

주택거래 활성화를 위한 취득세 감면과 지방재정

2013. 12

노영훈

서 언

주택의 매매거래에 대한 거래세 완화정책은 2006년부터 시작되어 오랜 역사를 가지고 있지만 시대별로 달성하려고 했던 정책목적은 다르다고 할 수 있다. 참여정부 시절에는 주택가격 급등을 막기 위한 보유세 강화정책과 연계된 거래세 완화정책의 형태로 시행되었고, MB정부 이후에는 2008년 세계 금융위기 극복 과정에서 침체된 거래를 활성화하고 가격 하락을 방지하기 위한 방식으로 그 내용이 구성되었다. 올해 새 정부가 들어서면서 전월세가격 급등 현상에 직면하게 되자 정부는 주택임차수요를 매매수요로 전환하기 위한 형태로 주택취득세 감면정책을 구성하여 관련된 양도소득세 감면조치 등과 함께 시행하였다. 2008년 이후 거래세 감소분을 보전해 주는 기능을 담당하던 부동산교부세가 종합부동산세의 감소로 부족해지자 중앙과 지방정부 간에는 주택취득세의 세율 감면정책이 시행될 때마다 세수손실 보전문제 때문에 중앙과 지방정부 간 갈등이 발생해 왔고, 이는 1년 중 3개월 또는 9개월 동안만 한시적으로 시행하는 정책을 반복하는 패턴을 낳게 한 원인이 되었다. 결국 2013년 말에야 영유아보육 등 중앙과 지방 간 기능조정문제와 함께 재정조정을 국세인 부가가치세를 공동세원화하는 지방소비세율의 인상을 통해 일시에 해결하는 방법을 채택하게 된다.

본 연구는 주택취득세의 세율 인하를 통한 거래량 증가효과를 이용 가능한 통계자료를 면밀히 분석하여 정리한 후 실증분석하는 것을 주된 목적으로 한다. 2006년 이후 실거래가격신고제도 이후 신고된 거래자료를 기초로 국토교통부가 집계 발표한 월별 신고집계자료뿐만 아니라 860만여 개별거래 신고자료들에 대한 직접적인 분석을 통해 거래량의 많고 적음을 판단하는 기준으로서 집계기간 단위의 중요성, 기존 주택거래 대 신규 주택거래량의 차이, 한시적 그리고 기준금액에 따른 차등 감면정책의

시간턱 효과 및 가격턱 효과 등에 대해 주목할 만한 사실들을 확인하였다.

본 보고서를 작성하는 과정에서 저자는 2006년 이후 신고된 실거래가 신고 개별 미시자료를 국토해양부 및 LH공사로부터 제공받았다. 무려 3차례에 걸친 자료 수정보완 요청을 수행해 준 담당자분들, 그리고 2차례의 정책간담회를 통해 자료의 성격과 자료집계의 상세한 정보를 제공해 준 정해철 박사에게 특히 감사하고 있다. 그동안 학계에서는 이루어지지 않은 실거래가 신고 개별 미시자료에 대한 분석을 통해 유익한 연구 결과들이 본 보고서에 제시되어 수 편의 학술논문에 해당하는 가치가 있다고 생각한다.

저자는 동 자료를 사용한 실증분석의 기초가 되는 각종 전산분석 통계 작업을 수행하는 데 기여한 김용대 박사에게 최대의 고마움을 표시하고 있다. 마지막까지 저자의 까다로운 요구사항에 맞추어 각종 그림과 표를 작성하면서 원고를 정리해 준 홍유남 주임연구행정원에게도 사의를 표하고 있다.

끝으로, 본 보고서의 내용은 저자 개인의 의견으로서 한국조세재정연구원의 공식견해를 반영한 것이 아님을 밝혀둔다.

2013년 12월

한국조세재정연구원

원장 옥 동 석

요약 및 정책시사점

주택의 매매거래에 대한 거래세 완화정책은 2006년 참여정부 시절 부터 시작되었으며 초기에는 주택시장 활황기에 주택가격 상승을 억제하기 위한 '부동산 보유세 강화정책'과 연계하여 추진되었다. 그러나 2006년부터 시행된 실거래가격 신고제도의 시행으로 주택에 대한 거래과세인 취득세와 등록세의 과세표준이 실거래가격에 접근하게 되어 법정 명목세율의 절반 이하 수준으로의 인하에도 불구하고 거래세 부담은 완화되지 않았다. 그러다가 2008년 세계 금융위기 이후에는 주택시장 가격 하락이 거래 침체와 함께 진행되는 조정 과정에 들어서자 정부는 주택거래세 부담을 완화하여 거래를 활성화하려는 정책을 반복적으로 그리고 한시적으로 시행하게 된다. 이러한 한시적 주택취득세 50% 감면정책이 되풀이되면서 감면기간 동안에는 거래량이 반짝 상승하다가 종료 후 급감하고, 9억원 거래신고가격을 기준으로 감면대상 주택 범위가 결정되자 9억원을 전·후하여 거래량 변동폭이 커지는 문제점이 발생하게 되었다. 또한 지방세에서 차지하는 취득세의 비중이 높은 상황에서 중앙정부의 부동산정책 목표 달성을 위해 지방세인 취득세가 정책세제로 사용됨에 따라 주택취득세 50% 감면에 수반되는 세수 손실을 어떻게 보전해 주는가에 대한 중앙과 지방정부 간 갈등관계가 지속적으로 발생하게 되었다.

본 연구는 주택취득세의 세율 인하를 통한 거래량 증가효과를 이용 가능한 통계자료를 면밀히 분석하여 정리한 후 실증분석하는 것을 주요 목적으로 한다. 2006년 이후 실거래가격 신고제도 이후 신고된 거래자료를 기초로 국토교통부가 집계발표한 월별 신고집계자료뿐만 아니라 860만 여 개별 거래신고자료들에 대한 직접적인 분석을 통해 다음과 같은 중요한 사실들을 발견하였다.

첫째, 기존 주택의 매매거래뿐만 아니라 주택이 멸실되었다가 재건축 및 재개발 후 신축되어 공급되는 과정에서 드러나는 분양권 거래를 거래량에서 어떻게 취급하느냐는 매우 중요한 문제로서, 주택매매 대비 분양권 거래의 비중은 주택시장 활황기와 침체기에 서로 상반되게 나타난다는 점이다. 따라서 적어도 침체기의 주택거래량을 분석할 때에는 기존 주택매매 못지않게 분양권 형태 거래(향후 입주할 신축주택 또는 재건축중인 아파트 조합원입주권 등)를 고려하는 것이 시장동향을 판단하는 데 중요하다고 할 수 있다.

둘째, 기준점(baseline) 기간과 대상지역을 어떻게 설정하느냐에 따라 거래량 침체에 대한 인식은 크게 달라지는데, 2010년과 2012년의 경우 수도권 및 서울지역에서 특히 아파트 유형 거래가 매우 낮았음이 명백함을 여러 기준에서 밝혔다. 거래량의 기간 단위를 월로 하느냐, 분기로 하느냐에 따라 거래량 변동성은 큰 차이를 보이는데, 분기별 변동계수가 27.6인 데 비해 월별 변동계수는 32.4로 더 높았다.

셋째, 9억원과 같은 가격턱(price notch)이 주택거래세제에 도입되어 세 부담이 차등화된다면 고세율로 과세되는 주택들의 거래량이 하락하는 현상과 감면기간 동안에만 거래하여 세금혜택을 보려는 시간턱효과(time notch effect)를 개별 신고자료를 토대로 보였다.

넷째, 분기별 주택거래량을 설명하는 회귀분석모형을 통해 실증분석하였는데 2006년 이후 최근까지의 7년 여 기간뿐만 아니라 1998년까지로 거슬러 올라가 주택취득세 감면이 거래량에 미치는 효과를 추정하였다. 타 요인들이 동일할 경우 취득세율을 1% 낮추면 전국 분기별 주택거래량이 2006년 이후에는 0.2~0.3% 정도 늘어나고 1998년까지 분석기간을 확대할 경우 0.4~0.5% 늘어나는 효과가 있어서 비탄력적이기는 하나 통계적 유의성이 높아서 거래세율 인하가 거래량에 영향을 미치지 않는다고 단정할 수는 없었다. 즉, 타 조건이 동일할 경우 세율 감면에 따른 주택취득세 감소분이 전부 세율 감소만큼 발생한다고 주장할 수도 없고 거래량 증가에 따른 주택취득세 세수부분도 존재한다는 판단이다.

다섯째, 외국의 주택거래 과세제도와 비교연구한 결과, 주택거래세는 국세가 아닌 광역 및 지방정부가 과세하는 지방세로 부과하는 경우가 많았는데 대체로 평균실효세율은 1%를 넘지 않는 실정이었다.

마지막으로, 2008년 이후 거래세 감소분을 보전해 주는 기능을 담당하는 부동산교부세가 종합부동산세의 감소로 부족해지자 중앙과 지방정부 간에는 주택취득세의 세율 감면정책이 시행될 때마다 세수손실 보전문제 때문에 갈등이 발생해 왔고, 이는 1년 중 3개월 또는 9개월 동안만 한시적으로 시행하는 정책을 반복하는 패턴을 낳게 하였다. 2013년 말에야 영유아보육 등 중앙과 지방 간 기능조정문제와 함께 재원조정을 국세인 부가가치세를 공동세원화하는 지방소비세율의 인상을 통해 일시에 해결하는 방법을 채택하게 된다. 지방세의 재정 책임성이 제고되는 방향으로의 개편이 아니라는 측면에서 추후 지방세·국세 세목조정을 필요로 하는 조세개혁이 필요하다는 판단이다.

목 차

I. 서론	15
II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화	22
1. 우리나라 주택시장 거래통계의 특징	22
가. 우리나라 주택거래량 통계: 기존 중고주택거래 대 신규 주택공급 간 구분	22
나. 주택취득세 등 과세자료	27
2. 주택거래량의 변화와 주택취득세 세부담	29
가. 거래량 산정 기간단위별 변동성	29
나. 주택거래세정책의 거래량에 미치는 가격탄력 효과와 시간탄력 효과	33
3. 주택/부동산거래신고 미시자료를 사용한 거래량 변화 실증분석	38
가. 개별주택 실거래가 신고자료 개요	38
나. 시계열 거래량 결정요인 실증모형	54
다. 시계열 확장을 통한 거래량 실증분석	64
4. 주택취득세 세율 및 세수 변화	69
가. 주택에 대한 거래과세 변화	69
나. 정률 증가(flat ad-valorem) 주택취득세의 세율 인하에 따른 초과부담 변화	74
5. 주택취득세 감면에 따른 세수보전	77
III. 국제거래세의 국제비교와 시사점	80
1. OECD회원국들의 자산거래세 국세·지방세 세수비중	80
2. 주요국의 주택거래세	85
가. 미국의 주택거래세(Housing Transfer Tax) 현황	85

나. 영국의 인지세	88
다. 일본의 주택관련 거래세	90
라. 중국의 계세(契稅) 등	93
3. 소결론: 외국거래세제의 시사점과 취득세 감면 예상효과	95
가. 외국의 주택세제 비교연구의 시사점과 유의점	95
나. 주택취득세 감면의 예상효과	96
 IV. 결론 및 정책시사점	 99
 참고문헌	 103
 부 록	 106

표목차

〈표 II-1〉 수도권 아파트거래[신고기준] 거래원인별 건수 및 비중 .. 25	25
〈표 II-2〉 서울 아파트거래[신고기준] 거래원인별 건수 및 비중 25	25
〈표 II-3〉 센서스상 전체 주택 수 대비 국교부 전체 주택매매량 비중 ... 30	30
〈표 II-4〉 센서스상의 아파트 저장(stock) 대비 국교부 발표 연간 아파트 매매건수 비중	31
〈표 II-5〉 연도별 주택매매거래건수·분양권 거래 국교부 발표자료와 추출자료와의 차이	40
〈표 II-6〉 주택매매거래 거래가격 금액구간별 건수 추이(지분거래 제외 기준): 신고일자기준	43
〈표 II-7〉 신고가격대별 월별·분기별 주택거래량 변동계수	54
〈표 II-8〉 분기자료의 기초통계량 요약(전국)	56
〈표 II-9〉 분기자료의 기초통계량 요약(수도권)	56
〈표 II-10〉 회귀분석에 사용한 더미 부여기간	57
〈표 II-11〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과	60
〈표 II-12〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과	61
〈표 II-13〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과(2006. 1분기~2013. 2분기) (취득세율)(전기경상소득)	62
〈표 II-14〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과(2006. 1분기~2013. 2분기) (취득세율)(전기경상소득)	63
〈표 II-15〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과(1998. 1분기~2013. 2분기) (취득세율)(전기경상소득)(경남·제주 제외)	67
〈표 II-16〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과(1998. 1분기~2013. 2분기) (취득세율)(전기경상소득)	68
〈표 II-17〉 주택의 거래과세의 법정세율 변화 추이	73

〈표 II-18〉 국토교통부 주택거래량과 안전행정부 주택취득세 비교 (등록세분 포함)	74
〈표 III-1〉 중앙집권국가(Unitary Country)의 중앙·지방정부 간 재산 과세 세수 비중(2010)	81
〈표 III-2〉 연방제 국가(Federal Country)의 중앙·지방정부 간 재산 과세 세수 비중(2010)	84
〈표 III-3〉 미국 대도시별 거래비용: 거래가액 대비 비율	87
〈표 III-4〉 영국의 인지세(SDLT)	90
〈표 III-5〉 일본 주택매매의 등록면허세 세부담	92
〈표 III-6〉 일본 주택매매의 인지세	92
〈표 III-7〉 세계 주요 대도시 내 주택거래세 비교(과세의 경우)	94
〈부표 1〉 부동산(아파트) 거래량 조사통계 구분 및 변화 내용	113
〈부표 2〉 부표 최근 10년간 주택 거래세율 변천	118
〈부표 3〉 주택 매매 거래 추출 부동산거래신고 + 주택거래신고 기준 ·	120
〈부표 4〉 분양권 거래 추출 부동산거래신고 + 주택거래신고 기준 ·	121
〈부표 5〉 국토교통부 발표자료와 추출자료와의 분양권/주택매매 비중 비교: 신고일자 기준	122
〈부표 6〉 회귀분석에 이용한 주택거래건수 및 주택매매·전세가격 지수	125
〈부표 7〉 전국·광역시도별 분기별 주택거래량의 기간 확장	134
〈부표 8〉 회귀분석에 사용된 분기별 취득세율(부가세 포함)	138
〈부표 9〉 분기자료의 기초통계량 요약(전국)	140
〈부표 10〉 분기자료의 기초통계량 요약(수도권)	140
〈부표 11〉 신규주택과 입주권 제외한 수도권 주택거래량 회귀분석 결과	141

그림목차

[그림 II-1] 국교부 발표 전체 주택거래건수와 주택매매거래건수 대비 분양권 거래 비교	26
[그림 II-2] 아파트 매매건수와 주택 취득 시 적용 세율 추이(월별) ...	32
[그림 II-3] 아파트 매매건수와 주택 취득 시 적용 세율 추이 (분기별)	33
[그림 II-4] 2006~2010년 기간중 신고거래가격대별 거래건수 분포: 기준점기간(신고기준)	34
[그림 II-5] 2011.1~2011.3 기간과 2012.1~2012.9 기간: 9억원 기준 차등과세 및 기본세율 적용 기간들(9억 이하 2%, 9억 초과 1주택 또는 다주택 4%)(신고기준)	36
[그림 II-6] 2011.4~12 및 2012.10~12의 주택거래세 50% 감면 적용 기간들(신고기준)	37
[그림 II-7] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 비중 추이	41
[그림 II-8] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 추이 1	50
[그림 II-9] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 추이 2	50
[그림 II-10] 월별 전체 주택매매 거래건수(신고기준)	51
[그림 II-11] 분기별 전체 주택매매 거래건수(신고기준)	51
[그림 II-12] 월별 9억원 이하 주택매매 거래건수(신고기준)	52
[그림 II-13] 분기별 9억원 이하 주택매매 거래건수(신고기준)	52
[그림 II-14] 월별 9억원 초과 주택매매 거래건수(신고기준)	53
[그림 II-15] 분기별 9억원 초과 주택매매 거래건수(신고기준)	53
[그림 II-16] 국토교통부 주택거래량과 안전행정부 주택취득세 비교 (등록세분 포함)	72
[그림 II-17] 탄력적인 공급곡선	75
[그림 II-18] 완전비탄력적인 공급곡선	76

[부도 1] 취득세신고서 및 주택유상거래 취득세 감면신청서	114
[부도 2] 전국 아파트매매 건수와 전국 아파트실거래가 증가율 추이 ..	119
[부도 3] 월별 신고가액대별 주택매매거래 건수 추이	119
[부도 4] 주택거래 전체 거래건수 대비 거래원인별 거래건수 비중 추이 ·	123
[부도 5] 주택거래신고시스템 절차도	124
[부도 6] 기간확장 분기별 주택매매거래 건수 추이(신고일 기준) ...	133
[부도 7] 기간확장 분기별 주택매매거래 건수 추이(계약일 기준)	133

I. 서론

2013년 2월 6일 임시국회 회기 중 국회 행정안전위원회는 2012년 말 종료된 부동산취득세 감면을 2013년 6월까지만 한시적으로 연장하는 법안을 통과시켰다. 원래는 2013년 말까지 1년간 연장하면서 법 적용을 올 1월 1일부터 소급하는 내용의 '지방세 특례제한법개정안'이 발의되었지만 취득세 감면에 따른 지방자치단체의 세수 부족에 대한 우려 때문에 6개월로 축소하는 수정안이 채택된 것이다. 이에 따라 2013년 7월 이후부터는 주택취득세의 감면세율이 적용되지 않고 있었는데 정부는 8월 28일 부동산 대책발표에서 주택취득세 세율의 영구적 인하와 이에 따른 지방세수 감소에 대한 보전방법을 마련하겠다는 계획을 밝힌 후, 9월 26일 「지방재정 건전화를 위한 기능 및 재원조정 방안 마련」이라는 보도자료 발표를 통해 정부의 기본적 실행방향을 구체화하였다.

그 후 9억원 이하 1주택에 대한 2%와 9억원 초과 및 다주택자에 대한 4% 기본세율을 6억원 이하 1%, 6억~9억원 2%, 9억원 초과는 3%로 하는 3단계 주택취득세 영구적 세율 인하를 담은 지방세법 개정안을 10월 30일 제출하여 12월 10일 정기국회 본회의에서 통과시켰다. 9억원 이하 주택에 대한 취득세율은 2%에서 1%로, 9억원 초과 12억원 이하 주택은 4%에서 2%로, 12억원 초과 주택은 4%에서 3%로 각각 낮아진 셈이고 다주택자에 대한 차등세율 적용은 폐지되었는데 적용시점은 8·28 부동산 대책이 발표된 시점으로 소급하여 적용하게 되었다. 또한 8월 28일 발표한 주택취득세율의 영구적 인하에 따른 취득세 및 지방교육세 감소액을 연간 2.4조원으로 추정하였고, 그 전액을 중앙정부가 보전하기 위해 국세인 부가가치세 수입의 현행 5%인 지방소비세율을 내년부터 11%로 6%p 상향조정하는 내용의 「부가가치세법 개정안」도 통과되었다.

결국 가깝게는 2011년 3월부터 그 해 말까지 9개월 여, 2012년 9월부터

또 동년 말까지 3개월 여, 또 올해 초부터 6개월 여 시행된 한시적 주택취득세 감면정책은 그 반복적인 패턴에서 벗어나 영구적으로 인하되었고, 과거 감면정책 한시성의 원인이었던 지방세수 감소 보전문제를 영유아보육 등 복지부담의 증앙과 지방 간 기능 및 재원조정 문제와 함께 지방소비세를 인상으로 해결하는 방식으로 결론지었다.

과거로 돌아가 보면 주택유상거래에 대한 거래세 부담 경감은 2005년 참여정부 시절에 부동산 거래과세 완화와 보유과세 강화라는 정책명제를 추진하는 과정에서부터 시작되었다는 오랜 역사적 특징이 있다. 취득세 및 등록세 등 거래과세의 합계 법정 세율부담이 과거 오랜 기간 동안 5.8%를 유지하다가 2005년부터 개인간 유상중고주택거래를 시작으로 완화되다가 2006년 하반기부터 종전의 절반 이하 수준인 2.3%로 크게 낮추어졌었다. 반면 이들 세목의 과세표준은 지방세법 조문에 '취득(또는 등록)당시의 가액'이라는 표현을 통해 신고가액이 과세표준이 되었다. 성실 신고를 전제할 경우 실지거래가액이 과세표준이 될 수도 있었으나 단서규정상의 '시가표준액' 이상으로만 신고하면 자진신고납부가 받아들여지도록 운영되어 2003년 이전의 취·등록세 과표수준은 토지의 경우 40~50%, 주택의 경우 20~60% 등 매우 낮은 수준이었다. 실지거래가액 과세가 이루어질 경우 취·등록세의 적정세율 부담을 연구한 노영훈(2003)에서는, 실지거래가액 과세에 따른 과표 확대 효과가 2.24~2.52배였으므로¹⁾ 법정세율을 절반 정도로 낮추어도 실지거래가액 과세 시행으로 과표 확대 효과가 더 커서 거래세 실효세 부담은 사실상 낮추어지지 않았다고 보는 것이 정확하다고 주장하고 있다. 해당 조문도 지방세법상의 '시가표준액'에서 '주택공시가액 및 실지거래가액'이라는 용어로 개편되면서 지방세인 취·등록세의 과세표준 결정 과정에서 지방세 과세당국보다 국토해양부가 더 큰 영향력을 발휘하는 상황으로 변화하면서 과세표준도 증가하기 시작하였다. 그 당시 거래세 세율 인하를 논의하는 과정에서, "선진국은

1) 노영훈(2003)의 pp. 74~75상의 <표 12> 및 <표 13> 참고. 8년 여가 경과한 2011년 10월 발표된 국토해양부의 토지, 공동주택, 단독주택에 대한 공시가격의 시가 대비 비율은 57.1%, 72.7%, 58.8%로 보도됨

거래비용은 높을지언정 거래세율은 낮다”, “외국의 거래단계 실질비용 부담 수준도 각종 중개 및 수수료 등 포함할 때는 높은 수준이다”는 등 다양한 주장들이 있었고, 부동산 거래비용의 국제비교 연구도 있었다.²⁾ 흥미로운 것은 당시 정책당국자들이 추진한 정책은 부동산 거래시장에서 거래세이전 거래수수료이전 일시적(upfront) 비용으로 거래시점에서 발생하는 부담의 변경이 거래량에 미치는 효과, 거래세수를 초과하는 경제적 비효율성인 초과부담 문제, 그리고 거래세 부담 인하를 통한 후생증대효과 등에 대해서 큰 관심을 가졌던 것은 아니었고, 다만 보유세 강화를 통한 수요 억제라는 주 정책목적을 달성하기 위한 납세자 저항 완화용 보조적 정책이었다고 판단된다.

2008년 말 세계 금융위기 이후 우리나라는 주택가격 하락으로 민간부문의 주택대출자산 부실화가 진행되고 차압된 주택물량도 매물화되면서, 신규주택대출에 대한 용자조건 및 대출심사도 강화되어 주택매매시장의 거래가 급격히 위축되기 시작하였다. 특히 2~3년 전에 대체적으로 분양가격의 5~10%의 계약금 비용으로 선분양받았던 아파트 계약자들이 중도금 납부를 '아파트 집단대출'³⁾로 충당하였다가 사용승인(또는 준공) 시점에 이르러 분양가격 이하로 시장가격이 하락하여 시공사를 상대로 입주거부 및 각종 소송을 제기하는 등 가격 하락과 거래량 감소로부터 파생된 매우 다양한 주택시장 침체기 현상들이 관찰되면서, 거래비용의 중요한 구성요소인 주택취득세가 보유과세에 비해 상대적으로 완화되었는지가 재조명받기 시작한 것이다.

본고에서 다루고자 하는 주택시장의 거래량과 주택거래세수 감소의 문제는 2012년도 언론보도 2건에서 드러난 상반된 정책 주장에 대한 관심에서 출발한다. 2012년 8월 13일 우리은행 부동산연구팀이 발표한 『주택시

2) 김정훈(2005), 김현아(2010)

3) 분양계약자에 대한 아파트 집단대출은 향후 들어설 주택물건을 담보로 대출이 이루어지는데 그 물건을 취득할 권리만 있을 뿐 그 물건에 대한 완전한 소유권도 확보하지 못했으므로 대출금융기관은 기존 주택에 대한 담보대출과 달리 입주 예정시점에서의 담보대상 주택에 대한 시세 예측 및 계약자 개인의 신용능력을 평가했어야 했는데, 2~3년 전의 물건만 보고 대출이 실행된 셈임

장 변동 예측 및 조세정책 효과분석 연구』란 보고서를 통해 “취득세 감면 시 월 주택거래량 2.8% 증가”라는 보도⁴⁾와 서울연구원이 수행한 『취득세 인하에 따른 지방세제 개편방안』이란 정책보고서를 “취득세율 감면, 서울 세수기반 훼손”라는 타이틀로 요약 보도한 기사⁵⁾들이다. 전자는 취득세 등 거래세 부담이 주택시장 거래량에 미치는 효과를 명시적으로 계량화하여 제시하면서 상당히 효과가 있었다고 주장하는 내용이고, 후자는 거래세를 경감해도 부동산거래 활성화의 효과가 없다고 주장하는 내용이기 때문이다.

물론 2011년 3월 22일 정부가 주택거래 활성화 방안으로 50% 취득세 경감안을 발표한 후에도 이러한 논란은 있었다. 주택취득세 경감에 따른 지방자치단체 세수 감소분의 전액 보전 여부와 관련하여 지방재정 보전 검토 태스크포스(TF)를 구성하여 논의기로 결정했을 때, 주택취득세 50% 경감으로 보전해야 할 지자체 세수 감소분의 규모와 관련하여 지방정부 및 행정안전부에서는 주택거래량의 세율 인하에 따른 탄력성은 매우 낮아서 세수 감소분은 거의 세율 경감에 따른 세수손실분이 되어야 한다고 주장했던 반면, 국토해양부 등 경감대책을 입안한 부처들은 거래 활성화를 목적으로 시행하는 세율 경감에 따른 거래량이 어느 정도 반응할 것이므로 세수 감소분은 거래량 증가 부분을 감안하여 부분적이어야 한다고 주장하였다.

MB정부 마지막 해인 2012년 9월 10일에는 내수경기 활성화를 위해 개별소비세율 인하, 근로소득세 원천징수율 조정과 함께 부동산 시장거래 활성화를 위해 취득세율 50% 감면과 미분양 주택구입 시 5년간 양도차익 비과세를 내용으로 한 종합대책을 발표했다. 새 정부가 들어서기 직전인 2013년 2월 주택취득세 감면 6개월 추가연장 정책이나, 새 정부 들어 발표된 4·1대책 중의 5년간 양도세 감면혜택도 큰 틀에서 보면 주택시장 침

4) 우리은행 부동산연구팀은 2011년 한시적으로 실시된 감면은 매월 2.8%의 거래량 증대 효과가 있는 것으로 나타났고, 당시 감면기간이 약 9개월 정도임을 감안하면 약 25% 정도의 거래량 증대 효과가 있었던 것으로 분석함(서울파이낸스지 보도)

5) 김진·배준식, 서울연구원(구 서울시정개발연구원)(세계일보 보도)

체기에 가격 하락을 방지하기 위해 거래단계에 개입하는 양도세와 취득세 부담 완화를 통해 거래를 활성화하지는 것이므로 기본적 접근방법에서는 큰 차이가 없다고 할 수 있다.

본 연구는 거래량의 많고 적음에 대한 객관적 판단을 위해 우리나라의 주택시장 거래량 통계가 갖는 문제점을 살펴보는 작업에서부터 출발한다. 먼저 제Ⅱ장에서는 우리나라 주택거래시장에서의 거래량 통계에 대해서 면밀히 살펴본다. 통상 주택시장에서의 거래량이란 기존 중고주택에 대한 소유권 변동 건수를 의미한다. 한편 건물이 신축되어 주거용 목적으로 새로 제공될 때에는 원시취득에 따른 거래라고 볼 수 있어서, 건설회사 명의로의 소유권 보존등기, 그리고 그 다음에 최종소비자인 분양자에게로 소유권 이전등기가 이루어지는 절차를 밟게 된다. 따라서 기존 주택의 매매 거래뿐만 아니라 주택이 멸실되었다가 재건축 및 재개발 후 신축되어 공급되는 과정에서 드러나는 분양권 거래를 거래량에서 어떻게 취급하느냐는 매우 중요한 문제로서 본 연구에서 재조명하고자 한다. 또한 국토교통부에서 집계되어 발표되는 주택거래 총량통계를 LH공사가 주택거래신고제 및 부동산거래신고제를 통해 수집하는 미신고자료와 대조한 후 특정 기간 동안의 한시적 주택취득세 경감정책이 거래량에 미치는 영향을 살펴보고자 한다. 주택거래 활성화를 위한 주택취득세 감면의 효과를 엄밀하게 실증적으로 분석할 때에 유의해야 할 ① 종합대책 중 세율 인하만의 효과만을 추정했는가? ② 취득세 감면 발표시점과 발효시점 간의 시차에 따른 발표효과(announcement effect), ③ 감면 발표 이후 시행 이전까지의 기간 동안에 발생하였을 거래의 연기 또는 감면 종료 전 미래 거래분의 앞당김에 따른 기간턱 효과(time notch effect), 신고가격대별 차등 주택취득세율이 적용됨에 따른 가격턱 효과(price notch effect) 등에 초점을 맞추어 분석하고자 한다. 또한 광역자치단체제인 취득세 감면의 빈번한 활용에 따른 거래 활성화의 실효성문제, 그리고 세수손실 보전문제를 다루고자 한다.

제Ⅲ장부터는 주택거래량 변화의 원인 중 하나로 지적되는 주택취득세에 대한 국제 비교연구를 수행한다. 국가별로 중앙집권국가형 및 연방형

국가군들을 대상으로 자산거래세의 중앙 대 지방정부 간 비중에 있어서 어떤 특징적 사실(stylized facts)이 존재하는지 모색해 본다. 그리고 주요 국 대도시들에서 발견되는 주택거래세들의 모습을 소개한 후 이들 대도시 지역 내 주택거래과세의 실효세부담을 비교 가늠해 본 후 시사점과 유의점을 도출해 본다.

제IV장에서는 마지막으로 결론과 정책시사점을 제시하도록 한다.

본 연구주제와 관련된 선행연구들에 대해 먼저 살펴보도록 하자. 주택을 포함한 부동산의 매매에 부과되는 조세는 매우 다양한 형태로 많은 나라들에서 관찰되지만 이러한 거래과세가 해당 유형의 부동산시장에 미치는 연구는 주로 보유과세라고 할 수 있는 재산세(local property tax)를 대상으로 이루어져 왔고, 주택의 거래과세에 대한 경제학적 연구는 거의 없었다고 할 수 있으나 최근에는 많은 연구들이 나타나고 있다.

Slemrod et al.(2012)은 워싱턴 D.C.시에서 시행되는 주택거래세의 동결효과를 추정하였다. 2003년부터 매매가격에 적용되는 세율이 2.2%에서 3%로 인상되었는데 그 대상은 신고된 거래가격이 25만달러 이상인 주택에 국한해서만 시행되었다. 워싱턴 D.C.시에서는 주택 매수자가 등록세(deed recordation tax)를, 그리고 주택 매도자가 거래세(deed transfer tax)를 각자 같은 금액씩 부담하므로 주택 매수자의 거래세 부담은 위의 세율의 절반에 해당한다. 2003년 1월 1일 및 25만달러 거래신고금액을 구분점으로 하는 시간구분(time notch)과 가격구분(price notch)을 식별변수(identifying variation)로 사용하여 세율 변화가 야기하는 중기 주택거래 동결효과(lock-in effect)를 연구한 결과 가격 구분점 상·하로 거래가격 조치가 상당한 반면 시간구분점 전·후로는 거래를 앞당기거나 늦추는 효과는 크지 않음을 보였다. 따라서 이러한 행태적 측면을 간과한다면 동결효과를 과장할 수 있음을 지적하였다. 회귀분석 시 도구변수(instrument variable) 방법론을 사용한다면 만족스럽지 못해서, 표본처리(selection into treatment) 문제를 다루는 대체적 방법론을 제안하고 있다. 결론으로 거래세율을 1% 인상하면 (연간)거래량을 0.20% 감소시키는 것(탄력성

0.2)으로 추정하고 있다.

Christian A. L. Hilber and Teemu Lyytikainen(2012)는 영국의 인지세(Stamp Duty Land Tax)가 25만파운드 신고가액을 기준으로 1%에서 3%로 2%p 세율이 급증하게 됨에 따라 자가주택점유자(owner-occupier)의 이동성향에 음(-)의 영향을 미침을 확인하였다. 즉, 25만파운드 미만에 대한 1% 세율 적용과 25만~50만파운드 신고가에 대한 3% 세율 적용 간에는 2%p의 인지세율 격차가 발생하는데, 이 정도의 차이는 연간 이사율을 2~3% 정도 낮추는 것으로 추정하였다. 물론 주택관련 거래세가 가구의 이사 행태에 미치는 영향과 가구소유 주택매매에 미치는 영향은 정확히 일치한다고 할 수는 없다. 자가점유가구들에게는 주택매매거래가 바로 이사를 의미하지만 투자 목적용 주택투자자들에게는 주택매매거래와 이사는 별개의 문제라고 볼 수 있다. 또한 과거에 거주하던 구 주택을 매도하지 않고 임대준 후에 새 (임대)주택에 임차인으로 들어감으로써 인지세 같은 주택거래세의 효과를 회피할 수도 있다. 이 경우 인지세는 가구의 투자자산 구성에 왜곡을 야기할 수는 있지만 이사(이동성)에는 덜 영향을 미치게 된다.

Ben Dachis et al.(2012)는 캐나다 토론토시를 대상으로 2008년 초반 도입된 '토지거래세(Land Transfer Tax)' 시행 결과를 이용하여 부동산거래세가 단독주택시장(single family home)에 미치는 영향을 추정하였다. 분석 결과 토론토시의 1.1% 거래세 부과는 매매건수를 15% 감소시켰고, 세금에 해당하는 만큼의 주택가격 하락을 가져왔다는 결론을 제시한다. 비슷한 정도의 재산(보유)세와 비교할 때, 수반되는 후생손실은 상당해서 매 \$8 세수에 대해 \$1 정도의 후생손실이 있는 것으로 추정하고 있다. 이러한 정도의 후생손실을 감안할 때 토지거래세(LTT)를 없애고 세수를 보유세로 보전하는 중립적 조세개혁이 바람직하다고 결론내리고 있다.

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화

1. 우리나라 주택시장 거래통계의 특징

가. 우리나라 주택거래량 통계: 기존 중고주택거래 대 신규 주택공급 간 구분

우리나라 주택시장의 거래량만을 조사한 통계로는 <부표 1>에서 볼 수 있듯이 두 가지 자료원천(source)이 존재하는데, 하나는 국토해양부 온나라부동산 통합포털사이트의 건축물 거래통계이고 또 하나는 실거래 아파트 공개건수이다. 전자는 '매매', '판결', '교환', '증여', '신탁·해지', '분양권', '기타' 등 7개 거래유형을 망라하여 집계하다가 2013년부터 '신탁·해지'를 원인으로 한 거래는 제외한 거래량 통계로 개편되었다. 반면 후자는 2006년 주택 및 부동산거래 신고제 도입 이후 유상매매거래 자료 중 검증 부적정 및 미완료 같은 특이 관찰치(outlier), 그리고 분양권 및 입주권거래와 지분거래가 포함시키지 않는다는 특징이 있는데 그 이유는 실거래가 지수 작성의 정확성을 제고하기 위해 조정하기 때문이다.⁶⁾ 국토해양부의 온나라포털(건축물 기준) 주택거래량 통계를 거래원인별(매매, 판결, 교환, 증여, 분양권, 기타)로 분류한 자료 중 매매나 교환거래만을 대상으로 하고, 또 거래주체별 분포 중 개인 대 개인으로 국한된 거래들만을 기존 중고주택에 대한 유상거래량으로 판단하는 것이 가장 합리적이라고 할 수 있다.

6) 아파트 실거래가 산정 시 사용되는 매매건수를 국토해양부 제공 (온나라포털) 아파트 매매건수와 비교해 보면 지역적으로 다소 차이는 있지만 평균 77~86% 수준에 불과하여 거래량이 과소집계된다고 할 수 있음

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 23

그러나, 이러한 건축물 거래통계 자료 또한 상속의 경우는 별문제 없이 제외할 수 있지만, 법원경매, 공매로 인한 이전자료는 포함하지 않고 있는데 주택시장 불황기에는 이러한 유형의 급매물 거래를 통한 시장가격 조정과 동반하여 정리되는 것이 일반적인 특성이므로 이러한 거래가 제외된다는 것은 큰 단점이라 할 수 있다. 법원의 주택관련 경매물량은 서울, 인천, 경기의 경우 각각 2011년 9월~2012년 8월의 1년 기간 중 13,446건, 10,411건, 26,118건이었고 매각률(또는 낙찰률)도 31.5%, 35.2%, 31%이어서 매각건수는 각각 4,234건, 3,663건, 8,085건에 달하는데, 서울 아파트거래량 및 수도권 아파트거래량에 최소한 5~10% 정도는 추가되어야 법원경매 및 공매 등 비정상거래도 포함한 중고아파트 소유권 변동에 따른 거래량이라고 볼 수 있다. 참고로 미국의 전미부동산중개업자협회(National Association of Realtors)가 매월 연간 기준으로 조정한 기존 주택거래량(annual rate of existing home sales)에는 비정상거래(distressed sales)⁷⁾로 차압주택 foreclosure) 및 은행허용 깡통주택거래(short sales)까지 포함하고 있다. 따라서 우리나라도 대법원 법원행정처의 법원경매자료를 전달받아 거래량 자료에 포함되도록 개선되어야 할 것이다.

