유자의 총주택소유자에 대한 비율임.  
 자료: 행정자치부 시군세과, 「1993년 주택분 재산세부과 기초자료」

&lt;표 15&gt; 1993년 세대별 다주택보유 분포(미확인 제외)

(단위: 세대, 호, %)

| 구 분     | 세대수       |                    | 주택수       |        |
|---------|-----------|--------------------|-----------|--------|
|         |           | 누적비율 <sup>1)</sup> |           | 누적비율   |
| 무주민등록   | 1,803,140 |                    | 1,803,140 |        |
| 1주택     | 4,671,055 | 100.00             | 4,671,055 | 100.00 |
| 2주택     | 550,564   | 12.06              | 1,101,128 | 26.15  |
| 3주택     | 64,351    | 1.70               | 193,053   | 8.74   |
| 4주택     | 14,154    | 0.49               | 56,616    | 5.69   |
| 5주택     | 4,327     | 0.22               | 21,635    | 4.80   |
| 6주택     | 2,227     | 0.14               | 13,362    | 4.45   |
| 7주택     | 1,301     | 0.10               | 9,107     | 4.24   |
| 8주택     | 995       | 0.07               | 7,984     | 4.10   |
| 9주택     | 721       | 0.06               | 6,489     | 3.97   |
| 10주택 이상 | 2,220     | 0.04               | 244,845   | 3.87   |
| 합 계     | 7,115,055 |                    | 8,128,414 |        |

주: 1) 누적비율은 해당주택 수 이상을 보유한 소유자의 무주민등록 소유자를 뺀 총 주택소유자(세대수: 5,311,915세대 주택수: 6,325,274호)에 대한 비율임.

자료: 행정자치부 시군세과 「1993년 주택분 재산세부과 기초자료」

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 75

이러한 1993년의 다주택보유 현황은 그 이후 공식적으로 집계되지 않다가 2003년 10·29 부동산종합대책 발표 이후 행자부가 그 전년도인 2002년 재산세부과자료를 기초로 인별 및 세대별 다주택보유 현황을 최초로 발표하게 되고, <표 16>과 <표 17>은 2002년과 2005년의 세대별 주택보유갯수 현황 분포표이다. 전술하였듯이 주민등록번호 불명 및 법인소유자료는 2000년대 들어서도 여전히 발생하여 2002년에는 무려 217만여 건의 주택이, 그리고 2005년에는 78만여 주택들에 대한 소유주 및 세대 확인이 되지 않고 있는 실정이다. 2002년의 경우 전체 주택 수 대비 이러한 미확인 및 불명자료를 제외하고 1주택 소유세대비율을 계산하면 2002년에는 67%, 2005년에는 91%로 계산되어 변화를 보이게 되는데, 2002년에는 세대 미확인 및 불명자료 217만여 주택 중 상당 부분이 1주택 소유세대에 속하지만 현황 발표 첫 연도이기 때문에 확인되지 않은 것으로 판단된다. 그렇다면 1주택 소유세대의 비율이 (미확인을 제외한) 1993년의 88%에서 2005년의 91%로 3%p 정도 증가하면서 거꾸로 표현하면 다주택소유세대 비율은 12%에서 9%로 줄었다고 할 수 있다.

<표 16> 세대별 다주택보유 분포(2002년 6월1일 현재)

(단위: 세대, 동, %)

| 구 분     | 세대수       |        | 주택수       |      |
|---------|-----------|--------|-----------|------|
|         |           | 누적비율   |           | 누적비율 |
| 1주택     | 5,556,644 | 100.00 | 5,556,644 |      |
| 2주택     | 1,581,324 | 33.19  | 3,162,648 |      |
| 3주택     | 617,269   | 14.18  | 1,851,807 |      |
| 4주택     | 273,298   | 6.76   | 1,093,192 |      |
| 5주택     | 115,320   | 3.47   | 576,600   |      |
| 6~10주택  | 141,180   | 2.09   | -         |      |
| 11~20주택 | 32,431    | 0.39   | -         |      |
| 합 계     | 8,317,466 |        | ?         |      |

주: 법인소유 및 주민번호 오류 등 불명자료 217만건은 분석대상에서 제외  
 자료: 행정자치부, 「세대별 주택소유현황 발표 보도자료」(2003. 11.25) 참고.

가장 최근 우리나라의 다주택보유 현황을 전국을 상대로 조사한 것은 2005년 11월 1일 시점을 기준으로 한 2005년 인구주택총조사이다. 과거의 센서스와 달리 2005년부터는 가구주택부문을 조사하면서 거주가구가 타지에 주택을 소유했는지의 여부를 질문하였고 그 잠정집계결과를 <부표 16>을 통해 확인할 수 있다. 즉, 전국의 1,588만여 가구 중 자가거주가구 882만여 가구에 타지에 주택을 소유하면서 현 거주지에서는 임대하고 있는 74.7만가구를 합친 957.5만여 가구(60.3%)가 주택소유가구였다. 타지에 주택을 소유하면서 현 거주지에서는 임차하고 있는 가구의 비중은 주로 서울 및 경기지역에서 많이 나타났다. 한편 다주택소유가구는 현거주지가 자가점유이면서 또 타지에도 주택을 소유한 경우에 해당하는 총 104.7만가구로 전체 가구의 6.6%를 차지하지만 이들이 소유한 주택 수는 아직 밝혀지지 않고 있다. 다만 타지에 주택을 소유하는 비중이 큰 지역으로는 경기(13%), 대전(12.8%), 서울(12.1%), 인천(11.6%)의 순으로 나타났다.

<표 17> 세대별 다주택보유 분포(2005년)

(단위: 명, 동, %)

| 구 분     | 세대수       |        | 주택수       |      |
|---------|-----------|--------|-----------|------|
|         |           | 누적비율   |           | 누적비율 |
| 1주택     | 8,819,690 | 100.00 | 8,819,690 |      |
| 2주택     | 722,054   | 9.14   | 1,444,108 |      |
| 3주택     | 86,664    | 1.70   | 259,992   |      |
| 4주택     | 25,253    | 0.81   | 101,012   |      |
| 5주택     | 12,701    | 0.55   | 63,505    |      |
| 6~10주택  | 25,685    | 0.42   | -         |      |
| 11~20주택 | 14,823    | 0.15   | -         |      |
| 합 계     | 9,706,870 |        | ?         |      |

주: 법인소유 및 주민번호 오류 등 불명자료 785,461건은 분석대상에 포함.  
 자료: 행정자치부, 보도자료 참고.

## 나. 주택보유 수별 양도소득세 세부담의 차등화 경향 심화

우리나라는 과거 주택가격이 급등할 때마다 주택에 대한 투기적 자산수요가 그 주된 원인인 것으로 지목되어 정책당국은 수요억제수단으로서 주택에 대한 각종 조세부담을 증가시키는 정책을 자주 활용하여 왔다. 가격급등지역 내 소재하는 주택의 처분시 양도소득세를 중과하는 세제개편은 가격급등기에 거의 예외없이 실행되었고, 반대로 미분양주택 재고가 증가하는 주택경기 불황기에는 신축주택 및 기존주택의 취득에 대해서는 향후 양도시에 양도소득세 부담을 감면해 주는 ‘세제적 당근정책’을 시행하였다.

한편, 전술한 1993년의 다주택보유자에 대한 재산(보유)세의 강화 논의도 주택자산 소유에 대한 세후투자수익률을 낮추어 수요를 억제하자는 취지에서 검토되었다. 이러한 주택에 대한 양도소득세를 정책수단으로 사용하여 주택시장가격 안정화라는 목적을 달성할 수 있는지를 간단히 주택자본에 대한 사용자비용(user cost of housing capital)을 정의한 식 (1)을 통해 살펴보기로 하자.

$$\rho = r(1 - t_y) + d + \tau - \left(\frac{P^e}{P} - 1\right)(1 - t_{cg}), \quad (\text{식 1})$$

여기서  $r$ 은 실질이자율,  $d$ 는 연간 관리 및 감가상각비용 비율,  $\tau$ 는 재산보유세율(ad valorem property tax rate),  $t_y$ 는 이자소득에 대한 실효세율,  $t_{cg}$ 는 자본이득에 대한 실효세율을 표시한다. 즉, 주택을 자산으로서 구입하려는 수요자는 자기자본(owner's equity) 비율이 얼마가 되던지간에 기회비용적 의미의 실질이자비용에서 소득공제받을 부분을 감안한 순실질이자비용이 첫째 항으로 들어간다. 그 다음으로 매년 관리비 및 감가상각비용을 치르게 되며 연간 재산(보유)세를 납부하여야 하는데, 그 비용은 주택

가격에 비례적일 것으로 가정하여  $d$  및  $\tau$ 로 표시하여 두 번째 및 세 번째 항에 표시된다. 마지막으로, 미래의 처분시점에서 예상되는 세후자본이득(capital appreciation) 항을 감안하여야 하는데 이는 예상양도가격과 양도시점에서의 양도인의 자본이득세율에 영향을 받게 된다. 이들 4개 구성요소들을 합하게 되면 주택자본에 대한 세후실질수익률이 되므로, 주택자산에 대한 수요에 영향을 미치는 세제적 요인으로 재산(보유)세에 해당하는  $d$ 와 양도소득세에 해당하는  $t_{cg}$ 에 정책당국은 관심을 갖게 된다.

따라서, 이상의 주택자본에 대한 세후사용자비용 개념에 따르면 주택보유 수가 많은 소유주 즉, 다주택소유자의  $t_{cg}$ 이 높아져서 주택보유비용이 높게 된다면 주택에 대한 세후투자수익률이 높아져서 투자적 수요를 낮추는 효과를 발휘할 수 있다. 그러나 다주택소유자가 직면하는 양도소득세 세율이 기본세율(9~36%)보다 높은 50% 또는 60%가 된다고 하더라도 주식이나 채권 등 타자산과 대비한 자기자본 세후투자수익률이 여전히 높다면 자산수요를 억제하기는 무리일 것이다. 따라서 주택가격급등기 및 가격급등이 예상되는 시기에는 가격(예상)상승률 그 자체가 매우 높아 다주택소유자에 대한 양도소득세율 증가를 통해 세후수익률을 낮추기 어려워 수요억제정책의 실효성은 낮을 것으로 판단된다.

양도세 증가가 과연 주택가격을 안정화시킬 수 있는지는 양도소득세가 거래자들의 행태를 어떻게 변화시키는지에 대한 효과, 특히 동결효과 등을 검토해야 한다. 제II장의 외국 선행연구에서 언급하였던 Stiglitz(1983)나 Fuest · Huber · Nielson(2003)의 모형의 틀 내에서 우리나라 양도소득세가 주택가격의 변동성을 낮출 수 있을 가능성을 검토해보자. 우리나라에서는 하향 안정기에 매수자는 향후 팔 때의 양도소득세 부담을 생각하여 더 낮은 가격을 요구해도 매도자에게 손실상계가 없는 상황에서 이에 응할 가능성

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 79

이 낮아 거래가 체결되지 않는 방향으로 진행될 것이다. 또, 주택가격 상승기에도 매도자가 양도소득세 부담 때문에 더 높은 가격을 요구해도 추후 값이 떨어질 때 팔게 되는 상황에서도 손실상계가 없어서 높은 가격에 응할 여유가 없게 되어 거래가 성사되지 않게 될 것이다. 결국 현재와 같은 형태의 양도소득세 체계하에서 다주택소유자가 소유한 투자자산적 여유주택들에 대한 양도소득세 부담의 강화는 매도자에 대해 증가된 세부담효과 때문에 향후 주택가격에 대한 전망이 지극히 비관적이지 않는 한 거래가 이루어지지 않는 방향으로 작동할 가능성이 높다. 1세대 1주택에 해당하지만 고가주택이 되어버려 부분적인 양도소득세를 부담해야 하는 가구들에게는 매각을 연기하여 양도소득세 부담을 지지 않는 방향으로 작동할 것이다. 결국 기존주택시장에서는 투자적 목적이건 실거주수요의 목적이건 거래가 이루어지지 않아 신규 주택시장에서의 공급가격에 큰 영향을 받는 상황으로 발전할 것이다.

#### 다. 양도가액별 양도소득세 부담의 차별화: 고가주택에 대한 증과정책

양도소득세의 세부담이 결정되는 방식은 [부록그림 5]에서 나타나듯이 기본적으로는 양도가액에서 취득가액 및 비용을 뺀 양도차익을 기본적인 과세대상으로 한다. 따라서 이러한 양도차익이 우리나라처럼 다른 종류의 소득과 구분하여 분리과세되던지 (schedular system) 아니면 영미처럼 개인(종합)소득세내에서 합산과세(comprehensive taxation)되던지 누진세율구조를 갖게 되면 양도차익이 많을수록 양도세부담이 늘어나게 된다. 우리나라의 양도소득세제는 이러한 누진과세(progressive taxation) 구조에 추가하여 매우 특이한 요소가 발견되는데, 양도시점에서의 양도가액이 일정기준금액을 넘어 높을수록 양도소득세 부담이 여러 가지

요인으로 인해 증가한다는 점이다. 이는 양도가액이 높아서 양도차익이 늘어나고 따라서 누진양도소득세율하에서 양도소득세 부담이 늘어나는 메커니즘과는 다른 차등화장치이다. 그 대표적인 사례들은, ① 양도시점 당시 양도가액이 실지거래가액으로 6억원을 초과하는 ‘고가주택’의 경우 양도차익을 (공시주택가격이 아닌) 실지거래가액으로 계산함으로써 세부담이 높아지는 것이고(소득세법 제96조) ② 6억원 초과 고가주택에 대해서는 1세대 1주택 자격요건을 갖추어도 비과세되지 않고 6억원을 초과하는 부분의 양도가액 대비 비율만큼은 양도차익에 곱하여 과세한다는 것이다(소득세법 시행령 제160조). 이러한 방식에 의한 고가주택 양도세 부담 강화조치가 갖는 문제점들을 살펴보자.

첫째, 1세대 1주택이라 하더라도 과도한 양도차익을 전액 비과세하는 문제점을 보완하기 위해 양도가액의 6억원 초과분 비율만큼은 과세하도록 하여 비과세의 최대한도를 6억원으로 제한한다고 하더라도 고가주택 여부에 대한 납세자의 예측 가능성이 담보되어야 할 것이다. 1세대 1주택 양도소득세 비과세의 기본취지가 주거서비스를 소비할 목적으로 주택을 취득하여 자가점유한 행위에 대한 조세혜택이라면 취득시점에서는 고가주택이 아니었는데 집값 급등기에 6억원을 초과하여 부분적으로나마 양도소득세 과세의무가 발생하게 된다면, 조세제도의 안정성 및 예측가능성 측면에서 문제를 야기하게 된다. 또한 이 세부담이 상당하여 주거서비스 변경을 위한 대체주택으로의 이사 및 매각을 지연하거나 매도자에게 세부담액을 전가시킨다면 고가주택에 대한 가격 안정화에도 도움이 되지 못할 것이다.

둘째, 양도차익 계산방식을 기준시가에서 실지거래가액으로 전환하기 위해 ‘고가주택’ 또는 ‘투기지역내 주택’부터 실시하는 단계적 방법론으로 이해한다고 하더라도 양도시점 당시의 인위적인

‘고가 기준금액’ 초과 여부로 세부담을 차등화할 경우 형평성에 문제가 발생할 수 있다. 예를 들어, 1억원에 취득하여 5억원에 팔아 4억원의 시세차익(400%의 수익률)을 올린 주택에 대해서는 시장 거래가액의 70~90% 수준으로 고시한 기준시가에 의해 계산한 양도차익을 기준으로 과세하고, 4억원에 취득하여 8억원에 팔아 동일한 4억원의 시세차익(100%의 수익률)을 올린 주택에 대해서는 실거래가액으로 과세하여 세부담의 차이를 발생시킨다면 보다 합당한 근거가 제시되어야 할 것이다.

이러한 문제들을 살펴볼 때, 현재의 ‘양도시점 가액 6억원’이라는 단순 명목금액을 기준으로 한 고가주택 중과세 방법론은 가격 급등기에 중소형주택 소유자의 과세 여부 예측 가능성을 떨어뜨리고 형평성 논란을 제기하여 오히려 과거의 ‘고급주택’기준에 포함되었던 면적기준으로 보완할 필요성이 있지 않나 판단된다.

#### 라. 주택소재지역별 양도소득세 차등화정책

주택소유에 대해 지방세인 재산세를 지방자치단체가 부과할 때에는 주택소재지역에 따라 재산세 부담이 달라지는 것이 자연스러운 것이다. 반면 양도소득세는 국세이므로 국세의 본질상 거주인이 대한민국의 어느 곳에 주소나 거소를 갖고 있다고 하더라도 동일한 소득창출행위를 한 결과에 대한 개인소득세의 부담은 기본적으로 동일해야 하는 것이 원칙이다. 주택거래를 둘러싼 나머지 조건들이 동일할 때, A지역에 주택을 소유하고 있다가 처분한 행위와 B지역에 주택을 갖고 있다가 처분한 행위를 차별화한다고 하더라도, 양 경우에서 발생하는 양도차익의 규모가 동일하다면 ‘실현소득금액’ 그 자체가 주가 되어 세부담이 결정되어야 할 것이다. 비록 정책적 관점에서 양도소득세의 지역적 차등화의 필요성이 인정된다고 하더라도 국세인 이상 주택소재지역이라는 요인은 부수

적으로 감안되는 것이 바람직하다. 지역적 주택시장별 차등대응방안으로 국세라는 양도소득세 정책수단이 애용된 결과 소재지역별 주택에 대한 양도소득세 부담의 차별화가 심화된다면 국세인 양도소득세가 지방세화되는 결과를 낳을 것이다. 지역별 주택시장의 안정화를 위한 조세정책수단을 고려하려면 오히려 주택시장의 범위와 일치되는 지방정부연합체를 구성하여 해당 지방정부들의 지방세를 활용하는 것이 옳은 방법일 것이다.

현행의 주택에 대한 양도소득세 세법규정을 복잡하게 만드는 수많은 요인들 중에는 주택소유자의 취득동기, 이용행위 등 주택과 소유자 간 경제행위관계 이외에도 주택소재지역의 투기지역고시 등과 같이 납세자 입장에서는 어찌할 수 없는 외생적 요인들에 의해 세부담이 크게 차별화되고 있다. 대표적인 것으로 일반소비자 물가상승률과 주택매매가격상승률을 월 및 분기별로 대비하여 실질주택가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있을 때 지정지역(투기지역)을 지정 운영하도록 하고 있다(소득세법 제104조의 2). 지정지역으로 지정되면 그 지역 내의 주택의 양도에 따른 양도소득세 부담이 과세표준 및 세율 양 측면에서 높아지게 되어 세부담이 증가한다. 먼저 지정지역 내 주택의 양도차익은 실지거래가액으로 계산하도록 되어 있고(소득세법 제96조 제2항 단서 7호), 세율도 100분의 15를 가감한 범위 내에서 대통령령으로 조정된 탄력세율을 적용할 수 있다(소득세법 제104조 제4항). 법조문에도 ‘부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우’라고 명시되어 있듯이, 부동산 가격의 안정을 위해서는 해당지역 내 소재하는 부동산에 대한 양도소득세를 중과할 수 있다는 정책적 의지를 담고 있다.

정책당국은 가격급등 및 급등예상지역에 소재하는 주택에 대한 양도소득세 부담을 높이면 가격이 안정화된다는 가설을 전제로 하고 있는데, 실제로 지정되었다가 가격의 하향 안정화라는 지정의

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 83

효과가 발휘되어 해제되고 있는 사례는 수도권에서 거의 없는 것으로 나타나고 있다. 특히 서울시의 경우 25개 자치구별로 주택시장이 분화되어 있지도 않은데 2003년 이후 구별로 지정지역을 확대하여온 결과 2006년 10월 말 현재 20개 자치구가 주택투기지역으로 고시되어 있고 10월의 가격급등세로 나머지 5개 자치구도 심의요건을 갖춘 대상이 되어버렸다.

문제는 이러한 세부담 차등화의 대상범위 및 정도를 납세자뿐만 아니라 세제 및 세정당국도 가늠하기 어렵다는 데 있다. 이 경우 주택매매가격상승률은 일반소비자물가상승률과 함께 일종의 시장상황 판단을 위한 시장지표로서의 역할을 수행하는데, 가격은 거래량과 함께 시장작동의 사후적인 결과물이라는 한계 때문에 해당 시장에서의 양도소득세 중과를 통한 가격안정화정책의 실효성은 의문시된다. 지정지역이 행정구역별로 지정운영되지만 주택시장의 지역적 범위는 이들과 항상 일치하지 않고, 국민은행 매매가격지수도 충분한 거래량이 수반되어 실제로 거래된 가격이 아니라 중개업소에서 조사하여 보고한 거래가능 가격동향에 의해 작성되었으므로 이를 기초로 시장상황을 판단하기에는 부적합한 측면이 많다. 결국 주관적으로 가격동향이 심상치 않은 지역을 대상지역으로 지정하여 양도소득세 증가에 따른 거래량 감소효과는 의도할 수 있을 것이고, 줄어든 거래량하에서 형성된 ‘비’ 정상가격들을 가지고 정책의 실효성을 가늠하는 정책판단의 오류를 범할 가능성이 있다. 해당 지정지역 내 주택소유자 및 주택구입 예정자들이 처한 경제적 처지와 입장에서 양도소득세 중과에 대해 어떻게 반응할지에 대한 분석이나 검토는 별로 없는 상황이므로 양도소득세 중과를 통한 가격안정화정책의 실효성에 대한 판단은 의문이다.

## 5. 주택 양도소득세의 소득기준 형평성 분석

### 가. 가구소득과 가구주택자산가액의 결합분포

다주택소유자는 또는 고액 주택자산가들은 고소득자인가, 고소득자들은 소유주택자산가액도 많은가를 살펴보는 일은 형평성 차원에서 의미가 있을 것이다. 원래는 고소득자들이 유별나게 주택 양도소득이 많이 발생하는가에 관심을 가져야 하지만 양도라는 실현행태를 파악하기 어려운 상황에서는 그 전단계에 해당하는 ‘양도차익 실현가능 규모’를 가늠할 수 있는 가구의 주택자산가액과 소득 간의 관계에 관심을 갖게 된다. 가구의 경상소득과 소유주택 자산가액의 결합분포에 관한 연구로는 노영훈·김현숙(2005)가 유일한데, 그 주된 결론을 <표 18>~<표 20>을 통해 살펴보자. <표 18>은 (도시)가계조사자료상의 8천가구 표본을 기준(baseline)으로 하여, 부동산 과세 모집단자료상의 토지 및 건물 과세평가액, 세액, 소유주 등 풍부한 기타 정보를 활용하기 위해 가구주 특성 변수(예, 성별, 생년월일, 지역 등)들로 match-merge한 결과인 7,819가구에 대한 주택소유 여부 및 주택소유횟수 분포표이다. 통계청 가계조사원자료와 행정자치부 재산세과세 모집단을 통합하는 과정에서의 자세한 사항은 <표 19>에 정리되어 있다. 먼저 통합된 표본가구들과 그 모집단인 2000년 인구주택총조사 그리고 그 10% 표본가구인 2004년 사회통계조사<sup>20)</sup> 표본과 대비하여 추출된 표본의 대표성을 주택소유 및 점유형태 측면에서 점검해 보자. 먼저 2000년 인구주택총조사에서는 주택소유가구비율은 알 수 없고

20) 사회통계조사는 삶의 수준과 사회적 변동을 파악하기 위해 전체 12개 부문을 대상으로 매년 3개 부문씩 4년 주기로 순환하여 통계청이 전국 33,000 표본가구를 대상으로 조사하는데, 2004년 주거 및 교통부문 조사는 2000년 인구주택총조사 10% 표본조사가구를 1차 표본단위로 추출하였다.

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 85

(주택을 대상으로) ‘집주인이 현 거주지에 거주하고 있는지’에 해당하는 ‘집주인 거주주택’비율만을 파악할 수 있을 뿐이다. 가구를 관찰대상으로 하여 주택소유가구비율을 조사할 수 없는 문제는 2005년 센서스부터 ‘타지주택소유’ 여부를 조사하기 시작하여 해결되지만 본 도시가계조사표본의 모집단은 2000년 센서스이므로 이를 기초로 조사한 사회통계조사를 통해 살펴보기로 하자.

