연구보고서 18-06

부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석

2018. 12

최 승 문 · 신 상 화

한국조세재정연구원
KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE

부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석

2018. 12

최승문 · 신상화

한국조세재정연구원

서 언

최근 서울 강남 등 일부지역 주택가격이 다른 지역에 비해 크게 상승하면서 이에 대한 국민들의 관심이 높아지고 있다. 돈을 벌 수 있는 기회로 보아 관심을 가지는 사람들도 있겠지만, 대다수 국민은 이러한 상황을 우려하며 이에 대한 대책을 정부에 요구하고 있다. 급격한 주택가격 상승은 서민의 주거안정을 저하시키고, 부동산으로 돈을 벌지 못하는 대부분의 국민들에게 상대적 박탈감을 안겨준다. 또한 부동산에 대한 열기가 높아져 가계와 기업의 자산이 생산적인 경제활동이 아닌 비생산적인 부동산 보유에 집중된다면 이는 국가 경제 전체적으로도 큰 손실이 아닐 수 없다.

우리나라는 경제규모에 비해 부동산 시가총액이 다른 나라보다 높으며, 특히 가계 자산의 상당 부분이 부동산에 집중되어 있다. 이로 인해 주택가격 변동이 자산격차를 발생시킬 가능성도 큰 것이다. 부동산에 대한 과도한 투자로 인해 야기되는 이러한 문제점을 해결하기 위해 부동산 보유세의 역할이 최근 강조되고 있다.

우리나라의 부동산 보유세는 크게 재산세와 종합부동산세로 이루어져 있다. 부동산 보유세는 지방정부에 안정적인 세원을 제공하며, 자산격차를 완화하여 부의 재분배를 이루며, 다른 세목에 비해 경제에 미치는 왜곡이 적은 효율적인 조세이다.

본 연구에서는 우리나라의 부동산 보유세 현황을 소개하고, 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향과 부동산 보유세 개편이 가구 세부담에 미치는 영향을 분석한다. 그리고 이를 통해 효율적이고 합리적인 부동산 보유세 개편방안을 제시한다. 특히 본 연구의 분석결과 우리나라의 부동산 보유세는 강화될 필요성이 있으며, 과세표준현실화율을 전반적으로 높이는 것과 동시에 부동산 유형별 · 가격규모별 실거래가반영률의 차이를 최소화하는 것이 중요하다는 점을 강조한다. 또한 부동산 보유세를 강화하면서 고려해야 할 세부

적인 내용 등을 심도 있게 다루고 있다.

본 보고서는 본원의 최승문 박사와 신상화 박사가 공동으로 집필하였다. 저자들은 본 연구의 진행과정에서 유익한 조언을 주신 한국지방세연구원 이선화 박사, 남서울대학교 유태현 교수, 서울시립대 박기백 교수, 고려대학교 신호영 교수, 한국외국어대학교 전병힐 교수, 그리고 익명의 심사자 두 분에게 깊은 감사의 말씀을 전한다. 또한 자료수집 및 정리에 도움을 준 김평강 연구원과 보고서 작성과 관련된 행정업무 및 원고교정에 도움을 준 본원 연구기획실 직원들에게도 감사의 뜻을 전한다.

마지막으로 본 보고서의 내용은 저자들의 개인적인 견해이며, 한국조세재정연구원의 공식적인 견해가 아님을 분명히 밝힌다.

2018년 12월

한국조세재정연구원

원장 김 유 찬

요약 및 정책적 시사점

최근 특정 지역, 특히 수도권의 주택가격이 급상승하면서 이로 인한 서민 주거 불안정과 자산격차 확대에 대한 국민들의 우려가 커지고 있다. 특히 우리나라는 가계 자산 중 부동산이 차지하는 비중이 매우 높기 때문에 부동산 가격변동으로 인해 가계 자산격차가 확대될 가능성이 크다. 따라서 이를 해결하기 위한 대책이 요구되고 있으며, 특히 부동산 보유세의 역할이 강조되고 있다.

부동산 보유세는 크게 두 가지 역할을 한다고 평가된다. 우선 지방정부의 공공서비스에 대한 사용료로 지불되며, 이는 지방정부의 재정을 확보해주는 수단이 된다. 또한 자본가가 가진 자산에 과세하여 자산불평등을 완화하는 역할도 가진다. 우리나라의 경우 지방세인 재산세가 전자에 해당되며, 국세인 종합부동산세가 후자에 해당된다고 할 수 있다. 특히 우리나라는 양도소득세, 종합부동산세 등의 부동산세제를 통해 부동산 시장을 안정시키려는 노력도 반복적으로 시도하고 있다.

부동산 보유세는 노동이나 자본에 비해 공급이 상대적으로 고정되어 있는 부동산에 과세하여 조세로 인한 왜곡이 적은 효율적인 세목으로 평가되며 이러한 점은 여러 실증분석을 통해서도 확인되고 있다.

우리나라는 다른 OECD 회원국에 비해 부동산 거래세의 비중이 높은 반면 보유세의 비중은 낮은 것으로 알려져 있다. 특히 자산의 상당 부분이 부동산에 집중되어 부동산 가격을 상승시키는 요인이 되기도 하며, 특히 개인과 기업이 생산적인 경제활동 대신 비생산적인 부동산 보유에 상대적으로 많은 노력과 자본을 투자하고 있어 이로 인한 비효율성도 크다고 할 수 있다. OECD 회원국을 대상으로 비교한 결과 GDP 대비 보유세 비중 평균은 1.1%인 데 비해 우리나라는 0.8%로 OECD 평균보다 낮은 수준이었다. 특히 우리나라는 자산의 상당 부분이 부동산에 집중되어 있어 GDP 대비 부동산의 규모가

매우 높다는 점을 고려하면 보유세 세부담은 더욱 낮은 것이다. 자료가 존재하는 OECD 13개국을 비교한 결과 GDP 대비 부동산 시가총액의 비율은 우리나라가 가장 높았으며, 민간 부동산 시가총액 대비 보유세액, 즉 보유세 실효세율은 우리나라가 0.16%로 13개국 평균인 0.33%의 절반 이하 수준인 것으로 나타났다.

본 연구에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향 및 보유세 개편으로 인한 세부담 변화를 분석한다. 우선 보유세가 주택가격에 미치는 영향에 대한 분석에서는 연 단위로 과세되는 보유세의 특성상 연간자료를 활용한 분석을 실시한다. 하지만 주택가격은 월 단위, 심지어 주 단위로도 크게 변동하는 경우가 많으며, 보유세 제도개편으로 인한 보유세 부담의 변화 발생뿐만 아니라 제도개편이 논의되고 있다는 사실 자체가 주택가격에 영향을 미칠 수 있다. 따라서 이러한 점을 반영하기 위해 세수자료를 활용한 연 단위 분석뿐만 아니라 제도 논의 및 변경 시기를 반영한 월 단위 분석을 실시하여 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 심도 있게 분석한다. 분석결과를 요약하면, 우선 대부분의 분석에서 이자율이 높을수록 주택가격상승률은 낮아지는 것으로 나타났다. 하지만 경제성장률과 통화공급량 증가율은 유의미한 효과를 보이지 않았다. 종합부동산세 관련 제도 변화 분석결과에 따르면 종합부동산세 도입이 논의되면서 주택가격상승률이 낮아지는 효과가 있었지만, 이후 제도의 실제 도입은 전국의 종합유형 평균 주택가격상승률을 낮추는 효과가 있었을 뿐 서울 지역 및 아파트 가격상승률에는 유의미한 영향이 없는 것으로 나타났다. 또한 이후 종합부동산세의 강화와 약화는 주택가격상승률에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 보인다.

부동산 보유세 개편안에 따른 세부담 효과를 가구별 통계 자료를 이용하여 시뮬레이션 분석을 시도한다. 다양한 방법의 보유세 인상안이 사회적으로 논의되고 있는 가운데, 시뮬레이션 분석결과는 과표현실화율을 인상시키고 세율을 유지하는 방안과 세율을 인상시키고 과표현실화율을 유지하는 방안을 비교하고 있다. 비교 결과 과표현실화율을 인상시키는 것이 세율인상에 비해 보다 누진적 성격을 갖는다는 것을 알 수 있었다. 과세표준이 상향됨에 따라 동일한 세율체계하에서도 고가 부동산에 대한 재산세 부담이 증가하게 되고,

종부세 대상 물건 또한 확대되기 때문이다. 다음으로 보유세 확대 시나리오를 단계별로 설정한 뒤 해당 보유세 확대안이 취약가구에 미치는 영향에 대해 분석하였다. 전체 가구의 소득-자산 분포를 점검하는 작업을 통해 자산 보유가 10분위에 속하면서도 경상소득분위는 1분위 혹은 2분위에 속하는 고자산-저소득 가구들이 다수 존재한다는 것을 확인하였다. 이러한 고자산-저소득 가구의 경우 가구주 평균 연령이 70대 이상으로 높고, 가구원 수 또한 2명이 채 되지 않는 등 전형적인 노인가구의 특성을 보인다. 또한 경상소득이 낮고 자산총액이 높으며 금융자산과 실물자산에서 발생하는 재산 소득이 매우 낮다는 것을 확인할 수 있었다. 다만 이러한 특징에도 불구하고 고자산-저소득 가구 모두를 보유세 인상에 취약한 가구로 분류하기는 어렵기에 추가적인 조건들을 적용하여 크게 세 가지 유형의 취약가구를 설정하였다. 세 유형의 취약가구에 대한 보유세 인상에 따른 세부담 효과를 분석한 결과 전체 샘플인 18,497가구 중 고령 취약가구, 저소득 취약가구, 보유세 부담 비중이 높은 취약가구를 각각 1,354가구, 656가구, 57가구 식별해낼 수 있었다. 해당 가구에 대한 시뮬레이션 결과 가장 급격한 보유세 인상 시나리오를 고려한다 할지라도 세부담이 크게 가중될 것으로 예상되는 가구는 매우 소수에 국한되는 것을 확인할 수 있다. 본문에서 고려한 취약가구 중 고령가구와 저소득가구의 경우 보유한 실물자산이 적어 보유세 인상에 큰 영향을 받지 않는 것으로 보인다. 적은 수의 샘플이기는 하나 보유세 인상에 따라 세부담 증가가 매우 크게 발생하는 가구가 존재하였는데 이는 주거용 주택만을 실물자산으로 보유한 가구 중에서도 보유세 인상에 따라 세부담이 크게 증가할 수 있는 가구가 실제 존재함을 잘 보여준다. 다만 미시자료에서 보유자산의 보유 기간 정보를 파악할 수 없어 장기보유에 따른 1가구 1주택 종부세 감면을 시뮬레이션에 적용하지 못하였다는 것과 직전년도에 납부한 종부세 대비 150%를 종부세 납부 상한으로 설정한 규정을 해당 시뮬레이션에 적용하지 못했다는 한계점을 고려하면 이러한 추정 결과는 과대 추정된 측면이 존재한다.

이와 같이 본 연구에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하고 또한 다양한 개편 시나리오별 세부담 효과를 분석하여 부동산

보유세가 주택가격 및 가구 세부담에 미치는 영향을 분석하였다. 앞서 언급한 바와 같이 부동산 보유세는 상대적으로 공급이 고정되어 있는 자산의 보유에 과세하여 경제적 비효율성이 적은 세목이며, 실증분석에서도 이러한 특징이 확인되고 있다. 또한 우리나라는 GDP 대비 부동산 총액의 규모가 매우 높으며, 보유세 실효세율은 OECD 비교대상 국가에 비해 크게 낮은 것으로 나타났다. 따라서 자산이 과도하게 부동산에 집중된 우리나라 경제의 문제점을 해결하기 위해서도 보유세의 역할이 중요하다고 할 수 있다. 부동산으로 인한 자산격차 확대를 방지하고, 가계 및 기업의 자산을 비생산적인 부동산이 아닌 생산적인 경제활동에 쓰이도록 유도하여 국가경제 전체의 효율성을 높일 수도 있을 것이다.

부동산 보유세 특징에 대한 논의, 실증분석 및 OECD 회원국과의 비교를 통해 살펴본 결과 우리나라는 부동산 보유세 강화의 필요성이 있는 것으로 판단된다. 부동산 보유세는 해당 세목의 과세표준 구간 조정 및 세율인상을 통해 높일 수 있을 것이다. 하지만 보다 근본적으로 과세표준현실화율을 높일 필요가 있다. 현재 공동주택의 경우 공시가격의 실거래가반영률이 약 70% 수준, 그리고 단독주택, 토지 및 건축물은 이보다 낮은 것으로 추정된다. 또한 재산세와 종합부동산세 모두 공시가격에 공정시장가액비율을 곱하게 되어 과표현실화율이 이중적으로 낮아지게 된다. 공시가격의 낮은 실거래가반영률이 특히 문제가 되는 이유는 저가 부동산보다 고가 부동산의 실거래가반영률이 낮은 경우가 많기 때문이다. 모든 부동산이 같은 비율로 저평가되어 있다면 이는 과세표준 구간 조정 및 세율인상 등을 통해 원하는 수준의 누진도와 세수를 달성할 수 있지만, 고가 부동산의 실거래가반영률이 더 낮을 경우 이는 조세형평성을 크게 저하시킬 수 있다. 따라서 공시가격의 실거래가반영률을 높이는 것이 중요한 과제이며, 무엇보다 유형별 · 가격규모별 실거래가반영률의 차이를 최소화하여야 한다. 특히 본 연구의 분석결과에 따르면 과표현실화율 제고는 세율인상보다 누진성을 높이는 효과가 더 큰 것으로 나타났다. 따라서 과표현실화율 제고는 향후 중요한 과제라고 할 수 있다.

부동산 보유세는 소득이 아닌 자산가격을 기준으로 과세하여 소득 대비 세부담이 높은 가구가 존재할 수 있으며 정부는 이러한 점을 고려하여 고령자

및 장기보유자의 종합부동산세 부담을 완화하여 주고 있다. 예를 들어 1주택자로서 만 70세 이상이며 해당 주택을 10년 이상 보유한 경우 세액의 70%를 공제해준다. 또한 세부담 상한제로 전년 대비 급격한 세부담의 상승을 방지하고 있다. 본 연구에서는 보유세 제도개편으로 인한 가구 세부담 변화를 분석하였으며, 특히 고령가구, 저소득가구 및 소득 대비 보유세 비중이 높은 가구를 취약가구로 설정하여 이들의 세부담 변화를 구체적으로 살펴본 결과 보유세 개편으로 인해 세부담이 크게 증가하는 가구는 매우 소수인 것으로 추정되었다. 따라서 가구 세부담 측면에서도 보유세 인상의 여지는 충분한 것으로 판단된다. 다만 그럼에도 불구하고 소득 대비 세부담이 지나치게 높은 가구가 존재한다면 과세이연 제도를 도입하여 향후 주택을 매각할 때 양도소득세 또는 향후 주택을 상속증여할 때 상속증여세에 포함하여 납부하게 하는 방안을 고려해볼 수 있다. 물론 이연된 금액에 대해서는 물가상승률 또는 시장이자율을 적용하고, 연령별 · 보유기간별 공제 적용을 배제하여 제도가 필요 이상으로 과용되지 않도록 해야 한다. 또한 양도소득세의 1세대 1주택 비과세 제도 및 상속증여세의 기본공제 등을 통한 조세회피가 발생하지 않도록 세부 조정이 필요할 것이다.

현행 종합부동산세 제도에서 다주택자는 주택 공시가격의 합에서 6억원을, 1주택자는 9억원을 공제받게 된다. 이는 실거주 목적 1주택자의 세부담을 완화해주려는 취지이다. 하지만 주거는 임차로 해결하고 주택가격 상승이 예상되는 지역의 주택을 보유한 가구도 상당수 존재하는 것으로 알려져 있다. 노영훈(2018)의 연구에 따르면 1주택자 중 자가점유, 즉 실거주 가구보다 임차가구, 즉 거주주택은 임차하며 다른 주택을 보유하고 있는 가구의 소득 및 자산 수준이 더욱 높은 것으로 나타났다. 1세대 1주택자에 대한 세부담 완화가 실거주자 보호라면 이러한 임차가구는 수혜대상에서 제외하는 것이 제도의 취지에 더욱 부합할 것이다. 따라서 1세대 1주택 요건에 실거주 요건을 적용하는 방안을 검토해볼 필요가 있다.

정부는 임대주택 공급을 활성화하기 위해 등록임대사업자에게 다양한 혜택을 제공하고 있다. 예를 들어 임대사업자로 등록하여 연 5% 이하의 임대료 상승률로 장기간 주택을 임대할 경우 취득세, 양도소득세, 재산세,

종합부동산세 등의 세제혜택을 부여한다. 장기간 낮은 임대료 상승률로 거주할 수 있는 임대주택의 공급을 늘리려는 취지는 좋지만 등록임대사업자에 대한 혜택이 과도하다는 지적이 많다. 특히 등록임대사업자의 임대주택을 종합부동산세 합산에서 배제할 경우 향후 종합부동산세 강화 정책의 효과가 크게 저하될 수 있으며, 등록임대사업자 제도가 부동산 투기의 우회적 수단이 될 수도 있다. 따라서 기존 혜택을 줄이는 대신 장기간 낮은 임대료 인상률로 주택을 임대한 사업자에 대해 향후 주택을 매각할 때 양도소득세 혜택을 주는 방안을 검토해볼 수 있다. 이 경우 임대 기간 동안 임대소득세, 재산세, 종합부동산세 등은 정상적으로 납부해야 하며, 재산세와 종합부동산세 납부액은 임대소득세의 필요경비로 인정해줄 수도 있을 것이다.

부동산 보유세는 부동산 대책보다는 조세정책으로 인식되는 것이 바람직하다. 본 연구의 분석결과 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향은 매우 제한적인 것으로 추정된다. 부동산 보유세를 주택가격 상승을 막기 위한 부동산 정책으로만 볼 경우 조세부담 형평성 및 국가경제 효율성 제고를 위한 부동산 보유세의 역할이 과소평가될 수 있다. 또한 부동산 시장 상황에 따라 부동산 보유세 개편 요구가 반복적으로 발생하게 될 것이며 이로 인한 정치적·경제적 혼란은 사회 전반에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 부동산 보유세는 지방정부에 안정적인 세수를 제공하고 자산격차를 완화하여 부의 재분배를 이룰 수 있으며, 특히 다른 세목에 비해 경제활동에 큰 왜곡을 주지 않는 효율적인 조세이다. 따라서 부동산 보유세는 단기적인 부동산 대책으로 자주 개편되는 것보다는 조세형평성 및 국가경제 효율성 제고라는 큰 차원에서 신중하게 설계되어 장기적으로 예상 가능하게 유지되는 것이 바람직하다.

CONTENTS

목 차

Ⅰ. 서론 ····· 19

Ⅱ. 부동산 보유세 제도 및 현황 ····· 22

1. 부동산 보유세 제도 ····· 22

가. 재산세 ····· 22

나. 종합부동산세 ····· 24

2. 부동산 보유세 현황 ····· 25

가. 재산세 ····· 25

나. 종합부동산세 ····· 27

3. OECD 회원국의 부동산 보유세 비교 ····· 29

Ⅲ. 선행연구 ····· 32

1. 주택가격에 영향을 미치는 요인 ····· 32

2. 부동산 보유세 세부담 분석 ····· 35

Ⅳ. 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향 ····· 38

1. 자료 ····· 38

2. 연간 단위 분석 ····· 40

3. 월 단위 분석 ····· 51

4. 소결 ····· 58

Ⅴ. 부동산 보유세 세부담 분석 ····· 60

1. 분석 자료 ····· 60

CONTENTS

2. 실물자산의 가구 분포 ····· 64
가. 변수별 주요 기초통계량 ····· 65
나. 소득–자산 결합 분포 ····· 80
3. 시나리오 분석 ····· 88
가. 현행 제도 분석 ····· 93
나. 시나리오 분석 ····· 100
다. 보유세제 개편에 따른 취약가구 분석 ····· 116
4. 소결 ····· 126

Ⅵ. 결론 및 정책적 시사점 ····· 128

참고문헌 ····· 132

표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 자산 유형별 가구당 평균 보유액 및 구성비 ····· 20

〈표 Ⅱ-1〉 재산세 세율 ····· 23
〈표 Ⅱ-2〉 종합부동산세 세율 ····· 24
〈표 Ⅱ-3〉 2016년 과세물건별 재산세 현황 ····· 26
〈표 Ⅱ-4〉 2016년 지역별 재산세 과세 현황 ····· 26
〈표 Ⅱ-5〉 2016년 과세대상별 종합부동산세 현황 ····· 27
〈표 Ⅱ-6〉 2016년 지역별 주택분 종합부동산세 현황 ····· 28
〈표 Ⅱ-7〉 2015년 OECD 회원국의 보유세 비교 ····· 30
〈표 Ⅱ-8〉 국가별 부동산 규모 및 보유세 실효세율 ····· 31

〈표 Ⅲ-1〉 2011년 소득 · 재산 결합 분포 ····· 36
〈표 Ⅲ-2〉 종합부동산세 납부가구의 특성 – 소득수준 ····· 36

〈표 Ⅳ-1〉 주택가격(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수 ····· 42
〈표 Ⅳ-2〉 주택가격 상승률(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수 ····· 42
〈표 Ⅳ-3〉 종속변수의 기초통계 ····· 43
〈표 Ⅳ-4〉 설명변수의 기초통계 ····· 43
〈표 Ⅳ-5〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합) ····· 44
〈표 Ⅳ-6〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트) ····· 44
〈표 Ⅳ-7〉 시계열자료의 단위근 검정 ····· 45
〈표 Ⅳ-8〉 주택가격 상승률에 대한 그랜저(Granger) 인과관계 분석(종합) ····· 46
〈표 Ⅳ-9〉 주택가격 상승률에 대한 그랜저(Granger) 인과관계 분석(아파트) ····· 46
〈표 Ⅳ-10〉 주택가격(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수 ····· 52
〈표 Ⅳ-11〉 주택가격 증가율(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수 ····· 53

CONTENTS

〈표 Ⅳ-12〉 종속변수의 기초통계 ····· 53
〈표 Ⅳ-13〉 설명변수의 기초통계 ····· 54
〈표 Ⅳ-14〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합) ····· 55
〈표 Ⅳ-15〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트) ····· 56
〈표 Ⅳ-16〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합, 계절조정) ···· 57
〈표 Ⅳ-17〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트, 계절조정) · 58

〈표 Ⅴ-1〉 가계금융 · 복지조사 기본 현황(2017) ····· 61
〈표 Ⅴ-2〉 가계금융 · 복지조사 연혁과 표본 규모 ····· 62
〈표 Ⅴ-3〉 가계금융 · 복지조사 구분별 조사항목 차이 ····· 63
〈표 Ⅴ-4〉 2016년 주거형태별 평균 경상소득 구성 분포 ····· 65
〈표 Ⅴ-5〉 2016년 주거형태별 자산총액 구분 ····· 68
〈표 Ⅴ-6〉 2016년 주거형태별 부동산 보유 구성 분포 ····· 68
〈표 Ⅴ-7〉 2016년 소득분위별 평균 경상소득 구성 분포 ····· 69
〈표 Ⅴ-8〉 2016년 소득분위별 자산총액 구분 ····· 72
〈표 Ⅴ-9〉 2016년 소득분위별 부동산 보유 구성 분포 ····· 73
〈표 Ⅴ-10〉 2016년 소득분위별 거주주택 형태 분포 ····· 73
〈표 Ⅴ-11〉 2016년 소득분위별 비거주주택 형태 분포 ····· 74
〈표 Ⅴ-12〉 2016년 가구주 연령별 평균 경상소득 구성 분포 ····· 75
〈표 Ⅴ-13〉 2016년 가구주 연령별 자산총액 구분 ····· 78
〈표 Ⅴ-14〉 2016년 가구주 연령별 부동산 보유 구성 분포 ····· 78
〈표 Ⅴ-15〉 2016년 가구주 연령별 거주주택 형태 분포 ····· 79
〈표 Ⅴ-16〉 2016년 가구주 연령별 비거주주택 형태 분포 ····· 79
〈표 Ⅴ-17〉 경상소득 및 실물자산분위 시점과 평균액 ····· 80
〈표 Ⅴ-18〉 실물자산 9분위-경상소득 10분위별 가구 수 분포 ····· 82
〈표 Ⅴ-19〉 2016년 고자산-저소득 가구의 평균 가구주 연령 및 평균 가구원 수 · 83
〈표 Ⅴ-20〉 2016년 고자산-저소득 가구 평균 경상소득 구성 분포 ····· 84

〈표 Ⅴ-21〉 2016년 고자산-저소득 가구 자산총액 구분 ····· 85
〈표 Ⅴ-22〉 2016년 고자산-저소득 부동산 보유 구성 분포 ····· 85
〈표 Ⅴ-23〉 2016년 고자산-저소득 가구 거주주택 형태 분포 ····· 86
〈표 Ⅴ-24〉 2016년 고자산-저소득 가구 비거주주택 형태 분포 ····· 87
〈표 Ⅴ-25〉 시나리오 설정 ····· 92
〈표 Ⅴ-26〉 재산세 · 종부세 납부 현황(가구주 연령별) ····· 94
〈표 Ⅴ-27〉 경상소득 대비 보유세 비중(가구주 연령별) ····· 95
〈표 Ⅴ-28〉 재산세 · 종부세 납부 현황(경상소득분위별) ····· 97
〈표 Ⅴ-29〉 경상소득 대비 보유세 비중(경상소득분위별) ····· 98
〈표 Ⅴ-30〉 재산세 · 종부세 납부 현황(자산분위별) ····· 99
〈표 Ⅴ-31〉 자산분위별 경상소득 대비 보유세 납부 현황(현행) ····· 100
〈표 Ⅴ-32〉 과세표준 변화의 효과 예제 ····· 101
〈표 Ⅴ-33〉 가구주 연령별 재산세 · 종부세 납부(세율 인상) ····· 102
〈표 Ⅴ-34〉 경상소득분위별 재산세 · 종부세 납부(세율 인상) ····· 103
〈표 Ⅴ-35〉 자산분위별 재산세 · 종부세 납부(세율 인상) ····· 104
〈표 Ⅴ-36〉 재산세 · 종부세 평균 납부액 증가분(세율 인상) ····· 105
〈표 Ⅴ-37〉 가구주 연령별 평균 재산세 납부액 비교 ····· 106
〈표 Ⅴ-38〉 가구주 연령별 종부세 납부 비교 ····· 107
〈표 Ⅴ-39〉 경상소득분위별 재산세 납부 비교 ····· 108
〈표 Ⅴ-40〉 경상소득분위별 종부세 평균 납부액 비교 ····· 109
〈표 Ⅴ-41〉 자산분위별 재산세 평균 납부액 비교 ····· 109
〈표 Ⅴ-42〉 자산분위별 종부세 납부 비교 ····· 110
〈표 Ⅴ-43〉 재산세 · 종부세 평균 납부액 증가분(공시가격 실거래가반영비율 인상) · 111
〈표 Ⅴ-44〉 시나리오별 총납부액 비교(경상소득분위별) ····· 112
〈표 Ⅴ-45〉 시나리오별 총납부액 비교(자산분위별) ····· 113
〈표 Ⅴ-46〉 시나리오별 재산세 · 종부세 총납부액 비교
(② 공시가격 실거래가반영비율 인상 – ① 세율 인상) ····· 115

CONTENTS

〈표 Ⅴ-47〉 고령 취약가구 특성 ····· 117
〈표 Ⅴ-48〉 보유세 부담 인상 시나리오(고령가구) ····· 118
〈표 Ⅴ-49〉 연도별 기준 중위소득(월소득 기준) ····· 120
〈표 Ⅴ-50〉 저소득 취약가구 특성 ····· 121
〈표 Ⅴ-51〉 보유세 부담 인상 시나리오(저소득가구) ····· 122
〈표 Ⅴ-52〉 취약가구 특성(보유세 비중이 높은 가구) ····· 124
〈표 Ⅴ-53〉 보유세 부담 인상 시나리오(보유세 비중이 높은 가구) ····· 125

그림 목차

[그림 Ⅰ-1] 아파트 매매가격지수 ····· 19

[그림 Ⅱ-1] 연도별 재산세 부과 현황 ····· 27
[그림 Ⅱ-2] 연도별 종합부동산세 과세 현황 ····· 29

[그림 Ⅳ-1] 지역별 주택가격 지수(종합) ····· 39
[그림 Ⅳ-2] 지역별 주택가격 지수(아파트) ····· 40
[그림 Ⅳ-3] 주택가격 상승률에 대한 충격반응함수(Impulse Response Function) (종합) ····· 47
[그림 Ⅳ-4] 주택가격 상승률에 대한 충격반응함수(Impulse Response Function) (아파트) ····· 48
[그림 Ⅳ-5] 보유세 실효세율 변화 충격으로 인한 주택가격 상승률의 반응(종합) ·· 49
[그림 Ⅳ-6] 보유세 실효세율 변화 충격으로 인한 주택가격 상승률의 반응(아파트) ·· 50

[그림 Ⅴ-1] 2016년 주거형태별 평균 소득 현황 ····· 66
[그림 Ⅴ-2] 2016년 주거형태별 평균 자산총액 ····· 67
[그림 Ⅴ-3] 2016년 주거형태별 평균 부채총액 ····· 67
[그림 Ⅴ-4] 2016년 소득분위별 평균 소득 현황 ····· 70
[그림 Ⅴ-5] 2016년 소득분위별 평균 자산총액 ····· 71
[그림 Ⅴ-6] 2016년 소득분위별 평균 부채총액 ····· 71
[그림 Ⅴ-7] 2016년 가구주 연령별 평균 소득 현황 ····· 76
[그림 Ⅴ-8] 2016년 가구주 연령별 평균 자산총액 ····· 77
[그림 Ⅴ-9] 2016년 가구주 연령별 평균 부채총액 ····· 77

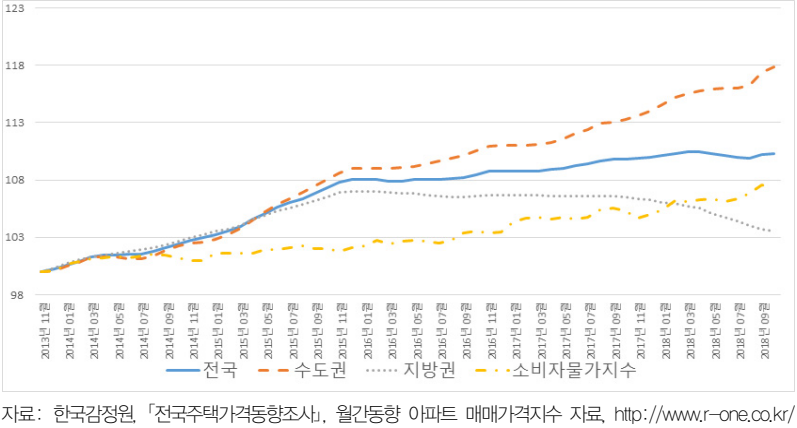
Ⅰ. 서론

최근 부동산 가격안정 및 자산불평등, 그리고 지방재정 확충을 위해 부동산 보유세의 중요성이 강조되고 있다. 특히 최근에 부동산 보유세에 대한 국민의 관심이 높아진 이유는 크게 두 가지로 나누어 볼 수 있다.

우선 특정지역, 특히 수도권 주택가격이 급상승하면서 이로 인한 서민 주거 불안정과 자산격차 확대에 대한 국민의 우려가 커지고 있다. [그림 Ⅰ-1]은 2013년 11월 이후 아파트 매매가격지수를 전국 및 수도권과 지방으로 나누어 보여준다. 각 지수의 2013년 11월 값을 100으로 표준화하여 이후의 추세를 나타낸다. 2015년 중반까지는 수도권과 지방의 아파트 가격이 비슷한 추세를 보이다가 2015년 말부터 수도권과 지방의 양극화가 심해지는 것을 볼 수 있다. 특히 지방의 경우 최근 하락으로 인해 2013년 11월 이후 아파트 가격상승률이 물가상승률보다 낮은 수준이다.

[그림 Ⅰ-1] 아파트 매매가격지수

(단위: 2013년 11월=100)



자료: 한국감정원, 「전국주택가격동향조사」, 월간동향 아파트 매매가격지수 자료, http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do(접속일자: 2018. 11. 13)와 한국은행 경제통계시스템, 「소비자물가지수 자료」, http://ecos.bok.or.kr/(접속일자: 2018. 11. 13)를 이용하여 저자 작성

부동산 보유세에 대한 관심이 높아진 또 다른 이유는 자산격차 확대에 대한 국민들의 관심과 우려가 높아졌다는 사실이다. 학계에서는 Piketty(2014)의 연구 이후 자산불평등에 대한 관심이 높아졌으며, 이와 관련된 연구도 활발히 진행 중이다. 통계청의 「2017년 가계금융·복지조사 결과」에 따르면 2017년 우리나라 가계 전체의 순자산 중 상위 10%가 42.1%, 상위 20%가 61.1%를 차지하는 반면 하위 50%는 가계 전체 순자산의 11.0%만을 차지하고 있다.[1)]

특히 우리나라에서는 부동산 가격변동과 가계 자산격차 문제가 밀접한 관련이 있는데 이는 가계 자산 중 부동산이 차지하는 비중이 매우 높기 때문이다. 「2017년 가계금융·복지조사 결과」에 따르면 2017년 우리나라 가구의 자산 중 부동산이 차지하는 비중은 69.8%를 차지하여 가구자산의 상당 부분이 부동산에 집중된 점을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅰ-1〉 자산 유형별 가구당 평균 보유액 및 구성비

(단위: 만원, %, %p)

구분		자산	금융자산			실물자산				
				저축액	전·월세 보증금		부동산	거주 주택	거주주택 이외	기타 실물 자산
평균	2016년	36,637	9,638	7,186	2,453	26,999	25,237	14,237	11,000	1,762
	2017년	38,164	9,784	7,283	2,501	28,380	26,635	15,393	11,242	1,745
	증감률	4.2	1.5	1.3	2.0	5.1	5.5	8.1	2.2	−1.0
구성비	2016년	100.0	26.3	19.6	6.7	73.7	68.9	38.9	30.0	4.8
	2017년	100.0	25.6	19.1	6.6	74.4	69.8	40.3	29.5	4.6
	전년차	−	−0.7	−0.5	−0.1	0.7	0.9	1.4	−0.5	−0.2

주: '거주주택 이외'에는 계약금 및 중도금이 포함됨

자료: 통계청 보도자료, 「2017년 가계금융·복지조사 결과」, p. 8, 〈표 2-1〉

우리나라는 OECD 회원국에 비해 부동산 거래세의 비중이 높은 반면

1) 통계청 보도자료, 「2017년 가계금융·복지조사 결과」, p. 6, 〈표 1-3〉, http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/1/4/1/index.board?bmode=read&aSeq=365327, (접속일자: 2018. 10. 17)

보유세의 비중은 낮은 것으로 알려져 있다. 특히 자산의 상당 부분이 부동산에 집중되어 있어 이는 부동산 가격을 상승시키는 요인이 되기도 하며, 특히 개인과 기업이 생산적인 경제활동 대신 비생산적인 부동산 보유에 상대적으로 많은 노력과 자본을 투자하고 있어 이로 인한 비효율성도 크다고 할 수 있다.

