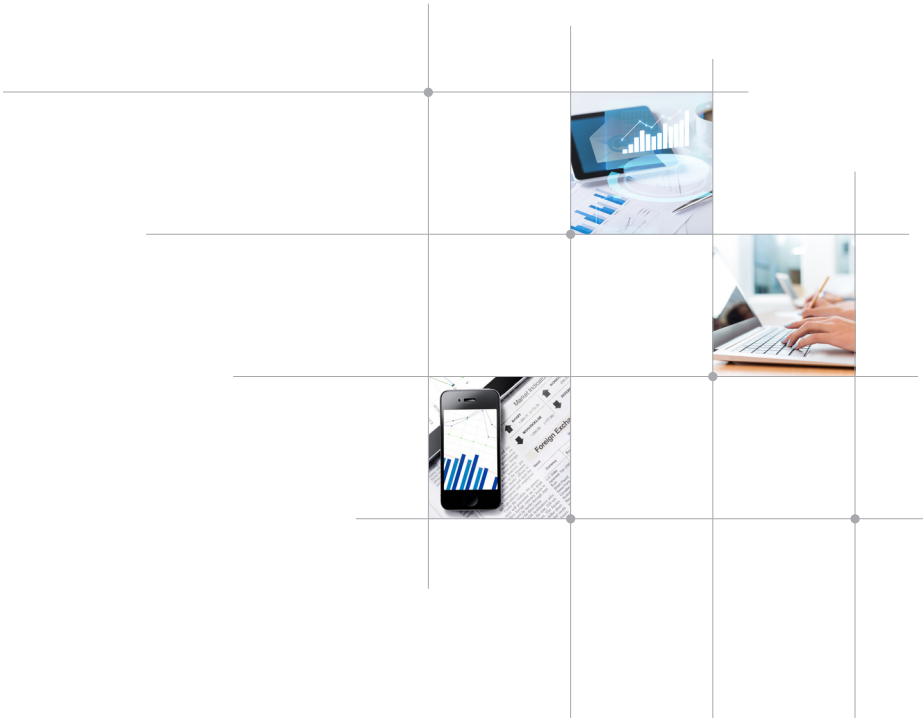




# 투자 및 보유 행태를 고려한 자산 유형에 따른 세 부담 연구

2023. 12.

정다운 · 강동익



# 투자 및 보유 행태를 고려한 자산 유형에 따른 세 부담 연구

2023. 12.

정다운 · 강동익



## 서 언

본고는 모형경제를 상정하여 금융자산 시장과 부동산자산 시장의 투자 및 보유 행태를 고려한 세 부담을 연구한다. 자산 관련 제도의 변화에 따른 단기적인 효과를 분석한 연구들은 많다. 본 연구는 개인의 생애기간 동안 예상되는 자산에 대한 투자 및 보유 행태를 각각의 시장에 대해 고려하여 세 부담을 분석한다.

자산에 대한 관심이 증가하면서 이에 대한 과세와 관련한 정부의 여러 정책 변화가 있다. 특히 코로나19 이후 과열된 자산 시장에 대한 대응으로 정부는 자산 관련 세제를 개정하려는 시도가 여러 번 있었다. 금융자산과 관련해서는 금융투자소득 과세를 신설하려는 시도가 있었고, 각종 금융자산에 대한 양도소득세 부과 논의가 시도되기도 했다. 부동산자산에 대해서도 취득등록세, 종합부동산세, 양도소득세 등 과표 기준과 세부적인 기준 등에 대해 여러 차례의 조율이 시도되고 반영되기도 하였다. 여기에 자산 가격의 상승에 따라 개인의 입장에서 기존에 예상하던 세 부담을 넘어서는 부담을 안게 되기도 하였다.

본고의 분석은 각각의 시장, 금융자산 시장, 부동산자산 시장에 대한 우리나라의 제도를 개괄하고, 모형경제를 구축하여 향후 금융투자소득세, 부동산세제의 변화에 따른 개인의 세 부담을 시뮬레이션하고자 한다. 기존의 자산 시장 및 자산 과세에 따른 연구는 주로 두 가지 차원에 집중하여 진행되어 왔다. 첫째, 미시 개인 및 가구 자료를 활용하여 지금까지의 제도 변화가 현재 개인과 가구의 경제 활동 및 의사 결정에 미치는 영향, 혹은 자산 가격의 변화에 미치는 영향을 검토하는 연구이다. 둘째, 현재의 과세 제도를 기준으로 제도에 변화가 야기될 경우 예상되는 개인 및 가구의 세 부담 추정 효과를 검토한 연구이다. 본 연구는 이러한 연구의 연장선상에 있으면서 모형경제를 통한 세 부담 추정에 대한 논의를 추가한다. 모형경제를 통한 세

부담 추정 연구도 기존 연구에서 일부 확인할 수 있으나, 금융 시장과 부동산 시장을 동시에 고려하는 연구는 드물다. 유사한 모형과 동일한 모수 값을 설정하여 금융자산과 부동산자산 보유 형태 등에 따른 개인의 생애 세 부담을 검토하고 시사점을 찾고자 한다. 본고는 금융자산과 부동산자산 보유에 따른 세 부담의 형평성을 구체적으로 논의하지는 않는다. 모형경제의 특성상 완벽하게 동일한 환경을 조성하는 데 한계가 있기 때문이다. 본고의 분석을 통해 향후 금융 및 부동산 자산 관련 세제 개편의 장기간 효과를 추정하는 하나의 개념적 틀을 제공하는 것에 목적을 두고 논의를 진행한다.

본 연구는 숙명여자대학교 경제학과 강동의 교수의 제안으로 시작된 연구이다. 공동연구자는 한국조세재정연구원의 정다운 부연구위원이다. 본 연구는 향후 추가 자료의 확보와 보다 다양한 시나리오 분석 등 추가할 부분이 있다. 이는 앞으로 연구자들이 고민하여 개선하려고 한다. 본 연구의 중간 보고, 최종보고 등의 과정에서 원내 박사 및 외부 전문가들의 조언은 연구를 완성하는 데 있어 큰 도움이 되었다. 마지막으로 최종보고서에 대해 구체적이고 발전적인 방향으로 추후 연구 방향을 제시해 준 익명의 평가자들과 감사드린다.

끝으로 보고서의 내용은 연구자들이 책임을 지고 연구자들의 독자적인 의견을 개진한 것으로, 한국조세재정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 밝힌다.

2023년 12월

한국조세재정연구원  
원장 김 재 진

## 요약 및 정책적 시사점

### 1. 연구 배경 및 목적

2022년 기준 우리나라 가구의 자산 보유 평균액은 약 5억 4,772만원이다 (통계청, 2022). 이 가운데 금융자산은 약 22%인 1억 2,000만원, 약 78%는 실물자산으로 약 4억 3,000만원이며, 이 가운데 주택자산이 약 4억원으로 실물자산의 대부분을 차지한다. 부채를 차감한 가구의 평균 순자산 규모는 약 4억 5,602만원이다. 우리나라 전체 가구의 약 56%가 3억원 미만의 순자산을 보유하고 있고, 순자산 10억원 이상을 보유하고 있는 가구는 약 11.4%이다. 소득 5분위 계층의 평균 순자산 규모는 2022년 10억원을 넘었고, 모든 계층에서 2021년 이후 순자산 규모의 증가가 뚜렷하게 관찰된다.

자산 규모가 증가함에 따라 자산 보유에 따른 세 부담에 대한 관심도 증가한다. 코로나19 이후 자산 가격이 크게 상승함에 따라 자산 규모의 증가는 물론 이에 따른 세 부담 역시 크게 증가하였다. 부동산자산의 경우 2019년 평균 보유 규모는 약 3억원이었으며 3년 만에 평균 규모가 약 1억원 증가하였다. 2022년 기준으로 소득 5분위의 부동산자산 보유 평균 규모는 약 8억 9,000만원이며, 소득 1분위의 부동산자산 평균 규모는 약 1억원이다. 부동산 자산 규모가 모든 계층에서 증가함에 따라 부동산자산 보유에 따른 세 부담도 증가하였다.

주식 및 채권 등 금융 시장에 대한 관심도 증가하여 증권거래세 및 양도소득세의 비중도 크게 증가하였다. 금융자산의 평균 보유 규모는 2019년 1억원에서 2022년 1억 2,000만원으로 증가하였다. 증권 시장의 거래 규모 변화를 간접적으로 확인할 수 있는 증권거래세의 변화를 살펴보면, 2019년 약 4.5조원, 2020년 약 8.8조원, 2021년에는 약 10.3조원까지 증가하였다.

자산에 대한 관심이 증가하면서 이에 대한 과세와 관련한 정부의 여러 정책

변화가 있다. 특히 코로나19 이후 과열된 자산 시장에 대한 대응으로 정부는 자산 관련 세제를 개정하려는 시도를 여러 차례 하였다. 금융자산과 관련해서는 금융투자소득에 과세를 신설하려는 시도가 있었고, 각종 금융자산에 대한 양도소득세 부과 논의 역시 시도되기도 했다. 부동산자산에 대해서도 취득등록세, 종합부동산세, 양도소득세 등 과표 기준, 세부적인 기준 등에 대한 여러 차례의 조율이 시도되고 반영되기도 하였다. 여기에 자산 가격의 상승에 따라 개인의 입장에서 기존에 예상하던 세 부담을 넘어서는 부담을 안게 되기도 하였다.

자산 관련 과세제도의 개편은 과열된 자산 시장을 안정시키기 위한 정책 목적과 더불어 서로 다른 소득에 이질적인 과세제도 운영으로 발생할 수 있는 과세 형평성의 제고 목적도 있다. 금융자산에 대한 관심이 높아짐에 따라 부동산자산 위주로 세제 정책의 변화가 주도되었던 우리나라의 과세제도에 금융투자소득세 등의 도입으로 인한 새로운 논의가 활발해질 것으로 생각된다. 따라서 자산에 따른 세 부담의 정도를 추정하고 검토하는 것이 향후 정책적으로 중요한 자료가 될 것으로 생각한다.

본고의 분석은 각각의 시장, 금융자산 시장, 주택자산 시장에 대한 우리나라의 제도를 개괄하고, 그리고 모형경제를 구축하여 향후 금융투자소득세, 부동산 세제의 변화에 따른 개인의 세 부담을 시뮬레이션하고자 한다. 기존의 자산 시장 및 자산 과세에 따른 연구는 주로 두 가지 차원에 집중하여 진행되어 왔다. 첫째, 미시 개인 및 가구 자료를 활용하여 지금까지의 제도 변화가 현재의 개인과 가구의 경제 활동 및 의사 결정에 미치는 영향, 혹은 자산 가격의 변화에 미치는 영향을 검토하는 연구이다. 둘째, 현재의 과세제도를 기준으로 제도에 변화가 야기될 경우 예상되는 개인 및 가구의 세 부담 추정 효과를 검토한 연구이다. 본 연구는 이러한 연구의 연장선상에 있으면서 모형경제를 통한 세 부담 추정에 대한 논의를 추가한다. 모형경제를 통한 세 부담 추정 연구도 기존 연구에서 일부 확인할 수 있으나, 금융 시장과 부동산 시장을 동시에 고려하는 연구는 드물다. 유사한 모형과 동일한 모수 값을 설정하여 금융자산과 부동산자산 보유 형태 등에 따른 개인의 생애 세 부담을 검토하고 시사점을 찾고자 한다. 본고는 금융자산과 부동산자산

보유에 따른 세 부담의 형평성을 구체적으로 논의하지는 않는다. 모형경제의 특성상 완벽하게 동일한 환경을 조성하는 데는 한계가 있기 때문이다. 본고의 분석은 향후 금융 및 부동산 자산 관련 세제 개편의 장기간 효과를 추정하는 하나의 개념적 틀을 제공하는 것에 목적을 두고 논의를 진행한다.

## 2. 연구의 주요 내용

### 1) 분석 모형

본고는 모형경제를 통해 금융자산과 주택자산 각각에 대하여 투자하는 개인의 세 부담을 분석하고자 한다. 분석을 수행하기 위하여 가상의 경제를 상정하고 이 경제에서 각 개인들이 금융자산(주식) 또는 부동산(주택)을 거래하는 경우를 살펴보고자 한다.

금융자산(주식)과 부동산자산(주택)에 투자했을 때의 세 부담을 분석하기 위해서 개인이 20세부터 70세까지 50년간 경제활동을 하는 경우를 상정한 다. 분석기간을 과세 단위인 1년으로 하여 50년 동안의 경제활동에 대한 시뮬레이션 분석을 수행하고 그로 인하여 발생하는 세 부담을 계산하고자 한다.

투자 및 보유 행태를 반영한 자산 유형에 따른 세 부담을 측정하기 위해서는 과세 대상 개인의 여러 행동 및 자산 가격과 과세제도에 대한 가정을 할 필요가 있다. 우선적으로는 자산 가격의 변화와 이러한 자산에 대한 개인들의 매매 행태에 대한 가정이 필요하다. 거래에 따라 발생하는 각종 거래세(증권거래세, 취득등록세 등), 보유에 따라 발생하는 보유세(재산세, 종합부동산세), 그리고 양도차익에 대한 과세(양도소득세, 금융투자소득세) 등을 고려할 필요가 있기 때문이다. 또한 금융자산에 대한 과세제도는 상당 부분 변해 왔기 때문에 적용 과세제도를 결정할 필요가 있다. 예컨대 주식의 경우 양도소득세 제도를 통해 (대주주)과세를 할 것인지, 2025년 적용될 금융투자소득세 제도로 과세를 할 것인지에 따라 세 부담에 차이가 발생할 수 있다.

또 종합적인 세 부담을 계산하기 위해서는 이뿐만 아니라 분석 대상 자산

에 대한 투자가 아닌 곳에서 발생하는 개인의 소득이 어떻게 변화하는지를 알 필요가 있다. 이는 개인들의 거래 행태에 영향을 미칠 수 있을 뿐만 아니라 종합과세 제도 등을 통하여 실제 과세에도 영향을 미치기 때문이다. 금융자산의 경우 배당 소득, 부동산자산의 경우 임대 소득 등이 어떻게 발생할지에 대한 가정 역시 필요하다. 마지막으로 개인의 소비 특히 유동성에 대한 필요가 어떻게 발생할지에 대한 가정 역시 필요하다. 개인이 자산을 처분하는 중요한 이유가 소비, 특히 급히 유동성이 필요한 사태(주택의 구매, 병원비 등) 때문인 경우가 많기 때문이다. 이 중 금융자산과 부동산자산의 세 부담을 비교하기 위하여 과세 대상자의 기타소득과 소비 필요성을 공통적으로 적용할 필요가 있다. 반면 자산 가격의 변화 및 개인의 거래 행태는 자산에 따라 상이할 수 있어 투자 대상 자산에 따라 각각 적절하게 가정할 필요가 있을 것이다.

분석에서 개인들의 금융 또는 부동산 자산을 통해서 발생하는 소득을 제외한 기타 소득은 다음과 같이 결정된다. 일단 20세의 초기 소득은 다음과 같이 결정된다. 개인의 초기 소득이  $I_0$ 라고 할 때 이는 일정한 정규분포에 따라 다음과 같이 결정된다.

$$\log(I_0) \sim N(\bar{I}, \sigma_I^2)$$

이때 정규분포의 모수들( $\bar{I}, \sigma_I^2$ )은 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다. 이후 소득의 결정은 다음과 같이 이루어진다.

$$\Delta \log I_t = \mu^I (\mathcal{J}(t < t^{\max_I}) - \mathcal{J}(t > t^{\max_I})) + \nu_t \quad \text{식 (1)}$$

즉, 소득은 일정한 나이  $\max_I$ 까지는 소득이 매년 일정률  $\mu^I$ 로 증가하다가 그 이후에는 같은 비율로 감소하게 된다. 위 식에서  $\mathcal{J}(t < t^{\max_I})$ 는  $t$ 가  $t^{\max_I}$ 보다 작으면 1의 값을 갖고 그렇지 않을 경우 0의 값을 갖는 함수이다. 또한 소득의 증가율은 확률적인 부분도 존재하는데, 그것을 결정하는 변수는 다음과 같이 정규분포를 따른다.

$$\nu_t \sim N(0, \sigma_\nu^2).$$

소득과 관련된 나머지 모수들( $\mu_I, t^{\max_I}, \sigma_\nu^2$ ) 역시 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다.

소비 역시 소득과 유사하게 결정되는데, 소비의 초깃값은  $C_0 \sim N(\bar{C}, \sigma_c^2)$ 로 주어지며, 정규분포의 모수들( $\bar{C}, \sigma_c^2$ )은 역시 재정패널조사를 바탕으로 추정할 것이다. 이후 소비는 다음과 같은 변화율을 보인다.

$$\Delta \log C_t = \mu^c (\mathcal{J}(t < t^{\max_c}) - \mathcal{J}(t > t^{\max_c})) + x_t \quad \text{식 (2)}$$

소득의 변화과정과 유사하게 소비는 일정한 나이  $\max_c$ 까지는 소득이 매년 일정률  $\mu^c$ 로 증가하다가 그 이후에는 같은 비율로 감소하게 된다. 이때 소득이 최댓값을 갖는 나이와 소비가 최댓값을 갖는 나이는 다르게 설정할 수 있다. 한편 분석에서 소비의 확률적인 변화가 소득과는 조금 다르게 이루어진다. 소비의 확률적 변화를 나타내는  $x_t$ 의 경우  $(1-q)$ 의 확률로 0의 값을 갖고  $q$ 의 확률로 정규분포  $x_t \sim N(0, \sigma_x^2)$ 를 따르게 된다. 또한  $x_t$ 가 0보다 큰 값을 갖는 경우 그다음 해 한 번에 한정하여  $x_{t+1} = -x_t$ 가 되어 소비 수준은 원 수준으로 복구하게 된다.  $x_t$ 에 대한 이러한 설정은 유동성 충격으로 인하여 자산을 처분할 필요가 있는 상황을 반영하고자 한 결과이다. 소비의 변화과정에 사용되는 모든 모수들( $\bar{C}, \sigma_c^2, \mu_c, t^{\max_c}, q, \sigma_x^2$ )은 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다.

분석 대상 개인들의 초기 자산 역시 확률적으로 결정된다. 초기 자산의 분포는  $W_0 \sim N(\bar{W}, \sigma_W^2)$ 로 설정한다. 위와 같은 확률적 분포를 통하여 초기 자산과, 일생 동안의 소득과 소비가 결정되는 경우에 대하여 10만 번 분석하여 이를 바탕으로 세 부담의 각 10분위 값을 보고할 것이다. 또한 자산의 가격과 매매 역시 일부 확률적으로 결정될 것이다.

## 2) 분석 결과

첫 번째 금융자산 기준경제(Benchmark economy)의 경우 총자산은 1분위

의 경우 평균적으로 13억원의 빚이 있고 근로소득의 중앙값은 1,147만원이다. 이러한 빚은 많은 부분 소비에서 발생하는 것을 확인할 수 있는데, 1분위 소비의 중앙값은 다른 분위의 소비보다 매우 높은 것을 확인할 수 있다. 또한 근로소득이 자산 분위에 따라 매우 급격하게 증가하는 것을 확인할 수 있어 10분위의 경우 근로소득의 중앙값이 28억원 수준으로 나타난다. 또한 10분위의 총자산 평균이 447억원에 달하는데 이 중 금융자산의 비율은 5.3%밖에 되지 않는다.

기존 경제를 살펴보면 총자산이 적은 가구들은 대체로 증권거래세와 금융투자소득세가 상대적으로 많이 부과되는 반면, 자산이 많은 가구는 금융소득종합과세 부담이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 또한 자산의 증가는 대체로 근로소득 증가로 인하여 유발되는 것으로 보이며 매매 수익보다는 배당과 보유 주식의 가치평가로부터 비롯되는 것으로 생각된다.

