

KIPF ISSUE PAPER No.108

통권
제108호

조세재정 브리프

2021. 5. 21
www.kipf.re.kr

주요국의 부동산 관련 세부담 비교

윤영훈 한국조세재정연구원 초빙연구위원 / yhyoon@kipf.re.kr

- 1 들어가는 글
 - 2 부동산 관련 세부담의 분야별 현황
 - 3 정책적 시사점
- 참고문헌





요약

- ▶ OECD의 재산세 통계 중에서 부동산 관련 세부담을 구분하고, 실효세율 개념을 적용하여 주요국의 부동산 관련 세부담을 비교
- ▶ 우리나라의 부동산 보유세 실효세율은 2018년 기준 0.16%로 OECD 주요 8개 회원국 대비 매우 낮은 편임
- ▶ OECD의 금융 및 자본 거래세 통계를 모두 부동산 관련 거래세로 간주하여 국가별로 비교하는 것은 적절하지 않음
 - 대리변수를 활용한 2017년 기준 우리나라의 부동산 거래세 실효세율 추정 결과는 3.9%로, 추정이 가능한 국가인 영국(4.7%), 프랑스(5.2%)에 비해 낮은 편임
- ▶ OECD의 상속·증여세와 양도소득세 통계는 부동산 관련 세수를 따로 구분하지 않고 있으며 이에 대한 추정이 어려움

1 들어가는 글

- ▶ OECD 통계 중 우리나라의 GDP 대비 재산세(Taxes on property)와 양도소득세(Taxes on capital gains of individuals)의 합은 OECD 회원국 중 높은 편임
 - 2018년 기준으로 우리나라는 GDP 대비 재산세와 양도소득세의 합이 4.05%로 OECD 평균인 2.01%에 비해 높은 편임

〈표 1〉 OECD 평균과 우리나라의 재산과세 규모 및 구성 비중(2018년 기준)

(단위: GDP 대비 %, %)

OECD 구분명(코드번호)		대한민국		OECD 평균	
		GDP 대비 %	재산세 구성 비중	GDP 대비 %	재산세 구성 비중
재산세(4000)		3.10	-	1.86	-
재산세 세부 항목	부동산 보유세(4100)	0.82	26	1.07	58
	금융 및 자본 거래세(4400)	1.89	61	0.45	24
	상속·증여세(4300)	0.39	13	0.13	7
	순자산세(4200)	0.00	0	0.16	9
	비반복적 재산세(4500)	0.00	0	0.04	2
	기타 재산세(4600)	0.00	0	0.01	1
양도소득세(1120)		0.95	-	0.15	-
합계		4.05	-	2.01	-

출처: OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

- ▶ 우리나라의 2018년 기준 GDP 대비 부동산 보유세는 0.82%로 OECD 평균인 1.07%보다 낮고, GDP 대비 금융 및 자본 거래세는 1.89%로 OECD 평균인 0.45%보다 높은 것으로 나타남
- ▶ OECD의 금융 및 자본 거래세, 상속·증여세, 양도소득세 통계에는 부동산과 관련 없는 조세가 포함되어 있음
 - 우리나라의 경우 OECD 금융 및 자본 거래세 통계에 부동산과 관계 없는 증권거래세, 차량 등의 취득세 등이 포함되어 있음
 - 상속·증여세의 재산가액 및 양도소득세의 양도소득금액에는 부동산자산뿐만 아니라 주식 등의 금융자산 및 기타 재산을 포함하고 있음
- ▶ OECD의 재산세와 양도소득세 통계 전부를 부동산 관련 세부담으로 가정하여 국가별로 비교하는 것은 적절하지 않음
 - OECD 통계 중 부동산 관련 세부담의 비교가 가능한 항목을 선별하여 분석하고, 직접적인 분석이 불가능한 통계에 대해서는 구체적인 설명이 필요함¹⁾