<표 18> 주택소유가구 현황

(단위: 가구, %)

| 주택<br>소유 | 0                | 1                | 2              | 3             | 4             | 5            | 6            | 7            | 8           | 9           | 10~<br>32    | 총합                |
|----------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------------|
| 주 택      | 0<br>(0.00)      | 3,228<br>(41.28) | 989<br>(12.65) | 381<br>(4.87) | 131<br>(1.68) | 68<br>(0.87) | 31<br>(0.40) | 16<br>(0.20) | 6<br>(0.08) | 6<br>(0.08) | 15<br>(0.19) | 4,871<br>(62.30)  |
| 무주택      | 2,948<br>(37.70) | 0<br>(0.00)      | 0<br>(0.00)    | 0<br>(0.00)   | 0<br>(0.00)   | 0<br>(0.00)  | 0<br>(0.00)  | 0<br>(0.00)  | 0<br>(0.00) | 0<br>(0.00) | 0<br>(0.00)  | 2,948<br>(37.70)  |
| 총 합      | 2,948<br>(37.70) | 3,228<br>(41.28) | 989<br>(12.65) | 381<br>(4.87) | 131<br>(1.68) | 68<br>(0.87) | 31<br>(0.40) | 16<br>(0.20) | 6<br>(0.08) | 6<br>(0.08) | 15<br>(0.19) | 7,819<br>(100.00) |

주: 주택소유가구 4,871가구 중 자가점유가구는 4,473가구(92%)이고 현재 거주하는 주택을 임차하면서 타지에 자신의 주택을 소유하는 주택소유 임차가구는 그 나머지인 398가구(8%)임.

2004년 6월의 주거부문 사회통계조사보고서에 따르면 전국 주택소유가구비율은 62.9%이고 자가거주가구비율은 57.8%인데, 본 연구에서의 통합된 표본가구자료 7,819가구 중 주택소유가구는 5,005가구(62.3%)이고 자가거주가구는 4,473가구(57%)여서 모집단 대비 주택소유 및 점유형태 측면에서 매우 유사한 결과를 보이고 있다. 특히, 2004년 6월 조사시점에서의 사회통계조사와 2003년의 도시가계조사 및 2003년 6월 1일 기준시점의 주택소유 상황이라는 1년간의 시차를 감안하면 매우 대표성이 높은 표본 구성이라고 할 수 있다. 또한 주택 유형별 구성에서는 주택소유가구 중 단독주택과 아파트의 소유비중은 31%와 53%를 차지하여 사회통계조

사상의 30.9%와 67.6%와 비교할 때 아파트 유형에서 다소 차이가 발생한다. 그러나, 사회통계조사상의 수치들은 각자 단독주택 및 아파트에 거주하는 가구들의 주택소유비율을 말하는 것이고, 본 연구에서 사용하는 도시가계조사상의 수치는 주택소유가구 중 단독주택 및 아파트거주가구비율을 의미하는 것이라는 차이가 있다.

<표 19> 2003년 통계청 가계조사 표본 및 주택재산세 자료와의 통합 여부

(단위: 가구)

| 주택유형별<br>소유·통합 여부     | 전 체   | 단 독   | 아파트   | 다세대·<br>연립 | 기 타 |
|-----------------------|-------|-------|-------|------------|-----|
| 가계조사 총표본수             | 7,953 | 3,134 | 3,685 | 1,011      | 123 |
| • 주택소유                | 5,005 | 1,568 | 2,627 | 745        | 65  |
| · 통합                  | 4,871 | 1,510 | 2,566 | 730        | 65  |
| - 자가점유                | 4,473 | 1,364 | 2,353 | 699        | 57  |
| - 비자가점유 <sup>1)</sup> | 398   | 146   | 213   | 31         | 8   |
| · 비통합                 | 134   | 58    | 61    | 15         |     |
| - 자가점유                | 119   | 54    | 51    | 14         |     |
| - 비자가점유 <sup>1)</sup> | 15    | 4     | 10    | 1          |     |
| • 무주택소유               | 2,948 | 1,566 | 1,058 | 266        | 58  |
| 통합 표본가구 수             | 7,819 | 3,076 | 3,624 | 996        | 123 |

주: 1) 비자가점유란 '비자가점유 주택소유가구'를 의미하므로 주택은 소유하고 있지만 현 거주지가 아닌 타지에 주택을 소유한 가구들임.

자료: 『2003년 가계조사표본』, 통계청

『2003년 주택재산세 모집단자료』, 행정자치부

이렇게 구한 7,819가구들을 대상으로 표본추출 가중치를 감안한 가계의 보고경상소득의 10분위를 구하고 각 분위에 속한 가구들의 평균주택자산가액의 분포를 정리한 것이 <표 20>이다. 최저가구 소득분위에서 오히려 자가점유가구비율이 높게 나타나고, 소득 4분위

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 87

계층에서는 자가점유가구비율도 하락할 뿐만 아니라 평균주택자산가액도 줄어드는 것으로 나타난다. 소득 6분위에서도 그 직전 분위에 비해 평균주택자산가액은 줄어드는 역전 현상이 발생한다. 그리고 저소득분위계층(1~4분위)에서는 가구소득의 증가 정도에 비례하여 평균주택자산가액이 늘어나는 것도 아님이 관찰된다. 이를 통해 알 수 있는 것은 주택자산가액이 소득의 대용변수로서 사용하는 데에는 특히 저소득구간에서 신중해야 한다는 것이다. 소득은 없지만 주택은 소유한 가구들이 저소득분위에서 상당부분 존재하면서 고소득자라도 무주택자가 발견된다는 것이다. 결국 소득-주택자산 통합표본자료상의 가구소득과 가구소유 주택자산가액 간에는 강한 상관관계가 존재한다고 보기 힘들다는 것이다. 고소득계층으로 올라갈수록 소유주택자산가액은 증가하지만 상당히 고소득계층에 이를 때까지는 점진적으로 올라간다는 것이다. 표본가구 절반에 해당하는 소득 5분위계층까지의 가구소득은 2천 7백만원 미만인데, 평균주택자산가액은 소득증가에 비례하여 증가하지 않고 대체로 5천만~7.7천만원의 범위대에 분포한다. 또한 동일한 소득분위 내에서 소유주택자산가액은 평균을 중심으로 표준편차 값이 매우 크게 나타난다. 예를 들어, 가구평균소득은 5분위와 6분위의 중간에 해당하는데 이들의 가구소득은 2천 7백만원이고 이들 가구들의 평균 주택자산가액은 8천여만원 정도 되는데, 6분위와 5분위간 주택자산가액 표준편차는 배 이상에 달하고 저소득분위계층에서는 편차가 매우 불규칙하게 나타난다. 결론적으로 가구의 주택자산가액은 가구가 보고하는 경상소득에 따라 구분되어진다고 보기 힘들다는 것이다. 이러한 특징은 <표 20>상의 제일 마지막 열에 수록된 자가점유가구비율을 통한 주택소유 여부에서도 일부 확인할 수 있는데 1분위와 5분위 계층에서 오히려 그 다음 분위들보다 높은 자가점유율을 보이고 있다.

따라서 주택에 대한 양도소득세를 차등화할 경우 가계의 경상적인 소득을 보지 않고 눈에 띄는 주택보유 췌수나 주택가액만으로 소유주의 경제적 위치를 예단하고 중과하는 정책은 (소득대비) 형평성문제를 야기할 가능성이 높아지게 된다.

<표 20> 2003년 보고가구소득 분위별 총주택자산가액 분포  
(표본가중치 적용)

(단위: 원, 가구, %)

| 분위  | 신고가구소득                          | 표본수   | 세전평균<br>소득                  | 평균주택<br>자산가액                     | 자가점유가구<br>비율 |
|-----|---------------------------------|-------|-----------------------------|----------------------------------|--------------|
| 1   | 0 ~<br>9,720,033 이하             | 808   | 5,539,420<br>(103,944,396)  | 50,318,650<br>(4,181,136,989)    | 51.6         |
| 2   | 9,720,033 초과~<br>15,120,000 이하  | 803   | 12,600,327<br>(56,424,933)  | 64,464,414<br>(7,437,890,993)    | 45.1         |
| 3   | 15,120,000 초과~<br>19,606,320 이하 | 801   | 17,480,840<br>(47,180,437)  | 69,804,825<br>(6,247,106,180)    | 49.7         |
| 4   | 19,606,320 초과~<br>23,316,864 이하 | 797   | 21,478,635<br>(38,649,977)  | 59,584,930<br>(4,485,524,275)    | 51.4         |
| 5   | 23,316,864 초과~<br>26,931,960 이하 | 761   | 25,055,543<br>(39,065,818)  | 77,408,421<br>(5,828,967,957)    | 58.7         |
| 6   | 26,931,960 초과~<br>30,959,867 이하 | 752   | 28,963,248<br>(43,783,219)  | 96,696,475<br>(12,025,387,969)   | 56.2         |
| 7   | 30,959,867 초과~<br>35,540,840 이하 | 758   | 33,140,739<br>(48,503,214)  | 95,521,564<br>(7,496,655,427)    | 66.0         |
| 8   | 35,540,840 초과~<br>42,405,130 이하 | 790   | 38,759,599<br>(74,207,368)  | 114,795,200<br>(8,238,986,395)   | 74.6         |
| 9   | 42,405,130 초과~<br>52,832,400 이하 | 745   | 47,120,820<br>(109,811,010) | 132,879,740<br>(12,884,304,272)  | 72.9         |
| 10  | 52,832,400 초과                   | 804   | 68,680,612<br>(619,519,739) | 162,480,078<br>(10,560,842,018 ) | 81.7         |
| 전 체 |                                 | 7,819 | 29,884,656<br>(680,157,568) | 92,399,944<br>(8,476,064,299 )   | 60.8         |

주: ( ) 안은 표준편차  
자료: 통계청, 2003년 가계조사 원자료  
행정자치부, 「2003년 재산세부과 모집단 자료」

## 나. 가구소득과 미실현주택양도차익 분포

앞 절에서는 7,819 표본가구를 대상으로 이들 가구의 경상소득과 소유하고 있는 주택자산가액 간의 관계에 대해 살펴보았다. 본 절에서는 2003년 시점에서의 이들 표본가구들이 소유한 주택들을 주택 유형별로 그 취득일자를 일일이 확인하여 공동주택에 대해서는 국세청 기준시가로 평가한 양도차익을, 그리고 단독주택 등에는 토지만에 대한 공시지가로 평가한 양도차익을 주택을 소유한 4,871가구에 대해 계산하였다. 취득일자가 없는 46주택이나 기준시거나 공시지가를 확인할 수 없는 5주택은 계산에서 제외하였다. 단독주택의 경우 건물을 제외한 토지만의 공시지가로 양도차익을 계산한 방법은 단독주택에 대해 토지·건물 통합평가하는 공시가격제도가 2005년부터 시행되었기 때문에 자료가 없다는 한계에서 기인한 것이다. 그러나 오래된 단독주택의 거래시 건물은 제외하고 토지가액만으로 거래된다는 부동산 거래관행을 감안하거나, 건물에 대해서는 감가상각만 발생할 뿐 기본적으로는 단독주택의 가격상승은 토지에 귀속되어 발생할 것이라는 경제학적 일반원리를 고려한 것이다. 사용한 국세청 기준시가는 2004년 4월 30일자로 결정고시된 543만여 공동주택들의 과거 고시금액들을 1983년까지 추적하여 취득연월에 가장 근접한 고시금액을 사용하였으며, 단독주택의 경우도 부속토지의 공시지가액을 1996년까지 소급하여 취득연월과 근접하도록 하였다. 양도시점은 2004년(말)인 것으로 가정하여 미실현 양도차익의 규모를 개별주택별, 그리고 가구별로 계산하였다.

<표 21>과 <표 22>는 무주택자를 포함한 7,819가구의 경상소득 분위별로 계층을 나누어 해당 분위 내에 속하는 가구들의 평균 미실현 양도차익규모와 표준편차를 정리하고 있다. <표 21>은 가계조사상의 가중치를 사용하지 않는 것이고, <표 22>는 가중치를

사용한 평균소득과 평균양도차익이다. 두 경우 모두 소득분위가 높아질수록 즉, 가구평균소득이 높아질수록 미실현 양도차익도 증가하는 것처럼 보이지만 4, 6, 7분위와 3, 5, 6분위에서 각각 역전 현상이 발생한다. 예를 들어 중간소득계층인 5분위 평균가구소득은 가중치를 적용하지 않았을 때 2천 7백여만원 정도 되는데 그 상위가구소득계층인 6분위로 올라가면 3천 2백여만원으로 증가하지만, 미실현 양도차익은 4천 1백여만원에서 3천 8백여만원으로 줄어든다. 가중치를 적용한 경우에도 2천 8백여만원의 평균가구소득을 갖는 5분위 계층에서 3천 2백여만원의 6분위 계층으로 올라갈 때, 미실현 양도차익의 규모는 6천 2백여만원에서 4천 7백여만원으로 급격히 떨어진다. 앞의 절에서 살펴본 소득분위별 주택자산가액의 분포에서도 소득과 소유주택자산가액의 상관관계가 강하지 못함을 확인하였듯이 미실현이지만 발생하고 있는 주택시세차익(capital appreciation)의 규모 역시 강하지 못함이 발견되었다. 표준편차의 크기에서도 알 수 있듯이 동일한 가구소득분위 내에 속하는 가구들의 주택소유 여부 및 주택가격 크기, 그리고 주택가격상승 정도가 매우 다양하기 때문에 발생하는 현상이라고 볼 수 있다.

가구의 소득 및 소비지출을 조사한 통계청의 가계조사대상 표본가구가 비교적 대표성이 높은 표본이라면 이들 표본가구들을 대상으로 이들의 주택소유 현황을 결합하여 작성한 소득과 주택자산의 분포를 통해 주택과 관련된 조세에 관하여 많은 정책적 판단할 수 있게 해준다.

첫째, 가구가 보고한 근로·사업·재산 소득 등 경상소득을 기준으로 한 분위별 주택자산소유분포는 편차가 많다. 따라서 소유하고 있는 주택자산으로부터의 묵시적 귀속임대소득(imputed rental income)까지도 감안한 포괄적 소득개념으로 소득분위를 나누어

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 91

주택자산 현황을 구해보면, 보다 강한 소득과 주택자산 간의 상관관계가 나타날 것이다. 납세자의 경제적 위치(economic position)을 소득으로 측정하는 것이 가장 보편적으로 받아들여지는 기준이고 부채를 제외한 순재산으로부터의 묵시적 소득도 감안하여 기존의 종합소득세를 보완할 필요성이 제기된다고 할 수 있다. 이는 현재 주택임대소득에 대해서는 비과세하고 자가점유자에게는 귀속 임대소득을 과세하지 않는 현행 종합소득세제의 문제점을 보완하는 방법론으로서 주택에 대한 국세 보유세를 신설하는 근거가 될 수 있다. 그러나 이러한 근거는 현재 주택분 종합부동산세에서 발견할 수 있는 것과 같은 6억원 초과 기준금액과 급격한 누진세율 구조는 아니고, 현행의 종합부동산세 누진세율체계와 병행할 수 있는 정도에 그쳐야 할 것이다. 또한 순재산으로부터 발생하는 묵시적 소득을 대상으로 소득과세를 보완하기 위해 주택에 대한 보유세를 운영한다고 하더라도 납부세액 확보(liquidity)의 애로를 감안하여 급격한 세부담을 지우기는 곤란할 것이다.

둘째, 경상소득과 미실현 양도차익의 결합분포를 감안해 볼 때, 경상소득과 양도차익을 함께 고려하여 세부담을 차별화하는 방식으로 양도소득세 차등과세제도를 변화시켜야 할 필요성을 다시 한번 상기시키는 결과라고 생각된다. 현행의 주택보유갯수별 차등화나 고가주택 기준금액에 따른 차등화는 주택만 보고 주택에 거주하고 있는 사람들의 소득은 감안하지 못하는 방식이므로, 다른 나라들에서 대부분 원칙으로 채택하고 있듯이 주택으로부터의 양도소득도 (거주지 이전을 제외하고는) 개인소득세 체계 내에서 합산하여 과세하는 연분연승 등 여러 가지 방법론을 고안해야 할 것이다.

&lt;표 21&gt; 소득분위별 평균가구소득 및 평균 미실현양도차익

(단위: 가구, 천원)

| 분위  | 표본수   | 연간평균소득                   | 평균 미실현양도차익                |
|-----|-------|--------------------------|---------------------------|
| 1   | 482   | 6,216.23<br>(3,069.68)   | 16,561.46<br>(79,385.34)  |
| 2   | 482   | 14,228.51<br>(1,920.78)  | 29,643.03<br>(140,249.03) |
| 3   | 482   | 19,682.60<br>(1,282.43)  | 30,875.45<br>(113,918.02) |
| 4   | 482   | 23,762.52<br>(1,094.72)  | 26,082.86<br>(46,429.95)  |
| 5   | 482   | 27,859.65<br>(1,301.09)  | 41,503.09<br>(149,081.12) |
| 6   | 482   | 32,124.64<br>(1,203.16)  | 38,038.02<br>(114,261.09) |
| 7   | 482   | 36,669.35<br>(1,495.64)  | 31,253.74<br>(103,882.19) |
| 8   | 482   | 42,760.07<br>(2,093.53)  | 46,156.75<br>(148,973.79) |
| 9   | 482   | 51,689.40<br>(3,324.21)  | 55,878.51<br>(255,723.04) |
| 10  | 482   | 74,921.54<br>(17,325.29) | 61,238.75<br>(183,384.30) |
| 전 체 | 4,820 | 32,991.45<br>(19,779.00) | 37,723.17<br>(144,814.03) |

주: ( ) 안은 표준편차.

IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 93

<표 22> 소득분위별 평균가구소득 및 평균 미실현양도차익  
(가중치 적용)

(단위: 가구, 천원)

| 분위 | 표본수   | 연간평균가구소득                  | 평균 미실현양도차익                   |
|----|-------|---------------------------|------------------------------|
| 1  | 501   | 6,442.19<br>(113,540.60)  | 23,586.92<br>(3,252,820.28)  |
| 2  | 490   | 14,593.45<br>(70,755.91)  | 43,252.09<br>(6,588,398.70)  |
| 3  | 511   | 20,041.88<br>(47,142.35)  | 33,935.74<br>(3,259,916.57)  |
| 4  | 483   | 24,225.95<br>(39,090.18)  | 34,557.85<br>(1,959,014.74)  |
| 5  | 458   | 28,271.00<br>(46,598.61)  | 62,160.16<br>(7,006,122.01)  |
| 6  | 471   | 32,406.05<br>(43,341.93)  | 47,981.23<br>(5,023,749.23)  |
| 7  | 490   | 36,947.64<br>(56,456.67)  | 38,204.15<br>(4,068,527.80)  |
| 8  | 452   | 42,980.64<br>(76,724.92)  | 60,984.72<br>(6,672,576.78)  |
| 9  | 467   | 51,368.13<br>(117,740.05) | 76,385.69<br>(11,450,132.32) |
| 10 | 497   | 74,802.38<br>(652,500.76) | 81,389.82<br>(7,829,572.80)  |
| 합계 | 4,820 | 33,212.71<br>(723,518.27) | 50,244.85<br>(6,277,906.26)  |

주: ( ) 안은 표준편차.

## 6. 기타 거래주체별 구분에 따른 차등과세(개인 대 매매업자)

1995년까지는 부동산매매업자의 토지 등 매매차익에 대해 확정 신고 및 납부시 종합소득세율을 적용하여 계산한 세액과 양도세율을 적용하여 계산한 세액을 비교하여 더 높은 세부담을 지우는 비교과세제도가 유지되었다. 부동산매매업<sup>21)</sup> 소득에 대한 비교과세는 실무적으로 계산이 복잡하여 납세자의 신고 및 세무행정상 어려움이 많다는 이유로 폐지하여 세제를 단순화하였다<sup>22)</sup>. 그러다가 2003년 말 세법개정시 1세대 3주택 이상을 소유하는 다주택소유 거주자에 대해서는 ‘주택 매매차익이 있는 자’로 규정하여 과거의 부동산매매업자에 대한 세액계산특례 조항(소득세법 제69조)을 부활하였다. 즉, 세대기준 3주택 이상 소유한 자의 종합소득금액 내에 주택매매차익이 있을 경우, ① 종합소득세율체계로 산출한 종합소득세액과 ② i) 주택매매차익에 양도세율을 적용한 세액(합계액)과 ii) 주택매매차익을 제외한 종합소득금액에 종합소득세율을 적용하여 산출한 세액 중 큰 것으로 하여 비교과세하는 중과방범이다.

1995년 말 매매업자의 주택매매차익에 대한 비교과세제도를 폐지하면서도 이러한 유형의 소득은 사업소득으로 보아 소득세법 제

21) 부동산매매업의 업종구분이 소득세와 부가가치세법 간에 정확히 일치하지는 않으나, 통칙으로 사용하고 있는 부동산매매업의 범위는, ① 부동산의 賣買(건물을 신축하여 판매하는 경우를 포함) 또는 그 仲介를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하거나 사업상의 목적으로 부가가치세법상 1과세기간 내에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 경우와 ② 자기의 토지 위에 상가 등을 신축하여 판매할 목적으로 건축중인 건축법에 의한 건물과 토지를 제3자에게 양도한 경우 ③ 토지를 개발하여 주택지, 공업단지, 상가, 묘지 등으로 분할판매하는 경우(공유수면매립법 제14조의 규정에 의하여 소유권을 취득한 자가 그 취득한 매립지를 분할하여 양도하는 경우 포함)로 보고 있다.

22) 재경부, 『1995 간추린 개정세법』, 1996. p. 93.

#### IV. 우리나라 주택양도소득세제도의 현황과 과제 95

2장 종합소득 중 중간예납 및 자진신고의무를 부여하였고 종합소득세율에 의한 세액산출방법으로 단순화되었는데, 주택가격 급등에 대한 10·29대책의 후속조치로 부활한 것이다.

일반적으로 부동산의 거래시에 매매행위자 개인이 개발·개량·건축 등의 사업목적에 내걸고 사업장 내에서 광고 등 적극적인 방법을 이용하여 반복적·계속적인 판매활동을 수행한 경우에는 일반개인거주자의 일시적·우발적 거래와 구분하여 부동산매매업을 수행하는 사업자로 본다. 세법상 구분의 실익은, 일반개인이 일시적으로 투자목적으로 행한 자산의 양도행위의 결과 실현한 자본이득은 조세채권 및 세원관리 등의 측면에서 양도소득이라는 별도의 소득세과세항목에서 과세하며, 매매업자가 실현한 매매차익은 사업소득으로 차등과세하는 것이다. 미국 등 주요 외국에서도 부동산매도자의 납세의무자 유형을 투자자(investor)와 부동산매매업자(dealer)로 구분하여, 전자에 대해서는 자본적 자산(capital asset)을 양도한 데 따른 일시적·우발적 투자소득에 대해 경감세율을 적용하는 우대자본이득과세제도를, 후자에 대해서는 매매사업목적의 재고자산(inventory)을 반복적으로 매매한 데 따른 사업소득(business income)에 대한 통상적 소득과세제도를 운영하고 있다.

결국 과거의 부동산거래로부터 발생한 자본이득에 대해 납세자 지위(taxpayer status)를 부동산매매업자와 일반개인으로 구분하여 상이한 세액계산방식을 적용하는 차등과세제도를 운영하였던 이유는, 소득의 유형별 분류과세제도(schedular taxation system) 하에서 매매업자의 사업소득에 대한 최종 세부담이 일반 양도자에 비해 상대적으로 적게 산출되는 상황을 방지하기 위해서였던 반면, 2003년 말에 부활된 비교과세제도는 다주택보유자의 양도소득이 종합소득보다 가볍게 과세되는 것을 방지하기 위한 것이었다고 할 수 있다.

## V. 외국에서의 주택에 대한 과세정책

### 1. 취득·보유·처분 단계별 외국의 주택과세제도

우리나라는 주택자본에 대해 일단 취득-보유-처분단계에서 각각 취득세·등록세, 재산세·증부세, 그리고, 양도소득세로 과세하고 있는 과세체계(tax system)를 갖고 있다. 보유과세의 과세대상은 '(소유)주택자산의 시장평가액(market valuation of housing capital ownership)'인 반면, 처분단계에서의 양도소득 과세대상은 '주택자산가치 상승의 실현액(realized appreciation of housing capital)'인 조세이다. 왜 주택자본의 자산가치 상승액(appreciated value of housing capital)에 대해 과세하는지는, 주택처분에 따라 실현한 자본이득만큼 소비나 타자산 구입을 할 수 있는 만큼 포괄적 소득세 이론에 따라 소유자가 담세능력이 생겼음을 부인할 수는 없다. 그러나, 동일한 소비나 생산목적에 사용되고 있던 주택자산을 단순히 대체하는 과정에서 시장에서의 처분행위가 이루어졌다면 반드시 담세능력이 발생했다고 말할 수는 없게 된다. 이러한 경우는 임대주택사업자의 사업용자산 교체나 이사를 통해 주거서비스 소비를 변경하는 목적의 자가점유주택 매각이다.

주택자산의 처분에 따른 자본이득에 대한 과세접근방법은 주로 투자적 목적으로 취득 및 이용하였던 경우를 주 대상으로 하고 있으며, 자가소비 목적으로 취득·사용하고 있던 자가점유주택에 대해서는 대부분의 나라들이 처분이득에 대해 어떠한 형태로든 과세유예나 감면조치를 취하면서 적극적인 과세정책을 펼치지 않고 있다. 사업용자산의 대체취득 과정에서 실현된 양도차익을 과세하지

V. 외국에서의 주택에 대한 과세정책 97

않으면서 주거서비스 소비용 자산의 자기소비 대상자산을 변경하는 과정에서 실현한 양도차익을 과세하기는 또 현실적으로도 지극히 어려운 것이 사실이다. 왜냐하면, 자가점유자는 사업자와 소비자의 이중적 역할(dual role)을 겸하고 있기 때문에 비록 자신이 그 서비스(흐름)을 소비한다고 하더라도 사업용 주택자산의 대체 취득이라는 점은 동일하기 때문이다.