경제의 주가상승률이 높을 때와 낮을 때 각각, 주시가격의 변동성이 높을 때, 그리고 무작위적인 매매의 변동성이 높을 때의 경우를 금융투자소득세와 양도소득세가 부과될 때 각각의 상황에 대해서도 분석하였다. 자산이 낮은 가구들은 대체로 양도소득세가 부과될 때 세 부담이 더 낮은 것으로 나타났고, 자산이 많은 가구들은 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 또한 최종세율은 중간 분위 가구들에서 가장 낮게 나타나고 자산 분위가 낮은 가구와 높은 가구에서 상대적으로 높게 나타났는데, 이는 낮은 가구들의 경우 금융투자소득에 의한 손실로 인하여 총소득은 높지 않은 데 비하여 배당소득과 증권거래세 등은 여전히 부과되기 때문이며, 자산이 높은 가구에서는 종합과세율로 과세되기 때문이다. 세 부담은 여러 경제에서 전체적으로 다 유사하게 나타났으나, 주시가격이 하락하는 경제에서는 오히려 자산이 많은 가구가 자산거래 손실로 인하여 금융소득이 음(-)의 값을 나타냈다.

두 번째 주택자산의 기준경제(Benchmark economy)로 설정한 모수 아래에서 총자산은 1분위의 경우 평균적으로 1.5억원의 빚이 있고, 근로소득의 중간값은 2,454만원이다. 1분위 소비의 중앙값은 3,529만원이다. 자산 분위가 증가할수록 근로소득 값도 증가한다. 10분위의 경우 2.3억원으로 나타났고, 이들 집단의 총자산 규모는 약 36.3억원으로 나타났다. 금융자산 시물레

이선과 그 특징이 조금 차이가 있지만 전반적인 분포는 유사하다. 총자산 가운데 주택자산이 차지하는 비중을 살펴보면, 자산 7분위가 75.3%로 가장 높게 나타났으며, 10분위는 약 62.7%로 나타났다. 2022년 가계금융복지조사 결과 자산 5분위별로 살펴보았을 때, 자산 5분위의 자산 대비 부동산자산의 비중이 80%가 넘는 것에 비해서는 작게 나타났다고 볼 수 있다.

보유세 규모를 살펴보면, 자산 10분위가 부담한 총보유세 부담은 연평균 약 1,864만원이며, 이는 7분위가 부담한 146만원 대비 약 10배 높은 수준이다. 양도소득세 부담도 자산 10분위의 경우 크게 증가하는 것을 확인할 수 있다. 소득 대비 보유세 부담의 비율은 자산 10분위의 경우 연평균 약 8%이며, 자산 10분위의 주택자산 가치 대비 보유세의 실효세 연평균 부담은 약 0.82%로 산출되었다. 자산 7분위의 소득 대비 보유세 부담의 비율은 연평균 약 1.5%이며, 주택자산 가치 대비 보유세의 실효세 연평균 부담은 약 0.16%로 산출된다.

기준 경제와 비교하여 경제의 주택 가격 상승률이 높을 때와 낮을 때, 그리고 주택 가격의 변동성이 높을 때의 세 부담, 총자산 증가율 등을 산출한다. 이러한 기본적인 시나리오에 바탕을 두고 추가적으로 보유세 강화 및 양도소득세 완화 정책의 시나리오 분석을 진행한다. 주택 양도세(거래세)를 강화하는 것과 보유세를 강화하는 각각의 상황을 상정하여 실효세율 크기를 통해 세 부담을 비교하였다. 본고에서는 본고가 구상한 모형경제 내에서 현재 제도를 기준으로 보유세 강화, 거래세 감소 정책에 대한 시나리오 분석을 진행한다. 보유세를 현재보다 각 과세표준 구간에서 0.2%p 높이는 경우, 양도세를 현재보다 각 과세표준 구간에서 1%p 낮추는 경우, 그리고 둘 다 시행하는 경우에 대한 시나리오 분석을 진행한다. 기본 전제가 되는 시나리오인 앞서 적용한 주택 가격의 변화, 주택 가격 변동성 변화의 시나리오를 적용한다.

각각의 기준 시나리오에 대해 모든 것이 동일한 상황에서 보유세 인상의 경우, 양도세 인하의 경우에 예상되는 세 부담의 변화를 보여준다. 기준 경제에서 확인된 세 부담 실효세율과 비교하였을 때, 보유세 인상에 따른 세 부담의 상대적 크기의 변화는 자산 분위가 올라갈수록 증가하였다. 7분위와

8분위의 경우 보유세 인상에 따라 기준 경제 대비 약 30%가량 세 부담이 증가하였으며, 9분위는 38%, 10분위는 40% 이상 세 부담이 증가하였다. 반면 양도세 인하는 기준 경제 대비 세 부담의 크기가 10분위에서 가장 크게 감소하였으며, 자산 분위가 낮은 계층에서는 양도소득세 인하에 따른 세 부담 감소는 크지 않았다.

이러한 세제 개편에 따른 효과를 주택 가격 상승이 높은 경우와 낮은 경우 그리고 주택 가격 변동성이 높은 경우에 대해 각각 실효 세 부담을 추정하였다. 주택 가격 상승이 높은 경우, 보유세 인상은 자산 10분위 계층의 세 부담을 크게 증가시킨다. 주택 가격이 하락하는 경우 보유 주택자산의 규모가 작은 자산 분위가 낮은 계층에서는 세 부담이 크게 감소하며, 양도소득세 역시 크게 감소하는 것을 확인할 수 있다. 반면, 주택 가격의 변동성이 큰 경우에는 모든 계층에서 세 부담이 증가한다.

이러한 시나리오 분석을 통해 확인하고자 한 것은 개인의 장기간 보유 주택 매매 결정 과정을 고려할 때, 정부가 그동안 정책 방향으로 제시한 보유세 인상과 거래세 인하가 야기할 세 부담의 변화를 자산 계층별로 살펴보는 것이다. 보유세 인상과 거래세 인하는 전반적으로 자산 고분위 계층에 상대적으로 큰 부담을 주지만, 주택 가격의 변동성이 심할 때 이러한 개편이 계층별로 역진적인 세 부담의 변화를 야기할 수 있는 것을 확인하였다. 보유세 인상만 하는 정책을 펴는 경우에는 중간 계층 자산가들의 세 부담이 크게 증가하는 것을 확인하였다. 코로나19 이후 우리나라의 주택 가격도 크게 요동쳤다. 정부의 보유세 강화 정책이 코로나19 이후 더 큰 반발에 부딪친 것은 아마도 세 부담이 상대적·역진적으로 적용됐기 때문일 수 있다. 주택 가격의 변동성이 심화되면 중산층(5분위~8분위 기준)의 경우 매매 결정 과정에서 최적의 선택을 하지 못하는 상황이 발생할 때 직면하는 충격이 상대적으로 더 클 가능성이 그 이유로 생각된다. 따라서 보유세 인상 혹은 양도세 인하와 같은 기본적인 정부 정책을 실제 제도에 구현해 낼 때, 주택 가격의 변화 정도를 가늠하여 계층별로 차등적인 정책을 보조적으로 활용해 나가는 것이 납세 저항을 줄이고, 합리적인 세 부담 구조를 갖추는 데 중요할 것으로 생각된다.

### 3. 시사점 및 결론

본고는 우리나라의 금융 시장과 주택 시장에 대해 모형경제를 설정하고 개인 각 자산의 투자 및 보유 행태를 고려하여 장기간 세 부담의 변화를 추정하였다. 금융자산의 경우 총자산이 적은 가구들은 대체로 증권거래세와 금융투자소득세가 상대적으로 많이 부과되는 반면, 자산이 많은 가구는 금융소득종합과세의 부담이 상대적으로 높은 것을 확인하였다. 이러한 기준 경제의 상황을 토대로, 경제의 주가상승률이 높은 경우, 낮은 경우, 주식 가격 변동성이 높은 경우, 그리고 무작위적인 매매의 변동성이 높은 경우를 상정하여 금융투자소득세와 양도소득세가 부과되는 경우의 세 부담 변화를 각각 추정하였다. 추정 결과 자산이 많은 가구들은 세금의 종류와 관계없이 세 부담 수준이 유사한 것으로 확인이 되고, 중간 자산 가구들은 낮은 자산 가구 혹은 높은 자산 가구에 비해 세 부담이 작은 것으로 확인이 된다. 낮은 자산 가구는 금융투자에 따른 손실로 인한 총소득의 감소와 배당소득과 증권거래세 등에 따른 세 부담 때문에 전체적인 세 부담이 상대적으로 높고, 높은 자산 가구는 종합과세에 따른 누진세율 적용에 의해 세 부담이 높은 것으로 확인이 된다.

부동산자산의 경우, 금융자산에서 설정한 모형경제와 유사한 경제를 상정하고 주택 가격이 상승하는 경우, 하락하는 경우, 주택 가격의 변동성이 심한 경우를 상정하여 자산 분위별 세 부담의 변화 방향을 살펴보았다. 그리고 그동안 정부의 정책 방향인 보유세 인상과 거래세(양도소득세) 인하에 따른 세 부담의 변화 방향을 추정하였다. 보유세 인상과 거래세 인하는 전반적으로 높은 자산 가구의 세 부담을 상대적으로 크게 증가시키지만, 주택 가격 변동성이 심한 경우에는 이와 같은 세제 변화는 중간 자산 가구들의 세 부담을 상대적으로 많이 증가시킨다. 이러한 결과는 금융자산의 시나리오 분석과는 차별되는데, 주택자산의 경우 낮은 자산 가구는 주택 자체를 보유하지 않아 세제 개편과는 크게 무관하기 때문인 것으로 보이며, 높은 자산 가구의 경우에는 양도세 인하 혜택이 상대적으로 크기 때문인 것으로 보인다.

자산에 대한 세 부담 분석을 수행한 기존 연구와 연구 주제는 유사하지만 다음과 같은 차이점이 있다. 모형경제를 통한 개인 및 가구의 장기간 투자와 매매 행태를 고려한 연구가 부족하다는 점에서 본 연구의 기여가 있다. 비록 단순한 형태의 모형을 통한 분석이지만, 이와 같은 시도는 추후에 개선하여 발전시켜 나갈 필요가 있다. 또한 동일한 모형으로 금융자산과 부동산자산을 동시에 살펴보았다는 측면에서 기여가 있다. 또 최근 관심이 높아진 금융투자소득세 도입과 관련하여 세 부담의 크기를 양도소득세 적용과 비교하여 향후 정책의 기초 자료로 사용되는 데 기여하였다.

## 목 차

I. 서론 .....	23
II. 제도 정리 .....	27
1. 금융자산 관련 과세제도 .....	27
가. 금융소득 .....	27
나. 이자소득 .....	28
다. 배당소득 .....	33
2. 금융소득종합과세 .....	35
3. 금융투자소득세 .....	38
4. 주식 등 양도소득세 .....	41
5. 증권거래세 .....	47
6. 부동산자산 관련 과세제도 .....	49
가. 주택 취득세 .....	49
나. 주택 재산세 .....	52
다. 주택 종합부동산세 .....	54
라. 주택임대와 관련한 세금 .....	56
마. 주택 양도소득세 .....	59
바. 주택 증여세 .....	60
사. 주택 상속세 .....	61
III. 선행연구 .....	63
1. 자산과 과세 .....	63
2. 금융자산 과세 및 경제적 선택 .....	64
3. 부동산자산 과세 및 경제적 선택 .....	65
가. 선행연구와 본 연구의 차별점 .....	66

---

IV. 기초 통계 .....	67
1. 국세통계 검토 .....	67
2. 기초 통계 .....	69
V. 개인 세 부담 분석 시뮬레이션 .....	75
1. 금융자산 분석 .....	75
가. 시뮬레이션 분석 시나리오 .....	75
나. 금융자산에 대한 투자에 따른 세 부담 분석 방안 .....	78
다. 금융자산 시뮬레이션 분석 결과 .....	87
2. 부동산자산 분석 .....	102
가. 기초 비교 .....	102
나. 과거 부동산 시장 가격 및 정책을 활용한 분석 .....	110
다. 개인 세 부담 시나리오 분석 .....	119
라. 주택자산 시뮬레이션 분석 결과 .....	121
VI. 결론 및 시사점 .....	131
참고문헌 .....	134

---

---

## 표목차

〈표 1-1〉 우리나라 가구의 자산 분포 현황 .....	23
〈표 1-2〉 우리나라 가구 자산 유형별 현황 .....	24
〈표 11-1〉 연도별 이자소득 원천징수세율표 .....	31
〈표 11-2〉 채권 원천징수방법 .....	32
〈표 11-3〉 연도별 배당소득 원천징수세율표 .....	34
〈표 11-4〉 금융소득(이자·배당소득) 원천징수세율 .....	35
〈표 11-5〉 금융소득 종합과세의 체계 .....	36
〈표 11-6〉 종합소득세 기본세율 .....	37
〈표 11-7〉 금융투자소득 과세체계 요약 .....	38
〈표 11-8〉 현행 및 개정 「소득세법」의 금융투자상품별 과세방식 비교 .....	39
〈표 11-9〉 금융투자소득세 도입 전·후 과세 현황 .....	40
〈표 11-10〉 주식 양도소득세 계산 .....	42
〈표 11-11〉 대주주 요건 변화 .....	42
〈표 11-12〉 주주요건 등에 따른 주식 양도소득세 세율 .....	43
〈표 11-13〉 국외 주식 및 기타자산에 대한 양도소득세 세율 .....	43
〈표 11-14〉 파생상품의 양도소득세 과세 대상 분류 .....	44
〈표 11-15〉 파생상품 과세 대상 및 세율 .....	44
〈표 11-16〉 파생상품 등에 대한 양도소득세 세율 .....	45
〈표 11-17〉 집합투자기구의 분류 .....	46
〈표 11-18〉 적격 집합투자기구 이익 소득 구분 .....	47
〈표 11-19〉 증권거래세 세율 .....	49
〈표 11-20〉 1세대 1주택 주택 매매 취득세율의 결정 .....	50
〈표 11-21〉 1세대 2주택 이상의 주택 매매 취득세율의 결정(2022년 12월 20일 이전) ..	51
〈표 11-22〉 1세대 2주택 이상의 주택 매매 취득세율의 결정(2022년 12월 21일 이후) ..	51

---

〈표 II-23〉 취득세 연도별 현황 .....	52
〈표 II-24〉 주택분 재산세율 .....	53
〈표 II-25〉 재산세 연도별 현황 .....	54
〈표 II-26〉 주택분 종합부동산세에 적용하는 공정시장가액비율 .....	55
〈표 II-27〉 주택분 종합부동산세 세율 .....	55
〈표 II-28〉 종합부동산세 .....	56
〈표 II-29〉 주택임대소득 과세의 변화 .....	57
〈표 II-30〉 주택임대소득 과세요건 .....	58
〈표 II-31〉 주택임대업의 경비율(2021년 귀속) .....	59
〈표 II-32〉 장기보유특별공제율(3년 이상 보유한 1세대 1주택) .....	60
〈표 II-33〉 증여재산공제 .....	61
〈표 II-34〉 증여세율 및 증여재산공제 .....	61
〈표 II-35〉 상속 인적공제 .....	62
〈표 II-36〉 상속세 과세표준 및 세율 .....	62
〈표 IV-1〉 주택 관련 국세 및 지방세 .....	68
〈표 IV-2〉 지방세수에서 주택 취득세 및 보유세 비율 .....	68
〈표 V-1〉 가구 특성 모수 .....	86
〈표 V-2〉 금융자산 가격 및 매매 행태 모수 .....	87
〈표 V-3〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(연평균) .....	90
〈표 V-4〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(연평균) .....	90
〈표 V-5〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(연평균) .....	91
〈표 V-6〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(연평균) .....	91
〈표 V-7〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 가격 상승률) .....	92
〈표 V-8〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 가격 상승률) .....	92
〈표 V-9〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 가격 상승률) .....	93

---

〈표 V-10〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 가격 상승률) .....	93
〈표 V-11〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(가격 하락) .....	94
〈표 V-12〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(가격 하락) .....	94
〈표 V-13〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(가격 하락) .....	95
〈표 V-14〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(가격 하락) .....	95
〈표 V-15〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 주식이가격 변동성) ..	96
〈표 V-16〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 주식이가격 변동성) ..	96
〈표 V-17〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 주식이가격 변동성) ..	97
〈표 V-18〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 주식이가격 변동성) ..	97
〈표 V-19〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 거래 변동성) .....	98
〈표 V-20〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 거래 변동성) .....	98
〈표 V-21〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 거래 변동성) .....	99
〈표 V-22〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 거래 변동성) .....	99
〈표 V-23〉 경제에 따른 금융자산 관련 소득 및 세 부담 .....	100
〈표 V-24〉 연도별 공정시장가액비율 .....	104
〈표 V-25〉 연도별 종합부동산세 세율(개인 1주택) .....	104
〈표 V-26〉 연도별 재산세 세율(개인 1주택) .....	104
〈표 V-27〉 연도별 부동산 보유세 부담(1세대 1주택 기준) .....	106
〈표 V-28〉 서울 아파트 가격(전용면적 84m <sup>2</sup> 기준) .....	106
〈표 V-29〉 서울 보유세 및 도시가구 근로자 평균 소득 .....	107
〈표 V-30〉 보유 재산 공시가격별 연도별 재산세 부담 비율(1세대 1주택 기준) ..	109
〈표 V-31〉 보유 재산의 기대소득 대비 재산세 부담 비율(1세대 1주택 기준) ..	110
〈표 V-32〉 거주 주택 세 부담 계산 예시(송파구 한양아파트) .....	111
〈표 V-33〉 거래 차이 및 세 부담 .....	114
〈표 V-34〉 전세 주택 세 부담 계산 예시(송파구 한양아파트) .....	115
〈표 V-35〉 간주임대료 및 세 부담 .....	118
〈표 V-36〉 부동산자산 가격 및 매매 행태 모수 .....	125

---

〈표 V-37〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(기본경제) .....	125
〈표 V-38〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(기본경제) .....	126
〈표 V-39〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(높은 가격 상승률) .....	127
〈표 V-40〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(높은 가격 상승률) ·	127
〈표 V-41〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(가격 하락) .....	128
〈표 V-42〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(가격 하락) .....	128
〈표 V-43〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(높은 주택가격 변동성) .....	129
〈표 V-44〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(높은 주택 가격 변동성) .....	129
〈표 V-45〉 경제에 따른 자산 분위별 세 부담 변화 1 .....	130
〈표 V-46〉 경제에 따른 자산 분위별 세 부담 변화 2 .....	130

---

---

## 그림목차

[그림 IV-1] 가구 소득 대비 세 부담 .....	70
[그림 IV-2] 주택 보유 및 재산세 대비 소득세 비중 .....	71
[그림 IV-3] 가구 소득 구간별 가구 소득 대비 세 부담 .....	72
[그림 IV-4] 가구 소득 구간별 가구 소득세 대비 재산세 비중 .....	73
[그림 V-1] 연령에 따른 평균 소득 .....	82
[그림 V-2] 연령에 따른 평균 지출 .....	84
[그림 V-3] 도시근로자 가구 소득 대비 보유세 비중 .....	108
[그림 V-4] 연도별 보유세 부담 변화의 예시 .....	113
[그림 V-5] 간주임대료 대비 보유세 부담 .....	118

---



# I. 서론

2022년 기준 우리나라 가구의 자산 보유 평균액은 약 5억 4,772만원이다 (통계청, 2022). 이 가운데 금융자산은 22%인 1억 2,000만원, 78%는 실물자산 4억 3,000만원이며, 이 가운데 주택자산이 약 4억원으로 실물자산의 대부분을 차지한다. 부채를 차감한 가구의 평균 순자산 규모는 약 4억 5,602만원이다. 우리나라 전체 가구의 약 56%가 3억원 미만의 순자산을 보유하고 있고, 순자산 10억원 이상을 보유하고 있는 가구는 약 11.4%이다. 소득 5분위 계층의 평균 순자산의 규모는 2022년 10억원을 넘었고, 모든 계층에서 2021년 이후 순자산 규모의 증가가 뚜렷하게 관찰된다.