2 부동산 관련 세부담의 분야별 현황

① 주요국의 부동산 보유세 현황

- ▶ 부동산 보유세는 토지·건물·기타 건축물을 포함하는 부동산의 사용 또는 소유에 대하여 정기적으로 부과되는 조세
 - 우리나라의 경우 재산세, 종합부동산세, 지역자원시설세(부동산분), 주민세(재산분)가 해당됨
- ▶ OECD 통계의 GDP 대비 부동산 보유세는 다음과 같이 분해가 가능함

$$\begin{aligned}
 \frac{\text{부동산 보유세}}{\text{GDP}} &= \frac{\text{부동산 보유세}}{\text{민간보유 부동산자산}} \times \frac{\text{민간보유 부동산자산}}{\text{GDP}} \\
 &\equiv \text{부동산 보유세 실효세율} \times \text{부동산 집중도}
 \end{aligned}$$

1) 본 연구의 분석 대상 부동산에는 주거용 부동산뿐만 아니라 농지, 임야 등 비주거용 부동산이 모두 포함되어 있음

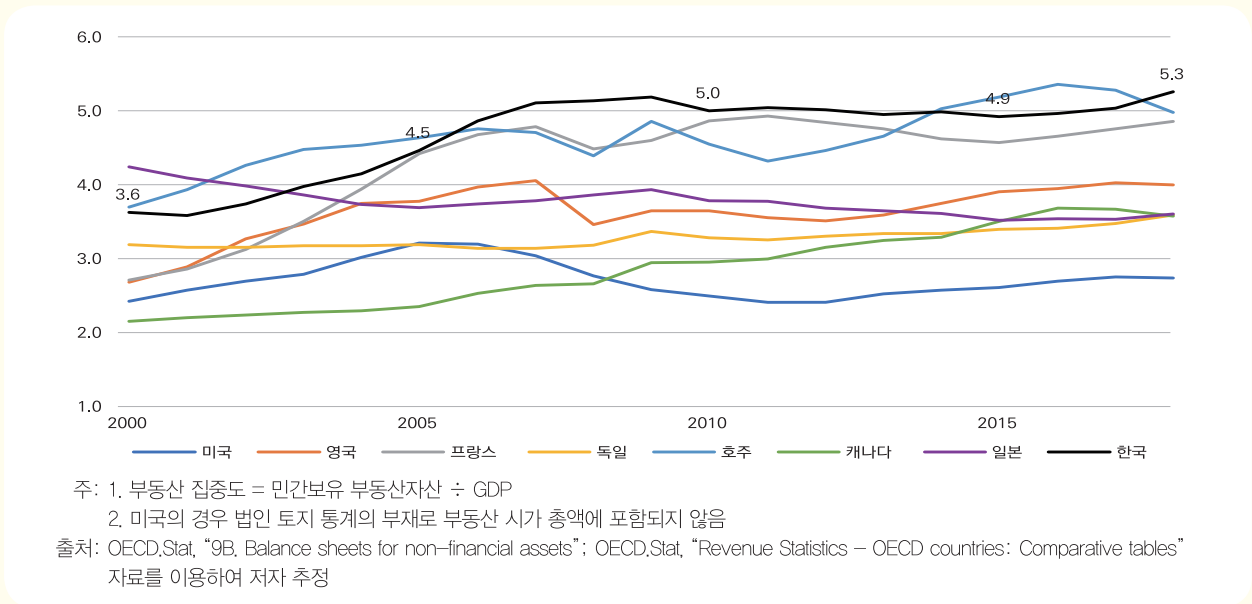


▶ 부동산 집중도가 국가별로 상이하므로, 부동산 보유세 부담 수준의 적정성을 판단하기 위한 국가 간 비교에는 부동산 보유세 실효세율을 통한 비교가 적절한 것으로 판단됨

○ 민간보유 부동산자산은 OECD 국민계정 통계 중 국민대차대조표의 비금융자산(Balance sheets for non-financial assets)을 활용하여 추정²⁾

▶ 우리나라의 부동산 집중도는 주요국 대비 높은 편임

[그림 1] 주요국의 부동산 집중도 추이



<표 2> 주요국의 부동산 집중도 비교

연도	주요국								8개국 평균
	대한민국	미국	영국	프랑스	독일	호주	캐나다	일본	
2010	5.0	2.5	3.7	4.9	3.3	4.6	3.0	3.8	3.8
2011	5.1	2.4	3.6	4.9	3.3	4.3	3.0	3.8	3.8
2012	5.0	2.4	3.5	4.9	3.3	4.5	3.2	3.7	3.8
2013	5.0	2.5	3.6	4.8	3.4	4.7	3.3	3.7	3.9
2014	5.0	2.6	3.8	4.6	3.3	5.0	3.3	3.6	3.9
2015	4.9	2.6	3.9	4.6	3.4	5.2	3.5	3.5	4.0
2016	5.0	2.7	4.0	4.7	3.4	5.4	3.7	3.6	4.0
2017	5.0	2.8	4.0	4.8	3.5	5.3	3.7	3.5	4.1
2018	5.3	2.7	4.0	4.9	3.6	5.0	3.6	3.6	4.1