부동산 보유세는 크게 두 가지 역할을 한다고 평가된다. 우선 지방정부의 공공서비스에 대한 사용료로 지불되며, 이는 지방정부의 재정을 확보해주는 수단이 된다. 또한 자본가가 가진 자산에 과세하여 자산불평등을 완화하기도 한다. 우리나라는 지방세인 재산세가 전자에 해당되며, 국세인 종합부동산세가 후자에 해당된다고 할 수 있다. 특히 우리나라는 양도소득세, 종합부동산세 등의 부동산세제를 통해 부동산 시장을 안정시키려는 노력도 반복적으로 시도되고 있다.

부동산 보유세는 노동이나 자본에 비해 공급이 상대적으로 고정되어 있는 부동산에 과세하여 조세로 인한 왜곡이 적은 효율적인 세목으로 평가되며 이러한 점은 실증분석을 통해서도 확인되고 있다. 예를 들어 OECD 회원국을 대상으로 분석한 Arnold(2008)의 연구 결과 부동산 보유세는 여러 세목 중 경제성장에 미치는 부정적인 영향이 가장 적은 세목으로 나타났다.

본 연구에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향 및 보유세 개편으로 인한 세부담 변화를 분석하고자 한다. 우선 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하고, 또한 현행 제도 및 다양한 개편 시나리오별 세부담 효과를 분석하여 부동산 보유세가 부동산 시장 및 가계 세부담에 미치는 영향을 분석할 계획이다. 이를 통해 부동산 시장 안정 및 조세부담 형평성 제고를 위한 바람직한 부동산 보유세의 방향을 모색하는 것이 본 연구의 목적이다.

구체적으로 본 보고서의 제Ⅱ장에서는 우리나라의 부동산 보유세라고 할 수 있는 재산세와 종합부동산세의 체계와 현황에 대해 설명한다. 제Ⅲ장에서는 본 연구와 관련된 선행연구를 소개한다. 제Ⅳ장에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하고, 제Ⅴ장에서는 부동산 보유세 인상 시나리오에 따른 가구의 세부담 변화를 분석한다. 제Ⅵ장은 본 보고서의 결론으로 연구 내용을 요약하고 정책적 시사점을 제시한다.

Ⅱ. 부동산 보유세 제도 및 현황

1. 부동산 보유세 제도

가. 재산세

재산세는 지방세에 속하며 과세대상은 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박이다. 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 해당 재산을 소유하고 있는 자에게 부과되며, 해당 재산의 소재지를 관할하는 지방자치단체에서 부과한다. 본 연구에서는 재산세 부과대상 중 항공기와 선박을 제외한 부동산에 대해서 논의한다.

재산세는 과세대상별로 부과되며, 각 과세대상별 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱한 금액이다. 주택분과 건물분 재산세는 물건별로 과세되며, 토지분 재산세는 지방자치단체별(시 · 군 · 구) 관내 토지를 인별로 합산하여 과세한다. 공정시장가액비율로는 현재 주택과 건물에는 60%, 토지에는 70%가 적용되고 있다.

토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액이며, 건축물에 대한 시가표준액은 신축가격 등을 고려한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등의 특성을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액이다(「지방세법」 제4조). 주택분 재산세는 주택과 부속토지를 합산하여 평가한 후 세액이 결정되며, 건물분 재산세는 건축물과 토지를 각각 분리하여 평가한 후 각각의 세액을 합산하여 총세액이 결정된다.

토지는 용도에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상 토지로 구분된다. 별도합산과세대상 토지는 공장용 건축물의 부속토지 등을 포함하며, 분리과세대상 토지는 공장용지 · 전 · 답 · 과수원 및 목장용지, 임야, 골프장 및 고급오락장용 토지 등이 포함된다. 종합합산과세대상 토지는 별도합산과세대상 또는 분리과세대상 토지를 제외한 나머지 토지가 해당된다.

아래 표는 과세대상별 재산세 세율을 보여준다.

〈표 II-1〉 재산세 세율

(단위: %)

과세대상	과세표준	세율	비고
주택	6천만원 이하	0.1	별장 4%
	6천만원 초과 1억 5천만원 이하	0.15	
	1억 5천만원 초과 3억원 이하	0.25	
	3억원 초과	0.4	
건축물	골프장, 고급오락장	4	과밀억제지역 안의 공장 신·증설 (5년간 1.25%)
	주거지역 및 지정지역 내 공장용 건축물	0.5	
	기타 건축물	0.25	
나대지 등 (종합합산과제)	5천만원 이하	0.2	
	5천만원 초과 1억원 이하	0.3	
	1억원 초과	0.5	
사업용 토지 (별도합산과세)	2억원 이하	0.2	
	2억원 초과 10억원 이하	0.3	
	10억원 초과	0.4	
기타토지 (분리과세)	전·답·과수원·목장용지 및 임야	0.07	
	골프장 및 고급오락장용 토지	4	
	위 이외의 토지	0.2	

자료: 국세청, 「2018 부동산과 세금」, 2018, p. 27.

정부는 세부담 상한제로 재산세의 급격한 상승을 방지하고 있으며 해당 재산의 산출세액이 전년도 해당 세액의 150%를 초과하면 전년도 세액의 150%만을 징수한다. 또한 주택은 공시가격에 따라 세부담 상한선을 다르게 적용하는데 공시가격이 3억원 이하인 경우 전년도 세액의 105%, 공시가격이 3억원 초과 6억원 이하인 경우 전년도 세액의 110%, 공시가격이 6억원 초과인 경우 전년도 세액의 130%를 세부담 상한선으로 적용하고 있다.

나. 종합부동산세

정부는 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산 가격 안정을 위해 2005년 종합부동산세를 국세로 신설하였다. 종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에게 부과되며, 세수입은 지방재정의 균형발전을 위해 전액 지방정부로 이전된다.

종합부동산세 과세대상은 주택(부속토지 포함), 종합합산토지 및 별도합산토지이다. 즉, 재산세 과세대상 부동산 중 건축물과 분리과세대상토지는 종합부동산세 과세대상에서 제외된다. 과세표준은 과세대상별로 구분하여 인별로 해당 공시가격을 전국합산한 금액에서 일정금액을 공제한 후 공정시장가액비율을 곱하여 산출된다. 구체적으로 주택은 공시가격을 기준으로 인별 전국합산한 후 6억원(1세대 1주택자의 경우 9억원)을 공제한 후 공정시장가액비율을 곱하며, 종합합산토지와 별도합산토지도 각각에 대해 인별 전국합산하고 각각 5억원과 80억원을 공제한 후 공제시장가액비율을 곱하여 산출된다. 종합부동산세 공정시장가액비율은 현재 80%를 적용하고 있다. 과세대상별 세율은 〈표 Ⅱ-2〉와 같다.

〈표 Ⅱ-2〉 종합부동산세 세율

(단위: %)

과세대상		과세표준	세율
주택분 (부속토지 포함)		6억원 이하	0.5
		6억원 초과 12억원 이하	0.75
		12억원 초과 50억원 이하	1
		50억원 초과 94억원 이하	1.5
		94억원 초과	2
토지분	종합합산토지분	15억원 이하	0.75
		15억원 초과 45억원 이하	1.5
	별도합산토지분	45억원 초과	2
		200억원 이하	0.5
		200억원 초과 400억원 이하	0.6
		400억원 초과	0.7

자료: 국세청, 「2018 부동산과 세금」, 2018, p. 22의 내용을 이용하여 저자 재구성

정부는 재산세와 종합부동산세의 이중과세 방지를 위해 재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 대한 재산세액을 종합부동산세에서 공제해주고 있다.[2] 또한 세부담 상한제를 통해 과세대상별 재산세액과 종합부동산세액의 합계액이 전년도 합계액의 150%를 초과하지 않도록 하고 있으며 고령자 및 장기보유자의 세부담을 완화해주기 위해 연령별 · 보유기간별 세액공제를 적용하고 있다. 구체적으로 1세대 1주택자이면서 60세 이상일 경우 10%, 65세 이상일 경우 20%, 70세 이상일 경우 30%를 공제해준다. 마찬가지로 1세대 1주택자이면서 해당 주택을 5년 이상 보유한 경우 20%, 10년 이상 보유한 경우 40%를 공제해주며, 연령별 공제와 보유기간별 공제의 중복적용을 허용한다.

2. 부동산 보유세 현황

가. 재산세

〈표 Ⅱ-3〉은 2016년 재산세 건수 및 세액 현황을 나타낸다. 선박과 항공기가 차지하는 비중은 매우 적어 대부분 부동산에 대한 세액으로 구성된다. 전체 세액 중 토지분이 절반 정도를 차지하며, 주택과 건축물 세액의 합이 나머지 절반 정도를 차지한다.

2) 구체적인 공제금액은 다음 산식에 의해 결정된다.

> 해당연도 재산세로 부과된 세액의 합계액
> × 과세표준에 대하여 재산세 표준세율로 계산한 재산세상당액{=종부세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율(주택: 60%, 토지: 70%) × 재산세 최고세율(누진공제 안함)}
> ÷ 주택 또는 토지(종합, 별도구분)를 각각 합산하여 표준세율로 계산한 재산세 상당액

자료: 국세청, 「2017년 종합부동산세 요약표」, 2017.

〈표 Ⅱ-3〉 2016년 과세물건별 재산세 현황

(단위: 건, 천원)

구분	건수			세액		
토지분	11,801,387(납세인원)	물건수	총	26,802,251	5,029,479,288	
			개인	24,271,445	개인	2,601,722,514
			법인	2,475,359	법인	2,338,917,946
			기타단체	55,447	기타단체	88,838,828
건축물	4,171,399				1,445,445,259	
주택	16,386,533				3,701,477,196	
선박	23,276				4,048,553	
항공기	767				17,565,679	
합계	32,383,362				10,198,015,975	

자료: 행정안전부, 「2017 지방세통계연감」, 2017의 자료를 이용하여 저자 작성

〈표 Ⅱ-4〉는 2016년 지역별 재산세 과세 현황을 나타낸다. 서울이 전체 건수의 약 14%, 세액의 약 31%를 차지하며, 경기도가 전체 건수의 약 21%, 세액의 약 27%를 차지하여 부동산이 수도권에 집중되어 있다는 점을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅱ-4〉 2016년 지역별 재산세 과세 현황

(단위: 건, %, 천원)

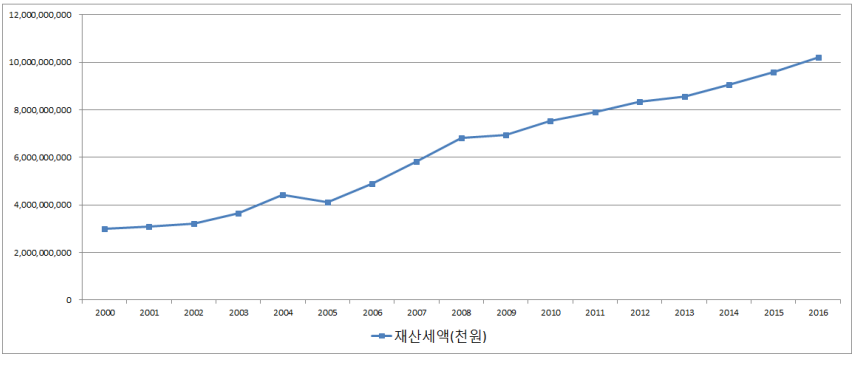
지역	건수	비중	세액	비중
서울특별시	4,631,386	14.3	3,183,599,187	31.2
부산광역시	1,853,772	5.7	555,944,037	5.5
대구광역시	1,189,394	3.7	361,043,575	3.5
인천광역시	1,457,954	4.5	586,574,497	5.8
광주광역시	736,843	2.3	166,254,477	1.6
대전광역시	717,677	2.2	211,121,957	2.1
울산광역시	630,982	1.9	212,989,062	2.1
세종특별자치시	160,509	0.5	54,785,910	0.5
경기도	6,778,803	20.9	2,751,370,381	27.0
강원도	1,468,273	4.5	206,119,626	2.0
충청북도	1,276,319	3.9	202,996,311	2.0
충청남도	1,980,080	6.1	340,222,261	3.3
전라북도	1,609,936	5.0	192,031,934	1.9
전라남도	2,011,217	6.2	201,725,837	2.0
경상북도	2,606,751	8.0	350,766,809	3.4
경상남도	2,662,706	8.2	505,582,468	5.0
제주특별자치도	610,760	1.9	114,887,646	1.1
합계	32,383,362	100	10,198,015,975	100

자료: 행정안전부, 「2017 지방세통계연감」, 2017의 자료를 이용하여 저자 작성

[그림 Ⅱ-1]은 연도별 재산세 부과 현황을 나타낸다. 2009년 이후 큰 변화 없이 꾸준히 증가하고 있다는 점을 확인할 수 있다.

[그림 Ⅱ-1] 연도별 재산세 부과 현황

(단위: 천원)



주: 종합토지세와 도시계획세가 각각 2005년과 2011년 재산세와 통합된 점을 감안하여, 자료의 일관성을 위해 2004년 이전의 종합토지세, 2010년 이전의 도시계획세를 재산세에 더하여 연도별 (총)재산세를 산출함

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각연도; 최승문, 2018, p. 38, [그림 1]에서 재인용

나. 종합부동산세

〈표 Ⅱ-5〉는 2016년 종합부동산세 인원 및 세액 현황을 나타낸다. 전체 세수는 약 1.5조원이며, 이 중 주택에 대한 세액이 약 0.3조원, 토지에 대한 세액이 약 1.2조원이다. 개인과 법인으로 나눌 경우 개인에 대한 세액이 약 0.4조원, 법인에 대한 세액이 약 1.1조원이다. 법인은 전체 과세대상 인원의 약 6%를 차지하지만 전체 세수의 약 72%를 차지하는 것이 특징이다.

〈표 Ⅱ-5〉 2016년 과세대상별 종합부동산세 현황

(단위: 백만원)

구분	주택분		종합합산토지분		별도합산토지분		합계	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원	세액
개인	268,791	232,414	56,093	146,630	3,515	46,576	328,399	425,620
법인	4,764	88,421	11,416	506,906	4,438	508,843	20,618	1,104,170
합계	273,555	320,835	67,509	653,536	7,953	555,419	335,591	1,529,790

자료: 국세청, 「2017 국세통계연보」, 2017의 자료를 이용하여 저자 작성

아래 표는 지역별 주택별 종합부동산세 현황을 나타낸다. 서울이 전체 인원의 약 56%, 전체 세수의 약 62%를 차지하여 고가부동산이 서울에 집중되어 있다는 점을 확인할 수 있다.

〈표 II-6〉 2016년 지역별 주택분 종합부동산세 현황

(단위: 명, %, 백만원)

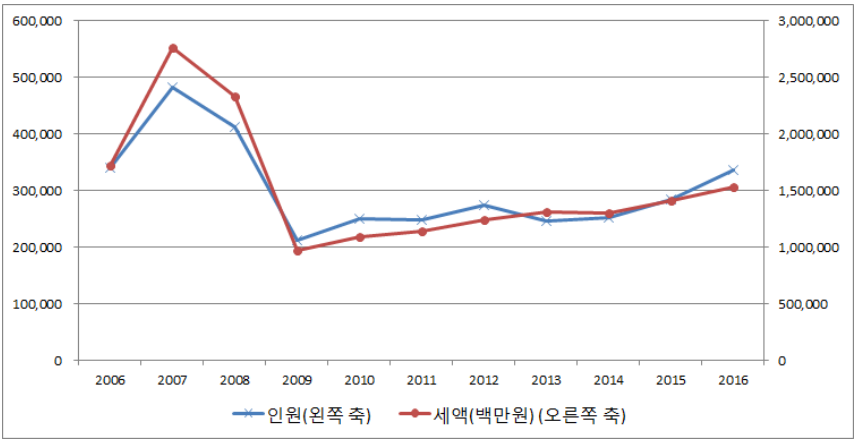
지역	인원	비중	세액	비중
서울	152,436	55.7	197,156	61.5
인천	6,622	2.4	4,598	1.4
경기	62,922	23.0	52,330	16.3
강원	2,310	0.8	2,283	0.7
대전	3,781	1.4	2,823	0.9
충북	2,396	0.9	2,110	0.7
충남	3,450	1.3	3,729	1.2
세종	750	0.3	474	0.1
광주	2,345	0.9	2,019	0.6
전북	2,259	0.8	1,866	0.6
전남	1,118	0.4	1,488	0.5
대구	9,224	3.4	7,285	2.3
경북	3,436	1.3	5,894	1.8
부산	10,579	3.9	12,510	3.9
울산	2,921	1.1	4,042	1.3
경남	4,982	1.8	16,987	5.3
제주	2,024	0.7	3,241	1.0
전국	273,555	100	320,835	100

자료: 국세청, 「2017 국세통계연보」, 2017의 자료를 이용하여 저자 작성

[그림 Ⅱ-2]는 연도별 종합부동산세 과세 현황을 보여준다. 2008년 대법원 위헌판결로 인해 합산방식이 세대별 합산에서 인별 합산으로 변경되었고, 또한 세법개정으로 과세기준액이 상향조정되고 세율이 인하되었으며, 세부담 상한선이 300%에서 150%로 인하되면서 2009년에 종합부동산세가 크게 약화된 점을 확인할 수 있다. 2009년 이후에는 현재까지 완만하게 증가하는 추세를 보인다.

[그림 Ⅱ-2] 연도별 종합부동산세 과세 현황

(단위: 명, 백만원)



자료: 국세청, 「국세통계연보」, 각연도; 최승문, 2018, p. 40, [그림 2]에서 재인용

3. OECD 회원국의 부동산 보유세 비교

우리나라는 다른 OECD 회원국에 비해 보유세 부담이 낮은 것으로 알려져 있다. 다음 표는 OECD 회원국별 GDP 및 조세수입 대비 보유세 비중을 보여준다. 우선 GDP 대비 보유세 비중은 OECD 평균이 1.1%인 데 비해 우리나라는 0.8%로 OECD 평균보다 낮은 수준이다. 총조세수입에서 보유세가 차지하는 비중도 OECD 평균보다 낮다는 점을 확인할 수 있다.

〈표 II-7〉 2015년 OECD 회원국의 보유세 비교

(단위: %)

구분	보유세 / *GDP*	조세 부담률	국민 부담률	보유세 / 총조세	보유세 / 총조세+사회보장기여금
호주	1.7	28.2	28.2	5.8	5.8
오스트리아	0.2	29.0	43.7	0.8	0.5
벨기에	1.3	30.5	44.8	4.3	3.0
캐나다	3.1	27.2	32.0	11.3	9.6
칠레	0.7	19.1	20.5	3.5	3.2
체코	0.2	19.0	33.3	1.2	0.7
덴마크	1.4	45.8	45.9	3.0	3.0
에스토니아	0.3	22.6	33.9	1.3	0.8
핀란드	0.8	31.2	43.9	2.5	1.7
프랑스	2.6	28.5	45.2	9.1	5.8
독일	0.4	23.1	37.1	1.9	1.2
그리스	2.0	25.7	36.4	8.0	5.6
헝가리	0.6	26.4	39.0	2.2	1.5
아이슬란드	1.6	33.1	36.7	4.8	4.3
아일랜드	0.7	19.2	23.1	3.6	3.0
이스라엘	2.0	26.2	31.3	7.8	6.5
이탈리아	1.6	30.3	43.3	5.1	3.6
일본	1.9	18.6	30.7	10.1	6.1
한국	0.8	18.5	25.2	4.3	3.2
라트비아	0.8	20.7	29.0	3.9	2.8
룩셈부르크	0.1	26.2	36.8	0.3	0.2
멕시코	0.2	14.0	16.2	1.5	1.3
네덜란드	0.9	23.3	37.4	4.0	2.5
뉴질랜드	2.0	33.0	33.0	6.0	6.0
노르웨이	0.4	27.8	38.3	1.5	1.1
폴란드	1.2	19.9	32.4	6.2	3.8
포르투갈	0.8	25.5	34.6	3.3	2.4
슬로바키아	0.4	18.5	32.3	2.3	1.3
슬로베니아	0.5	22.0	36.6	2.3	1.4
스페인	1.2	22.4	33.8	5.3	3.5
스웨덴	0.8	33.6	43.3	2.3	1.8
스위스	0.2	20.9	27.7	0.9	0.6
터키	0.3	17.8	25.1	1.4	1.0
영국	3.1	26.4	32.5	11.8	9.6
미국	2.5	20.0	26.2	12.6	9.6
OECD 평균	1.1	25.0	34.0	4.5	3.4

주: 조세부담률은 GDP 대비 조세수입 비율이며, 국민부담률은 GDP 대비 조세수입과 사회보장기여금을 합산한 금액의 비중

자료: OECD Revenue Statistics, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV; 최승문, 2018, p. 41, 〈표 10〉에서 재인용

〈표 Ⅱ-7〉을 통해 우리나라의 GDP 대비 보유세 비중이 낮은 이유를 알 수 있다. 우선 GDP 대비 전반적인 조세 규모, 즉 조세부담률 또는 국민부담률이 OECD 평균에 비해 크게 낮은 수준이다. 또한 조세 수입 중 보유세가 차지하는 비중도 OECD 평균보다 낮아 전체 GDP에서 보유세가 차지하는 비중이 더욱 낮게 된다. 하지만 또 하나 고려해야 할 점은 GDP 대비 부동산 규모이다. GDP 대비 보유세 비중이 같다고 하더라도 GDP 대비 부동산의 비중이 높다면 실질적인 보유세 부담은 더 낮다고 볼 수 있다. 〈표 Ⅱ-8〉은 자료가 존재하는 OECD 13개국에 대해 GDP 대비 부동산 시가총액 규모 및 민간부동산총액 대비 보유세액, 즉 보유세 실효세율을 비교하여 보여준다. 표에서 보는 바와 같이 GDP 대비 토지총액의 비율은 우리나라가 비교대상 국가 중 가장 높으며 이는 13개국 평균의 두 배가 넘는 수준이다. 민간 소유 부동산 보유세 실효세율은 우리나라가 0.16%로 13개국 평균인 0.33%의 절반 이하 수준이다. 즉, 우리나라의 보유세 부담은 단순 GDP 대비 보유세 비중이 보여주는 것 이상으로 낮다고 할 수 있다.

〈표 II-8〉 국가별 부동산 규모 및 보유세 실효세율

구분	전체		민간		
	토지 총액 / GDP	건축물(주택포함) / GDP	토지 총액 / GDP	건축물(주택포함) / GDP	보유세 / 민간부동산총액
호주	3.12	2.62	2.91	2.30	0.31
오스트리아	1.61	3.32	1.43	2.82	0.05
캐나다	1.86	2.01	1.76	1.76	0.87
체코	0.53	3.18	0.43	2.09	0.09
에스토니아	2.68	2.43	2.40	2.01	0.06
핀란드	0.93	2.63	0.75	2.16	0.26
프랑스	2.54	2.84	2.21	2.39	0.57
독일	1.25	2.62	1.10	2.24	0.13
일본	2.15	2.58	1.94	1.57	0.54
한국	4.20	2.67	3.09	2.01	0.16
네덜란드	1.47	2.34	1.42	1.82	0.29
스웨덴	1.57	2.33	1.39	1.80	0.24
영국	2.51	1.80	2.43	1.52	0.78
평균	2.03	2.57	1.79	2.04	0.33

자료: OECD National Accounts 및 OECD Revenue Statistics, https://stats.oecd.org/(접속일자: 2018. 5. 3)를 이용한 저자의 계산; 최승문, 2018, p.44, 〈표 11〉에서 재인용

Ⅲ. 선행연구

본 연구에서는 부동산 보유세의 특징과 현황을 소개하고, 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향 및 보유세 개편으로 인한 가구 세부담 변화 분석을 통해 부동산 보유세 개편방안을 제시할 계획이다. 본 장에서는 본 연구의 주요 분석 내용인 주택가격 결정요인 및 보유세 세부담 분석과 관련된 선행연구를 소개한다.

1. 주택가격에 영향을 미치는 요인

우리나라 주택가격 결정에 대한 연구는 주로 금리, 대출과 같은 유동성 변수가 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 시중 통화량이 늘어나게 되면 금융자산뿐만 아니라 실질자산에 대한 수요가 높아지게 되고, 따라서 부동산 가격이 상승할 수 있다. 또한 유동성 증가로 인해 채권 수요가 늘어나 이자율이 낮아지게 되면 미래소득의 현재가치가 높아져 부동산 보유로 인한 임대소득 등의 현재가치가 높아지게 된다. 따라서 부동산가격이 상승할 가능성이 있는 것이다.

이영수(2008)의 연구에서는 구조적 벡터자기회귀(SVAR) 모형을 사용하여 주택가격, 생산, 소비, 물가, 이자율, 통화량의 상호작용을 분석하였다. 구체적으로 구조적 벡터자기회귀 모형의 식별을 위해서 경제이론의 가정을 이용한 동시적 제약 방식을 적용하였다. 주택가격에 대한 분석결과 금리가 1%p 상승하는 충격이 발생할 경우 주택가격은 당월에 0.3%, 19개월 후에 최고 2.8%까지 하락하는 것으로 나타났다.

김세완 · 김은미(2009)의 연구에서는 오차수정(Error Correction) 모형을 사용하여 가계대출과 주택가격 간의 관계를 분석하였다. 분석결과 가계대출

증가가 주택가격 상승에 미치는 영향은 IMF 외환위기 이후 강화된 것으로 나타났다. 특히 외환위기 이전 시기에는 오차수정항의 계수가 음(-)으로 나타나 주택가격이 단기적으로 장기균형을 이탈할 때 균형수준으로 회귀하는 경향을 보였지만, 외환위기 이후 시기에는 오차수정항의 계수가 양(+)으로 나타나 반대의 양상을 보였다.

이근영 · 김남현(2016)의 연구에서는 금리, 매매가격 및 전세가격을 각각 상승하는 시기와 하락하는 시기로 나누어 각 시기별로 금리인상 충격이 매매가격과 전세가격에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 금리 상승기와 매매가격 하락기가 겹치는 경우에 금리인상 충격이 매매가격 하락에 미치는 영향이 가장 큰 것으로 나타났다. 또한 매매가격보다 전세가격의 변화율이 금리 상승기 때 금리인상의 충격에 더 크게 반응하는 것으로 나타났다.

김윤영(2013)의 연구에서는 주택가격과 거시 펀더멘탈 변수, 비펀더멘탈 변수로 구성된 벡터자기회귀(VAR) 모형을 통한 분석으로 한국 주택가격에 펀더멘탈과 무관한 비정상 확률적 추세가 존재하는지 분석하였다. 분석결과 한국 주택가격은 펀더멘탈보다 시장심리 등으로 인한 비펀더멘털 충격에 더 크게 반응하는 것으로 나타났다.

금리와 같은 거시경제 변수가 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구에 비해 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구는 많지 않다. 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향이 제한적일 것으로 사전에 예상하기 때문일 수도 있지만, 근본적으로 부동산 보유세 관련 통계를 실증분석에 사용하기 어렵다는 한계 때문일 가능성이 크다. 월 단위, 심지어 주 단위로 변동하는 주택가격에 비해 재산세와 종합부동산세와 같은 부동산 보유세는 연 단위로 과세되기 때문에 세수통계를 사용한 분석으로는 주택변동의 많은 부분을 설명하기가 어렵다. 이러한 한계를 극복하기 위해 일부 선행연구에서는 세수통계 대신 시기별 정책기조의 변화가 주택가격에 미치는 영향을 분석하거나 또는 데이터의 한계를 극복하기 위해 거시모형 시뮬레이션 분석을 통해 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 추정하였다.

예를 들어 박성욱(2011)의 연구에서는 종합부동산세 도입이 부동산가격에

미치는 영향을 분석하였다. 2003년 9월 1일 정부는 2006년에 종합부동산세를 도입할 예정이라고 발표하였다. 하지만 주택가격 상승이 이어지자 같은 해 10월 29일 종합부동산세를 이전 계획보다 1년 앞당겨 2005년에 도입할 예정이라고 발표하였다. 이 연구에 따르면 종합부동산세의 조기 도입 발표는 이후 4주 동안 수도권 아파트가격을 약 0.43% 하락시킨 것으로 나타났다. 또한 정부는 2005년 8월 31일 종합부동산세 합산방식을 인별 합산에서 세대별 합산으로 변경하고, 과세 기준을 6억원 이상으로 확대하는 등의 종합부동산세 강화방안을 발표하였다. 이 논문의 분석결과 종합부동산세 강화방안 발표로 인해 이후 4주 동안 수도권 아파트가격이 0.07% 하락한 것으로 나타났다.

최차순(2015)의 연구에서는 1973년부터 2014년까지의 자료를 벡터오차수정모형(VECM)으로 분석한 결과 주택가격의 보유세 및 이자율에 대한 탄력성이 각각 -0.635와 -0.169로 추정되었다. 즉, 보유세와 이자율이 각각 1% 상승할 경우 주택가격이 각각 0.635% 및 0.169% 하락하게 되는 것이다.

송의영(2009)의 연구에서는 중첩세대모형(overlapping generations model) 시뮬레이션을 통해 부동산 보유세를 인상하고, 소득세를 인하하는 세수 중립적으로 세제개편의 경제적 효과를 추정하였다. 분석결과 부동산 보유세를 인상하고 소득세를 인하할 경우 주택가격은 하락하며 가계후생은 증가하는 것으로 나타났다.

박준 · 이태리(2016)의 연구에서는 1992년부터 2012년까지의 연간 자료에 대해 구조적벡터자기회귀(SVAR) 모형을 이용하여 보유세 인상이 거시경제에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 부동산 보유세가 1표준편차만큼 증가할 경우 단기적으로 민간 가처분소득이 감소하여 민간지출이 감소하지만, 부동산 보유세 증가로 인한 정부지출 확대, 특히 재분배효과로 인해 민간지출이 다음연도부터 증가해 GDP 증가를 유발하는 것으로 나타났다. 또한 부동산 보유세를 인상할 경우 토지와 주택의 가격은 단기적으로 하락하는 것으로 나타났다.

박춘성 · 송준 · 홍재화(2018)의 연구에서는 비동질적 가구 균형거시모형을 사용하여 주택가격과 임대료에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과

2001년에서 2016년 사이 주택가격 변화에 영향을 준 요인으로는 실질금리 하락이 가장 중요하게 나타났으며, 그 다음으로는 실질소득 증가, 주택공급 증가, LTV 규제강화, 보유세 인하, DTI 규제강화, 취득세 변화 순으로 나타났다. 또한 임차료 변화에 영향을 준 요인으로는 실질소득 증가가 가장 중요하게 나타났으며, 그다음으로는 주택공급 증가, 실질금리 하락, 보유세 인하, LTV 규제강화, DTI 규제강화, 취득세 변화 순으로 나타났다.

해외연구에서는 주로 OECD 회원국 간 비교를 통해 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 예를 들어 Blöchliger et al.(2015)의 연구에 따르면 재산세가 주택가격 상승을 억제시키는 효과가 있으며, 주택가격 변동을 완화시키는 효과도 일부 있는 것으로 나타났다. 그리고 Oliviero et al.(2016)의 연구에 따르면 재산세가 주택가격을 하락시키는 효과가 있지만 주택가격 변동성을 완화시키지는 않는 것으로 나타났다.

2. 부동산 보유세 세부담 분석

앞서 언급한 바와 같이 부동산 보유세는 공급이 비교적 고정되어 있는 부동산에 과세하게 되어 조세로 인한 왜곡이 적은 효율적인 세목이다. 반면 소득이 아닌 자산에 과세한다는 특징으로 인해 소득 대비 세부담이 지나치게 많은 가구가 발생할 수 있으며 이에 따른 저항도 심할 수 있다. 따라서 부동산 보유세 개편을 위해서는 가구 세부담에 대한 엄밀한 분석이 필요하다.

김진영(2017)의 연구에서는 우리나라 가구의 소득·자산 결합분포를 추정하고 계층별 보유세 부담을 분석하였다. 구체적으로 소득과 자산을 각각 5분위로 나누어 총 25개 집단으로 구분한 후 집단별 소득 대비 보유세 비중을 비교하였다. 다음 표는 분석결과의 일부를 나타낸다. 표에서 보는 바와 같이 소득은 가장 낮은 1분위에 속하지만, 자산은 가장 높은 5분위에 속하는 가구가 전체 가구의 1.38%를 차지하였다. 이 집단은 전체 평균에 비해 연령이 높으며, 소득 대비 보유세 부담이 약 14% 수준이다.

〈표 Ⅲ-1〉 2011년 소득 · 재산 결합 분포

(단위: 만원, %)

소득 분위	자산 분위	비중	연령	소득	자산	부동산 자산	보유세	보유세 소득
1	5	1.38	62.31	582.71	70,882.12	75.94	79.40	13.63
2	5	1.81	57.22	1,856.28	76,684.61	78.25	80.56	4.20
3	5	2.56	54.05	3,152.52	71,770.78	80.04	73.81	2.49
4	5	4.37	48.72	4899.70	74,575.46	70.25	58.87	1.32
5	5	9.32	47.31	9,609.01	96,214.98	68.93	94.19	0.96

자료: 김진영, 2017, p. 85, 〈표 5〉의 일부를 저자가 재구성; 최승문, 2018, p. 52, 〈표 17〉에서 재인용

박준 · 이태리 · 배유진 외(2014)의 연구에서는 소득수준에 따른 종합부동산세 납부비율을 추정하였다. 분석결과 고소득 계층에서 종합부동산세 납부비율이 높았지만, 낮은 소득 계층에서도 종합부동산세 납부가구가 있다는 점을 확인하였다. 구체적으로 소득 1,400만원 이하 가구 중 0.43%, 소득 1,400만원 초과 2,800만원 이하 가구 중 0.89%가 종합부동산세 납부가구인 것으로 추정되었다.

〈표 Ⅲ-2〉 종합부동산세 납부가구의 특성 – 소득수준

(단위: 가구, %)

소득	납부가구	미납부가구	납부가구 비율	
			표본	가중치고려
1,400만원 미만	5	1,899	0.26	0.43
1,400만~2,800만원	15	1,825	0.82	0.89
2,800만~4,300만원	25	1,783	1.38	1.56
4,300만~6,600만원	41	1,830	2.19	2.14
6,600만원 이상	125	1,721	6.77	6.07
전체	211	9,058	2.28	2.25

자료: 박준 · 이태리 · 배유진 외, 2014, p. 87, 〈표 4-17〉

앞서 설명한 바와 같이 주택분 종합부동산세 산출과정에서 주택 공시가격 인별 전국합산금액에서 다주택자는 6억원을 공제하지만 1세대 1주택자는 9억원을 공제하여 1주택자의 세부담을 낮춰주고 있다. 이는 실거주 목적 주택 보유자의 세부담을 완화해주려는 취지이다. 하지만 거주는 임차로 해결하고, 주택가격 상승이 기대되는 지역의 주택을 소유하고 있는 1주택자도 다수 존재한다. 1주택자에 대한 세부담 완화가 실거주 목적의 주택 보유를 보호하려는 취지라면 이러한 가구에게 실거주 1주택자와 동일한 혜택을 부여하는 것은 취지와 맞지 않다고 할 수 있다. 우리나라 가구의 주택 투자수요를 추정한 노영훈(2018)의 연구에서는 1주택 소유자 중 자가점유, 즉 실거주 가구보다 임차가구, 즉 거주주택은 임차하며 다른 주택을 보유하고 있는 가구의 소득 및 자산 수준이 더욱 높다는 점을 확인하였다.