〈표 1-1〉 우리나라 가구의 자산 분포 현황

(단위: 만원, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년
순자산 평균	35,281	36,287	41,452	45,602
순자산 중앙값	20,050	20,218	22,600	24,662
순자산 10분위 가구 점유율	43.3	43.7	43.3	43.0
순자산 10억원 이상 보유 가구 비율	6.8	7.2	9.4	11.4
소득 1분위 순자산	11,535	11,877	14,701	15,472
소득 2분위 순자산	20,045	21,467	24,196	25,501
소득 3분위 순자산	28,811	29,225	32,491	36,133
소득 4분위 순자산	39,053	39,447	45,750	50,590
소득 5분위 순자산	76,950	79,409	90,112	100,273

자료: 통계청, 「가계금융복지조사」, 각 연도 자료를 이용하여 저자 작성

자산 규모가 증가함에 따라 자산 보유에 따른 세 부담(稅負擔)에 대한 관심도 증가한다. 코로나19 이후 자산 가격이 크게 상승함에 따라 자산 규모의 증가는 물론 이에 따른 세 부담 역시 크게 증가하였다. 부동산자산의 경우

2019년 평균 보유 규모는 약 3억원이었으며 3년 만에 평균 규모가 약 1억원 증가하였다. 2022년 기준으로 소득 5분위의 부동산자산 보유 평균 규모는 약 8억 9,000만원이며, 소득 1분위의 부동산자산 평균 규모는 약 1억원이다. 부동산자산 규모가 모든 계층에서 증가함에 따라 부동산자산 보유에 따른 세 부담도 증가하였다. 예를 들어, 서울 지역 아파트 가격이 크게 상승하면서 종합부동산세 대상자 역시 크게 증가하였다. 2021년 종합부동산세의 결정세액은 전년 대비 약 86%가 증가하였는데, 이러한 증가율은 예년에 찾아보기 어려운 높은 증가율이다. 이에 따라 종합부동산세 규모 역시 2020년 약 3.6조원에서 2021년 약 6.1조원, 2022년에는 6.8조원으로 증가하였다.

주식 및 채권 등 금융 시장에 대한 관심도 증가하여 증권거래세 및 양도소득세의 비중도 크게 증가하였다. 금융자산의 평균 보유 규모는 2019년 1억원에서 2022년 1억 2,000만원으로 증가하였다. 증권 시장의 거래 규모 변화를 간접적으로 확인할 수 있는 증권거래세의 변화를 살펴보면, 2019년 약 4.5조원, 2020년 약 8.8조원, 2021년에는 약 10.3조원까지 증가하였다.

〈표 1-2〉 우리나라 가구 자산 유형별 현황

(단위: 만원, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년
금융자산	10,570	10,504	11,319	12,216
부동산자산	30,379	31,962	36,708	40,355
소득 1분위 금융자산	3,019	2,944	3,491	3,665
소득 2분위 금융자산	5,626	5,760	6,324	7,002
소득 3분위 금융자산	8,637	8,669	8,990	10,018
소득 4분위 금융자산	11,874	11,654	12,670	13,537
소득 5분위 금융자산	23,692	23,493	25,119	26,396
소득 1분위 부동산자산	9,874	10,415	12,662	13,238
소득 2분위 부동산자산	17,121	18,831	21,179	21,926
소득 3분위 부동산자산	24,760	25,549	28,656	31,617
소득 4분위 부동산자산	34,170	35,106	40,957	45,333
소득 5분위 부동산자산	65,961	69,903	80,080	89,619

주: 금융자산은 전월세 보증금을 포함함

자료: 통계청, 「가계금융복지조사」, 각 연도 자료를 이용하여 저자 작성

자산에 대한 관심이 증가하면서 이에 대한 과세와 관련한 정부의 여러 정책 변화가 있다. 특히 코로나19 이후 과열된 자산 시장에 대한 대응으로 자산 관련 세제를 개정하려는 정부의 시도가 여러 차례 있었다. 금융자산과 관련해서는 금융투자소득세 과세를 신설하려는 시도가 있었고, 각종 금융자산에 대한 양도소득세 부과 논의가 있었다. 부동산자산에 대해서도 취득등록세, 종합부동산세, 양도소득세 등 과표 기준 및 세부적인 기준 등에 대한 여러 차례의 조율이 시도되고 반영되기도 하였다. 여기에 자산 가격의 상승에 따라 개인 입장에서 기존에 예상하던 세 부담을 넘어서는 부담을 안게 되기도 하였다.

자산 관련 과세제도의 개편은 과열된 자산 시장을 안정시키기 위한 정책 목적과 더불어 서로 다른 소득에 이질적인 과세제도 운영으로 발생할 수 있는 과세 형평성의 제고 목적도 있다. 금융자산에 대한 관심이 높아짐에 따라 부동산자산 위주로 세제 정책의 변화를 주도하던 우리나라의 과세제도에 금융투자소득세 등의 도입으로 인한 새로운 논의가 활발해질 것으로 생각된다. 따라서 자산 세 부담의 정도를 추정하고 검토하는 것이 정책적으로 향후 중요한 자료가 될 것으로 생각한다.

본고의 분석은 각각의 시장, 금융자산 시장, 부동산자산 시장에 대한 우리나라의 제도를 개괄하고, 모형경제를 구축하여 향후 금융투자소득세, 부동산세제의 변화에 따른 개인의 세 부담을 시뮬레이션하고자 한다. 기존의 자산 시장 및 자산 과세 연구는 주로 두 가지 차원에 집중하여 진행되어 왔다. 첫째, 미시 개인 및 가구 자료를 활용하여 지금까지의 제도 변화가 현재의 개인과 가구의 경제 활동 및 의사 결정에 미치는 영향, 혹은 자산 가격의 변화에 미치는 영향을 검토하는 연구이다. 둘째, 현재의 과세제도를 기준으로 제도에 변화가 야기될 경우 예상되는 개인 및 가구의 세 부담 추정 효과를 검토한 연구이다. 본 연구는 이러한 연구의 연장선상에 있으면서 모형경제를 통한 세 부담 추정에 대한 논의를 추가한다. 모형경제를 통한 세 부담 추정 연구도 기존 연구에서 일부 확인할 수 있으나 금융 시장과 부동산 시장을 동시에 고려하는 연구는 드물다. 유사한 모형과 동일한 모수 값을 설

정하여 금융자산과 부동산자산 보유 형태 등에 따른 개인의 생애 세 부담을 검토하고 시사점을 찾고자 한다. 본고는 금융자산과 부동산자산 보유에 따른 세 부담의 형평성을 구체적으로 논의하지는 않는다. 모형경제의 특성상 완벽하게 동일한 환경을 조성하는 데 한계가 있기 때문이다. 본고의 분석을 통해 향후 금융 및 부동산 자산 관련 세제 개편의 장기 효과를 추정하는 하나의 개념적 틀을 제공하는 것에 목적을 두고 논의를 진행한다.

본고의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장은 금융 세제 및 부동산 세제의 제도 변화에 대해 정리하고, 제Ⅲ장은 선행연구를 정리하고, 제Ⅳ장은 기초통계를 정리하고, 제Ⅴ장은 개인 세 부담 분석 시뮬레이션을 진행한다. 제Ⅵ장은 결론 및 시사점을 도출한다.

---

## Ⅱ. 제도 정리

---

이번 제Ⅱ장은 금융자산 관련 세제 및 부동산자산 관련 세제에 대해 정리한다. 자산 관련 세제의 변화는 개인의 자산에 대한 투자 결정은 물론 개인의 경제 의사 결정에 중요한 영향을 미친다. 제도의 변화는 단기적인 효과만 야기하는 것이 아니라 개인의 생애 관점에서 각종 의사 결정에 변화를 야기하여 생애 전체에 효과를 미칠 수 있다. 빈번한 제도의 변화는 개인의 최적 의사 결정을 방해할 수 있다는 면에서 안정적인 제도의 운영이 필요하다. 그럼에도 불구하고 제도의 변화가 빈번한 이유는 그만큼 자산 시장의 변화가 심했다는 의미일 수 있다. 아래에서는 제도의 변화를 요약 정리한다.

### 1. 금융자산 관련 과세제도

#### 가. 금융소득

금융소득이란 「소득세법」에서 이자소득과 배당소득을 총칭하는 개념으로, 금융자산의 저축이나 투자에 대한 대가를 의미한다. 이자소득은 은행, 증권회사, 보험회사, 종합금융회사, 자산운용회사와 농협 및 수협, 신용협동조합, 우체국, 새마을금고 등에서 받는 예·적금, 예탁금 등의 이자 및 국·공채, 금융채, 회사채 등 채권에서 발생하는 이자와 할인액을 의미한다. 배당소득은 주식 및 출자금에서 발생하는 이익 또는 잉여금의 분배금을 의미한다. 다만, 채권이나 주식의 양도에서 발생하는 양도차익은 대부분 금융소득으로 간주하지 않는다.

금융소득을 포함한 소득세의 납세의무자는 자연인인 개인이다. 법인 아닌 단체 중 법인으로 보는 단체 외의 법인 아닌 단체는 개인(거주자 또는 비거

주자)으로 보아 소득세를 부과하므로 소득세 납세의무자가 된다. 개인이 사업자금, 부동산 또는 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금 또는 전세금을 받아 은행에 예입하거나, 채권을 취득하여 받는 이자나 배당은 사업소득이나 부동산임대소득의 총수입금액에 산입하지 아니하고 이자소득이나 배당소득으로 본다.

## 나. 이자소득

구체적으로 살펴보면, 이자소득의 범위는 「소득세법」 제16조에서 규정한다. 아래의 내용은 국세청의 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』에서 내용을 발췌 정리하였다.

1. 국가나 지방자치단체가 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
2. 내국법인이 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
3. 국내에서 받는 예금(적금·부금·예탁금 및 우편대체 포함)의 이자
4. 「상호저축은행법」에 의한 신용계(信用稜) 또는 신용부금으로 인한 이익
5. 외국법인의 국내지점 또는 국내영업소에서 발행한 채권이나 증권의 이자와 할인액
6. 외국법인이 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
7. 국외에서 받는 예금의 이자
8. 채권 또는 증권의 환매조건부매매차익
9. 저축성보험의 보험차익
10. 직장공제회 초과반환금
11. 비영업대금(非營業貸金)의 이익
12. 제1호부터 제11호까지의 소득과 유사한 소득으로서 금전 사용에 따른 대가의 성격이 있는 것(2002. 1. 1. 이후 최초 발생 소득부터 “유형별 포괄과세” 적용)
13. 제1호부터 제12호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 소득을 발생시키는 거래 또는 행위와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제5조에 따른 파생상품이 결합된 경우 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익
  - ☞ 이자부상품 결합 파생상품의 이익

채권 또는 증권이란 국가, 지방자치단체, 내국법인, 외국법인의 국내지점·영업소 및 외국법인이 발행한 채권 또는 증권으로, 국·공채, 회사채를 포함해 시장에서 유통이 가능한 증권투자신탁 수익증권, 양도성예금증서

(CD), 표지어음 등을 의미한다. 이자는 채권 등의 표면금액에 약정이자율을 적용하여 계산한 금액을 의미하며, 할인액은 채권 등을 할인발행한 경우 만기상환금액과 발행가액과의 차액을 의미한다.

예금은 은행예금, 농·수협외 상호금융, 신용협동조합의 예수금·적금, 새마을금고의 예탁금·적금, 우체국에서 취급하는 우체국예금, 증권회사의 예탁금, 공제회의 예금 등을 포함한다. 은행 등에서 취급하는 적립식목적신탁, 가계금전신탁, 기업금전신탁 등 신탁계정상품은 예금이 아닌 신탁에 속한다. 신용계는 일정한 계좌 수와 기간 및 금액을 정하고 정기적으로 계금을 납입하게 하여 계좌마다 추첨·입찰 등의 방법으로 계원에게 금전을 지급하는 것을 의미하며, 신용부금은 은행의 상호부금과 동일한 형태의 적금식 저축으로 일정한 기간을 정하여 부금을 납입하게 하고, 그 기간 중에 또는 만료시에 부금자에게 일정한 금전을 지급하는 것을 의미한다.

환매조건부매매란 일정 기간 경과 후에 일정한 가격으로 동일 채권을 다시 매수하거나 매도할 것을 조건으로 한 채권 또는 증권의 매매방식으로 은행, 투자매매업자 및 투자중개업자, 우체국 등에서 취급하며, 환매조건부 매매차익은 금융회사 등이 환매기간에 따른 '사전약정이율을 적용하여 환매수 또는 환매도하는 조건'<sup>1)</sup>으로 매매하는 채권 또는 증권의 매매차익을 의미한다. 저축성보험의 보험차익은 보험계약에 따라 만기 또는 보험의 계약기간 중에 받는 보험금·공제금 또는 계약기간 중도에 해당 보험계약이 해지됨에 따라 받는 환급금<sup>2)</sup>에서 납입보험료 또는 납입공제료를 뺀 금액을 의미한다. 보험계약기간 중에 보험계약에 의하여 받은 배당금, 기타 이와 유사한 금액은 이를 납입보험료에서 차감한다. 보험은 저축성보험과 보장성보험으로 크게 구분되며, 생명보험 등 보장성보험의 보험차익은 소득세 과세 대상이 아니다.

---

1) 거래의 형식이 어떠하든 환매수 또는 환매도하는 경우에 당해 채권 또는 증권의 시장가격에 의하지 아니하고 사전에 정하여진 이율에 의하여 결정된 가액으로 환매수 또는 환매도하는 조건이다.

2) 피보험자의 사망·질병·부상 그 밖의 신체상의 상해로 인하여 받거나 자산의 멸실 또는 손괴로 인하여 받는 것이 아닌 것으로 한정한다.

직장공제회 초과반환금은 근로자가 퇴직하거나 직장공제회<sup>3)</sup>를 탈퇴하여 그 규약에 따라 직장공제회로부터 받는 반환금에서 납입공제료를 뺀 금액을 의미한다. 이는 근로자가 퇴직이나 탈퇴할 때 공제회에서 원천 징수함으로써 납세의무가 종결되는 분리과세제도를 채택하고 있어서 금융소득종합과세 대상이 아니다. 비영업대금의 이익은 금전의 대여(貸金)를 사업목적으로 하지 않는 자가 일시적 또는 우발적으로 금전을 대여하여 받는 이자 또는 수수료 등을 말하며, 25% 세율로 원천징수되는 금융소득을 의미한다. 총수입 금액의 계산은 대금으로 인하여 지급받았거나 지급받기로 한 이자와 할인액 상당액을 포함한다.

이자소득금액은 해당 과세기간의 총수입금액을 기준으로 한다. 이자소득 금액은 원천징수하기 전의 총수입금액으로 지급이자 등 비용이 발생한 경우에도 필요경비로 공제할 수 없다. 이자소득은 원천징수되는데 금융회사 등이 이자소득을 지급할 때 소득금액에서 다음과 같이 원천징수세율을 적용하여 계산한 소득세를 원천징수한다.

원천징수세율은 <표 II-1>에 정리하였다. 1997년까지의 이자소득 원천징수세율은 15%였다. 그러나 IMF 외환위기 이후 1998년부터 이전에 적용되던 금융소득 종합과세가 유보되어 원천징수세율은 20%로 상향조정되었다. 이후 「소득세법」 개정으로 1998년 10월 1일부터 원천징수세율은 22%로 다시 상향조정되었고, 2000년부터는 세율이 20%로 다시 인하되었다. 2001년에는 세율이 다시 15%로 인하되면서 금융소득종합과세가 다시 도입되었다. 2004년부터는 특별금융소득을 종합과세하는 당연종합과세제도가 폐지되고, 2005년부터 모든 이자소득에 대해 14%의 원천징수세율을 적용하였다.

1996년까지 5~10년 장기채권(장기저축 등)은 30%, 10년 이상 장기채권은 25%의 원천징수세율이 적용되었으나 1998년 이후 폐지되었다. 2001년 지급분부터는 5년 이상 장기채권, 장기저축 등에 대해 30%의 분리과세를 적용하였다.

3) 직장공제회란 「민법」 제32조 또는 그 밖의 법률에 따라 설립된 공제회·공제조합으로, 동일 직장이나 직종에 종사하는 근로자들의 생활안정, 복리증진 또는 상호부조 등을 목적으로 구성된 단체. 경찰공제회, 소방공제회, 한국교직원공제회, 군인공제회, 은행공제회 등이 있다.

〈표 II-1〉 연도별 이자소득 원천징수세율표

구분	1996. 1. 1.	1998. 1. 1.	1998. 10. 1.	2000. 1. 1.	2001. 1. 1.~	
비실명 이자 <sup>1)</sup>	40(90)%	40(90)%	40(90)%	40(90)%	40(90)%	
비영업대금 이익	25%	25%	25%	25%	25%	
장기저축·채권 이자	25(30)%	20%	-	-	30%	
기타이자	15%	20%	22%	20%	15%	
적용시기	-	1998. 1. 1. 이후 최초 발생 소득분부터	1998. 10. 1. 이후 최초 발생 소득분부터 <sup>2)</sup>	2000. 1. 1.~ 12. 31. 발생소득 <sup>3)</sup>	2001. 1. 1. 이후 최초 발생하여 지급하는 소득분부터	
구분	2002.1.1.~	2005.1.1.~	2013.1.1.~	2018.1.1.~	2019.1.1.~	2020.1.1.~
비실명 이자 <sup>1)</sup>	36(90)%	35(90)%	38(90)%	40(90)%	42(90)%	42(90)%
비영업대금 이익	25%	25%	25%	25%	25%	25(14%)
장기저축·채권 이자	30%	30%	30%	30% (2017. 12. 31. 이전 가입분에 한함)	30% (2017. 12. 31. 이전 가입분에 한함)	30% (2017. 12. 31. 이전 가입분에 한함)
기타이자	15%	14%	14%	14%	14%	14%
적용시기	2002. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터	2005. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터	2013. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2018. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2019. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2020. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터

주: 1) 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제5조의 규정에 의한 비실명자산에서 발생하는 이자(배당) 소득에 대한 원천징수세율은 90%

2) 채권은 1998. 10. 1. 이후 신규발행분에 한함

3) 단, 1999. 12. 31. 이전에 지급한 소득 제외, 2001. 1. 1. 이후 발생한 것으로서 2000년 중에 지급하는 소득

자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4. 일부 저자 작성

채권이자소득에 대해서도 원천징수한다. 채권은 정부, 공공기관 등이 불특정 다수인으로부터 자금을 조달하려는 목적으로 발행하는 유가증권을 통칭한다. 채권 발행은 다액의 자금을 집단적으로 부담하고, 액면가에 따라 단

위화된 채무를 표시하는 차용증서라 할 수 있다. 채권의 발행 주체에 따라 국채, 지방채, 회사채 등으로 나누고 이자지급 방식에 따라서는 할인채, 이표채 등으로 분류한다. 상환기간이 짧은 경우에는 단기채, 장기인 경우 장기채 등으로 분류한다.

〈표 II-2〉는 채권의 원천징수에 대해 정리하였다. 1995년 이전에 채권 원천징수의무자는 이자를 지급하는 자였으나, 그 이후 여러 조건들이 달라졌다. 2005년 7월 1일 이후에는 거래단계별 보유기간의 이자소득에 대해 이자지급 또는 중도 매도 시에 원천징수한다. 환매조건부채권의 매매차익 역시 이자소득으로 분류한다. 환매조건부채권 매매거래는 유가증권을 매도(수)하고 약정한 금액으로 환매수(도)하는 거래를 지칭한다.

〈표 II-2〉 채권 원천징수방법

구분	소득귀속	원천징수의무자	원천징수방법
1995년 이전	이자수령자	• 이자를 지급하는 자	• 이자지급 시 원천징수
1996. 1. 1. ~ 2001. 6. 30.	보유기간별 귀속	• 중도매도 - 채권의 매수 또는 매도 법인 • 이자지급 - 이자를 지급하는 자	• 이자지급 시뿐만 아니라 채권의 중도매도 시에도 원천징수
2001. 7. 1. ~ 2005. 6. 30.	-	• 중도매도 시에는 원천징수의제(세후가격으로 거래)  • 이자지급 시에는 이자를 지급하는 자	• 중도매도 시 원칙적으로 원천징수하지 않음 - 15%보다 높은 세율 적용자의 매도 시 차액 원천징수 - 개인이 법인에 매도 시 보유기간분 지급명세서 제출  • 이자지급 시에는 지급받는 이자 전체에 대하여 원천징수
2005. 7. 1. 이후	보유기간별 귀속	• 중도매도 - 채권의 매도법인 개인의 경우 채권의 매수법인 이자지급 - 이자를 지급하는 자	• 이자지급 또는 중도매도 시 각 보유기간에 해당하는 이자소득에 대해 원천징수

자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4.

## 다. 배당소득

「소득세법」 제17조에서 규정하는 배당소득은 아래의 경우에 대한 소득을 포함한다.