주: 1. 부동산 집중도 = 민간보유 부동산자산 ÷ GDP
 2. 미국의 경우 법인 토지 통계의 부재로 부동산 시가 총액에 포함되지 않음
 출처: OECD.Stat, "9B. Balance sheets for non-financial assets"; OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables" 자료를 이용하여 저자 추정

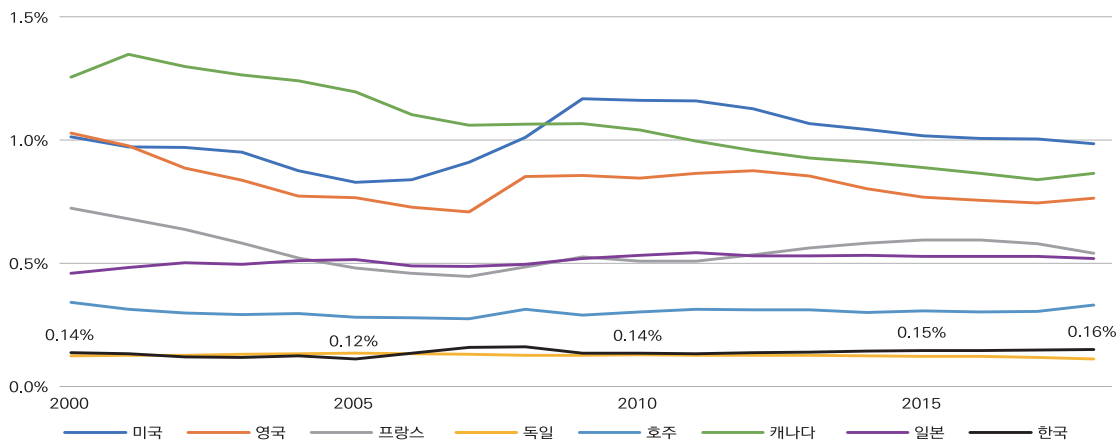
2) 국민대차대조표의 비금융자산 항목 중 정부를 제외한 민간이 소유하는 주거지(Dwellings), 주거지 외 건물(Buildings other than dwellings), 토지(Land)를 합산하여 민간보유 부동산자산 총액으로 추정

- 우리나라의 부동산 집중도는 2018년 기준 5.3으로 OECD 주요국에 비해 높은 편임
- 2018년 기준으로 미국은 2.7로 낮은 편이며, 호주(5.0), 프랑스(4.9) 등은 주요국 평균 대비 높은 편임

▶ 우리나라의 부동산 보유세 실효세율은 2018년 기준 0.16%로 OECD 주요 8개 회원국 대비 매우 낮은 편임

- 2018년 기준으로 미국은 0.99%, 영국은 0.77%, 캐나다는 0.87%로 OECD 주요 8개 회원국 평균인 0.54%보다 높은 수준임
- 우리나라의 경우 독일과 함께 주요국 중 부동산 보유세 실효세율이 가장 낮은 편임

[그림 2] 주요국의 부동산 보유세 실효세율 추이



주: 1. 부동산 보유세 실효세율 = 부동산 보유세 ÷ 민간보유 부동산자산
 2. 미국의 경우 법인 토지 통계의 부재로 부동산 시가 총액에 포함되지 않음
 출처: OECD.Stat, "9B. Balance sheets for non-financial assets"; OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables"
 자료를 이용하여 저자 추정

<표 3> 주요국의 부동산 보유세 실효세율 비교

(단위: %)