Ⅳ. 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향

본 장에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석한다. 부동산 보유세는 연 단위로 과세되기 때문에 우선 연간자료를 활용한 분석을 실시한다. 하지만 주택가격은 월 단위, 심지어 주 단위로도 크게 변동하는 경우가 많으며, 보유세 제도개편으로 인한 보유세 부담의 변화 발생뿐만 아니라 제도개편이 논의되고 있다는 사실 자체가 주택가격에 영향을 미칠 수 있다. 따라서 이러한 점을 반영하기 위해 세수자료를 활용한 연 단위 분석뿐만 아니라 제도 논의 및 변경 시기를 반영한 월 단위 분석을 실시하여 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 심도 있게 분석한다.

1. 자료

부동산 보유세가 부동산 가격에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 부동산 가격자료, 보유세자료, 그리고 부동산가격에 영향을 미칠 수 있는 다양한 경제변수에 대한 자료가 필요하다. 우선 분석대상은 주택으로 한정하였고, 주택가격은 국민은행에서 제공하는 KB주택가격동향 시계열자료를 이용하였다.[3] KB주택가격동향 자료는 1986년 1월 이후 주택 매매, 전세, 월세 등의 지역별 가격지수를 제공한다. 본 분석에서는 매매가격지수를 이용하였으며, 주택유형으로는 종합지수와 함께 아파트 매매지수를 분석하였다.[4]

[그림 Ⅳ-1]은 그래프는 1986년 1월부터 2018년 6월까지의 주택가격 지수를 보여준다. 전국, 서울, 강북, 강남, 6개 광역시에 대한 각각의 시계열자료이며,

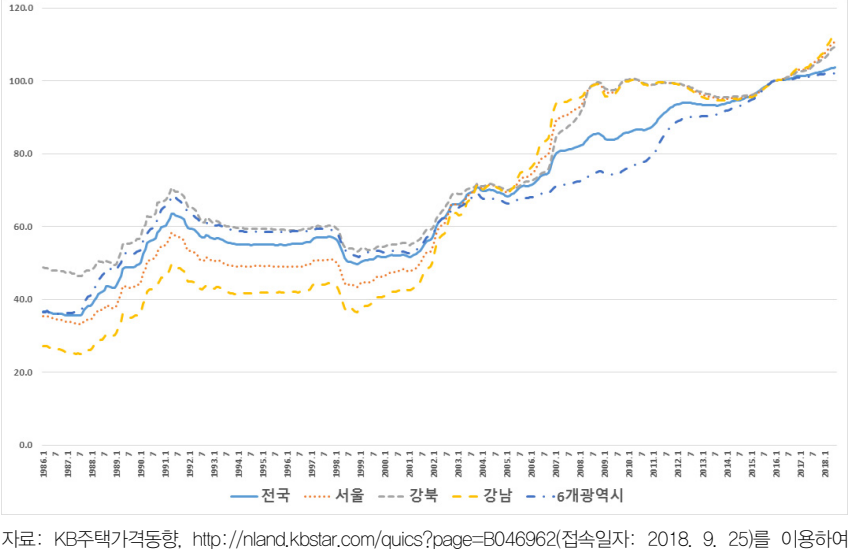
3) KB주택가격동향, http://nland.kbstar.com/quics?page=B046962(접속일자: 2018. 9. 25)

4) KB주택가격동향 자료에서는 종합지수와 더불어 주택유형별, 즉 아파트, 단독주택, 연립주택에 대한 개별 가격지수를 제공한다.

각 지수별로 2015년 12월 값을 100으로 고정한 후 다른 시점에서의 상대적 지수를 보여준다. 따라서 1986년 1월 기준 강남 지역의 지수가 가장 낮은 것은 당시 강남 지역의 주택가격이 다른 지역에 비해서 가장 낮았다는 뜻이 아니라 1986년 1월부터 2015년 12월 사이 강남 지역의 주택가격이 가장 크게 상승하였다는 뜻이다. [그림 Ⅳ-1]에서 보는 바와 같이 1990년대 초반까지 급격하게 증가하던 주택가격이 이후 정체된 후 IMF 외환위기로 급락하였다가 2000년대 초반 다시 급격하게 상승하는 것을 확인할 수 있다. 2003~2004년 잠시 주춤하던 주택가격은 2000년대 중반 이후 수도권을 중심으로 급상승하고, 2000년대 후반 수도권은 비교적 정체되었지만 지방을 중심으로 급상승하였다. 2015년 이후에는 지방의 주택가격은 정체되었지만 수도권의 주택가격은 다시 급상승하는 것을 확인할 수 있다.

[그림 Ⅳ-1] 지역별 주택가격 지수(종합)

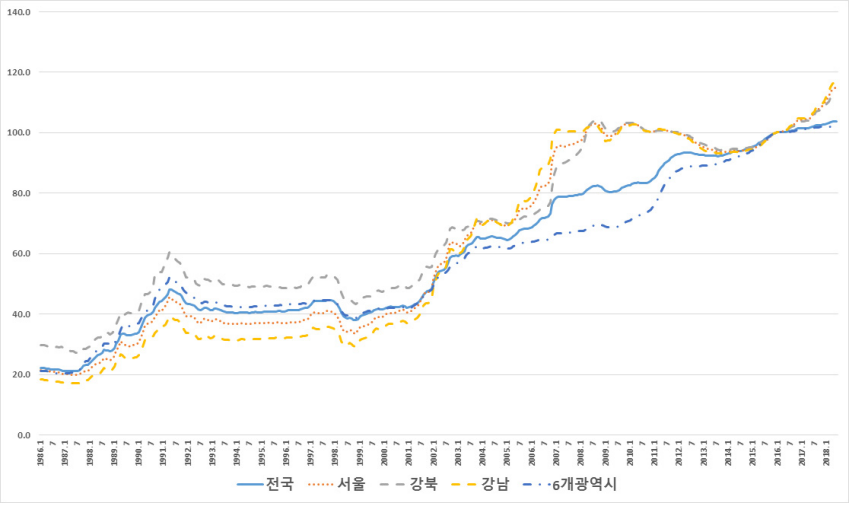
(2015.12.=100)



자료: KB주택가격동향, http://nland.kbstar.com/quics?page=B046962(접속일자: 2018. 9. 25)를 이용하여 저자 작성

[그림 Ⅳ-2] 지역별 주택가격 지수(아파트)

(2015.12.=100)



자료: KB주택가격동향, http://nland.kbstar.com/quics?page=B046962(접속일자: 2018. 9. 25)를 이용하여 저자 작성

주택가격에 영향을 미치는 설명변수로는 부동산 보유세 및 다양한 경제변수를 고려하였다. 부동산 보유세와 관련된 내용은 다음 분석 부분에서 상세히 설명한다. 경제변수로는 통화공급량, 이자율, 경제성장률을 포함하였으며, 모든 통계는 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 자료를 사용하였다.[5] 구체적으로 통화공급은 M2, 이자율은 CD 금리(91일)를 사용하였다.

2. 연간 단위 분석

재산세와 종합부동산세는 연 단위로 과세된다. 따라서 부동산 보유세 실효세율이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 관측치 수의 감소에도 불구하고 연 단위로 분석할 수밖에 없다.

연 단위 분석을 위해 주택가격의 경우 연중 월별지수의 산술평균치를

5) 한국은행 경제통계시스템, http://ecos.bok.or.kr(접속일자: 2018. 11. 13)

사용하였다. 통화공급, GDP, 이자율의 경우에도 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 연 단위 자료를 사용하였다.

부동산 보유세는 제도 변화로 인해 시기별로 해당되는 세목이 변해왔다. 예를 들어 과거 한동안 존재했던 토지과다 보유세가 폐지되었으며, 지역개발세와 공동시설세가 지역자원시설세로 통합되었다. 또한 종합토지세와 도시계획세가 각각 2005년과 2011년에 재산세와 통합되었으며, 2005년에는 종합부동산세가 도입되었다. 본 연구에서는 연도별로 보유한 부동산에 대해 과세되는 세목의 세액을 합하여 해당 연도의 부동산 보유세 총액을 구하였다. 구체적으로 부동산 보유세에 지역자원시설세, 지역개발세, 공동시설세, 재산세, 토지과다보유세, 종합토지세, 도시계획세, 종합부동산세를 포함하였다.[6] 이러한 방식으로 구한 연도별 부동산 보유세 총액을 연도별 주거용건물, 비주거용건물, 토지자산의 순자본스톡으로 나누어 부동산 보유세 실효세율을 계산하였다. 주거용건물, 비주거용건물, 토지자산에 대한 자본스톡은 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 자료를 사용하였다.[7]

주택가격은 뚜렷한 추세를 가지기 때문에 자기상관(autocorrelation)관계를 가질 가능성이 높다. 〈표 Ⅳ-1〉과 같이 연도별 가격지수(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수를 구한 결과 자기상관계수가 매우 높으며 통계적으로도 유의미한 것으로 나타났다. 따라서 주택가격지수를 이용하여 분석할 경우 결과의 편향성(bias)이 나타날 수 있다. 이를 해결하기 위해 주택가격지수의 차분, 즉 연도별 증가율에 대한 자기상관계수 분석결과 연도별 증가율은 뚜렷한 자기상관을 나타내지 않았다. 따라서 주택가격 대신 주택가격 상승률을 종속변수로 분석한다(〈표 Ⅳ-2〉 참조).

6) 재산세액의 20%를 지방교육세로 납부하기 때문에 이 또한 부동산 보유세로 포함하였다.
7) 한국은행 경제통계시스템, http://ecos.bok.or.kr/(접속일자: 2018. 11. 13)

〈표 Ⅳ-1〉 주택가격(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수

LAG	AC	PAC	Q	Prob>Q
1	0.9029	1.0075	22.12	0
2	0.7922	-0.1629	39.92	0
3	0.6802	0.1802	53.667	0
4	0.5755	-0.0101	64	0
5	0.4457	-0.0205	70.523	0

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-2〉 주택가격 상승률(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수

LAG	AC	PAC	Q	Prob>Q
1	0.1576	0.1579	0.64943	0.4203
2	-0.0925	-0.1207	0.88355	0.6429
3	-0.097	-0.0657	1.1539	0.7641
4	-0.1151	-0.1001	1.5551	0.8168
5	0.0531	0.0596	1.6452	0.8957

자료: 저자 작성

본 연구에서 분석하고자 하는 관계식은 다음과 같다. t는 연도를 의미하며, 앞서 언급한 설명변수와 더불어 시간적 추세를 포함하였다. 보유세가 주택가격에 미친 영향은 β_4의 크기 및 통계의 유의성을 통해서 추정할 수 있다.

$$\text{주택가격 상승률}_t = \beta_1 \times \text{경제성장률}_t + \beta_2 \times \text{통화공급 증가율}_t + \beta_3 \times \text{이자율}_t + \beta_4 \times \text{보유세 실효세율}_t + \beta_5 \times t + \epsilon_t$$

토지자산의 자본스톡에 대한 자료가 1995년부터 제공되어 1995년부터 2016년까지 22년의 자료를 사용하였다. 다만 증가율을 사용하는 변수의 경우 1994년 자료를 이용하여 1995년에 해당되는 변수값을 구하였다. 분석에 사용되는 종속변수와 설명변수에 대한 기초통계는 〈표 Ⅳ-3〉, 〈표 Ⅳ-4〉와 같다.

〈표 Ⅳ-3〉 종속변수의 기초통계

(단위: %)

주택가격상승률		샘플 수	평균	표준편차	최소	최대
종합	전국	22	2.78	5.38	-13.20	15.21
	서울	22	3.36	7.03	-14.20	20.28
	강북	22	2.48	5.70	-11.79	15.10
	강남	22	4.11	8.53	-16.58	24.25
아파트	전국	22	4.16	6.75	-14.57	20.52
	서울	22	4.70	9.09	-15.78	26.84
	강북	22	3.40	7.88	-18.14	20.35
	강남	22	5.41	10.22	-14.48	30.16

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-4〉 설명변수의 기초통계

(단위: %)

구분	샘플 수	평균	표준편차	최소	최대
GDP성장률(명목)	22	6.82	3.57	-1.11	15.85
M2 증가율	22	9.62	5.19	2.15	21.17
이자율	22	5.76	4.17	1.49	15.22
보유세 실효세율	22	0.14	0.01	0.12	0.16

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-5〉는 부동산에 대한 보유세 실효세율 및 기타 경제 변수가 주택가격(종합유형)에 미치는 영향을 보여준다. 우선 지역에 상관없이 일관성 있게 나타나는 영향은 이자율이다. 예상대로 이자율이 높을 경우 주택가격 상승에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.[8] 서울 지역의 경우 시간이 지날수록 주택가격 상승률이 둔화되는 경향을 보였다. 하지만 부동산 보유세 실효세율 및 통화공급량과 경제성장률은 주택가격에 유의미한 영향을 미치지 않았다.

8) 전국 대상 분석결과에서 오차항의 1계 자기상관을 검정하기 위한 Breusch-Godfrey 테스트 결과 chi2=0.044, df=1, 그리고 Prob〉chi2는 0.8334로 나타나 오차항에 1계 자기상관이 없다는 귀무가설을 기각할 수 없었다. 즉, 오차항의 1계 자기상관으로 인한 추정의 편향성(bias)을 우려하지 않아도 될 것으로 보인다.

〈표 Ⅳ-5〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합)

구분	전국	서울	강북	강남
GDP 성장률	0.550 (0.332)	0.404 (0.428)	0.382 (0.357)	0.449 (0.503)
M2 증가율	0.291 (0.342)	0.544 (0.440)	0.531 (0.367)	0.544 (0.518)
이자율	−1.693** (0.705)	−2.884*** (0.908)	−2.466*** (0.757)	−3.208*** (1.068)
보유세 실효세율	4.816 (118.7)	89.97 (152.9)	189.1 (127.6)	−2.771 (179.9)
시간(연)	−0.519 (0.491)	−1.331* (0.633)	−1.170** (0.528)	−1.443* (0.744)
상수항	1,046 (976.3)	2,670** (1,257)	2,329** (1,049)	2,909* (1,480)
샘플 수 R-squared	22 0.509	22 0.524	22 0.495	22 0.552

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-6〉은 분석대상을 아파트 가격으로 한정할 때의 분석결과로 종합유형을 대상으로 한 분석의 결과와 대체로 비슷하다. 상수항과 시간추세를 제외하면 이자율만 유일하게 주택가격 상승에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅳ-6〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트)

구분	전국	서울	강북	강남	6개 광역시
GDP 성장률	0.639 (0.407)	0.445 (0.549)	0.684 (0.474)	0.295 (0.610)	0.732* (0.369)
M2 증가율	0.348 (0.419)	0.726 (0.564)	0.623 (0.488)	0.764 (0.628)	0.136 (0.380)
이자율	−2.078** (0.864)	−3.595*** (1.165)	−3.288*** (1.007)	−3.702** (1.295)	−1.414* (0.783)
보유세 실효세율	−52.23 (145.4)	41.30 (196.2)	234.2 (169.6)	−98.89 (218.2)	−71.08 (131.9)
시간(연)	−0.704 (0.602)	−1.715* (0.811)	−1.655** (0.702)	−1.681* (0.903)	−0.226 (0.546)
상수항	1,427 (1,196)	3,449** (1,613)	3,297** (1,395)	3,403* (1,794)	468.3 (1,085)
샘플 수 R-squared	22 0.532	22 0.532	22 0.534	22 0.542	22 0.531

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

본 연구에서는 분석 변수 간의 상호작용을 엄밀히 분석하기 위해 주택가격 상승률, 경제성장률, 통화공급량, 이자율, 보유세 실효세율을 포함하는 5변량 벡터자기회귀(VAR: Vector Autoregression) 모형을 사용한 분석을 실시하였다.

〈표 Ⅳ-7〉은 각 변수의 단위근 검정 결과를 보여준다. Augmented Dickey-Fuller 검정을 사용하였으며, 검정 결과 주택가격 상승률과 GDP 성장률, M2 증가율은 단위근이 존재하지 않는 안정적인 시계열로 나타났다. 이자율과 보유세 실효세율의 경우 원시계열은 단위근이 존재하는 불안정적인 시계열로 나타나 각각의 시계열을 차분하여 안정적 시계열로 변환한 후 분석에 사용하였다.[9)]

〈표 Ⅳ-7〉 시계열자료의 단위근 검정

구분	ADF 검정	
	원시계열	1차차분
주택가격 증가율(전국, 종합)	-2.915*	-
GDP 성장률	-3.628**	-
M2 증가율	-2.782*	-
이자율	-1.756	-3.704**
보유세 실효세율	-1.750	-3.408**

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-8〉은 변수 간 상호작용 분석결과 중 주택가격 상승률에 대해 나머지 변수들의 그랜저(Granger) 인과관계 분석결과를 보여준다.[10)] 〈표 Ⅳ-8〉에 제시된 수치는 그랜저 인과관계 검정에 대한 F값이며 괄호 안의 숫자는 그에 대한 p값이다.

9) 분석에서는 각 변수의 2계 시차항까지 포함하였다.

10) 그랜저 인과관계는 실제 인과관계를 의미하지는 않으며, 한 변수의 과거값이 다른 변수의 값을 예측하는 데 사용될 수 있다는 의미이다.

〈표 Ⅳ-8〉 주택가격 상승률에 대한 그랜저(Granger) 인과관계 분석(종합)

구분	전국	서울	강북	강남
△보유세 실효세율 ⇏ 주택가격 상승률	0.07 (0.9313)	0.07 (0.9369)	0.36 (0.7035)	0.01 (0.9854)
△이자율 ⇏ 주택가격 상승률	0.55 (0.5899)	0.22 (0.8017)	0.09 (0.9110)	0.37 (0.6970)
GDP 성장률 ⇏ 주택가격 상승률	0.09 (0.9121)	0.31 (0.7391)	0.50 (0.6151)	0.27 (0.7662)
M2 증가율 ⇏ 주택가격 상승률	3.76** (0.0473)	1.71 (0.2147)	2.38 (0.1266)	1.21 (0.3257)

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-8〉에서 보는 바와 같이 보유세 실효세율 변화, 이자율 변화, 경제성장률은 주택가격 상승률과 그랜저 인과관계를 가지지 않는 것으로 나타났다. 유일하게 M2 증가율만 전국 주택가격 상승률과 그랜저 인과관계를 가지지만, 서울 지역의 경우 그러한 관계가 나타나지 않았다.

〈표 Ⅳ-9〉는 아파트에 대한 같은 분석결과이다. 종합유형에 대한 분석과 동일하게 보유세 실효세율 변화, 이자율 변화, 경제성장률은 주택가격 상승률과 그랜저 인과관계를 가지지 않으며, M2 증가율만이 전국 주택가격 상승률과 그랜저 인과관계를 가진다.

〈표 Ⅳ-9〉 주택가격 상승률에 대한 그랜저(Granger) 인과관계 분석(아파트)

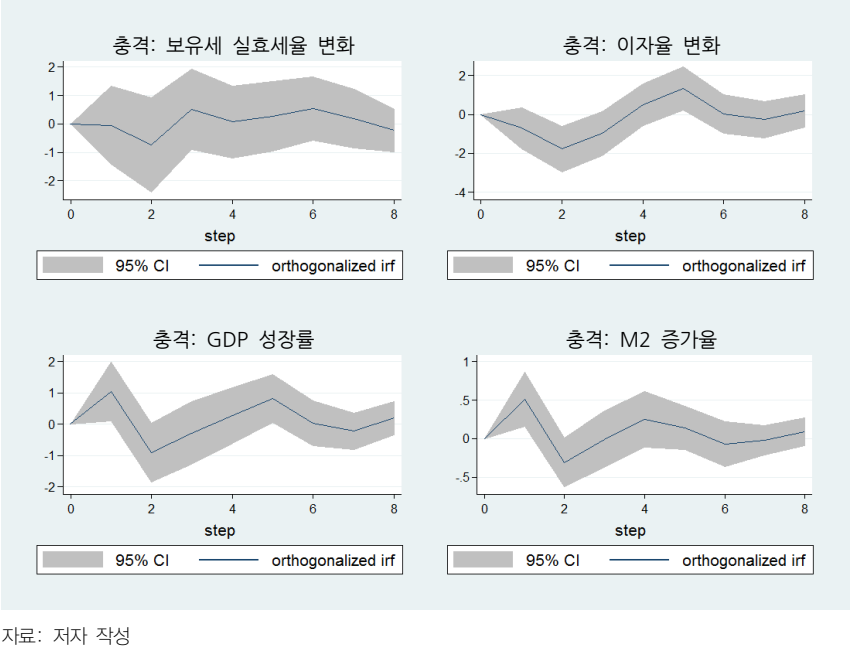
구분	전국	서울	강북	강남
△보유세 실효세율 ⇏ 주택가격 상승률	0.07 (0.9313)	0.07 (0.9369)	0.36 (0.7035)	0.01 (0.9854)
△이자율 ⇏ 주택가격 상승률	0.55 (0.5899)	0.22 (0.8017)	0.09 (0.9110)	0.37 (0.6970)
GDP 성장률 ⇏ 주택가격 상승률	0.09 (0.9121)	0.31 (0.7391)	0.50 (0.6151)	0.27 (0.7662)
M2 증가율 ⇏ 주택가격 상승률	3.76** (0.0473)	1.71 (0.2147)	2.38 (0.1266)	1.21 (0.3257)

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

[그림 Ⅳ-3]은 전국 주택가격 상승률(종합유형)에 대한 충격반응함수를 보여준다. 각 변수가 1표준편차만큼 증가하는 외생적인(exogenous) 충격이 발생할 경우 주택가격 상승률의 변화이다. 전반적인 방향은 예상과 일치하지만 그랜저 인과관계 분석결과와 유사하게 대부분의 경우 신뢰구간에 0이 포함되어 있어 각 변수의 변화가 주택가격 상승률의 변화와 관련이 있다고 보기 어렵다. 특히 보유세 실효세율 변화의 경우 0 주변으로 신뢰구간이 매우 넓게 분포되어 있어 보유세 실효세율 변화와 주택가격 상승률 사이의 관련성이 매우 낮다고 할 수 있다.

[그림 Ⅳ-3] 주택가격 상승률에 대한 충격반응함수(Impulse Response Function) (종합)

(단위: %p)

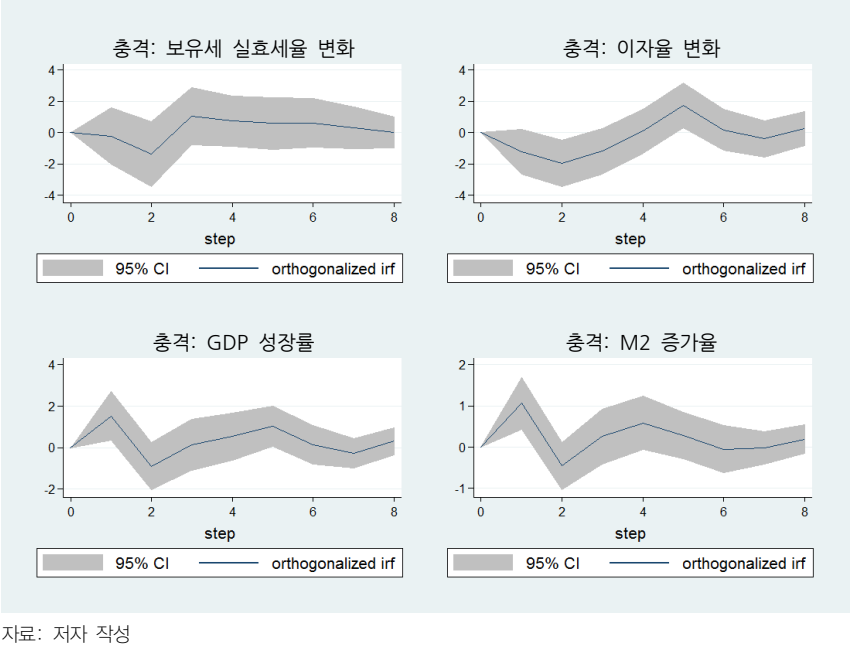


자료: 저자 작성

[그림 Ⅳ-4]는 전국 아파트를 대상으로 한 동일한 분석으로 주택가격 상승률에 대한 충격반응함수를 보여준다. 종합유형에 대한 분석결과와 비슷하게 전반적인 방향은 예상과 일치하지만, 대부분의 경우 신뢰구간에 0이 포함되어 있어 각 변수의 변화가 주택가격 상승률의 변화와 관련이 있다고 보기 어렵다.

[그림 Ⅳ-4] 주택가격 상승률에 대한 충격반응함수(Impulse Response Function) (아파트)

(단위: %p)

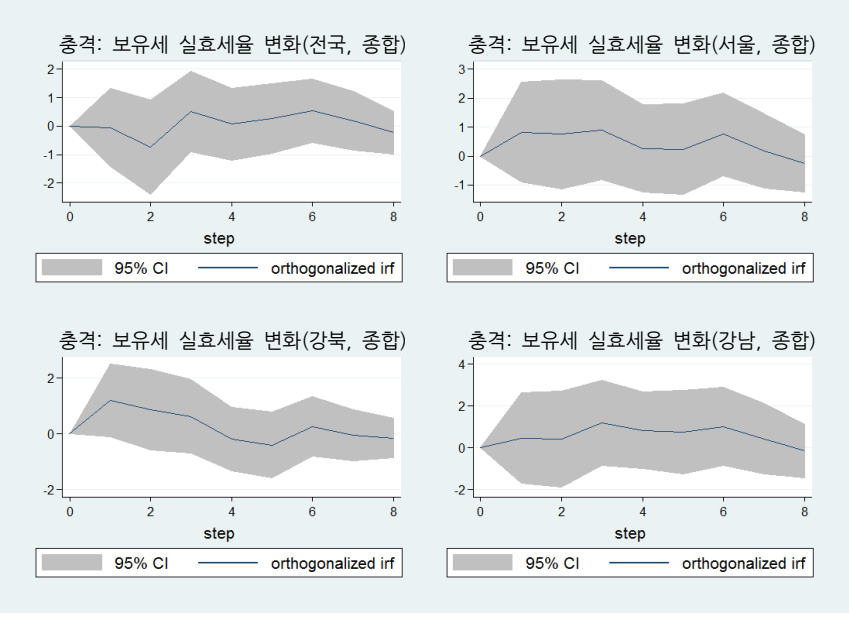


자료: 저자 작성

[그림 Ⅳ-5]는 보유세 실효세율 변화 충격으로 인한 주택가격 상승률의 반응을 나타내는 충격반응함수(Impulse Response Function)의 지역별 분석을 보여준다. 모든 지역에서 0 주변으로 신뢰구간이 넓게 분포해 있어 보유세 실효세율 변화와 주택가격 상승률 사이 높은 관련성이 있다고 보기 어렵다.

[그림 Ⅳ-5] 보유세 실효세율 변화 충격으로 인한 주택가격 상승률의 반응(종합)

(단위: %p)

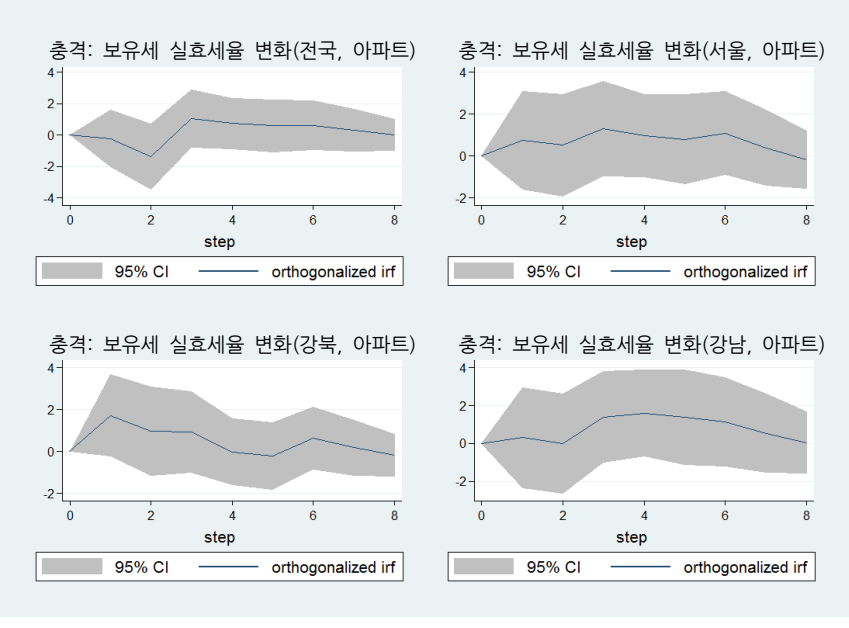


자료: 저자 작성

[그림 Ⅳ-6]은 아파트에 대한 동일한 분석으로 종합유형에 대한 분석과 마찬가지로 보유세 실효세율 변화와 주택가격상승률 사이에 높은 관련성이 없는 것으로 보인다.

[그림 Ⅳ-6] 보유세 실효세율 변화 충격으로 인한 주택가격 상승률의 반응 (아파트)

(단위: %p)



자료: 저자 작성

이상의 분석을 종합하면 부동산 보유세 실효세율이 주택가격 상승률에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 보인다. 다만 연 단위 분석은 보유세 실효세율을 포함할 수 있다는 장점은 있지만 월 단위, 또는 심지어 주 단위로 변동하는 주택가격을 정확히 반영하기 어렵다는 한계가 존재한다. 특히 벡터자기회귀모형의 경우 과거 연도의 부동산 보유세 실효세율이 현재 연도의 주택가격 상승률과 관련이 있는지 분석하게 되어 두 변수 간 시차가 지나치게 크다는 단점이 존재한다. 그리고 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향은 정책이 실행된 이후에 나타나는 것이 아니라 정책이 논의되고 입법화되는 과정에서 주택가격에 이미 반영될 가능성이 높다. 따라서 이러한 요인을 고려하기 위해서는 최소 월 단위 분석이 필요하다고 할 수 있다.

3. 월 단위 분석

월 단위 분석에 사용된 변수는 연 단위 분석에 사용된 변수의 월 단위 값이다. 즉, 연 단위 분석과 마찬가지로 주택가격지수는 KB주택가격동향 자료를 사용하였으며, 경제변수는 한국은행 경제통계시스템 자료를 사용하였다. 다만 GDP 성장률의 경우 월별 자료가 존재하기 때문에 분기별 성장률을 해당 분기에 속하는 월에 그대로 동일하게 적용하였다.[11] 또한 KB주택가격동향 자료는 원시계열과 더불어 계절조정 시계열을 제공한다. 따라서 원시계열을 대상으로 한 분석과 계절조정 시계열을 대상으로 한 분석을 별도로 실시하였으며, 계절조정 시계열 대상 분석의 경우 통화공급량 및 경제성장률도 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 계절조정 시계열 수치를 사용하였다.

부동산 보유세의 경우 연 단위로 과세되는 특성상 월 단위 자료는 존재하지 않는다. 따라서 보유세 세율, 세액 등과 같은 자료를 활용할 수 없다. 본 분석에서는 그러한 정량적 변수를 분석하는 대신 부동산 보유세 제도를 기준으로 2000년대 이후 시기를 4시기로 나누어 각 시기가 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다.

우선 첫 번째 시기는 종합부동산세 도입이 논의되고 입법화된 2003년 9월부터 2004년 12월까지이다. 2003년 9월 정부는 종합부동산세를 2006년부터 시행할 계획이라고 발표하였으며, 10월에는 예정보다 1년 앞당겨 2005년부터 시행할 계획이라고 발표하였다. 2004년 11월 정부여당은 종합부동산세 최종안을 확정했으며, 2004년 12월 「종합부동산세법」이 국회에서 통과되었다.

두 번째 시기는 종합부동산세가 시행된 2005년 1월부터 8월까지이다. 정부는 2005년 8월 31일에는 2006년부터 적용될 종합부동산세 강화방안을 발표하였다. 해당 방안에는 인별 합산을 세대별 합산으로 변경하고, 주택 과세기준 금액을 9억원에서 6억원으로 낮추는 등의 방안이 포함되었다. 세 번째 시기는 종합부동산세 강화방안이 발표된 직후인 2005년 9월부터 종합부동산세 인하방안이 발표되기 직전인 2008년 8월까지이다.

---

11) 한국은행 경제통계시스템에서 월별 이자율은 연리로 환산되어 제공된다.

2008년 9월 정부는 종합부동산세 주택 과세기준 금액을 9억원으로 상향 조정하고 세율을 인하하는 등의 개편방안을 발표하였다. 또한 같은 해 11월에는 헌법재판소에서 세대별 합산에 대해 위헌 판결을 내렸다. 따라서 네 번째 시기는 종합부동산세가 약화된 2008년 9월 이후이다. 다만 최근 시기까지 포함할 경우 2009년 이후 발생한 다양한 요인들이 모두 종부세 약화로 인한 영향으로 포함될 수 있어 분석 시기를 2009년 12월로 제한하였다. 같은 이유로 분석 시작 시기도 2000년 1월로 제한하였다. 따라서 본 연구에서는 2000년 1월부터 2009년 12월 사이 10년간 부동산 보유세와 관련 체제(regime)가 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다.

〈표 Ⅳ-10〉에서 보는 바와 같이 주택가격은 강한 자기상관계수를 가진다. 또한 연간 단위 자료와는 달리 월 단위 자료에서는 주택가격의 상승률 또한 강한 자기상관계수를 가진다. 따라서 회귀분석에서는 주택가격 상승률의 시차항(lagged variable)을 포함시킨 후 Breusch-Godfrey 1계 자기상관 검정을 통해 오차항의 1계 자기상관을 검정하였다.

〈표 Ⅳ-10〉 주택가격(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수

LAG	AC	PAC	Q	Prob〉Q
1	0.9921	1.0006	389.81	0
2	0.9841	-0.7409	774.3	0
3	0.9758	0.1239	1153.3	0
4	0.9672	0.1037	1526.6	0
5	0.9584	-0.2614	1894.1	0
6	0.9494	-0.1687	2255.7	0
7	0.9402	0.0543	2611.2	0
8	0.9308	0.0471	2960.6	0
9	0.9213	0.0443	3303.7	0
10	0.9118	-0.0357	3640.7	0

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-11〉 주택가격 증가율(종합, 전국)의 시차별 자기상관계수

LAG	AC	PAC	Q	Prob>Q
1	0.7183	0.7198	203.83	0
2	0.4867	-0.0635	297.64	0
3	0.2593	-0.1407	324.33	0
4	0.2453	0.2746	348.28	0
5	0.3101	0.1824	386.66	0
6	0.3378	-0.0446	432.31	0
7	0.28	-0.0529	463.76	0
8	0.1699	-0.025	475.36	0
9	0.1112	0.0481	480.34	0
10	0.1734	0.174	492.51	0

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-12〉는 종속변수 및 설명변수의 기초통계를 보여준다.

〈표 Ⅳ-12〉 종속변수의 기초통계

(단위: %)

주택가격상승률		샘플 수	평균	표준편차	최소	최대
종합	전국	120	0.43	0.67	-0.83	3.06
	서울	120	0.64	0.94	-1.22	4.68
	강북	120	0.51	0.77	-0.89	3.98
	강남	120	0.75	1.19	-1.57	5.28
아파트	전국	120	0.57	0.89	-0.87	3.98
	서울	120	0.81	1.35	-1.65	6.29
	강북	120	0.65	1.15	-1.27	5.64
	강남	120	0.89	1.59	-2.01	7.63

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-13〉 설명변수의 기초통계

구분	샘플 수	평균	표준편차	최소	최대
실질GDP 성장률 (전년동기대비, %)	120	4.71	2.76	-1.90	12.50
M2 증가율(%)	120	0.69	0.53	-0.79	2.25
이자율(%)	120	4.67	1.20	2.41	7.28
논의 시기	120	0.13	0.34	0	1
도입 초기	120	0.07	0.25	0	1
강화 시기	120	0.30	0.46	0	1
약화 시기	120	0.13	0.34	0	1

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-14〉는 종합주택을 대상으로 한 분석결과를 보여준다.[12] 주택가격 상승률은 최근 시차항과 상관관계가 매우 높은 것으로 나타났으며, 경제변수는 이자율이 높을수록 주택가격 상승률이 낮아지는 것으로 나타났다. 하지만 경제성장률과 통화공급량 증가율은 주택가격 상승률에 유의미한 영향을 미치지 않았다.