한편 우리나라는 선분양이라는 특이한 주택공급제도가 아파트 등 공동주택의 공급 과정에서 보편화되어 있으므로, 거래량을 계산하는 주택의 범위와 기간단위를 정의할 때 이를 특별히 감안하여야 한다. '주택을 취득할 수 있는 권리'라고 할 수 있는 (조합)입주권이나 분양권에 대한 거래계약은 주택선물(지어질 미래의 주택건물)을 미래 특정 시점에 인도할 것을 조건으로 하는 분양시점 당시의 가격으로 계약한 선물거래이므로 넓은 의미의 주택거래라고 할 수 있다. 즉, 현재 상태로서는 (실물)주택이 아니라 주택을 취득할 수 있는 권리이지만, 현·선물을 망라한 장기적 주택시장을 상정한다면 이러한 거래도 주택거래에 포함될 수 있기 때문이다. 2~3년 전에 선분양되어 '주택을 취득할 수 있는 권리'로 존재하다가 신축 또는 재건축주택이 완공되어 실물주택으로 전환되는 것들을 언제 거래된 것

7) In U.S., distressed sales account for 30 to 50% of the total annual sales rate of 4.5 to 6.5 million during 2008 to 2010 period

으로 처리하느냐는 중요한 문제이기 때문이다. 신축의 경우 분양계약을 맺은 2~3년 전에 거래되어 완공시점에 인도된다고 해석하면서 중고주택 거래시장에서는 제외하는 것이 합리적이지만 현행 거래량 통계에는 포함되어 있는 실정이다. 또한 주택재건축 및 재정비사업은 건물멸실과 함께 기존 주택재고에서 제외한 후 재건축 완료 후 신규 주택시장에서 공급으로 다루는 것이 합리적이지만 작년까지는 거래량 통계에 포함되다가 올해부터 신탁 및 해지로 재분류되어 제외되기 시작했다.⁸⁾ 조합 입주권 및 분양권 거래와 선분양된 주택의 완공(또는 사용승인)분을 이렇게 분리할 수 있으나, 준공 후 미분양물량은 그래도 포함하게 된다. 주택재건축 및 재정비사업의 추진이 지연됨에 따라 조합으로의 신탁 및 해지활동이 둔화되는 것 또한 거래 침체현상의 일종으로 해석할 수는 있다.

국토교통부 주택거래 6개 거래원인별 분포 중 '매매' 대 '분양권' 거래의 상대적 비중 변화를 연도별로 <표 II-1>과 <표 II-2>를 통해 살펴보면 매우 특징적인 사실이 관찰된다. 즉, 아파트의 경우 거래시장 침체기였던 2006년에 수도권과 서울은 각각 62.1 대 31.9와 70.4 대 21.5로 주택매매 대비 분양권 거래비중이 매우 높았음을 알 수 있다. 매매시장이 활황기였던 2006년에는 수도권 및 서울의 분양권 거래비중이 각각 14.6%와 10.9%에 불과하여 2010년 대비 절반 정도 수준이었음을 고려한다면, 적어도 침체기의 주택거래량을 분석할 때에는 기존 주택매매 못지않게 분양권 형태 거래(향후 입주할 신축주택 또는 재건축중인 아파트 조합원 입주권 등)를 고려하는 것이 시장동향을 판단하는 데 중요하다고 할 수 있다.

8) 주택재건축사업에 들어가는 아파트들의 경우 조합에 구아파트에 대한 신탁등기를 하게 되고 완공 후 이전고시를 한 후에는 신탁등기 해지와 신축아파트에 대한 소유권 보존등기를 하게 되는데 이러한 거래들이 빈번히 발생하는 서울 및 수도권 주택시장에서는 그 시간적 처리가 중요함

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 25

〈표 II-1〉 수도권 아파트거래[신고기준] 거래원인별 건수 및 비중

(단위: 동(호)수, %)

	합계	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2006년	573,280 (100.00)	436,978 (76.22)	1,306 (0.23)	126 (0.02)	11,795 (2.06)	83,739 (14.61)	39,336 (6.86)
2007년	353,343 (100.00)	251,069 (71.06)	1,538 (0.44)	116 (0.03)	9,407 (2.66)	72,177 (20.43)	19,036 (5.39)
2008년	330,287 (100.00)	236,753 (71.68)	1,311 (0.40)	190 (0.06)	10,486 (3.17)	73,871 (22.37)	7,676 (2.32)
2009년	376,601 (100.00)	257,539 (68.39)	1,128 (0.30)	227 (0.06)	19,052 (5.06)	96,282 (25.57)	2,373 (0.63)
2010년	283,859 (100.00)	176,408 (62.15)	860 (0.30)	131 (0.05)	12,988 (4.58)	90,439 (31.86)	3,033 (1.07)
2011년	333,665 (100.00)	246,846 (73.98)	1,045 (0.31)	134 (0.04)	12,547 (3.76)	70,876 (21.24)	2,217 (0.66)
2012년	260,276 (100.00)	173,757 (66.76)	897 (0.34)	138 (0.05)	12,022 (4.62)	72,087 (27.70)	1,375 (0.53)
2013년 (9월)	229,393 (100.00)	166,206 (72.45)	600 (0.26)	110 (0.05)	7,859 (3.43)	53,171 (23.18)	1,447 (0.63)

자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

〈표 II-2〉 서울 아파트거래[신고기준] 거래원인별 건수 및 비중

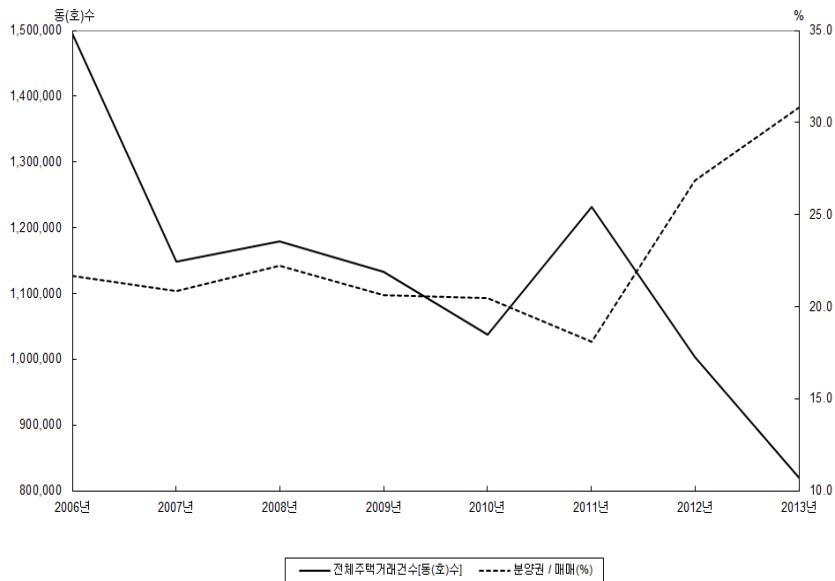
(단위: 동(호)수, %)

	합계	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2006년	182,299 (100.00)	141,812 (77.79)	673 (0.37)	67 (0.04)	4,840 (2.65)	19,838 (10.88)	15,069 (8.27)
2007년	88,448 (100.00)	65,817 (74.41)	816 (0.92)	61 (0.07)	3,321 (3.75)	13,012 (14.71)	5,421 (6.13)
2008년	88,171 (100.00)	63,347 (71.85)	579 (0.66)	94 (0.11)	4,296 (4.87)	15,871 (18.00)	3,984 (4.52)
2009년	104,452 (100.00)	79,042 (75.67)	362 (0.35)	122 (0.12)	5,648 (5.41)	17,950 (17.18)	1,328 (1.27)
2010년	66,301 (100.00)	46,672 (70.39)	397 (0.60)	55 (0.08)	4,227 (6.38)	14,222 (21.45)	728 (1.10)
2011년	80,537 (100.00)	63,622 (79.00)	377 (0.47)	65 (0.08)	3,925 (4.87)	11,921 (14.80)	627 (0.78)
2012년	60,840 (100.00)	44,771 (73.59)	281 (0.46)	73 (0.12)	3,740 (6.15)	11,581 (19.04)	394 (0.65)
2013년 (9월)	60,894 (100.00)	44,539 (73.14)	256 (0.42)	56 (0.09)	3,112 (5.11)	12,451 (20.45)	480 (0.79)

자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

결국 분석대상 범위를 좁혀 현재 존재하는 주택저량(existing house stock) 중 (매매)거래되는 주택들만에 대한 수요 및 공급을 월 단위의 분기나 1년 단위로 측정하여 분석한다고 하더라도, 우리나라의 경우 '시간적' 측면에서 여전히 '주택을 취득할 수 있는 권리'에 대한 매매시장이 존재하고 '신축주택(new home sales) 유량시장(flow market)'과 밀접한 상호연관성을 가지므로 이들과 연계하여 분석하는 것이 바람직하다는 판단이다. [그림 II-1]은 2006년부터 최근까지의 국토교통부 발표 주택거래건수의 움직임과 거래유형 중 매매 대비 분양권 거래의 비중을 보여주고 있는데 이러한 특징을 잘 반영하고 있다.

[그림 II-1] 국토부 발표 전체 주택거래건수와 주택매매거래건수 대비
분양권 거래 비교



주: 2013년은 9월까지의 집계액 기준임
자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

나. 주택취득세 등 과세자료

어느 나라에서나 행정구역이나 등기소별로 부동산에 대한 권리관계가 변동되는 경우 등기·등록 및 신고를 의무화하고 있는 법규정 때문에 이에 대한 행정업무를 기록으로 남긴 공적장부(대장)를 통해 거래내용을 파악할 수 있다. 우리나라의 경우 이러한 공적장부는 법원등기소 부동산등기부, 시·군·구청의 토지 및 건축물대장, 부동산거래신고대장 등이다. 거래단계에 각종 조세가 부과될 경우 거래내역이 신고되면서, 세정당국은 보유과세 세원관리상 유지관리하고 있는 각종 재산세대장을 거래내용을 반영하여 갱신(update)하는 업무도 수행하고 있다.

우리나라는 2005년 참여정부의 보유세 강화정책에 따른 (지방)재산보유세 개편과 종합부동산세 신설로 당시 거래과세인 취득세 및 등록세에도 큰 세제 및 세정적 변화를 야기하였다. 2004년 귀속분까지 주택에 대한 취득세는 주택건물과 그 부속토지로 구분하여 신고서 작성 및 과세대장이 관리되어 지방세정연감상의 취득세 부과편도 과세물건이 토지·건축물·중기 등으로 구분되어 정리되었다. 따라서 토지와 건물이 일체로 거래되는 것이 일반적인 주택거래임에도 불구하고 토지분 취득세와 건축물분 취득세 부과자료로부터 주택에 대한 취득세 부과자료를 정확하게 추출해 내는 것은 불가능하였다. 그러다가 2005년 귀속분부터는 지방세정연감 취득세 부과편에 주택취득세에 대한 건수와 금액이 전국 및 광역지자체별로 총액이 수록되고 또 신고납부분과 보통징수분과 같은 징수방법별로도 구분되어 집계되는데, 그 이유는 주택에 대해서는 토지와 건물을 통합평가하고 통합과세하는 방식으로 변화했기 때문이다.

지방세인 취득세 납세의무가 주택에 대해 발생하는 대부분의 경우는 지방세법 규정⁹⁾에서 확인할 수 있듯이 기존 주택의 유무상거래 및 신축

9) 「지방세법」 제6조는 "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다고 규정하여, 기존 주택을 매매, 교환, 상속·증여하는 유무상거래 이외에도 주택신축도 포함하는 등 보다 훨씬 넓은 범위를 가지며 '주택

주택 취득의 경우들이다. 본 보고서 부록의 [부도 1] 강남구청_취득세신고서 등에는 등록세가 취득세로 통합된 이후 취득세신고서와 주택유상거래 취득세 감면신청서를 예시적으로 소개하고 있다. 아파트와 같은 공동주택이라 하더라도 취득물건의 표시 이외에도 토지와 건물을 구분하여 취득일자, 취득원인, 취득가액을 구분 기입하도록 하고 있는 점이 특이하며, 주택유상거래에 국한하여 감면하는 경우에도 취득 후 일시적 2주택자 감면신청도 사후관리를 전제로 받고 있음이 특징적이다.

따라서, 신축아파트의 준공이나 사용승인 후 분양계약자가 입주하는 시점에서는 취득세 납세의무가 소유권 보존등기 이전 시점이라 하더라도 발생한다. 따라서 지방세정연감상의 최근 3년간인 2008년, 2009년, 2010년 주택취득세 부과건수 및 세액은 각각 128만건, 115만건, 107만건 및 2조 9,331억원, 2조 9,626억원, 2조 8,420억원으로 나타나는데, 연간 과세건수 100만건 이상에는 신축주택 완공건수, 주택 개보수건수 등이 모두 포함된다. 국토해양부의 건축물 거래 중 주거용건물을 기준으로 한 전국 주택거래건수 1,037,229건과 비교할 때, 국교부는 신축주택 완공을 거래로 파악하고 있고 행안부는 취득으로 파악하고 있으므로 양쪽 자료에 모두 포함되어 있다(〈표 II-18〉 참조). 여기에 행정안전부쪽 주택취득세 과세자료는 증축 및 개보수, 상속 등도 포함하므로 가장 넓은 거래량 개념이며, 국교부 자료와 마찬가지로 중고주택만의 유상거래(매매)만을 추출해내야 이러한 거래에 적용되는 주택취득세 세율 변화에 따른 거래량 변화를 추정해 볼 수 있다.

을 취득할 수 있는 권리'는 과세대상으로 삼고 있지 않다는 점에서 국세인 양도소득세상의 양도의 개념과 다름

2. 주택거래량의 변화와 주택취득세 세부담

가. 거래량 산정 기간단위별 변동성

국토교통부 거래량 통계를 사용하여 2013년 주택시장 거래량 급감현상을 강조하는 글들이 많은데 우리가 빠지기 쉬운 비교기간의 함정을 살펴보기로 하자. 연도별 국토교통부 거래량 통계는 1월부터 12월까지를 기준으로 월별 거래량을 지역별, 주택유형별, 거래유형별로 집계하고 있다. 만일 2012년 7월 시점에서 거래량의 많고 적음을 판단한다면, 동월 말까지의 월 거래량만이 이용가능하므로, i) 과거 연도들의 인위적인 1~12월 합계액과 2012년 1~7월 합계액을 기간단위 차이를 감안하여 비교할 수 있고, ii) 그 전해인 2011년 1~7월 누적 거래량들과 비교할 수도 있고, iii) 아니면 과거 1년간(즉, 2011.8~2012.7) 누적 거래량을 과거 해당 기간들과 비교할 수도 있다. [그림 II-2]와 [그림 II-3]에서 드러나듯이 월별 거래량은 변동성이 심하고 매매거래로 국한한다 하더라도 계약일에서 잔금종료까지 주택매매에 통상 3개월 이상의 기간이 소요되는 것이 일반적이므로 분석의 기본 시간단위로 삼기에는 부적절하다고 판단된다. 따라서, 최소 3개월, 6개월, 12개월 기간들의 거래량 자료를, 인위적인 기간 구분에 기초한 분기, 반기, 연도 거래량 자료를 계절조정된 수치들과 대조해보는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

2011년 한 해 서울의 주택거래량은 14만 1,596호로 2006년의 32만 3,392호와 비교하여 그 절반에도 못미치는 43.8% 수준이었고, 2012년 전국 주택거래량은 73만 5,414건으로 전년 대비 25% 가까이 줄었고, 국토해양부가 자료를 집계하기 시작한 2006년 이후 사상 최저치라는 발표가 있었다. 그러나, 2012년도 전국 주택거래량을 거래가 많았던 2011년과 비교하지 않고 (거래량이 적었던) 2010년 동기와 비교하면 92%로 8% 감소한 수준이다(온나라 부동산종합정보포털). 즉, 기준점(baseline) 기간과 대상지역을 어떻게 설정하느냐에 따라 거래량 침체에 대한 인식은 많이 달라진다. 이러한 문제를 보정하기 위해 <표 II-3>은 센서스상의 주택거래량(housing

stock) 대비 국토교통부 발표 연간 주택거래건수의 비율을 살펴보도록 하자. 전국에 소재하는 전체 주택 중 4.82%만이 거래되었던 2012년은 주택 시장 활황기였던 2006년과 비교하지 않고 거래량이 적었던 2010년과 비교해도 거래량 및 거래율 감소가 명백하다. 전국을 수도권이나 서울이라는 지역범위로 축소시킬 경우의 거래비율은 3.95%와 3.15%로 더욱 낮아진다.

〈표 II-3〉 센서스상 전체 주택 수 대비 국교부 전체 주택매매량 비중

(단위: 호, 건, %)

	센서스상 전체 주택 수			국교부 전체 주택매매건수			국교부 전체 주택매매건수/센서스상 전체 주택 수		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
2005	13,222,641	5,781,751	2,321,949						
2006	13,513,597	5,938,450	2,362,601	1,082,453	697,676	263,599	8.01	11.75	11.16
2007	13,804,552	6,095,149	2,403,253	867,933	482,533	159,396	6.29	7.92	6.63
2008	14,095,508	6,251,847	2,443,906	893,790	449,867	147,023	6.34	7.20	6.02
2009	14,386,463	6,408,546	2,484,558	870,353	395,278	138,016	6.05	6.17	5.55
2010	14,677,419	6,565,245	2,525,210	799,864	282,503	88,737	5.45	4.30	3.51
2011	14,968,375	6,721,944	2,565,862	981,238	372,814	114,315	6.56	5.55	4.46
2012	15,259,330	6,878,643	2,606,514	735,414	271,955	83,257	4.82	3.95	3.19
2013 3분기	11,662,714	5,276,506	1,985,375	583,449	239,339	74,250	5.00	4.54	3.74

주: 1. 2005년, 2010년도의 단독주택 수는 빈집 포함(폐가 제외) 기준 센서스 조사상 단독주택(일반+영업겸용) 수이며 단독주택-다가구는 제외한 숫자임
2. 나머지 연도의 단독주택 수는 선형보간법(linear Interpolation)에 의한 추정치
3. 2013년 센서스상 상반기 아파트수는 추정치를 3분기 수량으로 환산
4. 비거주용건물 내 주택 포함 기준

자료: 2005년, 2010년 인구주택총센서스.

온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

전체 주택유형 중 아파트만을 대상으로 거래비율을 살펴보면 〈표 II-4〉와 같이 상황은 더 악화되어 2010년과 2012년 경우 각각 3.14%와 2.84%

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 31

로 나타나 아파트 스톡의 2~3%만이 거래되었다는 결과가 나온다. 2013년 올해 상반기의 경우도 2012년 및 2010년보다는 호전되었지만 2009년 이전 연도들과 비교하면 상당히 낮은 저량(stock) 대비 거래율 또는 회전율(turnover ratio)을 보이고 있다.

〈표 II-4〉 센서스상의 아파트 저량(stock) 대비 국교부 발표 연간 아파트 매매건수 비중

(단위: 호, 건, %)

	센서스상 아파트 수			국교부 아파트 매매건수			국교부 아파트 매매건수/센서스상 아파트수		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
2005	6,962,689	3,363,006	1,258,658						
2006	7,285,354	3,521,117	1,304,100	721,283	436,978	141,812	9.90	12.41	10.87
2007	7,608,019	3,679,228	1,349,542	539,792	251,069	65,817	7.10	6.82	4.88
2008	7,930,683	3,837,339	1,394,985	582,926	236,753	63,347	7.35	6.17	4.54
2009	8,253,348	3,995,450	1,440,427	632,258	257,539	79,042	7.66	6.45	5.49
2010	8,576,013	4,153,561	1,485,869	580,910	176,408	46,672	6.77	4.25	3.14
2011	8,898,678	4,311,672	1,531,311	705,303	246,846	63,622	7.93	5.73	4.15
2012	9,221,343	4,469,783	1,576,753	503,587	173,757	44,771	5.46	3.89	2.84
2013 3분기	7,158,006	3,470,921	1,216,647	408,733	166,206	44,539	5.71	4.79	3.66

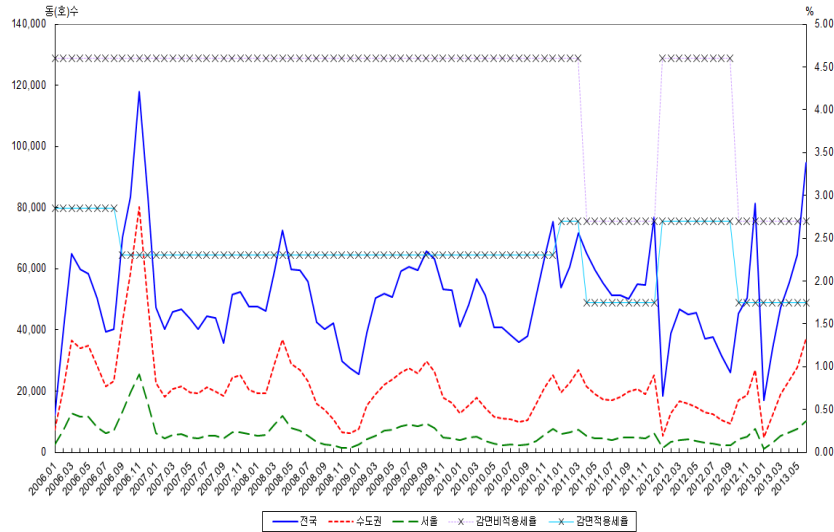
주: 1. 2005년, 2010년도의 아파트 수는 빈집 포함(폐가 제외) 기준 센서스 조사상 아파트 수
 2. 나머지 연도의 아파트 수는 선형보간법(linear Interpolation)에 의한 추정치
 3. 2013년 센서스상 상반기 아파트수는 추정치를 3분기 수량으로 환산
 자료: 2005년, 2010년 인구주택총센서스,
 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

국교부 발표 거래신고건수의 절대적 수치가 갖는 이러한 문제점을 완화하는 한 방법은 동일한 기준에서 집계되기 시작한 2006년 이후 거래 신고건수 중 최고치와 최저치를 제외하고 나머지 연도들인 2007년부터 2011년

까지의 5년간 거래량 합계를 단순평균한 연간거래량 88만 2,635건을 일종의 연간기준 거래량(annual reference sales volume)으로 삼는 것이다.

이 기준에 따르면 2012년 주택거래량인 50여 만건은 타 연도들과 비교해서 급격히 감소한 수치임은 명백하며, 침체기였던 2010년에도 못미치는 수준이라는 판단이다. 지역적으로 보면 수도권과 서울이 그리고 주택유형 중에서는 아파트가 매매거래량 감소 현상이 가장 두드러져서, 전국 아파트거래량 중 수도권과 서울 지역의 거래비중이 2006년의 60.6% 및 19.7%에서 지속적으로 하락하여 33.9% 및 8.6%로 크게 줄어들었다. 즉, 아파트의 매매거래만 분기별로 정리한 [그림 II-3]를 살펴보면, 2012년 1사분기 거래량이 전국 수도권과 서울의 모든 지역적 구분에서 글로벌 금융위기 때인 2008년 4사분기 최저치나 2010년 3사분기 거래량에 근접했었다. 이러한 현상은 2013년 초에도 동일하게 나타났다가 4·1 부동산대책 등의 발표로 거래량이 회복되고 있음을 보여주고 있다.

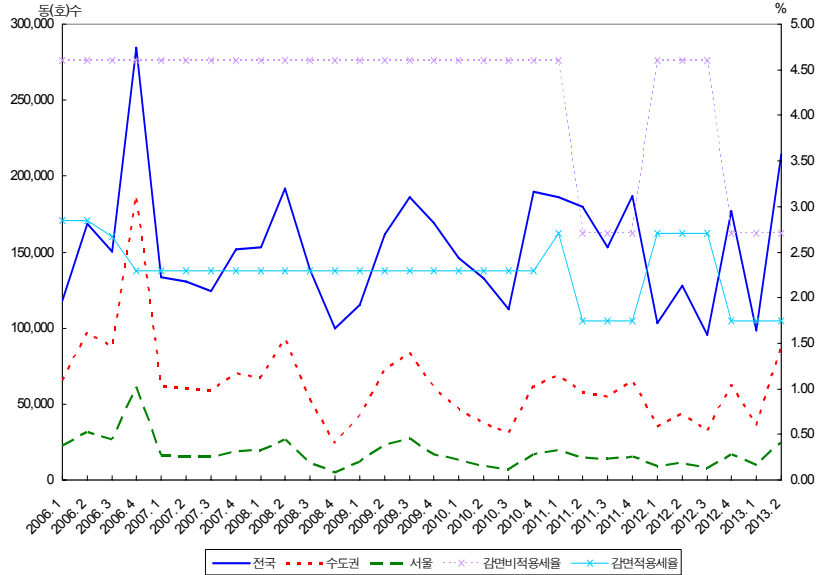
[그림 II-2] 아파트 매매건수와 주택 취득 시 적용 세율 추이(월별)



주: 1. 취득시 적용되는 세율은 농특세, 교육세를 포함한 세율임
 2. 아파트 매매 건수 기준
 자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 33

[그림 II-3] 아파트 매매건수와 주택 취득 시 적용 세율 추이(분기별)



주: 1. 취득시 적용되는 세율은 농특세, 교육세를 포함한 세율이며 분기별 평균치임
 2. 아파트 매매 건수 기준.
 자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

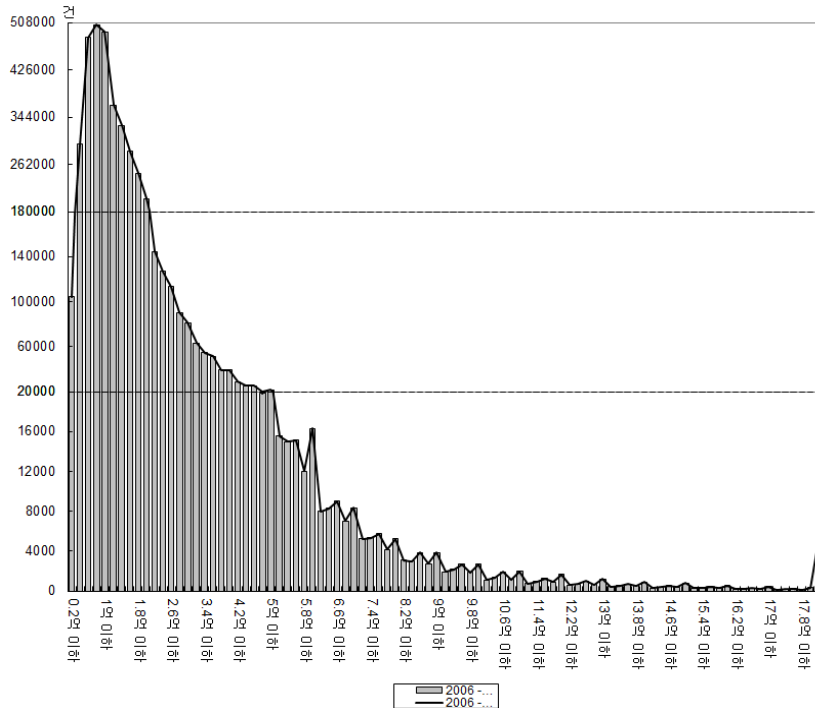
나. 주택거래세정책의 거래량에 미치는 가격탄력 효과와 시간탄력 효과

[그림 II-4]은 2006~2010년의 5년간 주택거래 시 적용되는 취득세 및 등록세 세부담이 비교적 안정적으로 유지되던 기간의 부동산거래 신고제에 따라 신고된 개별 거래들의 가격대별 분포도이다.¹⁰⁾ 2,000만원을 가격 구간(band)으로 집계한 막대그래프를 그린 후 구간 중간점들을 이어 그린 실선그래프를 보면 5억원 이하 가격에서는 2,000만원을 구간으로 하더라도 거래량 막대그래프가 부드럽게 이어지는 반면 그 이상 가격대에서는 작은 파동같이 들쭉날쭉한 거래량들이 관찰된다.

10) [그림 II-4]부터 [그림 II-6]은 2006년 실거래가신고제 실시 이후 2012년 말까지 7년간의 신고자료 664만 2,871건을 기간별로 구분하여 가격대별 거래건수를 그린 분포표들임

신고가격들이 고가로 올라갈수록 7억 5천만원, 8억원, 8억 5천만원, 9억원, 9억 5천만원 등 5천만원이나 1억원 단위로 끊어지는 신고가격들이 그 주변가격들에 비해 높은 빈도로 관찰되는 현상은, 설문조사나 신고자료들에서 일반적으로 발견되는데 조사응답자나 신고자들이 실제 거래금액에서 가까운 5천만원으로 나누어지는 어림값(round values)으로 적어내는 경향이 있기 때문이다. 이를 감안할 경우 [그림 II-4]에서 예를 들어 6억 5천만원과 7억원을 포함하는 가격구간들인 6.4억~6.6억원 구간과 6.8억~7억원 구간, 그리고 그 후의 거래건수가 불쑥 튀어나온 것은 어림값 효과로 이해할 수 있다.

[그림 II-4] 2006~2010년 기간중 신고거래가격대별 거래건수 분포:
기준점기간(신고기준)



자료: 국토교통부 내부자료.

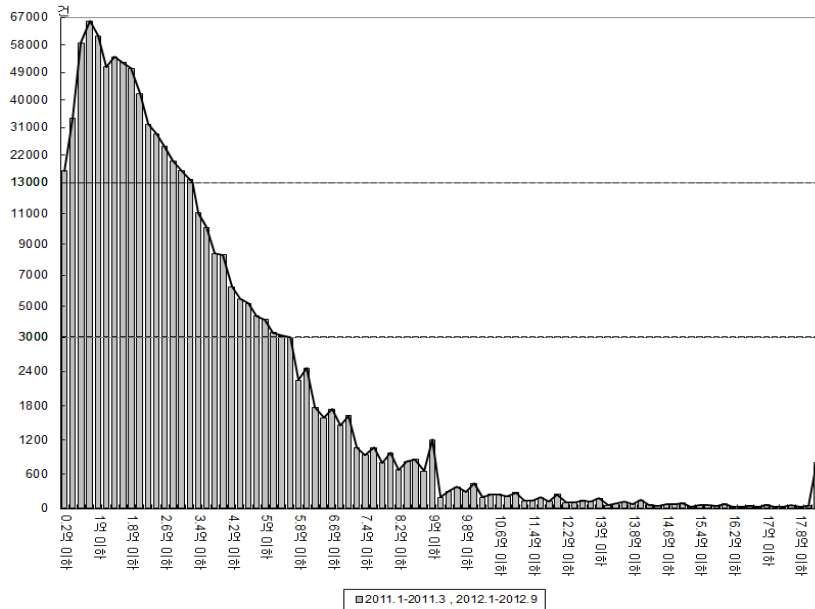
II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 35

2006년부터 2010년까지의 기간의 특징은 주택취득에 따른 취득세와 등록세의 기본법정세율 합계가 4%였지만 개인 간 주택거래일 경우나 법인으로부터 신규주택을 분양받는 경우에는 2%로 경감하는 특례가 매년 거의 자동적으로 갱신되어 실질적으로 거래당사자들은 경감세율로 과세되는 것이 기준(baseline)인 것처럼 인식하였었다([그림 II-2] 참조). 9억원을 기준으로 차등과세가 도입되기 전이었으므로 9억원 신고가격대에 특별히 높은 거래빈도를 보이지도 않는다. 다만 5.8억원 초과 6억원 이하 가격구간에서의 1만 6,553건에 달하는 거래계약건수는 그 직전 가격대인 5.6억원 초과 5.8억원 이하 구간에서의 1만 2,229건과 비교해서 35% 이상 높으며, 그 다음 가격대인 6억원 초과 6.2억원 이하 구간에서의 7,964여 건과 비교하면 108% 이상 차이가 나는 계약건수를 보인다.

그러던 것이 2011년부터는 9억원을 구분점(cut-off)으로 하여 감면 없이 지방세법 법정기본세율로 정상과세되던 기간들과 한시적으로 50% 경감과세되던 기간들의 하위기간들(sub-periods)로 구분해 볼 수 있다. [그림 II-5]는 50% 주택취득세 감면이 없이 정상과세되던 2차례의 하위기간들인 2011년 1월~2011년 3월 기간과 2012년 1월~2012년 9월 기간에 거래되었다고 신고된 개별 거래자료들의 가격대별 거래량 분포를 나타낸 것이고, [그림 II-6]은 50% 감면이 적용된 2차례 하위기간들인 2011년 4월~2011년 12월 기간과 2012년 10월~2012년 12월 기간을 합쳐서 거래신고된 자료들의 가격대별 거래량 분포를 나타낸 것이다. 주택취득세 50% 감면 여부와 상관없이 9억원 신고가격을 전후로 하여 주택취득세 부담 차등화에 따른 가격턱 효과(price notch effect)가 명확히 관찰되고 있음이 주목된다. [그림 II-5]와 [그림 II-6]은 모두 그 망라되는 기간은 각각 1년에 해당하는데, 왜냐하면 2011년 1사분기와 2012년 1~3사분기를 정상과세하였고, 2011년 2~4사분기와 2012년 4분기를 50% 주택취득세 감면하였으므로 연도는 다소 다르지만 [그림 II-5]와 [그림 II-6]을 비교할 때 중축의 거래건수를 연간 거래량과 봐서 비교할 수 있다. 3개월과 9개월의 합계기간과 9개월과 3개월의 합계기간이어서 대략 1년이라고 할 수 있기 때문이다. 50% 주택취득세 감면이 적용되었던 [그림 II-6]에서와 정

상세율로 과세되었던 [그림 II-5]에서 모두 9억원을 기준으로 차등과세가 이루어졌는데, 8.8억원 초과 9억원 이하 가격구간에서의 계약건수는 각각 1,410건과 1,313건으로 가격대가 올라가면서 9억원 직전 가격구간인 8.6억원 초과 8.8억원 이하 구간에서의 817건 및 720건, 그리고 9억원 가격대인 9억원 초과 9.2억원 이하에서의 317건 및 228건과 대비하여 72.6%, 82.4% 급등하다가 77.5%, 82.6% 급감하는 것으로 나타난다. 결국 금액을 기준으로 차등과세가 이루어지면 감면 여부를 떠나 모두 가격턱 효과가 나타나는데 기준금액 대비 전후 가격구간들에서의 가격턱 효과는 50% 감면이 적용되었을 때가 상대적으로 적었다고 할 수 있다. 즉, 감면이 적용되지 않고 정상과세되면서 9억원을 초과하여 최고세율로 과세되는 상황에서 거래량 감소가 가장 높았다는 해석이다.

[그림 II-5] 2011.1~2011.3 기간과 2012.1~2012.9 기간: 9억원 기준 차등과세 및 기본세율 적용 기간들(9억 이하 2%, 9억 초과 1주택 또는 다주택 4%)(신고기준)

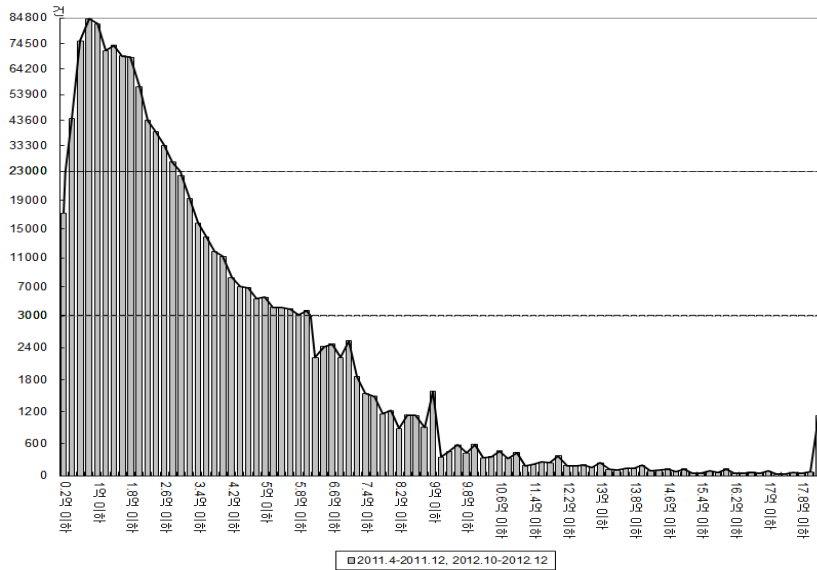


자료: 국토교통부 내부자료.

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 37

9억원과 같은 가격턱(price notch)이 주택거래세제에 도입되어 세부담이 차등화된다면 고세율로 과세되는 주택들의 거래량이 하락하는 현상은 아래의 두 가지 이유로 설명할 수 있다. 첫째, 거래가격을 9억원 이하로 신고함으로써 세금부담을 줄일 수 있어서 실제로는 9억원 이상으로 거래하였음에도 불구하고 신고가격을 조작하거나, 가격턱이 없었을 때와 달리 거래 당사자 간에 합의에 의해 실제 거래가격을 낮추는 행태로부터 발생할 수 있다. 둘째, 고세율이 적용되어 세부담이 증가하는 것을 꺼려서 거래를 하지 않으려는 동결효과 때문에 거래량이 줄어들 수 있다.

[그림 II-6] 2011.4~12 및 2012.10~12의 주택거래세 50% 감면 적용 기간들(신고기준)



자료: 국토교통부 내부자료.

그다음으로 시간턱 효과에 대해서 살펴보자. 2011년 4월~2011년 12월 기간과 2012년 10월~2012년 12월 기간은 9억원 이하 1주택 및 9억원 초과 1주택 또는 2주택 이상 다주택자에게 각각 2%에서 1%로 그리고 4%에서 2%로 감면 적용하면서 해당연도 말일까지 한시적으로 시행하는

조치라는 발표를 통해 감면혜택의 기간적 제한을 명백히 하였다. 따라서 거래량의 9억원 전후 가격턱 효과뿐만 아니라, 감면혜택이 부여되는 기간 동안에 거래하여 세금혜택을 보려는 시간턱 효과(time notch effect)까지 초래하게 되는데 [그림 II-5]와 [그림 II-6]간의 대비를 통해서도 가늠해 볼 수 있다.