연도	주요국								8개국 평균
	대한민국	미국	영국	프랑스	독일	호주	캐나다	일본	
2010	0.14	1.17	0.85	0.51	0.13	0.31	1.05	0.54	0.59
2011	0.14	1.17	0.87	0.51	0.13	0.32	1.00	0.55	0.59
2012	0.14	1.13	0.88	0.54	0.13	0.32	0.96	0.54	0.58
2013	0.15	1.07	0.86	0.57	0.13	0.32	0.93	0.54	0.57
2014	0.15	1.05	0.81	0.59	0.13	0.31	0.92	0.54	0.56
2015	0.15	1.02	0.77	0.60	0.13	0.31	0.90	0.53	0.55
2016	0.15	1.01	0.76	0.60	0.13	0.31	0.87	0.53	0.55
2017	0.15	1.01	0.75	0.59	0.12	0.31	0.85	0.53	0.54
2018	0.16	0.99	0.77	0.55	0.12	0.34	0.87	0.52	0.54

주: 1. 부동산 보유세 실효세율 = 부동산 보유세 ÷ 민간보유 부동산자산
 2. 미국의 경우 법인 토지 통계의 부재로 부동산 시가 총액에 포함되지 않음
 출처: OECD.Stat, "9B. Balance sheets for non-financial assets"; OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables" 자료를 이용하여 저자 추정



▶참고로 우리나라의 GDP 대비 부동산 보유세 또한 2018년 기준 0.82%로 OECD 평균인 1.07% 보다 낮은 수준임

○ 2018년 기준 주요 국가의 GDP 대비 부동산 보유세를 살펴보면, 미국 2.73%, 영국 3.09%, 프랑스 2.66%, 일본 1.89% 등으로 우리나라보다 높은 수준

② 주요국의 부동산 거래세 현황

▶부동산 거래세는 부동산을 거래함에 따라 일회성으로 과세되는 세금으로 우리나라의 경우 부동산 관련 취득세, 등록세, 인지세가 해당됨

▶GDP 대비 부동산 거래세는 다음과 같이 분해가 가능함

$$\frac{\text{부동산 거래세}}{\text{GDP}} = \frac{\text{부동산 거래세}}{\text{부동산 거래액}} \times \frac{\text{부동산 거래액}}{\text{민간보유 부동산자산}} \times \frac{\text{민간보유 부동산자산}}{\text{GDP}}$$

$$\equiv \text{부동산 거래세 실효세율} \times \text{부동산 거래회전율} \times \text{부동산 집중도}$$

▶부동산 거래회전율과 부동산 집중도가 국가별로 상이하므로, 거래세 부담 수준의 적정성을 판단하기 위해서는 부동산 거래세 실효세율을 통한 국가별 비교가 적절한 것으로 판단됨

▶OECD의 금융 및 자본 거래세(Taxes on financial and capital transactions) 통계에는 부동산뿐만 아니라 금융 및 기타 자본 관련 거래세가 모두 포함되어 있으므로 부동산 관련 거래세의 구분이 필요함

▶우리나라의 GDP 대비 금융 및 자본 거래세는 2018년 기준 1.89%로 OECD 평균인 0.45% 대비 높은 수준임

〈표 4〉 주요국의 GDP 대비 금융 및 자본 거래세 비교

(단위: GDP 대비 %)

연도	주요국								OECD 평균
	대한민국	미국	영국	프랑스	독일	호주	캐나다	일본	
2010	1.60	0.05	0.57	0.54	0.21	0.96	0.18	0.28	0.39
2011	1.69	0.05	0.53	0.60	0.24	0.86	0.19	0.28	0.38
2012	1.52	0.06	0.52	0.58	0.27	0.93	0.19	0.29	0.37
2013	1.38	0.07	0.65	0.56	0.30	1.09	0.19	0.29	0.38
2014	1.54	0.08	0.76	0.59	0.32	1.25	0.20	0.27	0.41
2015	1.88	0.08	0.72	0.65	0.37	1.36	0.25	0.27	0.43
2016	1.80	0.08	0.80	0.68	0.40	1.32	0.31	0.27	0.44
2017	1.81	0.08	0.83	0.76	0.40	1.23	0.33	0.27	0.45
2018	1.89	0.08	0.78	0.78	0.42	1.05	0.28	0.27	0.45