종합부동산세 관련 체제 변수의 경우 우선 종합부동산세 도입에 관한 논의가 주택가격 상승률을 통계적으로 1%(서울의 경우 5%) 수준에서 유의미하게 낮추는 것으로 나타났다. 또한 종합부동산세 시행은 전국 주택가격 상승률을 통계적으로 10% 수준에서 유의미하게 낮추는 것으로 나타났다. 하지만 이후 제도의 강화 및 약화는 주택가격 상승률에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 지역별 분석을 살펴보면 모든 지역에서 종합부동산세 도입 논의가 주택가격 상승률을 억제시켰지만, 서울의 경우 그 외 다른 체제의 변화는 주택가격 상승률에 영향을 미치지 않았다.

12) 종속변수(y_t)의 1계 시차항(y_{t-1})만 포함할 경우 Breusch-Godfrey 검정에서 오차항이 1계 자기상관이 없다는 귀무가설이 기각되었지만, 2계 시차항(y_{t-2})까지 포함할 경우 귀무가설을 기각할 수 없었다. 따라서 본 분석에서는 종속변수의 1계 및 2계 시차항을 설명변수로 사용하였다.

〈표 Ⅳ-14〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합)

구분	전국	서울	강북	강남
주택가격 상승률$_{t-1}$	0.938***	0.898***	0.913***	0.741***
	(0.0944)	(0.0951)	(0.0988)	(0.0977)
주택가격 상승률$_{t-2}$	−0.430***	−0.401***	−0.380***	−0.291***
	(0.0900)	(0.0917)	(0.0951)	(0.0949)
GDP 성장률	0.0130	0.0208	0.0206	0.0186
	(0.0205)	(0.0312)	(0.0251)	(0.0435)
M2 증가율	0.0177	−0.00759	0.0593	−0.0188
	(0.0899)	(0.137)	(0.110)	(0.190)
이자율	−0.132**	−0.174**	−0.0669	−0.299***
	(0.0520)	(0.0775)	(0.0601)	(0.111)
도입 논의	−0.613***	−0.685**	−0.482**	−0.848**
	(0.198)	(0.282)	(0.231)	(0.385)
도입 초기	−0.443*	−0.451	−0.386	−0.413
	(0.240)	(0.353)	(0.293)	(0.484)
강화 시기	−0.253	−0.0770	−0.165	0.114
	(0.292)	(0.433)	(0.354)	(0.602)
약화 시기	−0.660	−0.615	−0.650	−0.445
	(0.401)	(0.588)	(0.490)	(0.807)
시간(월)	0.00158	−0.000569	0.00423	−0.00757
	(0.00457)	(0.00687)	(0.00571)	(0.00962)
상수항	0.818	1.493	−0.237	3.706*
	(1.013)	(1.535)	(1.258)	(2.175)
샘플 수	120	120	120	120
R-squared	0.700	0.647	0.662	0.573

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

분석대상을 아파트로 한정할 경우에도 비슷한 결과를 얻을 수 있었다. 이자율이 높을수록 주택가격 상승률은 낮아졌지만, 경제성장률과 M2증가율은 주택가격 상승률에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 또한 종합부동산세 도입에 대한 논의가 주택가격 상승률을 억제하였지만, 이후 제도 변화는 주택가격상승률에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 특히 종합유형을 대상으로 한 분석결과와 달리 종합부동산세 도입은 전국 주택가격 상승률에도 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅳ-15〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트)

구분	전국	서울	강북	강남
주택가격 상승률$_{t-1}$	0.854***	0.804***	0.981***	0.688***
	(0.0953)	(0.0954)	(0.0921)	(0.0972)
주택가격 상승률$_{t-2}$	−0.391***	−0.364***	−0.493***	−0.279***
	(0.0921)	(0.0936)	(0.0888)	(0.0958)
GDP 성장률	0.0147	0.0258	0.0288	0.0231
	(0.0295)	(0.0494)	(0.0378)	(0.0609)
M2 증가율	0.0355	−0.0332	0.0261	−0.0746
	(0.129)	(0.217)	(0.167)	(0.266)
이자율	−0.197**	−0.286**	−0.0994	−0.430***
	(0.0757)	(0.124)	(0.0913)	(0.157)
도입 논의	−0.756***	−0.880**	−0.586*	−1.027*
	(0.274)	(0.435)	(0.334)	(0.531)
도입 초기	−0.564	−0.508	−0.551	−0.338
	(0.341)	(0.552)	(0.432)	(0.675)
강화 시기	−0.352	0.00554	−0.134	0.215
	(0.417)	(0.686)	(0.530)	(0.845)
약화 시기	−0.848	−0.666	−0.744	−0.437
	(0.569)	(0.923)	(0.720)	(1.129)
시간(월)	0.000101	−0.00518	0.00279	−0.0128
	(0.00653)	(0.0109)	(0.00842)	(0.0136)
상수항	1.683	3.261	0.440	5.660*
	(1.461)	(2.458)	(1.874)	(3.086)
샘플 수	120	120	120	120
R-squared	0.642	0.567	0.650	0.525

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄
자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-16〉과 〈표 Ⅳ-17〉은 계절조정 시계열자료를 이용한 분석결과이다. 앞서 언급한 바와 같이 주택가격, 경제성장률, 통화공급량의 계절조정 시계열 자료를 이용하였으며 분석결과는 원시계열을 이용한 분석과 대체로 일치한다. 이자율이 높을수록 주택가격 상승률이 낮아졌지만, 경제성장률과 M2 증가율은 주택가격 상승률에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 또한 종합부동산세 도입에 대한 논의가 주택가격 상승률을 낮추는 것으로 나타났다. 종합부동

산세 도입은 전국 종합유형의 평균 주택가격 상승률을 통계적으로 10% 수준에서 유의미하게 낮추는 것으로 나타났지만 서울 지역 및 아파트의 경우 유의미한 효과가 나타나지 않았다. 또한 이후 제도의 변화는 주택가격 상승률에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅳ-16〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(종합, 계절조정)

구분	전국	서울	강북	강남
주택가격 상승률$_{t-1}$	0.851***	0.828***	0.875***	0.667***
	(0.0913)	(0.0899)	(0.0912)	(0.0925)
주택가격 상승률$_{t-2}$	−0.304***	−0.325***	−0.328***	−0.203**
	(0.0906)	(0.0902)	(0.0908)	(0.0925)
GDP 성장률	0.0471	0.108*	0.0555	0.135*
	(0.0367)	(0.0550)	(0.0429)	(0.0765)
M2 증가율	0.0476	0.0642	0.142	−0.0329
	(0.0799)	(0.119)	(0.0920)	(0.166)
이자율	−0.0989**	−0.119*	−0.0361	−0.228**
	(0.0486)	(0.0711)	(0.0550)	(0.101)
도입 논의	−0.510***	−0.575**	−0.405**	−0.744**
	(0.181)	(0.253)	(0.202)	(0.345)
도입 초기	−0.379*	−0.415	−0.339	−0.394
	(0.227)	(0.325)	(0.263)	(0.444)
강화 시기	−0.209	−0.0710	−0.134	0.0702
	(0.271)	(0.394)	(0.314)	(0.546)
약화 시기	−0.555	−0.523	−0.584	−0.396
	(0.370)	(0.532)	(0.434)	(0.729)
시간(월)	0.00106	−0.000600	0.00337	−0.00617
	(0.00422)	(0.00622)	(0.00506)	(0.00867)
상수항	0.559	1.045	−0.333	2.911
	(0.957)	(1.419)	(1.143)	(2.003)
샘플 수	120	120	120	120
R-squared	0.662	0.619	0.663	0.536

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄

자료: 저자 작성

〈표 Ⅳ-17〉 부동산 보유세가 주택가격 증가율에 미치는 영향(아파트, 계절조정)

구분	전국	서울	강북	강남
주택가격 상승률$_{t-1}$	0.739***	0.749***	0.854***	0.617***
	(0.0924)	(0.0909)	(0.0896)	(0.0923)
주택가격 상승률$_{t-2}$	−0.242**	−0.287***	−0.369***	−0.193**
	(0.0928)	(0.0916)	(0.0896)	(0.0928)
GDP 성장률	0.0718	0.154*	0.100	0.189*
	(0.0535)	(0.0860)	(0.0694)	(0.107)
M2 증가율	0.0731	−0.0769	0.200	−0.161
	(0.117)	(0.186)	(0.149)	(0.231)
이자율	−0.152**	−0.197*	−0.0487	−0.332**
	(0.0716)	(0.111)	(0.0883)	(0.142)
도입 논의	−0.648**	−0.811**	−0.503	−0.954**
	(0.255)	(0.384)	(0.312)	(0.474)
도입 초기	−0.491	−0.532	−0.489	−0.386
	(0.326)	(0.499)	(0.412)	(0.615)
강화 시기	−0.328	−0.133	−0.150	0.0600
	(0.393)	(0.612)	(0.499)	(0.762)
약화 시기	−0.745	−0.740	−0.728	−0.504
	(0.533)	(0.819)	(0.676)	(1.013)
시간(월)	0.000117	−0.00209	0.00250	−0.00908
	(0.00611)	(0.00967)	(0.00792)	(0.0122)
상수항	1.156	1.998	−0.0162	4.243
	(1.397)	(2.220)	(1.800)	(2.815)
샘플 수	120	120	120	120
R-squared	0.591	0.544	0.598	0.494

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄

자료: 저자 작성

4. 소결

본 장에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 우선 부동산 보유세는 연 단위로 과세되기 때문에 주택가격, 부동산 보유세 및 기타 경제변수의 연간자료를 사용하여 분석하였다. 다만 이 경우 단기적인 변동을 반영하기 어려우며, 특히 부동산 보유세는 정책 시행 후뿐만 아니라

정책 시행 전 제도개편이 논의되는 단계에서 이미 주택가격에 영향을 미칠 수 있다. 이러한 점을 고려하여 연 단위 분석뿐만 아니라 월 단위 분석을 실시하였다.

분석결과를 요약하면, 우선 대부분의 분석에서 이자율이 높을수록 주택가격 상승률은 낮아지는 것으로 나타났다. 하지만 경제성장률과 통화공급량 증가율은 유의미한 효과를 보이지 않았다. 종합부동산세 관련 제도의 변화를 분석한 결과에 따르면 종합부동산세 도입이 논의되면서 주택가격 상승률이 낮아지는 효과가 있었지만, 이후 제도의 실제 도입은 전국의 종합유형 평균 주택가격 상승률을 낮추는 효과가 있었을 뿐 서울 지역 및 아파트 가격상승률에는 유의미한 영향이 없는 것으로 나타났다. 그리고 이후 종합부동산세의 강화와 약화는 주택가격 상승률에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 보인다.

Ⅴ. 부동산 보유세 세부담 분석

이 장에서는 보유세 개편안에 따른 세부담 효과를 분석하기 위해 가구별 통계자료를 이용하여 시뮬레이션 분석을 시도하도록 하겠다. 현행 보유세 체계에서 새로운 보유세 체계로 변동됨에 따라 발생하는 가구별 세부담 효과 변동을 정확히 파악하기 위해서는 현행 보유세 체계에 반영되고 있는 변수뿐만 아니라 앞서 논의한 개편안에 포함될 가구별 변수들 또한 필요하다.

이 연구에서는 가구별 자산 및 소득 변수들을 구체적으로 조사하고 있으며 가구 샘플 수 또한 약 2만가구에 이르는 통계청의 가계금융·복지조사 자료를 이용하여 개편에 따른 세부담 효과를 시뮬레이션 분석을 통해 알아보도록 하겠다.

1. 분석 자료

분석을 위해 가계금융·복지조사 2017년 자료를 이용하였다. 가계금융·복지조사는 2006년도 제1회 가계자산조사에 근거하여 시작되었으며 크게 금융조사와 복지조사로 구분된다. 금융조사는 자산운용, 부채상환능력 등을 위주로 분석되며 복지조사는 금융조사에서 조사하지 않는 비목별 소비지출, 노후생활관련 문항 등이 추가된다는 특징이 있다.

〈표 Ⅴ-1〉 가계금융 · 복지조사 기본 현황(2017)

항목	내용	
통계명	가계금융 · 복지조사	
작성근거법령	「통계법」 제17조 동법 시행령 제22조	
작성주기	1년	
작성목적	자산, 부채, 소득 등의 규모, 구성 및 분포와 미시적 재무건전성을 파악하여 사회 및 금융 관련 정책과 연구에 활용하기 위함	
조사대상	대상범위	조사기간을 기준으로 전국 읍 · 면 · 동에 거주하는 1인 이상의 일반가구
	조사단위(대상)	○ 전국 약 2만가구(금융 1만가구, 복지 1만가구) ○ 시도별 자산비중을 고려하여 목표 CV를 설정하여 표본 규모를 확정함 – 서울, 경기, 부산, 울산, 충북: 4.5~5.5% – 대구, 광주, 대전, 인천, 경남, 경북, 제주: 5.5~7.0% – 그 외 지역: 8.0~9.5%
	모집단	인구주택총조사 자료
	층화	전국 조사구를 시/도, 동/읍/면, 주택유형(일반, 아파트, 대형 아파트)의 총 65개로 층화함
조사기준시점	– 가구구성, 자산 및 부채: 조사년도 3. 31. – 소득, 지출, 원금상환액 및 이자지급액: 전년도 1. 1.~12. 31(1년간)	
조사실시기간	면접조사기간: 3월 말~4월 중, 인터넷조사기간: 4월 초	
조사방법	면접조사(응답자 희망 시 인터넷 조사방식 병행)	

주: 취업 · 학업 때문에 일시적으로 떨어져 사는 직장인 · 학생가구(본가에서 조사), 집단가구 및 외국인 가구는 조사대상에서 제외함

자료: 통계청, 「가계금융 · 복지조사(패널) 통계정보 보고서」, 2017. 12, pp. 7~8을 참조하여 저자 작성

〈표 Ⅴ-2〉 가계금융 · 복지조사 연혁과 표본 규모

연도	연혁	표본 규모
2006년	제1회 가계자산조사 실시(5년 주기)	전국 9,300가구
2010년	제1회 가계금융조사 실시(1년 주기) – 가계자산조사(통계청), 가계신용조사(금융감독원), 가구패널조사(한국은행)를 통합함	전국 1만가구
2011년	제2회 가계금융조사 실시	전국 약 1만가구
2012년	제1회 가계금융 · 복지조사 실시 – 전국을 대표하는 2만가구를 표본으로 추출하여 횡단 및 패널 분석이 가능하도록 표본을 재설계함 – 2010년 인구주택총조사 결과를 기준으로 표본을 개편함	전국 2만가구 (금융 · 복지 각 1만가구)
2013년	제2회 가계금융 · 복지조사 실시	상동
2014년	제3회 가계금융 · 복지조사 실시	상동
2015년	제4회 가계금융 · 복지조사 실시 – 연동패널 방법을 도입함(횡단면 대표성 확보 등을 위하여 그룹별 5년 주기 순환 설계함)	상동
2016년	제5회 가계금융 · 복지조사 실시	상동
2017년	제6회 가계금융 · 복지조사 실시	상동

자료: 통계청, 「가계금융 · 복지조사(패널) 통계정보 보고서」, 2017. 12, pp. 7~8을 참조하여 저자 작성

〈표 Ⅴ-3〉 가계금융 · 복지조사 구분별 조사항목 차이

조사항목				금융	복지
Ⅰ.	가구구성	가구주 및 가구원	가구원 수, 성명, 성별, 생년월일, 가구주와의 관계, 동거 여부, 교육정도, 혼인상태, 종사상 지위, 등록 장애인 여부, 국적취득 또는 외국인 여부, 가구주 산업 및 직업	○	○
Ⅱ.	자산	실물자산	거주주택 종류, 주거용 면적, 점유 면적, 입주 형태, 현재시가, 임대보증금, 월세, 거주 주택 외 보유 부동산, 부동산구입계약 · 중도금, 자동차, 기타 실물자산	○	○
		금융자산	현금과 입출금이 자유로운 저축, 적립식 · 예치식 저축, 적립식 및 예치식 펀드, 저축성 보험 또는 보장성 보험, 주식이나 채권, 권리금, 기타 금융자산(빌려준 돈, 임차보증금, 낸 곗돈), 공적연금, 사적연금, 퇴직금 및 퇴직연금 형태의 자산	○	○
		금융자산 운용	여유자금 운용, 금융자산 투자 목적, 금융자산 운용 방법 및 고려사항	○	×
		부동산 운용	1년 후 주택가격 변화, 여유자금의 부동산 투자 여부, 부동산 투자 목적, 투자 선호 부동산, 부동산 투자를 하지 않는 이유	○	×
Ⅲ.	부채	금융부채	담보대출, 신용대출, 신용카드 관련 대출, 신용 카드 구입, 할부금융 · 리스, 외상 구입, 빌린 돈, 낼 곗돈, 연금형 부채	○	○
		부채상환 능력	부채 규모 전망, 부채 증가 사유, 부채 규모 변화, 상환방법, 납부기일 경과 여부 및 사유, 30일 이상 미상환 여부, 원리금 상환 시 생계 부담 정도, 가계 지출 절감 여부, 부채상환 능력	○	×
Ⅳ.	소득	소득	근로소득, 사업소득, 재산소득(금융소득, 임대 수입 등), 공적이전소득, 가구 간 이전 소득, 비영리단체 이전소득	○	○
Ⅴ.	지출	비소비 지출	세금, 공적연금, 사회보험료, 가구 간 이전지출, 비영리단체 이전지출	○	○
		지출	주요 지출(식료품비, 주거비, 교육비, 의료비, 교통비, 통신비, 기타 소비지출, 전체생활비)	×	○
Ⅵ.	이사 또는 분가계획	패널관리	이사 및 분가 계획, 시기, 장소, 분가 가구원	○	○
	노후생활	노후생활	은퇴 여부, 향후 은퇴연령, 은퇴 후 최소 및 적정 생활비, 노후 준비상황 정도, 은퇴 연령, 은퇴 후 생활비 마련 정도 및 방법	×	○
부가항목		자가주택	현재 거주 중인 자가주택의 수선비 및 재산세	○	○

주: 음영처리된 셀은 공통조사 항목임

자료: 통계청, 「가계금융 · 복지조사(패널) 통계정보 보고서」, 2017. 12, pp. 7~8을 참조하여 저자 작성

가계금융·복지조사가 이 연구에 적합한 것은 해당 조사에서 실시하는 조사 항목 중 상당 부분이 가구의 자산 및 부채에 집중되어 있다는 특성에 기인한다. 가구의 자산, 부채 및 소득에 관한 변수의 경우 극히 일부 변수들을 제외하곤 금융조사와 복지조사 모두에서 공통적으로 조사되기 때문에 해당 항목들만으로도 보유세 개편에 따른 효과를 분석할 수 있다. 따라서 이 연구에서는 금융조사 가구와 복지조사 가구 모두를 분석에 사용하였다.

부동산 보유세 변화에 따른 세부담 효과를 분석하기 위한 변수를 가구 단위에서 조사하는 또 다른 조사로 한국조세재정연구원에서 조사하는 재정패널자료가 있다. 재정패널 조사 역시 가구별 소득, 자산 및 부채에 대해 상세히 조사한다는 장점이 존재하나 샘플 수가 약 6천가구로 가계금융·복지조사에 비해 적으며, 가구별 자산을 조사하기는 하나 해당 자산을 보유한 가구원이 특정되지 않아 가구별로 자산을 합산하는 과정에서 추가적으로 누진세율이 적용될 수 있다는 문제점이 존재한다.

2. 실물자산의 가구 분포

시나리오 분석을 본격적으로 실시하기에 앞서 가계금융·복지조사에서 조사하는 실물자산이 가구 특성에 따라 어떻게 분포하고 있는지에 대해 분석하도록 하겠다. 실물자산 분포를 살펴봄과 함께 가구별 경상소득의 분포 또한 살펴볼 필요가 존재하는데, 이는 소득활동 유무와 상관없이 발생하는 보유세의 특성에 기인한다. 구체적으로 고자산-저소득 혹은 고자산-무소득 가구의 경우 보유세제 변동에 따라 납세능력과 무관한 세부담이 발생할 수 있기에 해당 가구의 특성 및 세부담 변동 수준에 대한 분석이 필요하다.

가. 변수별 주요 기초통계량

1) 주거형태별(자가/전세/월세)

2016년 주거형태별 평균 소득 현황을 살펴보면, 평균 근로소득은 전세가구에서, 평균 사업소득과 재산소득은 자가가구에서 가장 높게 조사되었다. 가처분소득의 경우 자가 및 전세가구가 각각 4,619만원과 4,203만원으로 조사되어 월세가구의 2,613만원에 비해 크게 높은 것으로 조사되었다. 마지막으로 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득 등의 합으로 정의된 경상소득의 경우 2016년 기준 자가가구, 전세가구, 월세가구가 각각 5,687만원, 5,059만원, 3,004만원으로 조사되었다.

〈표 Ⅴ-4〉 2016년 주거형태별 평균 경상소득 구성 분포

(단위: 만원, %)

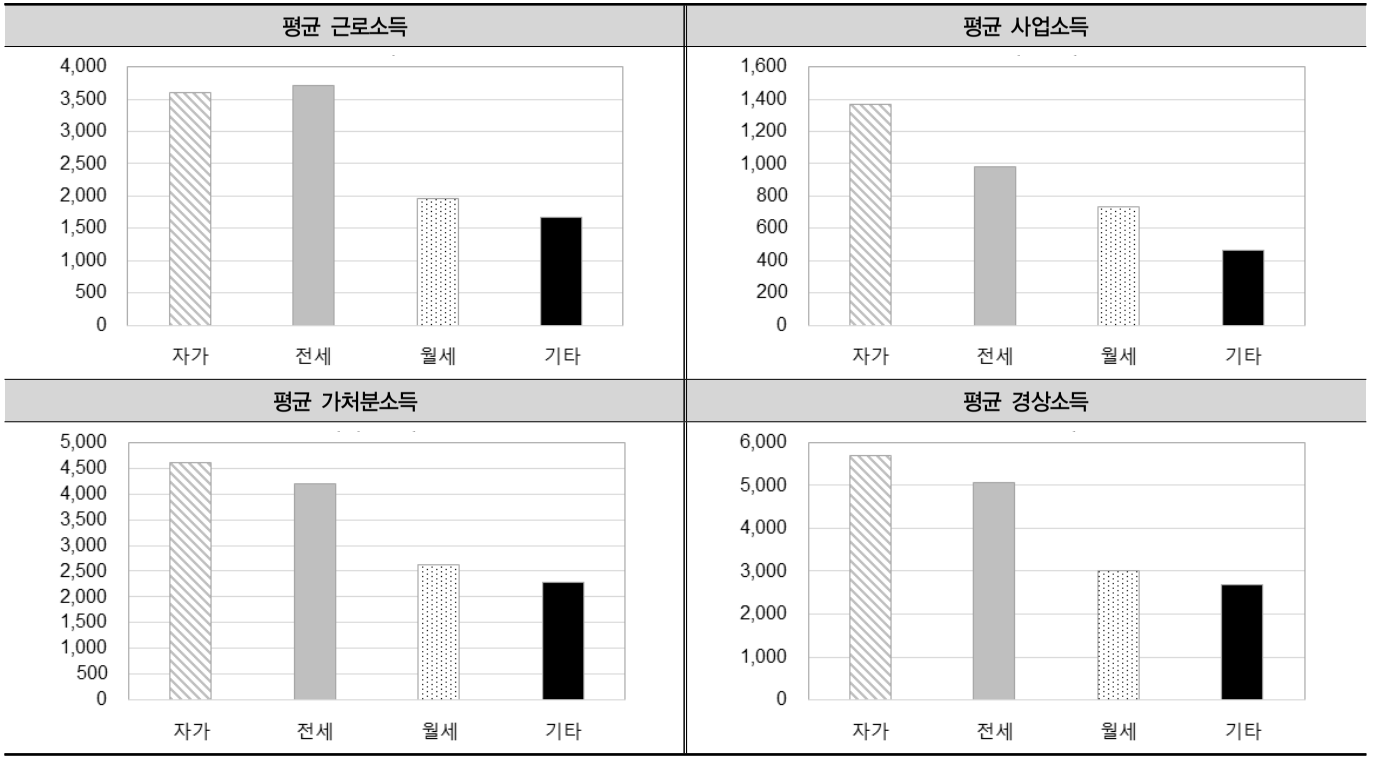
주거형태	평균 근로소득		평균 사업소득		평균 재산소득		평균 이전소득		평균 경상소득(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
자가	3,600.7	(63.3%)	1,365.7	(24.0%)	288.0	(5.1%)	432.4	(7.6%)	5,686.7
전세	3,705.2	(73.2%)	981.3	(19.4%)	129.3	(2.6%)	243.4	(4.8%)	5,059.2
월세	1,964.8	(65.4%)	737.1	(24.5%)	28.4	(0.9%)	273.8	(9.1%)	3,004.0
기타	1,668.6	(61.9%)	464.0	(17.2%)	91.3	(3.4%)	472.2	(17.5%)	2,696.3

주: 괄호 안의 수치는 평균 경상소득 중 각 소득구분이 차지하는 비중임

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 V-1] 2016년 주거형태별 평균 소득 현황

(단위: 만원)

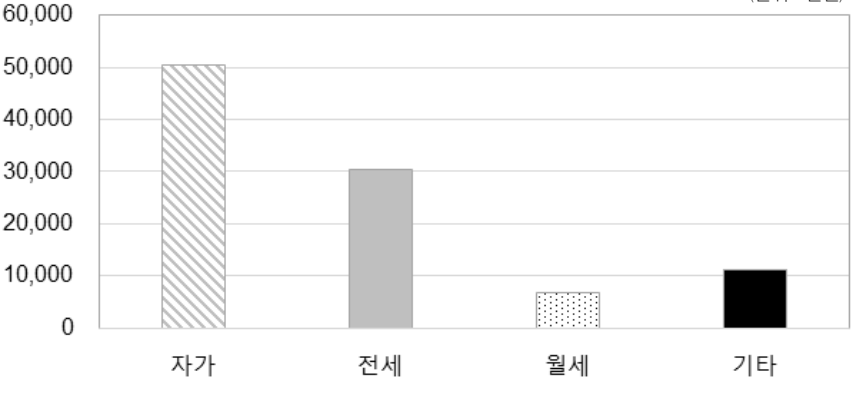


자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

자산 및 부채 현황을 살펴보면 거주가구의 평균 자산총액 및 부채총액이 가장 높은 것으로 조사되었다. 2016년 기준 자가 거주가구들의 평균 자산총액과 평균 부채총액은 각각 약 5억 503만원과 약 8천 700만원으로 가장 컸고 전세가구, 월세가구 순으로 낮아짐을 확인할 수 있다. 또한, 무상주택 및 무상사택 등에 거주하는 경우인 '기타'의 경우 전세가구와 월세가구 사이에 위치하고 있다.

[그림 Ⅴ-2] 2016년 주거형태별 평균 자산총액

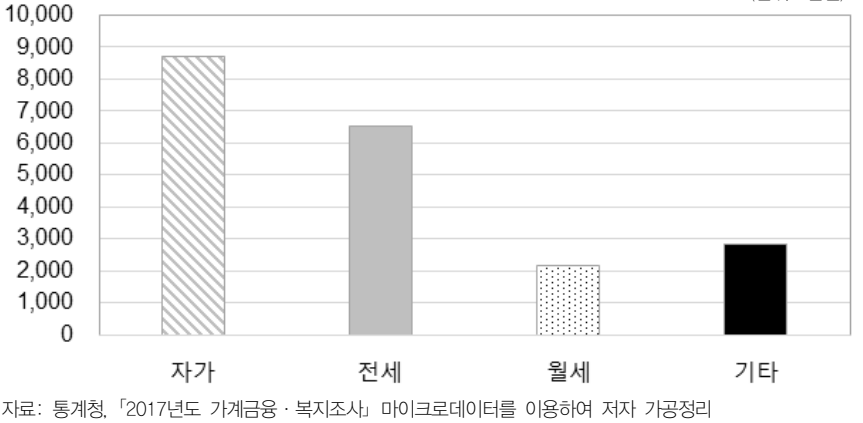
(단위: 만원)



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 Ⅴ-3] 2016년 주거형태별 평균 부채총액

(단위: 만원)



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

자산총액을 금융자산과 실물자산으로 구분해보면 평균 실물자산에서는 자가가구가 가장 큰 값을 갖는 반면, 평균 금융자산에서는 전세가구가 가장 큰 값을 보이고 있는 것을 확인할 수 있다. 전체 자산총액에서 실물자산이 차지하는 비중을 살펴보면 자가가구의 경우 82.1%로 가장 높았으며 월세가구 44.6%, 전세가구 39.7% 순으로 조사되었다.

〈표 Ⅴ-5〉 2016년 주거형태별 자산총액 구분

(단위: 만원, %)

주거형태	평균 금융자산		평균 실물자산		평균 자산총액 (C)
	(A)	(A/C)	(B)	(B/C)	
자가	9,060.3	(17.9%)	41,442.8	(82.1%)	50,503.1
전세	18,385.7	(60.3%)	12,118.0	(39.7%)	30,503.7
월세	3,763.8	(55.4%)	3,024.1	(44.6%)	6,787.8
기타	3,536.3	(31.9%)	7,555.7	(68.1%)	11,092.0

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

자가가구의 평균 실물자산 비중이 높은 것은 단순히 자가거주를 위한 실물자산보유에 기인한 것일 수 있다. 이를 점검하기 위해 거주주택 이외 부동산 보유액을 주거형태별로 구분하여 살펴보았는데, 거주주택 이외 부동산 보유액 역시 자가가구에서 가장 높은 수준인 것으로 조사되었다.

〈표 Ⅴ-6〉 2016년 주거형태별 부동산 보유 구성 분포

(단위: 만원, %)

주거형태	평균 거주주택		평균 거주주택 이외		평균 계약금 · 중도금		평균 부동산 (D)
	(A)	(A/D)	(B)	(B/D)	납입액(C)	(C/D)	
자가	25,349.0	(64.6%)	13,569	(34.6%)	336.7	(0.9%)	39,255.0
전세	0.0	(0.0%)	9,935	(92.2%)	843.2	(7.8%)	10,778.1
월세	0.0	(0.0%)	2,074	(91.2%)	199.1	(8.8%)	2,273.6
기타	0.0	(0.0%)	6,463	(96.8%)	213.9	(3.2%)	6,676.5

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

이상을 종합해보면, 소득 측면에서는 월세 및 기타가구와 자가 및 전세가구 간의 격차가 존재하나, 자가와 전세가구 간 격차는 구성에 있어서만 차이가

존재하고 그 격차는 크기 않은 것으로 보인다. 자산보유 측면에서 보면 자가가구의 실물자산 비중이 다른 가구 유형에 비해 압도적으로 높은 것으로 조사되었다. 실물자산을 거주용과 거주용 이외 부동산으로 나누어 보아도 두 범주 모두에서 자가가구의 실물자산보유 정도가 다른 가구 유형에 비해 높은 것으로 판단된다.