<표 23>은 자가점유주택에 대한 외국의 과세정책을 취득-보유-처분단계별로 취합정리한 표이다.

<표 23> 단계별 자산과세 현황 : 자가점유주택의 경우(2000년)

| 국 가   | 취득단계   |        |        | 보유단계        |             |       | 처분단계             |      |       |       |           |
|-------|--------|--------|--------|-------------|-------------|-------|------------------|------|-------|-------|-----------|
|       | 개인소득세  |        | 기타세(1) | 개인소득세       | 기타세         |       | 개인소득세 및 자본이득세(1) |      |       | 이전(1) |           |
|       | 이자지출공제 | 취득금액공제 |        | 자산에서 발생한 소득 | 자산에서 발생한 소득 | 자산가치  | 실현소득             | 취득원가 | 자본이득  | 생전증여  | 사망시 유산·상속 |
| 호 주   | N      | N      | Y      | N           | N           | Y     | NR               | NR   | N     | N     | N         |
| 오스트리아 | Y(1)   | Y      | Y      | N           | N           | Y(2)  | NR               | NR   | N(3)  | Y     | Y         |
| 벨기에   | Y(4)   | Y      | Y      | Y(5)        | Y(6)        | N(7)  | NR               | NR   | N     | Y     | Y(8)      |
| 캐나다   | N(9)   | N(9)   | N(9-1) | N           | N           | Y(10) | NR               | NR   | N(11) | N     | N         |
| 덴마크   | Y(12)  | N      | Y      | N           | Y(12-1)     | Y(10) | NR               | NR   | N(13) | Y(14) | Y(15)     |
| 핀란드   | Y      | N      | Y      | N           | N           | Y(16) | NR               | NR   | N(17) | Y     | Y         |
| 프랑스   | Y(18)  | N      | Y      | N           | N           | Y(19) | NR               | NR   | N     | Y     | Y         |
| 독일    | N      | Y(20)  | Y      | N           | N           | Y(21) | NR               | NR   | N(22) | Y     | Y         |
| 그리스   | Y(23)  | N      | Y      | Y           | N           | Y(24) | NR               | NR   | N(25) | Y     | Y         |
| 아이슬란드 | Y      | N      | Y      | N           | N           | Y(26) | NR               | NR   | N(27) | Y     | Y         |
| 아일랜드  | Y(28)  | N      | Y      | N           | N           | N(29) | NR               | NR   | N     | Y(30) | Y(30)     |

&lt;표 23&gt;의 계속

| 국 가   | 취득단계           |                |                | 보유단계                      |                           |          | 처분단계                |          |          |          |                  |
|-------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|----------|---------------------|----------|----------|----------|------------------|
|       | 개인소득세          |                | 기타<br>세<br>(1) | 개인<br>소득<br>세             | 기타세                       |          | 개인소득세 및<br>자본이득세(1) |          |          | 이전(1)    |                  |
|       | 이자<br>지출<br>공제 | 취득<br>금액<br>공제 |                | 자산<br>에서<br>발생<br>한<br>소득 | 자산<br>에서<br>발생<br>한<br>소득 | 자산<br>가치 | 실현<br>소득            | 취득<br>원가 | 자본<br>이득 | 생전<br>증여 | 사망시<br>유산·<br>상속 |
| 이태리   | Y(31)          | N              | Y              | Y                         | N                         | Y(32)    | NR                  | NR       | N        | Y        | Y                |
| 일본    | Y              | N              | Y              | N                         | N                         | Y        | NR                  | NR       | Y        | Y        | Y                |
| 룩셈부르크 | Y(33)          | N              | Y              | Y(34)                     | N                         | Y(35)    | NR                  | NR       | N        | Y        | Y                |
| 네덜란드  | Y              | N              | Y              | Y(36)                     | N                         | Y(37)    | NR                  | NR       | N        | Y        | Y                |
| 뉴질랜드  | N              | N              | N              | N                         | N                         | N        | NR                  | NR       | N        | Y        | N                |
| 노르웨이  | Y(38)          | N              | Y              | Y                         | N                         | Y(39)    | NR                  | NR       | N        | Y        | Y                |
| 포르투갈  | Y(40)          | Y(40-1)        | Y              | N                         | N                         | Y(41)    | NR                  | NR       | N(42)    | Y        | Y                |
| 스페인   | Y(43)          | Y(43)          | Y              | Y(44)                     | N                         | Y(45)    | NR                  | NR       | N(46)    | Y        | Y                |
| 스웨덴   | Y(47)          | N              | Y              | N                         | N                         | Y(48)    | NR                  | NR       | Y(49)    | Y(50)    | Y(50)            |
| 스위스   | Y              | N              | Y              | Y                         | N                         | Y(51)    | NR                  | NR       | Y(52)    | Y        | Y                |
| 터키    | N              | N              | Y              | N                         | N                         | Y(53)    | NR                  | NR       | N(54)    | Y        | Y                |
| 영국    | Y              | N              | Y              | N                         | N                         | N(55)    | NR                  | NR       | N        | N        | Y                |
| 미국    | Y(56)          | N              | N              | N                         | N                         | Y        | NR                  | NR       | Y(57)    | Y        | Y                |

N: No, Y: Yes, NR: Not Realized

- 주: 1) 이자지출과 생명보험료는 ATS 10,000까지 공제(head of household credit이나 single parent credit자격이 있는 납세자는 ATS 20,000)
- 2) 1994.1.1부터 net worth tax 폐지. 부동산의 standard rateable value에 대해 real estate tax 부과
- 3) 자본이득은 과세소득에 포함되지 않음(예외적으로 사업상 발생한 자본이득, 투기적 자본이득, gains from the alienation of shares forming a substantial shareholding은 과세소득에 포함).
- 4) 담보이자는 부동산에서 발생한 소득까지 공제. 납세자가 소유한 유일한 주택에 대한 10년 이상의 담보이자는 총소득에 대해서 추가로 공제. 1992년에 설정한 부채에 대한 공제한도는 다음과 같음.

V. 외국에서의 주택에 대한 과세정책 99

- 주택 신축 및 취득: BEF 2,303,000(부양자녀 없는 경우), BEF 2,418,000(부양자녀 1인), BEF 2,533,000(부양자녀 2인), BEF 2,763,000(부양자녀 3인), BEF 2,993,000(부양자녀 4인 이상)
  - 주택 개량: BEF 1,151,000(부양자녀 없는 경우), BEF 1,209,000(부양자녀 1인), BEF 1,266,000(부양자녀 2인), BEF 1,318,000(부양자녀 3인), BEF 1,497,000(부양자녀 4인 이상)
- 5) 주거주주택에 대해 BEF 155,600을 imputed income으로 과세소득에 포함하고 부양자 1인당 BEF 12,900씩 추가
  - 6) 부동산에서 발생한 소득에 대해 'immovable withholding tax' 부과함. 부동산의 연간임대가치와 같은 cadastral income의 일정비율로 과세하며 그 비율은 지역에 따라 다양함. Flemish는 cadastral income의 2.5%, Walloon과 Brussels은 1.25%이다. 주거주주택에 대해 부과된 것은 개인소득세에서 최고 cadastral income의 12.5%까지 credit될 수 있음.
  - 7) net wealth tax, real estate tax 없음.
  - 8) 전세계 순자산에 대하여 상속세 부과.
  - 9) 개인용도자산을 취득하기 위해 발생한 이자에 대해 공제를 허용하지 않음. 주택 취득을 위해 발생한 부채도 공제되지 않음.
  - 9-1) province에서 transfer tax 부과
  - 10) net wealth tax는 없고 real estate tax 있음
  - 11) 주거주주택의 처분으로 인한 자본이득은 과세 면제(exempt)
  - 12) 담보이자는 자본이득에서 공제
  - 12-1) 2000년부터 자가점유주택의 임대소득에 대한 과세는 지방재산세 (municipal and county property tax)로 대체되었음.
  - 13) 자가점유주택에 대한 자본이득은 과세 면제(exempt)
  - 14) 배우자에 대한 증여는 과세 면제.
  - 15) 배우자에 대한 이전은 estate duty와 inheritance tax 모두 면제. 자녀, 자녀의 배우자, 부모에 대한 이전은 inheritance tax는 과세되지 않고 estate duty만 과세
  - 16) 전세계 자산(property)에 대해 net wealth tax 부과. 핀란드 내에 소재하는 부동산(immovable property)에 대해서 real estate tax 부과.
  - 17) 2년 이상 소유한 경우 거주지의 처분으로 발생한 이득은 과세 면제됨(최소한 2년간 납세자의 주거주지로 사용되었어야 함). 연간 FIM 30,000을 초과하지 않는 자본이득이 과세 면제
  - 18) 담보이자에 대한 credit은 폐지되었지만 주거주지의 취득 및 개량을 위해 1998. 1. 1. 이전에 계약한 것에서 발생한 이자에 대해서는 계속 적용됨. credit 금액은 이자지급액의 25%로 연간 FRF 15,000까지임(부양자녀 1인당 FRF 2,000추가). 주택의 취득 및 개량을 위해 1997. 1.1이전에 계약한 대부의 경우 credit 금액은 이자지급액의 25%로 연간 FRF 20,000까지(부부합산인 경우 두배)임. 2000.1.1부터 주거주주택의 유지를 위해 발생한 비용에 대한 credit은 비용의 5%임. credit 금액 한도는 연간 FRF 10,000이며 부양자

- 녀 1인당 FRF 1,000(첫 번째), FRF 1,500(두 번째), FRF 2,000(세 번째 이상)씩 증가
- 19) 순자산(과세연도 1.1의 공정시장가치에서 부채를 차감한)에 FRF 470,000을 초과하는 경우 net wealth tax 부과.  
소유자가 점유하는 자산에 대해 property tax와 dwelling tax 모두 과세. property tax는 1월 1일 소유하는 모든 자산(property)에 부과하는 지방세임. dwelling tax는 1월 1일 주택 점유자에게 부과하는 지방세임.
  - 20) 자가점유주택에 대한 조세감면(tax relief)이 1996.1.1부터 개정되었음. 조세감면 대신 거주주택을 취득 또는 신축한 비용에 지급한 현금에 대해 비과세
  - 21) net wealth tax는 1997.1.1 폐지되었음. real estate tax 부과됨.
  - 22) 특정 기간동안 주택으로 사용한 부동산의 처분시 발생한 이득은 비과세
  - 23) 주거주택에 대해 지급된 담보이자는 전액 공제. 납세자 또는 그의 부양자 독신이 이미 35m<sup>2</sup>(부부인 경우 70m<sup>2</sup>, 부양자녀 1인당 20 m<sup>2</sup>씩 증가)를 초과하는 주택을 소유하고 있으면 공제할 수 없음.
  - 24) net wealth tax 없음. state real estate tax와 local real estate duty 부과됨.
  - 25) 동산 및 부동산의 처분으로 발생한 자본이득은 비과세
  - 26) net wealth tax는 과세연도말 순자산에 대해 부과. municipalities에서 부과하는 real estate tax는 부동산의 officially assessed value에 대해 부과.
  - 27) 2년 이상 소유하고 특정 규모 이내의 주택이라면 과세 면제. 2년 미만 소유한 경우 다른 주택의 취득원가를 감소시킴으로써 roll over 할 수 있음.
  - 28) 주거주택의 취득, 개량, 수선을 위한 부채에서 발생한 이자에 대해서는 credit relief가 주어짐. 금액은 독신 IEP 2,500, 미망인과 부부는 IEP 5,000임.
  - 29) net wealth tax 없음. residential property tax는 1997.4.5에 폐지
  - 30) 증여 및 상속으로 인한 자산 취득에 대해 Capital acquisition tax 부과
  - 31) 특정 개인지출의 19%를 한도로 credit함. 특정지출이란 의료비, 담보이자, 보험료, 교육비이며 이 중 담보이자의 credit 한도는 ITL 1,330,000임.
  - 32) net wealth tax는 없으며 부동산에 대해 municipal에서 세금부과
  - 33) 자가점유주택의 담보이자는 최고 LUF 30,000까지 공제되고 배우자와 21세 미만 자녀 1인당 LUF 30,000이 추가됨. 취득후 5년 이후에는 최고 공제액이 100% 증가하고 그 이후 5년은 50% 증가함.
  - 34) 자가점유주택의 imputed income이 임대소득에 포함되어 과세. imputed income은 LUF 150,000까지는 주택가치의 4%, 초과분에 대해서는 6%임. 주택가치는 추정판매가임. 주택가치는 1941.1.1 평가를

V. 외국에서의 주택에 대한 과세정책 101

기초로 하므로 imputed income은 낮게 결정됨.

- 35) net wealth tax
- 36) 처분할 권한이 있는 주택의 소유자는 귀속임대소득(imputed income)을 과세소득에 포함. 귀속임대소득은 시장가격의 일정 비율(최고 0.8%)로 계산되며, 최고금액은 NLG 17,189(2001년)임.
- 37) real estate tax(net wealth tax는 2001.1.1 폐지)
- 38) 이자비용은 대출목적과 관계없이 공제
- 39) national net wealth tax, municipal net wealth tax, municipal real estate tax(과세기반은 부동산 시가의 20~50% 사이이며 세율은 0.2%에서 0.7% 사이임)
- 40) 발생한 비용(이자비용, 상각비용, 임대료)의 30% credit하며 한도는 PTE 101,000
- 40-1) 주거주택의 구입, 건설, 개량을 위해 저축한 금액의 25%를 credit하며 한도는 PTE 110,100
- 41) net wealth tax 없음. 부동산에 대해 municipal real estate tax 부과.
- 42) 처분 후 24개월 이내에 다른 주택의 취득, 건설 또는 주택을 건설하기 위한 토지 등에 재투자하거나 처분 전 12개월간 취득한 것의 대금으로 지불한 경우에는 과세 면제.
- 43) 주거주택(3년 이상 지속적으로 주거주지로 사용)의 취득 및 개량을 위해 발생한 비용 중 ESP 1,500,000의 15%까지(최대 credit 금액은 ESP 225,000) 납세액에서 상계할 수 있음.  
취득 및 개량비용을 부채를 통해 조달한 경우 매년 발생한 비용(원금과 이자)은 처음 2년간 ESP 750,000의 25%(3년차 이후부터는 20%), ESP 750,000 초과분의 15%를 credit 함.
- 44) 주거주택이 아닌 주택의 경우 cadastral value의 2%에 해당하는 연간 귀속임대소득이 발생.
- 45) 17개의 자치지역(autonomous regions)에서 net wealth tax 부과. municipality에서 real estate tax 부과. 과세기반은 cadastral value 이고 이는 8년마다 시장가치를 영하여 조정됨.
- 46) 65세 이상인 자가 주거주택에 발생한 자본이득은 과세 면제
- 47) 자본이득에서만 공제함.
- 48) national net wealth tax 있음. national real estate tax 있음.
- 49) 모든 자본이득은 과세대상에 포함되지만 주택의 처분에 대해서는 감면조항(relief provision)을 적용함. 판매전 1년 이상 주거주택으로 사용하였거나 판매전 5년 중 3년 이상 주거주택으로 사용한 주택에서 발생한 자본이득의 전부 또는 일부에 대한 과세를 이연할 수 있음. 실현된 자본이득이 SEK 50,000을 초과하는 경우에만 이연할 수 있음. 판매후 1년 이내에 새로운 주택을 취득한 경우에만 이연자격이 주어짐. 이연된 자본이득은 새로 취득한 주택의 원가에서 차감되고, 새로 취득한 주택이 팔릴 때 이연된 이득이 과세대상에 포함됨.
- 50) state에서 부과

- 51) net wealth tax 있음.
- 52) 부동산에서 발생한 자본이득은 항상 과세대상이며 소득세와 별도로 자본이득세(cantonal real estate gains tax)를 주에서 부과함.
- 53) net estate tax 없음. municipality에서 real estate tax 부과.
- 54) 4년이상 보유한 부동산의 처분으로 발생한 자본이득은 과세 면제.
- 55) net wealth tax 없음. business premise는 real estate tax 부과.
- 56) 한도는 대출금 \$1,000,000
- 57) 자가점유주택의 판매 전 5년 중 2년 이상 거주한 경우 자본이득 중 \$250,000를 공제함.

<표 24>는 11개 OECD 회원국들을 대상으로 주택저당대출 이자상환액의 소득공제 세제혜택을 각 소득분위별로 파악한 것이다<sup>23)</sup>. 각 나라에서 주어지는 총주택저당대출 이자상환액 소득공제액 총세수비용을 100%로 했을 때 이 혜택이 소득계층별로 얼마나 고르게 향유되는지의 분포를 표시한 것이다. 나라별 자료들은 대체로 1985~1988년 기간을 대상으로 하여 최근 자료가 아니지만 그 정성적 의미를 파악해볼 수 있다. 평균소득 이상의 고소득계층에서 주로 저축이 이루어질 것이고 민간 가계저축을 장려하기 위해 자가소유를 제고할 목적으로 제공되는 세제 혜택임을 고려할 때, 저소득계층보다는 고소득계층에 해당 소득공제 혜택이 집중될 것을 사전적으로 예상할 수 있다. 대체로 상위 8, 9, 10분위의 고소득계층에게 75% 정도의 혜택이 집중되고 하위 절반의 소득계층에게 주어지는 혜택은 총조세지출액(tax expenditure)의 10% 정도임을 알 수 있다. 놀라운 점은 이러한 주택저당대출 이자지급액에 대한 소득공제제도를 운영하고 있는 나라들의 분배적 결과가 매우 유사한 양상을 보이고 있다는 것이다. 보다 최근의 미국 및 영국자료를 사용할 경우 각각 84% 및 86%의 혜택금액이 상위 평균소득계층(5~10분위)에 집중되고 있다는 연구결과도 나타나고 있다. 이에 따라 2005년 말 미국 세계개혁패널(the President's

23) OECD, *The Personal Income Tax Base: A Comparative Survey*, 1990.

Advisory Panel on Federal Tax Reform)의 보고서는 현행 미국 연방세법에서의 주택저당대출상환 이자지급액에 대한 소득공제를 지역별 평균주택가격에 따라 차등화하여 이자지급액의 15% 정도로 제한할 것을 제안하고 있다<sup>24)</sup>.

<표 24> 주택저당대출 이자상환 소득공제 혜택 소득분위별 분포  
(단위: %)

| 국가      | 소득10분위 |      |      |      |      |       |       |       |       |       |
|---------|--------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 1분위    | 2분위  | 3분위  | 4분위  | 5분위  | 6분위   | 7분위   | 8분위   | 9분위   | 10분위  |
| 벨 기 예   | 0.76   | 0.93 | 1.36 | 1.91 | 3.23 | 5.35  | 8.61  | 13.47 | 20.62 | 43.76 |
| 덴 마 크   | 0.55   | 0.53 | 0.90 | 2.22 | 3.48 | 5.43  | 8.56  | 13.39 | 20.69 | 44.24 |
| 핀 란 드   | 0.35   | 0.55 | 0.58 | 1.23 | 2.43 | 4.59  | 8.50  | 14.76 | 23.07 | 43.92 |
| 아 일 랜 드 | 0.56   | 1.03 | 1.58 | 2.47 | 3.98 | 5.71  | 10.40 | 14.84 | 22.25 | 37.18 |
| 이 탈 리 아 | 6.80   | 2.88 | 4.08 | 5.31 | 5.61 | 6.37  | 8.77  | 11.90 | 16.05 | 32.22 |
| 네 델 란 드 | 0.94   | 2.69 | 1.00 | 3.26 | 7.09 | 10.27 | 11.16 | 13.14 | 17.56 | 32.88 |
| 노 르 웨 이 | 1.02   | 0.82 | 1.20 | 2.78 | 4.46 | 6.71  | 10.25 | 14.81 | 19.08 | 38.87 |
| 스 페 인   | 0.67   | 1.99 | 3.44 | 4.51 | 5.73 | 7.96  | 10.21 | 13.91 | 18.13 | 33.46 |
| 스 웨 덴   | 0.21   | 0.30 | 1.04 | 1.60 | 2.75 | 4.90  | 7.71  | 14.77 | 25.27 | 41.44 |
| 영 국     | 0.00   | 0.13 | 1.04 | 3.05 | 7.20 | 9.27  | 11.76 | 18.84 | 21.24 | 27.47 |
| 미 국     | 0.75   | 1.21 | 0.23 | 0.87 | 1.36 | 2.76  | 6.38  | 12.69 | 22.55 | 51.21 |
| 평 균     | 1.06   | 1.19 | 1.50 | 2.66 | 4.30 | 6.30  | 9.30  | 14.23 | 20.59 | 38.79 |

주: 계산에 사용된 자료는 벨기에, 덴마크, 프랑스, 노르웨이, 스페인, 스웨덴은 1987년, 핀란드는 1985년, 이탈리아는 1985년, 네덜란드, 미국은 1988년, 영국 1986~87년임.

24) "Simple, Fair and Pro-Growth: Proposal to Fix America's Tax System," Report of the President's Advisory Panel on Federal Tax Reform, November 2005.

&lt;표 25&gt; 자본이득 세제 혜택의 분위별 분포

(단위: %)

| 국가      | 소득10분위 |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
|         | 1분위    | 2분위  | 3분위  | 4분위  | 5분위  | 6분위  | 7분위  | 8분위  | 9분위   | 10분위  |
| 호 주     | 3.71   | 1.35 | 1.68 | 3.03 | 3.37 | 2.36 | 3.03 | 5.05 | 6.40  | 70.03 |
| 캐 나 다   | 0.25   | 0.19 | 0.39 | 0.63 | 1.00 | 1.54 | 1.98 | 3.71 | 6.45  | 83.86 |
| 덴 마 크   | 1.18   | 0.88 | 0.29 | 2.06 | 4.42 | 0.00 | 4.13 | 2.36 | 3.24  | 81.42 |
| 핀 란 드   | 2.68   | 2.85 | 3.27 | 5.40 | 6.50 | 5.09 | 5.93 | 8.55 | 14.87 | 44.86 |
| 프 랑 스   | 0.17   | 0.00 | 0.15 | 0.00 | 0.07 | 0.09 | 0.11 | 1.10 | 1.77  | 96.54 |
| 노 르 웨 이 | 0.00   | 0.34 | 0.00 | 0.00 | 0.79 | 2.15 | 0.36 | 0.28 | 11.47 | 84.62 |
| 스 페 인   | 13.14  | 0.43 | 0.47 | 0.46 | 0.92 | 0.84 | 1.59 | 2.55 | 5.76  | 73.83 |
| 스 웨 덴   | 0.21   | 1.07 | 1.17 | 1.74 | 3.00 | 3.33 | 2.28 | 5.07 | 6.96  | 75.15 |
| 미 국     | 4.20   | 0.01 | 0.13 | 0.60 | 0.70 | 0.73 | 1.67 | 2.08 | 4.65  | 85.24 |
| 평 균     | 1.01   | 0.65 | 0.65 | 1.23 | 1.94 | 1.55 | 2.00 | 2.77 | 5.88  | 69.80 |

주: 계산에 사용된 자료는 덴마크, 프랑스, 노르웨이, 스페인, 스웨덴은 1987년, 핀란드는 1985년, 미국은 1988년임.

우리나라의 자가점유주택에 대해서도 위의 나라들에서와 같은 이자비용 소득공제 혜택이 어느 정도 부여되는지 살펴보자. 결론부터 말하면, 우리나라에서는 위의 OECD 국가들에서 언급한 내용의 주택저당대출상환 이자지급액 소득공제제도가 존재한다고 볼 수 없다. 가장 유사하다고 판단되는 세제 혜택내용은 소득세법 제 52조의 특별공제 중 제2항의 ‘주택자금공제’ 규정과 제3항의 ‘장기주택저당차입금 이자상환액의 근로소득공제’에서 찾아볼 수 있는데, 그 차이를 살펴보면 다음과 같다. 주택자금공제 혜택은 기본적으로 주택마련을 목적으로 이루어진 저축에 대한 소득공제이고, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제는 그 대상이 구입주택가격 및 대상자의 범위가 지극히 제한된다는 의미에서 그리고 자가

점유를 전제로 하는 것이 아닌 단순히 구입을 전제로 한다는 점에서 그 의미가 다르다고 할 수 있다. 한 마디로 무주택자를 사회적 열악계층으로 보고 그 지원 차원에서 조세 혜택을 부여하는 것이지, 주거서비스 소비가 경제활동 및 소득창출을 위한 필요경비이고 자가점유를 목적으로 한 주택구입 후 지급하는 차입금이자를 가계저축지원 차원에서 지원한다는 의미와는 차이가 있다.