출처: OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

- 2018년 기준 주요 국가의 GDP 대비 금융 및 자본 거래세를 살펴보면, 미국 0.08%, 영국 0.78%, 프랑스 0.78%, 일본 0.27% 등으로 우리나라보다 낮은 수준
- ▶ OECD의 금융 및 자본 거래세 통계를 모두 부동산 관련 거래세로 간주하여 국가별로 비교하는 것은 적절하지 않음
- ▶ 우리나라 금융 및 자본 거래세의 세부항목별 비중
 - 2018년 기준으로 우리나라의 금융 및 자본 거래세의 구성 비중은 취득세가 69%, 증권거래세가 23%, 등록면허세가 5%, 인지세가 2%로 나타남
 - 세부항목별로 부동산 관련 세수가 차지하는 비중은 각각 취득세에서 80%, 등록면허세에서 63%, 인지세에서 0.5%를 차지함
- ▶ 세부항목별 부동산 관련 비중을 반영한 2018년 기준 우리나라의 GDP 대비 부동산 거래세는 1.11%로 추정
- ▶ 주요국의 국가별 금융 및 자본 거래세의 세부항목 확인
 - OECD 금융 및 자본 거래세 통계의 세부항목별 세수의 확인을 통한 부동산 관련 거래세의 구분 및 각국 통계청의 자료를 통한 주요국의 부동산 관련 거래세 추정을 시도
 - OECD 주요국 중 영국과 프랑스의 부동산 거래세 추정 가능
- ▶ OECD 주요국의 부동산 거래액 확인이 제한적인 상황에서 부동산 거래회전율의 대리변수로 주택매매회전율을 고려해 볼 수 있음³⁾
- ▶ 2017년 기준 우리나라의 주택매매회전율은 5.5%로 OECD 주요국에 비해 높은 수준
 - 호주가 5.3%, 미국이 4.5%로 우리나라와 함께 높은 편에 속하며, 일본은 0.6%로 주택매매회전율이 매우 낮은 편임
- ▶ 앞에서 추정한 GDP 대비 부동산 거래세와 부동산 거래회전율의 대리변수인 주택매매회전율을 통해 부동산 거래세 실효세율을 추정
 - 부동산 관련 거래세의 추정이 가능한 우리나라와 영국, 프랑스를 비교할 수 있음
- ▶ 2017년 기준 우리나라의 부동산 거래세 실효세율은 3.9%로 영국 4.7%와 프랑스 5.2%에 비해 낮은 편임
 - 우리나라는 OECD 주요국에 비해 높은 부동산 거래회전율과 부동산 집중도로 인해 GDP 대비 부동산 거래세가 높게 나타남
 - 우리나라의 부동산 거래세 실효세율을 추정한 결과 영국 및 프랑스에 비해 낮게 나타남

3) 주택매매회전율은 부동산 거래회전율과 달리 주거용 부동산만을 포함하고 있으며, 자산 총액 대비 거래액수가 아닌 주택재고 대비 거래건수를 의미하므로 해석상 유의점이 존재함



〈표 5〉 주요국의 부동산 거래세 실효세율 추정(2017년 기준)

구분	GDP 대비 금융 및 자본 거래세 ①	GDP 대비 부동산 거래세 ②	주택매매 회전을 ③	부동산 집중도 ④	①÷(③×④)	부동산 거래세 실효세율 ②÷(③×④)
미국	0.08%	-	4.5%	2.7	0.7%	-
영국	0.83%	0.67%	3.6%	4.0	5.8%	4.7%
프랑스	0.76%	0.69%	2.7%	4.9	5.7%	5.2%
호주	1.23%	-	5.3%	5.0	4.6%	-
일본	0.27%	-	0.6%	3.6	12.5%	-
5개국 평균	0.63%	-	3.3%	4.0	5.9%	-
대한민국	1.81%	1.13%	5.5%	5.3	6.2%	3.9%

주: 1. 주택매매회전을 = 주택매매거래건수 ÷ 주택재고

2. 부동산 집중도 = 민간보유 부동산자산 ÷ GDP

3. 부동산 거래세 실효세율 = GDP 대비 부동산 거래세 ÷ (주택매매회전을 × 부동산 집중도)

출처: 1. GDP 대비 금융 및 자본 거래세: OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

2. GDP 대비 부동산 거래세는 해당 자료를 이용하여 저자 추정

(한국) 통계청, KOSIS 국가통계포털, 「국세통계」, 「지방세통계」, https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01#content=group, 검색일자: 2021. 5. 10.