2) 소득분위별(경상소득 10분위)

다음으로 경상소득분위별 평균 자산 및 소득 현황을 살펴보자. 우선 분위별 평균 경상소득을 살펴보면, 1분위 평균 경상소득은 연간 약 581만원, 10분위 평균 경상소득은 약 1억 4,693만원으로 조사되어 10분위/1분위 배율이 25배 가량으로 조사되었다. 경상소득분위가 낮을수록 전체 경상소득에서 이전소득이 차지하는 비중이 높고 여타 소득이 차지하는 비중이 낮은데, 이는 경상소득 기준 1분위 가구에 경제활동을 하지 않는 가구들이 상당수 존재하고 있음을 시사한다. 근로소득과 사업소득은 경상소득분위가 상승함에 따라 지속적으로 상승하며, 근로소득의 비중은 8분위에서, 사업소득의 비중은 10분위에서 가장 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-7〉 2016년 소득분위별 평균 경상소득 구성 분포

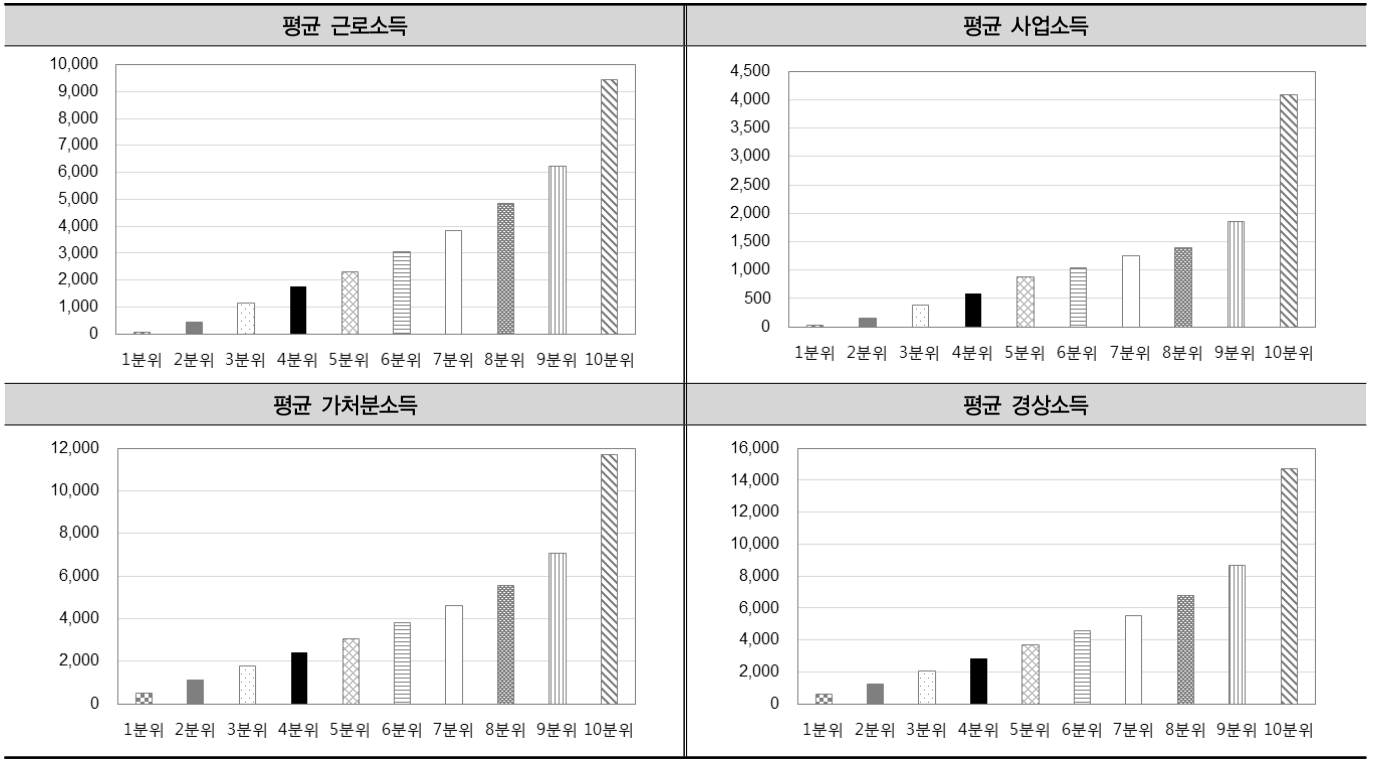
(단위: 만원, %)

소득분위	평균 근로소득		평균 사업소득		평균 재산소득		평균 이전소득		평균 경상소득(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
1분위	58.3	(10.0%)	25.3	(4.4%)	23.3	(4.0%)	474.3	(81.6%)	581.2
2분위	436.9	(34.6%)	150.2	(11.9%)	82.9	(6.6%)	592.3	(46.9%)	1,262.3
3분위	1,166.9	(56.2%)	385.9	(18.6%)	94.4	(4.5%)	429.1	(20.7%)	2,076.3
4분위	1,755.0	(61.3%)	592.0	(20.7%)	111.5	(3.9%)	402.5	(14.1%)	2,861.0
5분위	2,302.3	(62.8%)	879.5	(24.0%)	114.0	(3.1%)	367.9	(10.0%)	3,663.7
6분위	3,044.0	(66.8%)	1,040.4	(22.8%)	128.6	(2.8%)	340.7	(7.5%)	4,553.7
7분위	3,824.5	(69.0%)	1,249.5	(22.5%)	165.3	(3.0%)	302.9	(5.5%)	5,542.1
8분위	4,860.7	(72.0%)	1,392.8	(20.6%)	195.9	(2.9%)	304.8	(4.5%)	6,754.1
9분위	6,236.4	(71.9%)	1,851.0	(21.3%)	297.6	(3.4%)	286.3	(3.3%)	8,671.2
10분위	9,431.6	(64.2%)	4,089.9	(27.8%)	919.1	(6.3%)	252.5	(1.7%)	14,693.1

주: 괄호 안의 수치는 평균 경상소득 중 각 소득구분이 차지하는 비중임
자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 V-4] 2016년 소득분위별 평균 소득 현황

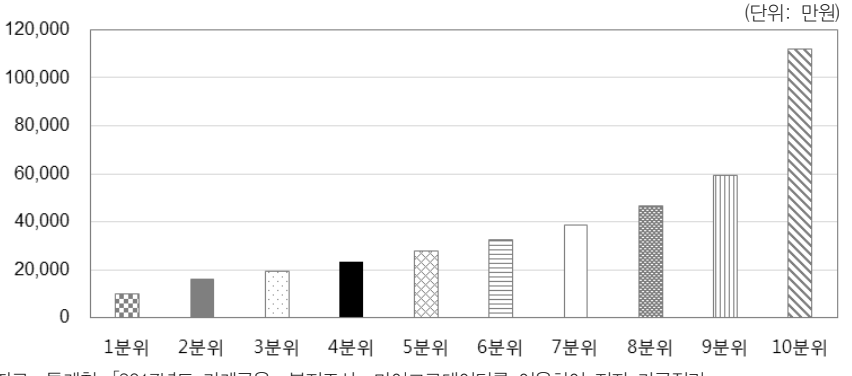
(단위: 만원)



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

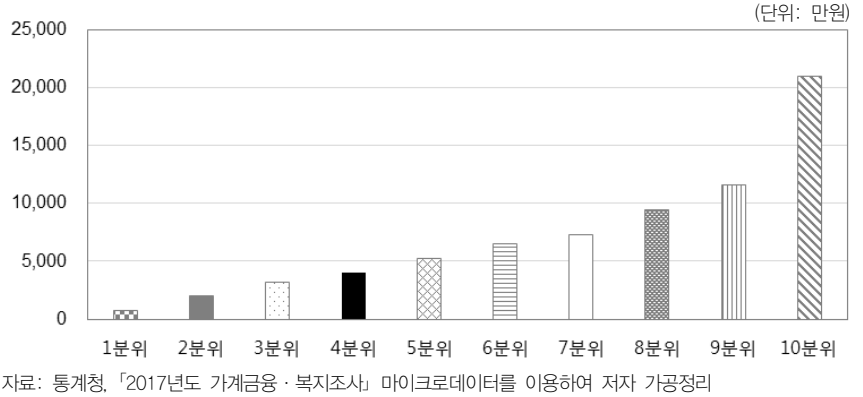
평균 자산총액 및 부채총액의 경우 경상소득분위가 증가함에 따라 증가하는 양상을 보이고 있어 대체적으로 경상소득 변수와 자산총액 변수 간의 양(+)의 상관관계가 존재할 것임을 암시한다.[13] 평균 부채총액 역시 경상소득분위가 증가함에 따라 증가하는 모습을 보이고 있으며 이러한 경향성은 조사기간 중 정도의 차이가 다소 존재하기는 하나 지속적으로 관찰되고 있다.

[그림 Ⅴ-5] 2016년 소득분위별 평균 자산총액



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 Ⅴ-6] 2016년 소득분위별 평균 부채총액



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

13) 경상소득과 자산총액 간의 양의 상관관계에도 불구하고 높은 자산 수준과 낮은 경상소득을 갖는 가구들이 존재할 수 있고 해당 가구에 대한 보유세 부담 문제는 지속적으로 논의되고 있다. 이러한 가구의 비중 및 특성에 대해서는 소득-자산 결합 분포를 확인하는 과정에서 보다 상세히 알아보도록 하겠다.

분위별 자산총액을 실물자산과 금융자산으로 구분하여 살펴보면 경상소득이 더 높을수록 더 많은 실물자산과 금융자산을 보유하고 있음을 확인할 수 있다. 특히 전체 자산총액에서 실물자산이 차지하는 비중을 살펴보면 대다수 소득분위에서 약 75% 내외 수준을 보이고 있어 경상소득 수준과는 무관하게 대다수의 가구에서 실물자산의 비중이 금융자산의 비중을 크게 압도하는 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-8〉 2016년 소득분위별 자산총액 구분

(단위: 만원, %)

소득분위	평균 금융자산		평균 실물자산		평균 자산총액 (C)
	(A)	(A/C)	(B)	(B/C)	
1분위	2,350.1	(23.6%)	7,618.6	(76.4%)	9,968.7
2분위	3,267.3	(20.2%)	12,939.5	(79.8%)	16,206.8
3분위	4,487.8	(22.9%)	15,080.3	(77.1%)	19,568.1
4분위	5,685.5	(24.5%)	17,507.0	(75.5%)	23,192.4
5분위	7,312.3	(26.4%)	20,401.8	(73.6%)	27,714.1
6분위	8,236.0	(25.1%)	24,561.3	(74.9%)	32,797.3
7분위	10,240.5	(26.5%)	28,408.6	(73.5%)	38,649.1
8분위	12,011.4	(25.8%)	34,591.1	(74.2%)	46,602.4
9분위	16,029.0	(27.1%)	43,132.6	(72.9%)	59,161.6
10분위	29,350.3	(26.2%)	82,644.9	(73.8%)	111,995.2

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

가구별 보유 부동산자산을 거주주택용과 거주주택 이외로 구분하여 살펴보면, 경상소득이 증가함에 따라 거주주택용 부동산자산이 전체 부동산자산에서 차지하는 비중이 감소하는 것을 알 수 있다. 경상소득분위가 높은 가구의 경우 비거주 목적의 부동산을 상당히 보유하고 있는데 2016년 기준 10분위 가구의 경우 거주 목적 부동산에 비해 비거주 목적 부동산 보유액이 더 큰 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-9〉 2016년 소득분위별 부동산 보유 구성 분포

(단위: 만원, %)

소득 분위	평균 거주주택		평균 비거주주택		평균 계약금 · 중도금		평균 실물 자산(D)
	(A)	(A/D)	(B)	(B/D)	납입액(C)	(C/D)	
1분위	5,408.0	(71.0%)	2,050.6	(26.9%)	41.1	(0.5%)	7,618.6
2분위	8,185.7	(63.3%)	4,425.2	(34.2%)	56.3	(0.4%)	12,939.5
3분위	9,325.5	(61.8%)	5,025.8	(33.3%)	123.7	(0.8%)	15,080.3
4분위	10,978.9	(62.7%)	5,371.4	(30.7%)	176.0	(1.0%)	17,507.0
5분위	12,419.8	(60.9%)	6,251.8	(30.6%)	226.1	(1.1%)	20,401.8
6분위	14,263.0	(58.1%)	8,326.7	(33.9%)	359.2	(1.5%)	24,561.3
7분위	17,267.8	(60.8%)	8,673.8	(30.5%)	490.2	(1.7%)	28,408.6
8분위	19,813.8	(57.3%)	11,802.2	(34.1%)	716.0	(2.1%)	34,591.1
9분위	23,536.1	(54.6%)	15,810.1	(36.7%)	702.5	(1.6%)	43,132.6
10분위	33,871.6	(41.0%)	42,300.4	(51.2%)	1,246.6	(1.5%)	82,644.9

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

분위별 주거용 주택의 형태를 살펴보면, 낮은 분위에서 단독주택의 비중이 높고 소득 분위가 증가함에 따라 아파트의 비중이 커지는 것을 확인할 수 있다. 거주주택 이외의 부동산 보유 현황을 보면, 경상소득이 증가할수록 평균적으로 더 많은 거주목적 이외의 부동산을 소유하고 있고, 그중에서도 비주거용건물 투자의 비중이 점차 커지는 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-10〉 2016년 소득분위별 거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

소득 분위	평균 단독주택		평균 아파트		평균 연립 · 다세대		평균 기타		평균 거주 주택(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
1분위	2,160.0	(39.9%)	2,517.2	(46.5%)	700.1	(12.9%)	30.6	(0.6%)	5,408.0
2분위	3,570.7	(43.6%)	3,707.8	(45.3%)	814.6	(10.0%)	92.7	(1.1%)	8,185.7
3분위	3,494.0	(37.5%)	4,812.7	(51.6%)	815.3	(8.7%)	203.5	(2.2%)	9,325.5
4분위	3,765.1	(34.3%)	5,836.4	(53.2%)	1,275.7	(11.6%)	101.7	(0.9%)	10,978.9
5분위	3,198.9	(25.8%)	7,700.1	(62.0%)	1,199.2	(9.7%)	321.7	(2.6%)	12,419.8
6분위	3,141.4	(22.0%)	9,342.6	(65.5%)	1,508.5	(10.6%)	270.5	(1.9%)	14,263.0
7분위	3,721.9	(21.6%)	11,742.1	(68.0%)	1,468.9	(8.5%)	334.9	(1.9%)	17,267.8
8분위	3,997.8	(20.2%)	13,873.8	(70.0%)	1,198.8	(6.1%)	743.4	(3.8%)	19,813.8
9분위	3,822.6	(16.2%)	17,745.1	(75.4%)	1,034.7	(4.4%)	933.7	(4.0%)	23,536.1
10분위	5,198.0	(15.3%)	26,335.0	(77.7%)	1,308.3	(3.9%)	1,030.4	(3.0%)	33,871.6

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

〈표 Ⅴ-11〉 2016년 소득분위별 비거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

소득 분위	평균 단독주택		평균 아파트		평균 주거용건물		평균 비주거용건물	
	(A)	(A/H)	(B)	(B/H)	(C)	(C/H)	(D)	(D/H)
1분위	212.6	(10.4%)	256.3	(12.5%)	44.2	(2.2%)	150.7	(7.4%)
2분위	974.7	(22.0%)	813.3	(18.4%)	270.4	(6.1%)	318.9	(7.2%)
3분위	531.8	(10.6%)	1,200.1	(23.9%)	297.7	(5.9%)	540.1	(10.7%)
4분위	750.5	(14.0%)	1,639.3	(30.5%)	260.3	(4.8%)	554.8	(10.3%)
5분위	843.7	(13.5%)	1,506.1	(24.1%)	337.1	(5.4%)	938.4	(15.0%)
6분위	1,153.6	(13.9%)	2,112.4	(25.4%)	559.8	(6.7%)	1,634.6	(19.6%)
7분위	1,286.3	(14.8%)	2,545.2	(29.3%)	676.9	(7.8%)	1,545.8	(17.8%)
8분위	1,679.7	(14.2%)	3,336.0	(28.3%)	559.0	(4.7%)	2,035.2	(17.2%)
9분위	2,234.4	(14.1%)	4,236.8	(26.8%)	780.6	(4.9%)	4,047.3	(25.6%)
10분위	5,229.0	(12.4%)	8,573.8	(20.3%)	1,586.3	(3.8%)	17,238.0	(40.8%)

소득 분위	평균 토지		평균 해외부동산		평균 기타		평균 비거주 주택(H)
	(E)	(E/H)	(F)	(F/H)	(G)	(G/H)	
1분위	1,386.0	(67.6%)	0.0	(0.0%)	0.8	(0.0%)	2,050.6
2분위	2,047.7	(46.3%)	0.0	(0.0%)	0.1	(0.0%)	4,425.2
3분위	2,453.4	(48.8%)	0.0	(0.0%)	2.7	(0.1%)	5,025.8
4분위	2,140.9	(39.9%)	0.0	(0.0%)	25.6	(0.5%)	5,371.4
5분위	2,609.3	(41.7%)	0.0	(0.0%)	17.2	(0.3%)	6,251.8
6분위	2,737.8	(32.9%)	2.5	(0.0%)	126.0	(1.5%)	8,326.7
7분위	2,538.6	(29.3%)	0.0	(0.0%)	80.9	(0.9%)	8,673.8
8분위	3,987.8	(33.8%)	1.8	(0.0%)	202.8	(1.7%)	11,802.2
9분위	4,480.1	(28.3%)	0.0	(0.0%)	30.8	(0.2%)	15,810.1
10분위	9,012.7	(21.3%)	33.3	(0.1%)	627.3	(1.5%)	42,300.4

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

3) 가구주 연령대별

자료를 가구주 연령대별로 구분하여 살펴보자. 연령대별 평균 소득 변수들을 살펴보면 평균 경상소득은 연령대가 증가하며 점차 증가하다 50대에서 최대치를 기록한 뒤 감소하는 추세를 보인다. 평균 근로소득의 경우 40대에서 최대치를 기록하고 60대 이후로 큰 폭으로 떨어지는 것을 확인할 수 있으며, 평균 재산소득은 60대에서 가장 높은 수치를 기록하는 것을 확인할 수 있다.

평균 이전소득의 경우 60대 이후 크게 증가하여 70대 이상의 연령대에서 이전소득이 전체 경상소득에서 차지하는 비중이 크게 증가하는 것으로 조사되었다.

〈표 V-12〉 2016년 가구주 연령별 평균 경상소득 구성 분포

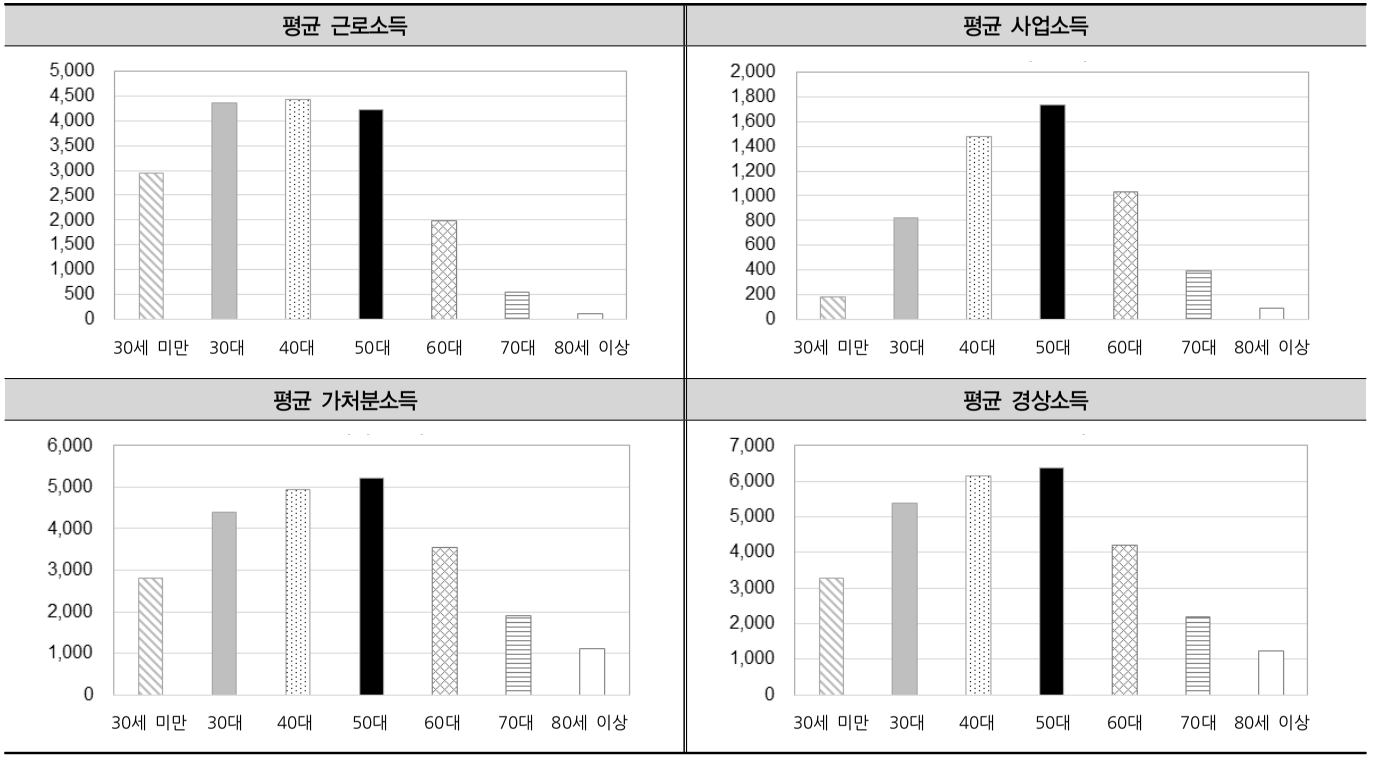
(단위: 만원, %)

가구주 연령	평균 근로소득		평균 사업소득		평균 재산소득		평균 이전소득		평균 경상소득(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
30세 미만	2,939.5	(89.6%)	183.7	(5.6%)	16.5	(0.5%)	139.5	(4.3%)	3,279.1
30대	4,369.0	(81.2%)	821.7	(15.3%)	64.1	(1.2%)	128.1	(2.4%)	5,382.9
40대	4,422.7	(72.0%)	1,476.2	(24.0%)	118.5	(1.9%)	123.0	(2.0%)	6,140.3
50대	4,227.6	(66.4%)	1,730.5	(27.2%)	239.8	(3.8%)	169.4	(2.7%)	6,367.4
60대	1,982.2	(47.3%)	1,030.7	(24.6%)	381.5	(9.1%)	800.2	(19.1%)	4,194.6
70대	542.6	(24.8%)	389.3	(17.8%)	320.9	(14.7%)	930.7	(42.6%)	2,183.6
80세 이상	121.6	(9.8%)	88.3	(7.1%)	178.4	(14.4%)	847.4	(68.6%)	1,235.7

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 V-7] 2016년 가구주 연령별 평균 소득 현황

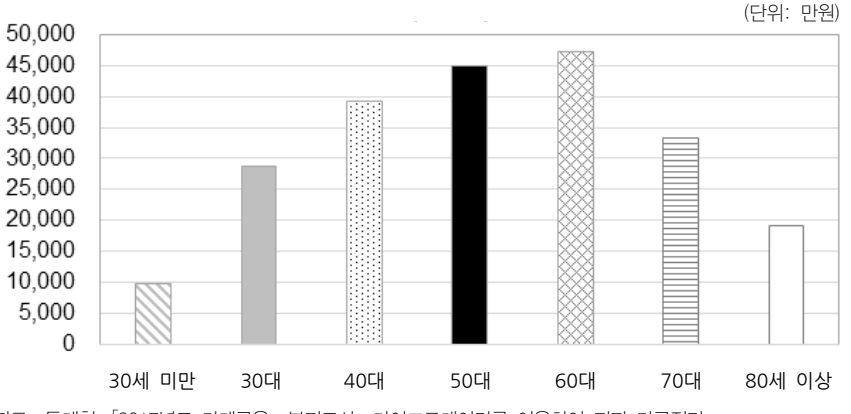
(단위: 만원)



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

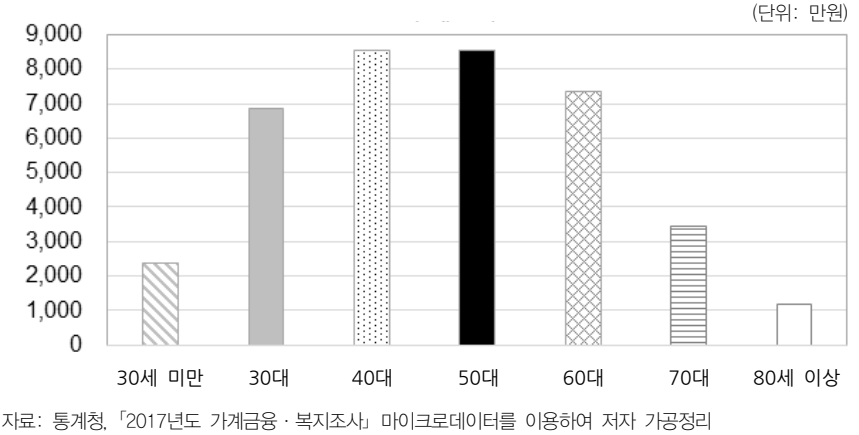
연령대별 자산 및 부채 변수를 살펴보면 평균 자산총액은 꾸준히 증가하여 60대에 최대치를 기록한 뒤 하락하며, 평균 부채총액은 40대에서 최대치를 기록하는 것을 알 수 있다. 자산총액을 금융자산과 실물자산으로 구분해서 살펴보면, 금융자산의 경우 40대에 최대치를 기록한 뒤 감소하며, 실물자산은 60대까지 꾸준히 증가한 뒤 감소하는 추세를 보인다. 실물자산이 자산총액에서 차지하는 비중은 지속적으로 증가하여 70대에서 가장 높은 것으로 조사되었다.

[그림 Ⅴ-8] 2016년 가구주 연령별 평균 자산총액



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

[그림 Ⅴ-9] 2016년 가구주 연령별 평균 부채총액



자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

〈표 V-13〉 2016년 가구주 연령별 자산총액 구분

(단위: 만원, %)

가구주 연령	평균 금융자산		평균 실물자산		평균 자산총액 (C=A+B)
	(A)	(A/C)	(B)	(B/C)	
30세 미만	5,182.3	(53.0%)	4,598.9	(47.0%)	9,781.2
30대	10,237.3	(35.7%)	18,404.0	(64.3%)	28,641.3
40대	11,451.0	(29.2%)	27,750.7	(70.8%)	39,201.7
50대	11,685.1	(26.0%)	33,295.5	(74.0%)	44,980.7
60대	9,566.3	(20.2%)	37,737.7	(79.8%)	47,304.0
70대	5,327.9	(16.0%)	27,918.5	(84.0%)	33,246.4
80세 이상	3,185.5	(16.7%)	15,893.0	(83.3%)	19,078.5

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

부동산 보유액을 거주자산과 비거주용자산으로 구분하여 살펴보면, 거주자산이 전체 부동산 보유액에서 차지하는 비중은 60대에서 가장 낮아진 뒤 다시 높아지는 양상을 보인다. 거주자산의 비중은 대체로 60%대를 보이며 50대에서 70대 연령대에서 50%대를 기록하여 해당 연령대에서 거주주택 이외 부동산 자산보유액이 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 V-14〉 2016년 가구주 연령별 부동산 보유 구성 분포

(단위: 만원, %)

가구주 연령	평균 거주주택		평균 비거주주택		평균 계약금 · 중도금		평균 실물 자산(D)
	(A)	(A/D)	(B)	(B/D)	납입액(C)	(C/D)	
30세 미만	2,730.6	(59.4%)	813.3	(17.7%)	401.2	(8.7%)	4,598.9
30대	11,469.7	(62.3%)	4,667.4	(25.4%)	578.0	(3.1%)	18,404.0
40대	16,111.1	(58.1%)	8,908.6	(32.1%)	542.6	(2.0%)	27,750.7
50대	17,000.9	(51.1%)	13,503.0	(40.6%)	524.4	(1.6%)	33,295.5
60대	18,571.9	(49.2%)	17,263.3	(45.7%)	204.7	(0.5%)	37,737.7
70대	15,535.1	(55.6%)	11,634.7	(41.7%)	107.1	(0.4%)	27,918.5
80세 이상	10,112.9	(63.6%)	5,629.0	(35.4%)	2.5	(0.0%)	15,893.0

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

비주거용 부동산 보유액을 유형별로 살펴보면 아파트, 비주거용 건물, 토지 등에서 연령대가 증가함에 따라 보유액이 증가하는 추세를 보이다 60대에서

정점을 찍고 하락하는 양상을 보인다. 비거주용 부동산 보유액 중 세부 항목들이 차지하는 비중을 살펴보면 40대 이하에서는 아파트 자산 비중이 가장 높으나 50대 이상부터는 토지의 비중이 가장 높은 것을 알 수 있다.

〈표 V-15〉 2016년 가구주 연령별 거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

가구주 연령	평균 단독주택		평균 아파트		평균 연립·다세대		평균 기타		평균 거주주택(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
30세 미만	181.0	(6.6%)	1,812.2	(66.4%)	737.5	(27.0%)	0.0	(0.0%)	2,730.6
30대	1,204.5	(10.5%)	9,305.9	(81.1%)	809.6	(7.1%)	149.8	(1.3%)	11,469.7
40대	1,634.1	(10.1%)	13,075.2	(81.2%)	1,117.2	(6.9%)	284.6	(1.8%)	16,111.1
50대	3,487.1	(20.5%)	11,782.5	(69.3%)	1,305.8	(7.7%)	425.5	(2.5%)	17,000.9
60대	6,697.8	(36.1%)	9,577.9	(51.6%)	1,461.3	(7.9%)	835.0	(4.5%)	18,571.9
70대	6,988.9	(45.0%)	7,142.6	(46.0%)	1,010.6	(6.5%)	393.0	(2.5%)	15,535.1
80세 이상	4,245.0	(42.0%)	4,961.6	(49.1%)	598.0	(5.9%)	308.3	(3.0%)	10,112.9

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융·복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

〈표 V-16〉 2016년 가구주 연령별 비거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

가구주 연령	평균 단독주택		평균 아파트		평균 주거용건물		평균 비주거용건물	
	(A)	(A/H)	(B)	(B/H)	(C)	(C/H)	(D)	(D/H)
30세 미만	159.1	(19.6%)	396.4	(48.7%)	78.3	(9.6%)	90.9	(11.2%)
30대	746.7	(16.0%)	1,754.3	(37.6%)	292.8	(6.3%)	961.0	(20.6%)
40대	1,142.0	(12.8%)	3,164.6	(35.5%)	429.3	(4.8%)	1,950.1	(21.9%)
50대	1,906.0	(14.1%)	3,044.3	(22.5%)	803.6	(6.0%)	3,526.2	(26.1%)
60대	2,275.9	(13.2%)	3,391.6	(19.6%)	776.6	(4.5%)	4,955.4	(28.7%)
70대	1,444.9	(12.4%)	1,483.9	(12.8%)	375.8	(3.2%)	3,452.1	(29.7%)
80세 이상	869.4	(15.4%)	555.0	(9.9%)	57.4	(1.0%)	1,616.3	(28.7%)

가구주 연령	평균 토지		평균 해외부동산		평균 기타		평균 비거주주택(H)
	(E)	(E/H)	(F)	(F/H)	(G)	(G/H)	
30세 미만	77.2	(9.5%)	0.0	(0.0%)	11.3	(1.4%)	813.3
30대	838.3	(18.0%)	0.0	(0.0%)	74.2	(1.6%)	4,667.4
40대	2,168.4	(24.3%)	0.0	(0.0%)	54.2	(0.6%)	8,908.6
50대	4,028.6	(29.8%)	0.0	(0.0%)	194.4	(1.4%)	13,503.0
60대	5,736.5	(33.2%)	2.6	(0.0%)	124.7	(0.7%)	17,263.3
70대	4,731.9	(40.7%)	29.1	(0.2%)	117.0	(1.0%)	11,634.7
80세 이상	2,530.8	(45.0%)	0.0	(0.0%)	0.2	(0.0%)	5,629.0

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융·복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

나. 소득-자산 결합 분포

앞서 살펴본 바와 같이 가구 소득과 가구 자산은 평균적으로 뚜렷한 양의 상관관계를 갖는다. 자산이 높은 가구일수록 더 높은 경상소득을 얻는다면, 소득활동이 아닌 자산에 대한 과세체계인 보유세제가 변동된다 하여도 경상소득이 자산의 규모와 더불어 증가하기에 가구의 평균 재산세 납세 능력은 유지될 수 있다.

하지만 평균 수준의 소득-자산 관계는 모든 가구의 납세 능력을 대변하지는 못한다. 앞서 살펴본 바와 같이 70대 가구에서도 자산보유 수준은 여전히 높으나 경상 소득 수준은 60대에서 70대로 넘어가며 큰 폭으로 감소하기에 이러한 노인가구는 부동산 보유세 변동에 따른 보유세 증감이 가구별 가처분 소득에 큰 영향을 줄 수 있다.

때문에 전체 가구의 소득-자산 분포를 확인하고 저소득-고자산 가구의 비중 및 가구 특성을 확인하는 작업이 필요하다. 또한 다음 절에서 고려할 시나리오들이 해당 가구에 미치는 영향들을 개별 가구의 납세 능력 차원에서 분석하는 것 또한 필요할 것이다.

〈표 Ⅴ-17〉은 2017년 조사자료의 소득 및 자산분위를 나타내며 소득의 경우 경상소득을 기준으로 분위를 구분하였다. 자산의 경우 본 보고서의 목적

〈표 Ⅴ-17〉 경상소득 및 실물자산분위 시점과 평균액

(단위: 만원)

경상소득 분위	경상소득 분위시점	평균 경상소득	실물자산 분위	실물자산 분위시점	평균 실물자산
1분위	0	581	1,2분위	0	56
2분위	885	1,262			
3분위	1,680	2,076	3분위	400	1,287
4분위	2,448	2,861	4분위	2,590	6,084
5분위	3,240	3,664	5분위	9,950	12,993
6분위	4,040	4,554	6분위	16,000	19,280
7분위	5,000	5,542	7분위	22,600	26,502
8분위	6,000	6,754	8분위	30,500	35,925
9분위	7,500	8,671	9분위	42,100	52,003
10분위	10,000	14,693	10분위	65,650	129,927

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

에 부합하도록 가구별 실물자산을 이용하여 분위를 구분한다. 다만 실물자산이 존재하지 않는 가구 수가 다수 존재하여 2분위에서 10분위까지 9개 집단으로 구분하였다.

이와 같이 경상소득과 실물자산을 각각 10개, 9개 집단으로 구분한 뒤 교차점에 위치한 가구의 수를 표시하면 다음과 같다. 이 중 실물자산보유액은 높고 경상소득 수준은 낮은 가구를 '고자산-저소득' 가구로 지칭하고 해당 가구들의 특성을 분석해보도록 한다.

고자산-저소득 가구를 구분하는 기준은 다양할 수 있다. 우선 '자산10분위-소득1분위'에 위치한 가구로 한정하여 살펴보면 2016년 기준 실물자산보유액은 가장 높으나 경상소득은 가장 낮은 집단에 위치한 가구의 수는 전체 약 1천 9백만가구 중 20,772가구로 약 0.1%의 비중을 차지한다.[14)]

소득분위를 2분위까지 넓히게 되면, 고자산-저소득 가구의 수는 56,447가구로 늘어나고 해당 집단이 전체 가구 수에서 차지하는 비중 또한 약 0.3%로 증가한다. 소득분위를 3분위까지 넓히게 되면, 고자산-저소득 가구들은 125,470가구, 0.6% 비중으로 확대된다. 소득 3분위의 평균 경상소득이 약 2천 76만원인 것을 고려하면 대체적으로 자산10분위-소득1분위 혹은 자산10분위-소득2분위까지의 가구를 고자산-저소득 가구로 지칭하는 것이 타당할 것이다. 이하에서는 고자산-저소득 가구의 특성들을 살펴보도록 한다.

14) 개별 가구별로 가중치가 부여되어 있으며 해당 가중치는 특정 가구가 대표하는 모집단의 가구 수를 의미하기에 가중치의 총합은 해당연도의 총가구수를 의미한다. 이는 2016년 11월 1일 기준 인구주택총조사 전수집계 결과인 전체 1,984만 가구와 대체로 비슷한 수준이다.

〈표 V-18〉 실물자산 9분위-경상소득 10분위별 가구 수 분포

(단위: 가구, %)

구분	자산1~2분위	자산3분위	자산4분위	자산5분위	자산6분위	자산7분위	자산8분위	자산9분위	자산10분위	계
소득1분위	899,764	117,810	282,113	178,792	73,942	70,949	43,889	24,542	20,772	1,712,573
	4.6%	0.6%	1.4%	0.9%	0.4%	0.4%	0.2%	0.1%	0.1%	8.8%
소득2분위	738,353	127,229	293,580	232,928	164,756	102,216	86,956	85,764	35,675	1,867,459
	3.8%	0.7%	1.5%	1.2%	0.8%	0.5%	0.4%	0.4%	0.2%	9.6%
소득3분위	650,729	151,841	219,829	206,789	147,794	149,301	100,647	99,605	69,023	1,795,557
	3.3%	0.8%	1.1%	1.1%	0.8%	0.8%	0.5%	0.5%	0.4%	9.2%
소득4분위	545,018	273,713	215,736	224,513	181,576	172,545	116,698	92,729	85,064	1,907,592
	2.8%	1.4%	1.1%	1.2%	0.9%	0.9%	0.6%	0.5%	0.4%	9.8%
소득5분위	375,019	260,561	167,164	212,283	193,360	174,669	144,633	139,342	86,557	1,753,587
	1.9%	1.3%	0.9%	1.1%	1.0%	0.9%	0.7%	0.7%	0.4%	9.0%
소득6분위	281,551	281,354	178,330	259,410	245,499	234,594	168,241	140,575	129,945	1,919,498
	1.4%	1.4%	0.9%	1.3%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	0.7%	9.9%
소득7분위	204,591	246,901	204,132	236,685	273,062	244,205	258,527	215,393	162,331	2,045,827
	1.1%	1.3%	1.0%	1.2%	1.4%	1.3%	1.3%	1.1%	0.8%	10.5%
소득8분위	129,146	181,935	152,915	219,867	254,309	304,406	311,172	260,457	226,256	2,040,462
	0.7%	0.9%	0.8%	1.1%	1.3%	1.6%	1.6%	1.3%	1.2%	10.5%
소득9분위	79,312	160,897	139,024	167,164	215,898	283,168	341,600	361,065	333,539	2,081,666
	0.4%	0.8%	0.7%	0.9%	1.1%	1.5%	1.8%	1.9%	1.7%	10.7%
소득10분위	26,477	108,406	92,282	68,202	141,353	207,009	375,621	523,150	796,645	2,339,146
	0.1%	0.6%	0.5%	0.4%	0.7%	1.1%	1.9%	2.7%	4.1%	12.0%
계	3,929,961	1,910,646	1,945,106	2,006,633	1,891,547	1,943,062	1,947,982	1,942,623	1,945,807	19,463,367
	20.2%	9.8%	10.0%	10.3%	9.7%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	100.0%

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

1) 고자산-저소득 가구의 특성

보유세 개편으로 세부담 충격이 가장 클 것으로 예상되는 고자산-저소득 가구들의 특성을 살펴보자. 고자산에 속하는 실물자산보유액 기준 10분위에 속하는 가구 중 경상소득 기준 1분위에서 2분위까지 위치한 가구만을 식별하여 해당 가구의 특성들을 살펴보도록 하겠다.