## 2. 주택 양도소득에 대한 주요국의 과세정책

주거주주택(main home)의 처분에 따른 자본이득에 대해서는 전액 또는 일정정도 내에서 과세하지 않는 것이 일반적이다. 대부분의 나라에서 주택구입 및 자가점유를 통한 직접 관리를 장려하기 위한 정책적 목적에서 자본이득과세뿐만 아니라 저당대출이자 상환액 및 지방재산세 납부액에 대한 소득공제까지도 포함하고 있다. 따라서 주택에 대한 우대적 과세제도가 다른 생산적 산업분야에의 투자를 희생하면서 주택부문에의 과도한 투자를 유도했는지의 증거는 찾을 수 없지만, 최근 주택가격이 급등한 나라들에서는 과도한 세제 혜택을 줄이려는 방향으로의 세제개혁 경향을 보이고 있다. 미국 및 영국의 주택양도소득세 정책에 대해서는 <부록>에 상세하게 정리하였지만 그 대강을 소개하면 다음과 같다.

미국은 우리나라와 달리 양도소득을 종합소득세와 구분하여 분류과세하지 않고 연방소득세체계 내에서 합산하여 과세하는 방식을 택한다. 따라서 주택양도에 따라 양도차익이 발생하건 손실이 발생하건 개인소득세 신고서상의 서식D를 작성하여야 한다. 주거주주택에 대해서는 다주택보유자라 하더라도 조세 혜택을 부여하는데 1997년 세법개정 이전에는 55세까지의 과세이연(tax deferral) 후 평생 1회 12만 5천달러의 공제(exclusion)의 방법을, 그 이후에는 매우 후한 소득공제(예, 부부합산과세자의 경우 50만달러)의

방법을 택하고 있다. 거주요건을 만족시키지 못하는 비주거주주택에 대해서는 손실을 공제한 순자본이득의 세율이 10%, 20%, 25%, 28%로 상한이 정해져 있어서 다른 경상소득에 비해서는 우대받고 있는 실정이다.

영국은 1962년부터 1987년까지 자본이득세(capital gains tax)라는 명칭으로 개인소득세와 분리하여 장기자본이득에 대해서는 30%의 단일 비례세율로 가볍게 과세하여 오다가 1986년 세제개혁으로 1988년부터 모든 양도소득을 일반소득과 함께 10~40%의 3단계 누진세율로 종합과세하기 시작하였다. 물가상승에 따른 명목적인 자본이득에 대한 과세를 방지하기 위해 취득가액에 물가연동 공제(indexation allowance)를 시행하다가 자산보유기간에 따라 과세베이스 편입비율을 단계적으로 낮추는 테이퍼제도(taper relief system)으로 변경하였다. 개인의 주거주주택에 대해서는 과세하지 않으며, 다주택소유자라 하더라도 주거주주택으로 본인이 지정한 경우에는 일부 거주요건만 충족시키면 과세하지 않는 경향을 보이고 있다.

일본도 소득세체계 내에서 자본이득을 과세하는 일반규정을 두고 있는데, 조세특별조치법에 따라 분리과세 특례조치를 두고 있다. 장기(5년 이상) 보유한 부동산의 경우 100만엔의 장기특별보유공제를 허용하고 세율은 6,000만엔 이하는 20%, 6,000만엔 초과하는 25%를 적용한다. 단기(5년 이하) 보유부동산의 경우 기초공제 금액은 50만엔으로 인하되고 양도차익에 40% 단일세율을 적용한 세액과 종합합산세액 증가분의 110% 중 큰 금액으로 하여 '비교과세제도'를 운영하고 있다. 즉, 중과의 목적을 확실히 하기 위해 다른 경상소득과 합산하여 종합소득세 세율을 적용한 경우보다 높아야 함을 확보하기 위한 것이다. 거주용주택으로부터의 양도차익도 조세특별조치법에 의거하여 3,000만엔을 공제를 허용받는 조세

혜택을 받는다. 10년 이상 보유한 경우에는 경감세율을 적용받는데, 6,000만엔 미만은 10% 6,000만엔 초과는 15%이다.

결국 이상에서 살펴본 나라들에서는 모두 거주 목적의 주택을 거주요건을 충족한 경우에 주택에 대한 양도소득세 혜택을 과세이연, 소득공제 또는 소득산입비율, 경감세율 등의 방법으로 부여하고 있으며, 혜택인지의 여부는 일반경상소득(ordinary income)에 대한 과세대우와의 비교하에서 결정된다. 또한 거주 목적이 아니라고 해서 중과세율을 적용하거나 공제를 불허용하는 등의 불이익 조치는 취하지 않고 있다.

## VI. 결론 및 정책시사점

주택에 대한 양도소득세의 정책적 관심은, i) 주택양도차익이 고소득계층 또는 고자산계층에서 주로 발생되고(accrued) 실현되는지(realized), ii) 따라서, 주택양도세의 세부담 누진성에 미치는 효과는 어떠한고 어느 정도로 또 어떠한 방식으로 설계되어야 하는지, iii) 낮은(높은) 세부담에서 더 많은(적은) 양도(realization)가 이루어져 세수가 늘(줄)어어나는지의 세수의 탄력성 문제, iv) 저축 및 투자에 미치는 효과, v) 명목적 일반물가상승분에 대한 과세에 따른 불공평성 문제 등을 들 수 있다.

우리나라에서는 이상에서 언급한 것들 외에도 주택양도소득세를 통해 주택시장가격을 안정화시킬 수 있는지가 더 큰 관심사항으로 부각되었다. 다주택보유자나 고가주택소유자들에 대한 양도소득세 부담을 증대시켜 주택시장가격의 하향 안정화를 유도하기 위한 목적이라면, 증가된 양도소득세 부담에 대해 이들이 어떻게 반응하는지에 대한 행태분석이 선행되어야 한다. 그러나 양도소득세 납세자의 인적 특성 및 경제적 처지(예, 경상소득 및 자산소유 정도 등)를 수록한 미시자료가 전혀 이용가능하지 않는 상황에서는 실증분석에 기초한 정책 실효성에 대한 판단은 추측에 그칠 뿐이다.

따라서, 본 연구에서는 주택소유자의 매각행태를 분석할 수 있는 미시원자료가 없는 상황에서, 주택양도소득세가 가격 안정화를 유도하기 어려운 몇 가지 이유들을 '주택자본의 사용자비용 개념'과 Fuest · Huber · Nielson의 이론모형을 통해 살펴보았다. 한 마디로, 자산투자적 목적으로 주택을 보유하는 소유자는 주택투자수

익률이 타자산 대비 세전수익률보다 높다면 아무리 양도소득세 부담이 높아져도 세후수익률을 낮추기 힘들다는 것이고, Fuest Huber Nielson 모형에서도 완전손실상계가 없는 우리나라의 주택 양도소득세구조는 특히 거래량을 위축시키는 방향으로 작용하여 가격변동폭을 줄이지 못할 것이라는 판단이다.

한편 양도세의 가격안정화정책 실효성 문제 이외에 경제적 비효율성의 심화 및 형평성에 미치는 영향을 살펴보았다. 우리나라의 양도소득세는 통상소득과 구분하여 분리과세되고 있기 때문에 개인소득세면서도 양도자의 다른 소득 및 부와 같은 경제적 위치 (economic position)에 대한 고려 없이 중과 또는 경과되고 있다. 유일하게 감안되는 인적 특성요소로서 세대별 주택소유 챗수의 많고 적음이나 소유주택의 고가여부인데, 과연 주택소유 챗수나 양도시점에서의 고가 정도가 개인의 경제적 위치를 적절히 반영하는 지표인지는 의문이다. 이러한 의문에 답을 하기 위해 본 연구에서는 가계소득과 가계소유주택자산가액의 결합분포를 살펴보았다. 그 결과 경상가계소득의 분위별 분포에서 일부 구간들에서는 소득이 더 높으면서도 평균 소유주택가액은 더 적은 역전현상들이 발견되었고, 또 소득분위의 증가에 비례하여 소유주택자산가액이 증가하고 있지도 않았다. 결국 투자적 목적의 다주택보유자들이라 하더라도 소유주택자산가액은 경상소득에 비례하여 증가하고 있지 않으므로 가구소득을 감안하지 않은 주택가액, 주택보유 챗수, 위치 등은 형평성을 손상시킬 가능성이 있음을 보였다. 더욱이 표본 가구들이 소유한 주택들의 취득연월일을 확인하여 해당연도의 기준시가 및 공시지가를 활용하여 계산한 미실현 주택시세차익을 가구소득분위별로 분포를 구한 결과 중저소득분위 계층들에서 평균 가구소득은 높아지는데 미실현 주택시세차익은 오히려 감소하는 역전구간들이 많이 발견되었다. 위에서의 주택소유자산가액 분포

와 마찬가지로 주택으로부터 발생하는 양도차익 또한 가구의 경상 소득과는 강한 비례적 관계가 있다고 보기 힘들었다.

우리나라 주택시장 제도들 중에 (재무적) 투자목적에 의한 거래를 장려 및 유도하는 특징들이 상당히 존재하였고 이러한 환경하에서 우리나라의 주택공급기능은 과거 50년간 민간부문의 여유자본가들이 신축된 주택을 구입하여 임대하여 주는 제도가 민간부문에서 이루어졌다고 볼 수 있다. 특히, 우리나라에만 존재하는 전세 제도는 2000년 이후의 주택금융 활성화를 통한 공적 주택금융에 추가하여 highly-leverage된 재무투자를 할 수 있게 되었다. 시기별로 차이는 있지만 주택금융 담당기관들의 담보인정비율(Loan-To-Value Ratio)이 60% 이하였던 적은 별로 없으면서 여기다가 주택매매가대비 전세금비율이 40%에 달하기만 하면 이론적으로는 순자기자본(net housing equity)없이도 주택자산에 대한 재무적 투자 취득이 가능하도록 최근 주택금융 여건이 변화되었다. 즉, 공식적인 주택구입자금 또는 주택저당대출에 추가하여 우리나라만의 비공식적인 (세입자의 전세보증금 제공에 의한) 금융까지도 결합된다면, 우리나라는 자기자본 대비 투자수익률(ROE)이 매우 높을 수 있는 여건을 갖추고 있다고 볼 수 있다. 그렇다면 투자목적의 주택자산 취득 후 자가점유주택을 제외한 타주택들을 임대하는 임대주택사업자로서의 다주택소유자에 대한 명확한 과세정책이 필요할 것이다. 예를 들어, 다주택소유자를 주택소유채수별로 양도소득세 부담을 차별화하는 경향을 지양하고 양도차익의 규모에 따라 차등과세하는 기본구조하에서 타소득을 감안한 (부분적) 차등화 정책이 바람직할 것이다. 다주택보유자에 대한 과세 문제는 자가점유주택을 제외한 타주택들에 대해 임대소득세 과세를 정상화하는 방향으로 푸는 것이 해법일 것이다. 결국 미분양 등 문제를 해결하기 위해 세제적 혜택 부여의 기준으로 등록임

대사업자와 비공식적인 임대사업자를 구분하였는데 이러한 구분없이 다주택소유자들로 하여금 ‘자가점유주택’을 선택하게 하고, 이러한 주택들에 대해서는 1세대 1주택자와 구분 없이 동등하게 과세하거나 조세혜택을 부여하는 것이 소득세로서의 양도소득세를 정상화하는 방법일 것이다.

1세대 1주택 양도소득세 비과세제도는 주택에 대한 양도소득세 과세에 대한 (일종의) 예외적 과세처리이므로, 무엇을 문제로 보는가의 문제의식에 따라 개편방향이 달라지며 다음의 몇 가지 관점에서 동 제도의 개선방향을 제시할 수 있었다. 정책당국이 제기하는 문제의식은 ① 동 비과세 혜택에 따른 실지거래가액 포착 애로와 ② 비과세 혜택의 불공평성 측면에 주로 초점이 맞추어져 있었으나, 우리나라의 현행 양도소득세 일반 또는 주택에 대한 양도소득세라는 기준과세제도(baseline taxation)의 부적절성에서 기인하는 부분이 가장 크고, 비과세·감면 등 조세혜택(preferential tax treatment) 부여 방법론에 있어서도 적절하지 못한 것으로 판단되었다.

결국, 자가거주자가 주택서비스 수요를 이사를 통해 변경하는 경우 양도소득세 과세를 어떻게 하여야 하는지의 문제는, 그 행위가 (일부 투자목적은 있었다 하더라도) ‘주거서비스 소비를 변경하기 위해 주택을 대체하는 것이 주일 경우 신주택 구입을 위해 처분가액이 투입되므로 ‘실현된 자본이득’이라고 볼 수 없고, 따라서 적극적인 양도소득세 과세를 추진하지 않는 것이 바람직하다는 결론이다. 미국의 경우 주택교체행위에 대해 과세를 연기해준다가 평생 일정한도 범위를 넘는 경우 만 55세 이후 과세하는 방법론을 채택한 경험도 있다. 또한, 1세대 1주택이라는 조세 혜택 부여 기준은 당분간은 ‘주거주주택(main home, primary residence)기준’으로 변경하지는 못하더라도, 궁극적으로는 주택의 자산기능이

강조되는 최근 국제적 흐름에서는 궁극적으로 기준이 변경될 수밖에 없을 것이다. 단지, 오랜기간 유지해온 '1세대 1주택 기준의 주택양도소득세 혜택'제도의 기본틀을 상당기간 유지한다고 하더라도 '혜택 부여 요건' 및 '혜택 방법론'은 개선해야 할 것이다. 또한, 최근 주택거래시장의 거래량이 감소하면서도 6억원 초과 고가주택이 큰 폭으로 늘어나는 경향하에서는 중소형주택에 대해서는 '6억원 초과'라는 단순기준을 보완해야 할 것이다. 즉, 양도소득세 과세가 가격급등기 이후 주택 대체수요용 이사거래를 어느 정도나 제약하고 있는가를 검토하여 양도소득세 비과세 기준금액이 물가 상승이 반영되지 않은 명목금액으로 확정되어 발생시키는 '경제적 비효율성'문제도 개선되어야 할 것이다.

요약하건대, 주택에 대한 양도소득세제를 그 실효성이 의심스러운 정책목적 달성을 위해 복잡하게 만들어 경제적 비효율성을 증대시키지 말고, 소득세 본연의 모습으로 회복시키는 작업을 진행하여야 할 것이다. 한 가지 대안은 자산으로서의 주택의 성격을 인정하는 다른 나라들처럼 양도소득을 구분하여 분리과세하지 말고 개인소득세체계 내에 흡수하여 종합과세하는 것이다.

## 참 고 문 헌

- 곽태원, 「증권양도차익 과세의 현황과 정책과제」, 『서강경제논집』, 제29집 2호, 2000. 10
- \_\_\_\_\_, 「개발이익 환수 수단으로서의 양도소득세 합리화 방안」, 한국조세연구원, 정책연구자료, 1993.
- 국세청, 『국세청 30년사』, 1996.
- 김명숙, 「양도소득세의 공급동결효과와 개선방향」, 『한국개발연구』, 제11권 제4호, 한국개발연구원, 1989.
- 노영훈, 『자본이득과세의 국제비교연구』, 한국조세연구원, 2003.
- \_\_\_\_\_, 「양도소득세의 정책과제」, 한국조세연구원, 정책분석 98-05, 1998.
- 원윤희, 『한국조세정책 50년( I )』, 한국조세연구원, 1997
- 이진순, 『한국의 토지세제』(노영훈 편) 중 제2장 「자본이득세」 pp. 31~65, 한국조세연구원 연구보고서 96-12, 1996.
- 재경부, 『1995 간추린 개정세법』, 1996, p. 93.
- 전연규·민진규·안신정, 『재건축·재개발 Q&A 백과사전』, 한국도시개발연구포럼, 2005.
- 최막중, 『재건축 규제의 허와 실』, 한국경제연구원 Issue Paper 13. 2006.
- 최명근·김완석, 『부동산 자본이득과세 개선방안 연구』, 최명근세법연구소, 2001. 2
- 통계청, 『2004년 사회통계조사보고서: 주거와 교통·문화와 여가·교육』.

\_\_\_\_\_, 『인구주택총조사보고서』 1990, 1995, 2000, 2005 각 연도

Agell, “Englund, Sodersten, Tax Reform of the Century – The Swedish Experiment,” *Tax Policy in the Real World*, 1996, pp. 331~352.

Ault, “Inclusions in the Tax Base,” *Comparative Income Taxation: A Structural Analysis*, 1997, pp. 189~201.

Berkovec, J. and D. Fullerton, “A General Equilibrium Model of Housing Taxes and Portfolio Choice,” *Journal of Political Economy* 100, 1992, pp. 390~429.

Cunningham & Schenk, *The Case for a Capital Gains Preference*, 48 *Tax L. Rev.* 319, 1993.

Englund, P., “Transaction Costs, Capital Gains Taxes and Housing Demand,” *Journal of Urban Economics* 20, 1985, pp. 274~290.

\_\_\_\_\_, “Taxing Residential Housing Capital,” *Urban Studies*, Vol. 40, 2003, pp. 937~952.

Fuest, C., B. Huber, and S. B. Nielson, “Capital Gains Taxes on Housing,” paper presented at IIPF 2003.

Graetz, Michael J. & Deborah H. Schenk, *Federal Income Taxation: Principles and Policies*, 3rd ed. New York, The Foundation Press Inc. 1995.

Hoyt, W. H. and S. S. Rosenthal, “Owner-occupied Housing, Capital Gains, and the Tax Reform Act of 1986,” *Journal of Urban Economics* 32, 1992, pp. 119~139.

Katz Commission, “Reform of the South African Income Tax System,” *Capital Gains*, Chap. 6

- Lundborg, P. and P. Skedinger, “Capital Gains Taxation and Residential Mobility in Sweden,” *Journal of Public Economics*, 67, 1998, pp. 399~419.
- Meussen, “Netherlands - Income Tax Act 2001,” 40 *European Taxation* 490, 2000.
- OECD, *Taxation of Net Wealth, Capital Transfers and Capital Gains of Individuals*, 1988.
- OECD, *The Personal Income Taxbase: A Comparative Survey*, 1990.
- Poterba, J., “Tax Subsidies to Owner-occupied Housing: An Asset-Market Approach,” *Quarterly Journal of Economics* 99, 1984, pp. 729~752.
- Rosen, H. S., K. T. Rosen and D. Holtz-Eakin, “Housing Tenure, Uncertainty and Taxation,” *Review of Economics and Statistics* 66, 1984, pp. 405~416.
- Sheffrin, S. M. and T. M. Turner, “Taxation and House-price Uncertainty: Some Empirical Estimates,” *International Tax and Public Finance* 8, 2001, pp. 621~636.
- Skinner, J., “The Dynamic Efficiency Cost of Not Taxing Housing,” *Journal of Public Economics* 59, 1996, pp. 397~417.
- Stiglitz, J., “Some Aspects of the Taxation of Capital Gains,” *Journal of Public Economics* 21, 1983, pp. 257~293.
- Søren Bo Nielsen(EPRU): “Capital Gains Taxes on Housing” [www.econ.ku.dk/epru/semminars/fall 2003](http://www.econ.ku.dk/epru/semminars/fall%202003).
- \_\_\_\_\_, The President’s Advisory Panel on Federal Tax Reform, *Simple, Fair and Pro-Growth: Proposals to*

*Fix America's Tax System*, November 2005.

Victor Thuroni, *Tax Law Design and Draft, Vol. I, II*.  
IMF, 1998.

Weiss, Y., "Capital Gains, Discretionary Taxes, and the  
Choice Between Renting and Owning a House,"  
*Journal of Public Economics* 10, 1978, pp. 45~55.

## <부록> 외국의 주택양도차익 과세

### 1. 미국

미국은 자본양도소득배당(capital gain distributions)을 포함하여 자본이득(손실)이 있거나 2004년도부터 이연된 자본손실이 있는 경우에는 개인소득세신고서(Form 1040)중 서식 D(Schedule D)에 의거 신고를 하여야 한다.

주택양도에 따른 양도소득(손실)분에 대하여도 신고를 하도록 하고 있다. 주거주주택(Main Home)을 양도하고 이에 따른 양도소득이 기준금액을 초과할 경우 Schedule D에 따라 과세당국에 보고하여야 한다(1998년 이전에는 Form 2119를 이용하여 신고).

주택양도차익에 관한 과세방식은 1997년 'Taxpayer Relief Act of 1997'의 개정으로 바뀌었다. 법개정 이전에는 주거주주택의 양도 후 2년 내에 수정취득가격(Adjusted basis)을 초과하는 주택을 매입하면 양도차익에 대한 과세신고를 이연할 수 있었다. 그리고 55세 이상의 납세자에 대하여는 평생동안 12만 5천달러 상당의 양도차익에 대하여는 세금을 납부할 필요가 없었다. 주거주주택의 요건은 매각시점 이전 5년 동안의 기간중 최소 3년 동안 주거주주택에서 살았고 또한 소유를 했어야 했다.

1997년 개정 이후 현재까지는 주거주주택의 매매 및 교환으로부터 발생한 이익에 대하여 독신자는 25만달러까지 공제되고, 부부합산 신고의 경우에는 50만달러까지 공제된다(Sec. 121(b)). 50만달러를 초과하는 이익에 대하여는 개인소득이 아닌 양도차익으로 과세된다(capital gain tax). 주거주주택의 요건은 매각시점 이

전 5년 동안의 기간중 최소 2년 동안 주거주주택에서 살았고 또한 소유를 해야 한다. 그리고 1997. 5. 6 이후 주택매매 및 거래에 대한 순자본이익의 최고세율이 인하되었다. 세율한도는 각 경우에 따라 10%, 20%, 25%, 28%로 달라졌다.

주거주주택이 아닌 경우의 주택양도차익에 대하여는 자본이익 비과세(Exclusion of Gain)의 대상이 될 수 없다.

미국 국세청은 주택양도에 있어서 주거주주택의 기준, 양도손익의 계산, 주택양도가격의 결정 및 조정, 예외조항 등에 대하여 Publication 523(Selling Your Home)을 통해 납세자들에게 자세하게 설명하고 있다.

#### 가. 1997년 5월 7일 전의 주택매매거래(Sales before May 7, 1997)

1997년 5월 7일의 'Taxpayer Relief Act of 1997'의 개정으로 크게 바뀐 것은 소득공제되는 금액의 범위, 주거주주택의 거주 및 보유 요건, 신고방식, 양도차익 이연 등이다.

##### 1) 양도차익 소득공제(Exclusion of Gain)

일정한 연령기준과 소유 및 거주요건 등을 만족시키는 경우에 한하여 1978년 7월 27일 이후부터 1997년 5월 6일 이후의 주거주주택의 매각으로 발생한 양도차익에 대하여 1회 비과세할 수 있도록 하였고, 그 한도는 12만 5천달러였다. 매각 당시 부부가 각각 세금 신고서를 제출했다면 각각 6만 2,500달러까지 비과세가 가능하였다.

##### 2) 소득공제 요건

이때 일정한 연령기준과 소유 및 거주요건이라 함은 다음의 경

우를 말한다.

- 연령기준 : 거주택 매각시에 55세 이상인 경우<sup>25)</sup>
- 소유 및 거주요건 : 매각시점 이전 5년 기간중 거주택을 주 거주주택(main home)으로서 3년 이상 소유했거나 거주한 경우(단, 3년의 소유 및 거주기간이 반드시 연속적일 필요는 없음. 36개월이나 1,095일을 채우기만 하면 됨)
- 당사자나 배우자가 1978년 7월 26일 이래로 주택매각에 대해서 한번도 공제를 받은 적이 없는 경우

### 3) 신고

1997년 이전에는 Form 2119를 통하여 주택 양도차익을 신고하도록 하였다<sup>26)</sup>. 그러나 1998년부터는 Form 2119를 주택매매신고용으로 사용하지 않기로 하였다. 따라서 ‘양도차익이 없는 경우’ 그리고 ‘양도차익이 모두 비과세대상인 경우’에는 납세신고서에 주택양도에 관한 보고를 하지 않아도 된다. 대신 주택양도로 인한 차익이 모두 비과세되지 않는 경우에는 전체 차익을 Schedule D(Form 1040)를 통해 신고하여야 한다.

### 4) 양도차익 이연

주거주주택을 팔고 일정기간 내에 신규주택을 구입하는 경우, 그 새로 구입한 주택의 가격이 매각한 거주택의 수정양도가격(adjusted sales price)과 동일하거나 그 이상인 경우 발생한 자산양도소득(Capital Gain)에 대해 세금납부를 이연할 수 있었다.

이때 신규주택의 취득원가(Basis)는 신규주택의 취득원가에서 과세이연된 자산양도소득분을 차감한 금액이 된다.

25) 55세 이상에 대한 비과세는 55세가 되는 해부터 적용되는 것이 아니라 만 55세 생일이 되는 날로부터 적용되었다.

26) <부표 Form 2119 참조>

<부표 1>은 주택의 매매시 발생하는 다른 모든 비용(개선비용, 판매비용 등)이 없다고 가정하고 순수하게 주택의 취득원가와 양도가격에서 발생한 자산소득을 어떠한 방식으로 과세이연하고 신규주택의 취득원가를 변동시키는지를 보여주고 있다.