(영국) UK Stamp Tax Statistics, <https://www.gov.uk/government/statistics/uk-stamp-tax-statistics>, 검색일자: 2021. 5. 10.

(프랑스) OECD.Stat, "Details of Tax Revenue – France," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

3. 주택매매회전을: 권성오(2021), p. 58 <표 4>

4. 부동산 집중도: OECD.Stat, "9B. Balance sheets for non-financial assets"; OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables" 자료를 이용하여 저자 추정

③ 주요국 상속·증여세의 부동산 관련 현황

▶ 상속·증여세는 사망으로 그 재산이 가족이나 친족 등에게 무상으로 이전되는 경우 및 타인(증여자)으로부터 자산을 무상으로 증여받는 경우에 과세되는 세금임

▶ GDP 대비 부동산 관련 상속·증여세는 다음과 같이 분해가 가능함

$$\frac{\text{부동산 상속·증여세}}{\text{GDP}} = \frac{\text{부동산 상속·증여세}}{\text{부동산 상속·증여가액}} \times \frac{\text{부동산 상속·증여가액}}{\text{민간보유 부동산자산}} \times \frac{\text{민간보유 부동산자산}}{\text{GDP}}$$

$$\equiv \text{부동산 상속·증여세 실효세율} \times \text{부동산 상속·증여율} \times \text{부동산 집중도}$$

▶ 우리나라의 GDP 대비 상속·증여세 비율을 주요국과 비교한 결과

- 2018년 기준 한국의 GDP 대비 상속·증여세는 0.39%로 프랑스(0.61%), 일본(0.43%)보다 낮고, 영국(0.25%), 독일(0.20%), 미국(0.14%)보다는 높은 편임

▶ OECD 통계는 상속·증여세 중 부동산 관련 세수를 구분하지 않고 있음

〈표 6〉 주요국의 GDP 대비 상속·증여세 비교

(단위: GDP 대비 %)

연도	주요국								OECD 평균
	대한민국	미국	영국	프랑스	독일	호주	캐나다	일본	
2010	0.23	0.13	0.16	0.39	0.17	0.00	0.01	0.25	0.10
2011	0.24	0.09	0.18	0.42	0.16	0.00	0.01	0.30	0.10
2012	0.28	0.12	0.18	0.46	0.16	0.00	0.01	0.30	0.11
2013	0.29	0.16	0.19	0.49	0.16	0.00	0.01	0.31	0.12
2014	0.30	0.14	0.21	0.48	0.19	0.00	0.01	0.36	0.11
2015	0.30	0.14	0.23	0.56	0.21	0.00	0.01	0.37	0.12
2016	0.31	0.14	0.24	0.55	0.22	0.00	0.01	0.40	0.12
2017	0.37	0.15	0.26	0.62	0.19	0.00	0.01	0.42	0.13
2018	0.39	0.14	0.25	0.61	0.20	0.00	0.01	0.43	0.13

출처: OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

- ▶ 2018년 기준 우리나라의 상속 및 증여재산가액에서 부동산이 차지하는 비중은 각각 65%, 57%
 - 하지만 상속·증여세수 중 부동산 관련 세수의 비중이 재산가액 중 부동산의 비중과 동일하다고 볼 수 없으므로 부동산 관련 세수를 정확하게 추정하기 어려움
- ▶ 또한 2018년 기준 OECD 통계에서 GDP 대비 상속세가 0으로 조회되는 국가는 총 12개 국가⁴⁾로 해당 국가는 상속세가 과세되지 않는 국가로 추정됨
 - 상속·증여세를 부과하지 않는 국가 중 호주와 캐나다는 상속·증여세 대신에 자본이득으로 과세함⁵⁾
- ▶ 위와 같은 상황들을 고려할 때 OECD의 상속·증여세 통계를 활용하여 국가별로 부동산 관련 세부담을 비교하는 것은 적절하지 않음