시간턱 효과(time notch effect)가 발생하는 구체적 이유는, 연말까지만 50% 주택취득세 감면혜택이 주어진다면 12월 말일 이후 주택취득세 감면이 종료해서 정상세율로 복귀된다면 그 다음해 1월 거래량은 급락하게 된다. 즉, 시간턱 이전시점으로 거래를 앞당겨서 세부담을 줄이거나 복귀된 고세율하에서는 거래를 하지 않으려는 동결효과 때문이다.

차등과세가 이루어지는 구분점(cut-off)을 전·후하여 거래량 급변이 발생하는 정도를 보다 정교하게 측정하기 위해서는 위의 그림들에서처럼 8.95억원 초과 9억원 이하 가격대(band)에서 밀도 높게 결집된 거래량과 바로 그다음 가격대에서 나타나는 '빈공간' 간의 차이를 정상적인 분포곡선과 대조해 보는 방법이다. 가격을 변수로 하는 다항식함수(poly nomial function)를 분포곡선에 가장 적합하게 추정한 후 구분점에서의 정상거래량과 대비하여 얼마나 감소했는지를 판단하여 주택거래세의 거래량 감소 효과를 추정하는 것이다. 가격 이외에 거래량에 영향을 미치는 통제변수(control variable)들이 본 개별 미시자료에는 부족하여 이러한 방법론의 사용은 추후 연구하기로 한다.

3. 주택/부동산거래신고 미시자료를 사용한 거래량 변화 실증분석

가. 개별주택 실거래가 신고자료 개요

부동산 및 주택거래 신고제 시행 후 국토교통부가 매월 발표하는 거래 신고자료는 크게 '부동산실거래 신고자료'와 '주택거래 신고자료'로 나누어진다. 전자는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 39

27조(부동산거래의 신고)에 따라 거래계약 체결일로부터 60일 이내에, 그리고 후자는 「주택법」 제80조의2(주택거래의 신고)에 따라 15일 이내에 시군구청장에게 신고된 자료이다. 부록에 수록된 신고서 양식을 보면 거래 당사자인 매수인과 매도인에 관한 인적사항, 거래물건 및 거래가격 등 조건 등이 포함된다.

2006년 1월부터 2013년 8월까지의 총 7년 8개월간 세계 금융위기는 총 810만여 건을 넘는데 본 연구에서 주택유상매매거래만을 추출하여 계약일 기준으로 재정리하였다. 부동산실거래 신고자료 중 187만여 건의 검인 자료를 제외한 686만 여 '신고된 주택매매' 건수만을 추출하였으며 이중 30만여 분양권 매매자료를 제외하였고, 여기에 주택거래신고제에 따라 신고된 15만여 매매자료를 합쳐 총 671만 4,956건을 대상으로 분석하고자 한다.

'분양권'에 대해서도 부동산거래 신고자료 중 '신청구분'이 '검인'이고 거래 구분이 '분양권'인 116만 7,736건과 신청구분이 '신고'이고 '거래구분'이 '분양권'인 30만 3,049건을 합친 147만 785건에 대해 분석한다.

부록상의 <부표 1>은 주택매매 거래와 주택분양권 거래 각각에 대해 어떠한 과정을 통해 자료를 정비하였는지 정리한 표이다.

전국의 아파트거래 월별 신고건수와 월별 아파트 실거래가격지수의 움직임을 함께 그려보면 [부도 2]와 같다. 2006~2010년까지의 5년간 기간을 보면 가격변동이 거래량을 1개월 정도 선행하는 것으로 나타난다. 즉 전국 아파트매매시장의 경우 거래량이 증가하거나 감소하기 직전에 가격 상승 및 가격 하락이 관찰된다. 취·등록세로 4% 정도의 기본세율이 매년 50% 기계적으로 감면되어 2% 정도로 적용되다가 2011년 초 등록세가 취득세로 통합되면서 법정세율이 4%대로 환원되자 거래세 부담이 증가하면서 거래량과 가격변화율 간의 움직임에는 차이를 보이게 된다. 특히 2011년 12월 주택거래세 감면정책이 종료되던 달에는 전국 아파트매매 거래량이 평소의 5만여 건 수준에서 8만건 가까이 급증하고 2012년 12월에도 마찬가지로 거래건수 급등(spike)현상이 발생한다. 각각의 해당 월 전국 아파트실거래가 증가율은 모두 -1%를 기록하다가 그 익월인 2012년 1월과 2013년 1월의 실거래가 증가율이 1% 수준으로 증가한다.

또한 국토교통부가 발표한 연월별 신고건수와 개별신고 미시자료로부터 추출한 거래건수와의 차이는 <표 II-5>에 정리되어 있는데 연도별 차이는 있지만 주택매매건수는 국교부 발표통계와 1~2% 이내의 근소한 차이를 분양권 거래건수는 1~5% 이내의 차이를 보이고 있다.

<표 II-5> 연도별 주택매매거래건수·분양권 거래 국교부 발표자료와 추출자료와의 차이

(단위: 건, %)

	주택매매 건수			
	국교부 발표자료 (전국) (A)	받은 자료 (B)	받은 자료 - 국교부 자료 차이 (B-A)	국교부 자료 대비 받은 자료 비율 (B/A)
2006년	1,082,453	1,061,586	-20,867	98.1
2007년	867,933	857,161	-10,772	98.8
2008년	893,790	891,977	-1,813	99.8
2009년	870,353	871,311	958	100.1
2010년	799,864	798,381	-1,483	99.8
2011년	981,238	980,217	-1,021	99.9
2012년	735,414	728,729	-6,685	99.1
2013년	526,716	525,594	-1,122	99.8
	분양권			
	국교부 발표자료 (전국) (A)	받은 자료 (B)	받은 자료 - 국교부 자료 차이 (B-A)	국교부 자료 대비 받은 자료 비율 (B/A)
2006년	234,626	230,734	-3,892	98.3
2007년	180,948	183,030	2,082	101.2
2008년	198,573	191,939	-6,634	96.7
2009년	179,600	171,918	-7,682	95.7
2010년	163,484	162,068	-1,416	99.1
2011년	177,712	175,598	-2,114	98.8
2012년	197,615	194,644	-2,971	98.5
2013년	164,622	160,854	-3,768	97.7

주: 2013년은 8월분까지의 자료임.

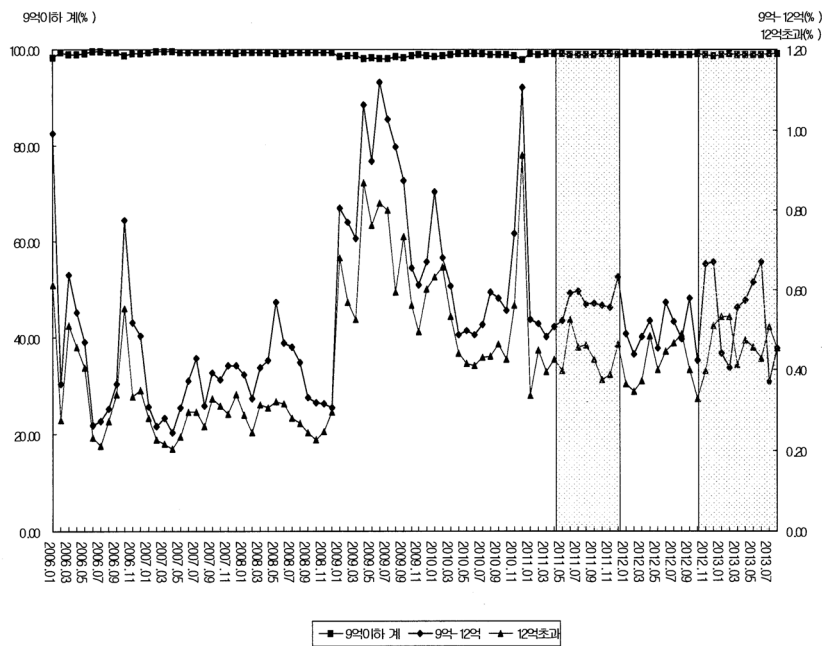
자료: 국토교통부 내부자료.

온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 41

〈표 II-6〉는 실거래가신고 개별 미시자료를 신고월별로 건수를 집계한 후 거래가격대별로 나누어 정리한 표이다. 연도별로 약간의 차이는 있으나 9억원 이하가 98~99%로 거의 대부분이고 9억원 초과 주택거래는 전체의 0.61~1.21%를 차지하고 있다. [그림 II-7]상의 주택가격대별 거래 비중의 월간 움직임을 보면 2008년 말의 글로벌 금융위기 이후 우리나라는 다른 나라들과 달리 매우 특이하게도 2009년 7~8월에 거래 활성화가 이루어진 경험이 있는데 당시 9억원 초과 가격대 주택들이 전체 거래에서 차지하는 비중이 1%를 넘었었다. 그렇다고 하더라도 주택취득세 경감비율을 거래가격대별로 차별화할 경우 세수에 미치는 영향을 고려할 때 거의 9% 미만 거래주택에 적용되는 주택취득세율과 이에 대한 경감률만으로 대략적인 세수결손금액을 추정할 수 있다는 의미를 갖는다.

[그림 II-7] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 비중 추이



자료: 국토교통부 내부자료

[그림 II-8]은 3억원, 9억원, 12억원의 거래신고가액별로 신고건수의 시간적 변화를 그린 그림이다. 3억원 이하와 3억~9억원 이하 가격대가 거의 대부분을 차지하고 9억~12억원 이하 및 12억원 초과 가격대 거래는 거의 횡축과 구분되지 않을 정도로 드러나지 않아서 종축의 좌우 측정단위(scale)를 달리하여 그린 그림이 [그림 II-9]이다.

[그림 II-9]에서 나타나는 월별 거래 신고량의 변화는 3개 가격대 주택 거래에 있어서 매우 변동성이 높다는 특징과 함께 주택취득세 감면이 종료하는 월에 정점(peak)에 달했다가 그다음 월에 저점(trough)로 급락하는 패턴이 2010년 12월, 2011년 12월, 2012년 12월 그리고 2013년 6월에 나타난다. 또한 이러한 주택거래량 급등(spike)현상이 9억원 이하 가격대 주택에서는 주택경기 활황기였던 2006년대를 제외하고는 월간 5만호에서 10만호 정도로의 급등인 반면 9억원 초과 가격대 주택의 경우 2010년 말 월간 500호 정도에서 2,000호 수준으로 4배 가까이 늘어났다는 특징이 주목된다. 당시에는 과거 5년간 주택감면이 연간 단위로 매년 반복되다가 처음으로 2011년부터 9억원을 기준으로 차등과세되면서 9억원 초과 주택에 대한 주택취득세 부담이 교육세 등 부가세(sur-tax) 포함 법정세율기준 2.3%에서 4.6%로 늘어나는 상황이었으므로 주택에 대한 50% 감면을 적용받는 9억원 이하 주택과 대비하여 거래량 반응이 컸다고 할 수 있다.

〈표 II-6〉 주택매매거래 거래가격 금액구간별 건수 추이(지분거래 제외 기준): 신고일자기준

	금액										비중																	
	3억이하		3억초과~9억이하		9억이하계		9억초과~12억이하		12억초과		총계		3억이하		3억초과~9억이하		9억이하계		9억초과~12억이하		12억초과		총계					
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액		
2006.01	10,387	1,837	12,224	123	76	12,423	83.61	14.79	98.40	0.99	0.61	100.00																
2006.02	45,473	4,523	49,996	183	139	50,318	90.37	8.99	99.36	0.36	0.28	100.00																
2006.03	71,321	8,857	80,178	516	414	81,108	87.93	10.92	98.85	0.64	0.51	100.00																
2006.04	71,073	10,221	81,294	445	374	82,113	86.56	12.45	99.00	0.54	0.46	100.00																
2006.05	74,269	10,842	85,111	403	348	85,862	86.50	12.63	99.13	0.47	0.41	100.00																
2006.06	67,283	7,709	74,992	198	174	75,364	89.28	10.23	99.51	0.26	0.23	100.00																
2006.07	55,729	5,406	61,135	167	130	61,432	90.72	8.80	99.52	0.27	0.21	100.00																
2006.08	56,727	5,757	62,484	191	172	62,847	90.26	9.16	99.42	0.30	0.27	100.00																
2006.09	94,635	10,748	105,383	387	359	106,129	89.17	10.13	99.30	0.36	0.34	100.00																
2006.10	102,601	17,397	119,998	943	672	121,613	84.37	14.31	98.67	0.78	0.55	100.00																
2006.11	146,763	23,122	169,885	885	570	171,340	85.66	13.49	99.15	0.52	0.33	100.00																
2006.12	119,493	15,396	134,889	659	476	136,024	87.85	11.32	99.17	0.48	0.35	100.00																
2006년 계	915,754	121,815	1,037,569	5,100	3,904	1,046,573	87.50	11.64	99.14	0.49	0.37	100.00																
2007.01	70,326	6,684	77,010	239	218	77,467	90.78	8.63	99.41	0.31	0.28	100.00																
2007.02	59,311	4,657	63,968	167	145	64,280	92.27	7.24	99.51	0.26	0.23	100.00																

자료: 국토교통부 내부자료.

〈표 II-6〉의 계속

(단위: 건, %)

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2007.03	68,058	4,958	73,016	206	159	73,381	92.75	6.76	99.50	0.28	0.22	100.00
2007.04	70,091	5,108	75,199	185	153	75,537	92.79	6.76	99.55	0.24	0.20	100.00
2007.05	66,625	5,075	71,700	220	169	72,089	92.42	7.04	99.46	0.31	0.23	100.00
2007.06	58,569	5,174	63,743	238	189	64,170	91.27	8.06	99.33	0.37	0.29	100.00
2007.07	60,105	5,730	65,835	283	196	66,314	90.64	8.64	99.28	0.43	0.30	100.00
2007.08	58,765	5,303	64,068	200	168	64,436	91.20	8.23	99.43	0.31	0.26	100.00
2007.09	50,514	5,410	55,924	221	185	56,330	89.68	9.60	99.28	0.39	0.33	100.00
2007.10	73,193	7,581	80,774	304	252	81,330	90.00	9.32	99.32	0.37	0.31	100.00
2007.11	72,279	7,947	80,226	331	235	80,792	89.46	9.84	99.30	0.41	0.29	100.00
2007.12	63,929	7,321	71,250	295	244	71,789	89.05	10.20	99.25	0.41	0.34	100.00
2007년계	771,765	70,948	842,713	2,889	2,313	847,915	91.02	8.37	99.39	0.34	0.27	100.00
2008.01	62,717	6,716	69,433	270	202	69,905	89.72	9.61	99.32	0.39	0.29	100.00
2008.02	60,488	6,520	67,008	222	164	67,394	89.75	9.67	99.43	0.33	0.24	100.00
2008.03	79,160	9,576	88,736	362	279	89,377	88.57	10.71	99.28	0.41	0.31	100.00
2008.04	97,130	14,239	111,369	475	343	112,187	86.58	12.69	99.27	0.42	0.31	100.00

자료: 국토교통부 내부자료.

〈표 II-6〉의 계속

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2008.05	83,565	11,987	95,552	548	310	96,410	86.68	12.43	99.11	0.57	0.32	100.00
2008.06	80,825	11,533	92,358	435	295	93,088	86.83	12.39	99.22	0.47	0.32	100.00
2008.07	76,520	9,939	86,459	398	244	87,101	87.85	11.41	99.26	0.46	0.28	100.00
2008.08	57,400	7,126	64,526	271	174	64,971	88.35	10.97	99.32	0.42	0.27	100.00
2008.09	54,003	5,429	59,432	198	146	59,776	90.34	9.08	99.42	0.33	0.24	100.00
2008.10	55,881	4,827	60,708	194	138	61,040	91.55	7.91	99.46	0.32	0.23	100.00
2008.11	39,434	3,379	42,813	136	106	43,055	91.59	7.85	99.44	0.32	0.25	100.00
2008.12	35,249	3,439	38,688	119	115	38,922	90.56	8.84	99.40	0.31	0.30	100.00
2008년 계	782,372	94,710	877,082	3,628	2,516	883,226	88.58	10.72	99.30	0.41	0.28	100.00
2009.01	29,026	4,179	33,205	271	229	33,705	86.12	12.40	98.52	0.80	0.68	100.00
2009.02	42,320	7,142	49,462	386	285	50,133	84.42	14.25	98.66	0.77	0.57	100.00
2009.03	54,064	9,643	63,707	470	338	64,515	83.80	14.95	98.75	0.73	0.52	100.00
2009.04	57,028	10,954	67,982	737	603	69,322	82.27	15.80	98.07	1.06	0.87	100.00
2009.05	55,374	12,293	67,667	634	525	68,826	80.46	17.86	98.32	0.92	0.76	100.00
2009.06	64,826	13,993	78,819	899	658	80,376	80.65	17.41	98.06	1.12	0.82	100.00

자료: 국토교통부 내부자료.

(단위: 건, %)

〈표 II-6〉의 계속

(단위: 건, %)

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2009.07	67,664	14,477	82,141	858	669	83,668	80.87	17.30	98.17	1.03	0.80	100.00
2009.08	65,821	13,669	79,490	773	479	80,742	81.52	16.93	98.45	0.96	0.59	100.00
2009.09	74,410	15,149	89,559	795	667	91,021	81.75	16.64	98.39	0.87	0.73	100.00
2009.10	73,826	14,383	88,209	585	501	89,295	82.68	16.11	98.78	0.66	0.56	100.00
2009.11	65,596	9,941	75,537	468	378	76,383	85.88	13.01	98.89	0.61	0.49	100.00
2009.12	64,386	9,365	73,751	501	450	74,702	86.19	12.54	98.73	0.67	0.60	100.00
2009년 계	714,341	135,188	849,529	7,377	5,782	862,688	82.80	15.67	98.47	0.86	0.67	100.00
2010.01	47,041	7,415	54,456	467	349	55,272	85.11	13.42	98.52	0.84	0.63	100.00
2010.02	53,539	8,910	62,449	430	416	63,295	84.59	14.08	98.66	0.68	0.66	100.00
2010.03	66,330	10,146	76,476	471	411	77,358	85.74	13.12	98.86	0.61	0.53	100.00
2010.04	63,851	7,965	71,816	352	320	72,488	88.08	10.99	99.07	0.49	0.44	100.00
2010.05	52,169	6,791	58,960	296	247	59,503	87.67	11.41	99.09	0.50	0.42	100.00
2010.06	51,455	6,660	58,115	286	240	58,641	87.75	11.36	99.10	0.49	0.41	100.00
2010.07	47,276	6,408	53,684	278	234	54,196	87.23	11.82	99.06	0.51	0.43	100.00
2010.08	43,749	5,836	49,585	298	217	50,100	87.32	11.65	98.97	0.59	0.43	100.00

자료: 국토교통부 내부자료.

〈표 II-6〉의 계속

(단위: 건, %)

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2010.09	44,361	5,879	50,240	293	236	50,769	87.38	11.58	98.96	0.58	0.46	100.00
2010.10	59,578	8,083	67,661	374	291	68,326	87.20	11.83	99.03	0.55	0.43	100.00
2010.11	69,678	12,056	81,734	614	465	82,813	84.14	14.56	98.70	0.74	0.56	100.00
2010.12	79,788	16,256	96,044	1,085	920	98,049	81.38	16.58	97.96	1.11	0.94	100.00
2010년 계	678,815	102,405	781,220	5,244	4,346	790,810	85.84	12.95	98.79	0.66	0.55	100.00
2011.01	55,625	12,328	67,953	359	230	68,542	81.15	17.99	99.14	0.52	0.34	100.00
2011.02	62,443	13,342	75,785	394	344	76,523	81.60	17.44	99.04	0.51	0.45	100.00
2011.03	79,403	15,259	94,662	459	376	95,497	83.15	15.98	99.13	0.48	0.39	100.00
2011.04	77,459	13,251	90,710	464	390	91,564	84.60	14.47	99.07	0.51	0.43	100.00
2011.05	71,052	12,586	83,638	440	335	84,413	84.17	14.91	99.08	0.52	0.40	100.00
2011.06	66,577	12,150	78,727	470	418	79,615	83.62	15.26	98.88	0.59	0.53	100.00
2011.07	60,354	11,006	71,360	430	328	72,118	83.69	15.26	98.95	0.60	0.45	100.00
2011.08	60,218	11,499	71,717	408	335	72,460	83.11	15.87	98.97	0.56	0.46	100.00
2011.09	58,704	11,060	69,764	398	299	70,461	83.31	15.70	99.01	0.56	0.42	100.00
2011.10	65,542	11,377	76,919	435	290	77,644	84.41	14.65	99.07	0.56	0.37	100.00

자료: 국토교통부 내부자료.

〈표 II-6〉의 계속

(단위: 건, %)

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2011.11	64,633	12,037	76,670	429	299	77,398	83.51	15.55	99.06	0.55	0.39	100.00
2011.12	87,350	16,541	103,891	665	488	105,044	83.16	15.75	98.90	0.63	0.46	100.00
2011년 계	809,360	152,436	961,796	5,351	4,132	971,279	83.33	15.69	99.02	0.55	0.43	100.00
2012.01	24,008	3,998	28,006	138	103	28,247	84.99	14.15	99.15	0.49	0.36	100.00
2012.02	46,408	7,891	54,299	240	189	54,728	84.80	14.42	99.22	0.44	0.35	100.00
2012.03	57,129	9,163	66,292	322	248	66,862	85.44	13.70	99.15	0.48	0.37	100.00
2012.04	56,951	9,434	66,385	351	324	67,060	84.93	14.07	98.99	0.52	0.48	100.00
2012.05	57,742	9,041	66,783	306	269	67,358	85.72	13.42	99.15	0.45	0.40	100.00
2012.06	47,282	8,375	55,657	320	250	56,227	84.09	14.89	98.99	0.57	0.44	100.00
2012.07	47,658	7,903	55,561	292	262	56,115	84.93	14.08	99.01	0.52	0.47	100.00
2012.08	40,383	6,302	46,685	224	230	47,139	85.67	13.37	99.04	0.48	0.49	100.00
2012.09	33,356	5,506	38,862	227	157	39,246	84.99	14.03	99.02	0.58	0.40	100.00
2012.10	55,403	9,671	65,074	278	216	65,568	84.50	14.75	99.25	0.42	0.33	100.00
2012.11	59,197	11,340	70,537	474	283	71,294	83.03	15.91	98.94	0.66	0.40	100.00
2012.12	83,091	16,411	99,502	675	513	100,690	82.52	16.30	98.82	0.67	0.51	100.00

자료: 국토교통부 내부자료.

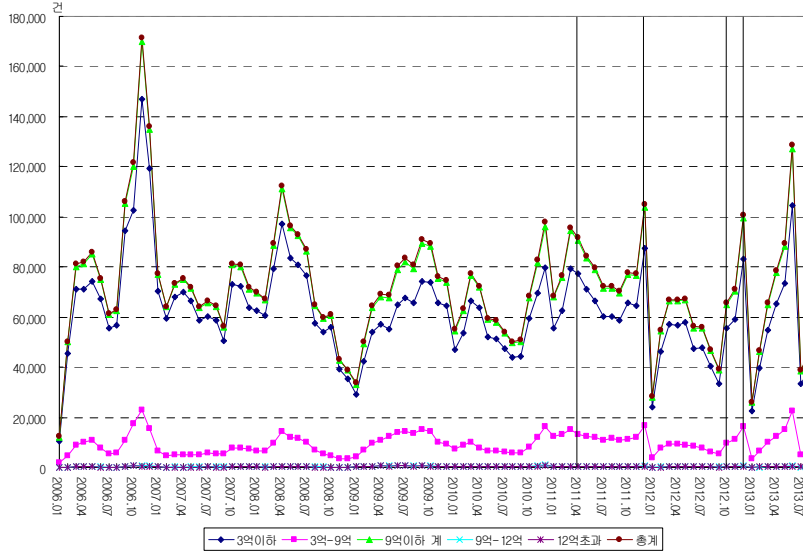
〈표 II-6〉의 계속

(단위: 건, %)

	금액					비중						
	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계	3억이하	3억초과 ~9억이하	9억이하 계	9억초과 ~12억이하	12억 초과	총계
2012년 계	608,608	105,035	713,643	3,847	3,044	720,534	84.47	14.58	99.04	0.53	0.42	100.00
2013.01	22,582	3,323	25,905	115	139	26,159	86.33	12.70	99.03	0.44	0.53	100.00
2013.02	39,681	6,498	46,179	189	248	46,616	85.12	13.94	99.06	0.41	0.53	100.00
2013.03	55,010	9,972	64,982	364	271	65,617	83.83	15.20	99.03	0.55	0.41	100.00
2013.04	65,245	12,572	77,817	451	372	78,640	82.97	15.99	98.95	0.57	0.47	100.00
2013.05	73,304	14,972	88,276	552	407	89,235	82.15	16.78	98.93	0.62	0.46	100.00
2013.06	104,687	22,555	127,242	861	550	128,653	81.37	17.53	98.90	0.67	0.43	100.00
2013.07	33,384	5,216	38,600	144	197	38,941	85.73	13.39	99.12	0.37	0.51	100.00
2013.08	38,851	6,720	45,571	209	208	45,988	84.48	14.61	99.09	0.45	0.45	100.00
2013년 계	432,744	81,828	514,572	2,885	2,392	519,849	83.24	15.74	98.98	0.55	0.46	100.00

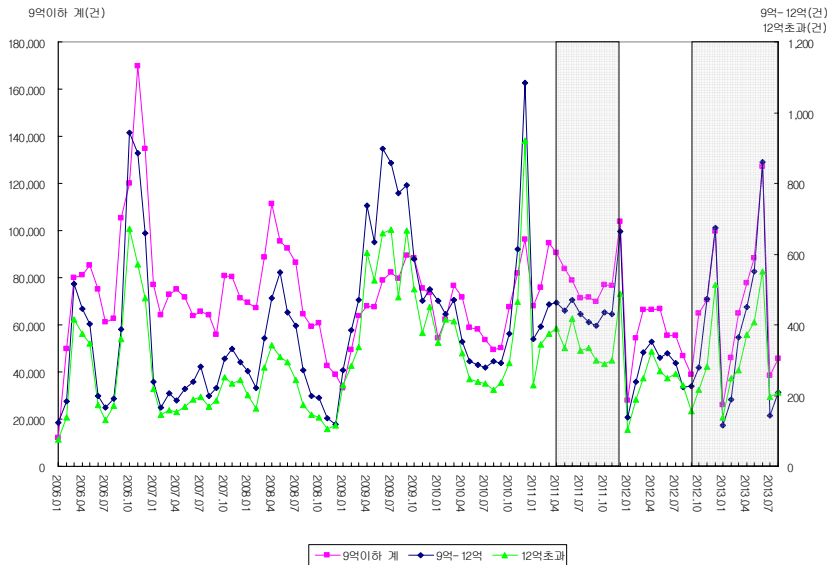
자료: 국토교통부 내부자료.

[그림 II-8] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 추이 1



자료: 국토교통부 내부자료.

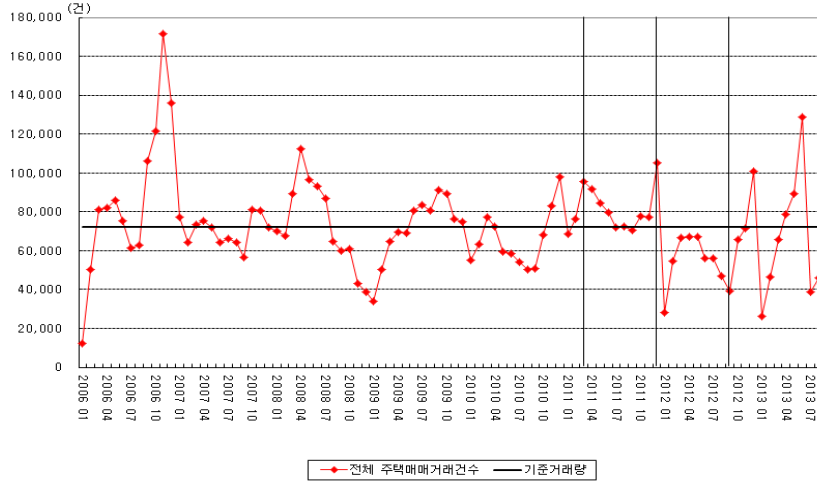
[그림 II-9] 월별 신고가액별 주택매매 거래건수 추이 2



자료: 국토교통부 내부자료.

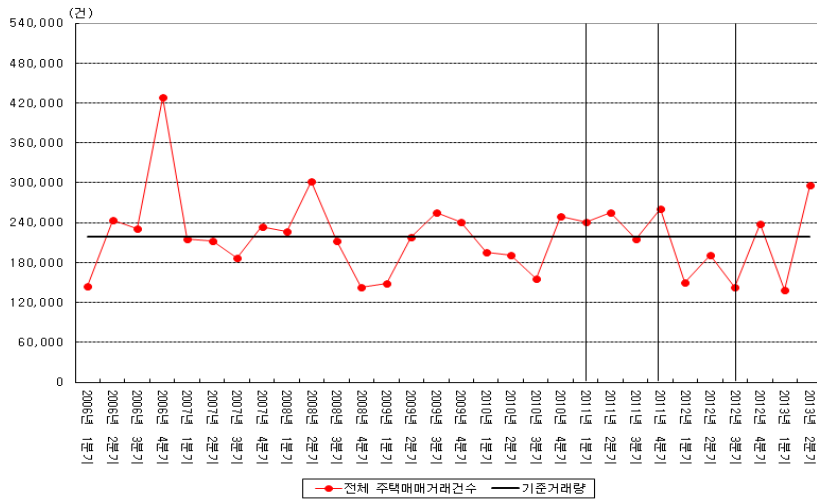
II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 51

[그림 II-10] 월별 전체 주택매매 거래건수(신고기준)



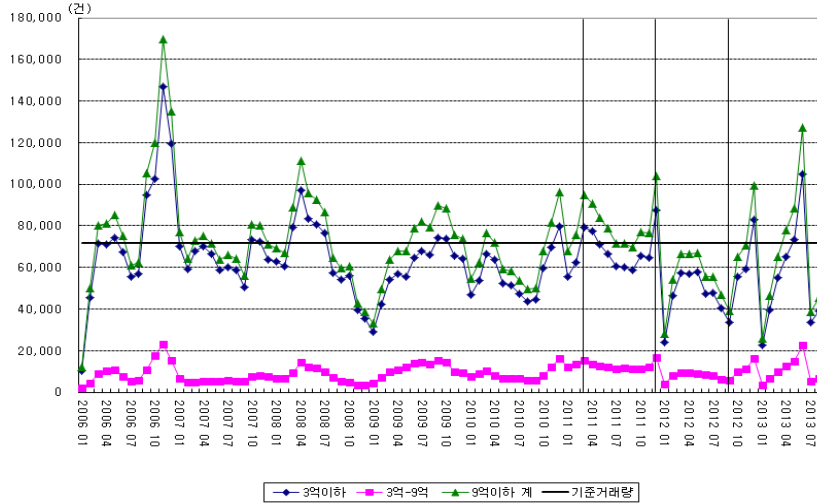
주: 기준거래량은 '전체 주택매매거래 건수'의 월별 전체평균을 의미함. 월별 전체 평균은 72,205건
 자료: 국토교통부 내부자료.

[그림 II-11] 분기별 전체 주택매매 거래건수(신고기준)



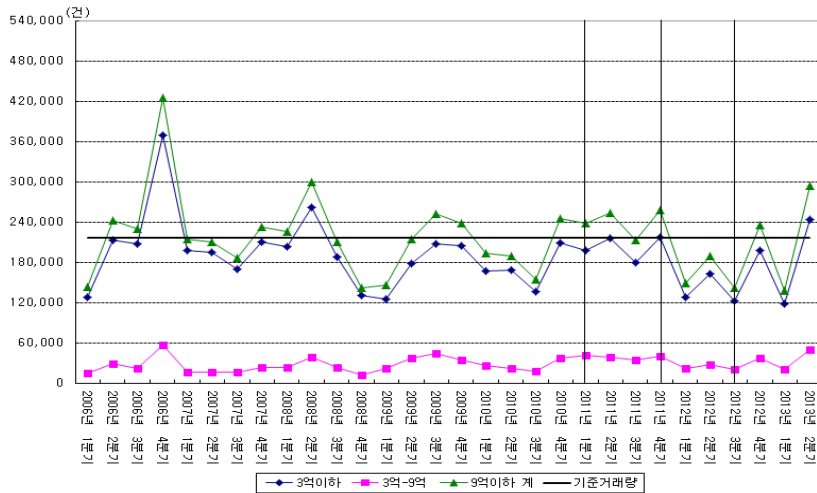
주: 기준거래량은 '전체 주택매매거래 건수'의 분기별 전체평균을 의미함. 분기별 전체평균은 218,598건
 자료: 국토교통부 내부자료.

[그림 II-12] 월별 9억원 이하 주택매매 거래건수(신고기준)



주: 기준거래량은 '9억원 이하 계'의 월별 전체평균을 의미함. 월별 전체평균은 71,501건
 자료: 국토교통부 내부자료.

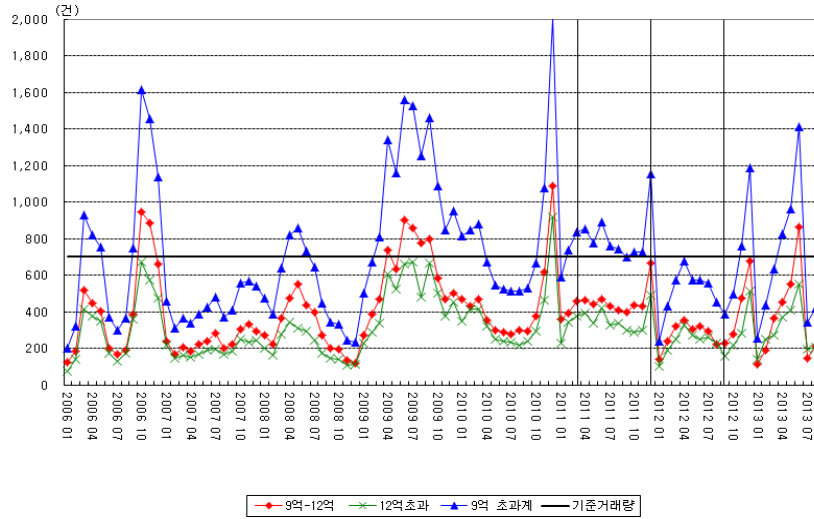
[그림 II-13] 분기별 9억원 이하 주택매매 거래건수(신고기준)



주: 기준거래량은 '9억원 이하 계'의 분기별 전체평균을 의미함. 분기별 전체평균은 216,465건
 자료: 국토교통부 내부자료.

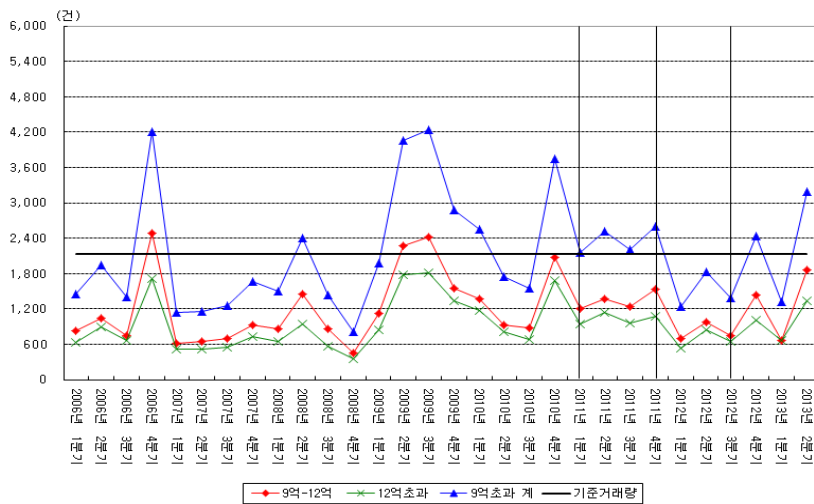
II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 53

[그림 II-14] 월별 9억원 초과 주택매매 거래건수(신고기준)



주: 기준거래량은 '9억원 초과 계'의 월별 전체평균을 의미함. 월별 전체평균은 704건
 자료: 국토교통부 내부자료.

[그림 II-15] 분기별 9억원 초과 주택매매 거래건수(신고기준)



주: 기준거래량은 '9억원 초과 계'의 분기별 전체평균을 의미함. 분기별 전체평균은 2,133건
 자료: 국토교통부 내부자료.

이상에서 설명하였듯이 거래량의 기간 단위를 월로 하느냐, 분기로 하느냐에 따라 변동성은 차이를 보이는데, <표 II-7>은 신고가격대별로 월간변동과 분기간 변동을 변동계수(coefficient of variation)를 계산하여 정리한 것이다. 분기별 변동계수가 27.6인 데 비해 월별 변동계수는 32.4로 더 높았고 이는 어느 주택가격대인지를 불문하고 공통적으로 관찰되는 사실이다. 또 다른 특징적인 사항은 9억원 초과 고가주택이 9억원 이하 주택보다 일반적으로 변동계수가 더 높지만 12억원을 초과하는 초고가 주택은 오히려 9억~12억원 가격대 고가주택보다는 다소 낮다는 점이 관찰된다. 가장 변동성이 적은 가격대는 3억원 이하 주택들이었다.

<표 II-7> 신고가격대별 월별·분기별 주택거래량 변동계수

(단위: 건)

	3억 이하	3억~9억	9억 이하 계	9억~12억	12억 초과	9억 초과 계	전체
월 별	31,8192	44,1814	32,3919	52,8296	49,9740	51,1368	32,4205
분기별	26,9861	39,5936	27,5525	46,5665	43,4265	44,9715	27,5782

자료: 국토교통부 내부자료.

나. 시계열 거래량 결정요인 실증모형

2006년 1월부터 2013년 8월까지 7년 8개월 동안 주택거래되었다고 신고된 개별 미시자료로부터 기간별 거래량을 설명하는 회귀분석을 하고자 한다. 기존의 선행연구로서 김현아(2010), 임상수(2013)가 있지만 본 실증연구와는 다음과 같은 차이가 있다.