해당 가구의 특성 중 눈에 띄는 것 중 하나는 평균 가구주 연령이 매우 높다는 것이다. 자산10분위-소득1분위 가구의 경우 평균 가구주 연령이 73세로 조사되었으며, 자산10분위-소득2분위 가구의 경우 71세로 나타났다. 평균 가구원 수는 각각 1.69명, 1.82명으로 2명이 채 안되는 것으로 나타나 노인 단독 혹은 노인부부가구가 해당 가구 유형에 많이 존재하는 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-19〉 2016년 고자산-저소득 가구의 평균 가구주 연령 및 평균 가구원 수

(단위: 세, 명, 가구)

구분	평균 가구주 연령	평균 가구원 수	가구 수
자산10-소득1	73	1.69	20,772
자산10-소득2	71	1.82	35,675
자산10-소득3	66	2.36	69,023
자산10-소득4	65	2.10	85,064
자산10-소득5	65	2.33	86,557

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

가구주 연령이 매우 높기에 해당 가구의 평균 근로소득 및 평균 사업소득이 전체 경상소득에서 차지하는 비중은 매우 낮고 평균 재산소득 및 평균 이전소득이 차지하는 비중이 높다. 자산10분위-소득1분위 가구의 평균 경상소득은 511만원인데, 이 중 재산소득과 이전소득이 차지하는 비중은 약 82%에 달한다. 자산10분위-소득2분위 가구 역시 이 비율이 약 77% 수준으로 매우 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-20〉 2016년 고자산-저소득 가구 평균 경상소득 구성 분포

(단위: 만원, %)

구분	평균 근로소득		평균 사업소득		평균 재산소득		평균 이전소득		평균 경상소득 (E)	평균 가처분 소득
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)		
자산10-소득1	0.0	(0.0%)	92.1	(18.0%)	133.3	(26.1%)	286.0	(55.9%)	511.4	-3.8
자산10-소득2	88.5	(7.5%)	187.4	(15.8%)	322.3	(27.2%)	587.0	(49.5%)	1,185.3	503.3
자산10-소득3	355.1	(18.1%)	333.2	(16.9%)	729.0	(37.1%)	549.0	(27.9%)	1,966.2	1,301.2
자산10-소득4	554.5	(20.7%)	479.3	(17.9%)	907.2	(33.9%)	736.2	(27.5%)	2,677.1	1,846.4
자산10-소득5	539.6	(15.7%)	884.3	(25.7%)	1,109.3	(32.3%)	901.2	(26.2%)	3,434.3	2,414.6

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

해당 가구의 특징 중 눈에 띄는 또 다른 특성은 평균 자산총액 대비 평균 재산소득이 매우 낮다는 것이다. 자산10분위-소득1분위 가구의 평균 자산총액은 약 12억 9천만원인데 해당 자산에서 발생하는 재산소득이 연평균 약 133만원으로 보유자산 대비 재산소득의 비중이 약 0.1% 수준에 그치고 있다. 자산10분위-소득2분위의 경우 평균 자산총액이 약 12억 8천만원, 평균 재산소득이 약 322만원으로 재산소득이 자산총액에서 차지하는 비중이 약 0.3% 수준을 기록하고 있다. 해당 가구들의 부채비중(=평균부채총액/평균자산총액)이 각각 약 11.3%에 그친다는 점과 가계금융 · 복지조사에서 조사하는 재산소득 항목에 금융소득과 임대소득뿐만 아니라 개인연금소득 또한 반영된다는 것을 추가적으로 고려하면 금융자산과 실물자산에서 발생하는 재산소득이 매우 낮다는 것을 다시 한 번 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-21〉 2016년 고자산-저소득 가구 자산총액 구분

(단위: 만원, %)

구분	평균 금융자산		평균 실물자산		평균 자산	평균 부채	
	(A)	(A/C)	(B)	(B/C)	총액(C=A+B)	총액(D)	비중(D/C)
자산10-소득1	15,470.5	(11.9%)	114,004.3	(88.1%)	129,474.8	14,592.8	(11.3%)
자산10-소득2	11,949.4	(9.3%)	116,150.2	(90.7%)	128,099.6	14,457.6	(11.3%)
자산10-소득3	9,099.9	(7.1%)	118,324.5	(92.9%)	127,424.4	25,000.8	(19.6%)
자산10-소득4	13,410.9	(11.0%)	108,472.7	(89.0%)	121,883.6	21,446.5	(17.6%)
자산10-소득5	13,400.8	(10.5%)	114,367.2	(89.5%)	127,768.0	22,213.7	(17.4%)

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

고자산-저소득 가구가 보유하고 있는 실물자산의 구성을 살펴보면, 자산10분위-소득1분위 가구의 경우 약 11억 3천만원의 부동산 보유액 중 거주주택용 부동산이 약 4억원, 거주주택 외 부동산이 약 7억 3천만원으로 조사되었다.

〈표 Ⅴ-22〉 2016년 고자산-저소득 부동산 보유 구성 분포

(단위: 만원, %)

구분	평균 거주주택		평균 비거주주택		평균 계약금 · 중도금		평균 실물자산(D)
	(A)	(A/D)	(B)	(B/D)	납입액(C)	(C/D)	
자산10-소득1	39,839.2	(34.9%)	72,984.1	(64.0%)	0.0	(0.0%)	114,004.3
자산10-소득2	46,941.6	(40.4%)	68,479.0	(59.0%)	20.6	(0.0%)	116,150.2
자산10-소득3	52,807.9	(44.6%)	62,667.6	(53.0%)	1,433.2	(1.2%)	118,324.5
자산10-소득4	57,627.5	(53.1%)	47,630.5	(43.9%)	215.2	(0.2%)	108,472.7
자산10-소득5	52,878.0	(46.2%)	57,398.4	(50.2%)	320.5	(0.3%)	114,367.2

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

해당 가구의 거주주택 보유액을 살펴보면 자산10분위-소득1분위 가구의 경우 아파트 보유액이 가장 많고 단독주택이 다음으로 많으며 자산10분위-소득2분위 가구의 경우 또한 아파트 보유액이 단독주택에 비해 더 큰 것으로 나타났다.

〈표 Ⅴ-23〉 2016년 고자산-저소득 가구 거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

구분	평균 단독주택		평균 아파트		평균 연립 · 다세대		평균 기타		평균 거주주택(E)
	(A)	(A/E)	(B)	(B/E)	(C)	(C/E)	(D)	(D/E)	
자산10-소득1	16,270.5	(40.8%)	17,637.7	(44.3%)	4,893.8	(12.3%)	1,037.2	(2.6%)	39,839.2
자산10-소득2	14,614.1	(31.1%)	32,327.5	(68.9%)	0.0	(0.0%)	0.0	(0.0%)	46,941.6
자산10-소득3	28,587.6	(54.1%)	20,868.6	(39.5%)	1,727.3	(3.3%)	1,624.4	(3.1%)	52,807.9
자산10-소득4	29,124.4	(50.5%)	27,362.4	(47.5%)	0.0	(0.0%)	1,140.6	(2.0%)	57,627.5
자산10-소득5	29,723.2	(56.2%)	18,141.6	(34.3%)	2,851.2	(5.4%)	2,161.9	(4.1%)	52,878.0

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

거주주택 외 부동산을 다시 유형별로 쪼개어 살펴보면 평균 토지보유액이 약 4억 9,700만원으로 가장 많았고, 비주거용 건물이 약 9,300만원, 아파트가 약 9,400만원, 단독주택이 약 4,500만원 수준으로 조사되었다.

자산10분위-소득2분위 가구의 경우 총 11억 5천만원의 부동산 보유액 중 거주주택용 부동산이 약 4억 7천만원, 거주주택 외 부동산이 약 6억 8천만원을 차지하고 있다. 거주주택 외 부동산은 다시 토지 약 2억 6천만원, 단독주택 약 3억 1천만원, 아파트 약 4천만원, 비주거용 부동산 약 6천만원 등으로 구성된다.

〈표 Ⅴ-24〉 2016년 고자산-저소득 가구 비거주주택 형태 분포

(단위: 만원, %)

구분	평균 단독주택		평균 아파트		평균 주거용건물		평균 비주거용건물	
	(A)	(A/H)	(B)	(B/H)	(C)	(C/H)	(D)	(D/H)
자산10-소득1	4,530.0	(6.2%)	9,399.0	(12.9%)	0.0	(0.0%)	9,349.5	(12.8%)
자산10-소득2	31,189.5	(45.5%)	4,395.3	(6.4%)	0.0	(0.0%)	6,448.7	(9.4%)
자산10-소득3	5,779.8	(9.2%)	15,679.8	(25.0%)	6,074.3	(9.7%)	6,241.9	(10.0%)
자산10-소득4	6,313.6	(13.3%)	16,573.5	(34.8%)	3,084.3	(6.5%)	5,848.1	(12.3%)
자산10-소득5	5,494.6	(9.6%)	8,442.3	(14.7%)	1,357.8	(2.4%)	15,362.7	(26.8%)

구분	평균 토지		평균 해외부동산		평균 기타		평균 비거주주택(H)
	(E)	(E/H)	(F)	(F/H)	(G)	(G/H)	
자산10-소득1	49,705.5	(68.1%)	0.0	(0.0%)	0.0	(0.0%)	72,984.1
자산10-소득2	26,445.6	(38.6%)	0.0	(0.0%)	0.0	(0.0%)	68,479.0
자산10-소득3	28,891.8	(46.1%)	0.0	(0.0%)	0.0	(0.0%)	62,667.6
자산10-소득4	15,810.9	(33.2%)	0.0	(0.0%)	0.0	(0.0%)	47,630.5
자산10-소득5	26,673.0	(46.5%)	0.0	(0.0%)	67.9	(0.1%)	57,398.4

자료: 통계청, 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 마이크로데이터를 이용하여 저자 가공정리

이같은 고자산-저소득 가구의 자산 구성은 총자산 중 금융자산의 비중이 낮고, 실물자산 중 토지의 비중이 높다는 것으로 요약할 수 있다. 〈표 Ⅴ-21〉에 따르면 실물자산 10분위 가구의 평균 금융자산 보유비중은 약 15%인데, 자산10-소득1분위 및 자산10-소득2분위 가구의 경우 비중이 각각 11.9%, 9.3% 수준에 그친다. 비거주용 부동산액에서 토지가 차지하는 비중을 보면 실물자산 10분위 가구의 평균값이 약 26%인 데 반해 자산10-소득1분위 및 자산10-소득2분위 가구는 각각 약 68%, 약 38% 수준으로 평균값에 비해 상당히 높은 수준임을 알 수 있다.

고자산-저소득 가구의 가구특성 및 자산구성을 분석해본 결과 확인할 수 있는 또 다른 특징으로 모든 고자산-저소득 가구들이 반드시 보유세제 변동에 따른 취약가구들이 아닐 수 있다는 사실이다. 보유세 변경을 고려할 때 자주 고려되는 대표적 취약가구는 고가의 자가주택만을 보유한 낮은 경상소득의 노인가구이다. 이 절에서 살펴보고 있는 고자산-저소득 가구의 경우 가구원수 2인 미만의 노인가구임에는 분명하나 평균적인 수준에서 자산이 분산되어 있다. 특히, 자가거주용 부동산에 해당하는 실물자산의 비중이 비거주목적 부동산에 대한 실물자산의 비중에 비해 낮아 고가의 자가만을 보유한 고자산-저소득 가구로 여기기 어려운 측면이 존재한다.

또한 자산10분위-소득1분위 가구들은 평균적으로 거주주택용 부동산을 약 4억원, 거주주택 외 부동산 중 주택부분을 약 1억 4천만원 소유하고 있는데, 이는 종합부동산세제상 과세기준액에 미치지 못한다. 고자산-저소득 가구라 할지라도 평균적인 수준에서 취약가구로 간주하기 어렵고 이 중 일부의 가구, 즉 특정 부동산 유형에 거주용 자산이 집중되어 있고 여타의 부동산을 보유하지 않고 있는 가구가 취약가구임을 시사한다.

이러한 분석에 기반을 두고 이하에서는 고자산-저소득 가구들 중 고액의 거주용자산만을 보유한 가구의 수와 해당 가구의 특성을 살펴보도록 한다. 식별된 취약가구를 추적하여 이들에 대한 보유세 부담이 보유세제 변동 전후로 어떻게 달라지는지를 확인하는 작업을 시뮬레이션을 통해 분석하고자 한다.

3. 시나리오 분석

이 장에서는 몇 가지 시나리오를 설정하고, 해당 시나리오별 보유세 부담의 변화를 소득-자산 결합 분포 내에서 살펴보도록 한다. 이하에서 제시하는 시나리오별 시뮬레이션 분석결과들은 「2017년도 가계금융 · 복지조사」 자료를 주어진 것으로 두고 보유세를 구성하는 요소들을 변화시켜 도출한 정태적 분석의 결과들이다.

정부가 보유세를 구성하는 요소를 변화시키면 경제 주체의 부동산 보유 동기 또한 변화되기에 이와 같은 정태적 분석결과는 일정한 한계를 갖는다. 하지만 우리가 분석하고자 하는 세제가 주택, 건축물, 토지의 소유와 관련되어 있고 높은 거래비용으로 인해 해당 자산의 소유 및 처분과 관련한 행태를 단기적으로 변화시키기 어렵다는 측면에서 이와 같은 한계가 일정 부분 감쇄될 수 있다고 판단한다.

시뮬레이션 분석은 다음과 같은 방법을 사용하여 수행되었다. 우선「2017년도 가계금융·복지조사」항목 중 가구원 자산과 관련한 항목들을 통해 개별 가구원별 주택, 건축물, 그리고 토지의 시가기준 보유액을 추출하였다. 가계금융·복지조사에서는 실물자산을 크게 부동산과 기타실물자산으로 구분한다.[15] 이 중 보유세와 관련 있는 부동산 항목 내의 거주주택과 거주주택 이외 부동산에 대해 부동산 유형별로 구분하여 시가를 추출하였다.

거주주택의 경우 크게 단독주택, 아파트, 연립 및 다세대 주택, 그리고 기타 거주주택으로 구분한다. 네 가지 거주주택 유형 모두 동일한 재산세율 및 종부세율이 부과된다는 점에서는 구분할 필요가 없으나 공시가격 실거래가 반영비율에 있어서는 선행 연구에 기초하여 차등을 두었다.

거주주택 외 부동산은 단독주택, 아파트, 연립 및 다세대, 비주거용 건물, 토지, 해외부동산, 기타로 구분된다. 재산세와 종부세 모두 국내에 존재하는 부동산에 대한 세금이라는 점에서 해외부동산 및 기타로 구분된 항목들은 분석에서 배제하였다. 단독주택, 아파트, 그리고 연립 및 다세대는 모두 주택으로 처리하였고, 비주거용 건물의 경우 재산세율 적용에 있어 '기타 건축물'로 간주하였다.[16]

토지의 경우 재산세율 적용에 있어 '나대지 등' 혹은 '사업용토지'로 분류하였다.[17], [18] 건별 과세되는 주택 및 건물에 대한 재산세와는 달리 토지분

15) 기타실물자산에는 자동차, 건설장비, 농기계, 각종 회원권 등이 포함되어 있으며 부동산 보유세와 관련 있는 항목은 존재하지 않는다.

16) 건축물에 대한 재산세율은 골프장·고급오락장(4%), 주거지역 및 지정지역 내 공장용 건축물(0.5%), 기타건축물(0.25%)로 구분된다. 해당 조사가 가구별 조사라는 점에서 건물을 기타건축물로 간주하는 데에는 큰 무리가 없는 것으로 판단한다.

재산세는 지역별 관내 토지를 인별로 합산하여 과세한다. 이를 시뮬레이션 모형에서 정확히 반영하기 위해서는 실물재산 물건별 지역 정보가 존재하여야 하나 해당 정보가 없기에 토지분 재산세 역시 건별로 과세표준을 설정하였다.

다음으로 건별 주택, 건물, 토지에 대해 과세표준을 산출하였다. 재산세 과세표준은 공정시장가액비율과 시가표준액의 곱으로 산출된다. 공정시장가액비율의 경우 현재 주택분과 건물분에 대해서는 60%가 적용되고 토지분에 대해서는 70%가 적용된다.

시가표준액과 시세 비율은 해당 물건의 유형, 지역, 그리고 시세 수준에 따라 매우 큰 폭의 편차가 존재하는 것으로 알려져 있다. 공시가격의 실거래가 반영비율로 어떠한 수치를 사용하더라도 부정확한 측면이 존재한다. 여기에서는 가장 최근 연구된 박준 · 최수 · 송하승(2015) 연구 결과를 이용하여 공시가격을 산출하였다. 박준 · 최수 · 송하승(2015)은 2013년 기준 한국감정원 공시가격 및 국토교통부 실거래가 자료를 이용하였는데 부동산 공시가격의 평균 실거래가 반영비율은 약 65%로 추정되었다. 단독주택의 경우 약 59.2%, 공동주택의 경우 약 71.5%, 그리고 토지의 경우 약 61.2%로 추정되었다.

종부세 과세표준은 가구원별 보유 물건들을 식별하고 이를 주택분과 토지분으로 구분, 가구원별 합산하여 과세표준을 산출하였다. 또한 동일한 공시가격의 실거래가 반영비율을 적용하였으며, 주택분과 토지분에 대한 공정시장가액비율은 각각 80%로 설정하였다.

종부세 산출에서 기납부 재산세 감면과 가구주 연령에 따른 세액공제 제도는 반영하였으나, 장기거주에 따른 추가적인 세액공제 제도는 반영하지 못하였다. 이는 가계금융 · 복지조사 자료에서 보유자산의 보유기간을 확인하지 못한 것에 따른 어쩔 수 없는 결과로 이하에서 추정된 종부세 산출세액이 과대추정된 측면이 있음을 의미한다.

마지막으로, 이 같은 과정을 통해 산출한 재산세액과 종부세액을 다시

17) 재산세율 적용에 있어 토지는 크게 나대지 등 사업용 토지, 그리고 기타 토지로 분류된다. 기타 토지에는 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 및 임야, 골프장 및 고급오락장용 토지 등이 존재한다.

18) 사업용 토지 여부는 조사자료의 부동산 자산별 사업용 여부 항목을 활용하여 판정하였다.

가구별로 합산하여 개별 가구의 연간 재산세 납부액과 종부세 납부액을 산출하였다.

이와 같은 과정을 하나로 프로그램화하고 여기에 설정한 시나리오별 모수들을 입력하는 방식을 통해 시뮬레이션 결과를 도출하였다. 이 장에서는 다음의 시나리오들을 분석하고자 한다. 우선 미시자료에 현행 제도를 적용하여 소득·자산분위별, 연령별 세부담 수준을 분석한다. 다음으로 현행 제도에서 구간별 재산세율과 종부세율을 모두 10%씩 인상한 세율 인상안을 미시자료에 적용하도록 하겠다. 세 번째로 공시가격의 실거래가 반영비율을 모든 유형별로 5%p씩 인상하는 방안을 고려한다.

〈표 Ⅴ-25〉 시나리오 설정

(단위: %)

구분		과세표준	현행 제도	세율 인상 (시나리오1)	공시가격 반영비율 인상 (시나리오2)
재산세	주택	~ 6천만원 이하	0.1	**0.11**	0.1
		6천만원 초과 1억 5천만원 이하	0.15	**0.165**	0.15
		1억 5천만원 초과 3억원 이하	0.25	**0.275**	0.25
		3억원 초과	0.4	**0.44**	0.4
	건축물	기타건축물	0.25	**0.275**	0.25
	나대지	~ 5천만원 이하	0.2	**0.22**	0.2
		5천만원 초과 1억원 이하	0.3	**0.33**	0.3
		1억원 초과	0.5	**0.55**	0.5
	사업용 토지	~ 2억원 이하	0.2	**0.22**	0.2
		2억원 초과 10억원 이하	0.3	**0.33**	0.3
		10억원 초과	0.4	**0.44**	0.4
	공정시장 가액비율	주택	60	60	60
		건축물	70	70	70
		토지	70	70	70
종부세	주택	6억원 이하	0.5	**0.55**	0.5
		6억원 초과 12억원 이하	0.75	**0.825**	0.75
		12억원 초과 50억원 이하	1	**1.1**	1
		50억원 초과 94억원 이하	1.5	**1.65**	1.5
		94억원 초과	2	**2.2**	2
	종합합산 토지	~ 15억원 이하	0.75	**0.825**	0.75
		15억원 초과 45억원 이하	1.5	**1.65**	1.5
		45억원 초과	2	**2.2**	2
	공정시장 가액비율	주택	80	80	80
		토지	80	80	80
공통	공시가격 실거래가 반영비율	단독주택	59.2	59.2	**64.2**
		아파트	71.5	71.5	**76.5**
		건축물	65	65	**70**
		토지	61.2	61.2	**66.2**

자료: 국세청, 「2018 부동산과 세금」, 2018, p. 22, p. 27; 박준 · 최수 · 송하승, 2015, p. 46의 내용을 참조하여 저자 작성

분석에 사용한 미시자료의 조사 대상은 가구단위이므로 사업체가 보유한 부동산에 대한 재산세와 종부세의 변화는 이하 분석을 통해서 알 수 없다. 이하의 분석은 가계에서 납부하는 재산세와 종부세에 한정한 결과이며, 절대적 규모에 집중하기보다 시나리오별 상대적 변화에 집중하여 해석하도록 하겠다.

가. 현행 제도 분석

우선 미시자료에 현행 제도를 적용하도록 하자. 이 작업은 이후에 서술할 시나리오별 세부담 변화에 대한 기준을 설정하는 작업이 된다. 앞서 언급한 바와 같이 자료의 한계로 인해 시나리오 변경에 따른 가구 보유세 부담의 변화를 요인별로 구분하여 상대적으로 살펴볼 계획이며 이는 해당 비교의 기준을 설정하는 작업이 된다. 또한 이 작업을 통해 앞서 언급한 취약가구를 확인할 수 있다. 현행 제도에서 보유세 부담이 과중한 가구들은 보유세 증가 시나리오들하에서도 취약가구이기 때문이다.

미시자료에 존재하는 2016년도 전체 조사대상 가구 수는 1만 8,497가구로, 이 중 재산세를 납부하는 가구 수는 총 1만 2,667가구이며 종부세를 납부하는 가구 수는 480가구로 분석되었다. 전체 가구에서 차지하는 비중을 보면 재산세는 약 68.5%의 가구에서 납부하고 있고, 종부세는 약 2.6%의 가구에서 납부하고 있는 것을 확인할 수 있다.

우선 재산세·종부세 납부 현황을 가구주 연령대별로 구분하여 살펴보자. 재산세의 경우 전체 납부가구 중 50대 가구주 가구에 가장 많은 수가 존재하나 연령대별 전체 샘플에서 재산세 납부가구 수가 차지하는 비중은 60대에서 가장 높다. 60대 가구주 가구들의 경우 전체 샘플 3,422가구 중 약 79%에 해당하는 가구에서 재산세가 발생하고 있는 것으로 분석되었다. 60대 다음으로는 70대, 50대, 40대 순으로 상대적으로 높은 재산세 납부가구 비중이 관측된다.

종부세의 경우에도 60대 가구에서 가장 높은 비중이 납부가구로 계산되었다. 전체 3,422가구의 약 4.6%에 해당하는 158가구에서 종부세를 납부

하는 것으로 나타났다. 60대 가구 다음으로는 70대 가구, 50대 가구에서 높은 비중의 종부세 납부가구가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 80대 이상 가구의 경우 재산세 납부가구 수 비중이 약 61.2%로 상대적으로 높으면서도 종부세 납부가구 수 비중은 0.8%로 가장 낮은 편에 속하여 이는 80대 이상 가구가 보유한 부동산이 상대적으로 낮은 가격에 속하는 것임을 의미한다.

〈표 Ⅴ-26〉 재산세 · 종부세 납부 현황(가구주 연령별)

(단위: 가구, %, 천원)

연령대	샘플가구 수	재산세			종부세		
		가구 수	비중	평균 납부액	가구 수	비중	평균 납부액
30대 미만	487	82	16.8	112	1	0.2	450
30대	2,585	1,318	51.0	200	23	0.9	866
40대	3,965	2,742	69.2	259	87	2.2	946
50대	4,438	3,251	73.3	334	129	2.9	1,277
60대	3,422	2,702	79.0	400	158	4.6	1,493
70대	2,464	1,877	76.2	289	73	3.0	1,219
80대 이상	1,136	695	61.2	187	9	0.8	585
계(평균)	18,497	12,667	68.5	302	480	2.6	1,245

자료: 저자 작성

재산세 납부가구의 평균 납부액을 살펴보면 60대 가구주 가구에서 연평균 약 40만원으로 가장 많았고 50대, 70대, 40대 가구주 순으로 평균 납부액 크기가 작아지고 있다. 종부세 납부가구의 평균 납부액을 살펴보면 전체적으로 약 124만 5천원가량 납부하는 것을 확인할 수 있는데, 종부세 역시 60대 가구주 가구에서 약 149만 3천원으로 평균 납부액이 가장 큰 것을 알 수 있다.

다음으로 재산세와 종부세의 연간 납부액이 연간 경상소득에서 지나치게 높은 비중을 차지하고 있는지를 점검해보자. 다음 표는 전체 연령별 샘플가구 중 보유세 납부액(=재산세 + 종부세)이 경상소득 대비 일정 수준 이상인 가구 수를 표시하고 있다. 경상소득초과 열은 가구 경상소득보다 보유세 납부액이 더 많은 샘플가구 수를 나타내며, 경상소득×0.5의 경우 보유세 납부

액이 경상소득의 50% 이상인 가구 수를, 경상소득×0.3의 경우 보유세 납부액이 경상소득의 30% 이상인 가구 수를, 경상소득×0.1의 경우 보유세 납부액이 경상소득의 10% 이상인 가구 수를 의미한다. 마지막 열인 평균비중의 경우 보유세 납부액이 존재하고 경상소득 또한 존재하는 가구의 평균 보유세 납부 비중을 의미한다.[19]

〈표 Ⅴ-27〉 경상소득 대비 보유세 비중(가구주 연령별)

(단위: 가구, %)

연령대	샘플보유세 납부가구 수	경상소득 초과	경상소득 ×0.5	경상소득 ×0.3	경상소득 ×0.1	평균 비중
30대 미만	82	0	0	0	0	0.3
30대	1,318	2	2	2	3	0.4
40대	2,742	7	8	8	12	0.4
50대	3,251	3	4	4	11	0.6
60대	2,702	2	4	6	28	1.0
70대	1,877	5	7	9	32	1.7
80대 이상	695	1	1	3	14	1.6
계(평균)	12,667	20	26	32	100	0.8

자료: 저자 작성

연간 보유세 납부액이 경상소득을 초과하는 가구의 경우 샘플 중 총 20가구가 존재하며 이는 전체 가구 대비 0.1% 수준이다. 특이한 점은 이들 20가구 중 60%에 해당하는 12가구의 가구주 연령이 30대에서 50대 사이에 위치한다는 점이다. 특히 가구주 경제활동이 가장 왕성한 40대에서 전 연령대 중 가장 높은 수의 경상소득초과 가구 수가 존재한다는 점이 흥미롭다.

기준을 낮추어 경상소득 대비 10% 이상의 보유세를 납부하는 가구의 경우 총 100구로 전체 가구의 0.5% 수준을 차지한다. 기준치 이상 보유세를 납부하는 가구 수의 비중은 80대 이상 가구에서 가장 높게 나타났는데, 전체

19) 샘플에서 경상소득이 존재하지 않는 가구가 다수 존재하여 보유세 납부가구의 평균 납부액/경상소득 비중을 산출할 수 없었지만 전체 보유세 납부가구 1만 2,667가구 중 단지 16가구에서만 경상소득이 존재하지 않아 결과값에는 큰 영향이 없을 것으로 판단한다.

보유세 납부가구 중 약 2% 가구에서 기준치인 10% 이상 보유세를 납부하고 있는 것으로 분석되었다. 그다음으로 높은 비중을 보인 가구는 70대 이상 가구(1.7%), 60대 가구(1.0%) 순으로 나타나 60대 이상 고령 가구주 세대에서 경상소득 대비 높은 보유세 납부액이 발생하는 것을 확인할 수 있다.

경상소득이 존재하고 보유세도 납부하는 가구만을 대상으로 평균 보유세 납부 비중을 살펴보면 보유세가 경상소득의 약 0.8%를 차지하는 것을 확인할 수 있다. 가장 높은 값은 70대 가구주 세대에서 발생하였고, 다음으로 80대 이상 가구주 세대에서 높게 나타나 노령 가구주 세대에서 경상소득 대비 평균 보유세 납부액이 높은 것을 다시 한 번 확인할 수 있다.

다음으로 현행 제도 시뮬레이션 결과값을 가구 경상소득분위별로 구분하여 살펴보자. 소득분위별 재산세·종부세 납부가구 수를 보면 경상소득이 증가함에 따라 납부가구 수가 점차 증가하는 것을 확인할 수 있다. 10분위에 해당하는 총 2,061가구 중 약 91%인 1,881가구에서 재산세를 납부하며, 종부세의 경우 약 11%에 해당하는 222가구에서 납부하는 것을 알 수 있다. 소득분위별 샘플가구 수 대비 재산세 및 종부세 납부가구 수가 차지하는 비중 역시 재산세와 종부세 모두에서 10분위가 가장 크다.

납부가구당 평균 납부액 또한 경상소득분위가 증가함에 따라 커지고 있다. 경상소득 10분위의 평균 재산세 납부액은 약 79만 3천원으로 전체 평균 약 30만 2천원보다 2배 이상 높은 편이다. 10분위 가구의 평균 종부세 납부액 역시 약 159만 5천원으로 전체 평균 약 124만 5천원에 비해 약 35만원 높은 편이다.

특이한 점은 경상소득 1분위에서 3분위에 속하는 가구 중에서도 종부세를 납부하는 가구가 상당히 존재한다는 점이다. 경상소득 기준 1분위에서 3분위까지의 가구 중 총 38가구가 종부세를 납부하고 있고, 해당 분위 가구의 종부세 평균 납부액은 약 99만 6천원에서 117만 6천원 사이에 놓여 있어 전체 평균인 약 124만 5천원에 근사한다. 이는 샘플 내에 존재하는 저소득 고자산 가구에서 발생한 것인데, 해당 가구에 대해서는 이하에서 보다 자세히 살펴보도록 하겠다.

〈표 Ⅴ-28〉 재산세 · 종부세 납부 현황(경상소득분위별)

(단위: 가구, %, 천원)

경상소득 분위	샘플가구 수	재산세			종부세		
		가구 수	비중	평균 납부액	가구 수	비중	평균 납부액
1분위	2,000	966	48.3	92	7	0.4	1,176
2분위	2,053	1,234	60.1	137	10	0.5	996
3분위	1,813	1,047	57.7	177	21	1.2	1,110
4분위	1,860	1,067	57.4	166	17	0.9	855
5분위	1,650	1,065	64.5	214	24	1.5	838
6분위	1,706	1,174	68.8	211	22	1.3	559
7분위	1,829	1,347	73.6	237	33	1.8	1,359
8분위	1,758	1,412	80.3	289	51	2.9	947
9분위	1,767	1,474	83.4	344	73	4.1	847
10분위	2,061	1,881	91.3	793	222	10.8	1,595
계(평균)	18,497	12,667	68.5	302	480	2.6	1,245

자료: 저자 작성

경상소득 대비 보유세 납부액 수준을 살펴보면, 1분위 납부가구의 평균 보유세 비중이 약 3.1%로 전체 평균인 0.8% 대비 약 4배가량 높은 수준을 보인다. 보유세가 경상소득을 초과하는 가구는 20가구 존재하는데 모두 경상소득 1분위에 존재하였다. 보유세 수준이 경상소득의 10%를 초과하는 가구의 분포를 보면 전체 100가구 중 약 76%인 76가구가 1분위에서 3분위까지에 분포하고 있다.

〈표 Ⅴ-29〉 경상소득 대비 보유세 비중(경상소득분위별)

(단위: 가구, %)

경상소득 분위	샘플보유세 납부가구 수	경상소득 초과	경상소득×0.5	경상소득×0.3	경상소득×0.1	평균 비중
1분위	966	20	21	26	45	3.1
2분위	1,234	0	2	2	16	1.3
3분위	1,047	0	2	2	15	1.2
4분위	1,067	0	0	0	6	0.8
5분위	1,065	0	0	0	5	0.7
6분위	1,174	0	0	0	1	0.5
7분위	1,347	0	1	1	4	0.5
8분위	1,412	0	0	0	3	0.5
9분위	1,474	0	0	0	1	0.5
10분위	1,881	0	0	1	4	0.6
계(평균)	12,667	20	26	32	100	0.8

자료: 저자 작성

세 번째로 현행 제도 분석결과를 실물자산분위별로 구분하여 살펴보자. 실물자산 보유가 많지 않은 4분위까지를 제외하면 5분위에서 10분위 모두에서 97% 이상의 높은 납부가구 수 비중을 확인할 수 있다. 납부가구당 평균 납부액은 자산분위가 증가함에 따라 점차 증가하다 10분위에 이르러서 연간 약 133만 5천원으로 크게 증가하는 것을 확인할 수 있다. 종부세의 경우 고자산 가구인 10분위 가구에서만 납부가구가 존재하며 연평균 약 124만 5천원 가량 납부하는 것으로 분석되었다.

〈표 Ⅴ-30〉 재산세 · 종부세 납부 현황(자산분위별)

(단위: 가구, %, 천원)

자산분위	샘플가구 수	재산세			종부세		
		가구 수	비중	평균 납부액	가구 수	비중	평균 납부액
1~2분위	3,765	12	0.3	1	0	–	0
3분위	1,812	299	16.5	8	0	–	0
4분위	2,156	1,724	80.0	30	0	–	0
5분위	2,059	2,008	97.5	57	0	–	0
6분위	1,807	1,766	97.7	90	0	–	0
7분위	1,761	1,741	98.9	135	0	–	0
8분위	1,688	1,674	99.2	199	0	–	0
9분위	1,676	1,670	99.6	337	0	–	0
10분위	1,773	1,773	100.0	1,335	480	27.1	1,245
계(평균)	18,497	12,667	68.5	302	480	2.6	1,245

자료: 저자 작성

경상소득 대비 보유세 납부 현황을 살펴보면, 10분위 납부가구에서 경상소득 대비 약 2.8%의 보유세를 납부하는 것을 확인할 수 있다. 경상소득에 비해 보유세 납부액이 더 큰 가구의 경우 8분위와 9분위에서 각각 6가구와 5가구가 관측되어 전체 20가구의 약 55%를 차지하였다. 자산소득이 상대적으로 낮은 3분위와 4분위에서도 각각 1가구의 관측치가 존재하는데, 이는 경상소득이 존재하지 않거나 매우 낮은 가구들이 해당 자산분위에 속하기 때문인 것으로 판단된다.