④ 주요국 양도소득세의 부동산 관련 현황

- ▶ 양도소득세는 개인이 부동산이나 주식 등의 양도 또는 분양권과 같은 부동산에 관한 권리를 양도함으로써 발생하는 이익을 과세 대상으로 하여 부과하는 세금
- ▶ GDP 대비 부동산 관련 양도소득세는 다음과 같이 분해가 가능함

$$\begin{aligned}
 \frac{\text{부동산 양도소득세}}{\text{GDP}} &= \frac{\text{부동산 양도소득세}}{\text{부동산 양도소득}} \times \frac{\text{부동산 양도소득}}{\text{민간보유 부동산자산}} \times \frac{\text{민간보유 부동산자산}}{\text{GDP}} \\
 &\equiv \text{부동산 양도소득세 실효세율} \times \text{부동산 양도수익률} \times \text{부동산 집중도}
 \end{aligned}$$

4) 호주, 오스트리아, 콜롬비아, 체코, 에스토니아, 이스라엘, 리투아니아, 멕시코, 뉴질랜드, 포르투갈, 슬로바키아, 스웨덴

5) 한국조세재정연구원(2017), p. 143



▶ OECD 통계 기준 우리나라의 GDP 대비 양도소득세 비율을 주요국과 비교한 결과

- 2018년 기준 우리나라의 GDP 대비 양도소득세는 0.95%로 미국의 1.02%보다 낮고 영국의 0.36%보다 높음
- 양도소득세가 존재함에도 OECD 통계에서 양도소득세가 0으로 조회되는 프랑스, 독일, 호주, 캐나다, 일본의 경우 입력의 누락 또는 개인소득세 항목에 합산 제출했을 가능성이 존재함
- 따라서 OECD 평균을 분석에 활용하는 것은 적절하지 않음

〈표 7〉 주요국의 GDP 대비 양도소득세 비교

(단위: GDP 대비 %)

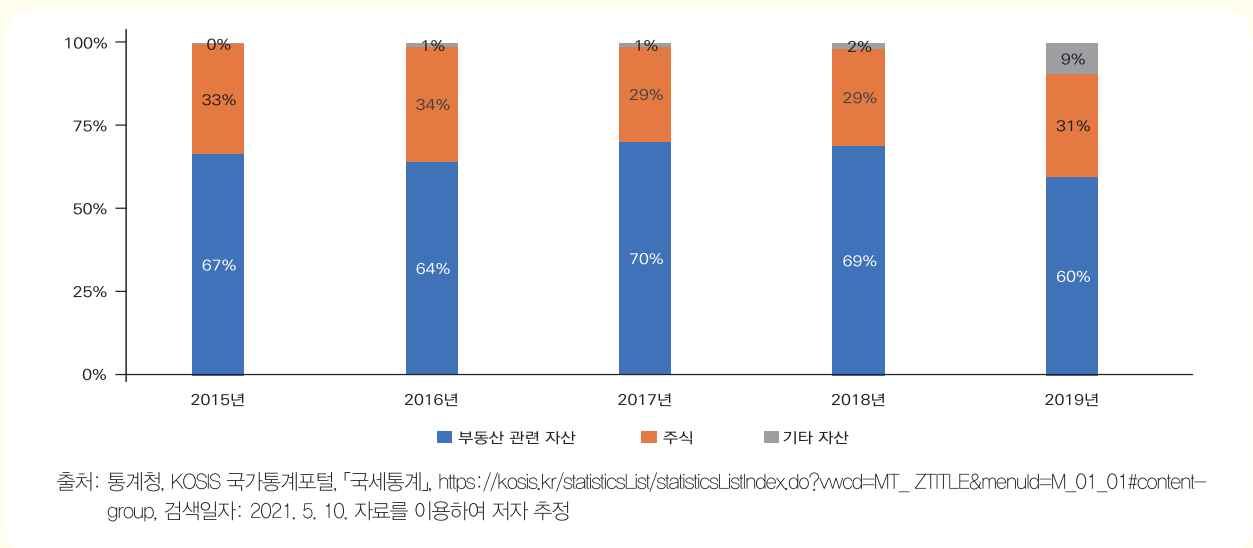
연도	주요국								OECD 평균
	대한민국	미국	영국	프랑스	독일	호주	캐나다	일본	
2010	0.62	0.40	0.16	0	0	0	0	0	0.08
2011	0.53	0.41	0.22	0	0	0	0	0	0.08
2012	0.52	0.65	0.25	0	0	0	0	0	0.08
2013	0.44	0.64	0.22	0	0	0	0	0	0.08
2014	0.51	0.90	0.21	0	0	0	0	0	0.11
2015	0.72	0.96	0.29	0	0	0	0	0	0.13
2016	0.79	0.75	0.35	0	0	0	0	0	0.14
2017	0.82	0.98	0.40	0	0	0	0	0	0.15
2018	0.95	1.02	0.36	0	0	0	0	0	0.15