첫째, 김현아(2010)의 연구는 국교부 발표 주거용 건축물 거래량을, 그리고 임상수(2013)은 국교부 발표 거래 신고건수의 시간적 움직임을 설명하려고 하였으나, 본 연구에서는 실제거래가 이루어진 개별 주택들의 계약일자를 기준으로 거래 월·연도를 재분류한 후 거래량으로 사용하였다.

둘째, 과거 연구에서는 사용가능 표본 수를 늘리기 위해 월간 거래량을 사용하면서 시차변수(lagged variable)를 사용하지 않았으나 본 연구에서

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 55

는 거래량 측정의 기본단위를 분기로 하면서도 회귀분석 수도권(서울·경기·인천)의 경우 72개 전국(16개 광역단체)의 경우 384개 표본 수를 확보할 수 있었다. 과거의 주택취득세 감면정책 시행이 정확히 분기단위로 맞아 떨어지지 않는지만 2011년 3월 22일 시행 및 2012년 9월 24일 시행은 각각 2011년 2사분기부터 및 2012년 4사분기부터 시행한 것으로 처리해도 일주일 이내의 기간 차이만 보일 뿐이다. 보다 중요한 이유는 월보다는 분기를 거래량의 단위기간으로 정의하는 것이 주택거래계약의 체결부터 잔금청산(closing)까지 소요되는 주택시장 특성을 보다 잘 반영하고, 또 시장 참여자가 취득세 감면 등 정책 변화에 대해 반응하는 데 필요한 시간을 감안할 때 보다 적절하다고 생각하기 때문이다.

셋째, 주택시장 내 중요한 시장정보를 나타내는 거래량이나 가격 모두 계절성(seasonality)을 보인다는 것은 잘 알려진 사실이므로 과거의 연구들이 전월 대비 거래량 변화를 보려고 했던 것과는 달리 본 연구에서는 전년 동분기 대비 거래량 변화를 설명하기 위해 4분기 차이 차분(difference)을 사용하였다. 시간 및 공간 관찰단위로 분기와 광역시도를 사용하게 되면 만일 시간불변(time-invariant) 광역시도 특유의 고정효과(fixed effect)가 있다고 하더라도 차분을 취함으로써 해결하는 장점도 있다.

단순회귀분석에 사용한 종속변수 및 설명변수 값들은 부록에 수록되어 있고, 이들 변수들에 대한 기초통계량들은 <표 II-8>, <표 II-9>에 요약되어 있다. <표 II-10>는 주택취득세 감면뿐만 아니라 주택양도세 증과 여부, 2008년 말 세계 금융위기의 영향을 나타내는 더미변수들 값이 기간별로 갖는 값들을 정리하였다. 주택에 대한 양도소득세 부담을 나타내는 더미변수의 경우를 2007~2008년에 국한한 이유는 여전히 다주택 소유자에 대한 단일 중과세율이 법정세율로 규정되어 있지만 사실상 2008년 이후부터는 일반세율로 과세되도록 조특법 조치가 시행중이며 2008년 하반기 양도소득세 부담을 대폭 경감시키는 장기보유특별공제 확대 세율 변경 등의 세계개편이 이루어졌기 때문이다. 세계 금융위기의 효과에 대해서도 2008년 말 극대화되어 2009년 재건축·재개발아파트 시장 호황으로 수도권 지역만 회복되었다가 2010년 말까지는 지속되었다고 보았다.

〈표 II-8〉 분기자료의 기초통계량 요약(전국)

변수명		최저	최고	평균	표준편차
거래계약(건수)	chsn	3,174	172,482	20,103.59	23,003.79
매매가격(지수)	hsp	45,06929	109,3019	78,75151	14,51571
전세가격(지수)	hrp	32,52391	101,2245	72,30161	14,47752
경상(명)(원)	minn	1,820,138	4,077,821	2,903,998	661,880
경상(실)(원)	minr	2,566,611	3,813,277	3,281,112	334,883.6
주가지수(KOSPI)	sinx	317.58	2,116.547	1,196.17	536.4273
gdp(천원)	gdpn	120,831.2	33,2464.3	222,223.2	62,392.97
gdp(천원)	gdpr	134,483	289,366.3	217,841	41,378.21
회사채수익률(%)	rcb	3.04	20.71	6.442581	3.031834
양도세증가더미	tind	0	1	0.1290323	0.3354289
금융위기더미	crld	0	1	0.1451613	0.3524665
취득세 감면더미	acqd	0	1	0.3709677	0.4833423
취득세율	acqr	1.76	5.8	3.988871	1.709198
표본수		868			

자료: 국토교통부 내부자료.

통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>)

〈표 II-9〉 분기자료의 기초통계량 요약(수도권)

변수명		최저	최고	평균	표준편차
거래계약(건수)	chsn	11,109	172,482	52,330.25	32,232.27
매매가격(지수)	hsp	45,06929	109,3019	80,58032	21,38503
전세가격(지수)	hrp	38,17431	100,6271	73,1804	16,24759
경상(명)(원)	minn	1,820,138	4,077,821	2,903,998	663,284
경상(실)(원)	minr	2,566,611	3,813,277	3,281,112	335,593.9
주가지수(KOSPI)	sinx	317.58	2,116.547	1,196.17	537.5652
gdp(천원)	gdpn	120,831.2	33,2464.3	222,223.2	62,525.33
gdp(천원)	gdpr	134,483	289,366.3	217,841	41,465.98
회사채수익률(%)	rcb	3.04	20.71	6.442581	3.038265
양도세증가더미	tind	0	1	0.1290323	0.3361405
금융위기더미	crld	0	1	0.1451613	0.3532142
취득세 감면더미	acqd	0	1	0.3709677	0.4843677
취득세율	acqr	1.76	5.8	3.988871	1.712823
표본수		186			

자료: 국토교통부 내부자료.

통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>)

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 57

〈표 II-10〉 회귀분석에 사용한 더미 부여기간

더미	기간	비고
양도세	2007년 1분기 ~ 2008년 4분기	양도세 증가 기간 : 1
금융위기	2008년 4분기 ~ 2010년 4분기	금융위기 기간 : 1
취득세	2006년 4분기 ~ 2010년 4분기, ¹⁾ 2011년 2분기 ~ 2011년 4분기, 2012년 4분기 ~ 2013년 1분기	취득세 감면 기간 : 1

주: 1) 최초 2006년 9월부터 2009년 말까지 감면을 적용하려던 것을 2010년 말까지 1년 연장하여 적용함.

〈표 II-11〉은 전국 16개 광역자치단체를 대상으로 〈표 II-12〉는 수도권 3개 광역자치단체만을 대상으로 분기별 주택매매거래량을 여러 설명변수조합에 대해 단순회귀분석한 결과를 보여주고 있다. 이들에 대한 실증분석 결과 해석은 아래와 같다.

주택가격과 주택거래량과의 관계는 모두 -2.3~-2.5 정도의 음(-)의 계수추정치를 보이고 있다. 통계적 유의성도 1% 이내이며 탄력성 개념으로 해석하면 1% 주택가격 상승은 2% 거래량 감소를 가져온다는 결과로 매우 높은 탄력성 수치를 보이고 있다.

전국 주택을 대상으로 한 모든 회귀모형 설정에서 전세가격은 주택거래량에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 전세가격 상승이 전세에서 자가로의 주택소유 의사결정에 영향을 미쳐서 주택매매 거래를 활성화시키는 가능성이 있다고 해석할 수 있는데 2% 정도의 탄력성이 보이며 통계적으로 유의한 수준이다.

본 연구의 주된 관심사로 주택취득세 더미를 통해 주택취득세 감면이 주택거래량을 얼마나 증가시키는지에 대한 회귀분석 결과는 명암처리된 부분을 통해 살펴볼 수 있다. 부록에서 주택취득세 감면이 시행되었던 분기들에 해당하는 더미변수는 1의 값을, 정상세율로 과세되었던 기간들은 0의 값을 갖도록 처리하였다. 주택취득세 감면 더미변수에 대한 계수추정치는 t-값이 3.7~5.0 범위의 매우 높은 값을 가져서 거의 0.1% 이하의 통

계적 유의성을 갖는 0.18~0.25 정도의 값들을 보인다. 취득세 경감률 정도를 불문하고 주택취득세가 경감되었던 분기들이라면 1.2% 정도 거래량을 증가시켰다는 의미로 해석할 수 있으나 그 크기는 크지 않다고 할 수 있다. 다만 취득세 경감의 정도가 상이함에도 불구하고 이를 일률적으로 주택 취득세 감면더미로 처리함으로써 주택거래량의 취득세 감면율에 대한 정확한 탄력성을 추정하는 것으로 보기 어렵다. 따라서 주택취득세 감면더미 대신 취득세율로 대체하여 추정한 결과를 전국에 대한 <표 II-13>와 수도권에 대한 <표 II-14>에 제시하였다. 자연대수를 취한 주택취득세율 설명변수에 대한 계수추정치 t-값은 2.9~3.7 정도이므로 1% 이하의 통계적 유의성을 갖는다고 할 수 있는데 그 크기는 -0.22~-0.31이어서 탄력성은 비탄력적이라고 할 수 있다. 대략 중간값인 -0.25로 보아 타 요인들이 동일할 경우 취득세율을 (1%p가 아닌) 1% 낮추면 전국 분기별 주택거래량이 0.25% 정도 늘어나는 효과는 있다고 할 수 있다. 수도권의 경우 통계적 유의성은 감소했으나 -0.25~-0.34의 계수추정치 범위를 보여 유사하다고 할 수 있다.

세계 금융위기의 효과는 확연히 모든 모형설정에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나며 전국의 경우 취득세 감면더미의 효과를 대부분 상쇄하지만 수도권의 경우에는 추정치 크기(order of magnitude)가 취득세의 그것의 2배를 넘어 금융위기 기간과 주택취득세 감면이 중복되었던 2008년 4분기부터 2010년 말까지는 결합효과가 미소한 음(-)의 효과를 갖는 것으로 나타났다.

양도소득세 증가의 효과는 모형 설정에 따라 일관성 있는 부호가 나타나지 않았으며 자산구성(portfolio) 변경 시 주택자산에 대한 대체자산으로서 주식과 회사채를 설정하여 KOSPI 지수와 회사채수익률을 포함시키거나 배제한 모형들에서 회사채수익률이 높으면 주택거래량을 줄이고 주가지수가 상승하면 주택거래량도 늘어나는 동조현상이 보이는 것으로 나타났다.

설명변수들 중 의외의 결과는 실질경상소득 설명변수의 경우로 통계적으로 모든 모형에서 매우 큰 음(-)의 추정계수값이 높은 통계적 유의성

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 59

하에서 나타났다는 점이다. 이는 동 분기의 주택거래량은 직전 분기의 실질소득 변화(작년 동분기 대비)와 반대방향으로 그리고 매우 크게 반응한다는 결과로 해석되어 예상과 달랐다. 이러한 결과는 본 연구에서 수행한 모든 형태의 회귀분석 결과에서 일관되게 나타났는데, 직전 분기에 전년 대비 실질소득이 감소한 지역에서는 주택거래량이 증가한다는 의미므로 해당 지역 내 가구들이 자산구성 변경을 주택을 거래하는 방식으로 실행한다는 해석 이외에는 설명하기 어렵다는 판단이다. 당기 경상소득에 대해 회귀분석을 한 결과도 마찬가지로였고, 주택에 대한 대체자산인 주식 및 회사채의 가격변수를 전부 혹은 일부 비포함하더라도 결과는 동일했고, 그 크기는 -5.0 정도여서 매우 탄력적으로 나타났다.

〈부표 11〉은 수도권 3개 광역지역의 전체 주택거래 회귀분석 결과가 전국을 대상으로 한 〈표 II-11〉에 비해 상이한 결과를 보임에 따라 앞 절에서 설명하였듯이 분양권뿐만 아니라 신규 주택공급과 입주권까지도 제외한 순수 기존 중고주택거래만을 대상으로 회귀분석한 결과이다. 취득세 감면더미의 긍정적 효과가 비록 미약하나마 더 뚜렷이 나타나고 전체적인 설명능력이 다소 개선되는 결과를 보이고 있다.

〈표 II-11〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과

변수명	OLS I (종속변수: ln 거래건수)		OLS II (종속변수: ln 거래건수)		OLS III (종속변수: ln 거래건수)		OLS IV (종속변수: ln 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	-.0466455	-0.90	-.0453971	-0.94	-.2026612	-3.56	-1.003016	-1.73
ln [매매가격]	-2.522444	-4.64	-2.266848	-4.49	-2.411076	-4.62	-2.266307	-4.50
ln [전세가격]	2.071966	3.02	1.79927	2.83	2.579354	3.88	2.018311	3.12
lnKOSPI($t-1$)			.5114064	7.92			.4343386	5.53
ln 회사채($t-1$)							-.2792917	-1.71
ln 경상소득($t-1$)			-5.063755	-8.26	-4.96598	-7.82	-5.046264	-8.25
양도세담미	-.0529522	-1.13	-.0164045	-0.38	.2403764	3.53	.0809614	1.13
금융위기 담미	-.2166369	-5.05	-.1484316	-3.65	-.2153215	-5.23	-.1582486	-3.86
취득세 감면담미	.2452804	4.97	.1712844	3.67	.2309654	4.86	.177415	3.80
표본수	384		384		384		384	
Prob > F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.2418		0.3502		0.3027		0.3552	

〈표 II-12〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과

변수명	OLS I (종속변수: 거래건수)		OLS II (종속변수: 거래건수)		OLS III (종속변수: 거래건수)		OLS IV (종속변수: 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	-0.609125	-0.37	.0193301	0.14	-4.357978	-2.94	-2.726311	-1.70
ln [매매가격]	-3.116334	-1.76	-3.138961	-2.11	-3.093328	-2.15	-3.112694	-2.23
ln [전세가격]	2.342239	1.28	.31977	0.20	3.940936	2.60	2.357405	1.45
lnKOSPI($t-1$)			1.007956	5.32			.532514	2.27
ln 회사채($t-1$)					-2.12589	-5.86	-1.44101	-3.11
ln 경상소득($t-1$)	-10.44915	-5.00	-9.900943	-5.63	-10.37608	-6.11	-10.10999	-6.12
양도세담미	-0.206825	-0.09	.051441	0.26	.6973983	3.03	.5041639	2.11
금융위기담미	-5.756494	-4.25	-4.767897	-4.14	-5.928758	-5.38	-5.350975	-4.88
취득세 감면담미	.3307511	2.14	.203118	1.54	.2709595	2.15	.2227921	1.79
표본수	72		72		72		72	
Prob > F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.4195		0.5973		0.6224		0.6509	

〈표 II-13〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과(2006.1분기~2013.2분기)(취득세율)(전기경상소득)

변수명	OLS I (종속변수: ln 거래진수)		OLS II (종속변수: ln 거래진수)		OLS III (종속변수: ln 거래진수)		OLS IV (종속변수: ln 거래진수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	0.1076813	2.54	0.0603771	1.53	-0.0622265	-1.24	0.0120862	0.24
ln [매매가격]	-2.533967	-4.6	-2.258212	-4.44	-2.41495	-4.57	-2.257144	-4.45
ln [전세가격]	1.855562	2.65	1.628956	2.52	2.382552	3.52	1.827413	2.79
ln KOSPI			0.5341545	8.31			0.4620333	5.9
ln 회사채					-0.8200025	-5.84	-0.2638845	-1.61
ln 경상소득(t-1)	-4.959057	-7.35	-5.038329	-8.12	-4.93622	-7.63	-5.021142	-8.1
양도세터미	0.0140772	0.32	0.0302689	0.74	0.3114775	4.7	0.1237889	1.74
금융위기터미	-0.1266021	-3.14	-0.0834014	-2.23	-0.1304238	-3.37	-0.0904642	-2.4
ln 취득세율	-0.310117	-3.69	-0.2236069	-2.87	-0.2994095	-3.72	-0.2318416	-2.97
표본수	384		384		384		384	
Prob>F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.2203		0.3413		0.2851		0.3458	

〈표 II -14〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과(2006.1분기~2013.2분기)(취득세율)(전기경상소득)

변수명	OLS I (종속변수: 거래건수)		OLS II (종속변수: 거래건수)		OLS III (종속변수: 거래건수)		OLS IV (종속변수: 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	0.1467825	1.05	0.1494402	1.29	-0.2734097	-2.02	-0.1199955	-0.84
ln [매매가격]	-3.049049	-1.69	-3.111425	-2.08	-3.035504	-2.06	-3.076023	-2.18
ln [전세가격]	2.02607	1.05	-0.0719883	-0.04	3.736509	2.33	1.920002	1.13
ln KOSPI			1.048907	5.58			0.599028	2.56
ln 회사채					-2.163088	-5.83	-1.381147	-2.94
ln 경상소득(t-1)			-9.803271	-5.47	-10.4449	-5.93	-10.06557	-5.93
양도세담	0.0786953	0.33	0.1122036	0.57	0.7914099	3.44	0.5529052	2.31
금융위기담	-0.4542124	-3.56	-0.3983407	-3.76	-0.4944517	-4.74	-0.4479973	-4.41
ln 취득세율	-0.3401149	-1.24	-0.272252	-1.2	-0.2629342	-1.17	-0.2520781	-1.17
표본수	72		72		72		72	
Prob>F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.393		0.5915		0.6037		0.6409	

다. 시계열 확장을 통한 거래량 실증분석

실거래가격 신고제도가 시행되기 이전에도 주택시장의 거래량 동향을 포착하기 위한 통계는 존재하였다. (구)토지공사에서 조사하여 발표하던 「토지거래동향」 통계에는 토지 위에 지상건축물이 존재하는 경우 건축물의 용도에 따라 주거용, 상업용, 공장용 등으로 구분한 하위 거래량 통계가 있었고 주거용토지의 거래는 필지 수 또는 면적을 기준으로 분기별 거래통계가 발표되었다. 다만 하나의 주택 또는 주거용부동산이 거래되는 경우 부속토지를 중심으로 통계를 작성했으므로 부속토지가 여러 필지에 걸쳐 산재된 경우 대표필지만 거래된 경우로 보아서 1필지의 (주거용)토지거래로 보았는지, 또 면적기준 거래량의 경우 한 세대의 아파트 거래시 집합건물대장상의 부속토지 지분만큼만의 토지거래면적으로 집계되는지 등에 대한 지역별 기준 차이는 존재한다. 따라서, 본 연구는 1998년부터 2011년까지의 (분기별) 토지거래동향통계 자료가 2006년 1사분기 이후부터는 분기별 주거용토지 필지 수와 매매거래건수가 중복된다는 특성을 이용하여 1998년 1사분기부터 2005년 4사분기까지의 매매거래건수를 추정하여 거래자료를 확장하는 작업을 수행하였다.

먼저, 중첩된 기간의 분기들(1998.Q1~2005.Q4)에 대해 전국, 수도권, 서울지역으로 나누어 분기별 비율평균을 계산한 후 해당 지역 해당 분기의 토지거래 필지 수에 곱하여 주택매매건수 동(호)수를 추정하였다. <부표 6>의 왼쪽 상단에 명암처리된 부분들에 기록된 수치들이 이러한 방식으로 계산된 1998년부터 2005년까지의 분기별 주택거래량 자료들이다.

이렇게 8년간의 거래량 자료가 기존의 7년여 실거래가 신고자료와 합쳐지게 됨에 따른 장점은 2006년의 주택시장의 최고 활황기 연도뿐만 아니라 1997년 외환위기 직후 불황기부터 회복기를 거쳐 호황에 이르는 전 기간들이 모두 포함되게 되어 주택시장의 가격 및 거래량지표가 균형(balance) 있는 분석기간으로 확장된다는 점이다.

[부도 8] 및 [부도 9]는 확장된 기간 동안의 전국, 수도권, 서울지역의 분기별 매매거래건수를 신고일 및 계약일 기준으로 그린 그림이다. 개략

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 65

적으로만 분기별 주택거래량 변동을 파악해도, 2006년 4분기를 비교대상으로 그 이후의 거래량 감소추세만을 보고 주택시장동향을 판단하는 것보다는 1998년 1사분기 외환위기 직후 최저점(trough) 시점에서부터 2003년 2사분기까지 거래량 증가를 수반하면서 주택시장이 호황기에 들어가는 기간을 포함하여 판단하는 것이 보다 중장기적 관점에서 바람직한 것으로 보인다. 2006년 이후 기간만을 대상으로 계산한 전국, 수도권, 서울 지역의 분기별 주택거래량 평균은 1998년 이후 전 기간을 대상으로 하였을 때에 계산한 분기 평균거래량에 비해 각각 3.4%, 8.7%, 20% 정도 적다는 특징이 발견되어 2006년 이후 기간만을 대상으로 서울지역 주택거래량의 과소를 판단할 경우 기간 선택에 따른 편의(bias)가 발생할 수 있음을 유의해야 한다. 15년여 기간 동안의 분기 평균거래량은 전국의 경우 22.8만건, 수도권 경우 11.8만건, 서울 경우 4.4만건 정도로 계산된다.

〈부표 7〉과 〈부표 8〉은 기간 확장에 따른 16개 광역시도에서의 주택거래량 및 주택에 대한 등록세 및 취득세 관련 세율 변화를 분기별로 정리한 것이다. 그 이외의 회귀분석에서 사용할 설명변수들의 분기별 값들은 이전에서와 마찬가지로 출처를 사용하였다. 다만 주택매매가격지수와 전세가격지수는 광역시별 구분 발표는 2003년 9월 이후부터 시작되었으므로 각 광역도의 대표시 평균을 사용하였다. 이렇게 구성된 회귀분석 종속변수 및 설명변수들에 대한 기초통계량은 전국과 수도권에 대해 각각 〈부표 9〉와 〈부표 10〉에 요약되어 있다.

1998년까지로 확장된 기간을 대상으로 분기별 주택거래량을 설명하는 회귀분석 모형을 설명변수조합을 달리하여 수행한 결과는 전국의 경우에 대한 〈표 II-15〉와 수도권을 대상으로 한 〈표 II-16〉에 소개되어 있다. 제일 관심이 있는 주택취득세변수에 대한 계수추정치는 전국의 경우 -0.2~-0.3, 수도권은 -0.4~-0.54 범위의 값으로 나타나며 모두 1% 이내의 통계적 유의성을 갖는 것으로 나타났다. 가장 큰 차이는 주택매매가격지수가 양(+)의 부호를 가지면서 통계적 유의성이 낮아지고 계수추정치의 크기도 0.2~0.3 정도로 비탄력적인 것으로 나타난다. 그 외의 나머지 설명변수들에 대한 추정계수의 부호(sign) 및 통계적 유의성 정도도 유사하게 나타

나며, 크기(order of magnitude)에 있어서 약간의 차이가 있을 뿐이다. 분석대상 기간을 확대함으로써 나타난 회귀분석의 결과는 각 설명변수들의 효과 중 전세가격, 금융위기더미, 주택취득세율의 효과가 강화된다는 점이다.

〈표 II-15〉 전국 주택거래량 회귀분석 결과(1998. 1분기~2013. 2분기)(취득세율)(전기경상소득)(경남·제주 제외)

변수명	OLS I (종속변수: 거래건수)		OLS II (종속변수: 거래건수)		OLS III (회사채, 경상소득) (종속변수: 거래건수)		OLS IV (종속변수: 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	0.00772	0.62	0.007251	0.59	0.006455	0.52	0.00659	0.53
ln [매매가격]	-0.6197	-3.02	-0.60452	-2.97	-0.55293	-2.68	-0.56856	-2.77
ln [전세가격]	1.295173	7.81	1.127413	6.66	1.054468	5.53	1.010134	5.32
ln KOSPI			0.136876	4.05			0.12192	3.43
ln 회사채					-0.10449	-2.53	-0.05887	-1.37
ln 경상소득(t-1)	-0.54798	-2.97	-0.55575	-3.05	-0.3631	-1.84	-0.45074	-2.28
양도세더미	-0.07611	-2.33	-0.07372	-2.28	-0.05541	-1.65	-0.06232	-1.87
금융위기더미	-0.10411	-3.37	-0.09931	-3.24	-0.11496	-3.70	-0.10594	-3.42
ln 취득세율	-0.30243	-6.26	-0.22173	-4.28	-0.25782	-5.03	-0.20541	-3.86
표본수	788		788		788		788	
Prob>F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.3503		0.3637		0.3556		0.3652	

〈표 II -16〉 수도권 주택거래량 회귀분석 결과(1998. 1분기 ~2013. 2분기)(취득세율)(전기경상소득)

변수명	OLS I (종속변수: 거래건수)		OLS II (종속변수: 거래건수)		OLS III(회사채, 경상소득) (종속변수: 거래건수)		OLS IV (종속변수: 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	-0.0207	-0.5	-0.03171	-0.75	-0.10837	-2.21	-0.12207	-2.44
ln [매매가격]	0.244781	0.65	0.240623	0.64	0.339862	0.93	0.336952	0.92
ln [전세가격]	2.578808	7.36	2.495945	7	2.486816	7.26	2.393732	6.87
ln KOSPI			0.091195	1.21			0.100654	1.37
ln 회사채					-0.40873	-3.12	-0.41596	-3.18
ln 경상소득(t-1)	-4.41712	-4.63	-4.21972	-4.37	-3.37441	-3.42	-3.13811	-3.14
양도세더미	-0.18092	-2.62	-0.17576	-2.55	-0.07766	-1.04	-0.07014	-0.94
금융위기더미	-0.28668	-4.23	-0.27412	-4.00	-0.27014	-4.08	-0.25599	-3.83
ln 취득세율	-0.41912	-3.39	-0.40459	-3.26	-0.53696	-4.25	-0.52301	-4.14
표본수	171		171		171		171	
Prob>F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.4038		0.3837		0.4374		0.4438	

4. 주택취득세 세율 및 세수 변화

가. 주택에 대한 거래과세 변화

〈표 II-17〉은 주택에 대한 거래과세들의 법정 명목세율의 변화를 2004년부터 정리한 것이다. 참여정부가 보유과세 강화와 거래과세 완화를 추진하기 직전인 2004년까지는 주택에 대한 취득세 및 등록세, 그리고 각종 부가세(sur-tax)의 총부담 합계세율은 5.8%이었다. 2005년 등록세 세율 인하, 2006년 취득세 세율 인하로 개인 간 주택매매의 경우 2.3%까지 크게 하락하게 된다. 2006년 한해 연평균 주택거래세율 합계는 기간가중치를 적용할 경우 2.67%가 되어 33% 정도 하락한 셈이다. 반면 과세표준 측면에서 살펴보면, 2005년부터 거래세과표가 실지거래가액에 접근하도록 변경되면서 종전의 취득 및 등록 당시의 신고가액이 실지거래가격 대비 저가 신고된 부분을 감안해야 한다. 실지거래가액 신고의무화 시점의 지방세 취·등록세과표 대비 비율(과표율)은, 단독주택의 경우 (당시 행자부)시가표준액 대비 3배, 그리고 아파트의 경우 투기지역 내에 적용되던 (국세청)기준시가와 대비해서도 1.5~2배 수준이 되었으므로 세율 인하와 과표 인상이 결합된 거래세 세부담은 오히려 증가하였다고 판단된다.¹¹⁾

원래 2006년 9월 1일 지방세법 개정 시부터 2009년 말까지만 한시적으로 적용하도록 지방세법 부칙에 일몰규정으로 명기되어 있었는데, MB정부 들어 침체된 주택거래 활성화 등을 위하여 2010년 말까지 적용시한이 연장되었다. 2010년부터 4%로 환원될 계획이었으나 2010년 저세율 적용 기간을 1년 더 연장했고 2011년부터는 9억원 초과 주택 혹은 다주택 보유자의 취득에 대해 법정세율인 4%로 환원했지만 주택거래 활성화를 위해 불과 3개월 여 만인 4월부터 다시 본세 세율을 1%와 2%로 인하하였다. 이와 같은 취득세 감면조치는 2011년 말 일몰된 후, 2012년 들어서는 2.7%의 경감세율과 4.6%의 기본세율로 환원되었다. 이 중 2011년부터 9억원

11) 구체적이고 상세한 설명은 노영훈(2003)을 참고바람

초과 고가주택의 유상거래에 대한 세부담 급등이 예상되어 2010년 4사분기에는 고가주택 비중이 높은 서울 강남지역은 미래 거래를 앞당기는 효과가 발생하였다. 고가주택 유상거래를 앞당겨 왜곡을 야기한 효과와 더불어, 9억원을 소액 상회하여 고세율을 적용받게 되는 주택취득자들의 담세능력이 9억원 이하 주택취득자에 비해 2배를 넘는다고 보기 어려워 세부담 형평성 문제가 야기되었다.

2011년부터 주택의 거래단계에 중복적으로 과세되던 (구)취득세와 등록세는 지방세 유사세목을 통합하여 세목을 간소화한다는 취지하에 취득세와 (취득관련분) 등록세를 통합하여 (신)취득세로 변경되고, 과거 각각 신고·납부하던 것을 잔금납부일로부터 60일 이내에 취득세로 신고·납부도록 변경되었다.¹²⁾

주택에 대한 거래과세로서의 취득세와 등록세는 과세대상이 정확히 일치하지 않으므로 해당 세목의 세수 부과 및 징수 통계에서도 취득세는 토지·건물 등으로 나뉘어 집계되는 반면 등록세는 부동산으로 일괄되어 집계되어 주택만의 취·등록세 세수를 추출하기 어려웠다.

〈표 II-18〉은 2011년 부동산에 대한 등록세가 취득세로 통합되기 이전인 2010년까지의 등록세 부과분 중 유상취득 주택에 대한 등록세 건수 및 세액을 C와 D열에 포함시켜 2006년 이후 주택 거래단계 취등록세 부과분 변화를 일관성 있게 연도별로 비교할 수 있도록 만든 표이다.

2005년부터는 주택취득세로 별도 집계된 세수통계가 발표되기 시작하므로 〈표 II-18〉의 A와 B열을 살펴보면, 2006년 134.5만여 취득건수에 3조 776억원의 세액이 부과되어 최고치를 기록한다. 그 이후 2007년, 2008년, 2009년, 2010년 주택취득세 부과건수 및 세액은 122만건, 128만건, 115만건, 107만건 및 2조 7,432억원, 2조 9331억원, 2조 9,626억원, 2조 8,420억원으로 변화하는데, 최저치에 달한 2010년의 경우 최고치 2006년 대비 취득세 부과건수는 20%나 감소하지만 부과세액은 8% 이내로 감소하는 등 거래량 감소폭에 비해 세액 감소는 상대적으로 적어 세수 변동은 완화되

12) 취득과 무관한 등록세와 면허세는 「등록면허세」로 통합 간소화함

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 71

어 나타나는 경향을 보인다. 그러나 주택에 대한 유상취득 등록세분인 D 열을 포함한 거래과세액은 5조 5,502억원에서 4조 7,496억원으로 감소하여 14.4% 감소하는 것으로 나타난다. 해당기간 중 주택거래세 법정세율은 감면세율을 적용받는 개인 간 주택거래에 대해서 2.85%에서 2.3%로 5.5%p 즉, 19.3% 감소하였다. 즉, 2006년 9월 1일 이후 감면세율 적용이 2010년 말까지 지속되었음에도 불구하고 거래량은 국교부 매매거래자료나 행안부 취득등록세 부과건수 자료상에서 모두 감소하고 있다는 특징적 사실이 주목된다.

2005년과 2006년 2개 연도의 단순비교를 통한 거래세율과 거래량의 관계를 도출하는 문제점에 대해 살펴보자. 주택관련 거래세 법정 명목세율은 2005년의 4.0%에서 2006년의 연평균 2.67%¹³⁾로 33% 정도 인하되어 3분의 2 수준이 되었고 거래량은 안전행정부 주택취득세건수로는 12.5%, 주택취득세수로는 25.6% 증가한 것으로 나타나므로 주택거래세의 거래량 탄력성은 0.37, 세액탄력성은 0.77이라고 단순히 말하기는 곤란하다. 왜냐하면 주택거래세의 세부담을 결정하는 실효세율은 단순 법정세율 변화뿐만 아니라 과세표준 변화도 반영해야 하고 거래량 변화는 거래세 이외의 조세, 금융 관련 수많은 주택시장 결정요인들이 복합적으로 작용하여 발생하기 때문이다.

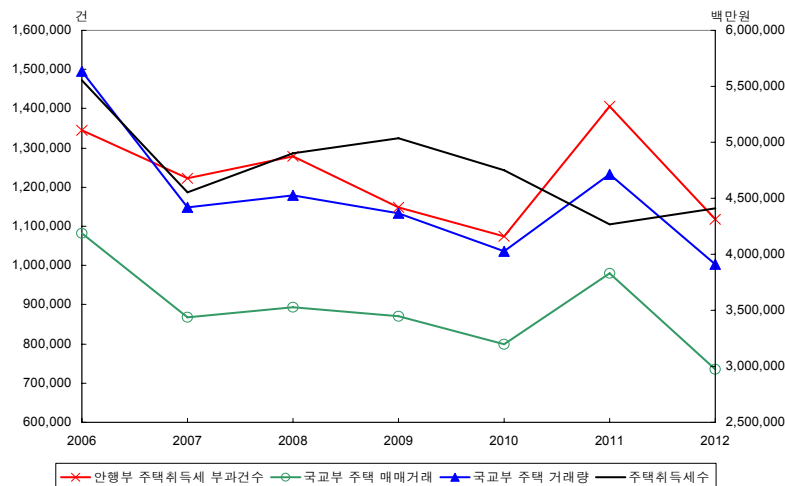
다만 이전 절의 시계열 거래량 회귀분석모형 결과에서 나타난 취득세율 설명변수의 주택거래량탄력성이 전국의 경우 -0.22~-0.29 범위에서 나타났으므로 대략 중간값인 -0.25로 보아 타 요인들이 동일할 경우 취득세율을 1% 낮추면 전국 분기별 주택거래량이 0.25% 정도 늘어나는 효과는 있다고 제시할 수 있다. 예를 들어, 주택거래세 과표산정 방법이 동일할 경우 법정 명목세율이 2%에서 1.8%로 10% 낮추어졌을 경우 거래량은 2.5% 늘어난다는 의미이다. 0.25라는 탄력성 수치는 1 이하이므로 비탄력적이라고 표현할 수 있으나 통계적으로 유의한 수준이므로 거래세율 인하가 거래량에 영향을 미치지 않는다고 단정할 수는 없으므로 타 조건

13) 2006년 9월 1일부터 감면이 적용되어 2.3%로 낮추어졌으므로 기간 안분하여 8개월은 2.85%로 나머지 4개월은 2.3%인 것으로 계산한 수치임

이 동일할 경우 세율 감면에 따른 주택취득세 감소분이 전부 세율 감소만큼 발생한다고 주장할 수도 없고 거래량 증가에 따른 주택취득세 세수부분도 존재한다는 판단이다. 동 결과는 서론의 기존 선행연구 문헌조사에서 소개했던 Slemrod et al.(2012)에서 미시자료를 사용하여 “거래세율을 1% 인상하면 (연간)거래량을 0.20% 감소시킨다(탄력성 -0.2)”는 추정결과와 기간단위는 다르지만 매우 유사한 수치임이 주목된다.

또한, 주택시장의 호황기와 침체기를 모두 포함하는 균형성을 갖는 1998년부터 2013년 상반기까지의 비교적 장기간의 주택거래시장을 대상으로 하였으며 분기를 기간 단위로 한 결과이므로, 감면 시행기간을 전후하여 월간 거래량이 급등·급감한 단기간 자료를 가지고 감면의 단기적 효과를 강조한 주장들과는 차이가 있음을 밝히는 바이다.

[그림 II-16] 국토교통부 주택거래량과 안전행정부 주택취득세 비교(등록세분 포함)



자료 : 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>),
 국토교통부 내부자료,
 행정안전부, 『지방세정연감』, 각 연도,
 안전행정부, 『지방세통계연감』, 2013.