<부표 1> 주택양도차익 과세이연 방식

(단위: 만달러)

| 발생순위 | 내역                 | 금액 |     |
|------|--------------------|----|-----|
| ①    | 최초 주택 취득원가         | 30 |     |
| ②    | 최초 주택 판매가격         | 40 |     |
| ③    | 최초 주택 판매이익(과세이연)   | 10 | ②-① |
| ④    | 두 번째 주택 취득가격       | 50 |     |
| ⑤    | 두 번째 주택 조정취득원가     | 40 | ④-③ |
| ⑥    | 두 번째 주택 판매가격       | 70 |     |
| ⑦    | 두 번째 주택 판매이익(판매이익) | 30 | ⑥-⑤ |
| ⑧    | 세 번째 주택 취득가격       | 90 |     |
| ⑨    | 세 번째 주택 조정취득원가     | 60 | ⑨-⑧ |

나. 1997년 5월 6일 이후의 매매(Sales after May 6, 1997)(2006년 현재까지)

1) 주거주주택

주거주주택이라 함은 생활의 대부분을 보내는 주택을 이르며 여기에는 주택, 보트주택, 이동식 주택, 조합아파트, 콘도 등이 포함된다. 매각시점 이전 5년 동안의 기간중 최소 2년 동안 주거주주택에서 살았고 또한 소유를 했어야 한다.

가) 토지

주거주주택 중 주택 전체가 아닌 토지를 매각하였다면, 토지매각으로부터 발생한 수익은 면세되지 아니한다.

예를 들어 주거주주택의 부속토지를 매각하고, 또 다른 토지를 매입한 후 그곳으로 이전한 경우, 이러한 매각은 주거주주택의 매각으로 보지 아니한다. 그리고 그 토지의 매각으로부터 발생한 어떠한 수익도 면세대상이 되지 아니한다.

나대지(Vacant land)의 경우는 다음의 경우에 주거주주택의 매각으로 본다.

- 나대지가 거주주택을 포함하는 인접 토지일 경우
- 나대지가 주거주주택의 일부로서 소유되었거나 이용된 경우
- 주거주주택의 매각이 나대지 매각일 후 2년 내에 또는 2년전에 발생하였거나 예외조건을 충족시키는 경우
- 나대지의 매각으로부터 발생한 이익을 이익으로 보지 아니할 기타의 요건을 충족시키는 경우

이러한 요건과 부합한다면 주거주주택의 매각과 나대지의 매각은 하나의 매각으로 다루어지고, 발생한 이익 중 하나의 최대이익을 매각이익에서 제외시킬 수 있다.

나) 하나 이상의 주택소유

하나 이상의 주택을 소유하였다면, 주거주주택의 매각이익만을 공제할 수 있다. 주거주주택 이외의 주택 매각으로부터의 이익은 소득에 포함시켜야 한다. 2개의 주택에서 거주를 하였다면, 주거주주택은 통상적으로 가장 많은 시간 동안 살아온 주택을 주거주주택으로 본다. 예를 들어 도시 내의 주택을 하나 소유하였거나 거주하였고, 여름기간 동안에는 해변의 주택에서 거주하였다면, 주거주주택은 도시 내의 주택이 된다. 또한 주택을 소유하고는 있으나,

임대주택에서 살고 있었다면, 임대주택이 주거주주택이 된다.

다) 주거주주택의 결정 요인

주거주주택을 결정하기 위해서는 다음의 요인을 고려하여야 한다.

- 주근무지
- 가족들의 주거주주택에 거주 여부
- 우편서류 및 각종 계산서에 표기된 주소
- 다음의 서식에 표시된 주소
  - 연방 및 주에 대한 세무 신고서
  - 운전면허증
  - 자동차등록증
  - 투표자등록카드
- 주로 이용하는 금융기관의 위치
- 회원으로 있는 레저시설의 위치 및 종교기관의 위치

2) 양도손익의 계산

주거주주택의 양도손익 계산을 위해서는 먼저 양도가격(the selling price), 실현손익 총액(the amount realized), 수정취득가격(adjusted basis) 을 알아야 한다. 실현손익으로부터 수정취득가격을 감하여 계산한다. 산식은 다음과 같다.

$$\begin{array}{r}
 \text{양도가격(selling price)} \\
 - \text{양도비용(selling expenses)} \\
 \hline
 \text{실현손익총액(amount realized)} \\
 - \text{수정취득가격(adjusted basis)} \\
 \hline
 \text{손익(gain or loss)}
 \end{array}$$

가) 양도가격(selling price)

양도가격은 주택을 판매하고 받은 총금액을 말한다. 여기에는 현금, 증권(어음), 담보금 및 기타 차입금 등 판매대금으로서 매수자에 의해 인수된 것과 특정자산의 공정시장가치 또는 매도자가 받은 서비스가 포함된다.

단, 다음의 경우에는 제외 된다.

- 동산(personal property) : 가구, 커튼, 잔디깎기 등
- 사용자 지급(Payment by employer) : 직업의 이전으로 인해 주택을 매각하는 경우, 사용자가 매각손실 및 판매비용을 지불하여 주는 경우

매도자가 매수자에게 주택의 매수에 있어 옵션(option to buy)을 제공하고 이러한 옵션이 행사되었을 경우, 옵션의 행사로 인해 수취한 금액이 있는 경우는 판매가액에 포함하여야 한다.

나) 실현손익 총액(amount realized)

실현손익 총액은 양도가격에서 양도비용을 뺀 금액을 말한다.

양도비용에는 다음의 것들이 포함된다.

- 커미션
- 광고료
- 법정비용
- 매도인에 의해 지불된 차입비용

다) 수정취득가격(adjusted basis)

매도자가 주택을 소유한 기간 동안에 주택에 대해 취득가격에 대해 수정(증가 또는 감소)을 할 수 있다. 이러한 수정취득가격은 주택양도손익을 계산하기 전에 결정되어야만 한다.

라) 양도손익(amount of gain or loss)

총손익을 결정하기 위해서는 실현손익총액(amount realized)과 수정취득가격(adjusted basis)을 비교하여야 한다.

- ① 매각이익 : 실현손익 총액이 수정취득가격보다 크다면, 그 차이는 이익으로 처리되며 면세될 수 있는 일부를 제외하고는 과세대상이 된다.
- ② 매각손실 : 실현손익 총액이 수정취득가격보다 작다면, 그 차이는 손실로 처리되며 주거주주택 매각손실에 대하여는 공제되지 아니한다.

### 3) 양도차익 소득공제(exclusion of gain)

가) 소득공제 한도

1997년 5월 6일 이후에 주택을 매각한 경우라면 양도차익의 일부 또는 전액을 소득으로부터 공제할 수 있다. 즉, 납세자가 일정 조건만 만족시키면 특정 한도 내에서 비과세된다. 비과세 한도는 25만달러이나, 다음의 모든 조건을 충족시키는 경우에는 50만달러까지 양도차익을 공제할 수 있다.

- 납세자가 결혼을 했고, 당해에 부부합산 세금신고서를 제출하는 경우
  - 납세자와 배우자 중 한 명이라도 소유권 요건을 만족시키는 경우
  - 납세자와 배우자가 모두 거주요건을 만족시키는 경우
  - 납세자나 배우자 중 어느 한쪽도 1997년 5월 6일 이후로 다른 주택의 매각으로 인한 비과세 소득이 없는 경우
- 만약 다음과 같은 경우라면 양도차익에 대한 비과세 한도는 줄어든다.
- 1999년 8월 5일에 주택을 매각하였고, 1997년 8월 5일에 주택을 소유하고 있었으나 소유권이나 거주요건을 충족시키지

못한 경우

- 건강상의 이유나 직장관계로 소유권이나 거주요건을 충족시키지 못하거나 1997년 5월 6일 이후 다른 주택의 양도차익에 대해 비과세된 적이 있는 경우

나) 연령, 소유 및 용도 요건

주택매각일 이전 5년 이내에 최소 2년 이상 소유한 동시에 주거주택으로 2년 이상 거주한 경우에 주거주요건을 충족시킨 것으로 본다. 단, 2년 이상의 소유 및 거주기간이 연속일 필요는 없다.

다) 경과조치

1997년 5월 7일 이후에 주택을 매각한 경우라도 경과조치를 두어 1997년 5월 7일 이전의 신고방식으로 신고할 수 있도록 하고 있다.

- 1997년 8월 6일 이전에 주택을 매각한 경우
- 1997년 8월 5일에 유효했던 계약하에서 체결된 주택이 8월 5일 이후 매각된 경우
- 1997년 8월 5일 이후에 주택을 매각했으나, 그 이전에 또는 당시 유효했던 계약하에서 신규 주택을 구입한 경우

만약 주택매각으로부터의 양도차익이 전액 비과세되지 않는다면, 납세자는 구법규와 신법규에 의해 부과되는 세액을 비교하여 적용법규를 선택할 수도 있다.

라) 주거주택 이상의 양도

만약 현재 주택매각일 이전 2년 이내에 다른 주택 매각으로부터 차익을 얻고, 그 차익의 일부 또는 전부가 비과세된 경우에는, 현

재 주택에 대한 양도차익에 비과세가 적용되지 않는다. 따라서 이러한 경우의 양도차익은 소득에 합산되어야 한다.

#### 마) 신고방법

주거주주택의 양도로부터의 양도차익이 모두 공제되는 것이 아니라면 납세자는 서식 Schedule D(Form 1040), Capital Gains and Losses를 통해 차익을 신고하여야 한다(<부표 2> 참조).

순자본이득에 대한 최고세율 한도는 개인 상황에 따라 10%, 20%, 25%, 28%로 달라진다. 이 최고세율을 적용하여 세액을 계산하기 위해서는 Schedule D (Form 1040)의 Part III를 이용한다.

## 2. 영국

영국은 실현된 자본이득을 개인소득에 합산하여 과세하고 있다. 납세의무자는 영국 내외에 소재하는 모든 자산의 처분 등으로 양도차익을 실현한 과세연도 기간 동안 영국에 거주하는 개인이다. 과세대상자산은 자본이득을 발생시키는 거의 모든 자산에 해당하며, 특별히 자본이득세 면제자산으로 구분되지 아니하는 한 거의 모든 자산이 과세자산이 된다.

개인의 주택양도차익에 대하여는 주거주 요건 및 1주택 요건에 부합하는 경우에는 비과세하고 있다. 그러나 회사의 경우에는 자유보유주택(freehold), 영구임대주택의 경우를 제외하고는 비과세하지 않는다.

#### 가. 자본이득세 세율

2003~2004 과세기간의 연간공제액 한도는 7,900파운드이며, 이

를 초과하는 순자본이득을 다른 소득과 합산하여 초과누진세율을 적용하여 과세한다.

$$\begin{aligned} & \text{순 자본이득} - \text{연간 공제액}(7,900\text{파운드: } 2003\sim 2004 \text{ 기간}) = \\ & \qquad \qquad \qquad \text{과세 자본이득} \\ & \text{과세 자본이득} \times \text{세율} = \text{산출세액} \end{aligned}$$

(단위: 파운드, %)

| 공제 후 과세구간       | 세율 |
|-----------------|----|
| 1,960 이하        | 10 |
| 1,960 ~ £30,500 | 20 |
| 30,500 초과       | 40 |

나. 주택양도차익 비과세

주택 양도와 관련해서는 비과세되는 규정을 나열하여 그 조건에 부합되면 비과세하고 있다. 기본적으로 영국은 1주택의 경우 양도차익의 규모에 상관없이 양도세가 비과세된다. 주택 양도로 인해 자본손실이 발생한 경우에는 손실공제되지 않으며 다른 자산의 매각으로부터 발생한 이득과 상계할 수 없다.

비과세 대상은 다음과 같다.

- 이익창출의 목적이 아닌 주거주주택으로 이용한 경우
- 주택보유 기간 동안 1주택을 계속적으로 보유한 경우
- 주택을 소유한 시점에서 실제로 주거주주택으로 이용한 경우
- 주택보유 기간 동안 가족 및 본인을 위해 다른 용도로 주택을 이용하지 않은 경우
- 건물과 정원이 1/2헥타아르(약 1과 1/4에이커)를 초과하지 않

을 경우

위의 조건에 해당되지 않은 경우에도 선택적으로(전부 또는 일부) 비과세를 받을 수 있도록 하고 있다.

- 하나 이상의 주택을 소유한 경우, 주택 중 하나를 주거주주택으로 지정하여 전부 비과세받을 수 있다.
- 소유주택이 최근 3년간을 제외하고 위 비과세 조건에 해당한다면 전부 비과세받을 수 있다.
- 주거주주택에서 일시적으로 거주하지 않은 경우(해외근무 등)에도 전부 비과세받을 수 있다.
- 소유주택이 일부 기간 동안 비과세 조건에 해당했다면, 일부 비과세받을 수 있다.
- 소유한 건물 중 일부만을 주거주주택으로 이용하고 나머지는 임대 등 영업목적으로 사용하였다면 주택분에 대하여만 일부 비과세받을 수 있다.

다음의 경우에도 비과세받을 수 있다.

- 주택 전체를 매각한 것이 아니라 소유주택에 속하는 부속건물 또는 정원의 일부를 매각하고 발생한 자본이득에 대하여도 비과세받을 수 있다.
- 그리고 일반형태의 주택이 아닌 고정식 이동주택(a fixed caravan), 주택보트(houseboat)의 경우에도 비과세받을 수 있다.

부부의 경우에도 하나의 주택에 대하여만 비과세를 받을 수 있다. 다만 결혼 전에 이미 각각 주거주주택을 소유한 상황에서 결혼을 하여 하나의 주거주주택에서 살고, 나머지 주택을 매각하였을 경우, 매각한 주택에 대하여 비과세된다. 단, 결혼 후 3년 내에 매각하여야 전부 비과세되고, 그 이후에 매각한 것에 대하여는 일부 비과세된다.

#### 다. 2주택 이상 보유한 경우

2주택 이상을 보유한 경우에는 단 하나의 주택만이 주거주주택으로 공제받을 수 있다. 2주택 이상을 보유하고 주거주주택으로서 공제받고자 한다면 다수의 주택 중 하나를 주거주주택으로 지정하여야 한다. 주거주주택의 지정은 다수의 주택을 보유하게 되는 시점에서 2년 내에 주거주주택을 지정하여야 한다. 주거주주택을 지정하지 아니한 경우에는 사실에 의거하여 주거주주택이 결정된다.

예를 들어 1992년 6월에 최초의 주택을 구입한 후 2005년 5월에 또 하나의 주택을 구입하였다면, 최초의 주택 또는 두 번째 구입한 주택 중 하나를 주거주주택으로 지정할 수 있다. 이러한 경우 주거주주택의 지정은 2007년 7월까지 결정하여야 한다.

#### 라. 신고

신고는 다른 자산의 매각으로부터 발생한 자본이득과 주택양도로부터 발생한 자본이득을 합산하여 신고서식 CG2, CG3에 신고하도록 하고 있다(<부표 3> 참조). 자본이득세에 대한 과세연도는 4월 6일부터 다음해 4월 5일까지이다. 세금은 과세연도 다음해 1월 31일에 납부하도록 하고 있다.

<부표 2> 미국 개인소득세 신고서식

|   |  |   |                   |                         |  |                          |
|---|--|---|-------------------|-------------------------|--|--------------------------|
| Form 1040   | 개인소득세 신고서 2005   |   | (99) 국세청이 작성하는 부분 |                         |  |                          |
| 2005. 1. 1~12. 31까지에 대하여, 또는 기타 과세연도 2005. . . ~ 20 . . . |  |   |                   | OMB NO. 1545-0074       |  |                          |
| 신고인   | 이름   | 성   |                   | 사회보장번호:<br>- -          |  |                          |
|   | 배우자 이름(합산신고서)  | 성   |                   | 배우자의 사회보장번호:<br>- -     |  |                          |
|   | 주소   | 아파트 동호수   |                   | 주의: 배우자의 사회보장번호는 반드시 기입 |  |                          |
|   | 우편번호 시, 구, 동. 또는 해외주소 (있는 경우에만)                          | 예   | 아니오               | 주의: 기부 결정 후에는 환불 불가     |  |                          |
| 대통령 선거 운동을 위해▶  | 기금마련을 위해 \$3을 기부할 것입니까? 부부합산신고라면 당신의 배우자도 \$3을 기부할 것입니까? |   |                   |                         |  |                          |
| 신고자의 기준<br>한 곳에만 기입하십시오.                                  | 1  | 독신자   |                   |                         |  |                          |
|   | 2  | 부부합산 신고(한쪽만 소득원이 있는 경우라도)   |                   |                         |  |                          |
|   | 3  | 부부개별신고 위에 기입한 배우자의 사회보장번호와 성명을 이곳에 기입 ▶                               |                   |                         |  |                          |
|   | 4  | 가장(소정 자격요건을 갖춘 자가 있는). 소정 자격요건자가 자녀이면서 피부양자가 아니라면 자녀의 성명을 기입 ▶        |                   |                         |  |                          |
|   | 5  | 부양자녀가 있는 소정 자격요건을 갖춘 자 (배우자가 사망한 일자 ▶ )                               |                   |                         |  |                          |
| 세액 공제<br>6명 이상의 부양 가족이 있는 경우 작성요령 19쪽을 참조                 | 6a   | <input type="checkbox"/> 신고당사자, 부모 또는 다른 사람의 세금 신고서에 피부양자로 등록된 경우는 제외 |                   |                         | 6a와 6b에 표시된 문항 수:<br>6c에 기입된 자녀수:<br>■ 신고자와 동거하는 경우:<br>■ 이혼이나 별거로 인해 따로 사는 경우:<br>6c에 기입되지 않은 피부양자수<br>: 위의 숫자들의 합<br>▶ — |                          |
|   | b  | <input type="checkbox"/> 배우자  |                   |                         |  |                          |
|   | c  | 피부양자:<br>(1) 이름 성   | (2)피부양자의 사회보장번호   | (3)부양자와의 관계             |  | (4)자녀세액공제 요건을 갖춘 경우 표시   |
|   |  |   |                   |                         |  | <input type="checkbox"/> |
|   |  |   |                   |                         |  | <input type="checkbox"/> |
|   |  |   |                   |                         |  | <input type="checkbox"/> |
| d   | 세액공제 해당자 수   |   |                   |                         |  |                          |

<부표 2> 미국 개인소득세 신고서식(계속)

|  |   |  |                         |          |     |  |
|--|---|--|-------------------------|----------|-----|--|
| 소 득<br>Form W-2, W-2G, 1099-R의 복사본을 첨부<br><br>Form W-2를 갖고있지 않다면 작성요령 20쪽을 참조. | 7   | 월급 및 봉급 등. Form W-2 첨부                                     |                         | 7        |     |  |
|  | 8a  | 과세대상 이자. Schedule B 첨부                                     |                         | 8a       |     |  |
|  | b   | 조세감면 이자. 8a에 포함되지 않은 것                                     |                         | 8b       |     |  |
|  | 9a  | 정규 배당금. Schedule B 첨부                                      |                         | 9        |     |  |
|  | b   | 인정배당   | 9b                      |          |     |  |
|  | 10  | 과세대상 환급금, 크레딧, 또는 지방 정부의 소득세 차감계산분                         |                         | 10       |     |  |
|  | 11  | 별거 수당  |                         | 11       |     |  |
|  | 12  | 사업소득(손실). Schedule C, C-EZ                                 |                         | 12       |     |  |
|  | 13  | 자본이득(손실). Schedule D 첨부 필요 없으면 표시 <input type="checkbox"/> |                         | 13       |     |  |
|  | 14  | 기타소득(손실). Form 4797 첨부                                     |                         | 14       |     |  |
|  | 15a   | 개인 퇴직수당 합  | 15a                     | b 과세대상금액 | 15b |  |
|  | 16a   | 연금총액   | 16a                     | b 과세대상금액 | 16b |  |
|  | 17  | 부동산 임대료수입, 로얄티, 파트너쉽, 트러스트 등. Schedule E 첨부                |                         | 17       |     |  |
|  | 18  | 농업소득(손실). Schedule F                                       |                         | 18       |     |  |
|  | 19  | 실업수당   |                         | 19       |     |  |
|  | 20a   | 사회보장수당   | 20a                     | b 과세대상금액 | 20b |  |
|  | 21  | 기타소득   |                         | 21       |     |  |
|  | 22  | 7에서 21까지 소득의 합: 총소득▶                                       |                         | 22       |     |  |
|  | 수정 총소득 38이 \$30,095이하이면(자녀가 동거하지 않는 경우에는 \$10,030), 작성요령 36쪽을 참조. | 23   | 교육비                     | 23       |     |  |
|  |   | 24   | 재향군인, 예술가, 정부관료의 특정영업비용 | 24       |     |  |
|  |   | 25   | 의료보험계좌 공제. Form 8889 첨부 | 25       |     |  |
|  |   | 26   | 이사비용. Form 3903 첨부      | 26       |     |  |
| 27   |   | 자영자세금의 50%. Schedule SE 첨부                                 | 27                      |          |     |  |
| 28   |   | 자영자 SEP, SIMPLE, and qualified plans                       | 28                      |          |     |  |
| 29   |   | 자영자 의료보험 공제  | 29                      |          |     |  |
| 30   |   | 저축조기상환 수수료   | 30                      |          |     |  |
| 31a  |   | 별거수당. b 수혜자의 사회보장번호▶ _ _ - _ - _                           | 31a                     |          |     |  |
| 32   |   | IRA 공제   | 32                      |          |     |  |
| 33   |   | 학비대출이자공제   | 33                      |          |     |  |
| 34   |   | 교습비 공제   | 34                      |          |     |  |
| 35   |   | 국내영업활동공제 form 8903 첨부                                      | 35                      |          |     |  |
| 36   |   | 23에서 31a까지와 32에서 35까지의 합                                   |                         | 36       |     |  |
| 37   |   | 22에서 36을 뺀 것으로 수정된 총소득▶                                    |                         | 37       |     |  |

<부표 2> 미국 개인소득세 신고서식(계속)

|   |       |  |  |    |  |
|---|-------|--|--|----|--|
| 세금과<br>세액공제                                 | 38    | 37의 금액 (수정된 총소득)   | 38   |    |  |
|   | 39a   | 표시: <input type="checkbox"/> 본인 1941.1.2 이전 출생 <input type="checkbox"/> 맹인 총 표기 수를<br><input type="checkbox"/> 배우자 1941.1.2 이전 출생 <input type="checkbox"/> 맹인 이곳에 기입 ▶ 39a |  |    |  |
| 기본공제  | b     | 배우자가 공제명세서를 기입하거나 신고자가 이중국적자이면<br>작성요령 35쪽을 참조하여 이곳에 표시 ▶ 39b <input type="checkbox"/>   |  |    |  |
|   | 40    | 항목별 공제 또는 표준공제   | 40   |    |  |
| 독신 또는<br>개별 신고:<br>\$5,000                  | 41    | 38에서 40을 뺀 금액  | 41   |    |  |
|   | 42    | 38이 \$109,475 초과이거나 허리케인 카트리나피해자에게 주택<br>을 제공하였다면 p37를 참조, 그 외는 6d에 요청한 면제금액에<br>\$3,200을 곱하라  | 42   |    |  |
| 부부 합산<br>신고 또는<br>소정 자격<br>배우자:<br>\$10,000 | 43    | 과세대상 소득. 41에서 42를 뺀 금액으로 0이하이면 -0-   | 43   |    |  |
|   | 44    | 세금. 열서식에서 세금이 있으면 기입: a <input type="checkbox"/> Form 8814 b <input type="checkbox"/><br>Form 4972   | 44   |    |  |
| 가구 주<br>신고사:<br>\$7,300                     | 45    | 선택적최저한세 form 6251 첨부   | 45   |    |  |
|   | 46    | 44와 45를 더하라  | 46   |    |  |
|   | 47    | 외국세액공제. Form 1116 첨부   | 47   |    |  |
|   | 48    | 자녀 및 피부양자 부양비용에 대한 공제. Form 2441 첨부  | 48   |    |  |
|   | 49    | 노약자나 장애인을 위한 공제. Schedule R 첨부   | 49   |    |  |
|   | 50    | 교육비 공제. Form 8863 첨부   | 50   |    |  |
|   | 51    | 퇴직저축기여금공제 Form 8880 첨부   | 51   |    |  |
|   | 52    | 자녀세액 공제(작성요령 31쪽 참조)   | 52   |    |  |
|   | 53    | 입양비용 공제. Form 8839 첨부  | 53   |    |  |
|   | 54    | 열 서식으로부터의 공제 a <input type="checkbox"/> Form 8396, b <input type="checkbox"/><br>Form 8859   | 54   |    |  |
|   | 55    | 기타: a <input type="checkbox"/> Form 3800, b <input type="checkbox"/> Form 8801, c <input type="checkbox"/> Form _____  | 55   |    |  |
|   | 56    | 47에서 55까지 금액의 합. 즉 신고자의 전체 공제액   | 56   |    |  |
|   | 57    | 40에서 48을 뺀 것으로 0이하이면 -0- ▶   | 57   |    |  |
|   | 기타 세금 | 58   | 자영자세. Schedule SE 첨부                         | 58 |  |
|   |       | 59   | 고용주에게 보고되지 않은 사회보장 또는 의료보험세. Form<br>4137 첨부 | 59 |  |
| 60  |       | 퇴직소득 및 IRAs에 대한 세. Form 5329 첨부  | 60   |    |  |
| 61  |       | Form W-2에서의 근로소득세액 공제  | 61   |    |  |
| 62  |       | 가계고용세 Schedule H 첨부  | 62   |    |  |
| 63  |       | 57에서 62까지의 합. 즉 총 세금 ▶   | 63   |    |  |