〈표 Ⅴ-31〉 자산분위별 경상소득 대비 보유세 납부 현황(현행)

(단위: 가구, %)

자산분위	샘플보유세 납부가구 수	경상소득 초과	경상소득× 0.5	경상소득× 0.3	경상소득× 0.1	평균 비중
1~2분위	12	0	0	0	0	0.0
3분위	299	1	1	1	1	0.1
4분위	1,724	1	1	1	2	0.2
5분위	2,008	0	0	0	0	0.3
6분위	1,766	2	2	2	2	0.3
7분위	1,741	2	2	2	3	0.5
8분위	1,674	6	6	6	9	0.6
9분위	1,670	5	6	6	12	0.8
10분위	1,773	3	8	14	71	2.8
계(평균)	12,667	20	26	32	100	0.8

자료: 저자 작성

미시자료에 현행 제도를 적용하여 도출한 결과를 살펴보면, 60대 가구주 세대에서 가장 많은 보유세를 납부하나 경상소득 대비 보유세 비중은 그 이상인 70대와 80대 이상 가구주 세대가 더 높다는 것을 알 수 있고, 경상소득분위가 올라갈수록 보유세 납부액은 증가하나 저소득 분위 가구에서도 종부세를 납부하는 가구들이 상당수 존재한다는 사실 또한 확인할 수 있었다.

나. 시나리오 분석

보유세제 개편의 정책수단은 크게 과표현실화율을 개선하는 것과 과세표준별 세율을 변경하는 것으로 구분할 수 있다. 이 중 과표현실화율을 인상시키는 것과 과세표준별 세율을 인상시키는 것은 보유세 부담을 증가시킨다는 공통점이 있기는 하나 개별 물건에 미치는 영향은 상이하다는 차이점이 존재한다.

〈표 Ⅴ-32〉는 시세가 1억원인 주택과 1억 5천만원인 주택의 보유세 계산 방식을 보여준다. 공시가격 실거래가반영비율을 5%p 인상시키는 것과 세율을 약 10% 인상시키는 상황에서 산출되는 재산세액의 상대적 크기가 주택별

시세에 따라 달라지는 것을 확인할 수 있다.

시세가 1억원인 주택의 경우 세율을 10% 인상시킨 경우 산출된 세액이 공시가격 실거래가반영비율을 5%p 인상시킨 것에 비해 더 많은 반면, 시세가 1억 5천만원인 주택의 경우 세율 인상에 비해 공시가격 실거래가반영비율 인상에서 더 많은 재산세액을 납부하게 된다.

〈표 Ⅴ-32〉 과세표준 변화의 효과 예제

(단위: 원)

구분	주택1(1억 5천만원)		주택2(1억원)	
	세율 10% 인상	실거래가반영비율 5%p 인상	세율 10% 인상	실거래가반영비율 5%p 인상
과세표준	5,778만원	6,228만원	3,852만원	4,152만원
재산세액	57,780원	63,558원	42,372원	41,520원

자료: 저자 작성

두 경우에서 차이가 발생하는 것은 1억 5천만원 주택의 경우 실거래가반영비율을 인상하는 과정에서 과세표준이 6천만원을 넘어서게 되었고 이로 인해 6천만원을 초과하는 과세표준에 대해 더 높은 세율을 적용받게 되었기 때문이다. 재산세율 체계와 종부세율 체계가 과세표준이 커질수록 세율이 높아지는 누진성을 갖기 때문에 과세표준에 영향을 주는 보유세제 개편은 재산세와 종부세 모두에서 이러한 효과를 낳게 된다.

이 점에 착안하여 다음과 같은 시나리오를 설정하여 비교해보고자 한다.

- 시나리오 1: 재산세율과 종부세율 10% 인상
- 시나리오 2: 공시가격 실거래가반영비율 5%p 인상

이 두 시나리오는 앞서 지적한 효과를 적절히 보여줄 수 있는 수치로 구성되었다. 공시가격 실거래가반영비율 조정에도 불구하고 최대세율 구간이 변경되지 않는 물건의 경우 시나리오 1에서 보유세 부담이 더 크게 증가하게 된다. 반대의 경우에는 시나리오 2에서 보유세 부담이 더 커지게 된다.

이하에서는 세율인 상과 공시가격 실거래가반영비율 인상 등의 시나리오별로 세부담 변화를 살펴보고, 해당 시나리오가 취약가구에 미치는 영향 또한 함께 살펴보도록 하겠다.

1) 세율인상 시나리오

세율 인상 시나리오는 현행 재산세율과 종부세율을 모든 과표 구간에서 현행 세율 대비 10% 상향하는 것을 고려한다. 과세표준이 변하지 않는 상황에서 세율만 인상되기에 이 시나리오에서는 재산세·종부세 납부가구 수는 변화하지 않는다.

가구주 연령별 납부 현황을 살펴보면, 모든 연령 구간에서 재산세 및 종부세 납부액이 증가하였고, 그중에서도 60대와 50대에서 평균 재산세 납부액 및 종부세 납부액이 가장 크게 증가한 것을 알 수 있다.

〈표 Ⅴ-33〉 가구주 연령별 재산세·종부세 납부(세율 인상)

(단위: 가구, %, 천원)

연령대	샘플 가구 수	재산세				종부세			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
30대 미만	487	82	16.8	124	(11)	1	0.2	495	(45)
30대	2,585	1,318	51.0	220	(20)	23	0.9	953	(87)
40대	3,965	2,742	69.2	285	(26)	87	2.2	1,041	(95)
50대	4,438	3,251	73.3	367	(33)	129	2.9	1,405	(128)
60대	3,422	2,702	79.0	440	(40)	158	4.6	1,642	(149)
70대	2,464	1,877	76.2	318	(29)	73	3.0	1,341	(122)
80대 이상	1,136	695	61.2	206	(19)	9	0.8	644	(59)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	480	2.6	1,369	(124)

자료: 저자 작성

경상소득분위별로 살펴보면, 경상소득분위가 증가함에 따라 재산세 평균 납부액 증가분도 커지고 있음을 알 수 있다. 종부세의 경우 평균 납부액 증가분의 소득분위별 경향성을 발견하기 어려운데, 이는 고가 부동산에만

적용되는 종부세의 성격과 모든 경상소득분위에서 고가 부동산 자산을 소유한 샘플이 고르게 분포한다는 사실을 고려할 때 이해할 수 있다.

모든 구간별 세율을 10%씩 인상시켰기 때문에 자산분위가 높아질수록 재산세 평균 납부액 증가가 더 커지는 것을 확인할 수 있다. 종부세의 경우 납부가구당 평균 약 12만 4천원의 평균 납부액 증가가 있을 것으로 분석되었다.

〈표 Ⅴ-34〉 경상소득분위별 재산세 · 종부세 납부(세율 인상)

(단위: 가구, %, 천원)

소득분위	샘플 가구 수	재산세				종부세			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1분위	2,000	966	48.3	102	(9)	7	0.4	1,294	(118)
2분위	2,053	1,234	60.1	151	(14)	10	0.5	1,096	(100)
3분위	1,813	1,047	57.7	195	(18)	21	1.2	1,221	(111)
4분위	1,860	1,067	57.4	183	(17)	17	0.9	941	(86)
5분위	1,650	1,065	64.5	236	(21)	24	1.5	921	(84)
6분위	1,706	1,174	68.8	232	(21)	22	1.3	615	(56)
7분위	1,829	1,347	73.6	260	(24)	33	1.8	1,495	(136)
8분위	1,758	1,412	80.3	318	(29)	51	2.9	1,042	(95)
9분위	1,767	1,474	83.4	378	(34)	73	4.1	931	(85)
10분위	2,061	1,881	91.3	873	(79)	222	10.8	1,755	(160)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	480	2.6	1,369	(124)

자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-35〉 자산분위별 재산세 · 종부세 납부(세율 인상)

(단위: 가구, %, 천원)

자산분위	샘플 가구 수	재산세				종부세			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1~2분위	3,765	12	0.3	1	(0)	0	–	–	–
3분위	1,812	299	16.5	9	(1)	0	–	–	–
4분위	2,156	1,724	80.0	33	(3)	0	–	–	–
5분위	2,059	2,008	97.5	63	(6)	0	–	–	–
6분위	1,807	1,766	97.7	99	(9)	0	–	–	–
7분위	1,761	1,741	98.9	148	(13)	0	–	–	–
8분위	1,688	1,674	99.2	218	(20)	0	–	–	–
9분위	1,676	1,670	99.6	370	(34)	0	–	–	–
10분위	1,773	1,773	100.0	1469	(134)	480	27.1	1,369	(124)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	480	2.6	1,369	(124)

자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-36〉 재산세 · 종부세 평균 납부액 증가분(세율 인상)

(단위: 천원)

소득 \ 자산	자산 1~2분위		자산 3분위		자산 4분위		자산 5분위		자산 6분위		자산 7분위		자산 8분위		자산 9분위		자산 10분위		재산세 평균	종부세 평균
	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부		
1분위	0.1	–	0.7	–	2.8	–	6.0	–	10.0	–	15.1	–	21.8	–	41.6	–	125.2	117.6	9.2	117.6
2분위	0.1	–	0.8	–	3.1	–	6.2	–	10.2	–	15.3	–	22.6	–	40.6	–	120.5	99.6	13.7	99.6
3분위	0.0	–	0.8	–	3.1	–	6.0	–	9.7	–	14.6	–	23.3	–	34.5	–	115.3	111.0	17.7	111.0
4분위	–	–	0.8	–	2.9	–	5.6	–	9.1	–	13.9	–	20.8	–	34.6	–	94.0	85.5	16.6	85.5
5분위	–	–	0.8	–	3.1	–	5.5	–	9.2	–	13.6	–	20.5	–	35.2	–	119.9	83.8	21.4	83.8
6분위	0.3	–	0.8	–	2.8	–	5.6	–	8.8	–	13.7	–	19.6	–	36.0	–	95.7	55.9	21.1	55.9
7분위	0.2	–	0.9	–	2.8	–	5.6	–	8.7	–	12.7	–	19.2	–	31.5	–	107.7	135.9	23.6	135.9
8분위	0.2	–	0.8	–	2.8	–	5.4	–	8.3	–	12.7	–	19.0	–	33.8	–	112.9	94.7	28.9	94.7
9분위	0.1	–	1.0	–	3.3	–	5.0	–	8.5	–	12.9	–	18.9	–	32.4	–	104.5	84.7	34.4	84.7
10분위	–	–	0.7	–	2.8	–	5.2	–	8.5	–	12.9	–	19.1	–	32.1	–	169.3	159.5	79.3	159.5
평균	0.1	–	0.8	–	3.0	–	5.7	–	9.0	–	13.5	–	19.9	–	33.7	–	133.5	124.5	30.2	124.5

자료: 저자 작성

2) 공시가격 실거래가반영비율 인상

다음으로 공시가격 실거래가반영비율을 모든 유형에서 5%p씩 인상시키는 시나리오를 고려한다. 이 경우 과세표준이 바뀌게 되어 특정 물건에 적용되는 세율의 범위 또한 함께 변동될 수 있다. 또한 공시가격 실거래가반영비율이 인상됨에 따라 새롭게 종부세 적용대상으로 분류되는 개인들이 증가할 수 있다.

가구주 연령별 납부 현황을 살펴보면, 재산세는 세율 인상 시나리오의 결과와 매우 유사한 것을 확인할 수 있다. 납부가구당 평균 재산세 증가폭은 2만 9천원으로 세율 인상 시나리오 증가폭인 3만원과 거의 유사한 수준이며 연령 구간별 평균 납부액 증가분 역시 세율 인상 시나리오와 매우 유사하다.

〈표 Ⅴ-37〉 가구주 연령별 평균 재산세 납부액 비교

(단위: 가구, %, 천원)

연령대	샘플 가구 수	재산세(세율 인상)				재산세(실거래가반영비율 인상)			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
30대 미만	487	82	16.8	124	(11)	82	16.8	123	(10)
30대	2,585	1,318	51.0	220	(20)	1,318	51.0	220	(19)
40대	3,965	2,742	69.2	285	(26)	2,742	69.2	284	(26)
50대	4,438	3,251	73.3	367	(33)	3,251	73.3	366	(32)
60대	3,422	2,702	79.0	440	(40)	2,702	79.0	439	(38)
70대	2,464	1,877	76.2	318	(29)	1,877	76.2	317	(28)
80대 이상	1,136	695	61.2	206	(19)	695	61.2	205	(18)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	12,667	68.5	331	(29)

자료: 저자 작성

하지만 종부세의 경우 세율 인상 시나리오와 큰 차이를 보인다. 실거래가반영비율을 인상시킨 결과 전체 종부세 납부가구 수가 562가구로 세율 인상 경우에 비해 82가구 증가한 것을 확인할 수 있다. 이는 앞서 언급한 과세표준 인상으로 종부세 납부대상으로 새롭게 편입된 개인이 존재하는 것에 기인한다.

〈표 Ⅴ-38〉 가구주 연령별 종부세 납부 비교

(단위: 가구, %, 천원)

연령대	샘플 가구 수	종부세(세율 인상)				종부세(실거래가반영비율 인상)			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
30대 미만	487	1	0.2	495	(45)	1	0.2	609	(159)
30대	2,585	23	0.9	953	(87)	27	1.0	943	(77)
40대	3,965	87	2.2	1,041	(95)	101	2.5	997	(51)
50대	4,438	129	2.9	1,405	(128)	151	3.4	1,310	(33)
60대	3,422	158	4.6	1,642	(149)	182	5.3	1,560	(68)
70대	2,464	73	3.0	1,341	(122)	84	3.4	1,273	(54)
80대 이상	1,136	9	0.8	644	(59)	16	1.4	436	(△149)
계(평균)	18,497	480	2.6	1,369	(124)	562	3.0	1,285	(41)

자료: 저자 작성

제도 변경 이전 종부세를 납부하던 개인은 과세표준 증가로 인해 종부세 납부액이 증가하였을 것이나 새로 편입된 개인의 종부세 납부액 수준은 기존 납부자들에 비해 낮을 것이기에 평균 종부세 납부액 수준은 새로이 유입되는 신규 가구 수에 따라 결정된다.

종부세를 납부하는 가구원을 둔 신규 가구가 유입됨에 따라 전체적인 종부세 평균 납부액 증가폭은 약 4만 1천원으로 세율 인상에 비해 낮은 수준인 것을 확인할 수 있다. 특히 80대 이상 가구주 세대는 7가구가 추가로 유입되면서 현행 제도에 비해 평균 납부액 수준이 약 14만 9천원가량 낮아진 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-39〉 경상소득분위별 재산세 납부 비교

(단위: 가구, %, 천원)

소득분위	샘플 가구 수	재산세(①세율 인상)				재산세(②실거래가 반영비율 인상)			
		가구 수	비중	평균 납부액	증가분	가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1분위	2,000	966	48.3	102	(9)	966	48.3	101	(9)
2분위	2,053	1,234	60.1	151	(14)	1,234	60.1	150	(13)
3분위	1,813	1,047	57.7	195	(18)	1,047	57.7	194	(17)
4분위	1,860	1,067	57.4	183	(17)	1,067	57.4	182	(16)
5분위	1,650	1,065	64.5	236	(21)	1,065	64.5	235	(21)
6분위	1,706	1,174	68.8	232	(21)	1,174	68.8	232	(21)
7분위	1,829	1,347	73.6	260	(24)	1,347	73.6	259	(23)
8분위	1,758	1,412	80.3	318	(29)	1,412	80.3	317	(28)
9분위	1,767	1,474	83.4	378	(34)	1,474	83.4	378	(34)
10분위	2,061	1,881	91.3	873	(79)	1,881	91.3	869	(76)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	12,667	68.5	331	(29)

자료: 저자 작성

경상소득분위별로 나누어 살펴보면, 재산세는 두 시나리오에서 큰 차이점을 발견하기 어려우며, 재산세율 인상으로 인한 세부담 인상 효과가 모든 구간에서 실거래가반영비율 인상에 따른 과표변경 효과보다 더 큰 것을 확인할 수 있다.

종부세의 경우 경상소득분위가 높은 가구에서 더 많은 신규 종부세 납부 가구 유입이 있었던 것을 확인할 수 있다. 신규 가구 유입에 따라 분위별 평균 납부액이 감소한 분위가 다수 존재한다. 경상 7분위 가구는 다수의 신규 가구 유입으로 현행 제도에 비해 평균 납부액 수준이 약 8만 7천원 감소하였다.

〈표 Ⅴ-40〉 경상소득분위별 종부세 평균 납부액 비교

(단위: 가구, %, 천원)

소득분위	샘플 가구 수	종부세(①세율 인상)				종부세(②실거래가 반영비율 인상)			
		납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분	납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1분위	2,000	7	0.4	1,294	(118)	7	0.4	1,431	(255)
2분위	2,053	10	0.5	1,096	(100)	12	0.6	1,034	(38)
3분위	1,813	21	1.2	1,221	(111)	25	1.4	1,162	(52)
4분위	1,860	17	0.9	941	(86)	19	1.0	935	(80)
5분위	1,650	24	1.5	921	(84)	28	1.7	890	(52)
6분위	1,706	22	1.3	615	(56)	27	1.6	621	(62)
7분위	1,829	33	1.8	1,495	(136)	42	2.3	1,273	(△87)
8분위	1,758	51	2.9	1,042	(95)	61	3.5	1,011	(64)
9분위	1,767	73	4.1	931	(85)	88	5.0	879	(32)
10분위	2,061	222	10.8	1,755	(160)	253	12.3	1,656	(61)
계(평균)	18,497	480	2.6	1,131	(103)	562	3.0	1,285	(41)

자료: 저자 작성

자산분위별로 구분해보면 재산세는 세율 인상 시나리오와 거의 유사하고, 종부세는 두 시나리오의 전체적인 차이가 10분위에서 관측되는 것을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅴ-41〉 자산분위별 재산세 평균 납부액 비교

(단위: 가구, %, 천원)

자산분위	샘플 가구 수	재산세(①세율 인상)				재산세(②실거래가 반영비율 인상)			
		납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분	납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1~2분위	3,765	12	0.3	1	(0)	12	0.3	1	(0)
3분위	1,812	299	16.5	9	(1)	299	16.5	8	(1)
4분위	2,156	1,724	80.0	33	(3)	1,724	80.0	32	(2)
5분위	2,059	2,008	97.5	63	(6)	2,008	97.5	62	(5)
6분위	1,807	1,766	97.7	99	(9)	1,766	97.7	98	(8)
7분위	1,761	1,741	98.9	148	(13)	1,741	98.9	147	(12)
8분위	1,688	1,674	99.2	218	(20)	1,674	99.2	218	(20)
9분위	1,676	1,670	99.6	370	(34)	1,670	99.6	371	(34)
10분위	1,773	1,773	100.0	1469	(134)	1,773	100.0	1,465	(130)
계(평균)	18,497	12,667	68.5	332	(30)	12,667	68.5	331	(29)

자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-42〉 자산분위별 종부세 납부 비교

(단위: 가구, %, 천원)

자산분위	샘플 가구 수	종부세(①세율 인상)				종부세(②실거래가 반영비율 인상)			
		납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분	납부 가구 수	비중	평균 납부액	증가분
1~2분위	3,765	0	–	–	–	0	–	–	–
3분위	1,812	0	–	–	–	0	–	–	–
4분위	2,156	0	–	–	–	0	–	–	–
5분위	2,059	0	–	–	–	0	–	–	–
6분위	1,807	0	–	–	–	0	–	–	–
7분위	1,761	0	–	–	–	0	–	–	–
8분위	1,688	0	–	–	–	0	–	–	–
9분위	1,676	0	–	–	–	0	–	–	–
10분위	1,773	480	27.1	1,369	(124)	562	31.7	1,285	(41)
계(평균)	18,497	480	2.6	1,369	(124)	562	3.0	1,285	(41)

자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-43〉 재산세 · 종부세 평균 납부액 증가분(공시가격 실거래가반영비율 인상)

(단위: 천원)

자산 / 소득	1~2분위		3분위		4분위		5분위		6분위		7분위		8분위		9분위		10분위		재산세 평균	종부세 평균
	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부		
1분위	0.1	–	0.5	–	2.1	–	4.9	–	9.3	–	14.0	–	23.1	–	43.4	–	123.9	255.2	8.6	255.2
2분위	0.0	–	0.6	–	2.3	–	5.1	–	9.0	–	13.4	–	23.5	–	41.7	–	125.7	38.2	13.2	38.2
3분위	0.0	–	0.6	–	2.3	–	4.9	–	8.7	–	12.9	–	24.0	–	34.6	–	119.1	51.9	17.2	51.9
4분위	–	–	0.6	–	2.1	–	4.5	–	8.2	–	11.9	–	21.2	–	34.3	–	98.5	79.6	16.1	79.6
5분위	–	–	0.7	–	2.3	–	4.3	–	8.2	–	12.0	–	20.8	–	35.4	–	117.7	52.1	20.6	52.1
6분위	0.3	–	0.6	–	2.1	–	4.6	–	8.0	–	11.9	–	19.2	–	37.4	–	96.8	62.1	20.6	62.1
7분위	0.1	–	0.7	–	2.0	–	4.5	–	7.9	–	11.2	–	18.7	–	32.0	–	106.8	△86.6	22.9	△86.6
8분위	0.1	–	0.7	–	2.0	–	4.3	–	7.5	–	11.1	–	18.9	–	34.8	–	113.4	64.1	28.5	64.1
9분위	0.1	–	0.8	–	2.5	–	3.9	–	7.9	–	11.2	–	18.9	–	33.1	–	105.0	31.9	34.1	31.9
10분위	–	–	0.5	–	2.1	–	4.1	–	7.6	–	11.3	–	18.9	–	33.1	–	160.2	61.1	75.7	61.1
평균	0.1	–	0.6	–	2.2	–	4.6	–	8.2	–	11.8	–	19.9	–	34.4	–	130.2	40.5	29.2	40.5

자료: 저자 작성

3) 시나리오 비교

두 시나리오의 세부담 변화 효과를 보다 자세히 살펴보기 위해 소득·자산 분위별 총보유세 납부액을 기준으로 비교해보도록 하겠다.

우선 경상소득분위별 총납부액 규모를 비교해보면, 재산세에서는 세율 인상 시나리오의 세부담이 모든 분위에서 더 큰 반면, 종부세에서는 공시가격 실거래가반영비율 인상 시나리오가 더 큰 것으로 분석되었다.

앞서 공시가격 실거래가반영비율을 조정하게 되면 과세표준이 변경되어 재산세·종부세 세율 구간이 달라지는 효과와 종부세 과세표준이 기본 공제액을 넘어서게 되어 새로이 과세대상이 되는 효과가 존재한다고 언급한 바 있다. 종부세에서 실거래가반영비율 인상 효과가 더 크게 분석된 것은 두 번째 효과의 크기가 상당하다는 것을 의미하나 재산세 분석결과를 통해서는 첫 번째 효과의 크기를 확인하기는 어렵다.

〈표 Ⅴ-44〉 시나리오별 총납부액 비교(경상소득분위별)

(단위: 천원)

납부액 / 소득분위	재산세			종부세		
	① 세율 인상	② 공시가격 실거래가 반영비율 인상	차이 (②-①)	① 세율 인상	② 공시가격 실거래가 반영비율 인상	차이 (②-①)
1분위	98,235	97,628	△607	9,056	10,018	963
2분위	185,991	185,319	△673	10,957	12,411	1,454
3분위	204,079	203,538	△541	25,648	29,055	3,408
4분위	194,973	194,399	△574	15,989	17,759	1,770
5분위	251,007	250,079	△928	22,114	24,913	2,799
6분위	272,550	271,945	△605	13,529	16,772	3,243
7분위	350,400	349,383	△1,017	49,337	53,445	4,109
8분위	448,841	448,266	△574	53,124	61,673	8,549
9분위	557,631	557,256	△375	67,990	77,319	9,328
10분위	1,641,752	1,634,939	△6,813	389,545	419,034	29,489
총합계	4,205,459	4,192,753	△12,706	657,289	722,401	65,112

자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-45〉 시나리오별 총납부액 비교(자산분위별)

(단위: 천원)

납부액 / 소득분위	재산세			종부세		
	① 세율 인상	② 공시가격 실거래가 반영비율 인상	차이 (②-①)	① 세율 인상	② 공시가격 실거래가 반영비율 인상	차이 (②-①)
1~2분위	16	16	△0	0	0	0
3분위	2,578	2,520	△58	0	0	0
4분위	56,043	54,674	△1,370	0	0	0
5분위	126,064	123,801	△2,264	0	0	0
6분위	174,922	173,424	△1,498	0	0	0
7분위	258,021	255,116	△2,906	0	0	0
8분위	365,692	365,730	38	0	0	0
9분위	618,165	619,441	1,277	0	0	0
10분위	2,603,957	2,598,032	△5,925	657,289	722,401	65,112
총합계	4,205,459	4,192,753	△12,706	657,289	722,401	65,112

자료: 저자 작성

총납부액을 자산분위별로 살펴보자. 재산세 납부를 보면 자산7분위 가구까지는 세율 인상 시나리오의 세부담이 더 큰 것을 알 수 있으나 자산8분위와 9분위에서는 실거래가반영비율 인상 시나리오의 세부담이 더 커지는 것을 확인할 수 있다. 하지만, 자산10분위의 경우 다시 세율 인상 시나리오의 세부담이 커진다.

이 결과는 앞서 언급한 과세표준 변경의 두 가지 효과 중 첫 번째 효과의 크기가 자산분위에 따라 달라지는 것을 잘 보여준다. 보유자산액이 적은 가구는 과세표준 상승에 따른 세율 구간 변경 효과가 크지 않아 세율을 인상하는 것이 세부담을 보다 가중시키게 된다. 하지만 보유자산액이 큰 가구의 경우 과세표준 상승에 따른 효과와 더불어 세율 구간이 변경되는 효과 또한 함께 가중되기에 세율 인상 시나리오에 비해 과표 인상 시나리오에서 세부담이 더 커지는 것이다. 자산10분위 가구의 경우 이미 누진세율 구간에 놓여 있는 가구가 많기에 과세표준 상승 효과만 존재하고, 이에

세율 인상 시나리오의 세부담이 더 커지게 된다.

이상의 시나리오 분석결과는 보유세제 개편을 위한 정책 수단을 선택할 때 세율 변경에 비해 과표현실화율을 올리는 것이 보다 더 많은 자산을 가진 가구에 보다 더 많은 세부담을 가하는 누진적 성격을 갖는다는 것을 시사한다. 과표현실화율을 조정하면 종부세 납부자가 증가하여 자산10분위 가구의 종부세 부담이 더욱 가중되게 되고, 재산세 납부 측면에서도 상대적으로 많은 자산액을 보유한 가구에서 세부담이 세율을 인상하는 방안에 비해 증가하게 된다.

〈표 Ⅴ-46〉 시나리오별 재산세 · 종부세 총납부액 비교(② 공시가격 실거래가반영비율 인상 – ① 세율 인상)

(단위: 천원)

자산 / 소득	1~2분위		3분위		4분위		5분위		6분위		7분위		8분위		9분위		10분위		재산세 총합계	종부세 총합계
	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부	재산	종부		
1분위	△0	0	△26	0	△293	0	△226	0	△56	0	△86	0	55	0	52	0	△26	963	△607	963
2분위	△0	0	△16	0	△291	0	△315	0	△235	0	△206	0	83	0	90	0	217	1,454	△673	1,454
3분위	△0	0	△5	0	△196	0	△261	0	△159	0	△249	0	67	0	15	0	248	3,408	△541	3,408
4분위	0	0	△4	0	△165	0	△269	0	△158	0	△314	0	42	0	△21	0	316	1,770	△574	1,770
5분위	0	0	△2	0	△106	0	△274	0	△174	0	△256	0	37	0	31	0	△183	2,799	△928	2,799
6분위	△0	0	△2	0	△104	0	△254	0	△148	0	△345	0	△57	0	170	0	134	3,243	△605	3,243
7분위	△0	0	△1	0	△98	0	△220	0	△187	0	△345	0	△123	0	91	0	△134	4,109	△1,017	4,109
8분위	△0	0	△1	0	△60	0	△224	0	△161	0	△393	0	△35	0	205	0	95	8,549	△574	8,549
9분위	△0	0	△1	0	△40	0	△163	0	△107	0	△407	0	19	0	202	0	122	9,328	△375	9,328
10분위	0	0	△0	0	△16	0	△58	0	△114	0	△305	0	△49	0	442	0	△6,713	29,489	△6,813	29,489
총합계	△0	0	△58	0	△1,370	0	△2,264	0	△1,498	0	△2,906	0	38	0	1,277	0	△5,925	65,112	△12,706	65,112

자료: 저자 작성

다. 보유세제 개편에 따른 취약가구 분석

이제 보유세제를 인상시키는 방향으로 개편했을 경우 제도개편에 따라 세부담이 크게 가중되는 취약가구에 초점을 맞춰보겠다. 앞선 논의들을 바탕으로 취약가구의 특성을 생각해보면 취약가구는 보유세제 개편에 따라 자산구성의 변경이 어려워야 한다는 점을 알 수 있다. 실물자산보유에 따른 세부담이 크게 가중될 때 해당 자산의 처분이 어려운 가구로 거주주택 외 부동산을 보유하고 있지 않은 가구를 우선적으로 꼽을 수 있다. 이 세대의 경우 거주 주택을 처분하고 전·월세 형태의 거주 형태로 변경하지 않는 이상 보유세제 변동에 자산구성 변화로 대응하기 어렵다.

거주주택만을 보유하고 있는 세대 중에서도 취약가구로 보기 어려운 가구들이 다수 존재하기 때문에 다음의 세 가지 유형에 한해 분석을 진행하였다. 우선 가구주가 고령층에 속하여 더 이상 경제활동을 지속하기 어려운 가구를 꼽을 수 있다. 다음으로 가구 경상소득의 절대적 크기가 작아 작은 세부담 변화에도 크게 영향을 받을 수 있는 저소득가구를 고려해볼 수 있다. 세 번째로, 경상소득 대비 보유세 부담이 높고 자산 변경이 어려운 가구 또한 취약가구로 볼 수 있을 것이다.

- (공통조건) 거주주택 외 부동산을 보유하고 있지 않은 가구
- 취약가구 1: 가구주 연령 70세 이상 가구
- 취약가구 2: 2016년 기준중위소득 30% 이하 가구
- 취약가구 3: 보유세 부담이 경상소득의 5%를 초과하는 가구

1) 고령가구

경제활동을 더 이상 지속하지 못하는 가구가 대다수 포함된 고령가구는 보유 실물자산에 대한 과세가 달라진다 할지라도 이에 대응하기 어렵다는 특징이 있다. 늘어난 보유세에 대응하기 위해 경상소득을 증가시키거나 보유한 실물자산을 변경하는 데에도 어려움을 겪기 때문이다.

거주주택 외 부동산을 보유하지 않는 고령가구의 특성을 살펴보면 이전소득을 제외한 모든 평균 소득값에서 대조군에 비해 낮은 것을 확인할 수 있다. 자산의 경우 평균 1억 4,796만원의 자산을 갖고 있는데, 이 중 1억 1,409만원을 실물자산의 형태로 보유하고 있고, 3,388만원의 금융자산을 보유하고 있다.

〈표 Ⅴ-47〉 고령 취약가구 특성

(단위: 천원, 가구)

구분	treated	untreated
샘플 수	2,381	16,116
평균 가구주연령	76.7	51.4
평균 가구원 수	1.7	3.0
평균 경상소득	14,028	54,387
평균 근로소득	3,431	36,237
평균 사업소득	1,146	12,721
평균 재산소득	959	2,227
평균 이전소득	8,492	3,201
평균 공적이전소득	6,140	2,575
평균 사적이전소득	2,352	626
평균 자산총액	147,969	409,375
평균 실물자산	114,091	303,942
평균 금융자산	33,878	105,433
재산세 납부가구 수	1,354	11,313
평균 재산세 납부액	115	324
종부세 납부가구 수	15	465
평균 종부세 납부액	433	1,271

자료: 저자 작성

해당 취약가구 중 재산세를 납부하는 가구는 총 1,354가구로 전체 2,381가구의 약 57%를 차지한다. 해당 가구는 평균적으로 약 11만 5천원의 재산세를 연간 납부하고 있는데, 이 중 종부세를 납부하는 15가구는 평균적으로 43만 3천원의 종부세를 납부하고 있다.

보유세제를 인상시키는 방향으로 개편할 경우 해당 취약가구들이 부담하는 보유세 부담이 크게 증가하는지를 점검하기 위해 다음의 다섯 가지 시나리오 각각에서 고령가구의 보유세 부담이 어떻게 변화하는지를 점검해보았다. 보유세 인상 시나리오는 공시가격의 실거래가반영비율을 현행 제도 대비 10%p, 15%p, 20%p, 25%p를 각각 인상시키는 시나리오를 고려하였다.

〈표 Ⅴ-48〉 보유세 부담 인상 시나리오(고령가구)

(단위: 천원, 가구)

구분		현행	실거래가 반영비율 10%p	실거래가 반영비율 15%p	실거래가 반영비율 20%p	실거래가 반영비율 25%p
재산세 납부가구 수		1,354	1,354	1,354	1,354	1,354
평균 재산세 납부액		115	137	149	161	173
종부세 납부가구 수		15	17	17	24	25
평균 종부세 납부액		433	637	749	618	728
	(기존가구만)	433	697	807	911	1,056
재산세공제[1]		249	453	634	586	672
	(기존가구)	249	493	675	867	1034
고령공제[2]		197	292	333	280	325
	(기존가구)	197	312	352	397	460
평균 보유세 비중	재산세 납부가구	1.2%	1.4%	1.6%	1.7%	1.8%
	종부세 납부가구	8.9%	11.0%	12.0%	11.7%	12.5%
	기존가구만	8.9%	11.3%	12.3%	13.4%	14.5%

주: 1)「종합부동산세법」 제9조 제3항
2)「종합부동산세법」 제9조 제6항
자료: 저자 작성

〈표 Ⅴ-48〉은 시나리오별로 고령가구의 재산세 및 종부세 부담이 어떻게 달라지는지를 나타낸다. 현행 제도에서 공시가격 실거래가반영비율을 인상시킴에 따라 평균재산세납부액이 가구당 약 11만 5천원에서 약 17만 3천원까지 증가하는 것을 알 수 있다. 종부세의 경우 실거래가반영비율이 증가함에 따라 전체 고령 취약가구 중 종부세 납부가구 수가 현행 15가구에서 25가구로

증가하게 되고, 평균 납부액 또한 약 43만 3천원에서 72만 8천원으로 증가하게 된다. 현행 제도에서 종부세를 납부하고 있는 기존 납부가구만으로 대상을 한정하면, 실거래가반영비율을 25%p까지 증가시켰을 때 15가구의 평균 종부세 납부액은 약 105만 6천원이 될 것으로 분석되었다.

종합부동산세를 산출할 때 동일 과표에 대해 이미 납부한 재산세를 일정한 산식에 의거 공제하도록 하고 있는데, 고령 취약가구는 현행 제도에서 평균적으로 약 24만 9천원의 재산세 공제를 받고 있는 것으로 분석되었다. 종합부동산세를 계산할 때 고령가구에 대한 세액공제 제도에 따른 감면액 또한 존재하는데 현행 제도에서 고령 취약가구는 평균 19만 7천원의 종부세 감면 혜택을 받고 있는 것으로 분석되었다. 두 가지 종류의 공제액 모두 실거래가반영비율이 증가함에 따라 함께 증가하는 것을 확인할 수 있는데, 보유세제 강화에 따라 재산세 납부액 또한 증가하기 때문에 재산세 증가에 따라 재산세 기납부액에 대한 공제액의 규모가 더 큰 것으로 보인다.