〈표 II-17〉 주택의 거래과세의 법정세율 변화 추이

구분	년도	2004년					2005년					2006.1.1~ 2006.8.31					2006.9.1~ 2010.12.31 ¹⁾					2011.1.1~ 2011.3.21 ²⁾					2011.3.22~ 2011.12.31 ³⁾					2012.1.1~ 2012.9.23					2012.9.24~ ⁵⁾				
취득세	본세 (유상·매매·교환)	2					2(1.5)					2(1.0)					4(2.0)					2(1)					4(2.0)					2(1)									
	동특세 (세액의 10%)	0.2					0.2(0.15)					0.2(0.1)					0.2(0.5) ⁴⁾					0.5(0.65) ⁴⁾					0.2(0.5)					0.5(0.65)									
	교육세 (세액의 20%)	-					-					-					0.4(0.2)					0.2(0.1)					0.4(0.2)					0.2(0.1)									
등록세	계	2.2					2.2(1.65)					2.2(1.1)					4.6(2.7)					2.7(1.75)					4.6(2.7)					2.7(1.75)									
	본세(이전등기)	3					2(1.0)					→					취득세와통합					-					-					-									
	교육세 (세액의 20%)	0.6					0.4(0.3)					0.4(0.2)					→					취득세에부과					-					-									
합 계	3.6					2.4(1.8)					2.4(1.2)					→					-					-					-					-					
합 계	5.8					4.6(4.0)					4.6(2.85)					4.6(2.3)					4.6(2.7)					2.7(1.75)					4.6(2.7)					2.7(1.75)					

주: 1. ()안은 (개인간) 주택거래에 대한 전면이 감면된 법정세율임
 1) 2006년 9월 1일의 지방세법 개정으로 지방세법 제273조의 2에 과거 개인간 주택거래에 대한 경감세율이 법인에게서 신규 분양받은 주택에 대해서도 적용되게 되었으며, 취득세에 대한 경감률을 25%에서 50%로 확대하여 2010.12.31까지 적용
 2) 2011.1.1부터 취득세 원인으로 하는 부동산등기에 대해서는 등록(면허)세가 부과되지 않고, 취득·등록세가 통합되어 취득세만 과세됨. 2010년 말 종료 예정이었던 (개인간) 주택거래에 대한 취득·등록세 50% 감면 혜택이 9억원 이하 1주택 취득자에 한해 2011년 말까지 1년간 연장. 반면 9억원 초과주택 취득과 다주택자의 주택취득에 대하여는 2011.1.1부터 감면 배제됨을 의미
 취득세율:
 - 9억원 이하, 1주택 : 2%(100분의 50 경감) - 9억원 초과 또는 2주택 이상 : 4%
 3) 2011년 3월 22일부터 2011년 12월 31일까지 잔금을 치르는 주택에 한해서 한시적 감면
 - 9억원 이하, 1주택 : 1%(100분의 75 경감) - 9억원 초과 또는 2주택 이상 : 2%(100분의 50 경감)
 4) 감면 시 감면세액의 20%
 5) 2012년 9월 24일부터 2012년 12월 31일까지 취득한 주택에 한해서 한시적 감면
 - 9억원 이하, 1주택 : 1%(100분의 75 경감) - 9억원 초과 ~ 12억원 이하 주택이고 2주택 이상 : 2%(100분의 50 경감)
 - 12억원 초과 주택이고 2주택 이상 : 3%(100분의 25 경감)

(단위: %)

〈표 II-18〉 국토교통부 주택거래량과 안전행정부 주택취득세
비교(등록세분 포함)

(단위: 건, 호, 백만원)

연도	국교부 주택 거래량	국교부 주택 매매 거래	안전행정부				
			주택 취득세 부과건수 (A)	주택 취득세수 (B)	주택 (유상취득) 등록건수 (C)	주택 (유상취득) 등록세수 (D)	취득세수+ 주택(유상 취득)등록 세수 (B+D)
2005			1,195,608	2,449,599	1,069,678	2,038,714	4,488,313
2006	1,494,935	1,082,453	1,344,607	3,077,652	1,242,195	2,472,569	5,550,221
2007	1,148,574	867,933	1,221,564	2,743,246	954,826	1,810,122	4,553,368
2008	1,179,742	893,790	1,277,821	2,933,131	1,092,499	1,965,895	4,899,026
2009	1,133,637	870,353	1,149,145	2,962,601	1,013,655	2,068,706	5,031,307
2010	1,037,229	799,864	1,074,593	2,842,000	956,509	1,907,589	4,749,589
2011 ¹⁾	1,231,393	981,238	1,405,442	4,269,168			4,269,168
2012	1,004,006	735,414	1,116,953	4,413,838			4,413,838
2013(9) ²⁾	820,684	583,449					

주 : 1. 취득세·등록세 건수 및 세수는 부과 기준임

- 1) 2011년부터 취득을 원인으로 하는 부동산등기에 대하여 취득·등록세 통합
- 2) 2013년도는 9월까지의 수치임

자료 : 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

국토교통부 내부자료.

행정안전부, 『지방세정연감』, 각 연도.

안전행정부, 『지방세통계연감』, 2013.

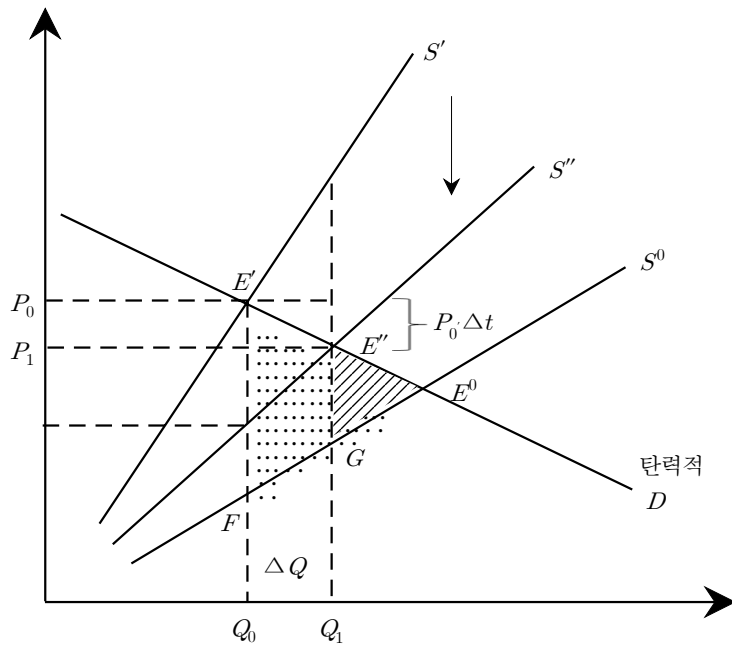
나. 정률 증가(flat ad-valorem) 주택취득세의 세율 인하에 따른 초과부담 변화

재화의 소비자 및 공급자에 대한 증가세식 물품세(ad valorem commodity tax)에 대한 초과부담 계산방법을 준용하여, 주택취득세의 세율 인하에 따른 초과부담 변화를 추정하여 보자. 먼저, 주택에 대한 취득세가 매매가격의 정률세율로 부과될 때 주택매매거래의 수요자 및 공급자

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 75

에게 전가되는 효과를 살펴보면, 취득세가 매도자에게 부과될 때 수요자가 직면하게 되는 공급곡선은 [그림 II-17]에서와 같이 상향이동하게 되어 거래량 감소와 세후가격 상승으로 나타난다. 세금이 없다가 물품세를 새로 도입하는 경우가 아니라 Δt 만큼 세율 변화(인하)가 발생하는 경우로 상정하게 되면, 세금이 없던 가상적 균형점(P_0, Q_0)에서 세금이 도입되었다가 (P', Q'), 다시 세금이 인하되어 최후의 균형점(P'', Q'')으로 이동하게 된다. 명목세액 변화분 $\Delta t P_0$ 만큼 세금격차(tax wedge)가 추가되어 수요 및 공급곡선이 회전하게 되는데 거래량 감소 이후 세율 인하에 따라 회복되는 효과는 주택취득세 변화 전후 부근의 균형점에서의 수요 및 공급탄력성에 따라 달라지게 된다.

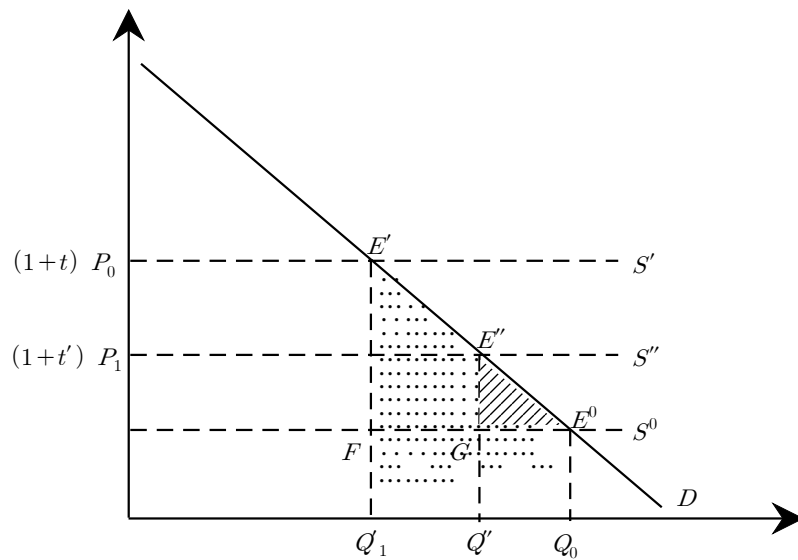
[그림 II-17] 탄력적인 공급곡선



초과부담(Excess Burden)
 감소부분: 사다리꼴 $E'E''GF$

주택취득세율 감면에 따른 초과부담이 감소하는 효과는 세후균형가격이 다시 낮아지고 거래량이 일부 회복되는 정도에 의존하므로 주택거래시장의 공급곡선이 탄력적인지 비탄력적인지에 따라 달라지는데 [그림 II-18]는 거래시장 공급탄력성이 비탄력적인 경우이고 [그림 II-17]은 어느 정도 가격 변화에 대해 공급이 반응을 하는 경우이다. 두 경우 모두 수요의 가격탄력성이 초과부담계산을 위해 필요하므로 이전 절에서 회귀분석 결과에서 얻은 -0.25 정도의 거래량의 주택취득세율에 대한 탄력성 수치를 이용하기로 한다.

[그림 II-18] 완전비탄력적인 공급곡선



초과부담(Excess Burden)
감소부분: 사다리꼴 $E'E''GF$

위의 두 경우 모두 초과부담 감소를 금액으로 계산하기 위해서는 사다리꼴인 $E'E''GF$ 의 면적을 계산함으로써 구해진다. 초과부담(Excess Burden) 또는 사중손실(Dead-weight Loss)을 계산하는 공식은 아래의

식으로 계산되므로 정확하게 초과부담 변화분을 계산하기 위해서는 주택 취득세가 존재하지 않았을 가상의 상황에서의 거래량과 가격에 대한 정보가 필요하다. 다만 거래량탄력성, 세후평균가액 변화, 그리고 감면세를 적용 후 거래량 회복 정도의 곱을 통해 개략적으로 계산할 수 있다.

$$EB = \frac{1}{2} [tP] [t \cdot \eta \cdot Q]$$

$$= \frac{1}{2} \eta P \cdot Q \cdot t$$

5. 주택취득세 감면에 따른 세수보전

주택취득세 감면에 따른 지방세 세수손실을 중앙정부가 지방재정조정 제도를 통해 보전해 주는 역사는 2006년부터 시작되었다. 당시 '부동산 보유세 부담 강화'를 위해 2005년 국세인 종합부동산세가 도입되면서 지방 재산세 감소분을 보전하기 위해 도입한 지방교부세법 및 하위규정에, '부동산거래세 부담 완화정책'으로 2005년부터 법정 명목세율이 인하되면서 2006년 12월 27일에는 종합부동산세의 교부기준을 규정한 「지방교부세법 시행령」에 세원 감소분을 재산세 감소분과 거래세 감소분¹⁴⁾으로 구분하면서 시작되었다. 거래세보전이 시작된 2006년부터 세수 감소분에서 거래세 감소분이 차지하는 비중은 급격히 늘어나게 되는데, 2006년 재산세 감소분은 3,840억원이고 거래세 감소분은 4,827억원이어서 55.7%를 차지하던 것이 2007년의 9,199억원은 92.2%에 해당하고, 2008년의 7,465억원은 97%에 달한다. 즉, 최초 종합부동산세 도입연도인 2005년에는 재산세 세수 감소분만 있었지만 그 이후 3년간은 세수 감소분의 대부분을 거래세 감소분을 보전하는 방향으로 바뀌게 된다. 세수 감소분을 보전하고도 남

14) '거래세 감소분'은 2005년도분 취득세 부과액과 등록세 부과액을 합한 세액에 1996년부터 2005년까지의 10년간 전국 평균 취득세·등록세 세수증감률 지수를 곱한 세액에서 부동산에 대한 취득세와 등록세 부과액을 합한 세액을 차감하여 산정하도록 정하였음

는 잔여액이 크게 늘게 되는 2008년부터 균형재원으로 교부한 2조 1,156 억원은 총부동산교부액에서 차지하는 비중이 73.3%로 높아지게 된다.

이렇게 2006년과 2007년 귀속분까지는 세원 감소분 이외의 잔여분에 대해 재정여건 80%, 지방세 운영상황 15%, 보유세규모 5%를 감안하여 배분하던 기준에서, 2008년부터 재정여건 50%, 사회복지 25%, 지역교육 20%, 보유세규모 5%를 감안하는 기준으로 변경하는 「지방교부세법시행령」이 2007년 12월 13일 개정되었다. 이는 참여정부가 사회복지지출을 확대하는 법 개정을 하면서 이에 소요되는 재원으로 부동산교부세를 활용하기 위함이었다. 이에 따라 부동산교부세를 재원으로 기초노령연금, 노인장기요양보험 등 복지사업과 방과후 학교사업 등 교육사업에 대한 투입을 대폭 확대하는 등 중앙정부가 추구하는 복지 및 교육사업 목적에 연계되는 계기가 되었다. 즉, 그 이전까지는 부동산교부세가 세수보전 후 잔여액 대부분(80%)을 자치단체가 자율적으로 용도를 결정하는 일반재원을 재정형평화 기준에 따라 교부하던 방식에서 종합부동산세 세수가 크게 늘어나고 향후 큰 세수 신장이 기대되자¹⁵⁾ 복지 및 교육이라는 특정 수요를 상당 부분(45%) 충족하는 지출용도로 특정화하는 방식으로 바뀌게 되었다.

결국 2008년부터 부동산교부세는 거래세 감소분을 보전해주는 장치로 활용되는데, 중앙정부가 주도한 주택취득세의 법정 명목세율 감면이 있을 때마다 중앙과 지방정부 간에는 세수손실의 규모와 방식을 두고 갈등이 발생해 왔다. 이는 부동산교부세 주요 재원인 종부세 세수가 2008년 말 이후 종합부동산세 부담 완화에 따라 세수가 최고치에 달했던 2.7조원에서 1조원대로 급감하면서 부동산거래세 세수감소 보전용 재원인 부동산교부세와 세수 감소액 간 균형을 맞추기가 힘들어졌기 때문인 것으로 판단된다.

2013년 8월 28일 정부는 '서민 중산층 주거안정을 위한 전월세 대책' 발표를 통해 주택취득세의 한시적 감면세율 적용에 따른 부작용을 감안하여

15) 토지 및 주택분 재산세 과세표준으로 가격공시액을 사용하는 것으로 개정된 후 개정법률 부칙으로 토지 및 건축물은 2006년 한해 55%, 주택은 2006년과 2007년 두 해의 50%의 적용비율을 시작으로 매년 5%씩 적용비율을 인상시켜 각각 2015년과 2017년에 100% 전액 과표화하기로 지방세법에 명문화하는 등 적용률 인상에 따른 세수 증대가 예상되었음

II. 주택거래량 감소와 주택취득세 세부담 및 세수 변화 79

영구적 세율 인하에 따른 세수감소 보전대책을 발표하게 된다. 적어도 최근 3차례 시행된 1년 미만 동안의 한시적 주택취득세 감면정책은 모두 시장거래 활성화를 목적으로 한 부동산대책으로서 중앙정부가 주도하여 이루어졌다고 할 수 있다. 이로 인해 노정된 문제점은 크게 ① 세수 보전방법 협의과정 중의 중앙과 지방정부 간 갈등 ② 입법소요기간 동안의 불확실성에 따른 시장교란을 들 수 있다. 그 이전의 2007~2010년 감면이 사전에 중앙 및 지방재정당국들이 지방세 감면에 따른 세수 변화를 세입예산 편성 과정에서 고려할 수 있었던 것과 달리 회계연도 중간에 시장대응책으로 발표되어 세수보전 방법을 협의해야 하는 어려움을 세 차례 이상 겪은 셈이다.

주택취득세 세율 인하 영구화가 막 이루어진 현 시점은 주택취득세의 국세화와 이에 따른 중앙과 지방 간 세목 교환을 포함한 재정조정이 보다 적극적으로 검토되어야 할 때이다. 미세조정에 해당하는 지방교부세율이나 국고보조율 인상, 재정분권 강화를 위한 지방세의 전반적 인상 등도 거론되고 있지만 지방세의 재정책임성 확보를 중요시하고 주택시장에서의 취득세정책 수단화가 전국단위로 이루어지고 있음을 감안할 때 국세의 지방세 이양형태 보전방법이 더 우월하다는 판단이다. 만일 취득세 감면으로 인한 세수부족을 어떤 국세 세목의 지방세화를 통해 실현할 경우 고려해야 할 사항으로는 세수 중립성 확보 이외에도 초과부담의 비교나 세원의 지역간 분포일 것이다. 현실적으로는 세원분포 측면에서 현재의 취득세 세원분포와 정확히 일치할 필요는 없으나 가급적 광역자치단체 단위에서는 유사한 분포를 갖고 있어서 자치단체가 수용할 수 있는 세목 교환이 실현가능성이 높을 것이다.

Ⅲ. 국제거래세의 국제비교와 시사점

1. OECD회원국들의 자산거래세 국세·지방세 세수비중

〈표 Ⅲ-1〉과 〈표 Ⅲ-2〉는 주택거래시장에서 부과되는 거래세들이 중앙정부의 국세로서 부과되는지 지방정부의 지방세로서 부과되는지를 살펴 보기 위해 OECD 세수통계를 재정리한 것들이다. 국가별로 주택이나 부동산 자산만을 과세대상으로 거래세를 부과하는 나라들이 예외이므로 주택거래세 세수를 포함한 4400단위 중분류에 해당하는 금융 및 자산거래세(Taxes on financial and capital transactions) 세입통계 수치를 기준으로 살펴보려고 한다.

대부분의 나라에서 인지세(stamp duty)라는 명칭의 조세가 중앙정부의 국세로서, 또는 주단위의 지역정부에서 부과되는 이유는, 소유권 등 권리의 등기·등록을 공적장부(공부)에 등재하도록 신고의무가 법률에 규정되어 있고 이를 담당하는 업무가 국가 또는 지역정부 소속 행정업무이면서 이러한 공부에 등록되어 공개된 정보에 기초하여 이루어진 사인 간의 재산권 관련 법률행위에 대해 정부가 공적으로 인증한다는 의식에 기초하기 때문이다. 예를 들어, 영국의 4400단위인 Taxes on financial and capital transactions에는 Stamp duties로 2009년 징수액이 7,141파운드로 표시되는데 이는 영국 통계청의 '23.9 HM Revenue and Customs taxes and duties'의 2009년도 Stamp duties년의 징수수치와 일치한다.

중앙집권형 국가군들은 대부분 자산거래 시 거래세가 중앙정부의 인지세, 등록면허세 등의 명칭으로 부과되어 국세 비중이 100%에 가깝게 나타난다. 그 예외에 해당하는 국가들로 프랑스, 헝가리, 일본, 한국, 스페인을 들 수 있는데, 이 중 스페인과 프랑스의 국가 형태는 조금 더 세밀하게 살펴볼 필요가 있다. 첫째, 스페인의 경우는 OECD 자료에서는 지역국가

III. 국제거래세의 국제비교와 시사점 81

(regional country)로 분류되지만, '연방형 국가'에 포함시키는 보고서도 있으며 언론에서도 그렇게 취급하고 있다.¹⁶⁾ 따라서 아래 표에서는 두 가지 경우 모두를 계산하여 <표 III-1>과 <표 III-2>에 중복되게 게재하였다. 둘째, 프랑스의 중앙과 지방정부 구조는 스페인과 유사하게 3단계이면서 연방제 국가의 주에 해당하는 region에서 등기업무와 거래세를 부과하지만 권력이 중앙정부에 집중되어 있어서 OECD는 중앙집권형 국가군으로 분류한 셈이다. 결국 스페인과 프랑스도 연방제 국가들이 주정부 수준에서 부과하는 것과 마찬가지로인 셈이다. 그렇다면 자산거래세 세수의 국세·지방세 비중 측면에서 특이성을 보이는 국가들은 헝가리, 일본, 한국에 국한되는 것이다. 참고로 일본의 경우 OECD 통계상의 인지수입(Stamp revenues)은 일본 국세청 국세통계연보에서 조세 및 인지수입(Tax and Stamp Revenues)의 국세청분 세입결산액(Amount settled of NTA revenue)과 관세분·일본우정공사분 세입결산액(Amount settled of Custom house and Japan Post)과의 합계 기준으로 第135回 平成21年度版(2009년도), 國稅廳統計年報, 35페이지의 숫자와 일치한다.

<표 III-1> 중앙집권국가(Unitary Country)의 중앙·지방정부 간 재산과세 세수 비중(2010)

(단위: %)

		4000							총 세수액
		4100	4200	4300	4400	4500	4600		
		재산 과세	부동산 부유세	(순) 부유세	상속세 증여세	(자산) 거래세	수시적 재산 과세	기타 정기적 재산과세	
칠 레	중앙	31.2	1.6	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	93.5
	지방	68.8	98.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.5
체 코	중앙	46.5	0.1	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	97.6
	지방	53.5	99.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4

16) 최근 유럽재정위기의 한 가운데 놓인 스페인에 대한 언론보도들에서는 "... 스페인 안달루시아주는 지방정부 중 네 번째로 중앙정부에 자금지원을 요청했다." 라는 표현에서도 알 수 있듯이 스페인은 연방제 국가는 아니지만 지역정부를 '주'로 표현하고 있음

〈표 Ⅲ-1〉의 계속

(단위: %)

		4000							총 세수액
		재산 과세	부동산 부유세	(순) 부유세	상속세 증여세	(자산) 거래세	수시적 재산 과세	기타 정기적 재산과세	
덴 마 크	중앙	28.2	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	72.6
	지방	71.8	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	27.4
에스토니아	중앙	0.0	-	-	-	-	-	-	83.6
	지방	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.4
핀 란 드	중앙	44.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	65.2
	지방	56.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.8
프 랑 스	중앙	18.9	0.1	100.0	100.0	11.6	0.0	0.0	76.4
	지방	81.1	99.9	0.0	0.0	88.4	0.0	0.0	23.6
그 리 스	중앙	71.2	0.0	0.0	100.0	98.6	0.0	100.0	98.3
	지방	28.8	100.0	100.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.7
헝 가 리	중앙	58.6	0.0	100.0	56.2	56.2	0.0	0.0	90.7
	지방	41.4	100.0	0.0	43.8	43.8	0.0	0.0	9.3
아이슬란드	중앙	25.4	0.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.5
	지방	74.6	99.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.5
아 일 랜 드	중앙	43.4	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	96.3
	지방	56.6	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.7
이 스 라 엘	중앙	25.9	0.3	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	90.9
	지방	74.1	99.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1
이 탈 리 아	중앙	64.8	0.0	100.0	93.4	93.4	99.7	74.7	77.5
	지방	35.2	100.0	0.0	6.6	6.6	0.3	25.3	22.5
일 본	중앙	17.7	0.0	0.0	100.0	73.0	0.0	0.0	56.0
	지방	82.3	100.0	0.0	0.0	27.0	0.0	0.0	44.0
한 국	중앙	33.7	13.3	0.0	100.0	32.9	0.0	0.0	78.3
	지방	66.3	86.7	0.0	0.0	67.1	0.0	0.0	21.7

III. 국제거래세의 국제비교와 시사점 83

〈표 III-1〉의 계속

(단위: %)

		4000							총 세수액
		재산 과세	부동산 부유세	(순) 부유세	상속세 증여세	(자산) 거래세	수시적 재산 과세	기타 정기적 재산과세	
룩셈부르크	중앙	96.4	0.0	100.0	100.0	93.7	0.0	0.0	93.9
	지방	3.6	100.0	0.0	0.0	6.3	0.0	0.0	6.1
네덜란드	중앙	52.3	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	94.0
	지방	47.7	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.0
뉴질랜드	중앙	2.1	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	92.8
	지방	97.9	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.2
노르웨이	중앙	51.8	16.2	45.1	100.0	100.0	0.0	0.0	86.4
	지방	48.2	83.8	54.9	0.0	0.0	0.0	0.0	13.6
폴란드	중앙	0.0	-	-	-	-	-	-	80.3
	지방	100.0	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	19.7
포르투갈	중앙	47.3	0.0	0.0	100.0	98.9	0.0	0.0	92.2
	지방	52.7	100.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	7.8
슬로바키아	중앙	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	94.8
	지방	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2
슬로베니아	중앙	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81.8
	지방	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	18.2
스웨덴	중앙	61.4	46.6	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	59.5
	지방	38.6	53.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.5
터키	중앙	67.1	0.0	0.0	89.3	89.3	0.0	0.0	87.6
	지방	32.9	100.0	0.0	10.7	10.7	0.0	0.0	12.4
영국	중앙	57.9	48.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	93.7
	지방	42.1	52.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3
스페인	중앙	55.65	1.00	0.00	1.82	3.93	0.07	0.00	100.00
	지방	44.35	99.00	100.00	98.18	96.07	99.93	100.00	0.00

주: 사회보장기여금은 계산에서 제외

자료: OECD, "Revenue Statistics - Comparative tables(<http://stats.oecd.org/index.aspx>)."

〈표 Ⅲ-2〉 연방제 국가(Federal Country)의 중앙·지방정부 간 재산과세
세수 비중(2010)

(단위: %)

호	주	4000							총 세수액
		재산 과세	부동산 부유세	(순) 부유세	상속세 증여세	(자산) 거래세	수시적 재산 과세	기타 정기적 재산 과세	
호	연방	0.04	0.00	0.00	0.00	0.10	0.00	0.00	80.33
	주	62.72	37.43	0.00	0.00	99.90	0.00	0.00	16.21
	지방	37.24	62.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.46
오스트리아	연방	58.26	4.84	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	93.08
	주	2.57	5.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.30
	지방	39.16	89.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.62
벨기에	연방	7.86	0.75	100.00	0.00	10.59	100.00	0.00	84.66
	주	52.50	3.29	0.00	100.00	89.41	0.00	0.00	7.70
	지방	39.64	95.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.64
캐나다	연방	0.00	-	-	-	-	-	-	45.44
	주	13.30	7.80	100.00	0.00	78.34	8.42	0.00	43.32
	지방	86.70	92.20	0.00	0.00	21.66	91.58	0.00	11.23
독일	연방	0.00	-	-	-	-	-	-	51.88
	주	46.15	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	35.00
	지방	53.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.12
멕시코	연방	0.00	-	-	-	-	-	-	95.80
	주	33.72	33.13	0.00	0.00	34.88	0.00	0.00	2.80
	지방	66.28	66.87	0.00	0.00	65.12	0.00	0.00	1.39
스페인	연방	1.00	0.00	1.82	3.93	0.07	0.00	100.00	55.65
	주	46.44	0.00	94.55	93.10	96.53	0.00	0.00	29.16
	지방	52.56	100.00	3.64	2.97	3.40	100.00	0.00	15.19
스위스	연방	23.96	0.00	0.00	0.00	97.67	0.00	0.00	47.55
	주	45.62	29.55	59.69	70.67	1.88	0.00	0.00	32.03
	지방	30.42	70.45	40.31	29.33	0.44	0.00	0.00	20.43
미국	연방	3.27	0.00	0.00	76.85	0.00	0.00	0.00	50.81
	주	4.07	3.30	0.00	21.57	0.00	0.00	0.00	27.54
	지방	92.65	96.70	0.00	1.59	0.00	0.00	0.00	21.65

주: 사회보장기여금은 계산에서 제외.

자료: OECD, "Revenue Statistics - Comparative tables(<http://stats.oecd.org/index.aspx>)."

2. 주요국의 주택거래세¹⁷⁾

가. 미국의 주택거래세(Housing Transfer Tax) 현황

Dachis et al.(2012)에 의하면 미국 내에는 35개 주 및 주내 지방정부들인 시군들에서 주택거래세(housing transfer tax)가 존재하는 것으로 보고하고 있다. 대표적 사례로서 뉴욕시와 워싱턴 D.C.의 사례를 살펴보자.

뉴욕주의 부동산이전세(Real Estate Transfer Tax)는 소유권(deed)을 포함하여 부동산에 대한 어떤 권리를 500달러 이상의 대가를 치르고 이전하는 거래에 부과된다. 거래종료, 즉 인도 후 15일 이내에 납부해야 하며, 매 500달러당 2.00달러 즉 0.4%의 세율이 적용된다. 납세자는 원칙적으로 양도자라는 점이 특이하나, 미납부하거나 비과세대상자라면 양수자가 납부해야 하므로 양도자와 양수자가 연대납부의무가 있다.

뉴욕시도 부동산이전세(Real Property Transfer Tax)는 뉴욕주가 RETT를 부과하듯이 시정부도 부동산 매도자에게 부과하는 시세인데 뉴욕시 행정법¹⁸⁾에 근거를 두고 있다. 대부분 주택의 경우 세율은 50만달러 이하의 경우 1%이고 50만달러를 초과하는 고가주택의 경우에만 기준금액인 50만달러 초과분이 아닌 거래액 전체에 대해 1.425%를 적용한다. 주택 이외의 상업용부동산의 경우 해당 세율은 50만달러 이하 및 초과된 경우 각각 1.425%와 2.625%¹⁹⁾이다. 거래 후 30일 이내에 ACRIS(Automated City Register Information System)를 통해 전자신고납부하도록 되어 있으며 통상 매매계약의 최종정산(closing)단계에서 거래 쌍방이 정산비용(closing costs) 중 하나로 정산되면서 매도인 대리인인 매도인측 변호사

17) 부가가치세(VAT)제도를 시행하고 있는 많은 OECD 국가들은 기존 중고주택의 매매과 관련하여서는 면세제도를 예외없이 채택하고 있으므로 VAT는 제외하여 논의함

18) NYC Administrative Code, Local Law: Title 11, Chapter 21, Administrative Code, Enabling Act: Tax Law Section 1201(b).

19) 시세로서 뉴욕시 일반재정에 귀속되는 세율인 1.625%와 교통청(Mass Transit Authority) 및 민간버스회사에 귀속되는 1%를 합한 세율임

가 대리납부하게 된다.

결국 100만달러가 넘는 고가주택에 대한 맨션세를 포함하더라도 뉴욕 시 주택매매거래에서 거래세로 부담하게 되는 총실효세 부담은 2.825% 이하이다.

워싱턴 D.C.시에서는 2003년 매매가격에 적용되는 주택거래세율이 2.2%에서 3%로 인상되었는데 그 인상 대상은 신고된 거래가격이 25만달러 이상인 주택에 대해서만 적용되었다. 이는 주택이 25만달러 이상으로 거래되면 주택매매가 전액에 대해 고세율이 적용되어 24만 9,999달러에서 1달러만 늘어난 25만달러로 거래되도 세액은 2천달러 증가하게 되는 가격턱 효과(price notch effect)를 발생시키게 되었다. 결국 가격턱인 25만달러 부근의 가격대로 평가되는 주택들 대상으로 1월 1일부터 공식적인 매매가가 24만 9,999달러를 넘지 않도록 유도할 인센티브가 상당히 존재하게 되었다. 주택 매수자가 등록세(deed recordation tax)를 그리고 주택 매도자가 이전세(deed transfer tax)를 각자 같은 금액씩 부담하므로,²⁰⁾ 주택 매수자의 입장에서 주택가격 25만달러를 구분점(cut-off)으로 하여 급등하게 되는 거래세 증가액은 세율 변동 %p의 절반인 25만달러 $\times (3 - 2.2\%) / 2 = 1$ 천달러에 해당한다. 매도자도 같은 금액만큼의 이전세(deed transfer tax)를 절약할 수 있는 유인이 존재하므로 25만달러 이하로의 저가신고 유인이 존재하게 된다.

3%에 해당하는 고세율 그리고 이에 따른 가격턱은 2004년 10월 1일에 폐지되었지만, 2006년 10월 1일에 40만달러 이상 고가주택에 대한 2.9% 고세율 구간이 새로 생긴 후 2,800달러에 달하는 새로운 세액급등 구분점이 재도입되었다.

〈표 III-3〉은 미국 내 대표적인 대도시들을 대상으로 구입에서 처분단계까지 부담하게 되는 각종 비용들이 거래가액 대비 비율이 정리되어 있다. 매도단계(back-end stage)에서 매도자가 부담하는 비용은 단순평균

20) 보통 구매자가登記하는 과정에서 등록세(deed recordation tax)를 내고 매도자가 이전세(deed transfer tax)를 내게 되며, 본고에서 주택거래세율이라고 칭할 때는 이 두 가지 조세의 세율을 합한 것을 말함

III. 국제거래세의 국제비교와 시사점 87

6.3%로 매우 높았고 보유단계에서 지방재산세 등으로 매년 부담하는 비용도 1.3%였으며, 초기 구입단계에서 1.45%를 부담하며, 거래세 부담도 0.78%에 달해 적지 않은 실정임을 알 수 있다. 뉴욕 및 필라델피아가 2% 및 4%로 주택거래세가 매우 높았고 거의 거래세를 부과하지 않는 도시들도 다수 발견되어 미국의 경우 주택거래세가 미연방 전역에 완전히 보편화된 지방세는 아니라는 특징이 있다.

〈표 III-3〉 미국 대도시별 거래비용: 거래가액 대비 비율

(단위: %)

	거래세	매입단계 비용	재산세율	매도단계 비용
애틀랜타	0.10	1.20	1.00	5.60
보스턴	0.46	1.15	1.31	5.96
시카고	1.20	2.51	2.02	6.70
신시내티	0.30	1.35	1.27	5.80
클리블랜드	0.40	1.00	1.58	5.90
댈러스	0.00	1.23	1.93	5.50
덴버	0.01	1.03	0.70	5.51
디트로이트	0.86	1.27	1.88	6.36
호놀룰루	0.10	1.00	0.29	5.60
휴스턴	0.00	1.32	2.02	5.50
캔자스시티	0.00	1.22	1.31	5.50
로스앤젤레스	0.11	1.33	0.70	5.61
마이애미	0.95	1.83	1.30	6.45
밀워키	0.30	1.42	1.76	5.80
미니애폴리스	0.56	2.12	1.19	6.06
뉴욕	2.05	2.20	1.70	7.55
필라델피아	4.00	1.94	1.63	9.50
피츠버그	4.00	1.84	1.50	9.50
포틀랜드	0.00	1.02	1.05	5.50
샌디에이고	0.11	1.24	0.73	5.61
샌프란시스코	0.68	1.24	0.75	6.18
시애틀	1.78	2.20	1.02	7.28
세인트 루이스	0.00	0.79	1.30	5.50
평균값	0.78	1.45	1.30	6.28
중위값	0.30	1.27	1.30	5.80

자료: 미연방주택금융청(FHFA) 자료를 이용하여 Harris(2013)가 계산한 자료를 인용함
Tax Foundation(2009).

한편, 미국은 이미 주택구입 지원용 보조금으로 글로벌 금융 위기중이었던 2008년에 생애최초주택구입세액공제(FTHBC: First-Time Homebuyer Credit)를 통해 8천달러 연방소득세 세액공제를 시행한 경험이 있는데, 재정적자 감축을 위해 조세지출항목 중 가장 큰 모기지 지급이자 및 납부 지방 재산세 소득공제를 축소하려는 정책논의가 활발한 상황에서 주 및 시·군 등 지방정부가 부과하는 주택거래세 같은 거래비용 변화도 주택시장에 미치는 경로는 동일하다고 판단된다. 다만 향후 연방소득세를 통한 정책수단을 하위정부의 주택관련 지방세 감면 정책수단으로 대체할 경우 정부 간 재정조정 문제를 해결해야 하므로 이를 사용할 수 있을지는 미지수이나 주택양도세의 대폭 완화 이후 침체된 주택시장 활성화를 위한 정책수단으로서 거래세나 거래비용 완화가 새로이 주목받고 있음은 분명하다.

나. 영국의 인지세

영국에서는 통상 국세로서 인지세(Stamp Duty)가 부과되는데 토지세까지 포함하여 2003년 이후 Stamp Duty Land Tax(SDLT)라고 칭한다. 많은 나라에서 주택거래세가 지방세로 존재하는 것과 매우 대조적으로 중앙정부가 부과한다. 주택소유권(freehold) 매입 및 임대계약에 공통적으로 적용되는 거래가액 구간별로 적용되는 누진세율(1~7%)을 정리한 것이 <표 III-4>이다. 200만파운드 이상 주택에 대한 7% 최고세율구간은 2012년 3월 22일부터 새로 도입되었는데 ‘맨션세(mansion tax)’라고 불린다. 2012년 3월 22일부터 200만파운드(한화 30억원 상당)를 초과하는 초고가주택에 대해 최고세율구간 7%를 추가하기 전까지는 5%가 최고세율이었다. 또한 2011년부터 논란이 되어온 외국계 매수자가 개인이 아닌 법인 특히 신탁의 형태를 취하여 매수하면서 조세회피를 하는 행태를 방지하기 위해 특수한 200만파운드 초과 주택구입에 대해 15%라는 징벌적 인지세를 도입하였다. 2003년부터 인지세가 SDLT로 개편된 주된 배경에는 주택 내 가구나 불박이 내부장식들이 별도로 고가 거래됨에 따라 인지세

를 회피하는 행태를 방지하기 위해서였다. 현재는 이러한 내부장식 및 시설들을 포함하여 거래가격을 등기소에 신고하도록 의무화하였으며 이러한 조세회피 방지를 위해 등기소가 신고된 가격을 해당 부동산 소재지 주변의 유사부동산 가격들과 대조하고 있다. 주상복합용도 주택이거나 상업용부동산에 대해서는 거래금액 구간별로 1~4% 범위의 별도 차등세율이 존재하나 주택과 비교하여 중과하고 있지는 않다. 특징적인 사항은 거래금액이 어떤 과표구간에 속하면 거래금액 전체에 대해 해당 인지세율이 적용되므로 영국 인지세의 세율은 초과누진세율 체계가 아니다. 만일 우리나라의 고가주택에 해당하는 9억~10억원 상당의 주택이 만일 영국 내에서 거래된다면 4% 미만의 실효세부담을 지게 되고 초고가주택(한화 30억원 초과)의 경우 2012년 3월 21일 이후 거래분부터 7%까지 세부담이 늘어날 수 있다.

영국(UK) 내 토지 및 부동산거래(지분거래 포함)에 대해 매수자에게 부동산양형 및 거래가격에 따라 차등과세되는 SDLT는 경제적으로는 상당부분 매도자에게 귀착될 것이라고 경제학계에서는 예측하고 있다. 특히 공급탄력성이 상대적으로 비탄력적인 주택시장 상황에서는 매수자의 거래가격 인하 요구를 매도자가 수용할 수밖에 없어서 완전히 자본환원화(capitalized)되어 인화된 거래가격이 형성되고 따라서 매도자가 주로 부담하게 된다는 것이다. 영국의 인지세는 경제학자들 사이에서 경제적 비효율성이 높은 세금으로 지적받아 왔다. 2011년 IFS의 영국조세개혁 보고서인 Mirrlees Review에 따르면, “(영국 인지세는) 사람들로 하여금 이사를 억제하는 효과를 발휘하여 주택 및 노동시장에 악영향을 미친다”²¹⁾고 특별히 강조하고 있음에도 2012년 이후 차등과세의 폭을 확대하고 있는 점이 주목된다.

21) p. 403, “the British SDLT creates a disincentive for people to move house, and the adverse consequences of this on the functioning of housing and labour markets.”