<부표 2> 미국 개인소득세 신고서식(계속)

|   |   |  |        |                                   |               |   |      |
|---|---|--|--------|-----------------------------------|---------------|---|------|
| 납부액   | 64  | Form W-2 와 1099에서 원천징수되는 연방소득세   | 64     |                                   |               |   |      |
|   | 65  | 2005년의 추정납부금액과 2004년 신고서에 적용된 납부금액   | 65     |                                   |               |   |      |
|   | 66a   | 근로소득공제(유자격아동이 있는 경우 EIC 첨부)  | 66a    |                                   |               |   |      |
|   | b   | Nontaxable combat pay election   | 66b    |                                   |               |   |      |
|   | 67  | 사회보장 및 철퇴퇴직수당에 대한 원천징수 세금의 초과분( 59쪽)   | 67     |                                   |               |   |      |
|   | 68  | 추가적인 자녀세액공제, Form 8812 첨부  |        |                                   |               |   |      |
|   | 68  | Form 4868을 통해 납부한 액수   | 68     |                                   |               |   |      |
|   | 69  | 신고연장 요청액   | 69     |                                   |               |   |      |
|   | 70  | a <input type="checkbox"/> Form 2439, b <input type="checkbox"/> Form 4136, c <input type="checkbox"/> Form 8885 | 70     |                                   |               |   |      |
|   | 71  | 64,65,66a, 및 67에서 70까지의 합. 즉, 총 납부액  |        |                                   |               | ▶   | 71   |
| 상환액<br>계좌 직접<br>송금은<br>59페이지<br>그리고<br>73b,73c,73d를<br>채울 것 | 72  | 63 보다 71이 크면, 71에서 63을 뺀 것으로 신고자가 초과 지불한 금액  | 72     |                                   |               |   |      |
|   | 73a   | 신고자가 환급받기를 원하는 72의 금액  |        |                                   |               |   | 73a  |
|   | b   | ▶ 은행번호   |        |                                   |               | ▶ c 형태: <input type="checkbox"/> 수표 <input type="checkbox"/> 예금계좌 |      |
|   | d   | ▶ 계좌번호   |        |                                   |               |   |      |
|   | 74  | 2006년 추정된 세액에 적용되기를 원하는 72의 금액   | ▶      | 74                                |               |   |      |
| 채무액   | 75  | 63에서 71를 뺀 금액. 즉, 신고자의 채무액   |        |                                   |               |   | ▶ 75 |
|   | 76  | 추정 가산세   | 76     |                                   |               |   |      |
| 서명<br>합산신고이면<br>작성요령 17쪽<br>을 참조<br>신고서 복사<br>본을 보관할<br>것   | 본인은 이 신고서와 첨부하는 명세서를 검토하였고, 기입된 것들은 사실이며, 완전하다는 것을 확신하며 이를 어길 시에는 위증에 대한 처벌을 감수할 것입니다. 대리 신고자의 선언은 그가 알고 있는 정보에 근거한 것입니다. |  |        |                                   |               |   |      |
|   | 서명  | 일자   | 직업     | 낮시간 동안 통화 가능한 전화번호 ( )            |               |   |      |
| 배우자서명: 부부합산 신고시 필수  |   | 일자   | 배우자 직업 |                                   |               |   |      |
| 대리신고자   | 대리신고자 서명  |  | 일자     | 자 영 자 여부 <input type="checkbox"/> | 대리신고자 사회보장 번호 |   |      |
|   | 기업명 및 주소와 우편번호  |  |        |                                   | (EIN)         |   |      |
|   |   |  |        |                                   | 전화번호          |   |      |

<부표 3> 미국 자본이득손익 신고서식

|  |          |  |          |          |                        |      |
|--|----------|--|----------|----------|------------------------|------|
| SCHEDULE D (Form 1040)                                       |          | 자본 이득과 손실<br>▶ Form 1040 에 첨부 ▶ Schedule D에 대한 작성요령을 참조<br>▶ 거래 명세기록을 위해 여분의 공간이 필요한 경우 Schedule D-1을 이용 |          |          |                        | 2005 |
| 성 명  |          |  |          |          | 사회보장번호 -               |      |
| Part I. 단기 자본 이득 및 손실 - 1년 미만 소유 자산                          |          |  |          |          |                        |      |
| (a) 자산 구분  | (b) 취득일자 | (c) 양도일자   | (d) 양도가액 | (e) 필요경비 | (f) 양도차익(손실) = (d)-(e) |      |
| 1.   |          |  |          |          |                        |      |
| 2. Schedule D-1에 기록된 단기자본 양도가액 합                             |          | 2  |          |          |                        |      |
| 3. 1과 2의 단기자본 양도가액 합계  |          | 3  |          |          |                        |      |
| 4. Form 6252, 4684, 6781, 8824의 단기양도차익                       |          |  |          | 4        |                        |      |
| 5. Schedule K-1에서 파트너십, 대규모법인, 재산, 트러스트 등을 통한 순 단기 차익(손실)    |          |  |          | 5        |                        |      |
| 6. 이월된 단기 자본 손실  |          |  |          | 6        | ( )                    |      |
| 7. 1에서 6까지의 순 단기자본 차익 또는 손실                                  |          |  |          | 7        |                        |      |
| Part II. 장기 자본 이득 및 손실 - 1년이상 보유 자산                          |          |  |          |          |                        |      |
| (a) 자산구분   | (b) 취득일자 | (c) 양도일자   | (d) 양도가액 | (e) 필요경비 | (f) 양도차익(손실) = (d)-(e) |      |
| 8.   |          |  |          |          |                        |      |
| 9. Schedule D-1에 기록된 장기자본 양도가액 합                             |          | 9  |          |          |                        |      |
| 10. 8과 9의 장기자본 양도가액 합계                                       |          | 10   |          |          |                        |      |
| 11. Form 4797의 이득, Form 2439, 6252, 4684, 6781, 8824의 장기양도차익 |          |  |          | 11       |                        |      |
| 12. Schedule K-1에서 파트너십, 대규모법인, 재산, 트러스트 등을 통한 순 단기 차익(손실)   |          |  |          | 12       |                        |      |
| 13. 자본이득 분배  |          |  |          | 13       |                        |      |
| 14. 이월된 장기 자본 손실   |          |  |          | 14       |                        |      |
| 15. 8에서 14까지의 순 장기자본 차익 또는 손실                                |          |  |          | 15       |                        |      |

서류작성을 용이하게 하기 위해 Form 1040 작성요령을 참조하십시오.

<부표 3> 미국 자본이득손익 신고서식(계속)

|   |    |   |   |
|---|----|---|---|
| Part III. 요약  |    |   |   |
| 16. 7번과 15번을 합하여 손실이면 17-20번을 통해 21번으로 가고, 차익이 있으면 Form 1040의 13번에 기록 그리고 17번으로 갈 것   | 16 |   |   |
| 17. 15, 16이 모두 이익이면<br><input type="checkbox"/> Yes. 18번으로<br><input type="checkbox"/> No. 18-21을 통해 22번으로  |    |   |   |
| 18. 7번에 Schedule D 안내서 p. D-7에 따라 계산된 금액을 기입  | 18 |   |   |
| 19. 18번에 Schedule D 안내서 p. D-8에 따라 계산된 금액을 기입   | 19 |   |   |
| 20. 18번과 19번이 모두 영(0)이거나 공난인가?<br><input type="checkbox"/> Yes. Form 1040의 43번을 완성하고, Form 1040 안내서 p. 38의 내역을 완성하라. 21번과 22번 이상은 기입하지 말것<br><input type="checkbox"/> No. Form 1040의 43번을 완성하고, Schedule D 안내서 p. D-9의 내역을 완성하라. 21번과 22번 이상은 기입하지 말것 |    |   |   |
| 21. 16번이 손실이라면 Form 1040의 13번을 이곳에 기입하되 다음 중 작은 것 기입<br>○ 16번의 손실<br>○ (\$3,000) 또는 부부분리신고는 (\$1,500)<br>주의 계산시 양의 값으로 계산하지 말것  | 21 | ( | ) |
| 22. Form 1040 line 9b의 qualified dividend가 있는 경우<br><input type="checkbox"/> Yes. Form 1040의 43번을 기입하고, Form 1040 안내서 p. 38의 내역을 완성하라.<br><input type="checkbox"/> No. Form 1040의 나머지 부분을 기입하지 말 것  |    |   |   |

<부표 4> 영국의 자본이득손익 신고서식

(좌측면)

| A<br>자산목<br>록요약 | AA*<br>처분자산<br>형태 기<br>입(Q, U,<br>L, T, O<br>등 기입) | B<br>추정 및<br>사용가치 | C<br>1982년3월<br>31일 보유<br>자산 | D<br>1998년 3월<br>16일 또는<br>이후의 실<br>제구입일자<br>기입 | E<br>처분일자 | F<br>처분액 | G<br>공제청구,<br>공제만기일,<br>공제청구금<br>액 등 상세<br>기입 | H<br>공제후 부<br>과대상금<br>액(손실차<br>감전) |
|-----------------|--|-------------------|------------------------------|---|-----------|----------|---|------------------------------------|
|-----------------|--|-------------------|------------------------------|---|-----------|----------|---|------------------------------------|

자산전체가 사업용 또는 비사업용인 경우

|   |  |  |  |     |     |   |  |   |
|---|--|--|--|-----|-----|---|--|---|
| 1 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 2 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 3 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 4 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 5 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 6 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 7 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
| 8 |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |

자산의 일부가 사업용 또는 비사업용인 경우

|        |  |  |  |     |     |   |  |   |
|--------|--|--|--|-----|-----|---|--|---|
| 9      |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
|        |  |  |  |     |     |   |  | £ |
| 10     |  |  |  | / / | / / | £ |  | £ |
|        |  |  |  |     |     |   |  | £ |
| 합계 8.1 |  |  |  |     |     |   |  | £ |

\* Column AA  
 quoted shares or other securities : Q  
 other shares or securities : U  
 land and property : L  
 amounts attributable to settlor : T  
 other assets : O

H열의  
합계

손실

| 자산목<br>록요약   | 처분자산<br>형태 기<br>입(Q, U,<br>L, T, O<br>등 기입) | 추정 및<br>사용가치 | 1982년3월<br>31일 보유<br>자산 | 1998년 3월<br>16일 또는<br>이후의 실<br>제구입일자<br>기입 | 처분일자 | 처분액 | 공제청구,<br>공제만기일,<br>공제청구금<br>액 등 상세<br>기입 | 손실발생<br>액 |
|--------------|---|--------------|-------------------------|--|------|-----|--|-----------|
| 13           |   |              |                         | / /  | / /  | £   |  | £         |
| 14           |   |              |                         | / /  | / /  | £   |  | £         |
| 15           |   |              |                         | / /  | / /  | £   |  | £         |
| 16           |   |              |                         | / /  | / /  | £   |  | £         |
| 연간 손실액 계 8.2 |   |              |                         |  |      |     |  | £         |

<부표 4> 영국의 자본이득손익 신고서식(계속)

(우측면)

| I<br>사업용자산<br>여부(사업<br>용의 경우<br>'Bus' 기입) | J<br>장기보유공<br>제(taper<br>rate) | K<br>손실공제             |                                   |                  | L<br>손실공<br>제후<br>자본이<br>득 | M<br>장기보유를<br>고려한<br>자본이득(Taper<br>ed gains)<br>J*L |
|---|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|---|
|   |                                | K1<br>연간<br>공제허<br>용액 | K2<br>자본이득에 대한<br>2005-06의<br>손실액 | K3<br>사용하지 않은 손실 |                            |   |

|  |   |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|---|
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |
|  | % | £ | £ | £ | £ | £ |

|     |   |   |     |     |   |     |
|-----|---|---|-----|-----|---|-----|
| Bus | % | £ | £   | £   | £ | £   |
|     | % | £ | £   | £   | £ | £   |
| Bus | % | £ | £   | £   | £ | £   |
|     | % | £ | £   | £   | £ | £   |
|     |   |   | 845 | 846 |   | 843 |

K2 열의 합계      K3 열의 합계      M열의 합계

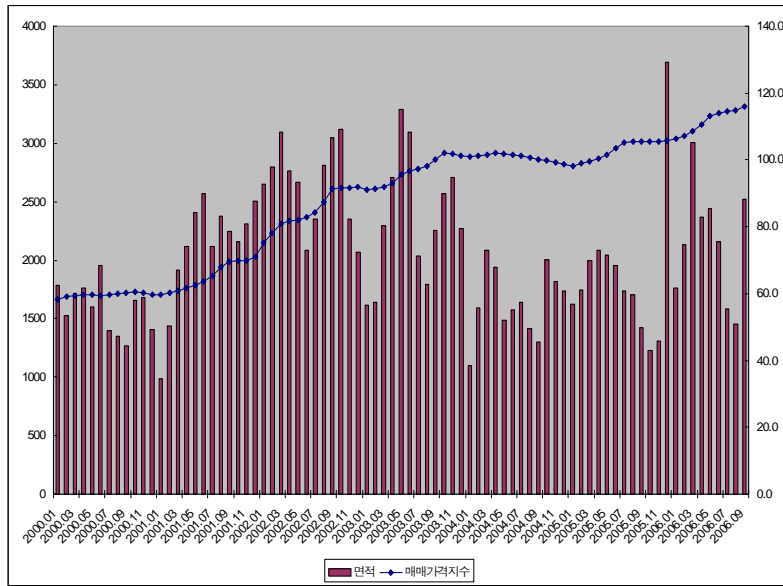
11 해외신탁회사로부터의 수익      £

12 재산양도자와 관련된 신탁회사로부터  
의 수익  
(개인손실은 상쇄할 수 없음)      £

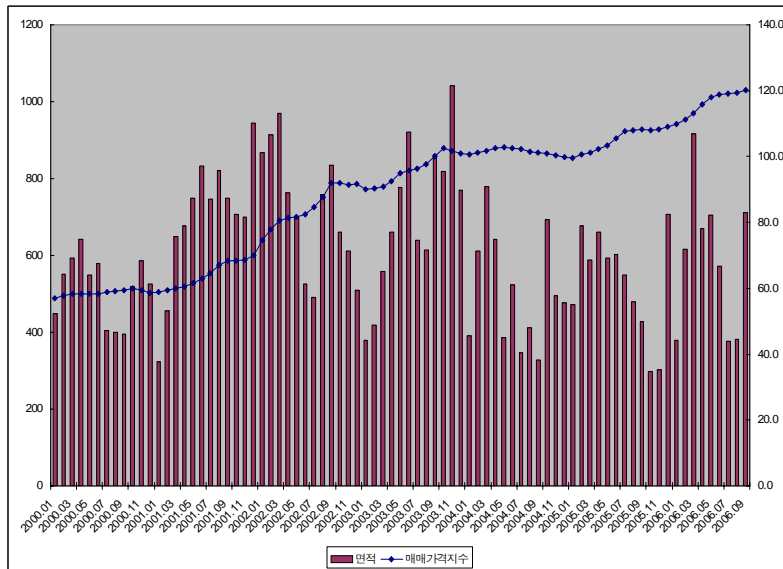
귀속자본이득(개인손실은 상쇄할 수 없음) 8.4      £  
box 8.3+box  
8.4

과세대상 자본이득 계(손실공제 및 Taper 공제 적용후)      £

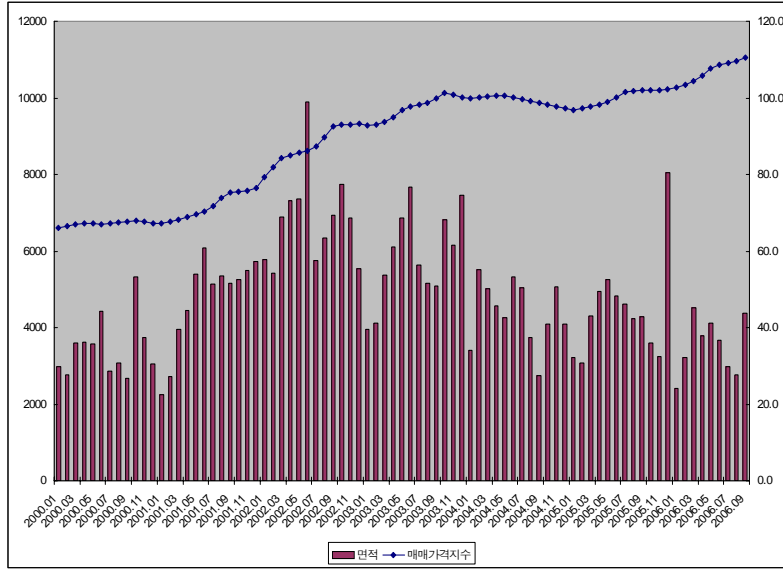
[부록그림 1] 아파트 토지거래면적 및 매매가격지수 (수도권 APT)



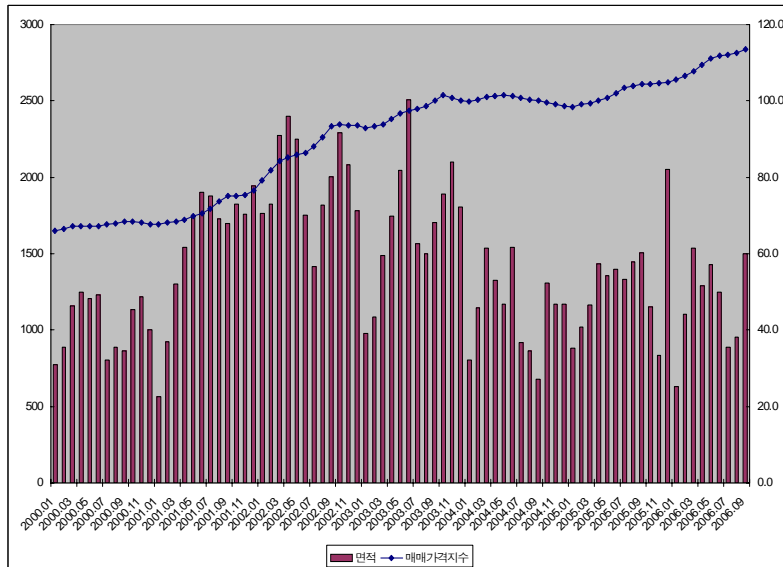
[부록그림 2] 아파트 토지거래면적 및 매매가격지수 (서울 APT)



[부록그림 3] 주거용 토지거래면적 및 주택매매가격지수(수도권 종합)



[부록그림 4] 주거용 토지거래면적 및 주택매매가격지수(서울 종합)



&lt;부표 5&gt; 주택의 종류 및 거주가구수별 분포(1990, 1995, 2000, 2005년)

(단위: 호, %)

| 주택의 종류       |   | 단독주택                   | 아파트                    | 연립주택               | 다세대                    | 비거주용               | 계                        |
|--------------|---|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| 주택당<br>거주가구수 |   |                        |                        |                    |                        |                    |                          |
| 1990년        | 1가구   | 2,971,277<br>(62.8)    | 1,580,279<br>(97.1)    | 396,016<br>(81.2)  | 101,375<br>(87.9)      | 119,488<br>(59.0)  | 5,168,434<br>(72.2)      |
|              | 2가구   | 809,045                | 45,767                 | 77,680             | 10,530                 | 37,104             | 980,126                  |
|              | 3가구   | 453,999                | 1,960                  | 11,899             | 2,324                  | 21,065             | 491,247                  |
|              | 4가구   | 235,960                | 112                    | 1,909              | 1,120                  | 11,420             | 250,521                  |
|              | 5가구   | 121,586                | -                      | 2                  | -                      | 5,911              | 127,499                  |
|              | 6가구 이상                                      | 135,066                | -                      | -                  | -                      | 7,493              | 142,559                  |
|              | 계(주택수 <sup>1)</sup><br>(가구수 <sup>2)</sup> ) | 4,726,933<br>8,511,151 | 1,628,117<br>1,678,505 | 487,506<br>594,806 | 115,349<br>133,933     | 202,481<br>390,077 | 7,160,386<br>11,308,472  |
| 1995년        | 1가구   | 2,860,431<br>(66.0)    | 3,430,047<br>(99.3)    | 683,227<br>(93.1)  | 326,183<br>(97.0)      | 220,730<br>(64.4)  | 7,520,618<br>(81.7)      |
|              | 2가구   | 633,858                | 23,502                 | 47,784             | 8,498                  | 63,646             | 777,288                  |
|              | 3가구   | 369,267                | 911                    | 2,736              | 925                    | 31,447             | 405,286                  |
|              | 4가구   | 208,891                | 42                     | 313                | 301                    | 14,232             | 223,779                  |
|              | 5가구   | 129,277                | 3                      | 56                 | 228                    | 6,515              | 136,079                  |
|              | 6가구 이상                                      | 135,381                | 3                      | 56                 | 221                    | 6,218              | 141,879                  |
|              | 계(주택수 <sup>1)</sup><br>(가구수 <sup>2)</sup> ) | 4,337,105<br>7,720,829 | 3,454,508<br>3,479,987 | 734,172<br>788,951 | 336,356<br>349,953     | 342,788<br>577,496 | 9,204,929<br>12,917,216  |
| 2000년        | 1가구   | 2,810,488<br>(69.1)    | 5,223,599<br>(99.9)    | 790,117<br>(97.2)  | 448,394<br>(99.0)      | 277,184<br>(70.6)  | 9,549,782<br>(87.1)      |
|              | 2가구   | 534,569                | 7,499                  | 22,075             | 4,455                  | 68,187             | 636,785                  |
|              | 3가구   | 305,276                | 214                    | 620                | 244                    | 27,732             | 334,086                  |
|              | 4가구   | 170,645                | 6                      | 49                 | 19                     | 10,720             | 181,439                  |
|              | 5가구   | 115,019                | -                      | 5                  | 4                      | 4,568              | 119,596                  |
|              | 6가구 이상                                      | 133,466                | 1                      | 6                  | 1                      | 4,180              | 137,654                  |
|              | 계(주택수 <sup>1)</sup><br>(가구수 <sup>2)</sup> ) | 4,069,463<br>7,106,432 | 5,231,319<br>5,239,276 | 812,872<br>836,392 | 453,117<br>458,138     | 392,571<br>594,172 | 10,959,342<br>14,234,410 |
| 2005년        | 1가구   | 2,815,834<br>(70.7)    | 6,622,822<br>(99.9)    | 513,639<br>(98.7)  | 1,160,127<br>(99.6)    | 155,009<br>(78.1)  | 11,267,431<br>(90.2)     |
|              | 2가구   | 494,368                | 4,065                  | 6,518              | 3,897                  | 27,192             | 536,040                  |
|              | 3가구   | 274,643                | 56                     | 137                | 180                    | 8,866              | 283,882                  |
|              | 4가구   | 152,025                | 13                     | 15                 | 29                     | 3,193              | 155,275                  |
|              | 5가구   | 100,599                | 1                      | 3                  | 10                     | 1,580              | 102,193                  |
|              | 6가구 이상                                      | 147,485                | -                      | -                  | 8                      | 2,513              | 150,006                  |
|              | 계(주택수 <sup>1)</sup><br>(가구수 <sup>2)</sup> ) | 3,984,954<br>7,067,782 | 6,626,957<br>6,631,177 | 520,312<br>527,161 | 1,164,251<br>1,168,693 | 198,353<br>283,325 | 12,494,827<br>15,678,138 |

주: 1) 주택수에는 空家(전국총수 1990년: 196,901호, 1995년: 365,466호, 2000년: 513,059호, 2005년: 727,814호)를 제외함.

2) 가구수에는 주택내 거주하는 집단가구(1990년: 7,466, 1995년: 8,405, 2000년: 6,956, 2005년: 7,867)를 포함하며, 주택내 거주 일반가구만은 1990년: 11,301,006, 1995년: 12,908,811, 2000년: 14,227,454, 2005년 15,670,271 가구임.

3) 비거주용은 주거 이외의 용도로 복합사용되는 건물의 주택부분임.

자료: 통계청, 『1990, 1995, 2000, 2005 인구주택총조사보고서』에서 재구성.