출처: OECD.Stat, "Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables," <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

▶ OECD 통계는 양도소득세 중 부동산 관련 세수를 구분하지 않고 있음

▶ 2018년 기준으로 우리나라의 양도소득금액에서 부동산 관련 자산의 양도소득이 차지하는 비중은 69%

[그림 3] 양도소득금액의 자산종류별 구성 비중



- 하지만 양도소득세 중 부동산 관련 세수의 비중이 양도소득금액 중 부동산의 비중과 동일하다고 볼 수 없으므로 부동산 관련 세수를 정확하게 추정하기 어려움
- ▶ 위와 같은 상황들을 고려할 때 OECD의 양도소득세 통계를 활용하여 국가별로 부동산 관련 세부담을 비교하는 것은 적절하지 않음

KIPF ISSUE PAPER

3 정책적 시사점

- ▶ 부동산 관련 세부담에 대한 국가별 비교 시 OECD의 재산세 통계 활용에 주의가 필요
- ▶ 부동산 보유세는 부동산 관련 세부담의 국가별 분석범위로 적절함
 - 2018년 기준 우리나라의 부동산 보유세 실효세율은 0.16%로 OECD 주요 8개 회원국 대비 매우 낮은 편임
- ▶ 부동산 거래세는 부동산 관련 세부담의 국가별 분석범위로 적절하나 OECD 통계의 활용에 주의가 필요
 - OECD의 금융 및 자본 거래세 통계에는 부동산 이외의 자본에 대한 거래세가 포함되므로 부동산 관련 거래세를 구분한 후 국가별 비교가 가능함
 - 부동산 관련 거래세의 추정이 가능한 우리나라와 영국, 프랑스를 비교한 결과 우리나라의 부동산 거래세 실효세율은 3.9%로 영국 4.7%, 프랑스 5.2%에 비해 낮은 편임
- ▶ 상속·증여세와 양도소득세에는 과세 대상 자산에 부동산뿐만 아니라 금융자산 및 기타 자산 등이 포함되어 있음
 - 따라서 부동산에 대한 세수가 따로 구분되어 있지 않은 OECD 통계를 활용한 국가별 비교는 적절하지 않음
- ▶ OECD의 재산세(Taxes on property)와 양도소득세(Taxes on capital gains of individuals) 통계를 세부항목의 비교 가능성에 대한 확인 없이 국가별 부동산 관련 세부담을 위한 비교지표로 활용하는 것은 적절하지 않음
 - OECD의 재산세 통계는 GDP 대비 부동산 보유세와 함께 부동산 관련 세수가 따로 구분되지 않는 금융 및 자본 거래세, 순자산세, 상속·증여세를 단순 합산한 수치
 - OECD의 양도소득세 통계는 부동산 외의 자산에 대한 양도소득세가 포함되어 있음



[참고문헌]

권성오, 「주요국의 부동산 관련 세부담 비교」, 『재정포럼』, 통권 제298호 2021. 4., pp. 54~61.

한국조세재정연구원, 『OECD 회원국의 조세통계로 본 국제동향』, 2017. 10.

<웹 사이트>

통계청, KOSIS 국가통계포털, 「국세통계」; 「지방세통계」, https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01#content-group, 검색일자: 2021. 5. 10.

OECD.Stat, “9B. Balance sheets for non-financial assets,” <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=NAAG>, 검색일자: 2021. 5. 10.

OECD.Stat, “Details of Tax Revenue – France,” <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

OECD.Stat, “Revenue Statistics – OECD countries: Comparative tables,” <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>, 검색일자: 2021. 5. 10.

UK Stamp Tax Statistics, <https://www.gov.uk/government/statistics/uk-stamp-tax-statistics>, 검색일자: 2021. 5. 10.