〈표 III-4〉 영국의 인지세(SDLT)

(단위: %)

매매가	세율
£125,000 이하	0
£125,000 초과 250,000 이하	1
£250,000 초과 500,000 이하	3
£500,000 초과 1,00,000 이하	4
£1,000,000 초과 2,000,000 이하	5
£2,000,000 초과 (2012.3.22 이후)	7
2012. 3. 21일 이후 초고가주택 특정 거래 매수자가 법인 또는 특정형태 신탁인 경우	15

자료: <http://www.hmrc.gov.uk/sdlit/intro/rates-thresholds.htm>

다. 일본의 주택관련 거래세

동경도 내에 소재한 주택에 대한 매매거래 시에는 ① 도도부현세인 부동산취득세²²⁾ ② 국세인 등록면허세, 그리고 ③ 국세인 인지세가 취득자에게 과세되는데, 첫 2개 조세는 신고납부주의 세목이지만 신고금액자진 계산(self-assessment) 방식이 아니라 과세표준금액이 ‘고정자산평가액’²³⁾ (우리나라의 재산세 과세표준)이고, 마지막 조세는 계약서에 기재된 금액이다. 일본의 부동산취득세를 이해할 때 가장 주목해야 할 사항은 그 과표가 부동산보유세인 ‘고정자산세’ 과세평가액과 동일하다는 사실이다. 고정자산세 과세대상 부동산에 대한 과세평가가 부동산취득세의 세수를 결정하는 중요한 축이 된다. 즉, 취득 당시의 취득자가 부담한 실질 거래가액이 아니고 매년 정기적인 보유과세 평가액을 부동산취득세 과세표준으로 사용하고 있다는 점이다. 따라서 부동산 취득세의 세수추계를 위해 등기소로부터 동경도에 통보되는 등기부등본 자료상에 첨부된 계약서상의 거래금액과는 무관하게 부동산취득세 과세표준이 결정된다. 부동산

22) http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/fudosan.html#hu_1

23) 법조문상에는 “총무대신이 정한 고정자산 평가기준에 의해 평가·결정된 가격”이라고 기술되어 있고, 원칙적으로 고정자산세(우리나라의 재산세) 과세장부에 등록되어 있는 가격임

III. 국제거래세의 국제비교와 시사점 91

산 취득세는 취득한 날로부터 30일 이내에 토지, 가옥 등 부동산 소재지를 관할하는 도세사무소(도세출장소)·지청에 신고하도록 되어 있고, 등록면허세는 등기신청 시 납부해야 하며, 인지세는 인지세법에 정해진 양도 계약 관련 문서작성 시 인지 구입을 통해 납부하게 된다.

토지와 가옥을 유상·무상으로 구입하거나 가옥을 건축하는 등으로 부동산을 취득했을 때에는, 등기 유무에 관계없이 과세되므로 매매, 증여, 교환, 건축(신축, 증축, 개축) 등에 의해 개인 및 법인의 취득한 부분이 과세대상이다. 서울은 2003년 4월 1일부터 2015년 3월 31일 사이에 부동산을 취득한 경우의 세율은 3%이다. 단, 2003년 3월 31일 이전에 부동산을 취득한 경우는 4%(주택은 3%)이다.²⁴⁾

일본은 토지와 건물을 철저히 분리하여 등기 및 과세대장을 유지하고 있으므로 부동산취득세 및 등록면허세의 과세표준 또한 주택의 경우라도 주거용건물인 가옥과 부속토지로 구분하여 각각의 공제액을 차감한 후 양자의 공통의 기본세율(3%)을 곱한 후 계산한 각 세액들을 합산하여 과세하는 방식을 택하고 있다. 한마디로 주택에 대해서도 철저히 가옥(건물)과 부속토지에 대한 분리평가 및 분리과세를 우리나라와 달리 지속적으로 시행하고 있다. 부속토지인 주택용 택지에 대한 취득 시 경감해주는 공제액은 토지 구입 또는 임대 후 신축한 경우에, 주택가옥(건물)에 대한 공제액은 거주요건, 일정범위 내 바닥면적, 건축연도 요건에 따라 차등하여 일정액을 감면해 주고 있다. 고정자산세 과세평가액을 토지의 경우 70%, 건물의 경우 30%로 가정하고 공제가 전무하다고 가정할 경우 법정 명목세율이 3%더라도 부동산취득세의 실효세율은 1.5% 정도로 추정된다.

국세로 부과되는 일본의 등록면허세의 세율은 <표 III-5>에서 볼 수 있듯이 법정 명목세율은 2%이지만 과표 현실화율을 감안하면 1% 내외일 것으로 판단된다. 마지막으로 국세인 인지세의 명목세율은 <표 III-6>에 정리되어 있는데, 전술한 부동산취득세나 등록면허세와 달리 과세표준이

24) 지목이 택지가 아닌 비택지 부속토지에 지어진 주택토지분 취득세에 대해서는 2006년 4월 1일부터 3.5%, 2008년 4월 1일부터 4%가 적용됨

‘계약서에 기재된 계약금액’이므로 성실신고를 가정할 때 실효세부담은 매매가액의 범위별로 다르지만 1천만엔 이하 저가주택의 경우 0.1~0.4%, 이를 초과하는 주택들은 0.1% 이하이며 1997년 4월 1일 이후 계약분에 대해서는 1천만엔 초과주택들에 대해 10~20% 세액을 경감해주고 있다.

결국 동경 시내에 소재한 주택의 거래세 부담을 총합계한 실효세부담은 실지매매거래가액을 기준으로 2.6%을 넘지 않는다는 판단이다.

〈표 Ⅲ-5〉 일본 주택매매의 등록면허세 세부담

	내용	과세표준	세율	경감세율
토지등기	매매 또는 경매	부동산 가액 ²⁾	2%	2012.4.1~2013.3.31 : 1000분의 15
건물등기	매매 또는 경매	부동산 가액	2%	개인이 주택용 가옥을 신축하거나 취득하여 거주용으로 이용되는 경우에는 주택용 가옥의 경감세율 ¹⁾ 적용

주: 1) 1,000분의 1~1,000분의 3

2) 부동산가액이란 등록면허세법 제10조에 따라 등기할 때의 가액이며, 지방세법 제341조 제9호로 기재된 고정자산 과세장부에 등록된 가격으로 매매대금이 아님

〈표 Ⅲ-6〉 일본 주택매매의 인지세

	인지세액	금액	감면평균세율(%)
부동산매매계약서, 부동산교환계약서, 부동산매개증서 등	1만엔 미만	비과세	
	10만엔 이하	200엔	
	10만엔~50만엔 이하	400엔	
	50만엔~100만엔 이하	1천엔	
	100만엔~500만엔이하	2천엔	
	500만엔~1천만엔 이하	1만엔	

〈표 III-6〉의 계속

	인지세액	금액	감면평균 세율(%)
	1천만엔~5천만엔 이하	2만 → 1.5만엔(▽0.5만엔)	0.15~0.03
	5천만엔~1억엔 이하	6만 → 4.5만엔(▽1.5만엔)	0.09~0.045
	1억엔~5억엔 이하	10만 → 8만엔(▽2만엔)	
	5억엔 ~10억엔 이하	20만 → 18만엔(▽2만엔)	
	10억엔 ~50억엔이하	40만 → 36만엔(▽4만엔)	
	50억엔 ~	60만 → 54만엔(▽6만엔)	0.00108~
	계약금액이 기재되어 있지 않은 경우	200엔	

주: 부동산 양도에 관한 계약서 중 기재된 계약금액이 1000만엔을 초과하는 경우에는 1997년 4월 1일부터 2013년 3월 31일까지 작성한 것의 세액에 대해서는 경감조치가 있음

라. 중국의 계세(契稅) 등

보통 주택에 대해서는 i) 최초구입이면서 면적 90㎡ 이하의 소형주택에 대해 1% 세율로, ii) 그 외의 경우는 1.5% 세율로 과세되며, 상품주택(비보통주택)에 대해서는 3%의 세율로 지방세인 契稅가 부과된다. 과세 표준은 상해시 주택거래센터(상해시 등기소)에 매매계약서를 첨부하여 신고되는 실지거래가격이다. 납세의무자는 매수자이다. 다른 나라들처럼 인지세 성격의 '계약인화세', '권리증인화세'가 존재하나 문서작성 건당 80 위안, 5위안 수준으로 미미한 금액이 부과된다. 따라서 상해시의 경우 호화고가주택인 경우라하더라도 주택거래 시 취득자의 거래세 부담은 3% 이하이다.

〈표 III-7〉 세계 주요 대도시 내 주택거래세 비교(과세의 경우)

도시	세목명	과세주체	납세자	과세표준	법정 명목세율	기타
뉴욕주	부동산이전세 (NYS-RETT)	주세	매도자	실지거래가액	0.4%	
	랜선세	주세	매수자	실지거래가액	1%	매매가 100만달러 초과하는 고가주택에 대한 추가과세
뉴욕시	부동산거래세 (NYC-RPTT)	주세	매도자	실지거래가액	1%(\$50만 이하) 1.425%(\$50만 초과) £12.5만~25만 1% £25만~50만 3% £50만~100만 4% £100만~200만 5% £200만 초과 (2012.3.22 이후) 7%	
런던	인지세 (SDLT)	국세	매수자	실지거래가액		
동경	부동산취득세	도도부현세	"	고정자산세 평가액	3%	
	등록면허세	국세	"	고정자산세 평가액	2%	
	인지세	국세	"	실지거래가액	거래금액별 정액세	
상해	계세	시세	"	실지거래가액	1%(소형 및 최초구입) 1.5%(소형) 3%(상품주택)	
서울	취득세	도세	"	실지거래가액	2.7%(경감세율)	
	인지세	국세	"	실지거래가액1)	4.6%(9억원 초과 등) 15만원(1억~10억원) 35만원(10억원 초과)	1억원 미만 주택은 비과세

자료: 노영훈(2012)

3. 소결론: 외국거래세제의 시사점과 취득세 감면 예상효과

가. 외국의 주택세제 비교연구의 시사점과 유의점

앞에서 우리는 OECD 국가들의 주택, 부동산, 그리고 금융자산의 거래세들의 세수가 주로 중앙정부의 국세, 특히 인지세 형태로 부과되고 있음을 살펴보았다. 예외적으로 지방세 세목으로 그것도 주정부 수준의 지역 정부 수준에서 부과되는 국가들이 몇몇 있기는 하나 우리나라는 상대적으로 국세 비중이 낮은 나라에 속함을 파악하였다. 우리나라가 주택에 대한 거래과세인 취득세가 과세표준 및 세율 측면에서 전국 통일적으로 동일함에도 불구하고 지방세로 존치하게 된 역사적 배경에는 일제 강점기 시대의 전통에 기인하는 바가 크다. 또한 1977년 국세인 부가가치세가 창설되면서 관련 지방세목인 유흥음식소세를 VAT 내에 흡수하면서 세수보전을 해주기 위해 국세였던 등록세를 지방세로 보내는 세목 교환의 결과 일본의 국세인 등록면허세와는 달리 광역자치단체 지방세로 취득세와 등록세가 모두 속하게 되었다. 그 결과 일본의 자산거래세수 국세 대 지방세 비율은 72.5:27.5인 반면 한국은 32.8:67.2로 판이하게 달라지는 결과를 빚었다.

주택거래시장에서 매수자 및 매도자가 부담하게 되는 각종 조세를 국제비교하여 어떤 시사점을 얻고자 할 경우에 거래세(turnover tax)의 법정 명목세율을 단순비교하여 거래 활성화를 위해 높여야 또는 낮춰야 한다는 주장에 대해 검토해 보자. “외국에 비해 거래세율이 높아 거래를 위축시킨다”, “우리나라 평균 주택거래세 부담이 높지 않으니 더 낮출 필요 없다”, “OECD 국제비교상 한국의 거래과세 명목세율은 중간 정도이다” 등도 마찬가지이다. 주택시장의 지역성(locality)을 간과한 것이다. 주택시장은 주택의 위치적 속성상 한 국가 내에서도 지역적으로 분화되어 있는 것이 특징이므로 국가 간 주택시장은 서로 분리되어(segregated) 있고, 또 주택은 비교역재(non-tradable)이므로, 국가 간 또는 국제적 대도시 간 주택거래세의 고저가 주택거래시장 내 시장참여자에게 영향을 미칠 가능성은 거의 없다고 판단된다. 설혹 전 세계를 대상으로 하는 부동산투자자

(global property investor)의 관점에서 보더라도 매수자의 입장에서 부담하게 되는 최초 투자비용을 구성하는 여러 요인 중 하나일 뿐이므로 거래세 부담이 반영된 세후투자수익률에 영향을 미칠 경우에 한해 특정국 부동산 거래를 기피할 수는 있으나, 주택거래시장 참여자들은 주로 내국 거주인들이 대부분이고 우리나라처럼 주택취득세가 전국적으로 동일하게 과세되는 상황에서는 주어진 것으로 받아들일 수밖에 없기 때문이다.

다만 외국 주요도시의 주택취득세 제도를 살펴본 결과, 아래와 같은 특징들은 우리나라 세제개편 시 주목할 필요가 있다. 뉴욕시의 부동산이전세 사례는 법적 납세의무자를 매도자로 규정한 주택거래세가 종가세(ad valorem)방식으로 부과될 때 최종 세부담의 귀착이 달라지는 효과를 분석하여 시사점을 얻을 수 있을 것이다. 또한 일본의 부동산취득세와 (보유과세인) 고정자산세 간의 관계처럼 부동산취득세 과표와 고정자산세 과표가 정확히 일치하는 거래구조는, 매수자가 주택 구입 후 수년 동안 부담하게 될 보유세(지방재산세) 흐름 중 일부를 앞당겨 취득시점에서 일시적 부담(upfront fee)으로 선납하는 성격으로 이해할 경우 매수 여부보다는 매수 후 보유기간 의사결정에 영향을 미칠 가능성이 높다. 이러한 부동산취득세는 거래시장에서 마찰(sands-on-the-wheel)적 부작용을 줄일 수 있을 것이다. 한편 주택의 유상거래 시 거래세가 존재하지 않는 캘리포니아주(州)는 주택의 보유단계 지방재산세 과표의 현실화를 신규 취득자에게만 허용하는 방식으로 거래세와 보유세를 연계시킴으로써 주택거래세가 없으면서도 사실상 존재하는 효과를 발휘하여 거래 여부 및 보유기간 행태에 영향을 미칠 수 있다.

나. 주택취득세 감면의 예상효과

결국 주택거래 시 관련된 거래세 세부담이나 관련 수수료 등 비용의 국가나 대도시 간 높고 낮음을 가지고 거래 위축에 대한 우려나 개편을 주장하는 논거로 삼기보다는, 동일한 지역적 주택시장 내에서의 거래세 부담의 시간적 변화나 인별 차등과세가 미치는 부작용에 기초한 개편논의가

보다 적절할 것이다.

예를 들어, 주택자본에 대한 세후투자수익률은 아래의 식 (1)상의 ρ 로 표현된다. 먼저, 주택자본의 세전 사용자비용은 자가거주 실수요자이건 투자목적 수요자인 다주택소유자이건, r 이라는 임대수익(률) (또는 주택자본 기회비용)과 $(p^e - p)/p$ 라는 기대자본수익(률)의 두 구성요소가 핵심 결정요인이다. 여기에 주택자본투자 및 보유와 관련된 각종 조세 관련 세율인 소득세율(t_y)과 자본이득세율(t_{cg}), 주택보유세율(τ), 그리고 주택취득세 연간할부상환율(γ)²⁵⁾이 감안되어 세후 사용자비용이 결정된다. 여기서, 감가상각 및 관리비인 d 는 조세가 아니지만 주택소유기간 중 정기적으로 부담하는 비용으로 추가된다. 본 연구의 관심사안인 거래세로서의 증가세 주택취득세 세액은 $t_a \cdot P$ 인데, 이는 주택소유 예상기간(n)동안의 일정할부금액 $\gamma \cdot P$ 흐름의 현재가치(present value)와 일치하도록 결정된 γ 를 합하면 최종 세후투자수익률이 된다(식 (2) 참조).

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

$$\text{식 (2)} \quad t_a \cdot P = \sum_{i=0}^{n-1} \gamma \cdot P / (1+r)^i$$

위 식들을 통해 주택취득세의 50% 감면 및 5년 양도차익 비과세 정책이 주택매수 수요를 증대시켜 거래를 활성화할 수 있는지를 판단해 보자. 자가점유를 목적으로 주택매수를 고려하고 있는 실수요자의 경우 첫 번째 항인 임대수익은 발생하지 않으므로 향후 주택가격 상승이 예상될 수 있을 만큼 가격이 하락한 시점을 선택하여 소유기간 중 구입 후 5년 내 양도차익이 집중적으로 발생할 것으로 예상된다면, 주택취득세 50% 감면 혜택기간을 활용하여 매수하여 세후투자수익률을 극대화하려 할 수 있다.

25) 주택취득세처럼 취득시점에 매수자가 부담하는 중개수수료, 대출비용 및 기타 거래비용들도 초기 일회에 부담하는 경우 이들 초기거래비용(upfront transaction cost)으로 합산하여 금융기관으로부터 추가대출을 받으면서 예상 소유기간 동안 일정 금액씩 상환하는 방식으로 연간 상환율에 포함시킬 수 있음

만일 관심지역 내 매수 고려중인 대상주택에 대한 추가적인 가격 하락이나 가격 회복현상이 상당기간 예상된다면 양도차익 5년 비과세는 별 의미가 없게 된다. 양도세 혜택은 양도차익이 기대되는 경우에 유인책으로 작용할 수 있을 뿐 양도손실이 예상되거나 양도차익이 0인 대상주택에 대해서는 매수수요를 야기할 수 없기 때문이다. 다만 실거주 수요자로서 최근 전세보증금의 급등으로 무주택자에서 최초주택소유자가 되려는 세입자의 경우, 추가적인 가격 하락은 없을 것으로, 즉 거의 최저점에 달한 가격조정이 이루어진 주택이라고 판단이 서면 예상되는 양도세 감면혜택과 함께 주택취득세의 50% 감면은 매수 수요를 자극할 수 있으리라는 판단이다. 즉, 매우 침체된 주택경기하에서는 주택시장 호황기 때에 가격 안정화를 위해 거래비용을 높이기 위한 거래과세 강화정책의 효과성이 의문시되는 것과 달리, 일부 수요계층에 대해 거래과세 감면을 통한 세후사용자비용을 낮추어 거래를 늘리는 효과가 있을 수 있다는 의미이다.

추가적인 주택매수로 다주택소유자가 되어 임대주택사업을 영위하려는 수요자의 경우, 관심대상 주택으로부터 5년 내 양도차익이 집중적으로 발생할 것으로 예상되더라도 위의 투자수익률식상의 첫 항인 임대수익에 대한 소득과세의 불확실성 때문에 주저하게 될 요인이 존재한다. 즉, 3주택 소유자가 되면 예외없이 전세로 임대한 경우라도 전세보증금 합계액에 대한 간주임대소득과세가 이루어지고, 고가주택을 구입한 경우라면 1주택소유자라도 월세임대에 대해서는 과세되는 것이 원칙이기 때문이다. 즉, 투자목적 주택수요자들에게는 투자수익을 구성하는 두 가지 큰 구성요소인 임대소득과 자본이득의 불확실성하에서 주택취득세만의 50% 세일효과가 거래량을 크게 증가시킬 것을 기대하기는 무리라는 판단이다.

IV. 결론 및 정책시사점

2013년 12월 정부는 부동산경기에 따라 세수 여건이 변동되는 현재 지방재정의 취약한 지방세구조를 보다 안정적으로 개편하자는 논리에서 「중앙·지방 간 기능 및 재원조정방안」을 발표하여 주택취득세를 광역지방세로 준치시키면서 국세 부가가치세에 대한 공동세원화 방식으로 도입된 지방소비세율을 5%에서 내년에 바로 11%로 인상하기로 결정하였다. 그 배경에는 주택취득세를 한시적으로 3개월 또는 9개월 정도 50% 감면한 세율을 시행하여 주택거래를 활성화하고자 하였던 과거의 정책 행태에 대한 재검토에 기초한다고 할 수 있다. 즉, 지방세를 정책수단화함에 따라 중앙정부는 지방정부에 세수보전을 요청받게 되고 연간 중앙에서 지방정부로 이전되는 재원 및 재정관계는 교부세나 지방소비세 등으로 정해져 있으므로 이렇게 주택취득세 감면과 관련하여 반복되는 재원조정문제를 정리하자는 취지에서라고 판단된다. 그러나 한 단계 더 나아가서 주택취득세 등 거래세를 국세화하여 중앙정부의 정책으로 수단화하면서 지방정부의 재정 책임성을 높일 수 있는 국세 항목을 지방세로 이전하는 것이 더 나은 정책 선택이 아니었나하는 판단이다. 국세인 부가가치세의 일정 비율 부분을 자동적으로 이전하는 지방소비세를 통해 이를 해결함으로써 취득세 인하에 따른 시도 교육청의 시도법정전입금 감소분과 지방소비세 확대에 따른 지방교육재정교부금 감소분 등 지방교육재정에 미치는 영향도 해결해야 할 과제로 남게 되었다.

우리나라의 최근 주택시장 거래침체 현상은 기준점(baseline)을 어떻게 설정하느냐, 그리고 지역별·주택유형별·거래원인별로 어떻게 구분하느냐에 따라 그 심각성에 대한 인식이 달라진다. 예를 들어 20여 년간의 주택시장을 되돌아 볼 때, 2006년 시장활황기에 가격도 높고 거래량도 많았던 연도를 기준연도로 삼아 최근 2~3년간의 가격과 거래량을 움직임을

비교한다면 침체의 정도가 매우 높다고 판단할 수 있다. 반면 2006년부터 현재까지의 최근 7년 여 기간 중 국교부가 발표한 (분양권 거래를 제외한) 연도별 주택매매 거래량 중 최고를 기록한 2006년과 최저를 기록한 2012년을 제외한 5년간의 평균치는 88.2만여 건인데 이를 일종의 기준 거래량(reference sales volume)이라고 본다면 2010년과 2012년만이 거래량이 10% 이상 감소한 침체된 시장이었다고 할 수 있을 것이다.

또한 우리나라는 수도권 및 대도시지역에서는 특별히 선분양이라는 제도적 특성과 보편화된 주택재건축·재개발활동이 거래량(및 거래가격)의 시간적 단위를 정의하기 매우 어렵게 만들고 있다. 예를 들어, 2012년의 기준 주택매매시장만을 분석하기 위해서는 2010년도에 선분양 계약되어 2012년도에 완공된 신축주택은 이를 포함하고 있는 2012년도 거래량 통계자료에서 제외하고 반면에 법원 경매분 등은 포함시켜야 한다. 분양권 거래를 어떻게 처리해야 하는지 등의 애로점 때문에 거래량 통계는 거래시장의 현황을 과소 또는 과대평가할 수 있음을 총거래량과 분양권/매매거래 비율의 움직임을 통해 살펴보았다.

제II장에서는 부동산거래 신고시스템에 의해 신고된 개별 주택신고자료들 600여 만건들을 계약일자별로 재정리하여 주택 전체 또는 아파트 유형의 분기별 거래량 변화를 전국 및 수도권지역을 대상으로 실증분석하였다. 전년 동분기 대비 거래량 변화에 미치는 주택취득세 감면의 효과는 통계적으로 유의하지만 그리 크지는 않은 것으로 파악되었다. 감면 시행 직후 및 종료 직전의 거래량 급변과 달리 시행기간 전체를 비시행기간과 비교하는 더미변수의 계수를 추정하면 1~2% 정도의 거래량 변화가 있었고, 주택취득세를 연속변수로 하여 회귀분석한 결과에서는 분기별 주택거래량의 주택취득세율에 대한 탄력성은 분석기간 및 지역범위에 따라 -0.2~-0.3 및 -0.4~-0.5로 나타나 탄력적이지 않은 것으로 나타났다.

주택거래시장의 가격과 거래량은 수요와 공급에 영향을 미치는 매우 다양한 요인들이 복합적으로 영향을 미칠 수밖에 없지만, 식 (1)에서도 표현하였듯이 기본적으로 세전투자수익률의 두 구성요소인 '시세차익(capital gain)'과 '임대소득(rental income)'의 크기에 달려 있다. 다음으

로 이들 두 구성요소에 영향을 미치는 각종 조세부담 및 주택취득세와 같은 일시적 거래비용이 세후투자수익률에 영향을 미치게 된다. 법정 명목세율뿐 아니라 과세표준의 시가 대비 과표율(assessment ratio) 또한 비과세·감면 변화를 통해 영향을 미치므로, 취득세의 법정세율 인하를 통한 거래 활성화정책은 타 조건들이 모두 동일하다는 가상의 현실하에 매우 제약적으로 나타날 수밖에 없다. 다만 주택취득세 50% 감면을 거래 활성화 차원에서 전년 수준처럼 재시행하기로 한 2012년 9월 및 2013년 초 발표는 동 발표를 대기하고 있던 일부 계층에게는 주택매입 유인으로 작용하였을 것이다. 즉, 현 주택매매시장 상황에서도 임차주택거주가구로서 실수요 목적의 주택구입을 계획하고 있었다면 한시적으로 주어지는 주택취득세의 한시적 세일기간을 활용하여 자가수요자(owner-occupier)로 전환하려는 거래는 발생할 가능성이 있다고 할 수 있다.

주택취득세에 대해 한시적으로 그리고 매우 제한적인 형태로 시행되는 주택취득세 50% 감면정책은, 2012년 말 및 2013년 상반기 모두 무주택자나 1세대 1주택자가 9억원 이하 비고가주택을 취득하는 경우에 국한하여 시행되었으므로 현재 1세대 1주택자라면 2년 내 구주택을 처분해야 감면세액이 추징되지 않게 된다. 즉, 거래가액 9억원 초과주택에 대한 매수 수요에는 4.6%의 명목세율과 실지거래가액 전액을 과표로 세액이 산정되는 반면, 그 이하 가액의 주택구입에 대해서는 매수자가 무주택자 또는 1세대 1주택자로서 대체주택을 수요하는 경우에 한해 2.7%의 경감세율이 실지거래가액 또는 그보다 낮은 수준의 주택공시가액을 과표로 세액이 결정되어 세부담이 100% 이상 차등화될 수 있는 차등과세(tax wedge)가 발생한다. 차등과세에 따른 초과부담(excess burden)의 크기는 거래량 감소 정도 및 세후가격 인상 정도 즉, 수요 및 공급탄력성에 달렸는데 지방재정 여건 현실상 증가물품세적 주택취득세를 완전 폐지할 수 없는 것이 현실 여건이라면 현재의 거래세 법정세율이나 세부담 과다 여부보다는 차등과세가 거래시장에서 야기하는 비효율성에 대한 문제점을 보다 우려하여 단일세율로 개편되어야 할 것이다. 혹자는 9억원이라는 고가주택 기준이나 다주택자 기준이 매수자의 경제적 위치(economic position)를 반영하므로

물품세적 주택취득세의 초과부담을 줄여주는 방향으로 기능할 가능성을 주장할지 모르나, 주택가액이나 주택소유채수는 매우 불완전한 소득이나 순부의 proxy라는 판단이다. 또한 초과누진세율처럼 9억원 초과분에 대해서만 고세율(4.6% 대 2.7%)이 적용되는 구조가 아니라 전체 거래금액에 고세율이 적용되어 배 가까이 세부담이 차등화되는 것은 형평성에도 어긋난다고 보인다. 즉, 거래시점에서 담세능력 차원에서 접근한다면 기준금액인 9억원을 전후로 해서 담세능력이 배로 증가할 수는 없기 때문이다. 따라서, 차등세율을 단일 주택취득세율로 개편하는 것에 대해 저항이 심하다면, 기준금액 9억원을 초과하는 금액에 대해서만 고세율을 적용하는 여타 세목의 경우처럼 (특정 금액 초과분에 대해서만 고세율을 적용하는) 초과누진세율제도로의 전환이 담세능력 차원에서 보다 형평하게 보인다.

중앙정부가 거래활성화란 정책목표를 달성하기 위해 지방정부의 세수 비중이 높은 취득세 감면정책을 상시적으로 활용하면서 부동산교부세를 통해 세수 손실분을 보전해 주는 상황이 계속된다면, 지방정부의 중앙정부에 대한 의존도는 더욱 확대·심화되고 지방재정의 자율성은 훼손될 우려가 높다. 지방세답게 지역이나 지방별로 과표나 세율이 차등화되지 않고 전국 통일적으로 운영되고 있음을 감안한다면, 오히려 취득세 및 등록세를 국세로 전환하면서 중앙과 지방 간 세목 교환이나 세원조정을 하는 것이 바람직한 조세개혁방향이 될 것이다. 이는 1977년 부가가치세의 창설 당시 국세였던 등록세와 지방세인 유흥음식소세 간 세목 교환 후 후자를 부가가치세에 흡수하면서 등록세와 취득세가 모두 지방세화되어 버린 35년 전 잘못을 교정하는 셈이다. OECD 국가들의 자산거래과세(turnover tax)제도 및 세수의 국세·지방세 비중을 보아도 차등물품세율 적용을 통한 (지역적) 차등과세(tax wedge)가 미치는 경제적 비효율성을 우려하는 태도를 취하고 있다.

참고문헌

- 국토교통부, 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>), 주택거래량 통계.
- 김정훈, 『취득·등록세의 후생효과』, 한국조세연구원, 연구보고서 2005.
- 김진·배준식, 『취득세인하에 따른 지방세제 개편방안』, 『SDI정책리포트』 제121호, 서울연구원, 2012. 8. 6.
- 김현아, 『주택거래세 감면제도 개편방안 연구』, 한국조세연구원, 행정안전부 연구용역 최종보고서, 2010. 7.
- 김효실, 「취득세율 감면, 서울 세수기반 훼손」, 세계일보, 2012. 08. 14.
- 노영훈, 『실지거래가액신고에 따른 적절세율추정 및 제도적 실행방안』, 한국조세연구원, 정책보고서, 2003. 12.
- _____, 『지방세 세수추계에 관한 연구』, 인천광역시·충청남도 연구용역 최종보고서, 2005. 12.
- _____, 『부동산 보유 및 거래세제 변화에 따른 지방정부의 재정적 과제』, 2007 한국지방재정세미나 발표논문, 한국지방재정공제회·한국지방재정학회, 2007. 6.
- _____, 『2009년 종합부동산세 개편에 따른 지방세수변화와 정책과제』, 『지방재정과 지방세』, 한국지방재정공제회, 2009. 5.
- _____, 『주택시장거래 급감과 거래과세의 기능』, 『재정포럼』, 2012년 9월호, 한국조세연구원, 2012. 9.
- _____, 『우리나라의 주택임대차시장 동향과 조세정책과제-전세제도에 대한 새로운 접근-』, 『부동산포커스』 45호, 부동산연구원, 2012.
- 노영훈·이장규, 『양도소득세와 취득·등록세의 과세기준 일원화방안 연구』, 재정부 용역보고서, 한국조세연구원, 1999.
- 문지훈, 「취득세 감면 시 월 주택거래량 2.8% 증가」, 서울파이낸스, 2012. 08. 13.

- 임상수, 「취득세 감면이 주택수요에 미치는 영향에 관한 연구」, 『서울도시연구』 제14권 제2호 2013. 6.
- 최병호, 「부동산거래세제 개편에 따른 지방재정의 주요 이슈와 대응」, 『응용경제』 제9권 제2호, 2007. 9.
- 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)
- 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>)
- 행정안전부, 『지방세정연감』, 2006~2011.
- 홍성민, 『주택시장 변동 예측 및 조세정책 효과 분석 연구』, 우리은행 부동산연구팀 연구보고서, 2012. 8.

동경도 주세국, 『동경도 세무통계연보』, 평성 15년도(2003년도).

- Ben Dachis et al., “The effects of land transfer taxes on Real Estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto,” *Journal of Economic Geography* 12, 2012. pp. 327~354.
- Benjamin H. Harris, “Tax Reform, Transaction Costs, and Metropolitan Housing in the United States,” Paper presented at 106th NTA meeting in Tampa, Aug. 2013.
- Benjamin John D., Coulson N. Edward, and Shiawee X. Yang, “Real Estate Transfer Taxes and Property Values: The Philadelphia Story,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 7, 1993, pp. 151~157.
- Christian A. L. Hilber and Teemu Lyytikainen, “Housing Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing or Labor Market?,” SERC Discussion Paper No. 115, July 2012.
- Mirrlees, J., *Tax by Design: The Mirrlees Review*, Oxford, Oxford University Press for Institute for Fiscal Studies, 2011.
- NYC Administrative Code, Local Law: Title 11, Chapter 21, Administrative Code, Enabling Act: Tax Law Section 1201(b).

- OECD, *Revenue Statistics*, 2003-2011.
- OECD, *Revenue Statistics - Comparative table*(<http://stats.oecd.org/index.aspx>).
- OPTA, *Handbook of New York State and Local Taxes*, 2011.
- Sheffrin, S. and Sexton, T., *Proposition 13 in Recession and Recovery*, Public Policy Institute of California, 1978.
- Slemrod Joel, Weber Caroline, and Hui Shan, "The Lock-In Effect of Housing Transfer Taxes: Evidence from a Notched Change in D.C. Policy," paper presented at 105th NTA meeting at Providence in Rhode Island. 2012.
- 동경도 주세국 홈페이지(http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/fudosan.html#hu_1).
- 미국 조세협회(Tax Foundation) 홈페이지(<http://taxfoundation.org/>).
- 일본 국세청, 『國稅廳統計年報』, 2009.
- 영국 국세청 홈페이지(<http://www.hmrc.gov.uk/sdlt/intro/rates-thresholds.htm>).
- 인구주택총센서스, 2005년, 2010년.

부 록

1. 부동산 및 주택거래신고제와 주택취득세 감면 관련 법 규정

가. 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」

제27조(부동산거래의 신고) ① 거래당사자(매수인 및 매도인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산 등의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 매매대상부동산(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산) 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 상대방이 단독으로 신고할 수 있다. [개정 2006.12.28, 2008.6.13, 2013.3.23] ← 2006.1.1일부터 시행되었으며 당시는 30일 이내 신고의무.

1. 토지 또는 건축물
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위
3. 「주택법」 제16조의 규정에 따른 사업계획승인을 얻어 건설공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위

② 중개업자가 제26조 제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 때에는 제1항에도 불구하고 해당 중개업자가 제1항에 따른 신고(공동으로 중개하는 경우에는 공동으로 신고하여야 한다)를 하여야 한다. [개정 2013.6.4]

③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 신고를 받은 시장·군수 또는 구청

장은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다.

④중개업자 또는 거래당사자가 제3항에 따른 신고필증을 교부받은 때 (제1항 단서에 따라 매도인이 신고필증을 교부받은 때를 포함한다)에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조 제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다. [개정 2008.6.13]

⑤ 부동산거래신고에 관하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. [개정 2013.6.4]

1. 거래당사자가 중개업자로 하여금 제2항에 따른 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하는 행위
2. 제1항·제2항 또는 제6항에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓된 내용의 부동산거래신고를 하는 행위
3. 제1항·제2항 또는 제6항에 따른 부동산거래신고에 대하여 거짓신고를 조장하거나 방조하는 행위

⑥ 「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역의 주택에 대하여 중개업자가 주택거래계약을 작성하여 교부한 경우에는 중개업자가 제1항 및 제2항에 따라 신고하여야 한다. 이 경우 제1항에도 불구하고 그 신고기간은 주택거래계약의 체결일부터 15일 이내로 한다. [개정 2008.6.13]

⑦ 제6항에 따라 중개업자가 주택거래계약을 작성하여 교부한 경우에 그 계약을 체결한 당사자에게는 「주택법」 제80조의2제1항을 적용하지 아니한다. [신설 2008.6.13]

⑧ 「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고를 한 경우(이 법 제27조제6항에 따라 신고하여야 하는 경우를 제외한다)에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니한다. [신설 2008.6.13]

⑨ 제1항·제2항 및 제6항에 따른 신고의 절차 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. [개정 2008.2.29, 2008.6.13, 2013.3.23]

나. 「주택법」

제80조의2(주택거래의 신고) ① 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정하는 지역(이하 “주택거래신고지역”이라 한다)에 있는 주택(대통령령으로 정하는 공동주택으로 한정한다. 이하 이 장 및 제101조의2에서 같다)에 관한 소유권을 이전하는 계약(대가가 있는 경우만 해당하며, 신규로 건설·공급하는 주택을 신규로 취득하는 경우는 제외한다. 이하 “주택거래계약”이라 한다)을 체결한 당사자는 공동으로, 주택거래가액 등 대통령령으로 정하는 사항을 주택거래계약의 체결일부터 15일 이내에 해당 주택 소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항을 변경하는 경우에도 같다. 다만, 주택거래신고지역으로 지정되기 전에 체결한 계약은 「부동산등기 특별조치법」 제3조 또는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른다.
[개정 2010.4.5, 2013.3.23]

② 삭제 [2010.4.5]

③ 제1항이나 제2항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 그 신고 내용을 확인한 후 신고증명서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.

④ 신고인이 제3항에 따른 신고증명서를 발급받은 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

⑤ 제1항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. [개정 2013.3.23]

⑥ 국토교통부장관은 주택거래신고지역의 지정 후 관할 지방자치단체의 장이 해제를 요청하거나 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 주택거래신고지역의 지정을 해제하여야 한다. [개정 2013.3.23]

[전문개정 2009.2.3]

다. 「지방세법」

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 “시장·군수”라 한다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다. [개정 2013.3.23]

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제141조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제10조(과세표준) ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다. [개정 2010.12.27]

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의

지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가

액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제20조(신고 및 납부) ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. [개정 2011.12.31]

② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 30일 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. [개정 2010.12.27]

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

④ 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)]를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록을 하기 전까지 취득세를 신고납부하여야 한다.