1. 내국법인으로부터 받는 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금
2. 법인으로 보는 단체로부터 받는 배당금 또는 분배금  
2의2. 「법인세법」 제5조 제2항에 따라 내국법인으로 보는 신탁재산(“법인과세 신탁재산”)으로부터 받는 배당금 또는 분배금
3. 의제배당(擬制配當)
4. 「법인세법」에 따라 배당으로 처분된 금액
5. 국내 또는 국외에서 받는 집합투자기구로부터의 이익  
5의2. 국내 또는 국외에서 받는 파생결합증권 또는 파생결합사채로부터의 이익
6. 외국법인으로부터 받는 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금
7. 「국제조세조정에 관한 법률」 제17조에 따라 배당받은 것으로 간주된 금액
8. 제43조에 따른 공동사업에서 발생한 소득금액 중 같은 조 제1항에 따른 출자공동사업자에 대한 손익분배비율에 해당하는 금액
9. 위 제1호부터 제5호까지, 제5호의2, 제6호 및 제7호까지의 규정에 따른 소득과 유사한 소득으로서 수익분배의 성격이 있는 것
10. 위 제1호부터 제5호까지, 제5호의2 및 제6호부터 제9호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 소득을 발생시키는 거래 또는 행위와 파생상품이 결합된 경우 해당 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익

구체적으로 배당소득의 포함범위를 살펴보면, 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금과 건설이자의 배당을 포함한다. 일반적으로 법인이 배당하는 이익잉여금 혹은 분배금은 법인의 주주총회 결의에 따라 분배하는 것을 의미한다. 법인으로 보는 단체로부터 받는 배당금 또는 분배금은 등기되지 않았지만 주무 관청의 허가 또는 인가로 설립된 단체로부터 받는 배당금을 의미한다. 의제배당은 형식상 배당의 형태는 아니지만 배당과 실질적인 경제적 이익을 발생시키는 것을 배당으로 간주하는 것을 의미한다.

배당소득금액은 이자소득과 같이 그 정의상 필요경비는 인정되지 않기 때문에 과세표준은 해당 과세기간의 총수입금액이다. 또한 법인세가 과세된

잉여금을 재원으로 하는 배당소득에 종합과세하는 경우에는 배당가산(Gross-up)한 금액을 배당소득금액으로 정의한다. 배당소득에 대한 원천징수는 배당소득이 지급하는 시점에 <표 II-3>의 원천징수세율로 징수한다. 원천징수세율의 경우 일반 배당의 경우는 거의 변화가 없다. 2005년 전까지는 15%의 원천징수세율이 적용되고, 그 이후 현재까지 14%의 세율로 과세된다. 비실명 배당은 변화가 일부 있었고, 2020년 이후에는 40%의 세율로 과세한다.

일부 이자소득과 배당소득은 원천징수로 납세의무가 종결되고, 일부에 대해서는 종합과세 대상이 된다. <표 II-4>에 완납적 원천징수와 예납적 원천징수에 대해 정리하였다. 기본적으로 1년 동안의 이자 및 배당소득 금액의 합계액이 2,000만원을 초과하지 않는 경우에는 분리과세로 납세의무를 종결하고, 2,000만원을 초과하는 경우에는 종합과세로 과세한다. 또한 <표 II-4>에 제시된 바와 같이 이자소득 및 배당소득의 종류에 따라 적용되는 원천징수세율은 이질적이다.

<표 II-3> 연도별 배당소득 원천징수세율표

구분	1998. 1. 1. ~	2001. 1. 1. ~	2002. 1. 1. ~	2005. 1. 1. ~	2013. 1. 1. ~	2018. 1. 1. ~	2019. 1. 1. ~	2020. 1. 1. ~
비실명 배당	40(90)%	40(90)%	36(90)%	35(90)%	38(90)%	40(90)%	42(90)%	42(90)%
일반 배당	15%	15%	15%	14%	14%	14%	14%	14%
적용 시기	1998. 1. 1. 이후 최초 발생하는 소득분부터	2001. 1. 1. 이후 최초 발생하여 지급하는 소득분부터	2002. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터	2005. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터	2013. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2018. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2019. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터	2020. 1. 1. 이후 지급받는 소득분부터

주: 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제5조의 규정에 의한 비실명자산에서 발생하는 이자(배당)소득에 대한 원천징수세율은 90%

자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4. 일부 저자 작성

〈표 II-4〉 금융소득(이자·배당소득) 원천징수세율

(단위: %)

구분	종류	원천징수세율	
원납적 원천징수	직장공제회초과반환금(1999. 1. 1. 이후 가입자부터)	기본세율 (6~45)	
	비실명 금융 소득	소득지급자가 금융기관인 경우(實名法§ 5)	90
		소득지급자가 금융기관이 아닌 경우(所法§ 129②)	42
		특정 비실명채권의 이자소득(實名法§ 5)	15
	「민사소송법」에 의하여 법원의 경락대금 등에서 발생한 이자소득		14
	법인으로 보는 단체 외의 단체 중 수익을 구성원에게 배분하지 아니하는 단체로서 단체명을 표기하여 금융거래를 하는 단체가 금융기관으로부터 받는 이자·배당소득		14
「조세특례제한법」에 따라 분리과세되는 이자·배당소득		5~14	
예납적 원천징수	기타의 일반적인 이자·배당소득 및 온라인투자연계 금융업자를 통해 지급받는 이자소득(所法§ 129①)	14	
	비영업대금의 이익(所法§ 129①1호 나)	25	
	출자공동사업자의 배당소득(所法§ 129①2호)	25	

자료: 기획재정부, 『2022 조세개요』, 2022, p. 66

## 2. 금융소득종합과세

금융소득종합과세는 개인별 연간 금융소득 합계액이 2,000만원을 초과하는 경우 종합과세하는 것을 의미한다. 종합과세는 다른 소득과 합산하여 종합소득세율(누진세율)을 적용하기 때문에(〈표 II-6〉), 경우에 따라서는 분리과세의 경우에 비해 금융소득종합과세를 적용할 때 세 부담은 크게 증가한다. 금융소득 종합과세제도는 앞서 언급했듯이 기존에 도입·폐지·재도입의 과정을 거치다가 2001년부터 시행되고 있다. 금융소득 종합과세의 체계는 〈표 II-5〉에 정리하였다.

금융소득은 이자소득과 배당소득을 의미하며, 종합과세 대상 금융소득은 금융소득에서 종합과세 제외 금융소득을 차감한 소득을 의미한다. 여기서 종합과세 제외 금융소득은 비과세되는 금융소득과 분리과세되는 금융소득의 합을 의미한다. 비과세 금융소득은 공익신탁의 이익, 장기주택마련저축 이자 및 배당, 개인연금저축 이자 및 배당, 농어가목돈마련저축 이자, 우리스

주조합원이 지급받는 배당, 조합 등 예탁금의 이자 및 출자금에 대한 배당, 개인종합자산관리계좌에서 발생하는 금융소득의 합계액 중 200만원 또는 400만원까지를 의미한다. 분리과세 금융소득은 7년 이상 사회기반시설채권 이자, 개인종합자산관리계좌에서 발생하는 금융소득의 비과세 한도를 초과하는 금액을 의미한다.

종합과세 금융소득이 2,000만원을 초과하면 종합과세 대상이 되며, 2,000만원 이하인 경우라도 국내외 금융소득으로서 국내에서 원천징수되지 않는 소득에 대해서는 종합과세한다. 또한 배당소득의 15%를 가산한 금액을 종합과세 금액에 포함시키는데, 이는 추후 산출세액에서 배당세액공제로 공제한다.

〈표 II-5〉 금융소득 종합과세의 체계

① 금융소득 (이자소득, 배당소득)	내용
(-) ② 비과세 금융소득	<ul style="list-style-type: none"> <li>공익신탁의 이익, 장기저축성보험차익</li> <li>장기주택마련저축 이자·배당, 개인연금저축 이자·배당, 비과세종합저축 이자·배당(1명당 5,000만원 이하), 농·어민 조합 예탁금 이자, 농어가 목돈 마련저축 이자, 녹색예금·채권 이자, 재형저축에 대한 이자·배당, 경과규정에 따른 국민주택채권 이자</li> <li>우리사주조합원이 지급받는 배당, 조합 등 예탁금의 이자 및 출자금에 대한 배당, 영농·영어조합법인 배당, 재외동포 전용 투자신탁(1억원 이하) 등으로부터 받는 배당, 녹색투자신탁 등 배당, 저축지원을 위한 조특법에 따른 저축에서 발생하는 배당, 개인종합자산관리계좌(SA)에서 발생하는 금융소득의 합계액 중 200만원 또는 400만원까지</li> </ul>
(-) ③ 분리과세 금융소득	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기채권이자 분리과세 신청(30%), 비실명금융소득(42%, 90%), 직장공제회 초과반환금(기본세율)</li> <li>7년(15년) 이상 사회기반시설채권이자(14%), 영농·영어 조합법인(1,200만원 초과분)으로부터 받는 배당(5%), 농업회사법인 출자 거주자의 식량작물재배업소득 외의 소득에서 발생한 배당(14%), 사회기반시설투자집합투자기구의 배당(5%, 14%), 세금우대종합저축 이자·배당(9%), 개인종합자산관리계좌(SA)에서 발생하는 금융소득의 비과세 한도(200만원, 400만원)를 초과하는 금액 등</li> </ul>
(=) ④ 종합과세 금융소득	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ①-(②+③)의 금액 중 2,000만원을 초과하는 금액이 종합 과세됨</li> <li>2) ①-(②+③)의 금액이 2,000만원 이하인 경우에는</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>국내외 금융소득으로서 국내에서 원천징수되지 아니한 소득에 대해서는 종합과세</li> <li>그 외 금융소득은 원천징수로 분리과세</li> </ul>

자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4.

〈표 II -6〉 종합소득세 기본세율

귀속연도 과세표준	2014~2016년		2017년		귀속연도		2018~2020년		귀속연도		2021년 이후~	
	세율	누진공제액	세율	누진공제액	과세표준	귀속연도	세율	누진공제액	과세표준	귀속연도	세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%	-	6%	-	1,200만원 이하	1,200만원 이하	6%	-	1,200만원 이하	1,200만원 이하	6%	-
1,200만원 초과~ 4,600만원 이하	15%	108만원	15%	108만원	1,200만원 초과~ 4,600만원 이하	1,200만원 초과~ 4,600만원 이하	15%	108만원	1,200만원 초과~ 4,600만원 이하	1,200만원 초과~ 4,600만원 이하	15%	108만원
4,600만원 초과~ 8,800만원 이하	24%	522만원	24%	522만원	4,600만원 초과~ 8,800만원 이하	4,600만원 초과~ 8,800만원 이하	24%	522만원	4,600만원 초과~ 8,800만원 이하	4,600만원 초과~ 8,800만원 이하	24%	522만원
8,800만원 초과~ 1억 5천만원 이하	35%	1,490만원	35%	1,490만원	8,800만원 초과~ 1억 5,000만원 이하	8,800만원 초과~ 1억 5,000만원 이하	35%	1,490만원	8,800만원 초과~ 1억 5,000만원 이하	8,800만원 초과~ 1억 5,000만원 이하	35%	1,490만원
1억 5천만원 초과	38%	1,940만원	38%	1,940만원	1억 5,000만원 초과~ 5억원 이하	1억 5,000만원 초과~ 3억원 이하	38%	1,940만원	1억 5,000만원 초과~ 3억원 이하	38%	1,940만원	1,940만원
						3억원 초과~ 5억원 이하	40%	2,540만원	3억원 초과~ 5억원 이하	40%	2,540만원	2,540만원
1억 5천만원 초과	38%	1,940만원	40%	2,940만원	5억원 초과	5억원 초과	42%	3,540만원	5억원 초과	42%	3,540만원	3,540만원
						10억원 이하	45%	6,540만원	10억원 이하	45%	6,540만원	6,540만원

자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4.; 한국납세자연맹, 『기본세율/신출세액』, [https://www.koreatax.org/tax/taxpayers/work/new\\_05.htm](https://www.koreatax.org/tax/taxpayers/work/new_05.htm), 검색일자: 2023. 2. 28.

### 3. 금융투자소득세

금융투자소득세는 최근 논쟁의 중심에 있는 과세제도 가운데 하나다. 금융투자소득세는 2023년 1월 1일부터 도입될 예정이었으나, 시행이 2년 유예되었다. 금융투자소득이란 원금손실 가능성이 있는 주식, 채권, 투자계약증권, 집합투자기구, 파생결합증권 및 파생상품 등의 금융투자상품에 투자하여 양도 혹은 환매를 통해 실현된 소득을 의미한다. 원금손실 가능성이 없는 이자소득과 배당소득은 금융투자소득 범위에서 제외되어 기본적으로 위험상품에 대한 투자소득세라고 생각할 수 있다.

과세표준은 금융투자소득금액에서 금융투자 손실금액 및 기본공제를 차감한 최종 순이익이다. 기본공제는 국내 상장주식 및 공모 주식형 펀드의 경우 5,000만원까지, 기타 해외주식·비상장주식·채권 및 파생상품의 경우 250만원까지 공제한다. 파생결합증권 가운데 ELS, DLS의 이익은 2024년 말까지 배당소득으로 과세하고 2025년부터는 금융투자소득으로 과세하며 선물, 선도, 옵션, 스와프 등의 파생상품에서 발생하는 소득은 2024년 말까지는 양도소득으로 과세하고 2025년부터는 금융투자소득으로 과세한다.

〈표 II-7〉 금융투자소득 과세체계 요약

구분	내용
과세방법	• 다년간 누적 이익 발생 또는 손실 가능성을 고려하여 금융투자소득에 대해 종합소득과 별도로 분류과세
과세표준	• (금융투자소득액 - 금융투자 이월결손금) - 기본공제
이월공제	• 결손금 이월공제 5년 허용
기본공제	• 국내 상장주식, 공모 주식형 펀드를 합산: 5,000만원 • 기타(해외주식, 비상장주식, 채권, 파생): 250만원
세율	• 과세표준 3억원 이하 20%, 3억원 초과분 25% (지방소득세 포함 22%, 27.5%)
신고납부	• 금융회사를 통한 소득: 반기별 원천징수 • 금융회사를 통하지 않은 소득: 반기별 예정신고 • 추가납부·환급세액이 있는 경우 신고 및 환급(5월 말)

자료: 국회예산정책처, 『2020년 개정세법의 심사경과와 주요 내용』, 2020. 12.

〈표 II-8〉 현행 및 개정 「소득세법」의 금융투자상품별 과세방식 비교

현행	2025년 이후
<p style="text-align: center;"><b>이자소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내·국외 예금이자</li> <li>• 채권 또는 증권의 이자와 할인액</li> <li>• 보험차익</li> <li>• 파생결합 예금이익 (주가연계예금, 엔화스와프예금)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>이자소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (좌동)</li> <li>• (좌동)</li> <li>• (좌동)</li> <li>• (좌동)</li> <li>• 파생결합사채 이익(ELB, DLB)</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>배당소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이익 또는 잉여금의 분배(의제, 인정, 간주)</li> <li>• 집합투자자기구 이익(분배금)</li> <li>• 집합투자자기구 이익(환매·양도)</li> <li>• 파생결합증권 이익(ELS, ETN 등)</li> <li>• 파생결합사채 이익(ELB, DLB)</li> <li>• 출자공동사업자의 이익</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>배당소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (좌동)</li> <li>• (좌동)</li> <li>• 금융투자소득</li> <li>• 금융투자소득</li> <li>• 이자소득</li> <li>• (좌동)</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>양도소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주식양도소득(대주주 상장주식 등)(10~30%)</li> <li>• 파생결합증권 이익(주가지수 ELW)(10%)</li> <li>• 파생상품 소득(주가지수 선물·옵션 등)(10%)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>금융투자소득(20%, 25%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주식 양도소득(전면과세)</li> <li>• 채권 양도소득</li> <li>• 투자계약증권 양도소득</li> <li>• 집합투자자기구 이익(상장주식 채권양도)</li> <li>• 집합투자자기구 이익(환매양도)</li> <li>• 파생결합증권 이익(ELS, ETN, ELW)</li> <li>• 파생상품 소득</li> </ul> <p style="margin-top: 10px;">양도소득 → 금융투자소득</p>
<p style="text-align: center;"><b>비과세소득</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상장주식 양도소득(소액주주)</li> <li>• 채권 양도소득</li> <li>• 집합투자자기구 이익(상장주식 양도)</li> <li>• 주식형 ETF 양도소득</li> <li>• 파생결합증권(ELS, DLS) 양도소득</li> <li>• 개별주가지종목 : 금리·통화 파생 등</li> </ul>	<p style="margin-top: 10px;">비과세 → 금융투자소득</p>

자료: 기획재정부위원회, 『소득세법 일부개정법률안(의안번호: 2103324) 검토보고서』, 2021.을 참고하여 저자 작성

〈표 II-9〉 금융투자소득세 도입 전·후 과세 현황

금융투자소득세 도입 이전													
투자 대상	주식				펀드		채권	파생결합증권				파생상품	
	해외 주식	비상장	상장 (대주주)	상장 (소액)	투자 신탁	투자 회사		ELW	ELS/DSL	ETN	ELB/DLB	주가 지수형	기타
양도	양도소득			비과세	배당 소득	양도 소득	비과세	양도 소득	비과세	배당 소득	비과세	양도 소득	비과세
환매	-			배당소득	-	-	배당소득						
분배 등	배당소득			배당소득	이자 소득	-	배당소득						
거래세	-	0.43%	0.23%		-								
기본 공제	250만원			-	250만원	-				250만원	-		
손익 통산	손익통산			불가능	손익 통산	불가능				손익 통산	-		
세율	양도소득세 22%/27.5%			배당소득세(채권은 이자소득만 과세) 15.4~49.5%							양도세 11%	-	
손실 이월	불가능												

금융투자소득세 도입 이후(2025년 이후)

투자 대상	주식				펀드		채권	파생결합증권				파생상품	
	해외 주식	비상장	상장 (대주주)	상장 (소액)	투자 신탁	투자 회사		ELW	ELS/DSL	ETN	ELB/DLB	주가 지수형	기타
양도	금융투자소득				금융투자소득		금융 투자 소득	금융투자소득				금융투자소득	
환매	-				-		-	-					
분배 등	배당소득				금융투자소득 / 배당소득		이자 소득	-	금융투자소득		이자 소득		
거래세	-	0.35%	0.15%		-								
기본 공제	연간 250만원		연간 5,000만원 (공모 국내 주식형 펀드 포함)		연간 250만원 (공모 국내 주식형 펀드 이외의 기타 펀드)								
손익 통산	전체 금융투자상품 간 손익 통산(이자, 배당은 손익통산 불가)												
세율	금융투자소득세 22% / 27.5%(과세표준 3억원 초과)												
손실 이월	5년간 손실 이월 허용												

자료: 신한투자증권 「금융투자소득세 안내」, [https://www.shinhansec.com/siw/etc/taxportal/tax\\_guide\\_tab6/contents.do](https://www.shinhansec.com/siw/etc/taxportal/tax_guide_tab6/contents.do), 검색일자: 2023. 3. 1.

#### 4. 주식 등 양도소득세

주식 등 양도소득세의 과세 대상은 주권상장법인의 주식, 비상장법인의 주식, 국외주식 등이다. 주권상장법인의 양도소득세 과세 대상 범위는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인(코스피, 코스닥, 코넥스)의 대주주가 소유한 주식 등을 양도하는 경우에는 단 1주만 양도하여도 포함한다. 비상장법인의 주식은 대주주·소액주주의 구분없이 모두 양도소득세 과세 대상으로 분류하며, 비상장법인의 소액주주가 K-OTC<sup>4)</sup>를 통해 양도하는 중소·중견기업의 주식 등은 과세 대상에서 제외(2018. 1. 1. 이후 양도분부터)한다. 국외 주식은 양도일까지 5년 이상 계속 국내에 주소 또는 거소를 둔 거주자가 양도한 국외주식 등은 양도소득세 과세 대상에 포함한다. 반대로 이민 등 국외전출하는 자에 대해서는 국외전출일 전 10년 중 5년 이상 국내에 주소 및 거소가 있고, 과세 대상 자산을 대주주 요건에 해당하는 일정 비율 또는 금액 이상을 소유한 경우, 국외로 출국할 당시 소유한 국내 주식 등에 대하여는 해당 주식 등을 출국일에 양도한 것으로 간주되어 양도소득세를 과세한다.