실거래가반영비율 인상에 따라 경상소득에서 보유세 납부액이 차지하는 비중 또한 증가하는데, 전체 고령 취약가구의 평균 보유세 비중은 현행 1.2%에서 1.8%까지 증가하는 것으로 분석되었다. 종부세 납부가구의 평균 보유세 비중은 현행 8.9%에서 12.5%까지 증가할 것으로 보인다.

분석결과를 보면, 고령 취약가구 중 보유세 인상에 따라 크게 영향을 받게 되는 가구는 종부세를 납부하는 고자산 고령가구에 국한되는 것을 알 수 있다. 고령 취약가구 전체 평균 거주자산의 시세는 약 1억 1,409만원으로 높지 않기 때문에 대다수의 고령 취약가구는 보유세제 확대 개편에 큰 영향을 받지 않는다. 가장 큰 보유세 확대 시나리오에서도 고령 취약가구의 평균 보유세 비중이 약 1.8% 수준이 될 것으로 분석되어 현행제도하에서의 약 1.2% 대비 그리 높지 않은 수준이다.

종부세를 납부하는 고자산 고령가구는 현행 제도에서 15가구 존재하며 가장 큰 인상안에서는 25가구가 존재하게 되어 약 10가구가 증가하게 된다. 가장 큰 인상안을 적용할 경우 해당 가구에서 보유세 부담 비중이 약 3.6%p 커지는 것으로 분석되어 해당 가구에 상당한 보유세 부담으로 작용할 가능성이

있다. 하지만 가계금융·복지조사 자료의 특성상 종부세 장기보유특별공제 제도를 적용하지 못하였다는 점과 해당 가구들이 거주 목적으로 하나의 자산만을 소유한 고령가구라는 특성을 고려할 때 실제 25가구들이 부담하는 종부세 부담은 여기에서 추정된 값에 비해 현저히 낮을 가능성 또한 존재한다.

2) 저소득가구

다음으로 저소득 취약가구에 대해 동일한 분석을 시행하도록 하겠다. 저소득 취약가구의 구분은 2016년 기준중위소득액의 30% 이하로 설정하였다.[20] 저소득 취약가구를 가르는 기준선이 다소 임의적이기는 하나 해당 기준선을 10%p 이내에서 조정한 시뮬레이션 결과값 또한 이하에서 서술할 결과의 방향성이 크게 달라지지 않는다.

〈표 Ⅴ-49〉 연도별 기준 중위소득(월소득 기준)

(단위: 원)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
2015년	1,562,337	2,660,196	3,441,364	4,222,533	5,003,702	5,784,870	6,566,039
2016년	1,624,831	2,766,603	3,579,019	4,391,434	5,203,849	6,016,265	6,828,680
2017년	1,652,931	2,814,449	3,640,915	4,467,380	5,293,845	6,120,311	6,946,776
2018년	1,672,105	2,847,097	3,683,150	4,519,202	5,355,254	6,191,307	7,027,359

자료: e-나라지표, 「기준 중위소득 추이」의 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

주거용 실물자산만을 보유하고 있으며 저소득인 취약가구는 자료 중 1,445가구 존재한다. 해당 가구는 대조군과 비교할 때 가구주 연령이 약 68.9세로 더 높고 평균 가구원 수는 1.8명으로 더 작은 특성을 갖는다. 연간 평균 경상소득은 약 626만원으로 조사되었으며 이 중 약 446만원이 이전소득으로 조사되었다. 거주하고 있는 주택의 평균 시세는 약 6,039원이었고 이외 금융

20) 저소득 취약가구 기준선은 기초생활보장제도의 기준을 기본적으로 따르되 기초생활보장제도의 소득인정액 산정 방법을 사용하는 미시자료에 정확히 적용하기 어렵다는 점을 고려하여 설정하였다.

자산으로 평균 약 2,378만원을 보유하여 약 8,417만원의 자산을 갖고 있다.

〈표 Ⅴ-50〉 저소득 취약가구 특성

(단위: 천원, 가구)

구분	treated	untreated
샘플 수	1,445	17,052
평균 가구주 연령	68.9	52.7
평균 가구원 수	1.8	2.9
평균 경상소득	6,260	53,223
평균 근로소득	1,346	34,991
평균 사업소득	325	12,288
평균 재산소득	125	22,325
평균 이전소득	4,464	3,713
평균 공적이전소득	3,426	2,919
평균 사적이전소득	1,038	793
평균 자산총액	84,165	402,800
평균 실물자산	60,388	299,690
평균 금융자산	23,778	103,109
재산세 납부가구 수	656	12,011
평균 재산세 납부액	62	315
종부세 납부가구 수	0	480
평균 종부세 납부액	–	1,245

자료: 저자 작성

해당 가구에 대해 앞서 적용한 보유세 인상 시나리오를 적용해보자. 저소득 취약가구는 현행 제도하에서 약 6만 2천원의 보유세를 납부하는데 가장 큰 폭의 인상안인 실거래가 반영비율 25%p 인상안에서는 약 9만 3천원으로 상승된다.

종부세의 경우 현행 제도에서는 납부하는 가구가 존재하지 않으며 실거래가 반영비율을 20%p 이상 인상시킨 경우 단 1가구만이 납부대상가구로 분류하는

것을 확인할 수 있다. 종부세 납부가구의 세부담은 현행 0원이고 가장 높은 인상 시나리오에서 약 16만원으로 분석되었다. 하지만 이 가구의 경우 실물자산액이 매우 높은 가구로 사실상 저소득가구로 취급하기 어렵다는 점을 고려할 필요가 있다.

재산세와 종부세를 합산한 보유세가 저소득 취약가구의 경상소득에서 차지하는 비중은 현행 1.7% 수준이며, 가장 큰 인상안에서도 2.5% 수준으로 증가하는 데 그치고 있는 것을 확인할 수 있다. 다만 종부세를 납부하는 1가구의 경우 가장 큰 인상안에서 보유세 비중이 52.7%로 높게 나타나는 것으로 분석되었다.

저소득 취약가구들에 대한 분석결과를 보면 보유세 인상안에 따른 세부담 증가가 그리 크지 않은 것을 확인할 수 있다. 저소득 가구의 실물자산 평균 보유액이 약 6,039만원으로 매우 낮은 수준이기에 보유세 및 종부세 부담 수준이 애초에 높지 않았으며 가장 큰 인상안에서도 보유세 부담 수준이 0.8%p 증가하는 데에 그쳤다.

〈표 Ⅴ-51〉 보유세 부담 인상 시나리오(저소득가구)

(단위: 천원, 가구, %)

구분		현행	실거래가 반영비율 10%p	실거래가 반영비율 15%p	실거래가 반영비율 20%p	실거래가 반영비율 25%p
재산세 납부가구 수		656	656	656	656	656
평균 재산세 납부액		62	74	80	86	93
종부세 납부가구 수		0	0	0	1	1
평균 종부세 납부액		–	–	–	37	160
재산세공제[1]		–	–	–	7	31
고령공제[2]		–	–	–	16	69
평균 보유세 비중	재산세 납부가구	1.7	2.0	2.2	2.3	2.5
	종부세 납부가구	–	–	–	45.8	52.7

주: 1) 「종합부동산세법」 제9조 제3항
2) 「종합부동산세법」 제9조 제6항

자료: 저자 작성

3) 보유세 부담 비중이 높은 1가구 1주택

마지막 취약가구로 경상소득 대비 보유세 비중이 5% 이상인 가구를 점검하였다. 경상소득 대비 실물자산보유액이 매우 높은 가구를 점검하고자 하며 그중에서도 해당 실물자산을 주거용 목적으로 사용하고 있는 가구의 규모 및 보유세 부담 수준을 확인하기 위한 작업이다.

미시자료 내에서 이러한 특성을 갖는 취약가구는 77가구만 존재한다. 해당 가구주의 평균연령은 약 61.7세로 대조군에 비해 약 8세 정도 높았으며 평균 가구원 수는 1.8명으로 대조군에 비해 적은 수준이다. 이 가구는 대조군에 비해 평균 경상소득은 매우 낮으나 자산총액은 매우 높은 특징을 보인다. 취약가구의 연평균 경상소득은 약 1,028만원으로 대조군의 약 5,026만원의 1/5수준에 그친다. 하지만 평균 자산총액을 보면 가구당 약 7억 4,662만원을 보유하고 있어 대조군의 약 3억 8,019만원에 비해 약 2배가량 많은 것을 알 수 있다. 취약가구의 자산 구성을 보면 금융자산의 경우 평균 8,289만원으로 대조군에 비해 소폭 적은 수준이나 거주용 부동산의 평균 시세가 약 6억 6,374만원으로 대조군에 비해 매우 높은 것을 알 수 있다.

즉, 이 유형의 취약가구는 자산이 실물자산 위주로 구성되어 있고, 해당 실물자산에 거주하고 있으며 경상소득은 연간 1천만원 수준으로 낮다는 특성을 보인다. 이러한 특성은 보유세 인상이 크게 이루어질 경우 이에 대응할 수단이 많지 않다는 점에서 해당 가구를 보유세 인상안의 취약가구로 분류하게 한다.

〈표 Ⅴ-52〉 취약가구 특성(보유세 비중이 높은 가구)

(단위: 천원, 가구)

구분	treated	untreated
샘플 수	77	18,420
평균 가구주 연령	61.7	53.7
평균 가구원 수	1.8	2.8
평균 경상소득	10,279	50,263
평균 근로소득	2,259	32,878
평균 사업소득	3,564	11,537
평균 재산소득	4,080	2,085
평균 이전소득	3,584	3,763
평균 공적이전소득	2,435	2,955
평균 사적이전소득	1,150	808
평균 자산총액	746,620	380,189
평균 실물자산	663,735	282,289
평균 금융자산	82,887	97,900
재산세 납부가구 수	57	12,610
평균 재산세 납부액	975	299
종부세 납부가구 수	18	462
평균 종부세 납부액	633	1269

자료: 저자 작성

현행 제도에서 해당 가구의 보유세 부담을 정리해보면 약 97만 5천원의 재산세와 약 63만 3천원의 종부세를 납부하는 것을 확인할 수 있다. 보유세 인상 시나리오를 적용해보면 재산세의 경우 약 145만원까지 증가하고 재산세는 약 104만원까지 증가하여 전체적으로 큰 증가폭을 보이고 있다.

재산세와 종부세를 합산한 보유세가 연간 경상소득에서 차지하는 비중의 평균값은 현행 제도에서 약 13.6%를 보이고 있다. 가장 작은 인상안의 경우 해당 비중이 약 16.8%을 기록하고 가장 높은 인상안의 경우 약 21.8%가 될 것으로 분석되었다.

〈표 Ⅴ-53〉 보유세 부담 인상 시나리오(보유세 비중이 높은 가구)

(단위: 천원, 가구)

구분		현행	실거래가 반영비율 10%p	실거래가 반영비율 15%p	실거래가 반영비율 20%p	실거래가 반영비율 25%p
재산세 납부가구 수		57	57	57	57	57
평균 재산세 납부액		975	1,160	1,255	1,351	1,446
종부세 납부가구 수		18	20	20	24	24
평균 종부세 납부액		633	843	953	880	1,036
	(기존가구만)	633	918	1,024	1,115	1,280
재산세공제[1]		356	592	805	888	1,038
	(기존가구)	356	668	905	1,140	1,326
고령공제[2]		171	234	253	253	305
	(기존가구)	171	259	273	308	361
평균 보유세 비중 (%)	재산세 납부가구	13.6	16.8	18.5	20.0	21.8
	종부세 납부가구	10.7	12.7	13.9	14.8	16.2
	기존가구만	10.7	13.3	14.5	15.6	17.0

주: 1)「종합부동산세법」 제9조 제3항
2)「종합부동산세법」 제9조 제6항

자료: 저자 작성

경상소득에서 보유세가 차지하는 비중이 5% 이상인 취약가구의 세부담 시뮬레이션 결과 가장 큰 인상안에서 현행 제도 대비 8.2%p가량 비중이 증가하는 것을 확인할 수 있다. 이처럼 세부담이 크게 증가하는 것은 보유세 증가폭이 큰 것에도 기인하나 해당 가구의 경상소득액이 낮은 것에도 원인이 있다. 해당 가구의 경상소득은 약 1천만원 수준으로 대조군에 비해 매우 낮은 반면, 실물자산보유액은 6억원 이상으로 대조군에 비해 높은 수준이다.

4. 소결

이상에서 2017년 가계금융·복지조사 자료를 활용하여 조사대상가구의 거주형태, 자산, 소득 분포 등에 대해 살펴본 뒤 시뮬레이션 모형을 구축하여 몇 가지 시나리오에서의 세부담이 어떻게 변하게 되는지 분석하였다.

다양한 방법의 보유세 인상안이 사회적으로 논의되고 있는 가운데, 시뮬레이션 분석결과는 과표현실화율을 인상시키고 세율을 유지하는 방안과 세율을 인상시키고 과표현실화율을 유지하는 방안을 비교하고 있다. 비교결과 과표현실화율을 인상시키는 것이 세율 인상에 비해 보다 누진적 성격을 갖는다는 것을 알 수 있었다. 과세표준이 상향됨에 따라 동일한 세율체계 하에서도 고가 부동산에 대한 재산세 부담이 증가하게 되고, 종부세 대상 물건 또한 확대되게 된 까닭이다.

다음으로 보유세 확대 시나리오를 단계별로 설정한 뒤 해당 보유세 확대안이 취약가구에 미치는 영향을 분석하였다. 가계금융·복지조사 자료의 통계량 분석결과 가구의 소득과 자산이 뚜렷한 양의 상관관계를 보이나 그렇지 못한 가구가 다수 존재함을 자료를 통해 확인하였다. 전체 가구의 소득-자산 분포를 점검하는 작업을 통해 자산보유가 10분위에 속하면서도 경상소득분위는 1분위 혹은 2분위에 속하는 고자산-저소득 가구가 다수 존재한다는 것을 확인하였다.

이러한 고자산-저소득 가구의 경우 가구주 평균 연령이 70대 이상으로 높고, 가구원 수 또한 2명이 채 되지 않는 등 노인가구의 전형적인 특성을 보이고, 경상소득이 낮고 자산총액이 높은데 금융자산과 실물자산에서 발생하는 재산소득이 매우 낮다는 것을 확인할 수 있었다. 다만 이러한 특징에도 불구하고 고자산-저소득 가구 모두를 보유세 인상에 취약한 가구로 분류하기는 어렵기에 추가적인 조건을 적용하여 크게 세 가지 유형의 취약가구를 설정하였다.

세 유형의 취약가구에 대한 보유세 인상에 따른 세부담 효과를 분석한 결과 전체 샘플인 18,497가구 중 고령 취약가구, 저소득 취약가구, 보유세 부담 비중이 높은 취약가구를 각각 1,354가구, 656가구, 57가구 식별해낼 수 있었다. 해당 가구에 대한 시뮬레이션 결과 가장 급격한 보유세 인상 시나리오를

고려한다 할지라도 세부담이 크게 가중될 것으로 예상되는 가구는 매우 소수 가구에 국한되는 것을 확인할 수 있다.

고령 취약가구의 경우 실거래가반영비율 인상 시나리오에 따라 종부세를 납부하게 되는 가구에서 (보유세/경상소득) 비중이 현행 약 8.9%에서 12.5%로 3.6%p 증가하는 것으로 분석되었으나, 전체 재산세 납부가구의 평균값은 1.2%에서 1.8%로 0.6%p 증가하는 것에 그쳤다. 저소득가구 또한 (보유세/경상소득) 비중이 현행 약 1.7%에서 2.5%로 약 0.8%p 증가하는 것으로 분석되었다. (보유세/경상소득) 비중이 5% 이상인 취약가구의 경우 이 비율이 현행 13.6%에서 21.8%로 8.2%p 증가할 것으로 분석되어 가장 크게 보유세 부담이 증가할 것으로 분석되었으나 이에 해당하는 가구 수가 57가구에 그친다.

본문에서 고려한 취약가구 중 고령가구와 저소득가구의 경우 보유한 실물자산이 적어 보유세 인상에 큰 영향을 받지 않는 것으로 보인다. 한편 적은 수의 샘플이기는 하나 보유세 인상에 따라 세부담 증가가 매우 크게 발생하는 가구가 존재하였다. 이는 주거용 주택만을 실물자산으로 보유한 가구 중에서도 보유세 인상에 따라 세부담이 크게 증가할 수 있는 가구가 실제 존재함을 잘 보여준다.

다만 미시자료에서 보유자산의 보유기간 정보를 파악할 수 없어 장기보유에 따른 1가구 1주택 종부세 감면을 시뮬레이션에 적용하지 못하였다는 것과 직전년도에 납부한 종부세 대비 150%를 종부세 납부 상한으로 설정한 규정을 해당 시뮬레이션에 적용하지 못했다는 한계점을 고려하면 이러한 추정 결과는 과대 추정된 측면이 존재한다.

Ⅵ. 결론 및 정책적 시사점

본 연구에서는 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향을 분석하고, 또한 다양한 개편 시나리오별 세부담 효과를 분석하여 부동산 보유세가 주택가격 및 가구 세부담에 미치는 영향을 분석하였다.

우선 주택가격에 대한 분석결과 대부분의 분석에서 이자율이 높을수록 주택가격 상승률은 낮아지는 것으로 나타났다. 하지만 부동산 보유세 관련 변수의 경우 종합부동산세 도입이 논의되던 시기에 주택가격상승률이 낮아지는 효과를 보이긴 했지만 그 이외의 경우 부동산 보유세가 주택가격 상승에 미친 영향은 뚜렷이 나타나지 않았다.

또한 「2017년도 가계금융·복지조사」 자료를 활용한 세부담 분석결과 과표현실화율을 높히는 것이 세율을 높이는 것에 비해 보다 누진적 효과가 있는 것으로 나타났다. 그리고 주로 저소득·고령층가구로 구성된 취약가구의 경우에도 보유세 인상으로 인한 세부담 인상은 크지 않은 것으로 나타났다. 특히 장기보유특별공제, 세부담상한제 등을 적용한다면 세부담은 더욱 낮아질 것으로 추정된다.

서론에서 언급한 바와 같이 부동산 보유세는 공급이 상대적으로 고정되어 있는 자산보유에 과세하여 경제적 비효율성이 적은 세목이며, 실증분석에서도 이러한 특징이 확인되고 있다. 또한 우리나라는 GDP 대비 부동산 총액 규모가 매우 높으며, 보유세 실효세율은 OECD 비교대상 회원국에 비해 크게 낮은 것으로 나타났다. 따라서 자산이 과도하게 부동산에 집중된 우리나라 경제의 문제점을 해결하기 위해서도 보유세의 역할이 중요하다고 할 수 있다. 부동산으로 인한 자산격차 확대를 방지하고, 가계 및 기업의 자산을 비생산적인 부동산이 아닌 생산적인 경제활동에 쓰이도록 유도하여 국가경제 전체의 효율성을 높일 수도 있을 것이다.

부동산 보유세의 특징에 대한 논의, 실증분석 및 OECD 회원국과의 비교를 통해 살펴본 결과 우리나라는 부동산 보유세 강화의 여지와 필요성이 있는 것으로 판단된다. 부동산 보유세는 해당 세목의 과세표준구간 조정 및 세율 인상을 통해 높일 수 있을 것이다. 하지만 보다 근본적으로 과세표준현실화율을 높일 필요가 있다. 현재 공동주택의 경우 공시가격의 실거래가반영률이 약 70% 수준, 그리고 단독주택, 토지 및 건축물은 이보다 낮은 것으로 추정된다.[21] 또한 재산세와 종합부동산세 모두 공시가격에 공정시장가액비율을 곱하게 되어 과표현실화율이 이중적으로 낮아지게 된다. 공시가격의 낮은 실거래가반영률이 특히 문제가 되는 이유는 저가 부동산보다 고가 부동산의 실거래가반영률이 낮은 경우가 많기 때문이다. 모든 부동산이 같은 비율로 저평가되어 있다면 이는 과세표준구간 조정 및 세율 인상 등을 통해 원하는 수준의 누진도와 세수를 달성할 수 있지만, 고가 부동산의 실거래가반영률이 더 낮을 경우 이는 조세형평성을 크게 저하시킬 수 있다. 따라서 공시가격의 실거래가반영률을 높이는 것이 중요한 과제이며, 무엇보다 유형별 · 가격규모별 실거래가반영률의 차이를 최소화하여야 한다. 특히 본 연구의 분석 결과에 따르면 과표현실화율 제고는 세율 인상보다 누진성을 높이는 효과가 더 큰 것으로 나타났다. 따라서 과표현실화율 제고는 향후 중요한 과제라고 할 수 있다.

부동산 보유세는 소득이 아닌 자산의 가격을 기준으로 과세하여 소득 대비 세부담이 높은 가구가 존재할 수 있다. 정부는 이러한 점을 고려하여 고령자 및 장기보유자의 종합부동산세 부담을 완화하여 주고 있다. 예를 들어 1주택자로서 만 70세 이상이며 해당 주택을 10년 이상 보유한 경우 세액의 70%를 공제해준다. 또한 세부담 상한제를 통해 전년 대비 급격한 세부담의 상승을 방지하고 있다. 본 연구에서는 보유세 제도개편으로 인한 가구 세부담 변화를 분석하였으며, 특히 고령가구, 저소득가구 및 소득 대비 보유세 비중이 높은 가구를 취약가구로 설정하여 이들의 세부담 변화를 구체적으로 살펴본 결과

21) 박상수 · 이선화 · 이주연 외, 2014; 박준 · 최수 · 송하승, 2015; 참여연대, 2017; 최승문, 2018 등 참고

보유세 개편으로 인해 세부담이 크게 증가하는 가구는 매우 소수인 것으로 추정되었다. 따라서 가구 세부담 측면에서도 보유세 인상 여지는 충분한 것으로 판단된다. 그럼에도 불구하고 소득 대비 세부담이 지나치게 높은 가구가 존재한다면 과세이연 제도를 도입하여 향후 주택을 매각할 때 양도소득세 또는 향후 주택을 상속증여할 때 상속증여세에 포함하여 납부하게 하는 방안을 고려해볼 수 있다. 물론 이연된 금액에 대해서는 물가상승률 또는 시장이자율을 적용하고, 연령별·보유기간별 공제 적용을 배제하여 제도가 필요 이상으로 과용되지 않도록 해야 한다. 또한 양도소득세의 1세대 1주택 비과세 제도 및 상속증여세의 기본공제 등을 통한 조세회피가 발생하지 않도록 세부 조정이 필요할 것이다.

현행 종합부동산세 제도하에서 다주택자는 주택 공시가격의 합에서 6억원을 공제받지만, 1주택자는 9억원을 공제받게 된다. 이는 실거주 목적 1주택자의 세부담을 완화해주려는 취지이다. 하지만 주거는 임차로 해결하고, 주택가격 상승이 예상되는 지역의 주택을 보유한 가구도 상당수 존재하는 것으로 알려져 있다. 노영훈(2018)의 연구에 따르면 1주택자 중 자가점유, 즉 실거주 가구보다 임차가구, 즉 거주주택은 임차하며 다른 주택을 보유하는 가구의 소득 및 자산 수준이 더욱 높은 것으로 나타났다. 1세대 1주택자에 대한 세부담 완화가 실거주자 보호라면 이러한 임차가구는 수혜대상에서 제외하는 것이 제도의 취지와 더욱 부합할 것이다. 따라서 1세대 1주택 요건에 실거주 요건을 적용하는 방안을 검토해볼 필요가 있다.

정부는 임대주택 공급을 활성화하기 위해 등록임대사업자에게 다양한 혜택을 제공하고 있다. 예를 들어 임대사업자로 등록하여 연 5% 이하의 임대료 상승률로 장기간 주택을 임대할 경우 취득세, 양도소득세, 재산세, 종합부동산세 등의 세제혜택을 부여한다. 장기간 낮은 임대료 상승률로 거주할 수 있는 임대주택의 공급을 늘리려는 취지는 좋지만 등록임대사업자의 혜택이 과도하다는 지적이 많다. 특히 등록임대사업자의 임대주택을 종합부동산세 합산에서 배제할 경우 향후 종합부동산세 강화 정책의 효과가 크게 저하될 수 있으며, 등록임대사업자 제도가 부동산 투기의 우회적 수단이 될

수도 있다. 따라서 기존 혜택을 줄이는 대신 장기간 낮은 임대료 인상률로 주택을 임대한 사업자에 대해 향후 주택을 매각할 때 양도소득세 혜택을 주는 방안을 검토해볼 수 있다. 이 경우 임대 기간 동안 임대소득세, 재산세, 종합부동산세 등은 정상적으로 납부하여야 할 것이며, 재산세와 종합부동산세 납부액은 임대소득세의 필요경비로 인정해줄 수도 있을 것이다.

부동산 보유세는 부동산 대책보다는 조세정책으로 인식되는 것이 바람직하다. 본 연구의 분석결과 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향은 매우 제한적인 것으로 추정된다. 부동산 보유세를 주택가격 상승을 막기 위한 부동산 정책으로만 볼 경우 조세부담 형평성 및 국가경제 효율성 제고를 위한 부동산 보유세의 역할이 과소평가될 수 있다. 또한 이 경우 부동산 시장 상황에 따라 부동산 보유세 개편 요구가 반복적으로 발생하게 될 것이며 이로 인한 정치적 · 경제적 혼란은 경제사회 전반에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 부동산 보유세는 지방정부에 안정적인 세수를 제공하고, 자산격차를 완화하여 부의 재분배를 이룰 수 있으며, 특히 다른 세목에 비해 경제활동에 큰 왜곡을 주지 않는 효율적인 조세이다. 따라서 부동산 보유세는 단기적인 부동산 대책으로 자주 개편되는 것보다는 조세형평성 및 국가경제 효율성 제고라는 큰 차원에서 신중하게 설계되어 장기적으로 예상 가능하게 유지되는 것이 바람직하다.

참고문헌

국세청, 「2017년 종합부동산세 요약표」, 2017.

_____, 『국세통계연보』, 2006~2016 각연도.

_____, 『2017 국세통계연보』, 2017.

_____, 『2018 부동산과 세금』, 2018.

김세완 · 김은미, 「주택시장과 가계대출간의 동태적 관계분석 – 외환위기 전후를 중심으로」, 『지역연구』, 제25권, 제4호, 한국지역학회, 2009, pp. 123~147.

김윤영, 「한국 주택가격 변동은 펀더멘탈에 의해 주도되고 있는가?」, 『경제학연구』, 제61집, 제4호, 한국경제학회, 2013, pp. 117~148.

김진영, 「가구의 소득-재산 결합 분포와 소득세-보유세 부담」, 『예산정책연구』, 제6권, 제1호, 국회예산정책처, 2017, pp. 68~95.

노영훈, 「우리나라 다주택소유가구의 투자수요함수 추정」, 2018 경제학공동학술대회 발표자료, 한국재정학회, 2018.

박상수 · 이선화 · 이주연 · 신미정, 『과세대상별 재산과세 실효세율 추정』, 한국지방세연구원, 2014.

박성욱, 「부동산 세제 강화에 대한 주택시장 반응」, 『세무학연구』, 제28권, 제1호, 한국세무학회, 2011, pp. 407~436.

박준 · 이태리, 「부동산보유세 변화의 거시경제 파급효과 분석」, 『도시행정학보』, 제29권, 제4호, 2016, pp. 93~116.

박준 · 이태리 · 배유진 · 정희남 · 최수, 『부동산보유세 변화의 경제적 파급효과 분석 연구』, 국토연 2014-29, 국토연구원, 2014.

박준 · 최수 · 송하승, 『부동산공시가격 조정이 지방재정에 미치는 영향에 관한 연구』, 수시 15-23, 국토연구원, 2015.

박춘성 · 송준 · 홍재화, 『균형거시모형을 이용한 한국의 주택가격 및 임차료 변동 요인 분석』, KIF Working Paper 2018-02, 한국금융연구원, 2018.
송의영, 「부동산 시장과 국민경제: 시뮬레이션 분석을 중심으로」, 『KDI정책포럼』, 제219호, 2009-12, 2009.
이근영 · 김남현, 「금리와 주택가격」, 『경제학연구』, 제64집, 제4호, 한국경제학회, 2016, pp. 45~82.
이영수, 「한국의 주택가격과 거시경제: SVAR 분석」, 『부동산학연구』, 제14집, 제3호, 한국부동산분석학회, 2008, pp. 129~147.
참여연대, 「부동산 공시가격의 정상화 방안」, 『월간 복지동향』, 제229호, 2017, 참여연대사회복지위원회, pp. 89~90.
최승문, 「부동산 보유세 현황과 쟁점」, 『재정포럼』, 2018년 6월호, 한국조세재정연구원, 2018, pp. 30~57.
최차순, 「주택가격과 보유세간의 관계 분석」, 『부동산학보』, 제63집, 한국부동산학회, 2015, pp. 322~333.
통계청, 『가계금융 · 복지조사(패널) 통계정보 보고서』, 2017, pp. 7~8.
행정안전부, 『지방세통계연감』, 2000~2016 각연도.
_____, 『2017 지방세통계연감』, 2017.

Arnold, J., "Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries," OECD Economics Department Working Papers, No. 643, OECD Publishing, Paris, 2008.
Blöchliger, H., Égert, B., Alvarez, B., & Paciorek, A., "The stabilisation properties of immovable property taxation: Evidence from OECD countries," OECD Economics Department Working Papers, No. 1237, OECD Publishing, Paris, 2015.
Oliviero, Tommaso, Sacchi, A., Scognamiglio, A. and Zazzaro, A., "House Prices and Immovable Property Taxes: Evidence from OECD

Countries," Working Paper No. 444, Centre for Studies in Economics and Finance(CSEF), University of Naples, Italy, 2016.

Piketty, Thomas, *Capital in the Twenty-First Century*, Harvard University Press, March 2014.

한국감정원, 「전국주택가격동향조사」, 월간동향 아파트 매매가격지수 자료, http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do(접속일자: 2018. 11. 13)

한국은행 경제통계시스템, http://ecos.bok.or.kr/(접속일자: 2018. 11. 13)

통계청 보도자료, 「2017년 가계금융·복지조사 결과」, http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/1/4/1/index.board?bmode=read&aSeq=365327(접속일자: 2018. 10. 7)

OECD National Accounts, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=NAAG(접속일자: 2018. 5. 3)

OECD Revenue Statistics, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV (접속일자: 2018. 5. 3)

e-나라지표, 「기준 중위소득 추이」, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=2762(접속일자: 2018. 11. 13)

KB주택가격동향, http://nland.kbstar.com/quics?page=B046962(접속일자: 2018. 9. 25)

통계청, 「2017년도 가계금융·복지조사」, 마이크로데이터

법제처 국가법령정보센터, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=195234#0000(접속일자: 2018. 4. 10)

_____, 「지방세법」, http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=206562#0000 (접속일자:2018. 4. 10)

_____, 「종합부동산세법」, http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=206318#0000(접속일자: 2018. 5. 21)

부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석

최승문 · 신상화

최근 특정 지역, 특히 수도권의 주택가격이 급상승하면서 이로 인한 서민 주거 불안정과 자산격차 확대에 대한 국민들의 우려가 커지고 있다. 특히 우리나라는 가계 자산 중 부동산이 차지하는 비중이 매우 높기 때문에 부동산 가격변동으로 인해 가계 자산격차가 확대될 가능성이 크다. 따라서 이를 해결하기 위한 대책이 요구되고 있으며, 특히 부동산 보유세의 역할이 강조되고 있다.

본 연구에서는 부동산 보유세의 특징과 현황을 파악하고, 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향 및 보유세 개편에 따른 가구 세부담 변화를 분석한다. 그리고 이를 바탕으로 향후 부동산 보유세 개편에 대한 정책적 시사점을 제공한다.

본 연구의 분석결과 부동산 보유세가 주택가격에 미치는 영향은 매우 제한적인 것으로 나타났다. 종합부동산세 도입이 논의되면서 주택가격이 억제되는 효과가 있긴 했지만, 이후 제도의 시행 및 변화는 주택가격의 유의미한 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 또한 가구 세부담 분석결과 세율 인상보다 과표현실화율 제고가 보유세의 누진성을 더욱 강화하는 것으로 나타났다. 또한 보유세 강화로 인해 세부담이 크게 증가하는 취약가구는 매우 소수에 국한된 것으로 추정되었다.

부동산 보유세의 특징에 대한 논의, 실증분석 및 OECD 회원국과의 비교를 통해 살펴본 결과 우리나라는 부동산 보유세 강화의 필요성이 있는 것으로 판단된다. 특히 과표현실화율을 높일 필요가 있으며, 부동산 유형별 · 가격 규모별 공시가격의 실거래가반영률 차이를 최소화하는 것이 무엇보다 중요한 과제이다. 또한 취약가구에 대한 합리적 고려, 1주택자 요건에 실거주 요건 적용, 등록임대사업자에 대한 혜택 축소 등을 함께 제안한다. 마지막으로 부동산 보유세는 단기적인 부동산 대책으로 자주 개편되는 것보다는 조세정책으로 조세형평성 및 국가경제 효율성 제고라는 큰 차원에서 신중하게 설계되어 장기적으로 예상 가능하게 유지되는 것이 바람직하다는 점을 강조한다.

The Effect of Property Tax on Household Tax Burdens and Housing Prices

Sungmun Choi · Sanghwa Shin

Recently, as housing prices in Seoul have been steeply increasing, concerns over residential instability and rising wealth inequality are raised. Especially, because the proportion of real estate property in household wealth portfolio is very high in Korea, rising housing prices are very likely to worsen wealth inequality.

In this study, we discuss the economic characteristics of property taxes and analyse the effect of property tax on household tax burdens and housing prices. It turns out that the effect of property tax on housing prices is very limited. And also, the number of households whose property tax burden will rise significantly as property tax strengthens is estimated to be very small.

Based on these results, we make various policy suggestions including increasing the ratio of tax base to market value which, according to our estimation, has a more progressive effect than tax rate increases. Finally, we emphasize that property tax should be used as a tax policy, rather than the real estate market policy.

저자약력

최승문

미국 University of California, Berkeley 경제학과 졸업
미국 Princeton University 경제학 박사
현, 한국조세재정연구원 부연구위원

신상화

서울대학교 경제학부 졸업
한국은행 경제통계국
미국 Michigan State University 경제학 박사
현, 한국조세재정연구원 부연구위원

자료 수집 및 정리

김평강 한국조세재정연구원 연구원

연구보고서 18-06

부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석

발 행	2018년 12월 31일
저 자	최승문·신상화
발 행 인	김유찬
발 행 처	한국조세재정연구원
주 소	30147 세종특별자치시 시청대로 336
전 화	(044)414-2114(代)
홈 페 이 지	www.kipf.re.kr
등 록	1993. 7. 15. 제21-466호
정 가	6,000원
조판 및 인쇄	(주)정인애드
I S B N	978-89-8191-954-2

© 한국조세재정연구원 2018 * 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

KOREA INSTITUTE
OF PUBLIC FINANCE

ISBN 978-89-8191-954-2
93320

한국조세재정연구원
30147 세종특별자치시 시청대로 336
TEL:(044)414-2114(代) www.kipf.re.kr