라. 「지방세특례제한법」

제40조의2(주택거래에 대한 취득세의 감면) ① 유상거래를 원인으로 2013년 1월 1일부터 2013년 6월 30일까지 「지방세법」 제10조에 따른 취

득 당시의 가액이 9억원 이하인 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 75를, 9억원 초과 12억원 이하의 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우나 12억원 이하의 주택을 취득하여 제2호 외의 다주택자가 되는 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율[1천분의 40]을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 50을, 12억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 25를 각각 경감한다. 다만, 9억원 이하의 주택을 제2호의 경우로 취득하여 취득세를 경감받고 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 경감된 취득세의 3분의 1을 추징한다.

1. 1주택이 되는 경우

2. 대통령령으로 정하는 일시적 2주택이 되는 경우

② 유상거래를 원인으로 2013년 7월 1일부터 2013년 12월 31일까지 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원 이하인 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 제2호의 경우로 취득하여 취득세를 경감받고 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 1주택이 되는 경우

2. 대통령령으로 정하는 일시적 2주택이 되는 경우

[전문개정 2013.3.23]

〈부표 1〉 부동산(아파트) 거래량 조사통계 구분 및 변화 내용

구 분 ¹⁾	온나라부동산통합포털 '부동산' 거래통계		실거래 아파트 공개건수
	토지거래 기준	건축물거래 기준	
통계성격	공식 통계자료(통계청 승인통계)		보도 참고자료
포함대상	과거의 검인자료 에 추가하여 부동산거래신고 + 주택거래신고자료		부동산거래신고 + 주택거래 신고자료('06년 이후부터)
작성기준	토지거래(건축물 부 속토지 거래) 중 지 목이 대지 및 공장용 지 이고 건축물 주용 도가 아파트인 거래 를 집계(필지수)	건축물 거래(건물만 거래된 경우 포함) 중 건축물 주용도가 아파트인 거래를 집 계(호수)	아파트 매매거래 중 실거래 가 검증결과 적정인 건수 를 집계 (실거래가 공개건수) ※ 매월 정기공개 외 추후 검증완료된 건을 추가 공개하고 있으나 시계 열 유지를 위해 공개건 수에는 미반영
	매매, 판결, 교환, 증여, 분양권, 기타 6개 거래유형과 신탁·해지는 별도로 제공되 어 포함		
비포함	경매(법원), 공매(자산관리공사, 공공기관 압류재산 공매처분), 상속, 수용 등 비포함		
통계작성 누락거래	지목이 대지 및 공장 용지 이외인 아파트 거래, 부속토지 거래 없이 아파트만 거래 된 경우	현재, 가장 정확한 아 파트 거래 통계	공개에 부적합한 매매 거 래(검증결과 부적정 및 검 증 미완료 건, 지분거래, 분양권 전매 등)
작성주기	매월 1회 (거래 신고일 기준 작성)		
시계열 범위	'98년부터 작성 ('06년부터 작성 필요 성이 적으나 시계열 유지를 위해 계속 작 성중)	실거래가 신고제도가 시행된 '06년부터 작 성	실거래가 신고제도가 시행 된 '06년부터 작성

[부도 1] 취득세신고서 및 주택유상거래 취득세 감면신청서

지방세법 시행규칙[별지 제3호서식]

취득세 []기한 내, []기한 후 신고서, []분합납부 신청

관리번호		접수 일자		처리기간 즉시	
신고인	취득자 (신고자)	성명(법인명):		생년월일(법인등록번호):	
		주소:		전화번호:	
	전 소유자	성명(법인명):		생년월일(법인등록번호):	
		주소:		전화번호:	

※ 취득물건 내역

소재지	서울시 강남구		동	번지		호	아파트(빌라)		동	호
취득물건	취득일자	면적	종류(지목/차종)	용도	취득원인	취득가액				
건물		m ²				원				
토지		m ²				원				
계		m ²				원				
세목	과세표준액	세율	산출세액	감면세액	기납부세액	가산세			신고세액합계 (①-②-③+④)	
			①	②	③	신고불성실	납부불성실	계④		
합계										
취득	취득세 신고세액		%							
지방교육세	지방교육세 신고세액		%							
세등	농어촌특별세	부과분	%							
	신고세액(취득세)	감면분	%							

분할납부 내역

구분	합계	취득세	농어촌특별세	지방교육세	납부기한	분할납부사유
분납(1차)						
분납(2차)						

- 첨부서류 1. 취득가액 등을 증명할 수 있는 서류(매매계약서, 잔금영수증, 법인장부 등) 사본 각 1부
 2. 취득세 감면신청서 1부 3. 취득세 비과세 확인서 1부
 4. 기납부세액 영수증 사본 1부 5. 위임장 1부(대리인만 해당합니다)

「지방세법」 제20조제1항, 제20조의2 및 같은 법 시행령 제33조제1항, 제33조의2, 「지방세법」 제152조제1항 및 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

대리인

(서명 또는 인)

서울특별시 강남구청장 귀하

위임장

위 신고인 본인은 위임받는 사람에게 취득세 신고에 관한 일체의 권리와 의무를 위임합니다.

위임자(신고인)

(서명 또는 인)

위임받는 자	성명:	위임자와의 관계:
	주민등록번호:	전화번호:
	주소:	

※ 위임장은 별도 서식 사용 가능합니다.

접수증(취득세 신고서)

신고인(대리인)	취득물건 신고내용	접수일자	접수번호
「지방세법」 제20조제1항 및 같은 법 시행령 제33조제1항, 「지방세법」 제152조제1항 및 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고한 신고서의 접수증입니다.			접수자
			(서명 또는 인)

작성 방법

1. **○**란에는 과세관청에서 적는 사항으로서 신고인은 적지 않습니다.
2. "기한 내 신고"란에는 취득일(잔금지급일 등)부터 60일 이내에 신고하는 경우에 표기(○)하고, "기한 후 신고"란은 기한 내 신고기간이 경과한 후에 신고하는 경우에 표기(○)합니다.
3. "신고인"란에는 납세의무자를 적고, "전 소유자"란에는 취득하는 과세대상인 부동산(토지·건축물), 차량, 기계장비, 임목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 회원권의 전 소유자를 적습니다.
4. "취득물건 내역"란에는 취득세 과세대상이 되는 물건의 내역 등을 적습니다.
 - 가. "소재지"란은 부동산(토지·건축물)은 토지·건축물의 소재지, 선박은 선적항, 골프회원권은 골프장 소재지, 차량(기계장비)은 등록지 등을 적습니다.
 - 나. "취득물건"란에는 취득세 과세대상이 되는 부동산(토지·건축물), 선박, 차량, 기계장비, 항공기, 어업권, 광업권, 골프회원권, 종합체육시설 이용회원권 등을 물건별로 적습니다.
 - 다. "취득일자"란에는 잔금지급일(잔금지급일 전에 등기·등록 또는 사실상 사용하거나 사용·수익하는 경우에는 등기·등록일 또는 사용·수익일 등 「지방세법 시행령」 제20조에 따른 취득시기에 해당되는 취득일자를 말합니다) 등을 적습니다.
 - 라. "면적"란에는 부동산의 경우에는 ○○㎡(지분의 경우 ○○분의 ○)으로, 차량의 경우에는 ○○cc·적재정량으로, 선박의 경우에는 ○○톤으로, 어업권의 경우에는 어업권 설정 면적 등을 적습니다.
 - 마. "종류(차종)"란에는 부동산의 경우에는 주거용·영업용·주상복합용 등 사용형태를 구분 적고, 차량(항공기)의 경우에는 차종(항공기 종류)·연식 및 차량번호를 적으며, 선박의 경우에는 선박종류 및 구조를 적고, 골프회원권의 경우에는 회원의 종류인 법인·개인 등을 적습니다.
 - 바. "용도"란에는 취득한 물건의 사용용도(주거용, 상업용, 공장용, 자가용, 영업용, 법인용, 개인용 등)를 적습니다.
 - 사. "취득원인"란에는 매매로 취득하여 소유권이 이전되는 경우에는 매매로, 상속 또는 증여의 경우에는 상속 또는 증여로 각각 적으며, 소유권 보존(신축 등)으로 인한 취득은 원사취득 등을 적습니다.
 - 아. "취득가액"란에는 취득당시의 가액을 말하는 것이므로 매매계약서 또는 취득에 소요된 사실상 비용(법인의 경우 장부가액 등) 등을 입증할 수 있는 서류에 의하여 확인되는 것과 일치하여야 합니다.
5. "세율"란에는 「지방세법」 제11조, 제12조 및 제15조에 따른 세율을 적되, 종과세 대상이 되는 대도시 내 법인의 주사무소용 부동산의 취득 및 공장신축설 등 종과세, 고급주택·별장·고급오락장(유흥주점 영업장, 도박장 등)·고급선박의 경우에는 「지방세법」 제13조에 해당하는 종과 세율을 적습니다.
6. "산출세액"란에는 취득가액에 세율을 곱하여 산출된 세액을 적습니다.
7. "감면세액"란에는 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방자치단체 감면조례에 따라 지방세가 감면되는 대상을 말하며 해당되는 감면율을 적용하여 산출한 감면세액을 적습니다.
8. "기납부세액"란에는 동일한 과세물건에 대하여 취득가액의 변동, 경감취소 등으로 과소납부 또는 납부하여야 할 세액을 기한 후 신고하는 경우 등으로서 이미 납부한 세액을 적습니다.
9. 취득세 등 중 "가산세"란에는 취득세신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 자가 기한 후 신고를 하는 경우에만 해당됩니다. 이 경우 신고불성실가산세는 50퍼센트 감면되는 신고불성실가산세((①-②-③)×10퍼센트)를 적고, 납부불성실가산세는 취득일부터 60일이 경과한 날 부터 납부일까지의 일자수에 1일 10,000분의 3의 세율을 곱하여 산출한 세액을 적습니다.

※ 기한후 신고에 따른 가산세의 감면신청은 가산세의 감면 등 신청서(「지방세기본법 시행규칙」 별지 제15호서식)를 함께 제출하여야 합니다.
10. "신고세액 합계"란에는 신고인이 납부하여야 할 세액(①-②-③+④)을 적습니다.
11. "농어촌특별세신고세액"란에는 취득세와 동시에 신고·납부하여야 하는 농어촌특별세를 말하는 것으로서 「농어촌특별세법」 제3조 및 제5조에 따라 산출한 세액을 적고, "지방교육세 신고세액"란에는 「지방세법」 제151조에 따라 산출한 세액을 적습니다.
12. "분할납부내역"란에는 분납 세목별 세액과 납부기한을 각각 적습니다.
13. 첨부서류
 - 가. 취득가액을 입증할 수 있는 매매계약서, 법인은 법인장부(취득가액 입증), 증여는 증여계약서 등을 말하며, 매매계약서 등의 취득가액과 취득신고서상의 취득가액과 다르지 않도록 적어야 합니다.

※ 취득가액이 입증되는 매매계약서(부동산감인계약서 등)를 이증으로 작성하거나, 허위로 작성하여 취득가액을 허위·과소 신고하는 경우 불이익을 받을 수 있습니다.
 - 나. 신고인을 대리하여 취득신고를 하는 경우에는 반드시 위임장을 제출하여야 합니다.
14. 신고인은 납세의무자를 말하며, 서명 또는 날인이 없는 경우에는 신고서는 무효가 되며, 대리인이 신고하는 경우에도 서명 또는 날인이 없거나 위임장이 없으면 무효가 됩니다.
15. 신고인은 반드시 접수증을 수령하여야 하고, 접수증의 간인 및 접수자의 서명 또는 날인을 확인하여야 합니다.

취득세 분할 납부 안내

- 분납 조건 : 취득일로부터 30일 이내에 등기하는 경우
- 분납 대상 : 개인
 - ※ 법인, 단체는 분납할 수 없음
- 분납 물건 : 주택, 차량, 기계장비
 - ※ 토지, 일반 건축물 등은 분납할 수 없음
- 분납 금액
 - 2011년 ~2012년 : 납부세액의 50%를 30일 이내에 등기하기 전까지 납부
- 나머지 50%는 취득일로부터 60일 이내에 납부
 - 2013년 : 납부세액의 70%를 등기하기 전까지 납부
- 등기 신청 : 납부서 2장 중 “분납1”로 납부하고 영수증 첨부
- 분납 신청 : 「취득세 분할납부 신청서」 작성하여 구청에 분납 신청
- 분납시 유의 사항
 - 분납은 취득일로부터 30일 이내에 등기하는 경우만 가능합니다.
 - 납부서가 2장 발급되며, 발급된 납부서 1장(분납1)은 등기소 제출용으로 사용 가능하며, 나머지 1장(분납2)은 등기소 제출용으로 사용할 수 없습니다.
 - ★ 만드시 등기소 제출용 납부서(분납1)로 취득일로부터 30일 이내에 먼저 납부하고 등기신청하여야 합니다.(납부서 1장은 등기소 제출용 사용 불가)
 - 등기소 제출용(분납1)을 30일 이내에 납부하였으나 30일 이내에 등기신청하지 아니한 경우, 등기소 제출용으로 사용할 수 없는 납부서(분납2)는 구청에서 재발급받아 납부하여야 합니다.
 - 분할납부서 2장 발급 후 30일 이내에 납부하지 아니한 경우 구청에서 납부서 2장 모두를 재발급받아 납부하여야 합니다.
 - ★ 등기소 제출용으로 사용할 수 없는 납부서(분납2)로 먼저 납부한 경우 기납부한 취득세는 환부되지 아니하며, 등기소 제출용까지 2장을 모두 납부하여야 등기 가능합니다.

강 남 구

주택유상거래 취득세 감면 신청서

접수번호	접수일	처리기간	5일
신청인	성명(대표자)	주민(법인)등록번호	
	상호(법인명)	사업자등록번호	
	주소 또는 영업소		
	전자우편주소	전화번호(휴대전화번호)	
감면대상	종류 주택	면적(수량)	
	소재지		
감면세액	감면세목 취득세	과세연도 2011년	기본 신고분
	과세표준액	감면구분 50% 감면	
	당초 결정세액	감면받으려는 세액	
감면 신청 사유 (감면규정)	<input type="checkbox"/> 주택을 유상거래로 취득하고, 과세표준이 9억원 이하로서, 주택 취득 후 1주택이 되어 감면 신청합니다.		
	<input type="checkbox"/> 주택을 유상거래로 취득하고, 과세표준이 9억원 이하로서, 주택 취득 후 일시적으로 2주택이 되어 감면 신청합니다. <ul style="list-style-type: none"> - 일시적인 사유는 (이사, 질병의 요양, 취학, 근무지 이동)입니다. - 정당한 사유없이 취득일부터 2년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 감면된 취득세가 추징됨을 확인합니다. - 추징사유 발생일부터 30일 이내에 취득세를 신고납부하여야 하며 신고납부하지 아니한 경우 가산세를 포함하여 취득세가 추징됩니다. 		

관계 증명 서류

「지방세특례제한법」 제40조의2 및 같은 법 시행령 제17조의2에 따라 위와 같이 지방세 감면을 신청합니다.

년 월 일

신청인

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류 감면받을 사유를 증명하는 서류

수수료

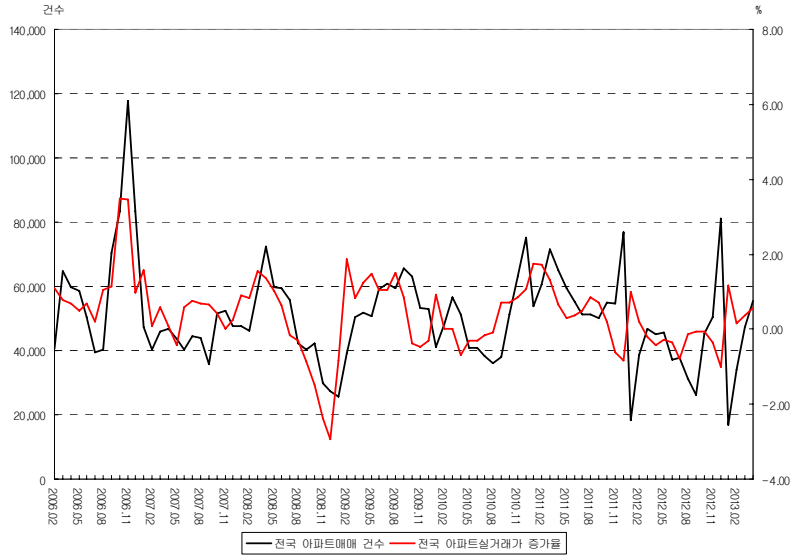
없음

210mm×297mm(미색모조 80g/㎡)

〈부표 2〉 부표 최근 10년간 주택 거래세율 변천

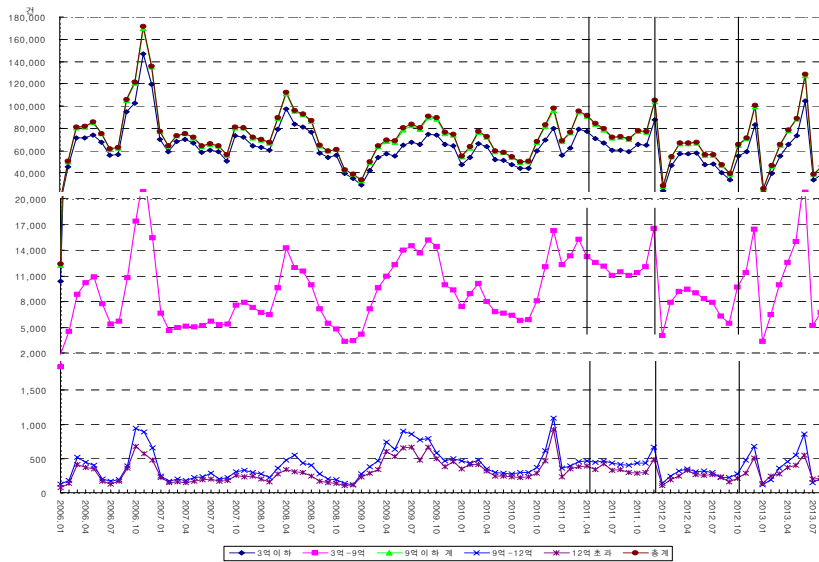
연도별	일반주택	고가주택	비 고
'05.이전	5% (취득 2%, 등록 3%)	좌동	- 일반·고가주택 차별 없음
05.1-05.12	3.5% (취득 2%, 등록 1.5%)	좌동	- 일반·고가주택 차별 없음 (’05: 개인3.5, 법인4)
06.1-06.8	2.5% (취득 1.5%, 등록 1%)	좌동	- 일반·고가주택 차별 없음 (’06.8이전: 개인2.5, 법인4)
06.9-10.12	2% (취득 1%, 등록 1%)	좌동	- 일반·고가, 개인·법인 차별 없음
11.1-11.3.21	2%(취득):9억 이하 1주택	4%(취득)	- 4%: 9억 초과와 다주택자
11.3.22-11.12.31	1%(취득):9억 이하 1주택	2%(취득)	- 2%: 9억 초과와 다주택자
12.1.1-12.9.23	2%(취득):9억 이하 1주택	4%(취득)	- 4%: 9억 초과와 다주택자
12.9.24-13.3.31	1%(취득):9억 이하 1주택	2%(취득) 3%(취득)	- 2%(취득): 9억~12억과 다주택자 - 3%(취득): 12억 초과와 다주택자 - 12년 말까지였던 취득세 감면조치가 6개월 연장됨(13.02.06) → 13.01부터 소급적용
13.4.1 - 13.6.30	면제: 생애최초주택구입자 1%(취득):9억 이하 1주택	2%(취득) 3%(취득)	- 생애최초주택구입자 6억원 이하 1주택 최초구입. 부부합산 연소득 6천만원 이하 → 7천만원 이하로 변경(13.6.12) - 2%(취득): 9억~12억과 다주택자 - 3%(취득): 12억 초과와 다주택자
13.7.1 - 13.12.31 (예정)	면제: 생애최초주택구입자 2%(취득):9억 이하 1주택	4%(취득)	- 생애최초주택구입자: 6억원 이하 1주택 최초구입시, 부부합산 연소득 7천만원 이하 - 4%: 9억 초과와 다주택자
13.7.22			취득세 영구 인하정책 발표(주택 시장 정상화 정책) - 8월말까지 관계부처 협의 후 9월 정기국회 입법화 예정 - 인하폭, 소급적용 미정

[부도 2] 전국 아파트매매 건수와 전국 아파트실거래가 증가율 추이



자료: 온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

[부도 3] 월별 신고가액대별 주택매매거래 건수 추이



자료: 국토교통부 내부자료.

2. 분석자료에 대한 설명

〈부표 3〉 주택 매매 거래 추출 부동산거래신고 + 주택거래신고 기준

	신청구분	거래구분	권리구분	빈도	
부 동 산 거 래 신 고	검인	교환		4,114	
		기타		74,461	
		매매		161,998	
		분양권		(1,167,736)	
		증여		432,651	
		판결		31,829	
	소계				1,872,789
	신고	매매	기존주택		2,308,700
			분양권(B)		(303,049)
			신규주택		206,173
			일반		2,420,245
			임대주택분양전환		98,639
			입주권		27,589
결측				1,500,802	
소계(A)				6,865,197	
주 택 거 래 신 고	주택거래 신고	교환		230	
		기타		43	
		매매(C)		152,808	
		증여		482	
		판결		1,205	
		결측		3	
	소계				154,771
주택매매(=A-B+C ; 2013.08월까지)				6,714,956	

〈부표 4〉 분양권 거래 추출 부동산거래신고 + 주택거래신고 기준

	신청구분	거래구분	권리구분	빈도	
부 동 산 거 래 신 고	검인	교환		4,114	
		기타		74,461	
		매매		161,998	
		분양권(D)		(1,167,736)	
		증여		432,651	
		판결		31,829	
	소계			1,872,789	
	신고	매매	기존주택		2,308,700
			분양권(B)		(303,049)
			신규주택		206,173
			일반		2,420,245
			임대주택분양전환		98,639
			입주권		27,589
결측				1,500,802	
소계			6,865,197		
주 택 거 래 신 고	주택거래 신고	교환		230	
		기타		43	
		매매		152,808	
		증여		482	
		판결		1,205	
		결측		3	
		소계			154,771
분양권(=B+D ; 2013.08월까지)			1,470,785		

〈부표 5〉 국토교통부 발표자료와 추출자료와의 분양권/주택매매 비중 비교 : 신고일자 기준

(단위: 건, %)

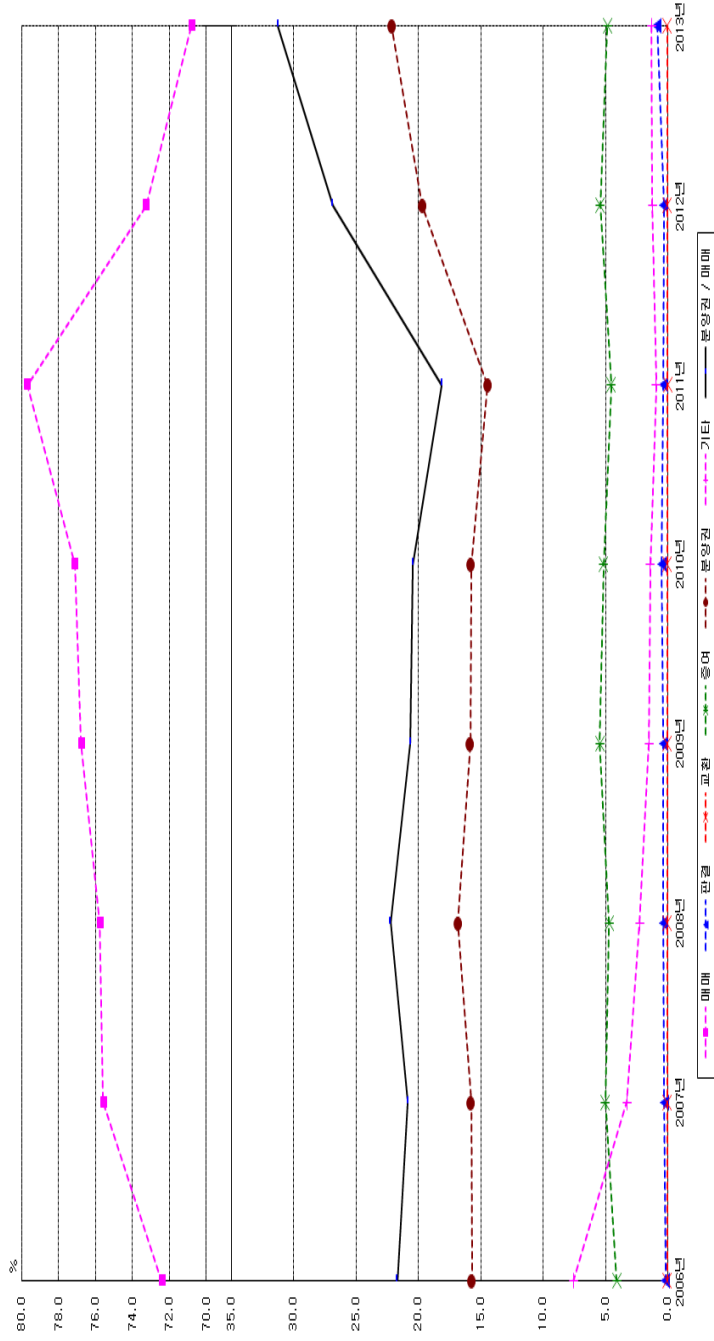
	국교부 발표자료		계	받은 자료		계	분양권/주택매매	
	분양권 (A)	주택매매 (B)		분양권 (C)	주택매매 (D)		국교부 발표자료 (A/B)	받은 자료 (C/D)
2006년	234,626	1,082,453	1,317,079	230,734	1,061,586	1,292,320	21.7	21.7
2007년	180,948	867,933	1,048,881	183,030	857,161	1,040,191	20.8	21.4
2008년	198,573	893,790	1,092,363	191,939	891,977	1,083,916	22.2	21.5
2009년	179,600	870,353	1,049,953	171,918	871,311	1,043,229	20.6	19.7
2010년	163,484	799,864	963,348	162,068	798,381	960,449	20.4	20.3
2011년	177,712	981,238	1,158,950	175,598	980,217	1,155,815	18.1	17.9
2012년	197,615	735,414	933,029	194,644	728,729	923,373	26.9	26.7
2013년	164,622	526,716	691,338	160,854	525,594	686,448	31.3	30.6

주: 2013년은 8월까지 집계분.

자료: 국토교통부 내부자료.

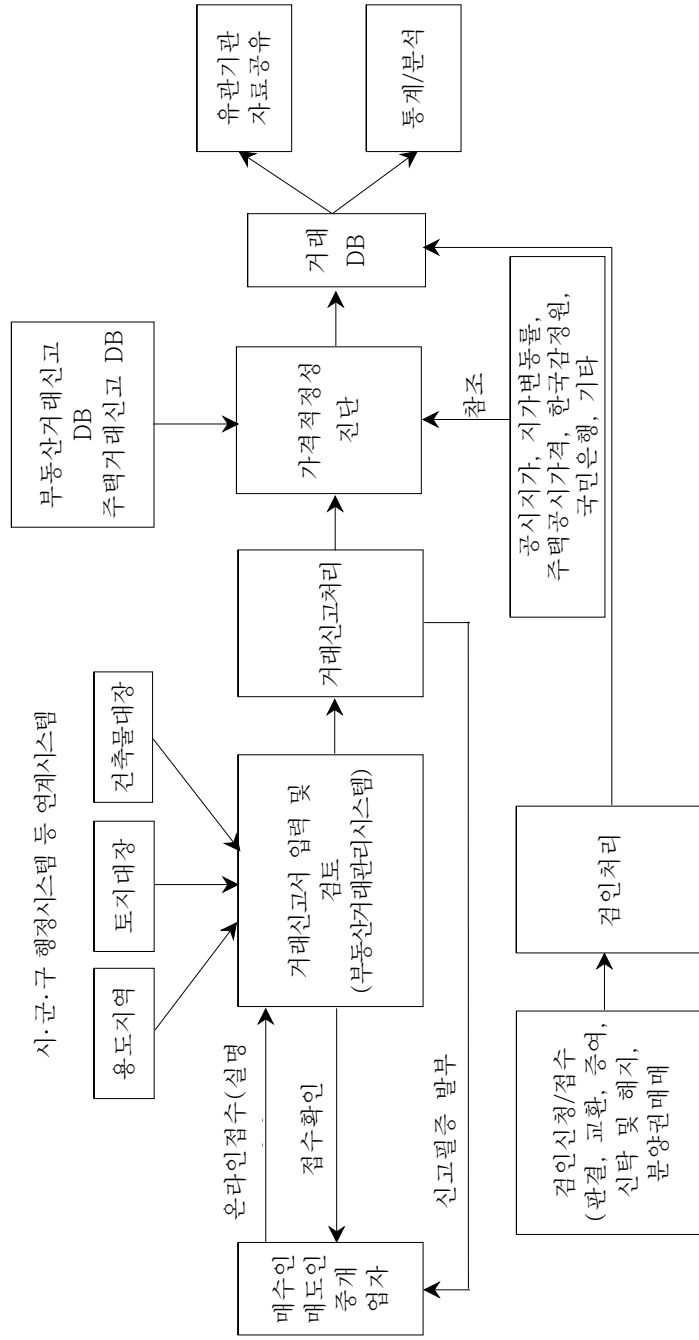
온나라 부동산종합정보포털(<http://www.onnara.go.kr>).

[부도 4] 주택거래 전체 거래건수 대비 거래원인별 거래건수 비중 추이



자료: 온나라 부동산종합정보포털 (<http://www.omnara.go.kr>).

[부도 5] 주택거래신고시스템 절차도



주: 주택토지공사(LH), 『주택거래신고시스템 인터넷 사용과 메뉴얼』 (2009.6)상의 그림 재구성

〈부표 6〉 회귀분석에 이용한 주택거래건수 및 주택매매·전세가격 지수

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾			주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾			토지거래통계상의 주거용건물(단독,다가구, 다세대,연립,아파트) 분기별			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)		
	동(호)수			동(호)수			필지수			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	서울	수도권	전국	서울	수도권
1998년 1분기	150,452	76,452	23,774	189,595	92,239	26,773	194,490	94,310	27,591	59.4	51.3	50.8	49.5		
1998년 2분기	122,361	60,131	22,504	163,704	80,764	29,746	165,316	81,584	30,389	55.2	46.6	44.8	40.7		
1998년 3분기	156,194	85,710	34,440	198,744	109,637	41,224	200,715	110,463	42,305	53.9	46.1	43.5	40.5		
1998년 4분기	153,402	75,285	28,454	217,118	114,764	40,268	220,419	115,511	41,338	53.3	45.6	43.1	40.3		
1999년 1분기	179,736	103,590	42,013	226,498	124,980	47,313	232,346	127,787	48,759	54.2	46.6	45.1	42.6	42.0	
1999년 2분기	191,052	107,468	45,576	255,605	144,346	60,244	258,121	145,811	61,545	54.5	46.7	47.2	45.0	44.6	
1999년 3분기	187,102	106,607	43,271	238,072	136,367	51,795	240,433	137,394	53,153	55.1	47.8	48.9	47.6	46.9	
1999년 4분기	192,804	105,891	41,856	272,886	161,419	59,235	277,035	162,470	60,809	55.4	48.4	50.1	49.5	48.7	

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)				
	동(호)수		동(호)수		월지수		전국	서울	수도권	전국	서울	수도권		
	전국	수도권	서울	수도권	서울	수도권	전국	서울	수도권	전국	서울	수도권		
2000년 1분기	176,462	104,953	45,698	126,624	51,463	228,113	129,468	53,036	55.6	49.0	50.7	52.4	51.9	51.2
2000년 2분기	198,401	121,386	50,125	163,039	66,257	268,050	164,694	67,688	55.8	49.6	51.1	54.4	54.4	53.6
2000년 3분기	161,037	94,718	38,179	121,159	45,700	206,939	122,072	46,898	55.8	50.0	51.3	55.3	55.9	55.0
2000년 4분기	180,178	99,436	40,056	151,579	56,688	258,894	152,566	58,194	55.8	50.2	51.5	56.5	57.0	56.1
2001년 1분기	174,396	101,869	43,811	122,904	49,338	225,443	125,664	50,846	55.6	50.2	51.5	57.4	58.2	57.2
2001년 2분기	266,364	172,324	65,695	231,456	86,838	359,872	233,806	88,714	56.7	51.4	53.0	60.1	61.5	60.5
2001년 3분기	268,094	173,982	72,414	222,551	86,680	344,512	224,227	88,952	58.9	54.2	56.0	63.1	65.0	64.5
2001년 4분기	268,267	151,503	65,908	230,949	93,273	385,467	232,452	95,751	60.5	55.8	57.9	65.1	66.8	66.6

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			
	동(호)수		동(호)수		필지수		전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	
	전국	수도권	서울	수도권	서울	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
2002년 1분기	330,335	220,620	88,876	266,175	100,087	427,026	272,152	103,147	64.1	60.3	68.3	70.1	70.3
2002년 2분기	336,190	208,744	77,217	280,374	102,069	454,210	283,220	104,274	66.6	63.3	71.0	73.1	74.2
2002년 3분기	329,222	211,083	76,749	270,009	91,869	423,063	272,043	94,277	68.9	66.8	72.1	74.6	76.1
2002년 4분기	311,521	172,532	65,554	263,006	92,772	447,617	264,718	95,237	70.8	69.0	72.3	73.6	74.9
2003년 1분기	271,627	146,824	55,530	177,141	62,534	351,133	181,119	64,446	71.3	68.8	72.3	72.9	73.9
2003년 2분기	367,278	221,955	82,292	298,118	108,777	496,212	301,145	111,127	73.4	71.0	72.6	73.1	74.0
2003년 3분기	296,458	165,667	74,425	211,915	89,087	380,960	213,511	91,422	74.7	72.8	71.9	72.0	72.9
2003년 4분기	307,006	158,193	70,688	241,147	100,088	441,130	242,717	102,696	75.5	74.3	71.5	71.2	71.9

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독,다가구, 다세대,연립,아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)						
	동(호)수		동(호)수		별지수		전국	수도권	서울	전국	수도권	서울				
	전국	수도권	서울	수도권	전국	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울				
2004년 1분기	225,686	124,548	55,288	150,266	284,402	62,263	291,745	153,640	64,166	74.9	74.0	74.0	70.6	70.6	70.7	70.1
2004년 2분기	248,282	131,558	53,883	176,701	332,172	71,225	335,442	178,495	72,764	75.1	74.7	74.0	70.6	70.6	70.4	69.9
2004년 3분기	205,033	99,960	39,433	127,865	260,887	47,202	263,475	128,828	48,439	74.5	74.0	74.0	69.0	69.0	68.2	67.9
2004년 4분기	219,891	100,410	37,670	153,064	311,224	53,310	315,956	154,060	54,727	73.8	73.1	73.1	67.8	67.8	66.5	66.0
2005년 1분기	241,066	123,245	45,347	148,694	303,784	51,067	311,627	152,033	52,628	73.5	72.9	72.9	67.1	67.1	65.4	65.1
2005년 2분기	294,379	143,408	54,463	192,618	393,844	71,991	397,721	194,574	73,546	74.7	74.4	74.4	67.7	67.7	65.5	65.6
2005년 3분기	265,372	132,466	54,982	169,446	337,665	65,814	341,014	170,722	67,539	76.1	76.6	76.6	68.1	68.1	65.8	66.3
2005년 4분기	262,636	108,872	43,899	165,964	371,725	62,126	377,376	167,044	63,777	76.3	77.1	77.1	69.2	69.2	67.2	67.7

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			
	동(호)수		동(호)수		월지수		전국	서울	전국	서울	전국	서울	수도권
	전국	수도권	서울	수도권	서울	수도권	전국	서울	전국	서울	전국	서울	수도권
2006년 1분기	191,823	109,296	41,281	155,861	56,453	165,560	328,070	57,731	77.1	78.6	69.9	68.3	68.6
2006년 2분기	233,984	144,207	54,002	197,759	74,230	203,010	352,457	75,238	78.8	81.6	71.0	69.8	70.2
2006년 3분기	268,570	178,903	66,419	179,685	64,324	186,027	319,095	66,298	79.8	83.1	71.4	70.7	71.1
2006년 4분기	408,613	280,460	107,367	339,180	128,385	345,683	533,906	130,348	83.4	88.8	73.3	73.3	74.0
2007년 1분기	216,099	120,157	39,951	157,216	51,628	164,088	310,307	56,240	86.3	93.7	74.3	74.7	75.7
2007년 2분기	209,076	115,353	36,073	146,048	45,913	148,394	285,644	47,963	86.7	94.4	74.9	75.6	76.6
2007년 3분기	205,377	119,334	39,737	139,837	42,262	139,997	259,447	42,741	87.2	95.4	75.2	76.1	76.9
2007년 4분기	233,586	123,515	42,764	164,741	53,531	166,375	323,597	54,398	87.8	96.6	75.6	76.7	77.5

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독,다가구, 다세대,연립,아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)		국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)	
	동(호)수		동(호)수		월지수		전국	수도권	전국	수도권
	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울
2008년 1분기	266,885	151,131	307,950	49,921	310,954	148,119	88.6	98.5	76.1	77.5
2008년 2분기	287,043	160,327	372,253	72,303	377,387	206,795	90.5	102.1	77.2	79.1
2008년 3분기	188,783	79,497	283,498	38,215	284,063	135,388	91.6	103.5	77.7	79.7
2008년 4분기	127,586	37,530	216,041	22,758	219,228	82,297	91.2	102.8	77.6	78.9
2009년 1분기	175,665	75,122	214,438	26,338	217,817	83,785	90.0	101.0	76.1	76.7
2009년 2분기	238,757	120,810	282,645	46,419	284,107	134,992	90.0	101.3	76.4	77.5
2009년 3분기	271,597	134,246	323,236	54,600	326,461	160,764	90.8	103.0	77.5	79.4
2009년 4분기	206,063	77,799	313,318	43,605	315,789	142,698	91.8	104.5	79.3	82.0