주식 양도소득세 계산의 과정은 <표 II-10>에 정리하였다. 기본공제는 국내외 주식을 합하여 250만원을 적용하고, 손익통산은 주식 내에서만 가능하다. 손실의 경우에는 이월공제를 허용하지 않는다. 세율은 10~30%를 적용하며, 세율은 주주 요건에 따라 다르게 적용한다(<표 II-12>, <표 II-13>). 양도소득세 적용에 있어서는 앞서 언급했듯이 대주주 여부가 중요하다. 대주주의 기준은 2020년 이후 코스피 종목의 지분율이 1% 혹은 보유액이 10억원 이상인 경우, 코스닥 종목의 경우 지분율이 2% 이상, 보유액이 10억원 이상인 경우, 코넥스 종목의 경우 지분율이 4% 이상 혹은 보유액이 10억원 이상인 경우, 비상장 주식의 경우 지분율 4% 이상 혹은 10억원 이상인 경우이다.

---

4) Korea Over-The-Counter

〈표 II-10〉 주식 양도소득세 계산

양도가액	실제 주식을 매도한 거래가액
(-) 취득가액	개별법 및 선입선출법에 의해 주식 취득가액 계산
(-) 필요경비	매수·매도 시 직접 지출한 비용 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 증권거래세, 금융거래수수료, 양도세신고수수료 등</li> </ul>
(=) 양도차익	국내주식과 해외주식의 손익통산
(-) 기본공제	연간 250만원 공제 적용
(=) 과세표준	
(x) 세율	상장·비상장, 중소기업 여부 등에 따라 10~30%
(=) 산출세액	

자료: 국세청 홈페이지, 「국세신고안내>개인신고안내>양도소득세>기본정보>세액계산 흐름도」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2310&cntntslid=7709>, 검색일자: 2023. 2. 27.

〈표 II-11〉 대주주 요건 변화

구분	2016. 4. 1. 이후 양도		2018. 4. 1. 이후 양도		2020. 4. 1. 이후 양도	
	지분율	보유액	지분율	보유액	지분율	보유액
코스피	1%	25억원	1%	15억원	1%	10억원
코스닥	2%	20억원	2%	15억원	2%	10억원
코넥스	4%	10억원	4%	10억원	4%	10억원
비상장 <sup>1)</sup>	4%	25억원	4%	15억원	4%	10억원

주: 1) K-OTC(협회 장외시장)에서 거래되는 벤처기업의 주식 등의 경우: 4% 이상 또는 40억원 이상  
 자료: 국세청, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4., 저자 일부 수정

〈표 II-12〉 주주요건 등에 따른 주식 양도소득세 세율

구분			~2015. 12. 31.	2016. 1. 1. ~ 2017. 12. 31.	2018. 1. 1. ~ 2019. 12. 31.	2020. 1. 1. ~
대주주	중소기업	상장·비상장	10%	20%	20%	과세표준 3억원 이하 20% 과세표준 3억원 초과 25% (누진공제 1,500만원)
	중소기업 외	상장·비상장	20%		과세표준 3억원 이하 20% 과세표준 3억원 초과 25% (누진공제 1,500만원)	
		1년 미만 보유	30%			
대주주 외	중소기업	상장·장외거래 비상장	10%			
	중소기업 외	상장·장외거래 비상장	20%			

자료: 국세청 홈페이지, 「국세신고안내>개인신고안내>양도소득세>기본정보>세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsview.do?mi=2312&cntntsid=7711>, 검색일자: 2023. 2. 27.

〈표 II-13〉 국외 주식 및 기타자산에 대한 양도소득세 세율

구분	국외주식 등		기타자산(특정주식 등)
	중소기업주식 등	그밖의 주식 등	
서울	10%	20%	누진세율(6~45%)

주: 중소기업 내국법인이 국외에 상장한 주식 이외에 외국법인이 발행한 주식은 중소기업에 해당하지 않음  
 자료: 국세청 홈페이지, 「국세신고안내>개인신고안내>양도소득세>기본정보>세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsview.do?mi=2312&cntntsid=7711>, 검색일자: 2023. 2. 27.

파생상품은 현재 모든 주가지수 관련 파생상품과 해외파생상품이 양도소득세 과세 대상이다. 파생상품에 대해서 납세의무자는 국내 거주자로 한정하며 국적에는 제한을 두지 않는다. 다만 국적과 관계없이 비거주자인 경우에는 납세의무가 없다. 장외 거래에 대해서는 국내외를 불문하고 주가지수 관련 장외 파생상품의 경우 양도소득세 과세 대상이다.

〈표 II-14〉 파생상품의 양도소득세 과세 대상 분류

장내		장외
국내	국외	국내·외
주가지수 관련 모든 장내 파생상품 (ELW, 차액결제거래(CFD) 포함)	해외 장내 파생상품	주가지수 관련 장외 파생상품 <sup>1)</sup>

주: 1) 주가지수 관련 국내 장내파생상품과 경제적 실질이 동일한 상품에 한함  
 자료: 국세청, 「2021년 귀속 파생상품 양도세 확정신고 관련 금융투자업자 설명회 자료」, 2022.

〈표 II-15〉 파생상품 과세 대상 및 세율

과세시기	과세 대상	세율	비고
2016. 1. 1. 이후 양도분	코스피 200 선물·옵션	20% (탄력세율 5 → 10%) <sup>1)</sup>	장내파생상품
	해외파생상품		장외파생상품 일부 포함
2016. 7. 1. 이후 양도분	미니코스피 200 선물·옵션		장내파생상품
2017. 4. 1. 이후 양도분	코스피 200 주식워런트 증권		파생결합증권
2019. 4. 1. 이후 양도분	배당지수선물, 코스닥 150 선물·옵션, KRX 300 선물, 유로스톡스 50 선물 등		기초자산 등 지수 관련 파생상품
2021. 4. 1. 이후 양도분	주식 등 차액결제거래(CFD)		장외파생상품

주: 1) 2018년 4월 1일 양도분부터 탄력세율 10% 적용  
 자료: 국세청, 「2021년 귀속 파생상품 양도세 확정신고 관련 금융투자업자 설명회 자료」, 2022를 바탕으로 작성

파생상품에 대한 양도소득세율은 〈표 II-15〉와 〈표 II-16〉에 정리하였다. 파생상품에 대한 양도소득세 표준 세율은 20%이나 현재는 10%의 탄력세율을 적용하고 있다. 10%의 탄력세율은 2018년 4월 1일 이후 양도분부터 적용하고 있다. 기본공제는 국내외 파생상품에 관계없이 연간 250만원을 공제하며 장기보유특별공제, 양도차손의 이월 공제는 허용하지 않는다.

〈표 II-16〉 파생상품 등에 대한 양도소득세 세율

구분	2016. 1. 1. ~ 2018. 3. 31. 양도분	2018. 4. 1. 이후 양도분
세율	5% <sup>1)</sup>	10% <sup>1)</sup>

주: 1) 기본세율은 20%이나 한시적 탄력세율 적용

자료: 국세청 홈페이지, 「국세신고안내>개인신고안내>양도소득세>기본정보>세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntslid=7711>, 검색일자: 2023. 2. 27.

다음으로 살펴볼 항목은 집합투자이다. 집합투자는 2인 이상의 투자자로부터 모은 금전 등을 투자자의 개입 없이 재산적 가치가 있는 투자 대상 자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과가 투자자에게 돌아가는 형태의 투자를 의미한다.<sup>5)</sup> 집합투자를 위한 재산의 집합체인 집합투자기구는 ‘펀드’라고 통상 지칭하고 있다. ‘펀드’는 법적 형태(계약형/회사형), 운영구조(개방형/폐쇄형), 투자권유 및 투자자수(공모/사모), 설정국가(국내펀드/역외펀드)에 따라 분류한다(〈표 II-17〉). 적격 집합투자기구의 인정 요건은 다음과 같다.<sup>6)</sup> 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 해당 집합투자기구의 설정일부부터 매년 1회 이상 결산 분배하고, 금전으로 위탁받아 금전으로 환급하며, 국세청에 매년 신탁재산 소득금액·분배금·유보금 내역을 신고할 것<sup>7)</sup>을 요건으로 두고 있다. 다만, 이 조건들을 만족한다 하더라도 투자자가 1인이거나 1인 및 그 1인의 특수관계인으로 구성된 경우 또는 투자자가 사실상 자산운용에 관해 영향을 끼치는 경우에는 적격 집합투자기구로 인정되지 않는다.<sup>8)</sup>

집합투자기구 이익의 소득은 배당, 양도 소득 등으로 분류한다(〈표 II-18〉). 소득의 분배·환매 등의 경우에는 배당소득으로 분류하며, 법적 형태의 분류에 따라 양도의 경우에는 배당소득 혹은 양도소득으로 분류한다. 예를 들어

5) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제6조 5항

6) 「소득세법 시행령」 제26조의2 제1항

7) 「소득세법 시행령」 제150조의7, 「소득세법」 개정에 따라 신고요건이 추가되었다(2023. 1. 1. 시행).

8) 「소득세법 시행령」 제26조의2 제8항

비상장 주식의 양도의 경우 계약형은 집합투자기구의 배당소득으로 분류하지만 회사형의 경우 양도소득으로 분류한다.

〈표 II-17〉 집합투자기구의 분류

분류기준	내용					
법적 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집합투자기구는 법적 조직형태에 따라 크게 투자신탁(계약형)과 투자회사(회사형)로 구분됨<sup>1)</sup></li> </ul>					
	구분		형태	집합투자계약	집합투자증권	집합투자업자
	계약 형태	투자신탁	신탁계약	투자신탁계약	수익증권	위탁자
		투자합자조합	합자조합	조합계약	지분	업무집행조합원
		투자익명조합	익명조합	익명조합계약	지분	영업자
	회사 형태	투자회사	주식회사	정관	지분증권(주식)	법인이사
		투자유한회사	유한회사	정관	지분증권(출자지분)	법인이사
		투자합자회사	합자회사	정관	지분증권(출자지분)	무한책임사원
		투자유한책임회사	유한책임회사	정관	지분증권(출자지분)	업무집행자
	운영구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환매 가능 여부에 따라 개방형·폐쇄형으로 분류               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개방형펀드(Open-end fund)는 투자자의 환매가 가능한 펀드로 지속적으로 판매·환매가 가능하므로 평가, 기준가격이 중요</li> <li>- 폐쇄형펀드(Closed-end fund)는 환매금지형 펀드로 투신탁계약기간 중 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구(존속기간을 정한 집합투자기구에 한정)로, 원칙적으로 집합투자증권의 추가발행도 금지됨<sup>2)</sup></li> </ul> </li> </ul>				
수익자수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공모펀드: 투자권유를 받은 자의 수 기준으로 50인 이상인 경우</li> <li>• 사모펀드: 50인 미만<sup>3)</sup>인 경우</li> </ul>					
설정국가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내펀드는 국내 법률에 따라 설정된 펀드이며, 외국펀드는 외국 법률에 따라 설정된 펀드               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해외펀드는 국내펀드로서 해외에 투자하는 펀드로 국내법의 적용을 받음</li> <li>- 외국 집합투자기구는 역외펀드(offshore fund)라고도 하며, 외국 법률에 따라 설정되어 국내에서 판매하려는 경우 국내 판매등록 필요</li> </ul> </li> </ul>					

주: 1) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제182조

2) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제230조, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제242조

3) 금융회사, 연금 등 기관투자자는 산정 제외

자료: 금융감독원, 『자산운용 법규 실무안내(2022년 개정판)』, 2022.

〈표 II-18〉 적격 집합투자기구 이익 소득 구분

구분		계약형 <sup>1)</sup>	회사형 <sup>2)</sup>		
분배 · 환매		배당			
양도	국내 상장	주식형 ETF	과세 제외	대주주	양도
				소액주주	과세 제외
		기타	배당	대주주	양도
				소액주주	과세 제외
	비상장		배당	양도	
	국외	등록	배당	양도	
미등록		양도	양도		

주: 1) 투자신탁, 투자합자조합, 투자익명조합

2) 투자회사, 투자유한회사, 투자합자회사, 투자유한책임회사

자료: 강동익, 『금융투자소득 도입에 따른 조세특례 개편방안 연구』, 한국조세재정연구원, 2021, p. 13

## 5. 증권거래세

이번 소절은 증권의 거래에 과세하는 증권거래세에 대해 살펴본다. 구체적으로 증권거래세란 유가증권인 증권을 팔 때 내는 세금으로 재화의 유통에 대해서 과세하는 세금인 유통세의 일종으로 분류된다. 증권거래세는 증권 거래 과정에 과세하기 때문에 매매 차익/차손과 상관없이 매도 대금의 일정 비율을 원천징수로 과세한다.

증권거래세의 과세 대상은 주권 또는 지분의 양도이다. 주권이란 국내법인, 외국법인 등이 발행하여 증권시장에 상장된 것을 의미하며, 지분은 상법에 따라 설립된 합명회사·합자회사·유한책임회사 및 유한회사의 사원 지분을 의미한다. 증권거래세의 납세의무자는 한국예탁결제원, 금융투자업자, 양도자 등이다. 한국예탁결제원은 증권시장에서 양도되는 주권, 증권시장 밖에서 장외매매거래 방식으로 거래되는 비상장주권에 대한 납세의무자이며, 금융투자업자는 그 밖의 금융투자업자를 통해 주권 등을 양도하는 경우 납세의무자이며, 양도자는 그 밖에 사인 간에 거래되는 주권에 대한 납세의무자이다. 다만 예외적으로 양수인이 납세의무자가 되는 경우가 있는데, 국

내사업장이 없는 비거주자 또는 외국법인이 금융투자업자를 통하지 않고 주권을 양도하는 경우가 그렇다.

증권거래세가 부과되는 경우는 다음과 같다. 국가·지방자치단체가 주권 등을 양도하는 경우, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(제119조)에 따라 주권을 매출하는 경우, 주권을 목적물로 하는 소비대차의 경우에는 증권거래세가 부과된다. 증권거래세의 과세표준은 주권 등의 양도 가액이 기준이다. 다만, 「소득세법」 제101조, 「법인세법」 제52조, 또는 「상속세 및 증여세법」 제35조에 따라 주권 등이 시가보다 낮은 가액으로 양도된 것으로 인정되는 경우에는 시가액을 과세표준으로 한다. 또한 「소득세법」 제126조에 따른 비거주자 분리과세 시 과세표준과 세액의 계산, 「법인세법」 제92조에 따른 국내원천소득금액의 계산 또는 「국제조세조정에 관한 법률」 제7조에 따른 주권 등이 정상가격보다 낮은 가액으로 양도된 것으로 인정되는 경우에는 정상가격이 과세표준이 된다. 만약 주권 등의 양도 가액을 알 수 없는 경우에는 기준금액에 거래 수량을 곱해 계산한 가액이 양도 가액이 된다. 상장법인의 주권 등을 증권시장 및 다자간매매체결회사 밖에서 양도하는 경우의 기준금액은 한국거래소가 공표하는 양도일의 매매거래 기준가액이며, 한국금융투자협회가 기준에 따라 거래되는 종목으로 지정한 주권 등을 기준 외의 방법으로 양도하는 경우에는 금융투자협회가 공표하는 양도일의 매매거래 기준가액이다. 그 밖의 방식으로 주권 등을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제165조에 따라 계산한 가액이 기준금액으로 사용된다.

증권거래세 세율은 <표 II-19>에 정리하였다. 2023년 현재 유가증권시장(코스피)의 증권거래세율은 0.05%, 코스닥시장은 0.2%, 코넥스시장은 0.1%이며 비상장주식은 0.35%이다. 2025년부터는 유가증권시장의 증권거래세율은 0%로, 코스닥시장은 0.15%로 인하되며 나머지는 현재와 동일하게 유지된다.

〈표 II-19〉 증권거래세 세율

(단위: %)

구분	2020년	2021~2022년	2023년	2024년	2025년
유가증권시장	0.1 (농특세 0.15 별도)	0.08 (농특세 0.15 별도)	0.05 (농특세 0.15 별도)	0.03 (농특세 0.15 별도)	0.0 (농특세 0.15 별도)
코스닥시장	0.25	0.23	0.2	0.18	0.15
코넥스시장	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
K-OTC	0.25	0.23	0.2	0.2	0.2
비상장주식	0.45	0.43	0.35	0.35	0.35

자료: 국가법령정보센터, 「증권거래세법」, <https://www.law.go.kr/법령/증권거래세법>, 검색일자: 2023. 2. 27.

## 6. 부동산자산 관련 과세제도

이번 소절에서는 부동산자산 관련 제도를 정리한다. 부동산과 관련하여 부과되는 주요 조세는 국세 4개 세목, 지방세 2개 세목이다. 국세(국세청)는 소득세(임대, 양도), 상속세, 증여세 그리고 종합부동산세가 있고 지방세(행정안전부)는 취득세와 재산세로 구성된다. 취득세에 부가되는 추가적인 세금으로는 지방교육세와 농어촌특별세가 있다. 다만, 국민주택(85㎡ 이하)은 농어촌특별세가 비과세된다.

이번 소절에서의 부동산자산 과세제도 정리는 주택에 초점을 맞춰 정리한다. 다음 장에서 개인이 주택을 취득, 보유, 양도함에 따라 기대하는 소득의 흐름을 파악하고 분석하기 위해 각각 단계의 세목, 세율 등을 정리할 필요가 있다. 따라서 주택의 취득, 보유, 임대, 양도, 그리고 상속 및 증여 순서대로 각각의 세목에 대해 살펴보고자 한다.

### 가. 주택 취득세

주택의 취득은 일반적 형태의 매매 취득, 교환, 상속, 증여 등을 모두 포함하며 등기 및 등록과 관계없이 사실상 취득하는 경우에 과세한다. 주택 취득세는 생애 최초로 주택을 구입하는 자에 대해서는 부과되지 않는다.

2022년 6월 21일 「임대차시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제」에 따라 생애 첫 주택구입자는 소득 및 주택가격과 관계없이 200만원 한도 내에서 취득세가 면제되고 있다.

주택 취득세의 과세표준은 「지방세법」 제10조에서 규정한다. 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액을 기준으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 기준으로 삼는다. 만약 취득 당시의 신고 가액이 시가표준액보다 작을 경우에는 시가표준액이 과세표준이 된다. 이때, 시가표준액이란 매년 4월 30일 공시되는 개별주택가격 또는 공동주택가격이며, 가격이 공시되지 않은 주택은 시장 및 군수가 산정한 가액을 의미한다.

주택 취득세율은 과세표준 금액과 주택 보유 수, 그리고 주택 취득 지역(조정대상지역 여부), 주택 취득 형태에 따라 각각 상이한 세율을 적용한다. 1세대 1주택자의 세율은 과세표준 금액에 따라 차등 적용된다. 취득가액 6억원 초과 9억원 이하 구간은 200개 구간으로 나누는데, 대략 취득가액 150만원 증가에 따라 세율이 0.01%p 증가한다. 1세대 1주택의 기준은 「주민등록법」상 세대별 주민등록표에 함께 기재된 가족을 의미하며, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀가 세대 분리해 살더라도 1세대로 분류한다. 분가한 미혼의 30세 미만의 자녀가 1인 가구 중위소득의 40%가 넘는 소득이 있는 경우에는 별도세대로 분류한다.

〈표 II-20〉 1세대 1주택 주택 매매 취득세율의 결정

취득가액	세율	적용방법	비고
6억원 이하	1%	단일세율	
6억원 초과~9억원 이하	1~3%	$(\text{취득가액} \times 2/3 \text{억원} - 3) \times 1/100$	반올림해서 소수점 넷째자리까지 계산
9억원 초과	3%	단일세율	

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

1세대 2주택자 이상이라면 취득 주택의 소재지가 조정대상지역 여부 및 취득가액에 의해서 차등세율이 상이하게 적용된다. 2022년 12월 21일 이후에

는 2주택 중과 세율 적용을 개정하여 2주택자에 대해서 1주택자와 동일한 세율을 적용한다. 또한 3주택자 경우에는 중과세율을 50% 인하하여 과세한다 (<표 II-21>, <표 II-22>). 결과적으로 조정대상지역의 경우 1세대 3주택자의 경우 6%의 취득세율이, 비조정대상지역은 4%의 세율로 과세된다. 법인 및 4주택 이상자의 경우에는 조정대상지역 여부에 관계없이 6%로 과세한다.