<부표 6> 주택의 종류 및 점유형태별 분포(1990, 1995, 2000, 2005년)  
(단위: 호, %)

| 주택의 종류<br>점유형태 |            | 단독주택                | 아파트                 | 연립주택              | 다세대               | 비거주용              | 계                   |
|----------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1990년          | 자 가        | 4,024,816<br>(85.1) | 1,075,816<br>(66.1) | 375,791<br>(77.1) | 83,332<br>(72.2)  | 94,156<br>(46.5)  | 5,653,911<br>(79.0) |
|                | 전 세        | 390,698             | 317,368             | 74,983            | 25,430            | 40,957            | 849,436             |
|                | 보증부월세      | 68,300              | 147,113             | 9,047             | 2,138             | 26,103            | 252,701             |
|                | 월세(사글세)    | 119,285             | 15,429              | 6,522             | 2,799             | 23,273            | 167,308             |
|                | 무 상        | 123,834             | 72,391              | 21,163            | 1,650             | 17,992            | 237,030             |
| 계              | 4,726,933  | 1,628,117           | 487,506             | 115,349           | 202,481           | 7,160,386         |                     |
| 1995년          | 자 가        | 3,723,325<br>(85.8) | 2,230,282<br>(64.6) | 529,143<br>(72.1) | 227,064<br>(67.5) | 183,371<br>(53.5) | 6,893,185<br>(74.9) |
|                | 전 세        | 374,682             | 779,297             | 168,247           | 97,692            | 67,868            | 1,487,786           |
|                | 보증부-월세     | 78,945              | 335,388             | 11,457            | 5,856             | 52,430            | 484,076             |
|                | 무보증-월세     | 25,151              | 9,381               | 1,111             | 545               | 5,499             | 41,687              |
|                | 사 글 세      | 41,619              | 2,803               | 1,447             | 1,469             | 10,676            | 58,014              |
|                | 무 상<br>미 상 | 92,395<br>988       | 95,826<br>1,531     | 22,500<br>267     | 3,643<br>87       | 21,852<br>1,092   | 236,216<br>3,965    |
| 계              | 4,337,105  | 3,454,508           | 734,172             | 336,356           | 342,788           | 9,204,929         |                     |
| 2000년          | 자 가        | 3,416,094<br>(83.9) | 3,238,637<br>(61.9) | 558,495<br>(68.7) | 290,739<br>(64.2) | 231,092<br>(58.9) | 7,735,057<br>(70.6) |
|                | 전 세        | 351,508             | 1,362,979           | 203,644           | 135,941           | 68,350            | 2,122,422           |
|                | 보증부 월세     | 91,327              | 472,920             | 20,195            | 14,267            | 51,203            | 649,912             |
|                | 무보증 월세     | 43,215              | 13,931              | 3,351             | 2,044             | 8,532             | 71,073              |
|                | 사 글 세      | 51,132              | 9,141               | 2,873             | 2,898             | 10,788            | 76,832              |
|                | 무 상<br>미 상 | 116,170<br>17       | 133,626<br>85       | 24,301<br>13      | 7,217<br>11       | 22,602<br>4       | 303,916<br>130      |
| 계              | 4,069,463  | 5,231,319           | 812,872             | 453,117           | 392,571           | 10,959,342        |                     |
| 2005년          | 자 가        | 3,284,038<br>(82.4) | 4,298,499<br>(64.9) | 352,303<br>(67.7) | 748,253<br>(64.3) | 109,450<br>(55.2) | 8,792,543<br>(70.4) |
|                | 전 세        | 307,718             | 1,371,219           | 115,903           | 292,640           | 27,971            | 2,115,451           |
|                | 보증부 월세     | 149,750             | 759,800             | 25,819            | 88,644            | 27,230            | 1,051,243           |
|                | 무보증 월세     | 53,918              | 16,333              | 3,688             | 7,004             | 5,296             | 86,239              |
|                | 사 글 세      | 54,920              | 13,404              | 3,083             | 6,315             | 4,953             | 82,675              |
|                | 무 상<br>미 상 | 134,610<br>-        | 167,699<br>3        | 19,504<br>12      | 21,395<br>-       | 23,452<br>1       | 366,660<br>16       |
| 계              | 3,984,954  | 6,626,957           | 520,312             | 1,164,251         | 198,353           | 12,494,827        |                     |

주: 1) 주택수에는 공개(전국총수 1990년: 196,901호, 1995년: 365,466호, 2000년: 513,059호, 2005년: 727,814호)를 제외함.

2) 비거주용은 주거 이외의 용도로 복합사용되는 건물 내의 주택으로, 주택 이외의 거처가 아님.

자료: 통계청, 『1990, 1995, 2000, 2005 인구주택총조사보고서』에서 재구성.

<부표 7> 1990년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포

(단위: 호, %)

|     |           | 단독주택                | 아파트                 | 연립주택              | 다세대              | 비거주용             | 계                   |
|-----|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 전국  | 자가        | 4,024,816<br>(85.1) | 1,075,816<br>(66.1) | 375,791<br>(77.1) | 83,332<br>(72.2) | 94,156<br>(46.5) | 5,653,911<br>(79.0) |
|     | 전세        | 390,698             | 317,368             | 74,983            | 25,430           | 40,957           | 849,436             |
|     | 보증부월세     | 68,300              | 147,113             | 9,047             | 2,138            | 26,103           | 252,701             |
|     | 월세(사글세)   | 119,285             | 15,429              | 6,522             | 2,799            | 23,273           | 167,308             |
|     | 무상        | 123,834             | 72,391              | 21,163            | 1,650            | 17,992           | 237,030             |
| 계   | 4,726,933 | 1,628,117           | 487,506             | 115,349           | 202,481          | 7,160,386        |                     |
| 서울  | 자가        | 516,059<br>(78.2)   | 349,188<br>(69.5)   | 149,584<br>(82.6) | 36,896<br>(75.7) | 16,603<br>(42.6) | 1,068,330<br>(74.7) |
|     | 전세        | 104,711             | 115,946             | 26,781            | 9,846            | 8,108            | 265,392             |
|     | 보증부월세     | 17,095              | 24,642              | 1,940             | 893              | 6,698            | 51,268              |
|     | 월세(사글세)   | 16,282              | 6,346               | 1,650             | 885              | 4,387            | 29,550              |
|     | 무상        | 5,405               | 6,379               | 1,201             | 242              | 3,214            | 16,441              |
| 계   | 659,552   | 502,501             | 181,156             | 48,762            | 39,010           | 1,430,981        |                     |
| 인천  | 자가        | 96,060<br>(81.9)    | 104,437<br>(79.7)   | 30,420<br>(81.9)  | 10,181<br>(77.6) | 5,588<br>(50.0)  | 246,686<br>(79.6)   |
|     | 전세        | 14,681              | 19,716              | 5,508             | 2,510            | 2,190            | 44,605              |
|     | 보증부월세     | 2,160               | 4,409               | 504               | 149              | 1,277            | 8,499               |
|     | 월세(사글세)   | 3,074               | 809                 | 276               | 170              | 1,315            | 5,644               |
|     | 무상        | 1,349               | 1,725               | 432               | 115              | 812              | 4,433               |
| 계   | 117,324   | 131,096             | 37,140              | 13,125            | 11,182           | 309,867          |                     |
| 경기  | 자가        | 450,401<br>(82.0)   | 168,561<br>(64.8)   | 93,178<br>(77.5)  | 29,193<br>(72.4) | 11,623<br>(41.8) | 752,956<br>(75.4)   |
|     | 전세        | 54,866              | 49,900              | 21,884            | 9,605            | 4,740            | 140,995             |
|     | 보증부월세     | 9,887               | 29,518              | 1,628             | 522              | 4,339            | 45,894              |
|     | 월세(사글세)   | 16,039              | 2,346               | 1,334             | 514              | 3,657            | 23,890              |
|     | 무상        | 18,274              | 9,798               | 2,197             | 479              | 3,479            | 34,227              |
| 계   | 549,467   | 260,123             | 120,221             | 40,313            | 27,838           | 997,962          |                     |
| 수도권 | 자가        | 1,062,520<br>(80.1) | 622,186<br>(69.6)   | 273,182<br>(80.7) | 76,270<br>(74.6) | 33,814<br>(43.3) | 2,067,972<br>(75.5) |
|     | 전세        | 174,258             | 185,562             | 54,173            | 21,961           | 15,038           | 450,992             |
|     | 보증부월세     | 29,142              | 58,569              | 4,072             | 1,564            | 12,314           | 105,661             |
|     | 월세(사글세)   | 35,395              | 9,501               | 3,260             | 1,569            | 9,359            | 59,084              |
|     | 무상        | 25,028              | 17,902              | 3,830             | 836              | 7,505            | 55,101              |
| 계   | 1,326,343 | 893,720             | 338,517             | 102,200           | 78,030           | 2,738,810        |                     |

자료: 통계청, 『1990 인구주택 총조사 보고서』에서 재구성.

<부표 8> 1995년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포

(단위: 호, %)

|     |           | 단독주택                | 아파트                 | 연립주택              | 다세대               | 비거주용              | 계                   |
|-----|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 전국  | 자가        | 3,723,325<br>(85.8) | 2,230,282<br>(64.6) | 529,143<br>(72.1) | 227,064<br>(67.5) | 183,371<br>(53.5) | 6,893,185<br>(74.9) |
|     | 전세        | 374,682             | 779,297             | 168,247           | 97,692            | 67,868            | 1,487,786           |
|     | 보증부월세     | 78,945              | 335,388             | 11,457            | 5,856             | 52,430            | 484,076             |
|     | 무보증월세     | 25,151              | 9,381               | 1,111             | 545               | 5,499             | 41,687              |
|     | 사글세       | 41,619              | 2,803               | 1,447             | 1,469             | 10,676            | 58,014              |
|     | 무상        | 92,395              | 95,826              | 22,500            | 3,643             | 21,852            | 236,216             |
|     | 미상        | 988                 | 1,531               | 267               | 87                | 1,092             | 3,965               |
| 계   | 4,337,105 | 3,454,508           | 734,172             | 336,356           | 342,788           | 9,204,929         |                     |
| 서울  | 자가        | 451,943<br>(80.4)   | 437,123<br>(61.0)   | 164,640<br>(75.4) | 92,054<br>(68.2)  | 28,635<br>(50.6)  | 1,174,395<br>(69.6) |
|     | 전세        | 86,473              | 205,837             | 49,048            | 39,293            | 12,424            | 393,075             |
|     | 보증부월세     | 16,874              | 66,760              | 3,166             | 2,726             | 10,585            | 100,111             |
|     | 무보증월세     | 1,143               | 811                 | 214               | 152               | 491               | 2,811               |
|     | 사글세       | 1,616               | 486                 | 224               | 174               | 708               | 3,208               |
|     | 무상        | 3,745               | 5,029               | 1,077             | 502               | 3,583             | 13,936              |
|     | 미상        | 153                 | 205                 | 34                | 22                | 161               | 575                 |
| 계   | 561,947   | 716,251             | 218,403             | 134,923           | 56,587            | 1,688,111         |                     |
| 인천  | 자가        | 105,870<br>(83.0)   | 176,830<br>(71.4)   | 47,973<br>(74.2)  | 38,319<br>(71.0)  | 8,611<br>(57.2)   | 377,603<br>(74.2)   |
|     | 전세        | 15,203              | 48,446              | 15,513            | 14,603            | 2,939             | 96,704              |
|     | 보증부월세     | 3,639               | 19,160              | 487               | 495               | 2,339             | 26,120              |
|     | 무보증월세     | 531                 | 189                 | 47                | 96                | 162               | 1,025               |
|     | 사글세       | 484                 | 116                 | 57                | 58                | 237               | 952                 |
|     | 무상        | 1,826               | 2,711               | 602               | 386               | 729               | 6,254               |
|     | 미상        | 14                  | 78                  | 10                | 11                | 28                | 141                 |
| 계   | 127,567   | 247,530             | 64,689              | 53,968            | 15,045            | 508,799           |                     |
| 경기  | 자가        | 406,994<br>(81.2)   | 472,108<br>(67.0)   | 137,722<br>(69.4) | 58,880<br>(65.3)  | 23,109<br>(47.9)  | 1,098,813<br>(71.3) |
|     | 전세        | 59,167              | 154,047             | 54,219            | 28,926            | 8,637             | 304,996             |
|     | 보증부월세     | 15,406              | 57,929              | 2,896             | 1,403             | 9,594             | 87,228              |
|     | 무보증월세     | 3,699               | 5,341               | 325               | 104               | 755               | 10,224              |
|     | 사글세       | 3,101               | 283                 | 208               | 126               | 990               | 4,708               |
|     | 무상        | 12,513              | 14,073              | 3,013             | 698               | 4,776             | 35,073              |
|     | 미상        | 142                 | 380                 | 123               | 27                | 384               | 1,056               |
| 계   | 501,022   | 704,161             | 198,506             | 90,164            | 48,245            | 1,542,098         |                     |
| 수도권 | 자가        | 964,807<br>(81.0)   | 1,086,061<br>(65.1) | 350,335<br>(72.7) | 189,253<br>(67.8) | 60,355<br>(50.3)  | 2,650,811<br>(70.9) |
|     | 전세        | 160,843             | 408,330             | 118,780           | 82,822            | 24,000            | 794,775             |
|     | 보증부월세     | 35,919              | 143,849             | 6,549             | 4,624             | 22,518            | 213,459             |
|     | 무보증월세     | 5,373               | 6,341               | 586               | 352               | 1,408             | 14,060              |
|     | 사글세       | 5,201               | 885                 | 489               | 358               | 1,935             | 8,868               |
|     | 무상        | 18,084              | 21,813              | 4,692             | 1,586             | 9,088             | 55,263              |
|     | 미상        | 309                 | 663                 | 167               | 60                | 573               | 1,772               |
| 계   | 1,190,536 | 1,667,942           | 481,598             | 279,055           | 119,877           | 3,739,008         |                     |

자료: 통계청, 『1995 인구주택 총조사 보고서』에서 재구성.

&lt;부표 9&gt; 2000년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포

(단위: 호, %)

|     |           | 단독주택                | 아파트                 | 연립주택              | 다세대               | 비주거용              | 계                   |
|-----|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 전국  | 자가        | 3,416,094<br>(83.9) | 3,238,637<br>(61.9) | 558,495<br>(68.7) | 290,739<br>(64.2) | 231,092<br>(58.9) | 7,735,057<br>(70.6) |
|     | 전세        | 351,508             | 1,362,979           | 203,644           | 135,941           | 68,350            | 2,122,422           |
|     | 보증부월세     | 91,327              | 472,920             | 20,195            | 14,267            | 51,203            | 649,912             |
|     | 무보증월세     | 43,215              | 13,931              | 3,351             | 2,044             | 8,532             | 71,073              |
|     | 사글세       | 51,132              | 9,141               | 2,873             | 2,898             | 10,788            | 76,832              |
|     | 무상        | 116,170             | 133,626             | 24,301            | 7,217             | 22,602            | 303,916             |
|     | 미상        | 17                  | 85                  | 13                | 11                | 4                 | 130                 |
| 계   | 4,069,463 | 5,231,319           | 812,872             | 453,117           | 392,571           | 10,959,342        |                     |
| 서울  | 자가        | 384,458<br>(78.5)   | 574,052<br>(58.9)   | 153,088<br>(71.1) | 114,194<br>(64.4) | 33,427<br>(56.3)  | 1,259,219<br>(65.7) |
|     | 전세        | 77,839              | 289,381             | 54,703            | 55,613            | 13,358            | 490,894             |
|     | 보증부월세     | 17,382              | 97,893              | 4,389             | 5,124             | 8,180             | 132,968             |
|     | 무보증월세     | 2,214               | 1,465               | 512               | 519               | 808               | 5,518               |
|     | 사글세       | 1,709               | 744                 | 293               | 343               | 650               | 3,739               |
|     | 무상        | 6,058               | 11,375              | 2,334             | 1,482             | 2,946             | 24,195              |
|     | 미상        | 2                   | -                   | -                 | -                 | 2                 | 4                   |
| 계   | 489,662   | 974,910             | 215,319             | 177,275           | 59,371            | 1,916,537         |                     |
| 인천  | 자가        | 93,867<br>(80.8)    | 243,253<br>(71.9)   | 53,642<br>(66.9)  | 40,557<br>(63.8)  | 9,737<br>(61.5)   | 441,056<br>(71.8)   |
|     | 전세        | 13,684              | 72,017              | 22,267            | 19,424            | 2,806             | 130,198             |
|     | 보증부월세     | 4,257               | 17,645              | 2,438             | 2,205             | 2,106             | 28,651              |
|     | 무보증월세     | 1,139               | 375                 | 292               | 317               | 252               | 2,375               |
|     | 사글세       | 587                 | 192                 | 174               | 174               | 162               | 1,289               |
|     | 무상        | 2,701               | 4,798               | 1,325             | 903               | 761               | 10,488              |
|     | 미상        | 2                   | 17                  | 4                 | 1                 | -                 | 24                  |
| 계   | 116,237   | 338,297             | 80,142              | 63,581            | 15,824            | 614,081           |                     |
| 경기  | 자가        | 383,289<br>(78.8)   | 746,043<br>(64.5)   | 159,882<br>(66.4) | 65,260<br>(61.9)  | 29,972<br>(53.8)  | 1,384,446<br>(67.7) |
|     | 전세        | 59,214              | 325,834             | 69,022            | 34,551            | 9,882             | 498,503             |
|     | 보증부월세     | 19,287              | 55,476              | 5,929             | 3,482             | 9,420             | 93,594              |
|     | 무보증월세     | 5,852               | 5,431               | 844               | 442               | 1,043             | 13,612              |
|     | 사글세       | 3,380               | 715                 | 563               | 238               | 827               | 5,723               |
|     | 무상        | 15,488              | 23,303              | 4,504             | 1,421             | 4,574             | 49,290              |
|     | 미상        | 2                   | 1                   | -                 | 1                 | 1                 | 5                   |
| 계   | 486,512   | 1,156,803           | 240,744             | 105,395           | 55,719            | 2,045,173         |                     |
| 수도권 | 자가        | 861,614<br>(78.9)   | 1,563,348<br>(63.3) | 366,612<br>(68.4) | 220,011<br>(63.5) | 73,136<br>(55.9)  | 3,084,721<br>(67.4) |
|     | 전세        | 150,737             | 687,232             | 145,992           | 109,588           | 26,046            | 1,119,595           |
|     | 보증부월세     | 40,926              | 171,014             | 12,756            | 10,811            | 19,706            | 255,213             |
|     | 무보증월세     | 9,205               | 7,271               | 1,648             | 1,278             | 2,103             | 21,505              |
|     | 사글세       | 5,676               | 1,651               | 1,030             | 755               | 1,639             | 10,751              |
|     | 무상        | 24,247              | 39,476              | 8,163             | 3,806             | 8,281             | 83,973              |
|     | 미상        | 6                   | 18                  | 4                 | 2                 | 3                 | 33                  |
| 계   | 1,092,411 | 2,470,010           | 536,205             | 346,251           | 130,914           | 4,575,791         |                     |

자료: 통계청, 『2000 인구주택 총조사 보고서』에서 재구성.

<부표 10> 2005년 행정구역별 주택의 종류 및 점유형태별 분포

(단위: 호, %)

|     |       | 단독주택                | 아파트                 | 연립주택              | 다세대               | 비주거용              | 계                   |
|-----|-------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 전국  | 자가    | 3,284,038<br>(82.4) | 4,298,499<br>(64.9) | 352,303<br>(67.7) | 748,253<br>(64.3) | 109,450<br>(55.2) | 8,792,543<br>(70.4) |
|     | 전세    | 307,718             | 1,371,219           | 115,903           | 292,640           | 27,971            | 2,115,451           |
|     | 보증부월세 | 149,750             | 759,800             | 25,819            | 88,644            | 27,230            | 1,051,243           |
|     | 무보증월세 | 53,918              | 16,333              | 3,688             | 7,004             | 5,296             | 86,239              |
|     | 사글세   | 54,920              | 13,404              | 3,083             | 6,315             | 4,953             | 82,675              |
|     | 무상    | 134,610             | 167,699             | 19,504            | 21,395            | 23,452            | 366,660             |
|     | 미상    | -                   | 3                   | 12                | -                 | 1                 | 16                  |
|     | 계     | 3,984,954           | 6,626,957           | 520,312           | 1,164,251         | 198,353           | 12,494,827          |
| 서울  | 자가    | 334,279<br>(75.3)   | 773,983<br>(63.6)   | 96,328<br>(68.8)  | 246,051<br>(59.7) | 14,969<br>(51.9)  | 1,465,610<br>(65.4) |
|     | 전세    | 73,321              | 308,347             | 35,192            | 126,098           | 6,250             | 549,208             |
|     | 보증부월세 | 25,547              | 118,874             | 5,645             | 32,941            | 4,227             | 187,234             |
|     | 무보증월세 | 2,520               | 1,993               | 485               | 1,655             | 660               | 7,313               |
|     | 사글세   | 1,400               | 948                 | 251               | 787               | 320               | 3,706               |
|     | 무상    | 6,739               | 13,162              | 2,115             | 4,655             | 2,406             | 29,077              |
|     | 미상    | -                   | 1                   | -                 | -                 | -                 | 1                   |
|     | 계     | 443,806             | 1,217,308           | 140,016           | 412,187           | 28,832            | 2,242,149           |
| 인천  | 자가    | 85,767<br>(80.7)    | 280,818<br>(73.7)   | 13,366<br>(66.6)  | 112,566<br>(65.3) | 4,589<br>(58.3)   | 497,106<br>(72.3)   |
|     | 전세    | 10,410              | 63,913              | 4,526             | 41,245            | 1,124             | 121,218             |
|     | 보증부월세 | 5,288               | 27,445              | 1,304             | 12,743            | 1,088             | 47,868              |
|     | 무보증월세 | 1,360               | 549                 | 142               | 1,458             | 153               | 3,662               |
|     | 사글세   | 456                 | 332                 | 60                | 490               | 79                | 1,417               |
|     | 무상    | 2,952               | 7,857               | 657               | 3,973             | 842               | 16,281              |
|     | 미상    | -                   | -                   | -                 | -                 | -                 | -                   |
|     | 계     | 106,233             | 380,914             | 20,055            | 172,475           | 7,875             | 687,552             |
| 경기  | 자가    | 375,597<br>(76.5)   | 1,077,164<br>(65.7) | 92,536<br>(64.1)  | 197,794<br>(65.0) | 13,979<br>(46.8)  | 1,757,070<br>(67.3) |
|     | 전세    | 57,433              | 390,185             | 38,644            | 78,065            | 4,118             | 568,445             |
|     | 보증부월세 | 30,735              | 137,075             | 8,136             | 20,543            | 5,125             | 201,614             |
|     | 무보증월세 | 6,970               | 2,286               | 941               | 1,596             | 783               | 12,576              |
|     | 사글세   | 3,237               | 1,364               | 414               | 742               | 337               | 6,094               |
|     | 무상    | 16,737              | 32,485              | 3,663             | 5,425             | 5,510             | 63,820              |
|     | 미상    | -                   | -                   | -                 | -                 | 1                 | 1                   |
|     | 계     | 490,709             | 1,640,559           | 144,334           | 304,165           | 29,853            | 2,609,620           |
| 수도권 | 자가    | 795,643<br>(76.4)   | 2,131,965<br>(65.8) | 202,230<br>(66.4) | 556,411<br>(62.6) | 33,537<br>(50.4)  | 3,719,786<br>(67.2) |
|     | 전세    | 141,164             | 762,445             | 78,362            | 245,408           | 11,492            | 1,238,871           |
|     | 보증부월세 | 61,570              | 283,394             | 15,085            | 66,227            | 10,440            | 436,716             |
|     | 무보증월세 | 10,850              | 4,828               | 1,568             | 4,709             | 1,596             | 23,551              |
|     | 사글세   | 5,093               | 2,644               | 725               | 2,019             | 736               | 11,217              |
|     | 무상    | 26,428              | 53,504              | 6,435             | 14,053            | 8,758             | 109,178             |
|     | 미상    | -                   | 1                   | -                 | -                 | 1                 | 2                   |
|     | 계     | 1,040,748           | 3,238,781           | 304,405           | 888,827           | 66,560            | 5,539,321           |

자료: 통계청, 『2005 인구주택 총조사 보고서』에서 재구성.