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독,다가구, 다세대,연립,아파트) 분기별		국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)		국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)	
	동(호)수		동(호)수		월지수		전국	수도권	전국	수도권
	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울
2008년 1분기	266,885	151,131	307,950	49,921	310,954	148,119	88.6	98.5	76.1	77.5
2008년 2분기	287,043	160,327	372,253	72,303	377,387	206,795	90.5	102.1	77.2	79.1
2008년 3분기	188,783	79,497	283,498	38,215	284,063	135,388	91.6	103.5	77.7	79.7
2008년 4분기	127,586	37,530	216,041	22,758	219,228	82,297	91.2	102.8	77.6	78.9
2009년 1분기	175,665	75,122	214,438	26,338	217,817	83,785	90.0	101.0	76.1	76.7
2009년 2분기	238,757	120,810	282,645	46,419	284,107	134,992	90.0	101.3	76.4	77.5
2009년 3분기	271,597	134,246	323,236	54,600	326,461	160,764	90.8	103.0	77.5	79.4
2009년 4분기	206,063	77,799	313,318	43,605	315,789	142,698	91.8	104.5	79.3	82.0

〈부표 6〉의 계속

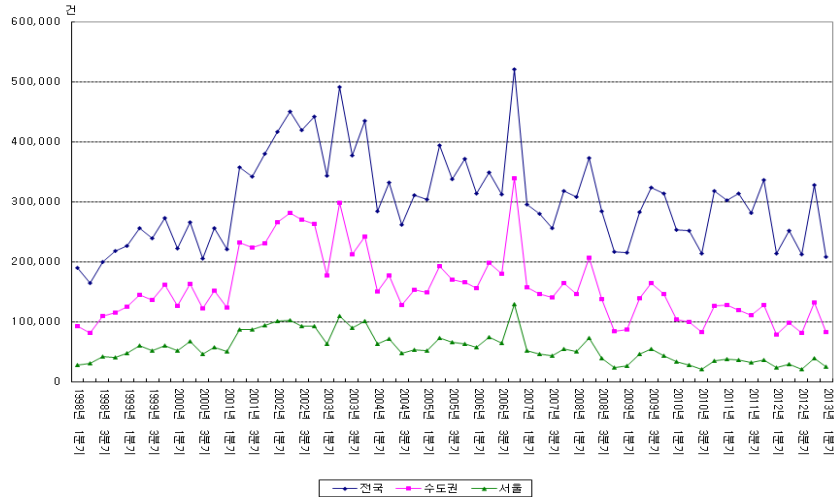
	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾		주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾		토지거래통계상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트) 분기별		국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)					
	동(호)수		동(호)수		필지수		전국	서울	수도권	전국	서울	수도권			
	전국	수도권	서울	수도권	전국	서울	전국	서울	수도권	전국	서울	수도권			
2010년 1분기	212,798	79,593	27,513	253,414	104,041	33,433	259,110	105,170	34,454	92.4	104.8	105.2	80.3	83.2	82.9
2010년 2분기	175,385	58,714	17,481	251,615	99,836	26,948	253,852	99,765	27,581	92.8	104.6	104.9	81.7	84.4	84.2
2010년 3분기	165,611	53,957	15,432	214,070	82,494	20,741	219,419	84,557	21,482	92.8	103.7	103.6	82.6	85.0	84.8
2010년 4분기	260,153	96,978	30,174	318,130	125,987	34,105	324,851	130,643	35,343	93.4	103.3	103.2	84.5	86.9	86.9
2011년 1분기	268,350	106,539	34,822	302,722	127,913	37,434	306,930	133,555	38,646	95.0	103.7	103.7	87.4	89.8	89.8
2011년 2분기	235,104	84,281	25,872	313,109	119,513	36,254	312,101	124,716	36,591	97.3	104.0	104.1	90.6	92.1	92.6
2011년 3분기	222,175	88,156	26,625	280,311	110,971	31,445	276,969	112,867	32,894	98.7	103.9	104.0	93.1	94.6	94.9
2011년 4분기	219,686	79,277	23,570	335,251	127,596	36,463	336,320	129,263	38,104	99.9	103.7	103.8	95.5	97.0	97.2
2012년 1분기	187,006	71,328	22,184	213,522	78,493	23,094				100.5	103.4	103.5	96.3	97.3	97.4

〈부표 6〉의 계속

	주택거래 월별 (계약일 기준 매매거래건수 국교부 내부자료) ¹⁾			주택거래 월별 거래원인별 (신고일 기준 매매거래건수 국교부 온나라부동산) ¹⁾			토지거래통계상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트) 분기별			국민은행 주택매매가격종합지수 (2013.3=100.0)			국민은행 주택전세가격종합지수 (2013.3=100.0)					
	동(호)수			동(호)수			필지수											
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울	전국	서울	수도권	전국	서울	수도권	전국	서울	수도권
2012년 2분기	180,949	65,935	20,736	251,205	98,416	29,293				100.8	102.8	100.8	102.8	102.8	97.3	97.6	97.7	97.7
2012년 3분기	148,048	55,190	15,986	211,442	80,341	20,361				100.6	101.9	100.6	101.9	101.9	97.7	97.7	97.9	97.9
2012년 4분기	206,074	76,947	24,418	327,837	131,950	39,346				100.2	100.9	100.2	100.9	100.9	98.8	98.8	99.0	99.0
2013년 1분기	191,213	77,402	24,818	207,835	82,532	24,059				100.0	100.2	100.0	100.2	100.2	99.6	99.6	99.6	99.6
2013년 2분기										100.0	99.8	100.0	99.8	99.7	100.6	100.5	100.6	100.6
2013년 3분기										99.9	99.3	99.9	99.3	99.2	101.8	102.1	102.2	102.2

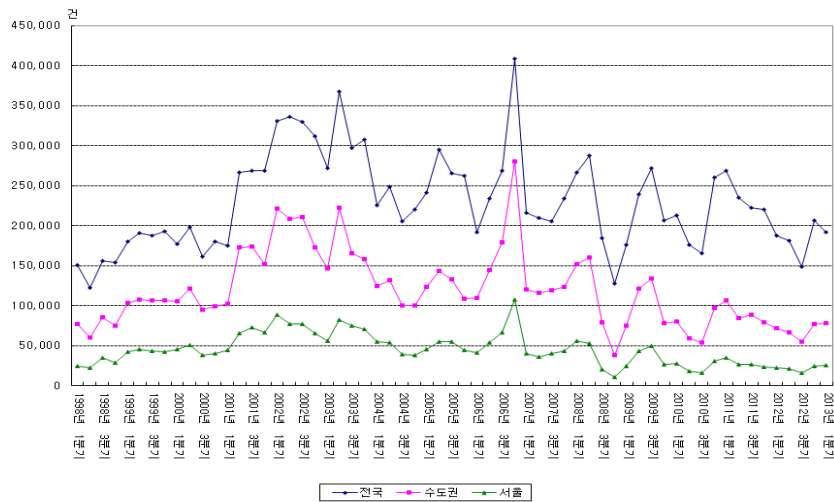
주: 1. 제시된 수치는 월별 자료를 3개월 단위로 평균하여 분기별 자료로 이용한 것임
 1) 2006년 1분기 이전의 자료는 '토지거래통계'상의 주거용건물(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트)의 월별 거래건수와 '토지거래통계'상의 필지수 대비 계약일(국교부내부자료) 또는 신고일(온나라 부동산포털)기준의 매매거래건수 비중을 매년도 분기별 평균비율을 계산한 다음, 1998년 1분기 ~ 2005년 4분기 '토지거래통계'의 필지수 건수에 곱하여 산출한 값임.
 자료: 온나라 부동산종합정보포털 주택매매거래 현황(<http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics00.jsp>)
 온나라 부동산종합정보포털 토지거래 현황(http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics01_old.jsp).
 국민은행 부동산 통계(<http://nland.kbsfar.com/quics?page=B025966>).

[부도 6] 기간확장 분기별 주택매매거래 건수 추이(신고일 기준)



자료: 국토교통부 내부자료
 온나라 부동산종합정보포털 주택매매거래 현황,
<http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics00.jsp>.

[부도 7] 기간확장 분기별 주택매매거래 건수 추이(계약일 기준)



자료: 국토교통부 내부자료
 온나라 부동산종합정보포털 주택매매거래 현황,
 (<http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics00.jsp>).

〈부표 7〉 전국·광역시도별 분기별 주택거래량의 기간 확장¹⁾

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1998년 1분기	189,595	26,773	11,402	11,588	15,159	7,851	4,545	3,290	50,360	7,255	5,385	5,321	6,998	6,425	9,478	16,269	1,732
1998년 2분기	163,704	29,746	13,132	7,628	11,109	4,537	3,881	3,460	39,879	5,739	5,527	5,388	5,412	6,014	9,233	12,041	1,090
1998년 3분기	198,744	41,224	15,060	7,465	13,338	4,379	4,766	4,835	54,879	5,591	5,600	4,030	8,953	5,495	7,710	14,134	1,047
1998년 4분기	217,118	40,268	18,609	10,740	15,951	5,116	9,386	5,434	58,411	7,165	3,987	7,374	6,366	5,399	10,620	11,256	1,214
1999년 1분기	226,498	47,313	16,653	10,254	12,423	5,313	8,009	4,601	65,060	7,134	5,310	7,240	7,494	6,684	9,610	12,063	1,597
1999년 2분기	255,605	60,244	21,322	11,313	14,157	6,200	6,466	5,545	69,765	6,395	7,602	8,505	6,477	6,741	9,827	13,595	1,108
1999년 3분기	238,072	51,795	16,070	11,399	13,831	4,990	8,759	4,035	70,478	5,400	7,307	6,138	6,232	6,304	11,213	12,474	1,541
1999년 4분기	272,886	59,235	15,844	13,110	16,743	5,131	11,904	5,119	85,128	8,757	6,925	6,787	8,840	6,899	9,488	11,643	1,680
2000년 1분기	222,372	51,463	14,063	10,702	14,397	4,333	7,518	3,174	60,589	5,628	5,346	6,049	6,662	6,480	9,386	14,637	2,183
2000년 2분기	265,437	66,257	18,550	10,929	23,491	5,456	7,832	4,609	73,126	5,723	6,146	7,723	6,123	6,415	8,579	12,945	1,178
2000년 3분기	204,907	45,700	12,786	10,145	17,499	3,183	7,591	4,029	57,745	5,180	4,671	5,261	4,777	5,238	7,060	12,703	1,066
2000년 4분기	255,017	56,688	18,636	11,777	21,442	4,414	9,968	4,949	73,181	5,811	5,704	6,651	6,087	5,940	9,096	13,556	1,398
2001년 1분기	219,769	49,338	14,900	9,644	15,288	5,943	8,689	3,904	58,143	5,891	5,316	6,924	7,211	6,066	8,060	11,648	3,314
2001년 2분기	356,364	86,838	25,614	14,567	31,662	6,428	9,516	4,753	112,845	6,452	6,607	7,237	6,590	7,415	10,674	17,252	1,286
2001년 3분기	341,128	86,680	26,558	13,215	28,155	4,618	9,174	4,328	107,240	6,084	5,972	6,756	6,883	6,970	10,121	15,938	1,500
2001년 4분기	379,694	93,273	33,130	16,641	27,423	5,709	11,375	8,258	109,606	6,054	7,154	8,824	7,795	6,955	14,591	20,979	2,029

(단위: 건)

〈부표 7〉의 계속

(단위: 권)

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2002년 1분기	416,279	100,087	28,885	18,433	30,325	6,863	12,355	6,818	135,447	7,333	7,322	9,820	7,837	8,245	12,652	20,252	3,595
2002년 2분기	449,782	102,069	33,536	21,925	39,161	7,428	11,809	7,708	139,063	9,463	8,314	10,442	9,384	11,339	12,316	23,118	1,620
2002년 3분기	418,908	91,869	27,564	16,877	35,024	6,245	11,278	6,604	142,897	9,412	7,556	12,157	8,923	7,408	13,670	19,553	1,443
2002년 4분기	440,914	92,772	32,910	18,169	36,538	9,067	13,230	8,144	133,375	9,480	10,161	12,614	12,275	8,708	14,822	27,428	1,948
2003년 1분기	342,296	62,534	28,443	16,979	22,423	8,847	15,589	7,896	92,054	8,005	8,532	14,054	9,212	6,580	14,496	23,773	3,449
2003년 2분기	491,375	108,777	40,901	21,738	38,797	10,506	12,377	7,817	150,452	9,252	9,041	14,410	10,709	8,027	16,174	28,950	2,473
2003년 3분기	377,219	89,087	28,401	20,780	26,387	8,772	10,528	8,134	95,813	11,055	9,093	14,835	9,905	6,671	13,643	21,363	1,626
2003년 4분기	434,524	100,038	31,207	24,011	28,458	10,062	10,358	9,876	111,903	10,985	7,923	20,018	12,759	8,417	16,563	29,525	2,241
2004년 1분기	284,402	62,263	17,357	13,904	18,047	8,776	7,521	6,726	69,763	7,589	7,395	11,544	9,966	6,113	16,280	18,500	3,442
2004년 2분기	332,172	71,225	22,142	14,368	22,891	8,731	9,700	10,173	82,414	8,675	9,192	15,313	10,007	6,617	16,350	21,068	3,098
2004년 3분기	260,887	47,202	18,134	10,472	18,126	7,024	9,930	7,218	62,337	9,363	6,753	15,426	8,210	6,432	13,257	18,923	2,253
2004년 4분기	311,224	53,310	22,355	15,415	22,254	7,908	7,120	10,682	77,340	10,352	9,631	12,416	12,187	7,459	17,855	22,951	2,446
2005년 1분기	303,784	51,067	26,361	17,697	20,568	9,119	9,037	7,959	77,001	9,859	8,236	10,967	9,904	6,593	14,409	21,581	3,632
2005년 2분기	393,844	71,991	27,086	27,241	25,486	10,451	12,227	7,833	95,053	11,955	11,422	17,032	11,718	8,530	23,804	29,350	2,069
2005년 3분기	337,665	65,814	20,717	19,291	20,006	10,740	9,239	6,116	83,266	13,838	8,110	15,808	12,848	7,247	18,223	24,769	1,743
2005년 4분기	371,725	62,126	28,686	25,594	18,947	14,450	12,454	10,602	84,552	11,599	13,790	19,385	14,479	7,304	19,580	25,284	2,455

〈부표 7〉의 계속

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2006년 1분기	314,011	56,453	21,267	17,787	16,783	14,251	13,285	8,321	82,625	9,862	9,372	12,438	8,592	5,420	16,335	17,515	3,705
2006년 2분기	348,601	74,230	21,586	16,075	21,858	13,059	9,631	10,782	101,671	9,690	9,742	11,553	8,911	7,776	14,459	16,135	1,443
2006년 3분기	311,933	64,324	15,837	11,818	21,382	9,778	8,647	8,765	93,979	8,116	11,433	10,618	9,894	7,542	13,081	15,305	1,414
2006년 4분기	520,390	128,385	25,813	19,977	38,313	15,755	10,517	11,919	172,482	11,053	9,712	14,417	11,800	7,501	16,035	23,922	2,789
2007년 1분기	295,634	51,628	16,937	13,295	25,759	9,879	10,038	7,491	79,829	8,291	9,999	11,990	10,151	6,706	13,940	17,246	2,455
2007년 2분기	279,012	45,913	17,912	14,509	28,661	11,437	6,490	6,266	71,474	7,167	9,628	12,122	8,169	6,476	14,377	16,585	1,826
2007년 3분기	256,255	42,262	14,660	11,097	28,782	8,762	7,227	7,876	68,793	8,299	8,202	9,796	6,842	6,012	11,170	15,187	1,288
2007년 4분기	317,673	53,531	20,825	14,410	31,450	10,014	8,297	10,731	79,760	10,025	10,884	14,022	9,515	8,761	13,990	19,558	1,900
2008년 1분기	307,950	49,921	19,421	15,784	27,708	10,431	10,364	11,236	68,084	10,190	9,976	17,391	14,506	7,930	11,694	21,122	2,192
2008년 2분기	372,253	72,303	25,621	14,162	37,711	10,086	8,878	9,516	96,294	12,509	11,209	15,374	13,300	8,242	13,826	21,835	1,387
2008년 3분기	283,498	38,215	18,099	13,244	30,348	9,586	8,742	6,831	68,596	10,651	12,334	15,363	11,732	7,015	11,155	19,534	2,053
2008년 4분기	216,041	22,758	15,730	12,791	18,634	9,124	6,387	4,499	42,274	8,628	8,821	11,137	11,199	11,049	12,097	19,322	1,591
2009년 1분기	214,438	26,338	16,286	12,299	13,187	12,030	7,552	4,874	47,436	6,376	7,522	10,914	10,973	5,995	12,216	18,318	2,122
2009년 2분기	282,645	46,419	22,415	13,806	19,356	11,506	8,891	6,948	72,556	8,058	10,243	13,168	10,434	6,679	12,694	17,978	1,494
2009년 3분기	323,236	54,600	24,448	14,377	23,793	13,034	11,041	6,450	85,345	10,451	10,706	16,338	11,768	7,545	13,436	18,320	1,584
2009년 4분기	313,318	43,605	27,045	13,585	22,401	11,952	10,875	6,654	79,793	9,223	10,719	14,652	14,364	11,697	12,173	22,489	2,091

(단위: 권)

〈부표 7〉의 계속

(단위: 권)

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2010년 1분기	253,414	33,433	22,861	12,727	13,396	10,720	9,287	7,579	57,212	7,354	9,065	12,284	10,090	8,790	13,999	21,878	2,739
2010년 2분기	251,615	26,948	26,251	11,307	15,692	9,741	8,589	8,850	57,196	8,056	9,874	12,807	10,885	8,048	13,238	22,322	1,811
2010년 3분기	214,070	20,741	19,605	10,780	13,686	9,448	9,555	7,178	48,067	7,437	8,363	11,457	8,834	9,182	10,904	17,354	1,479
2010년 4분기	318,130	34,105	32,292	16,343	20,215	11,031	13,527	9,861	71,667	10,183	11,293	16,380	11,866	10,166	16,346	28,364	4,491
2011년 1분기	302,722	37,434	28,234	16,425	21,497	11,248	11,872	8,980	68,982	8,316	10,826	14,328	11,284	9,202	16,523	23,458	4,113
2011년 2분기	313,109	36,254	31,965	19,289	21,142	12,880	11,645	9,882	62,117	10,250	10,932	18,495	14,336	10,221	17,452	24,106	2,143
2011년 3분기	280,311	31,445	23,434	18,093	19,163	12,371	13,190	9,289	60,363	9,989	9,481	16,264	10,859	9,117	16,836	18,554	1,863
2011년 4분기	335,251	36,463	30,030	21,158	19,454	14,823	15,681	11,031	71,679	10,579	11,163	17,620	13,787	14,496	20,232	22,637	4,418
2012년 1분기	213,522	23,094	18,174	14,470	11,832	7,985	10,411	6,898	43,567	7,794	7,175	14,523	7,451	7,327	13,994	15,301	3,526
2012년 2분기	251,205	29,293	23,167	16,290	16,451	8,871	6,994	9,471	52,672	8,978	9,659	15,194	7,865	10,132	15,374	18,470	2,324
2012년 3분기	211,442	20,361	17,993	13,898	15,596	10,232	6,255	8,057	44,384	6,753	8,716	11,240	6,912	7,678	12,152	14,618	2,248
2012년 4분기	327,837	39,346	26,597	23,731	22,448	14,165	9,736	8,584	70,156	9,135	11,882	15,740	14,743	11,246	17,606	26,880	3,987
2013년 1분기	207,835	24,059	18,394	13,591	12,199	8,872	6,395	5,056	46,274	6,586	7,436	10,062	8,460	8,060	12,855	14,369	3,485
2013년 2분기	387,359	50,108	35,505	30,313	23,065	16,571	10,598	15,911	82,441	12,086	13,188	16,695	11,307	11,461	22,601	29,321	3,452
2013년 3분기	225,490	28,136	21,191	15,695	12,007	10,278	6,744	8,300	50,124	6,223	8,119	10,011	6,564	6,861	13,244	18,009	2,493

주: 1) 2006년 1분기 이전의 자료는 '토지거래통계'상의 주거용건물(단독,다가구,다세대,연립,아파트)의 월별자료와 동시에 자료가 존재하는 2006년 1분기 ~ 2011년 4분 기간의 월별 '토지거래통계'상의 필지수 대비 계약일(국고부 내부자료) 또는 신고일(온나라 부동산포털)기준의 매매거래건수 비중을 매년도 분기별 평균비율을 계산한 다음, 1998년 1분기 ~ 2005년 4분기 '토지거래 통계'의 필지수 건수에 곱하여 산출한 값임.

자료: 온나라 부동산종합정보털 주력매매거래 현황. (<http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics00.jsp>).
 온나라 부동산종합정보털 토지거래 현황. (http://www.onnara.go.kr/ep/statistics2/statistics01_old.jsp).

〈부표 8〉 회귀분석에 사용된 분기별 취득세율(부가세 포함)

(단위: %)

	9억 초과 세율 및 경감세율 (2011년부터)	9억 이하 경감세율 (2011년부터)	회귀식에 사용할 취득세율 ¹⁾	log (취득세율)	전년 동분기 대비 변화
1998년 1분기		5.80	5.80	1.757858	
1998년 2분기		5.80	5.80	1.757858	
1998년 3분기		5.80	5.80	1.757858	
1998년 4분기		5.80	5.80	1.757858	
1999년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
1999년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
1999년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
1999년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2000년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2000년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2000년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2000년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2001년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2001년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2001년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2001년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2002년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2002년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2002년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2002년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2003년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2003년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2003년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2003년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2004년 1분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2004년 2분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2004년 3분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2004년 4분기		5.80	5.80	1.757858	0.000000
2005년 1분기		4.00	4.00	1.386294	-0.371564
2005년 2분기		4.00	4.00	1.386294	-0.371564
2005년 3분기		4.00	4.00	1.386294	-0.371564

〈부표 8〉의 계속

(단위: %)

	9억 초과 세율 및 경감세율 (2011년부터)	9억 이하 경감세율 (2011년부터)	회귀식에 사용할 취득세율 ¹⁾	log (취득세율)	전년 동분기 대비 변화
2005년 4분기		4.00	4.00	1.386294	-0.371564
2006년 1분기		2.85	2.85	1.047319	-0.338975
2006년 2분기		2.85	2.85	1.047319	-0.338975
2006년 3분기		2.67	2.67	0.980829	-0.405465
2006년 4분기		2.30	2.30	0.832909	-0.553385
2007년 1분기		2.30	2.30	0.832909	-0.214410
2007년 2분기		2.30	2.30	0.832909	-0.214410
2007년 3분기		2.30	2.30	0.832909	-0.147920
2007년 4분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2008년 1분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2008년 2분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2008년 3분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2008년 4분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2009년 1분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2009년 2분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2009년 3분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2009년 4분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2010년 1분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2010년 2분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2010년 3분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2010년 4분기		2.30	2.30	0.832909	0.000000
2011년 1분기	4.60	2.70	2.72	1.000632	0.167723
2011년 2분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	-0.267595
2011년 3분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	-0.267595
2011년 4분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	-0.267595
2012년 1분기	4.60	2.70	2.72	1.000632	0.000000
2012년 2분기	4.60	2.70	2.72	1.000632	0.435318
2012년 3분기	4.60	2.70	2.72	1.000632	0.435318
2012년 4분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	0.000000
2013년 1분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	-0.435318
2013년 2분기	2.70	1.75	1.76	0.565314	-0.435318

주: 1) 주택가액 9억 이하 매매거래 건수와 9억 초과 매매거래 건수의 비중을 가중치로 하여 세율을 구함.

〈부표 9〉 분기자료의 기초통계량 요약(전국)

변수명		최저	최고	평균	표준편차
거래계약(건수)	chsn	1,088	140,816	13,783.46	14,792.96
매매가격(지수)	hsp	67,08457	109,3019	87,92259	10,19679
전세가격(지수)	hrp	65,20069	99,96133	82,287	9,699214
경상(명)(원)	minn	2,918,022	4,077,821	3,466,205	342,127.3
경상(실)(원)	minr	3,312,438	3,813,277	3,547,136	135,186
주가지수(KOSPI)	sinx	1,130,183	2,116,547	1,682,713	274,596
gdp(천원)	gdpn	211,557.4	332,464.3	274,582.5	34,472.55
gdp(천원)	gdpr	212,469.3	289,366.3	252,481.2	19,479.71
회사채수익률(%)	rcb	3.07	8.29	5.148276	1.149383
양도세증가더미	tind	0	1	.2758621	.44743
금융위기더미	crld	0	1	.3103448	.4631341
취득세 감면더미	acqd	0	1	.7586207	.4283816
표본수		464			

자료 : 국토교통부, 내부자료 분석

통계청, 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)한국은행, 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>)

〈부표 10〉 분기자료의 기초통계량 요약(수도권)

변수명		최저	최고	평균	표준편차
거래계약(건수)	chsn	6,852	140,816	34,735.45	23,418.78
매매가격(지수)	hsp	77,22994	109,3019	99,8122	8,083267
전세가격(지수)	hrp	67,87466	99,67252	84,82108	9,358288
경상(명)(원)	minn	2,918,022	4,077,821	3,466,205	343,739.7
경상(실)(원)	minr	3,312,438	3,813,277	3,547,136	135,823.1
주가지수(KOSPI)	sinx	1,130,183	2,116,547	1,682,713	275,8901
gdp(천원)	gdpn	211,557.4	332,464.3	274,282.5	34,635.01
gdp(천원)	gdpr	212,469.3	289,366.3	252,481.2	19,571.51
회사채수익률(%)	rcb	3.07	8.29	5.148276	1.1548
양도세증가더미	tind	0	1	.2758621	.4495387
금융위기더미	crld	0	1	.3103448	.4653167
취득세 감면더미	acqd	0	1	.7586207	.4304005
표본수		87			

자료 : 국토교통부, 내부자료 분석

통계청, 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)한국은행, 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>)

〈부표 11〉 신규 주택과 입주권 제외한 수도권 주택거래량 회귀분석 결과

변수명	OLS I (종속변수: 거래건수)		OLS II (종속변수: 거래건수)		OLS III (종속변수: 거래건수)		OLS IV (종속변수: 거래건수)	
	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값	계수 (Coeff: β_i)	t값
상수항	-.0528992	-0.33	.0248074	0.18	-.4204386	-2.87	-.2669119	-1.68
ln[매매가격]	-2.801709	-1.61	-2.823622	-1.92	-2.779154	-1.96	-2.797376	-2.02
ln[전세가격]	1.95179	1.08	-.0067622	-0.00	3.519159	2.35	2.029185	1.26
lnKOSPI($t-1$)			.976101	5.19			.5010527	2.16
ln회사채($t-1$)					-2.084234	-5.82	-1.439817	-3.14
ln경상소득($t-1$)	-10.76036	-5.23	-10.22947	-5.86	-10.68871	-6.37	-10.43835	-6.38
양도세더미	-.0509523	-0.22	.0188918	0.09	.6530577	2.88	.4712396	1.99
금융위기더미	-.617418	-4.63	-.5216826	-4.56	-.6343068	-5.83	-.579942	-5.33
취득세 감면더미	.3508051	2.30	.2272057	1.73	.2921851	2.34	.2468635	2.01
표본수	72		72		72		72	
Prob > F	0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	
R2	0.4394		0.6054		0.6335		0.6587	

<국문요약>

주택거래 활성화를 위한 취득세 감면과 지방재정

노영훈

주택의 매매거래에 대한 거래세 완화정책은 2006년 참여정부 시절부터 시작되었다. 초기에는 주택시장 활황기에 주택가격 상승을 억제하기 위한 '부동산보유세 강화정책'과 연계하여 추진되었다. 그러나 2006년부터 시행된 실거래가격 신고제도의 시행으로 주택에 대한 거래과세인 취득세와 등록세의 과세표준이 실거래가격에 접근하게 되자 법정 명목세율이 절반 이하 수준으로 인하되었음에도 불구하고 거래세 부담은 완화되지 않았다.

2008년 세계 금융위기는 주택시장에서 주택가격 하락과 거래 침체가 함께 진행되는 조정현상으로 나타났고, 정부는 주택거래세 부담을 완화하여 거래를 활성화하려는 정책을 택하게 된다. 한시적 형태로 시행하던 주택취득세 50% 감면정책은 감면기간 동안에는 거래량이 반짝 상승하다가 종료 후에는 급격히 감소하는 부작용이 반복적으로 나타나게 된다. 9억원 거래신고가격을 기준으로 감면대상 주택범위가 결정되자 9억원을 전·후하여 거래량 변동폭이 커지는 문제점도 발생하게 되었다. 또한 지방세에서 차지하는 취득세의 비중이 높은 상황에서 중앙정부의 부동산 정책목표 달성을 위해 지방세인 취득세가 정책세제로 사용됨에 따라 주택취득세 50% 감면에 수반되는 세수손실을 어떻게 보전해 주는가에 대한 중앙과 지방정부 간 갈등관계가 지속적으로 발생하게 되었다.

본 연구는 주택취득세의 세율 인하를 통한 거래량 증가효과를 이용 가능한 통계자료를 면밀히 분석하여 정리한 후 실증분석하는 것을 주된 목적으로 한다. 2006년 이후 실거래가격 신고제도 이후 신고된 거래자료를

기초로 국토교통부가 집계발표한 월별 신고집계자료뿐만 아니라 860만여 개별 거래신고자료들에 대한 직접적인 분석을 통해 다음과 같은 중요한 사실들을 발견하였다.

첫째, 기존 주택의 매매거래뿐만 아니라 주택이 멸실되었다가 재건축 및 재개발 후 신축되어 공급되는 과정에서 드러나는 분양권 거래를 거래량에서 어떻게 취급하느냐는 매우 중요한 문제로서, 주택매매 대비 분양권 거래의 비중은 주택시장 활황기와 침체기에 서로 상반되게 나타난다는 점이다. 따라서 적어도 침체기의 주택거래량을 분석할 때에는 기존 주택매매 못지않게 분양권 형태 거래(향후 입주할 신축주택 또는 재건축중인 아파트 조합원 입주권 등)를 고려하는 것이 시장동향을 판단하는 데 중요하다고 할 수 있다.

둘째, 기준점(baseline) 기간과 대상지역을 어떻게 설정하느냐에 따라 거래량 침체에 대한 인식은 크게 달라지는데, 2010년과 2012년의 경우 수도권 및 서울지역에서 특히 아파트유형 거래가 매우 낮았음이 명백함을 여러 기준에서 밝혔다. 거래량의 기간 단위를 월로 하느냐, 분기로 하느냐에 따라 거래량 변동성은 큰 차이를 보이는데, 분기별 변동계수가 27.6인데 비해 월별 변동계수는 32.4로 더 높았다.

셋째, 9억원과 같은 가격턱(price notch)이 주택거래세제에 도입되어 세 부담이 차등화된다면 고세율로 과세되는 주택들의 거래량이 하락하는 현상과 감면기간 동안에만 거래하여 세금혜택을 보려는 시간턱 효과(time notch effect)를 개별 신고자료를 토대로 보였다.

넷째, 분기별 주택거래량을 설명하는 회귀분석모형을 통해 실증분석하였는데 2006년 이후 최근까지의 7년여 기간뿐만 아니라 1998년까지로 거슬러 올라가 주택취득세 감면이 거래량에 미치는 효과를 추정하였다. 타 요인들이 동일할 경우 취득세율을 1% 낮추면 전국 분기별 주택거래량이 2006년 이후에는 0.2~0.3% 정도 늘어나고 1998년까지 분석기간을 확대할 경우 0.4~0.5% 늘어나는 효과가 있어서 비탄력적이기는 하나 통계적 유의성이 높아서 거래세율 인하가 거래량에 영향을 미치지 않는다고 단정할 수는 없었다. 즉, 타 조건이 동일할 경우 세율 감면에 따른 주택취득세

감소분이 전부 세율 감소만큼 발생한다고 주장할 수도 없고 거래량 증가에 따른 주택취득세 세수부분도 존재한다는 판단이다.

다섯째, 외국의 주택거래과세제도를 비교연구한 결과 주택거래세는 국세가 아닌 광역 및 지방정부가 과세하는 지방세로 부과하는 경우가 많았는데 대체로 평균실효세율은 1%를 넘지 않는 실정이었다.

마지막으로, 2008년 이후 거래세 감소분을 보전해 주는 기능을 담당하던 부동산교부세가 종합부동산세의 감소로 부족해지자 중앙과 지방정부 간에는 주택취득세의 세율 감면정책이 시행될 때마다 세수손실 보전문제 때문에 갈등이 발생해 왔고, 이는 1년 중 3개월 또는 9개월 동안만 한시적으로 시행하는 정책을 반복하는 패턴을 낳게 하였다. 2013년 말에야 영유아보육 등 중앙과 지방 간 기능조정문제와 함께 재정조정을 국세인 부가가치세를 공동세원화하는 지방소비세율의 인상을 통해 일시에 해결하는 방법을 채택하게 된다. 이는 지방세의 재정 책임성이 제고되는 방향으로의 개편이 아니라는 측면에서 추후 지방세·국세 세목 조정을 필요로 하는 조세개혁이 필요하다는 판단이다.

<Abstract>

On the Role of Housing Transfer Tax in Korean Housing Market

Younghoon Ro

Korean government's move to lessen the 'Acquisition Tax'-a provincial tax accounting for almost 26% of the total local tax-revenues back to the year 2005. Underlying motivation at the time was to stabilize the housing price inflation by increasing the property tax burden while reducing the transaction tax burden. Now, after the 2008 global financial crisis Korea, is no exception to suffering the housing market recession, and the government tries to curb the ongoing house price decline and stimulate renters' home purchase demand by cutting back the housing acquisition tax burden by half and exempting the future capital gains for 5 years.

However, due to the local major revenue source of the 'Acquisition tax', the repeated temporary 50% housing transfer tax reductions caused two types of policy debate. First, provincial governments, especially those of major metropolitan cities suffering from tax revenue loss, are not cooperative to the central government's initiation to stimulate the sale volume by rate cutting unless the tax revenue loss is fully compensated by intergovernmental grants. We focus on whether the transfer tax reduction induces more sales transactions. Second, the simultaneous "price-notch" and "time-notch" problem created by government's differential transfer tax rate treatment towards high-priced

house sales and preferential tax treatment only on sales transacted during certain periods involves the discontinuous jump in tax liability. We address some of economic inefficiency issues following these notch problems.

The traditional user-cost-of-capital framework, which has been used to study the impact of housing-related taxes on housing investment and prices, does not incorporate the housing transfer tax in the model. The reason is that the framework sets the rental rate of housing equal to the ongoing costs of homeownership, including after-tax mortgage interest and property taxes, the opportunity cost of housing equity and maintenance, minus the expected after-tax real housing price appreciation. Local property tax levied recurrently during holding period and capital gains tax imposed upon alienation are the main factors in the housing market price and transactions. Compared to capital gains taxes and property taxes, transfer taxes based on a house's selling price have received relatively little attention in the economics literature therefore, we focus on learning about the sales market participants' behavioral change in response to the change in housing transfer tax. In other words, we try to measure the "lock-in" effect by estimating the (quarterly) sales volume elasticity with respect to transaction tax rate.

But, in real world, transaction costs take much higher share of price since they include transaction taxes, front-end costs (loan origination costs, title charges, realtor fees etc.), and back-end costs (realtor and legal fees, deed transfer tax etc.).

This study uses both aggregated sales volume data during the period of 1998-2012 and 8.6 million individual sales price report data after 2006 to examine the lock-in effect of housing transfer tax changes. Major findings are as follows:

First, it is important to determine the slowness of existing housing

market in comparison to the future housing market by noting the relative importance of reconstruction activity during downturn market. In Korea, entering into the forward contract to buy future apartment building (this reads more like buying an ENTIRE building; I'd advise you to change it to something like 'buying a unit at a future apartment building' or 'buying a future apartment building unit') to be completed in 2 to 3 years at present prices is quite prevalent. This kind of future transaction tends to increase during housing market downturn.

Second, the degree of sales fluctuation depends significantly on the choice of time period unit: month, quarter, and year. For example, monthly coefficient of variation is 32.4, which is larger than the quarterly one of 27.6. Also, the choice of base year is so important that using the housing peak year 2006 as the baseline year due to the data availability might lead to overestimation of the lock-in effect.

Third, we confirm that there exist both time and price notch effects since 2011. As the prior temporary Acquisition tax rate reduction measures taken place between 2006 and 2010 had been repeatedly extended and the rate was uniform, there were no notch effects.

Four, we extended the empirical data analysis period as early as 1998 to estimate the quarterly sales elasticity with respect to housing transfer tax rate. We obtained the estimates of 0.4~0.5 and 0.2~0.3 between 1998 to 2012 and between 2006 to 2012, respectively. All the estimate results are significant with less than 1% critical level. Therefore, if other things being equal, the transfer tax rate reduction does not automatically translate into the proportional decrease of the tax proceeds because it causes some - even if small - increase in sale transactions.

Five, international comparison studies showed that housing transfer taxes varied among major metropolitan cities in terms of effective tax rates, local versus state tax structures, and the relative importance of

the total transaction cost. Overall effective tax rate is less than 1% of the sales price.

Lastly, Korean government decided in December to reduce the local housing transfer tax by half with the intergovernmental arrangement of compensating the loss by increasing the local portion of national VAT proceeds. Considering the desirable feature of 'accountability of local tax' much needed in Korea, the exchange of local housing transfer tax with other national tax would be a better idea in future tax reform.

〈저자약력〉

노영훈

서울대학교 경제학과 졸업

미국 Columbia University 경제학 박사

미국 Harvard University 법과대 초빙연구위원(visiting scholar)

중국 상하이 復旦(Fudan)대학교 경제학부 초빙교수

현, 한국조세재정연구원 선임연구위원

자료 수집 및 정리

김용대 한국조세재정연구원 전문연구위원

연구보고서 13-07

주택거래 활성화를 위한 취득세 감면과 지방재정

2013년 12월 23일 인쇄

2013년 12월 30일 발행

저 자 노영훈

발행인 옥동석

발행처 한국조세재정연구원

138-774 서울특별시 송파구 송파대로 28길 28

전화 : 2186-2114(대), www.kipf.re.kr

등록 1993년 7월 15일 제21-466호

조판및 일지사

인쇄

© 한국조세재정연구원 2013

ISBN 978-89-8191-679-4

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 6,000원