〈표 II-21〉 1세대 2주택 이상의 주택 매매 취득세율의 결정  
(2022년 12월 20일 이전)

주택수	세율	
	조정대상지역	비조정대상지역
2주택	8%	1%(6억원 이하)
		1~3%(6억원 초과~9억원 이하)
		3%(9억원 초과)
3주택	12%	8%
법인, 4주택 이상	12%	12%

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

〈표 II-22〉 1세대 2주택 이상의 주택 매매 취득세율의 결정  
(2022년 12월 21일 이후)

주택수	세율	
	조정대상지역	비조정대상지역
2주택	1%(6억원 이하)	
	1~3%(6억원 초과~9억원 이하)	
	3%(9억원 초과)	
3주택	6%	4%
법인, 4주택 이상	6%	6%

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

〈표 II-23〉은 부동산 관련 취득세수를 정리하였다. 2021년 기준 취득세수는 약 27.9조원이며, 이 중 주택분 취득세수는 약 11.2조원이다. 연도별 현황을 살펴보면, 2019년 취득세수는 7.6조원, 2020년 10.9조원 2021년 11.2조원으로 증가하였는데, 코로나19 이후 자산 가격의 상승 기조와 맞물리면서

취득세수도 같이 상승한 것으로 보인다.

〈표 11-23〉 취득세 연도별 현황

(단위: 건수, 천억원)

구분	취득건수			취득세액		
	2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년
합계	2,927,582	3,383,135	3,443,374	190.8	239.4	279.5
상속	250,021	257,928	309,233	5.56	6.06	7.16
무상	200,347	244,187	264,090	8.31	12.4	13.8
유상	2,072,303	2,481,805	2,454,200	134.4	179.8	220.9
원시	370,173	366,3560	381,108	42.4	41.1	37.5
기타	34,738	32,865	34,743	0.14	0.11	0.15
	주택분 취득건수			주택분 취득세액		
합계	1,384,175	1,763,155	1,579,280	76.51	108.8	112.1

자료: 행정안전부, 『지방세 통계연감』, 각 연도

## 나. 주택 재산세

주택 취득 이후 발생하는 주택 관련 세금은 보유세이다. 주택 보유분에 대해 과세하는 세금은 재산세와 종합부동산세이다. 이번 소절은 재산세를 정리한다. 재산세는 지방자치단체별로 과세하는 지방세이며, 과세 대상은 토지, 건축물, 주택 등이다. 주택에 한정하여 살펴보면 단독주택과 공동주택이 과세 대상이다. 공동주택은 아파트·연립주택·다세대주택을 의미하며, 단독주택은 단독주택·다가구주택·다중주택을 포함한다. 다가구주택은 건축법상 단독주택으로 구분되고, 공시가격은 주택 전체를 기준으로 산정한 후 재산세는 가구별로 안분하여 적용한다. 재산세에 추가하여 과세하는 세금은 재산세 도시지역분(과세표준액의 0.14%), 지방교육세(재산세액의 20%), 지역자원시설세(재산세 과세표준×일정세율) 등이 있다.

주택분 재산세의 과세기준일은 주택 보유기간과 관계없이 매년 6월 1일이 기준이며, 납세 의무자는 과세기준일 6월 1일 현재 주택을 사실상 소유하고 있는 자이다. 사실상의 소유자를 특정하지 못할 때는 일정 기준에 따라

소유자를 상정한다. 소유권이 발생했음에도 불구하고 소유자를 특정하지 못할 경우에는 공부상의 소유자를 납세의무자로 의제하며, 상속등기가 이행되지 않아 소유자를 특정하지 못하는 경우에는 행정안전부령이 정하는 주된 상속자를 납세의무자로 의제한다. 이때, 주된 상속자란 민법상 상속지분이 가장 높은 사람으로 하되 상속지분이 가장 높은 사람이 두 명 이상이면 그 중 나이가 가장 많은 사람을 의미한다. 신탁재산의 경우에는 위탁자가 신탁 재산을 소유한 것으로 의제하고 있다.

주택분 재산세의 과세표준은 시가표준액과 공정시장가액비율로 산정한다. 시가표준액은 매년 4월 30일 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액을 의미한다. 공정시장가액비율은 「지방세법」이 정하는 범위 내에서 탄력적으로 적용하는 비율로 60/100을 적용하였으나, 2022년 이후 45/100로 낮춰 적용하고 있다.

주택분 재산세율은 <표 II-24>에 정리하였다. 공시가격이 9억원 이하인 1세대 1주택자에 대한 재산세율은 특례세율을 적용하여 과세표준 0.6억원 이하 구간에는 기본 세율보다 0.05%p 낮은 세율을 적용한다. 공시가격 9억원 초과, 다주택자, 법인에 대해서는 표준세율을 적용하여 재산세율은 과세표준 구간에 따라 0.1~0.4%를 적용한다.

<표 II-24> 주택분 재산세율

과세표준	표준세율	특례세율
	공시가격 9억원 초과, 다주택자, 법인	공시가격 9억원 이하 1세대 1주택
0.6억원 이하	0.1%	0.05%
0.6억~1.5억원 이하	6만원 + 0.6억원 초과분의 0.15%	3만원 + 0.6억원 초과분의 0.1%
1.5억~3억원 이하	19.5만원 + 1.5억원 초과분의 0.25%	12만원 + 1.5억 초과분의 0.2%
3억원 초과	57만원 + 3억원 초과분의 0.4%	42만원 + 3억 초과분의 0.35%

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

부동산 관련 재산세수는 2021년 약 15.2조원이며, 이 중 주택분 재산세수는 약 6.3조원이다. 연도별 현황을 살펴보면, 2019년 약 5.8조원, 2020년 약

5.1조원, 그리고 2021년에는 약 6.3조원을 기록하였다. 신고건수를 살펴보면 2019~2021년에 큰 차이는 없으나, 주택분의 신고건수가 크게 증가한 것이 특징이며, 앞서 취득세와 마찬가지로 코로나19 이후 자산 가격이 크게 증가하면서 재산세도 증가한 것으로 보인다.

〈표 II-25〉 재산세 연도별 현황

(단위: 건수, 천억원)

구분	신고건수			재산세액		
	2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년
합계	37,685,913	37,020,067	37,791,324	140.12	128.91	151.98
토지	13,529,217	13,043,196	13,414,812	63.99	60.55	70.24
건축물	5,695,515	4,979,105	5,170,386	18.41	17.54	19.01
주택	18,461,181	18,997,766	19,206,126	57.72	50.82	62.73

자료: 행정안전부, 『지방세 통계연감』, 각 연도

#### 다. 주택 종합부동산세

주택과 관련한 또 다른 보유세는 종합부동산세이다. 종합부동산세는 고액의 부동산에 부과하는 세금으로, 2005년부터 시행 중이다. 종합부동산세의 과세기준일은 재산세와 동일한 6월 1일이며 재산세 납부의무자를 납세 의무자로 규정한다. 1차적으로는 부동산 보유 소재지 관할 시·군·구에서 재산세를 부과하고, 2차적으로 전국에 소재한 주택·종합합산토지·별도합산토지 등을 인별로 합산하여 각 유형별 공제금액을 초과한 금액에 대해 종합부동산세를 부과한다.

종합부동산세의 과세표준은 인별 주택 공시가격 합계액과 과세기준금액, 그리고 공정시장가액비율 등을 종합하여 계산한다. 주택분 종합부동산세 과세표준은 인별 주택 공시가격 합계액에서 기본공제금액을 차감한 금액에 공정시장가액비율을 곱하여 계산한다. 주택 공시가격은 재산세와 같이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액을 의미하는데, 1세대 1주택의 경우 기본공제 금액은 11억원(2023년부터 12억원)이며, 다주택자의 기본공제금액은 6억원(2023년부터 9억원)이다. 부부 공동명의로 1주택자 기본

공제 금액은 2023년부터 각각 9억원씩 총 18억원이다. 종합부동산세를 구성하는 또 다른 요소인 공정시장가액비율은 「종합부동산세법 시행령」 제2조의4에서 규정하며, 그 비율은 매년 증가하다가 2022년에 60%로 하향 조정되었다.

〈표 II-26〉 주택분 종합부동산세에 적용하는 공정시장가액비율

(단위: %)

2018년 이전	2019년	2020년	2021년	2022년
80	85	90	95	60

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

종합부동산세율은 〈표 II-27〉에 정리하였다. 2022년 기준 기본 세율은 과세표준에 따라 0.6%에서 3%까지이며 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상 보유자에 대해서는 중과세율 1.2~6.0%를 적용한다. 2023년부터는 「종합부동산세법」이 개정되어 기본 세율이 0.5~2.7%로 하향 조정되었다. 또 2023년부터는 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상 보유자에 대한 중과세율 적용이 배제되어 세율 0.5~2.7%가 적용된다. 법인에는 종합부동산세 기본공제를 적용하지 않아, 주택을 보유한 가액 전체에 대해 종합부동산세 납세의무가 있다. 법인에 대한 종합부동산세율은 과세표준과 관계없이 3% 또는 6%로 과세한다.

〈표 II-27〉 주택분 종합부동산세 세율

(단위: %)

과세표준	주택(일반)		주택(조정 2주택자, 3주택 이상)	
	개인	법인	개인	법인
3억원 이하	0.6	3	1.2	6
6억원 이하	0.8		1.6	
12억원 이하	1.2		2.2	
50억원 이하	1.6		3.6	
94억원 이하	2.2		5.0	
94억원 초과	3.0		6.0	

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

종합부동산세액은 앞서 소개한 방법으로 계산하되, 동일 재산에 대한 이중과세 문제를 해결하기 위해 재산세 상당액을 종합부동산 세액에서 공제한다. 또한 보유기간, 연령 등을 고려한 추가 공제가 적용된다. 공제할 재산세액의 계산은 재산세 부과세액에 종합부동산세 과세표준 금액에 대한 재산세 상당액을 곱하고 주택에 대한 재산세 상당액을 나눈다. 예를 들면, 공시가격 15억원의 주택에 대해서 재산세는 전체에 대해 부과되고, 종합부동산세는 1세대 1주택의 경우 11억원의 공제(2023년부터는 12억원) 금액을 초과하는 4억원에 대해서만 과세한다. 종합부동산세와 재산세가 중복 과세되는 11억원에 대한 이중과세를 조정하기 위해 재산세액 상당액을 공제하는 것이다. 이 예시에서 종부세 과세표준 금액에 대한 재산세 상당액은 4억원에 해당하는 재산세액, 주택에 대한 재산세 상당액은 15억원에 대한 재산세액이다.

종합부동산세 세수도 기타 다른 자산 관련 세목과 마찬가지로 2020년 이후 빠르게 증가하였으며, 2021년의 종합부동산세 세수는 2018년의 세수에 비해 3배 넘게 증가하였다. 종합부동산세 세수 현황을 살펴보면 2018년 약 1.8조원, 2020년 약 3.6조원, 그리고 2021년에는 약 6.1조원, 2022년에는 약 6.8조원을 기록하였다(〈표 II-28〉).

〈표 II-28〉 종합부동산세

(단위: 천억원)

2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
18.27	26.71	36.01	61.30	68.0

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023.

## 라. 주택임대와 관련한 세금

다음으로 주택 관련 세금으로 살펴볼 세목은 임대 관련 세금이다. 보유를 하는 경우가 아니면 주택임대를 할 수 있고 이 경우에 임대 관련 세금이 발생할 수 있다. 주택임대로 얻는 소득은 주택임대업을 통한 사업소득으로 분류하여 소득세를 부과하고 있다. 주택임대업은 부가가치세는 면세되고 소

특세 납부 의무만 부여된다. 2014년부터 2018년까지는 주택임대 수입금액이 2,000만원 이하인 사업자에 대해서 비과세 혜택을 적용하였으며, 2019년에 비과세를 종료하고 주택임대소득에 대해서도 과세가 적용되었다. 다만 주택 임대 수입금액이 2,000만원을 초과하지 않으면 분리과세 선택을 허용한다.

〈표 II-29〉 주택임대소득 과세의 변화

적용시기	내용	취지
2014~2018년	주택임대 수입금액 2,000만원 이하 한시적 비과세	주택임대 시장 안정화를 통한 서민지원
2019년	주택임대 수입금액 2,000만원 이하 선택적 분리과세 제도 시행	소규모 주택임대소득 세 부담 완화
2020년	주택임대 사업자미등록 가산세 신설	주택임대소득 세원관리 강화

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

주택임대소득세의 과세요건은 보유주택 수, 월세 및 보증금에 따라 다르다. 보유주택 수는 부부 합산 기준으로 계산한다. 1주택 보유자의 월세수입과 보증금 등에 대한 간주임대료 수입은 비과세 적용된다. 다만, 1주택 보유자라 하더라도 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 보유한 경우, 국외 주택 월세 수입의 경우에는 과세 대상이다. 2주택 보유자는 모든 월세 수입이 과세 대상이지만, 모든 보증금 및 전세금은 과세 대상이 아니다. 3주택 이상 보유자의 모든 월세 수입은 과세 대상이며, 비소형주택 3채 이상 보유한 경우 해당 보증금 및 전세금 합계 3억원을 초과하는 경우에는 간주임대료 등에 대해서도 과세한다. 간주임대료 계산은 다음과 같이 계산된다.

- (보증금 등 - 3억원)의 적수×60%×1/365×정기예금 이자율(2022 귀속 1.2% (2023년부터 2.9%)) - 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액

〈표 II-30〉 주택임대소득 과세요건

보유주택 수	과세 대상	비과세 대상
1주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국외주택 월세 수입</li> <li>• 기준시가 9억원 초과 주택 월세 수입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내 기준시가 9억원 이하 주택의 월세 수입</li> <li>• 모든 보증금 · 전세금</li> </ul>
2주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모든 월세 수입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모든 보증금 · 전세금</li> </ul>
3주택 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모든 월세 수입</li> <li>• 비소형주택 3채 이상 보유, 해당 보증금 및 전세금 합계 3억원을 초과하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소형주택의 보증금 · 전세금</li> <li>• 비소형주택 3채 미만 보유한 경우 보증금 · 전세금</li> <li>• 비소형주택의 보증금 · 전세금 합계 3억원 이하인 경우</li> </ul>

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

주택임대소득세는 소득세율과 동일한 세율을 적용하고 종합소득으로 과세한다. 종합소득으로 신고할 경우, 과세표준과 세율(6~45%)(2022년 기준)을 적용한다. 다만, 주택임대 수입금액이 2,000만원 이하인 경우에는 분리과세를 선택할 수 있기 때문에, 이 경우에는 14%의 단일세율을 적용한다. 분리과세를 선택할 경우에는 종합과세 선택 시와 달리 특별세액공제(의료비, 교육비 세액공제 등) 등은 적용받을 수 없다. 주택임대소득의 총수입금액은 월세와 보증금 등에 대한 간주임대료의 합계액으로 계산되고 소득금액은 총수입금액에 경비를 적용하여 산출한다. 장부기장에서 인정하는 필요경비에 포함되는 항목은 임대용 주택의 현상유지를 위한 수선비, 관리비와 유지비, 임대용 주택에 대한 임차료, 임대용 주택의 손해보험료, 사업과 관련이 있는 제세공과금, 총수입금액을 얻기 위하여 직접 사용된 부채에 대한 지급이자, 임대용 주택의 감가상각비 등이다. 기준경비율을 적용할 때 경비에 포함하는 항목은 재화의 매입, 임차료, 인건비 등의 주요 경비와 기타경비 등이다. 단순경비율을 적용할 때 경비에 포함하는 항목은 필요경비 전부를 경비에 포함하여 인정한다. 2021년 귀속 기준 주택임대업의 경비율은 〈표 II-31〉에 제시하였다. 고가주택임대의 단순경비율은 37.4%, 기준경비율은 16%이며, 일반주택임대의 단순경비율은 42.6%, 기준경비율은 16.4%이다. 분리과세를 선택할 경우에는 수입금액에 50%의 필요경비율을 적용하여 소득금액을 계산하고 등록임대주택의 필요경비율은 60%를 적용한다.

〈표 II-31〉 주택임대업의 경비율(2021년 귀속)

(단위: %)

코드번호	구분	단순경비율	기준경비율
701101	고가주택임대(기준시가 9억원 초과)	37.4	16.0
701102	일반주택임대(기준시가 9억원 이하)	42.6	16.4
701103	장기임대공동·단독주택 (국민주택규모 5호 이상을 5년 이상 임대한 경우)	61.6	20.1
701104	장기임대다가구주택 (국민주택규모 5호 이상을 5년 이상 임대한 경우)	59.2	21.3
701301	주택의 전대·전전대	43.4	4.2

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

#### 마. 주택 양도소득세

주택 취득, 보유 후에 직면하는 주택 관련 세금은 양도소득세이다. 주택의 양도소득세는 국내 및 국외에 있는 주택을 양도하여 발생하는 소득에 과세하는 것이다. 거주자의 경우 국내 혹은 국외에 있는 주택의 양도소득에 모두 납세의무가 있고 비거주는 국내에 있는 주택의 양도소득에만 납세의무가 있다. 주택 양도소득세의 과세 대상은 토지, 건물 등 등기, 등록과 관계없이 매매, 교환 등을 통해 유상으로 이전하는 경우 과세 대상으로 분류한다. 다만, 다음의 경우에는 주택 양도소득세가 비과세된다.

- 1세대가 국내에 1주택을 보유하고, 2년 이상 보유한 경우에는 양도소득세 비과세 대상임
- 2017년 8월 3일 이후 취득 당시 조정대상지역에 있는 주택은 거주기간이 2년 이상이어야 비과세 대상임
- 단, 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 고가주택은 과세 대상임

주택의 양도소득세 과세표준은 양도차익, 경비 등을 고려하여 결정한다. 양도차익은 양도가액에서 취득가액 및 필요경비를 제외한다. 필요경비에는 설비비, 개량비, 자본적 지출액, 양도비 등을 포함한다. 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제를 차감하여 계산한다. 장기보유특별공제율은

보유기간에 따라 차등 적용한다(〈표 II-32〉). 3년 이상 보유한 1세대 1주택에 대해서 적용하며, 보유 및 거주 기간이 10년 이상이면 장기보유특별공제율은 40%를 적용한다. 양도소득 과세표준은 최종적으로 양도소득금액에서 기본공제를 차감하여 결정되며, 양도소득세는 과세표준에 종합소득세율 6~45%를 적용하여 계산한다.

〈표 II-32〉 장기보유특별공제율(3년 이상 보유한 1세대 1주택)

(단위: %)

구분		2~3년	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 이상
공제율	보유기간	-	12	16	20	24	28	32	36	40
	거주기간	8	12	16	20	24	28	32	36	40

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

## 바. 주택 증여세

주택의 취득, 보유, 양도 다음 단계에서 발생할 수 있는 주택 관련 세금은 증여세이다. 주택분 증여세는 주택을 생전에 타인에게 무상으로, 혹은 시가와 다른 금액으로 이전할 경우 부과되는 세금이며, 증여받은 자(수증자)가 증여세 납부의무가 있고, 수증자가 국외 거주할 경우에는 증여자도 증여받은 자가 납부할 증여세를 연대 납부할 의무를 진다(「상속증여세법」 제4조의2).

주택분 증여세의 과세표준은 증여재산가액에서 채무부담액과 증여재산공제 등을 차감하고 증여재산가산액을 가산하여 결정한다. 증여세는 과세표준 금액이 50만원 이상인 경우에 대해서만 부과한다. 증여재산가액은 증여일 현재 시가에 따르며, 이때 시가는 불특정 다수인 사이에서 자유롭게 거래되어 성립되는 가격을 의미한다. 채무부담액이란 증여재산에 담보된 채무인수액(임대보증금, 금융기관 채무 등)을 의미한다. 한편, 증여자의 경우 부담부 증여 시 채무액에 대해서는 별도로 양도소득세를 신고, 납부할 의무가 있다. 증여재산가액은 해당 증여일 전 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산의 과세가액 합계액이 1,000만원 이상인 경우 그 과세가액을 가산하는 것을

지칭한다. 증여재산공제는 수증자가 다음의 증여자로부터 증여받는 경우 적용하며, 증여재산 공제한도는 10년간의 누계한도액이다. 증여세율은 과세표준 금액에 따라 10~50%로 차등 적용된다.