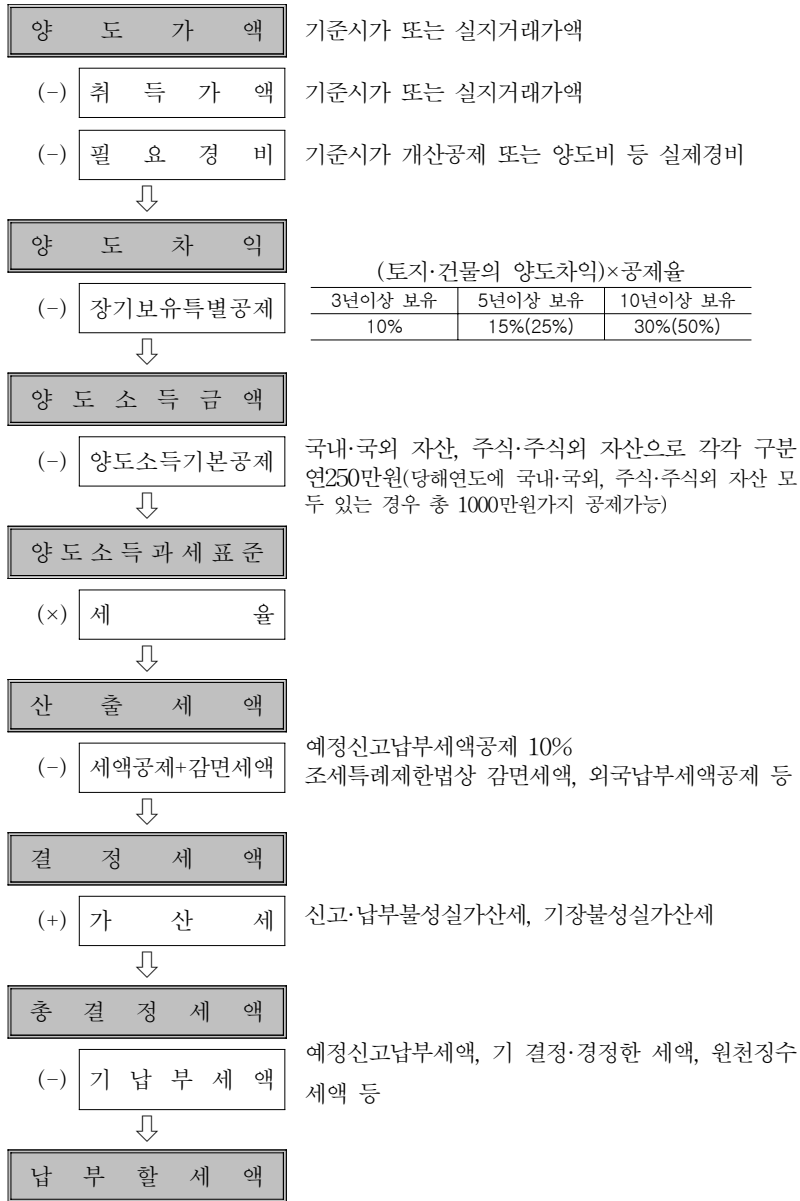
<부표 11> 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시의 범위

| 분 당      | 일 산     | 평 촌     | 산 본     | 중 동     |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 분당구      | 일산구     | 안양시     | 안양시     | 부천시 원미구 |
| 분당동      | 마두동     | 비산동(일부) | 안양동(일부) | 중동(일부)  |
| 수내1,2,3동 | 주엽동     | 관양동(일부) | 군포시     | 상동(일부)  |
| 정자1,2,3동 | 대화동(일부) | 평촌동(일부) | 산본동(일부) | 약대동(일부) |
| 서현1,2동   | 일산동(일부) | 호계동(일부) | 금정동(일부) | 부천시 소사구 |
| 율동       | 장항동(일부) |         | 당동(일부)  | 송내동(일부) |
| 이매1,2동   | 백석동(일부) |         |         | 오정구     |
| 야탑1,2,3동 |         |         |         | 삼정동(일부) |
| 구미동      |         |         |         |         |
| 금곡동(일부)  |         |         |         |         |

<부표 12> 1과세 1주택 비과세 요건의 변화(1995년 말까지)

| 구분          | 비과세요건  | 시행기간  |
|-------------|--|---|
| 1세대<br>요 건  | ○ 주민등록법상의 1세대  | 1975.1. 1~1978.12.31  |
|             | ○ 배우자를 세대의 필수요건  | 1979.1. 1~현재  |
|             | ○ 배우자가 없어도 1세대로 보는 예외<br>- 거주자 연령이 30세 이상<br>- (최저생계비 수준 이상의) 소득이 있는 경우<br>- 배우자의 사망 또는 이혼<br>- 상속받은 경우                | 1979.1. 1~현재<br>1981.1. 1~현재<br>1979.1. 1~현재<br>1979.1. 1~폐지  |
| 1주택<br>요 건  | ○ 고급 또는 고가주택 제외  | 1977.1. 1~현재  |
|             | ○ 주거이전목적 1세대 2주택 허용기간<br>- 6개월 이내<br>- 1년 이내<br>- 1년 6개월 이내<br>- 2년 이내<br>· 아파트 6개월 이내<br>· 아파트 1년 이내<br>· 주 택 1년 이내   | 1975.1. 1~1977.4.19<br>1977.4.20~1982.2.16<br>1982.2.17~1986.4. 3<br>1986.4. 4~1988.8.24<br>1988.8.25~1995.3.14<br>1995.3.15~현재<br>1988.8.25~현재 |
|             | ○ 상속으로 인한 1세대 2주택을 비과세하는 경우<br>- 종전의 주택을 먼저 양도한 때<br>- 먼저 양도하는 주택  | 1977.7. 1~1980.12.31<br>1981.1. 1~현재  |
| 주거기간<br>요 건 | ○ 6개월 이상<br>· 아파트<br>· 주 택   | 1978.4.24~1983.6.29<br>1979.1. 1~현재   |
|             | ○ 1년 이상  | 1983.6.30~1988.8.24   |
|             | ○ 3년 이상  | 1988.8.25~현재  |
|             | ○ 주거기간의 제한을 받지 않는 예외<br>- 세대전원이 부득이한 사유로 타지역으로 퇴거<br>- 단독주택의 신축양도<br>- 1세대1주택으로서 보유기간<br>· 2년 이상<br>· 3년 이상<br>· 5년 이상 | 1978.4.24~현재<br>1979.1. 1~1989.7.31<br>1981.1. 1~1983.6.30<br>1983.1. 1~1988.8.24<br>1988.8.25~현재   |

[부표그림 5] 양도소득세 계산흐름도



<부표 13> 신고가구소득 분위별 총주택자산가액 분포  
(2003년, 가중치) 미적용

(단위: 원, 가구, %)

| 분위  | 신고가구소득                          | 표본수   | 세전평균소득                               | 평균주택<br>자산가액                   | 자가점유가구<br>비율 |
|-----|---------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1   | 0 ~<br>9,540,000 이하             | 782   | 5,403,552.87<br>(2,770,335)          | 46,040,451.73<br>(112,532,079) | 53.5         |
| 2   | 9,540,000 초과~<br>14,841,000 이하  | 782   | 12,359,892.93<br>(1,526,800.52)      | 55,096,212.1<br>(177,721,539)  | 46.6         |
| 3   | 14,841,000 초과~<br>19,320,000 이하 | 783   | 17,160,166.62<br>(1,311,349.26)      | 65,815,818.85<br>(169,058,789) | 51.3         |
| 4   | 19,320,000 초과~<br>22,893,880 이하 | 781   | 21,115,768.49<br>(1,028,660.14)      | 56,264,378.74<br>(110,124,508) | 54.7         |
| 5   | 22,893,880 초과~<br>26,600,000 이하 | 782   | 24,720,499.7<br>(1,035,098.31)       | 66,858,718.5<br>(135,442,007)  | 58.4         |
| 6   | 26,600,000 초과~<br>30,769,930 이하 | 782   | 28,709,676.94<br>(1,210,568.89)      | 78,784,028.27<br>(256,968,809) | 59.2         |
| 7   | 30,769,930 초과~<br>35,485,714 이하 | 780   | 33,026,883.08<br>(1,321,477.16)      | 80,730,110.4<br>(167,087,441)  | 67.6         |
| 8   | 35,485,714 초과~<br>42,288,140 이하 | 784   | 38,624,160.45<br>(1,981,451.58)      | 94,380,341.56<br>(188,904,739) | 74.1         |
| 9   | 42,288,140 초과~<br>53,325,000 이하 | 782   | 47,212,519.9<br>(3,076,660.75)       | 114,001,176<br>(294,676,236)   | 74.4         |
| 10  | 53,325,000 초과                   | 781   | 69,161,533.89<br>(16,379,416.33<br>) | 134,517,616<br>(250,541,501)   | 83.2         |
| 전 체 |                                 | 7,819 | 29,745,350.75<br>(18,437,690.48<br>) | 79,246,529.8<br>(197,269,328)  | 62.3         |

주: ( ) 안은 표준편차

자료: 통계청, 2003년 가계조사 원자료

행정자치부, 2003년 재산세부와 모집단 자료

<부표 14> 2003년 포괄적 가구소득 분위별 총주택자산가액 분포  
(표본가중치 적용)

(단위: 원, 가구, %)

| 분위  | 포괄적 가구소득                        | 표본수   | 세전평균소득                        | 평균주택<br>자산가액                    | 자가점유가구<br>비율 |
|-----|---------------------------------|-------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 1   | 0 ~<br>12,084,581 이하            | 807   | 7,310,786<br>(121,678,736)    | 12,950,022<br>(1,567,250,841)   | 32.3         |
| 2   | 12,084,581 초과~<br>18,021,994 이하 | 826   | 15,124,326<br>(61,291,462)    | 22,404,278<br>(1,957,887,109)   | 35.6         |
| 3   | 18,021,994 초과~<br>22,606,151 이하 | 783   | 20,411,167<br>(50,070,518)    | 31,314,126<br>(2,399,312,725)   | 41.0         |
| 4   | 22,606,151 초과~<br>27,009,753 이하 | 791   | 24,761,239<br>(47,470,669)    | 41,407,297<br>(3,331,036,402)   | 48.5         |
| 5   | 27,009,753 초과~<br>31,250,064 이하 | 765   | 29,191,576<br>(46,047,497)    | 52,102,113<br>(4,093,132,736)   | 55.4         |
| 6   | 31,250,064 초과~<br>36,198,916 이하 | 775   | 33,642,858<br>(53,044,082)    | 64,130,627<br>(3,635,535,494)   | 64.6         |
| 7   | 36,198,916 초과~<br>42,454,886 이하 | 791   | 39,193,689<br>(66,790,751)    | 98,499,173<br>(5,483,732,302)   | 77.7         |
| 8   | 42,454,886 초과~<br>50,462,314 이하 | 764   | 46,163,356<br>(85,564,554)    | 108,600,612<br>(4,794,366,653)  | 77.8         |
| 9   | 50,462,314 초과~<br>63,597,912 이하 | 755   | 56,215,321<br>(144,798,301)   | 141,436,667<br>(8,556,202,487)  | 82.0         |
| 10  | 63,597,912 초과                   | 762   | 85,770,752<br>(1,081,251,738) | 350,817,417<br>(20,729,090,909) | 93.0         |
| 전 체 |                                 | 7,819 | 35,786,511<br>(875,708,058)   | 92,399,944<br>(8,476,064,299)   | 60.8         |

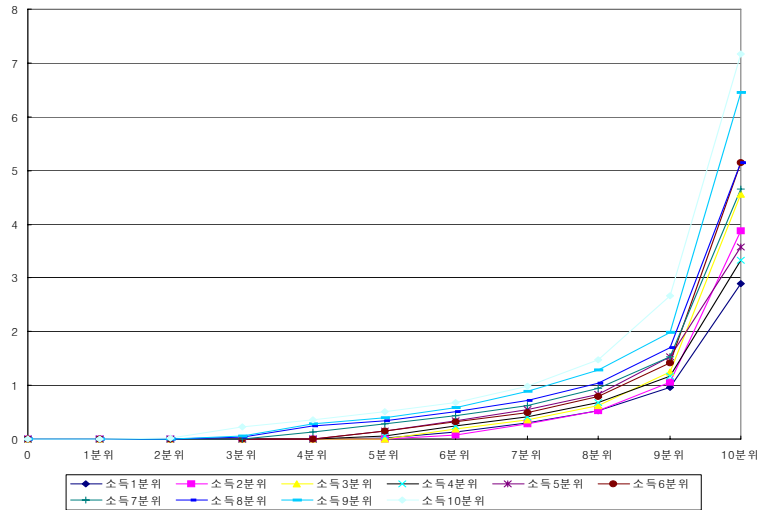
주: ( ) 안은 표준편차

자료: 통계청, 2003년 가계조사 원자료

행정자치부, 2003년 재산세부과 모집단 자료

[부록그림 6] 보고소득 10분위별 합계주택자산가액 분포

(단위: 억원)



위 그림은 보고소득을 10분위별로 나누고 각 소득분위별 주택자산가액(주택과표(일반과표 + 주택과표) + 2003 공시지가)을 10분위별로 살펴본 것임. 아래의 <부표 15> 참조.

<부표 15> 보고소득 10분위별 주택자산가액 분포

(단위: 억원)

| 주택자산가액<br>분위 | 1분위  | 2분위  | 3분위  | 4분위  | 5분위  | 6분위  | 7분위  | 8분위  | 9분위  | 10분위 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 소득 1분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.01 | 0.13 | 0.30 | 0.54 | 0.97 | 2.90 |
| 소득 2분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.07 | 0.29 | 0.53 | 1.06 | 3.89 |
| 소득 3분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.01 | 0.19 | 0.36 | 0.63 | 1.24 | 4.55 |
| 소득 4분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.06 | 0.25 | 0.41 | 0.67 | 1.16 | 3.34 |
| 소득 5분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.15 | 0.35 | 0.55 | 0.83 | 1.52 | 3.58 |
| 소득 6분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.16 | 0.32 | 0.49 | 0.79 | 1.41 | 5.15 |
| 소득 7분위       | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.12 | 0.29 | 0.43 | 0.63 | 0.94 | 1.53 | 4.66 |
| 소득 8분위       | 0.00 | 0.00 | 0.05 | 0.24 | 0.34 | 0.50 | 0.71 | 1.05 | 1.70 | 5.14 |
| 소득 9분위       | 0.00 | 0.00 | 0.06 | 0.28 | 0.40 | 0.59 | 0.89 | 1.28 | 1.99 | 6.45 |
| 소득 10분위      | 0.00 | 0.03 | 0.22 | 0.36 | 0.51 | 0.69 | 0.99 | 1.48 | 2.67 | 7.17 |

<부표 16> 타지역 주택 소유가구의 거주형태

(단위 : 천가구, %)

|    |        | 계      |         | 자가    |        | 전세    |        | 월세    |        | 무상  |        |
|----|--------|--------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-----|--------|
| 전국 | 합계     | 15,887 | (100.0) | 8,828 | (55.6) | 3,557 | (22.4) | 3,012 | (19.0) | 490 | (3.1)  |
|    | 타지구택소유 | 1,794  | (11.3)  | 1,047 | (58.4) | 505   | (28.2) | 163   | (9.1)  | 79  | (4.4)  |
| 서울 | 합계     | 3,310  | (20.8)  | 1,476 | (44.6) | 1,100 | (33.2) | 680   | (20.5) | 54  | (1.6)  |
|    | 타지구택소유 | 399    | (12.1)  | 206   | (51.5) | 159   | (39.9) | 27    | (6.9)  | 7   | (1.8)  |
| 부산 | 합계     | 1,186  | (7.5)   | 673   | (56.7) | 262   | (22.1) | 225   | (19.0) | 26  | (2.2)  |
|    | 타지구택소유 | 131    | (11.0)  | 89    | (68.2) | 29    | (22.1) | 9     | (7.0)  | 4   | (2.7)  |
| 대구 | 합계     | 815    | (5.1)   | 439   | (53.9) | 172   | (21.1) | 182   | (22.4) | 21  | (2.6)  |
|    | 타지구택소유 | 86     | (10.5)  | 55    | (64.1) | 21    | (24.1) | 7     | (8.7)  | 3   | (3.1)  |
| 인천 | 합계     | 823    | (5.2)   | 499   | (60.6) | 176   | (21.4) | 127   | (15.5) | 21  | (2.6)  |
|    | 타지구택소유 | 95     | (11.6)  | 60    | (62.8) | 25    | (26.6) | 7     | (7.2)  | 3   | (3.4)  |
| 광주 | 합계     | 460    | (2.9)   | 247   | (53.6) | 99    | (21.5) | 103   | (22.5) | 11  | (2.5)  |
|    | 타지구택소유 | 44     | (9.5)   | 29    | (66.1) | 9     | (19.5) | 5     | (11.0) | 1   | (3.4)  |
| 대전 | 합계     | 479    | (3.0)   | 249   | (52.0) | 110   | (23.1) | 107   | (22.4) | 12  | (2.6)  |
|    | 타지구택소유 | 61     | (12.8)  | 35    | (57.7) | 18    | (29.5) | 5     | (8.8)  | 2   | (4.0)  |
| 울산 | 합계     | 339    | (2.1)   | 199   | (58.8) | 59    | (17.5) | 69    | (20.2) | 12  | (3.6)  |
|    | 타지구택소유 | 39     | (11.5)  | 25    | (63.3) | 8     | (20.1) | 4     | (9.4)  | 3   | (7.2)  |
| 경기 | 합계     | 3,329  | (21.0)  | 1,771 | (53.2) | 896   | (26.9) | 572   | (17.2) | 90  | (2.7)  |
|    | 타지구택소유 | 432    | (13.0)  | 238   | (55.1) | 147   | (34.1) | 34    | (7.8)  | 13  | (2.9)  |
| 강원 | 합계     | 521    | (3.3)   | 302   | (57.9) | 68    | (13.1) | 118   | (22.7) | 33  | (6.2)  |
|    | 타지구택소유 | 59     | (11.4)  | 35    | (58.4) | 10    | (16.4) | 9     | (14.5) | 6   | (10.7) |
| 충북 | 합계     | 505    | (3.2)   | 304   | (60.2) | 73    | (14.5) | 107   | (21.3) | 21  | (4.1)  |
|    | 타지구택소유 | 50     | (9.9)   | 30    | (60.6) | 9     | (17.9) | 7     | (14.0) | 4   | (7.4)  |
| 충남 | 합계     | 660    | (4.2)   | 415   | (62.9) | 93    | (14.1) | 115   | (17.5) | 36  | (5.5)  |
|    | 타지구택소유 | 65     | (9.9)   | 36    | (54.3) | 14    | (21.7) | 8     | (12.5) | 8   | (11.5) |
| 전북 | 합계     | 620    | (3.9)   | 408   | (65.7) | 79    | (12.8) | 111   | (17.9) | 22  | (3.5)  |
|    | 타지구택소유 | 52     | (8.4)   | 35    | (66.1) | 9     | (16.3) | 6     | (11.9) | 3   | (5.7)  |
| 전남 | 합계     | 666    | (4.2)   | 463   | (69.5) | 97    | (14.6) | 75    | (11.2) | 31  | (4.7)  |
|    | 타지구택소유 | 57     | (8.5)   | 33    | (57.3) | 11    | (19.3) | 6     | (10.6) | 7   | (12.8) |
| 경북 | 합계     | 939    | (5.9)   | 626   | (66.6) | 107   | (11.4) | 160   | (17.1) | 46  | (4.9)  |
|    | 타지구택소유 | 90     | (9.5)   | 58    | (64.6) | 13    | (14.8) | 11    | (11.8) | 8   | (8.8)  |
| 경남 | 합계     | 1,056  | (6.6)   | 662   | (62.6) | 152   | (14.4) | 207   | (19.6) | 36  | (3.4)  |
|    | 타지구택소유 | 114    | (10.8)  | 72    | (63.2) | 22    | (19.0) | 14    | (12.5) | 6   | (5.4)  |
| 제주 | 합계     | 179    | (1.1)   | 98    | (54.8) | 12    | (6.7)  | 52    | (28.9) | 17  | (9.6)  |
|    | 타지구택소유 | 19     | (10.7)  | 13    | (66.4) | 2     | (8.6)  | 3     | (17.2) | 1   | (7.8)  |

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사 전수집계결과[가구·주택부문] 2006. 7 보도자료.

## 주택에 대한 양도소득세제 개편연구

노 영 훈

우리나라의 양도소득세는 개인이 자산 양도를 통해 실현하는 자본이득을 다른 경상소득(ordinary income)과 구분하여 개인소득세인 종합소득세와 별도로 취급하는 분리과세제도를 30년 이상 운영하고 있다. 정부는 주택소유자들의 주택처분 행태에 국한하여 영향을 미칠 수 있는 세제환경하에서 주택 관련 양도소득세제를 변화시켜 주택시장의 호·불황기에 가격을 안정화시키고자 하는 정책을 끊임없이 사용하여 왔다. 그 결과 부동산 및 부동산에 대한 권리를 주된 과세대상으로 하는 양도소득세는 수많은 부동산시장대책들이 발표될 때마다 주요 정책수단으로 동원되었다. 본 연구는 주택에 대한 양도소득세가 종합소득세와 분리되어 운영되면서 몇몇 시기별로 변경된 세율체계들이 정책당국의 중과세 또는 경과세의 의도대로 세부담을 발생하였는지를 검토한 결과 그렇지 못했다는 결론을 얻었다. 또한 주택에 대한 양도소득세의 세부담이 연간 양도차익의 크기에 따른 누진세 부담 이외에 주택소유 채수나 고가주택 여부 등의 요인으로 차등과세구조를 갖게 되는 현재의 세제가 갖는 형평성, 경제적 비효율성 문제를 점검하였다. 특히 주택양도소득이 고소득자에게서 특별히 많이 발생할 가능성이 높은가를 실증분석하기 위해, 가계조사에 포함된 표본가구들을 대상으로 소득과 주택자산의 결합분포를 통해 확인한 결과 소득의

분포와 주택자산의 분포 간에는 강한 상관관계가 존재하지 않음을 밝혔다. 그리고 자가점유자가 이사를 통해 주거서비스 소비를 변경하는 거주주택 대체취득 과정에서는 대부분의 나라들이 조세 혜택을 부여하고 있는데, 전 세계적 관점에서 매우 희귀하게 우리나라에만 존재하는 ‘1세대 1주택자를 기준으로 한 양도소득세 비과세방법론’의 문제점들을 검토해 보았다.

주택에 대한 양도소득세는 주택자산소유자들에 대한 정상적인 자본이득과세로 전환하기 위해 기준과세제도를 소유주택 채수나 고가주택 여부 등의 기준으로 차등화시키지 말고 人에 대한 소득세의 일종이라는 기본시각하에서 경제인의 다른 소득규모 등에 따라 차등과세될 수 있도록 종합소득세체계 내에서 합산과세되도록 개편되어야 할 것이다. 또한 1세대 1주택자에 대한 양도소득세 비과세제도는 양도시점에서의 다주택보유 여부보다는 거주요건을 최우선시하는 ‘주거주주택에 대한 양도소득세 소득공제 또는 과세이연제도’로 바꾸는 것이 형평성을 높이고 경제적 비효율성을 최소화시키기 위해 바람직할 것이다.

&lt;Abstract&gt;

## Reform Proposal on Korean Capital Gains Taxation on Housing

Ro, Younghoon

Korea has more than 30-years long history of maintaining the scheduler system of taxation on the capital gains from the dwelling houses, separate from other ordinary income. Even if the 'Capital Gains Tax' - translated in Korean as 'the tax on the income from alienation (of asset)' - has been imposed upon the seller's total annual net gains from the disposals of chargeable capital assets, it has not been developed as a special form of personal income tax in terms of source, characteristics, and timing of income. Very specific assets like the real estate and the right to real estate has been subject to taxation, and hence it has been used as a fiscal tool by the central government to stabilize the local housing market boom and bust cycles. So Korean capital gains tax on housing has very unique features like differential tax treatment toward multi house owners, exemption of capital gains from the sale by the single house owner without strict residence requirement, etc.

This study examined the economic inefficiency and equity

aspects of the current Korean capital gains tax on housing. We found that the effectiveness of conventional government's employment of capital gains tax policy for the housing market stabilization purposes declines as the investment motive and feature of housing capital becomes more important than the role of consuming housing services from the housing capital. Also, it is noted that the Korean tradition of taxing housing capital appreciation separate from other ordinary income has not always resulted in the heavy tax burden compared with other sourced of income when we chronologically followed the tax rate schedule changes of both personal income tax and capital gains tax. Another peculiar feature like heavy capital gains tax treatment toward high-priced houses deserves our research attention on the possible lock-in and economic inefficiency effect on the local high-end housing market resulting more volatile transaction volume.

Finally, we examined the equity aspects of current capital gains tax structure of schedular system - same tax treatment of chargeable capital gains amount without taking into account of the seller's other income and economic position - by empirically analyzing the housing wealth and housing appreciation distribution of families belonging to each sample income decile. The relationship between household income and housing wealth was not a strong one.

We recommend that the current Korean capital gains taxation on housing needs total overhaul to become a normal

capital gains tax. First, rather than making its tax complex to differentiate the tax burden on the specific housing market and the targeted multi house ownership, it needs to be incorporated as a source of income into the comprehensive personal income tax system. Second, the current tax relief measure taking the form of exemption provided toward 'only one house ownership per one family' should require more strict residency test, and the partial exclusion into the taxable income.

<著者略歴>

노영훈

서울대학교 경제학과 졸업

미국 Columbia University 경제학 박사

미국 Harvard 법대 초빙연구위원(visiting scholar)

현, 한국조세연구원 선임연구위원

研究報告書 06-05

주택에 대한 양도소득세제 개편연구

---

2006년 12월 22일 인쇄  
2006년 12월 29일 발행

저 자 노영훈  
발행인 최용선  
발행처 한국조세연구원

138-774 서울특별시 송파구 가락동 79-6번지  
전화: 2186-2114(대), www.kipf.re.kr  
등록 1993년 7월 15일 제21-466호  
조판및 일지사  
인쇄

© 한국조세연구원 2006

ISBN 89-8191-337-4

---

\* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 7,000원