〈표 II-33〉 증여재산공제

증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족	기타
공제한도액	6억원	5,000만원 (수증자가 미성년자인 경우 2,000만원)	5,000만원	1,000만원	없음

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

〈표 II-34〉 증여세율 및 증여재산공제

과세표준	증여세 세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과~5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과~10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과~30억원 이하	40%	1억 6,000만원
30억원 초과	50%	4억 6,000만원

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

## 사. 주택 상속세

마지막으로 살펴볼 주택 관련 세금은 상속세이다. 주택 상속세는 상속인이 사망자(피상속인)의 주택을 무상으로 취득하는 경우 부과되는 세금이며, 상속개시일은 피상속인이 사망한 날이다. 증여세와 동일하게 과세표준 금액 50만원 이상에 대해서만 상속세가 부과된다.

주택분 상속세의 과세표준은 상속재산가액, 비과세·공과금·장례비용 등의 비용 공제, 상속공제 등을 적용하여 계산한다. 상속받은 주택의 재산가액의 평가 기준은 상속개시 당시의 시가로 평가하며, 시가의 정의는 증여세에서 정의하는 시가의 정의와 동일하다. 공제 대상이 되는 각종 비용을 차감하고 사전증여재산은 상속 재산가액에 합산한다. 여기서 사전증여재산이란

피상속인이 상속개시일 전 10년 이내에 상속인에게 증여한 재산가액을 의미한다. 상속공제는 상속이 개시되는 경우 2억원의 기초공제액을 적용하며, 상속개시일 현재 배우자가 있는 경우 배우자가 실제 상속받은 금액을 최대 30억원 한도로 공제한다. 배우자가 실제 상속받은 금액이 없거나 5억원 미만인 경우에는 5억원을 공제한다. 그 밖의 인적공제는 자녀공제, 미성년자공제, 연로자공제, 장애인공제 등이 있다(〈표 II-35〉). 자녀공제는 1인당 5,000만원까지 인정하며, 미성년자공제는 1인당 1,000만원에 19세가 될 때까지의 연수를 곱해 한도를 인정한다. 연로자공제는 1인당 5,000만원, 장애인 공제는 1인당 1,000만원에 기대여명 연수를 곱해 한도를 인정한다. 상속세의 과세표준 구간 및 세율은 증여세의 그것과 동일하다. 10~50%의 세율로 부과한다.

〈표 II-35〉 상속 인적공제

구분	공제액
배우자공제	Min(배우자가 실제 상속받은 금액, 한도액)
자녀공제	1인당 5,000만원
미성년자공제	1인당 1,000만원×19세가 될 때까지의 연수
연로자공제	1인당 5,000만원
장애인공제	1인당 1,000만원×기대여명 연수

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

〈표 II-36〉 상속세 과세표준 및 세율

과세표준	상속세 세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과~5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과~10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과~30억원 이하	40%	1억 6,000만원
30억원 초과	50%	4억 6,000만원

자료: 국세청, 『2023년 주택과 세금』, 2023을 참고하여 저자 정리

---

## Ⅲ. 선행연구

---

이번 제Ⅲ장에서는 선행연구를 요약 정리한다. 서론에서 언급하였듯이, 자산 시장의 과세 및 세 부담과 관련한 기존 연구는 다수가 존재한다. 본고의 주제와 유사한 일부 연구들을 아래에 주제별로 간략하게 정리한다.

### 1. 자산과 과세

임미화·정의철(2012)은 2010년 통계청 가계금융조사자료를 사용하여 가구의 주택자산 보유가 금융자산 보유에 미치는 영향을 검토하였다. 주택자산 보유에 따른 유동성 제약, 대출상환에 대한 위험부담 등이 가구의 금융자산 구성을 변화시킬 수 있다. 이러한 점을 실증적으로 분석한 결과, 거주주택을 소유한 가구가 임차한 가구에 비해 위험자산의 보유비중이 높음을 확인하였다. 또한 기타 부동산을 소유하고 있는 가구가 그렇지 않은 가구에 비해 위험자산 보유비중이 높음을 확인하였다.

전병목·이철인(2019)은 재정패널조사 자료를 사용하여 자산소득의 이동성을 평가하였다. 이동성을 평가한 목적은 자본소득과 노동소득의 형평성 있는 과세방향을 제시하기 위함이다. 이를 위해 우리나라의 노동소득과 자산소득 유형에 따른 소득 수준별 실효세율을 비교하였고, 자산소득에 대한 실효세율이 노동소득에 비해 상대적으로 높은 것을 확인하였다. 가장 높은 실효세율을 나타내는 자산소득은 주식배당소득이며, 이자소득도 노동소득보다 실효 세 부담이 높은 것을 확인하였다. 자산구조의 왜곡을 줄이기 위해서는 금융소득의 원천징수율을 기준으로 자산소득세율을 접근시켜 단일세율에 근접하도록 노력하는 것이 중요하다고 주장한다. 우리나라의 자산 과세에서는 자산 간 과세 중립성의 유지가 중요하다. 상대적으로 실효 세 부담이

높은 배당소득과 낮은 세 부담을 지는 부동산 관련 소득에 대한 과세 목적에서의 부합성, 그 효과 등을 검토할 필요가 있음을 밝힌다.

권일·김미애(2021)는 2011~2019년 가계금융복지조사 자료와 OECD WDD (Wealth Distribution Dataset) 자료를 활용하여 우리나라 가계의 자산 및 소득 분포와 OECD 회원국들의 자산 및 소득 분포를 비교하였다. 우리나라 자산 5분위(상위 20%)의 순자산 점유율은 2011년 63.9%에서 2015년 60.2%로 감소하였으나, 2019년 62.0%로 다시 상승하였으며, 자산 2, 3, 4분위의 순자산 점유율이 상승한 것을 확인하였다. 2019년 기준으로 우리나라의 가계 자산 가운데 부동산자산이 차지하는 비중은 약 71.8%였다. 2011~2019년 기간 동안 거주주택 부동산자산은 연평균 5.7% 증가하여 다른 자산에 비해 높은 증가율을 보인 것을 확인하였다. 이를 통해 우리나라 가구의 자산 축적이 주로 부동산자산으로 이루어져 온 것을 확인하였다. 연령대별로 살펴보면 2019년 기준 60대 이상 가구의 가구자산 분포를 살펴보면 부동산자산이 전체 평균보다 높은 78.1%를 차지하여, 자산의 유동성이 상대적으로 낮은 것을 확인하였다. 이러한 낮은 유동성은 부동산 위기 등 경제적 불확실성에 직면한 가구들의 대처가 어려울 수 있음을 시사한다. OECD 회원국별 자료를 분석한 결과와 비교하면 우리나라뿐만 아니라 OECD 주요 국가들의 경우에도 가계 자산의 상위계층 집중도가 가계소득의 상위계층 집중도에 비해 심한 것이 확인된다.

## 2. 금융자산 과세 및 경제적 선택

유경원(2004)은 한국가계패널조사와 한국노동패널조사를 사용하여 외환위기 전후 우리나라 가계의 금융자산 선택에 영향을 주는 요인을 분석하였다. 우리나라 가계의 금융자산은 주택 등 실물자산에 비해 총자산에서 차지하는 비중이 매우 낮은 편인데, 외환위기 이후 금융자산의 비중이 크게 준 반면(22%에서 19%로 감소), 주택자산과 전월세보증금 등 비금융자산의 비중이 상대적으로 크게 증가한 것(78%에서 81%)을 확인하였다. 가계의 안전 및 위험 금융자산 보유에 영향을 주는 요인은 자산의 수익률, 가계의 소득위험,

주택소유 여부, 가구주의 나이 및 교육수준 등인 것을 확인하였다. 소득위험이 높은 가계일수록 안전 금융자산의 보유비중이 높고, 위험 금융자산인 주식의 보유비중은 낮은 것을 확인하였다. 소득의 변동성이 높은 가구는 안전 금융자산 보유를 늘리며, 위험 금융자산 보유비중은 낮춰 예비적 자산선택 이론의 예측과 부합하는 실증적 결과를 도출하였다.

임병인(2015)은 가계자산조사, 가계금융조사, 가계금융복지조사 등을 이용하여 개인의 위험 성향 및 소득과 금융자산 구성의 관계를 살펴보았다. 가구의 소득이 감소하면 위험 금융자산에 대한 투자비율을 감소시켜 위험 금융자산 투자로부터 발생하는 손실을 축소하려는 경향이 있음을 확인하였다. 소득이 증가하면 위험 금융자산의 비중을 늘려 더 많은 소득을 창출하려는 사실도 확인하였다. 부가 증가할수록 위험자산에 대한 투자비율이 감소한다는 Arrow 가설은 실증 분석 결과 확인할 수 없었다.

### 3. 부동산자산 과세 및 경제적 선택

최승문·신상화(2018)는 부동산 보유세의 세 부담 및 경제적 효과를 분석하였다. 부동산 보유세의 제도 및 현황을 살펴보고 OECD 주요 국가들의 부동산 보유세를 비교하였다. 국민은행의 KB 주택가격동향 시계열자료, 한국은행 경제통계시스템 자료 등을 사용하였고, 가계금융복지조사 자료를 활용하여 부동산 보유세 개편에 따른 가구의 소득 및 자산의 변화를 시뮬레이션 분석하였다. 우리나라는 다른 OECD 회원국에 비해 부동산 거래세의 비중이 높은 반면 보유세의 비중이 낮음을 확인하였다. 이를 토대로 보유세 확대 시나리오 분석을 진행하였는데, 급격한 보유세 인상 정책이 도입된다 하더라도 세 부담이 크게 가중될 것으로 보이는 가구는 극히 제한적임을 밝혀, 보유세 강화의 필요성이 있음을 주장하였다.

안성서·박지현(2021)은 OECD 통계 자료와 주택별 미시데이터를 사용하여 주택 거래과세의 세 부담 수준을 평가하였다. 우리나라의 부동산 거래세 부담은 주요 OECD 회원국들보다 높은 수준이며, 이러한 높은 거래세 부담은 부동산 거래 회전율이 높은 것에 원인이 있다는 것을 확인하였다. 우리나라

라의 개별 주택별로 부과되는 거래세 세 부담은 높은 편은 아니지만, 생애 주기에서 발생하는 총거래 횟수를 감안하면 우리나라 거래세 부담은 최고 수준임을 주장하였다. 이에 따라 거래세 부담에 대한 사회적 논의가 필요함을 주장하였다.

박지현·신미정(2021)은 최근의 부동산 보유세 강화정책을 평가하면서 우리나라의 보유세 부담이 크게 증가하였음을 확인하였다. 해외 주요 국가들의 경우 부동산 보유세를 통한 재분배 기능은 의도하지 않고 있는 반면, 우리나라의 종합부동산세 과세 등의 제도는 특정 금액을 경계로 일부 계층에 급격한 세 부담을 증가시키는 것을 확인하였다. 2018년 대비 2021년 1주택자의 상위 분위 자산집중도가 다주택자보다 심화되었고, 2008년부터 2021년까지 주택분 재산세의 조세 누진도가 증가한 것을 확인하였다. 최근 보유세 강화의 부동산 시장 안정화 기능을 분석한 결과 보유세 실효세율이 1%p 인상되면 1년 후 주택 가격은 2.0% 상승, 5년 후 주택 가격은 1.2% 하락하는 것을 밝혔다.

### 가. 선행연구와 본 연구의 차별점

지금까지 살펴본 선행연구는 금융자산 시장과 부동산자산 시장의 세 부담과 그리고 가구 및 개인의 경제적 선택과 관련한 연구가 주를 이룬다. 미시 자료를 바탕으로 제도 변화가 야기할 세 부담을 시뮬레이션 분석하는 연구도 존재한다. 앞서 언급하였듯이 본 연구 역시 기존 연구의 주제와 큰 틀에서는 일치한다. 최근 들어 우리나라에서 더욱 많은 관심이 집중되는 부분이 부동산자산과 금융자산이라는 점에서 이 주제에 대한 추가적인 검토는 필수적이다. 모형경제를 상정하여 부동산자산과 금융자산을 분석한 연구는 일부 있지만(문외술, 2014; 박진백 외, 2023), 개인의 매매 행태를 모형경제에서 구현하여 생애기간에 걸쳐 예상되는 세 부담을 추정하는 연구는 많지 않다. 본 연구는 시뮬레이션 분석을 통해 개인의 생애기간에 걸친 세 부담의 방향을 각각의 자산에 대해 살펴보고, 시사점을 도출하고자 한다.

---

## IV. 기초 통계

---

이번 제IV장에서는 기초 통계를 살펴본다. 기초 통계는 부동산자산 위주로 살펴보고자 한다. 부동산자산 위주로 살펴보는 이유는 금융자산에 대한 개인별, 가구별 자료의 접근성이 부동산자산 자료에 비해 많이 부족하기 때문이다. 따라서 이번 장에서의 기초 통계 분석은 부동산자산 중심으로 세 부담의 전반적인 방향성을 가늠하여 살펴보는 데 목적이 있다.

### 1. 국세통계 검토

서론에서도 간략하게 언급하였지만 최근에 자산 관련 세수가 크게 변하면서 금융자산 관련 세수와 부동산 관련 세수 역시 크게 변하고 있다. 특히 부동산 가격의 상승으로 인해 세 부담 역시 모든 계층에서 증가하고 있다. <표 IV-1>은 주택 관련 국세 및 지방세를 정리하였다. 2021년 기준 지방세 총세수는 112.7조원이었으며 이 중 주택분 취득세는 약 10%인 11.2조원이었다. 그리고 주택분 보유세(재산세)는 약 6.2조원으로 전체 지방세수 대비 약 5.5% 수준이었다. 5년 전인 2016년과 비교하면 취득세와 재산세가 지방세수 전체에서 차지하는 비중이 증가하였다. 2016년의 취득세 비중은 약 9%였고, 재산세 비중은 약 4.9%였다.

국세수입에서 종합부동산세가 차지하는 비중도 2021년에 2016년 대비 증가한 것을 확인할 수 있다. 2021년 총국세 수입은 약 344.1조원이었으며, 이 중 종합부동산세는 6.1조원이었고, 주택분 종합부동산세는 전체 국세수입의 약 1.3%인 4.4조원이었다. 반면, 2016년 총국세 수입은 약 242.6조원이었고, 이 중 종합부동산세 1.3조원, 주택분 종합부동산세는 전체 국세수입의 0.1%인 약 3,200억원이었다.

〈표 IV-1〉 주택 관련 국세 및 지방세

(단위: 십억원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
지방세 총세수	75,531.7	80,409.1	84,318.3	90,460.4	102,048	112,798
주택 취득세	6,900.5	7,630.6	8,017.5	7,651.1	10,883.7	11,191.5
주택 보유세(재산세)	3,701.5	4,058.1	4,534.2	5,082.0	5,772.1	6,191.6
국세수입	242,561	265,385	293,570	293,454	285,546	344,078
종합부동산세 전체	1,293.9	1,652.0	1,872.8	2,671.3	3,600.6	6,130.2
종합부동산세(주택분)	320.8	387.8	443.2	952.4	1,459.0	4,408.5
양도소득세 전체	13,683.3	15,133.7	18,022.7	16,101.1	23,655.8	36,707.2

자료: 국세청, 『국세통계연보』, 각 연도 및 행정안전부, 『지방세 통계연감』, 각 연도 자료를 사용하여 저자 정리

〈표 IV-2〉 지방세수에서 주택 취득세 및 보유세 비율

(단위: %)

지역		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
서울	취득세	12.67	13.05	11.55	10.75	14.61	13.01
	보유세	7.75	8.03	8.55	9.22	9.71	10.15
부산	취득세	9.64	9.24	8.34	7.99	13.86	9.49
	보유세	4.46	4.55	5.23	5.28	4.82	4.82
대구	취득세	9.62	9.74	9.61	8.39	11.11	9.18
	보유세	4.80	5.00	5.55	5.71	5.45	5.17
인천	취득세	8.03	6.88	7.61	6.37	9.24	9.72
	보유세	4.43	4.32	4.93	4.90	4.80	4.14
광주	취득세	8.67	8.60	8.62	8.79	8.91	9.13
	보유세	3.87	4.15	4.33	4.41	4.40	4.14
대전	취득세	7.52	7.72	8.15	7.62	9.87	10.14
	보유세	5.23	5.38	5.72	5.28	5.07	4.51
울산	취득세	7.23	7.63	6.32	8.44	6.91	7.14
	보유세	3.56	3.75	4.21	4.17	4.22	3.77
세종	취득세	10.02	19.08	17.14	15.44	16.07	14.63
	보유세	3.45	3.64	4.83	5.87	5.60	5.85
경기	취득세	9.21	9.41	10.85	8.98	11.70	11.85
	보유세	4.81	4.85	5.07	5.42	5.65	5.30
강원	취득세	6.25	6.14	7.83	8.30	7.30	6.77
	보유세	2.53	2.61	2.82	2.93	2.56	2.26
충북	취득세	6.19	6.51	8.87	6.22	6.28	6.31
	보유세	2.80	2.87	2.96	2.76	2.66	2.28

〈표 IV-2〉의 계속

(단위: %)

지역		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
충남	취득세	6.58	7.21	7.48	4.68	5.40	5.41
	보유세	2.46	2.43	2.75	2.77	2.48	2.11
전북	취득세	6.65	5.51	7.69	6.41	6.28	5.12
	보유세	3.00	3.02	3.36	3.20	2.65	2.40
전남	취득세	4.88	4.62	4.76	4.84	4.96	4.33
	보유세	1.84	2.01	2.15	2.08	1.70	1.59
경북	취득세	5.75	6.85	6.19	4.74	4.81	4.93
	보유세	2.36	2.45	2.85	2.77	2.39	2.14
경남	취득세	6.23	8.43	6.66	7.77	6.96	5.33
	보유세	3.01	3.26	3.79	3.53	3.28	2.93
제주	취득세	8.57	9.48	8.49	6.79	5.51	7.56
	보유세	1.69	1.99	2.49	2.76	2.82	2.64

자료: 행정안전부, 『지방세 통계연감』, 각 연도 자료를 사용하여 저자 정리

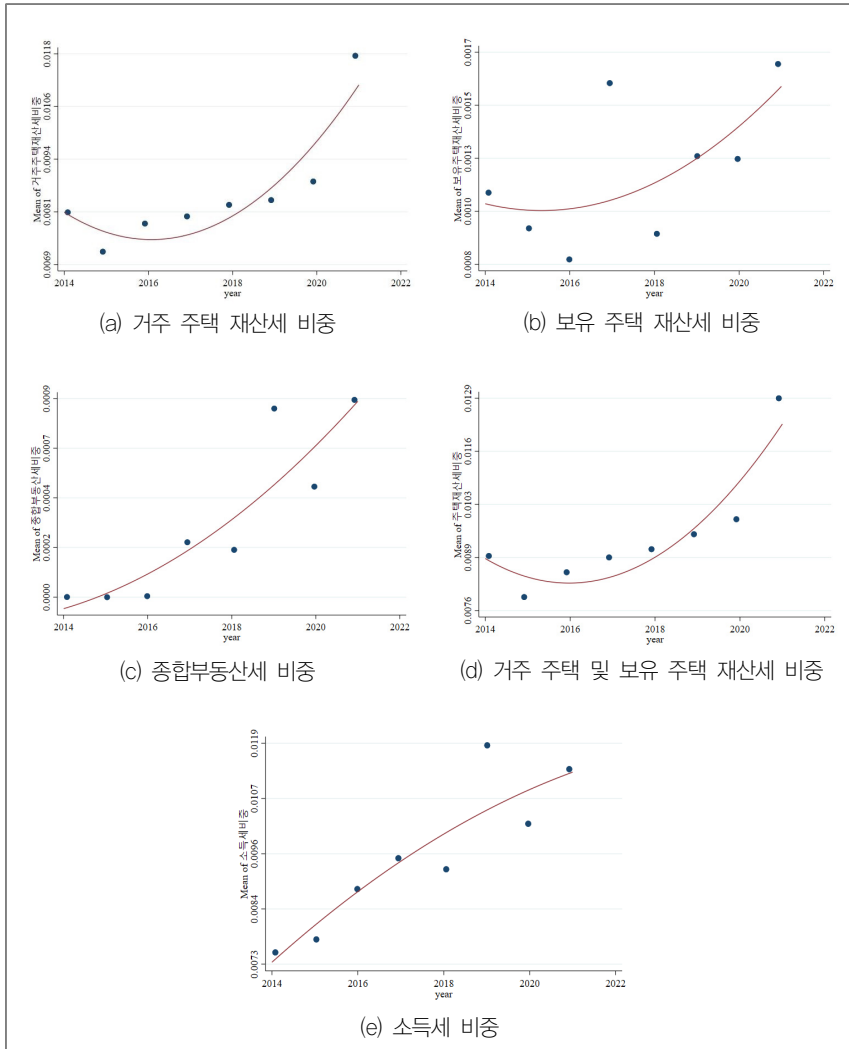
지방세수에서 부동산 관련 취득세 및 재산세가 차지하는 비중은 매우 높으면서 지역별로 편차가 심한 편이다. 〈표 IV-2〉에서 관련 통계를 살펴보았다. 서울의 경우 주택 가격이 전반적으로 다른 지역에 비해 높아 지방세에서 보유세가 차지하는 비중은 10.2%로 가장 높다. 세종의 경우 지방세에서 취득세가 차지하는 비중이 14.6%로 가장 높은 편에 속해 주택에 대한 수요 및 거래가 많은 편임을 간접적으로 확인할 수 있다. 지방세에서 보유세가 차지하는 비중은 서울의 경우 꾸준히 증가하고 있는 점이 다른 지역과 다른 점이다. 다른 지역은 대체로 지방세수에서 보유세 비중이 일정하게 유지되고 있기 때문이다. 특히 최근 들어 주택 가격이 빠르게 상승한 점이 보유세 비중의 증가로 이어진 것으로 파악된다.

## 2. 기초 통계

이번 절에서는 재정패널조사 자료와 가계금융복지조사 자료를 사용하여, 부동산자산 관련 세 부담 기초 통계를 간략하게 살펴보기로 한다. [그림 IV-1]은 2014년부터 2021년까지의 재정패널조사 자료를 사용하여 주택 거주 및

보유에 따른 가구 소득 대비 세 부담의 수준을 보여준다. 재정패널조사에는 각 가구별 보유 재산에 대한 납부 세액 정보가 포함되어 있다. 회상(recall)에 의한 응답을 한 가구의 경우 설문에 응답된 세액 자체에 편의가 있을 가능성이 배제할 수 없는 점을 염두에 둘 필요가 있다.

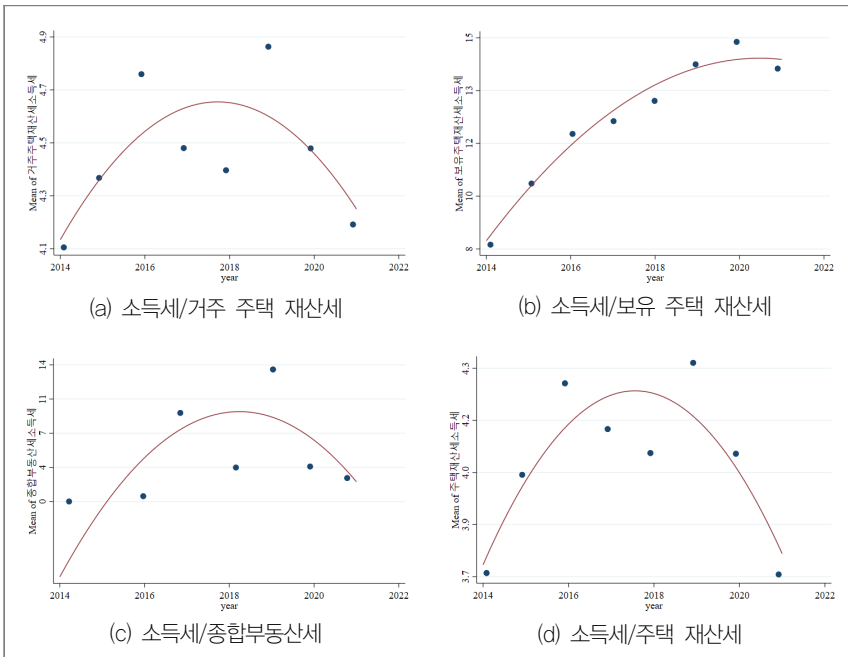
[그림 IV-1] 가구 소득 대비 세 부담



자료: 저자 작성

전반적으로 가구 소득 대비 부동산 관련 세 부담은 연도별로 증가 추세에 있는 것으로 확인된다. 앞서 단순 통계 분석에서도 확인할 수 있듯이, 2014년부터 2021년까지의 재정패널조사 결과 세 부담이 빠르게 증가한 것을 확인할 수 있다. 다만, [그림 IV-1] (e)의 가구 소득 대비 소득세 부담의 변화에서 확인할 수 있듯이, 연도별로 부동산 세 부담만 증가한 것으로 해석하는 것은 곤란하다. 한 가지 주목할 점은 주택 관련 세 부담이 예년에 비해 2021년에 크게 증가한 것을 확인할 수 있으며, 소득세 부담의 추세 양상과는 다른 점을 확인할 수 있다.

[그림 IV-2] 주택 보유 및 재산세 대비 소득세 비중

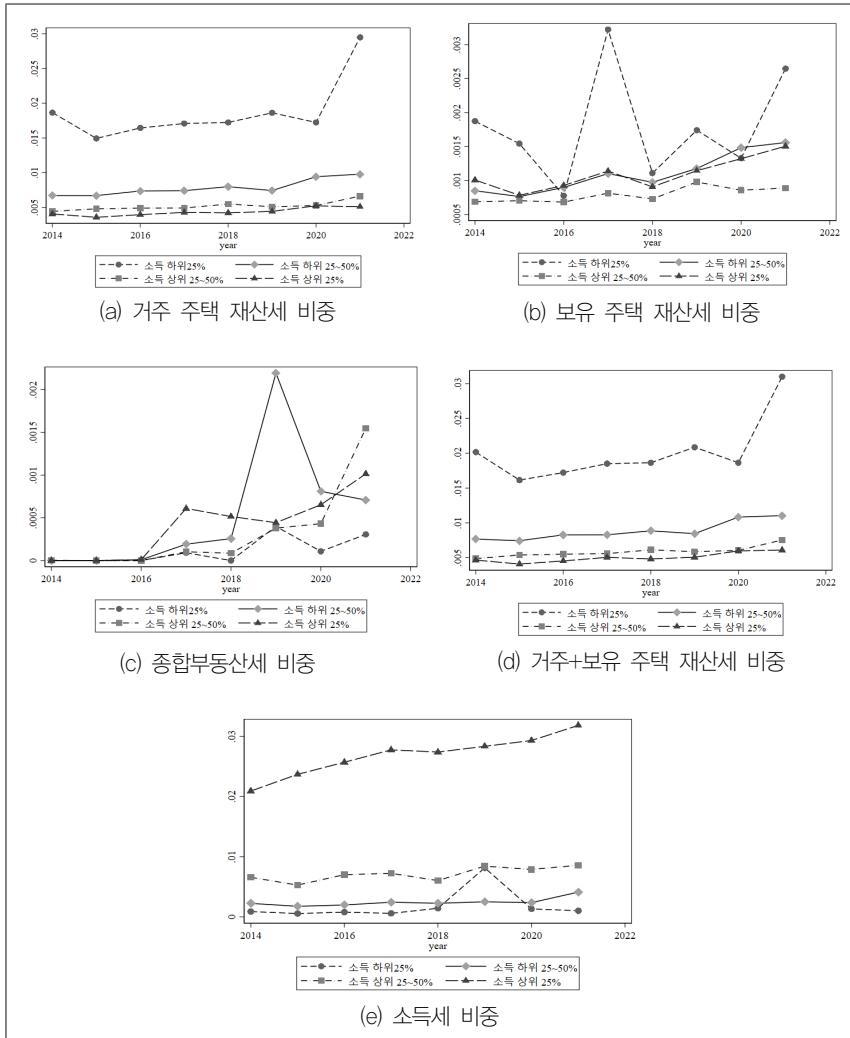


자료: 저자 작성

[그림 IV-2]는 거주 주택 및 보유 주택의 재산세와 가구 소득을 비교하였다. 가구 소득 대비 매년 보유 재산에 대한 세 부담에 차이가 발생하는 것을 확인하였다. 현재에 가까울수록 소득 대비 주택 보유에 따른 세 부담이

증가한 것을 확인할 수 있다. 특히, 2021년에 그 부담이 크게 증가한 것으로 확인된다. 명목소득이 증가함에 따라 소득세의 비중도 증가한 것을 확인할 수 있으나, 상대적인 세 부담 측면에서 주택 보유에 따른 세 부담이 상대적으로 커진 것을 확인할 수 있다.

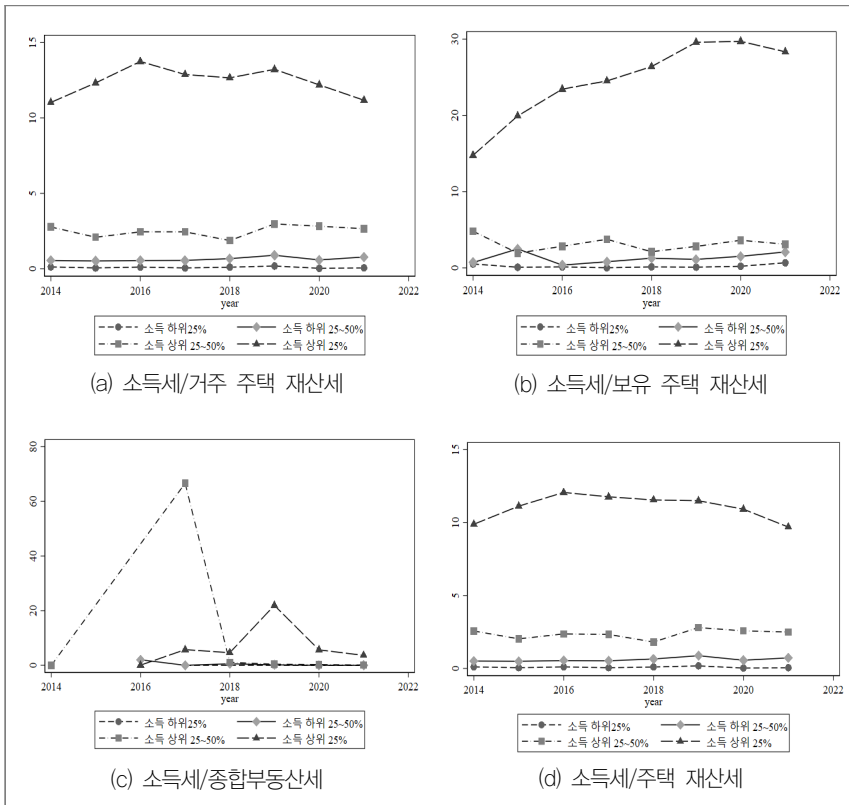
[그림 IV-3] 가구 소득 구간별 가구 소득 대비 세 부담



자료: 저자 작성

[그림 IV-3]과 [그림 IV-4]는 가구 소득 대비 세 부담을 가구 소득의 분위별로 나누어 분석하였다. 소득 하위 25%, 소득 하위 25~50%, 소득 상위 25~50%, 소득 상위 25%로 나누어 분석하였다. [그림 IV-3]의 (a)는 가구 소득 대비 거주 주택의 재산세 비중을 소득 분위별로 나타내었는데, 소득 하위 25%의 경우, 상대적인 세 부담의 크기가 큰 것을 알 수 있다. 2021년에 주택 보유에 따른 세 부담이 크게 증가한 것을 앞서 확인했는데, 이러한 세 부담이 소득 하위 25% 계층에 귀착되었을 가능성을 알 수 있다. 소득 하위 25% 계층이 주로 고령의 은퇴 가구가 다수 포함되었기 때문으로 보인다.

[그림 IV-4] 가구 소득 구간별 가구 소득세 대비 재산세 비중



자료: 저자 작성

[그림 IV-3]의 (c)는 종합부동산세의 비중을 보여주는데, 고가 주택에 대한 세 부담을 증가시켰음에도 불구하고, 연간 가구 소득을 기준으로 세 부담을 상대적으로 많이 부담하는 계층은 소득 상위 25% 계층이 아닌 중산층이 부담한 것으로 보인다.

[그림 IV-4]는 가구 소득 구간별 가구 소득세와 재산세의 비중을 살펴본 것이다. 상대적으로 소득세 부담과 재산세 부담에 따른 계층별 차이를 확인하였다. [그림 IV-4]의 (a)는 거주주택의 재산세 부담 대비 소득세 부담의 비중을 살펴본 것이다. 소득 상위 25% 계층에서 상대적으로 소득세 부담이 높은 것을 확인할 수 있다. 고가 주택에 대한 세 부담을 높인 2019년 이후 이들 계층에서 상대적으로 재산세 부담이 늘어난 것을 다시 확인할 수 있다.

기초 통계의 제시는 현재 우리나라의 세 부담 구조를 간략하게 보여주고, 이러한 현실에서 향후 예상되는 금융자산 가격 및 부동산자산 가격의 변화와 개인의 매매 행태에 따라 변화할 세 부담을 추정하는 데 밑그림을 제시한다. 기존 연구 결과를 참고할 때 우리나라의 세 부담은 부동산자산에 상대적으로 더 우호적인 과세 정책이 적용되어 왔다. 부동산 보유세 부담은 전반적으로 OECD 주요 국가들에 비해서는 낮은 편이다. 하지만 최근 5년 동안에는 고소득 계층에서 상대적으로 부동산자산 보유에 따른 세 부담이 크게 증가한 것도 확인할 수 있다. 코로나19 이후 자산 가격이 급격히 상승하면서 비단 고소득 계층만이 아닌 중산층에서도 부동산 보유에 따른 세 부담이 증가한 현상도 확인할 수 있다.

본고에서는 최근의 세계 개편에 따른 세 부담의 효과를 추정하는 것이 주요 목적이 아니기 때문에 제IV장의 검토는 단순 기초 통계 검토에서 그친다. 이러한 현실을 감안하여 제V장에서는 모형경제를 통한 장래의 상이한 자산 보유에 따른 세 부담의 변화를 추적한다. 자산에 대한 과세는 장기간의 행동양식 차이에 따라 상이하게 나타날 수 있기 때문에 투자 행태를 반영한 과세 부담의 변화 정도를 추정해보는 것은 중요하다.

---

## V. 개인 세 부담 분석 시뮬레이션

---

이번 장에서는 금융자산과 부동산자산 각각에 투자하는 개인에 대하여 개인의 세 부담을 분석하고자 한다. 분석을 수행하기 위하여 가상의 경제를 상정하고 이 경제에서 각 개인들이 금융자산(주식) 또는 부동산(주택)을 거래하는 경우를 살펴보고자 한다.

### 1. 금융자산 분석

#### 가. 시뮬레이션 분석 시나리오

금융자산(주식)과 부동산자산(주택)에 투자했을 때의 세 부담을 분석하기 위해서 개인이 20세부터 70세까지 50년간 경제활동을 하는 경우를 상정한 다. 분석기간을 과세 단위인 1년으로 하여 50년 동안의 경제활동에 대한 시뮬레이션 분석을 수행하고 그로 인하여 발생하는 세 부담을 계산하고자 한다.

투자 및 보유 행태를 반영한 자산 유형에 따른 세 부담을 측정하기 위해서는 과세 대상 개인의 여러 행동 및 자산 가격과 과세제도에 대한 가정을 할 필요가 있다. 우선적으로는 자산 가격의 변화와 이러한 자산에 대한 개인들의 매매 행태에 대한 가정이 필요하다. 거래에 따라 발생하는 각종 거래세(증권거래세, 취득등록세 등), 보유에 따라 발생하는 보유세(재산세, 종합부동산세), 그리고 양도차익에 대한 과세(양도소득세, 금융투자소득세) 등을 고려할 필요가 있기 때문이다. 또한 금융자산에 대한 과세제도는 상당 부분 변해왔기 때문에 적용 과세제도에 대한 결정도 할 필요가 있다. 예컨대 주식의 경우 양도소득세 제도를 통해 (대주주)과세를 할 것인지 2025년 적용될 금융투자소득세를 통해 과세를 할 것인지에 따라 세 부담에 차이가 발생

할 수 있다.

또한 종합적인 세 부담을 계산하기 위해서는 이뿐만 아니라 분석 대상 자산에 대한 투자가 아닌 곳에서 발생하는 개인의 소득이 어떻게 변화할지 알 필요가 있다. 이는 개인들의 거래 행태에 영향을 미칠 수 있을 뿐만 아니라 종합과세 제도 등을 통하여 실제 과세에도 영향을 미치기 때문이다. 금융자산의 경우 배당 소득, 부동산자산의 경우 임대 소득 등이 어떻게 발생할지에 대한 가정 역시 필요하다. 마지막으로 개인의 소비와 특히 유동성 필요가 어떻게 발생할지에 대한 가정 역시 필요하다. 개인이 자산을 처분하는 중요한 이유가 소비, 특히 급히 유동성이 필요한 사태(주택의 구매, 병원비 등)로 인한 경우가 많기 때문이다. 이 중 금융자산과 부동산자산의 세 부담을 비교하기 위하여 과세 대상자의 기타소득과 소비 필요성은 공통적으로 적용할 필요가 있다. 반면 자산 가격의 변화 및 개인의 거래 행태는 자산에 따라 상이할 수 있어 투자 대상 자산에 따라 각각 적절하게 가정할 필요가 있을 것이다.

분석에서 개인들의 금융 또는 부동산 자산을 통해서 발생하는 소득을 제외한 기타 소득은 다음과 같이 결정된다. 일단 20세의 초기 소득은 다음과 같이 결정된다. 개인의 초기 소득이  $I_0$ 라고 할 때 이는 일정한 정규분포에 따라 다음과 같이 결정된다.

$$\log(I_0) \sim N(\bar{I}, \sigma_I^2)$$

이때 정규분포의 모수들( $\bar{I}, \sigma_I^2$ )은 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다. 이후 소득의 결정은 다음과 같이 이루어진다.

$$\Delta \log I_t = \mu^I (\mathcal{J}(t < t^{\max_I}) - \mathcal{J}(t > t^{\max_I})) + \nu_t \quad \text{식 (1)}$$

즉, 소득은 일정한 나이  $\max_I$ 까지는 소득이 매년 일정률  $\mu^I$ 로 증가하다가 그 이후에는 같은 비율로 감소하게 된다. 위 식에서  $\mathcal{J}(t < t^{\max_I})$ 는  $t$ 가  $t^{\max_I}$ 보다 작으면 1의 값을 갖고 그렇지 않으면 0의 값을 갖는 함수이다. 또한

소득의 증가율은 확률적인 부분도 존재하는데, 그것을 결정하는 변수는 정규분포를 다음과 같이 따른다.

$$\nu_t \sim N(0, \sigma_\nu^2).$$

소득과 관련된 나머지 모수들( $\mu_I, t^{\max_I}, \sigma_\nu^2$ ) 역시 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다.

소비 역시 소득과 유사하게 결정되는데, 소비의 초깃값은  $C_0 \sim N(\bar{C}, \sigma_c^2)$ 로 주어지며, 정규분포의 모수들( $\bar{C}, \sigma_c^2$ )은 역시 재정패널조사를 바탕으로 추정할 것이다. 이후 소비는 다음과 같은 변화율을 보이는데

$$\Delta \log C_t = \mu^c (\mathcal{J}(t < t^{\max_c}) - \mathcal{J}(t > t^{\max_c})) + x_t \quad \text{식 (2)}$$

소득의 변화과정과 유사하게 소비는 일정한 나이  $\max_c$ 까지는 소득이 매년 일정률  $\mu^c$ 로 증가하다가 그 이후에는 같은 비율로 감소하게 된다. 이때 소득이 최댓값을 갖는 나이와 소비가 최댓값을 갖는 나이는 다르게 설정할 수 있다. 한편 분석에서 소비의 확률적인 변화가 소득과는 조금 다르게 이루어진다. 소비의 확률적 변화를 나타내는  $x_t$ 의 경우  $(1-q)$ 의 확률로 0의 값을 갖고  $q$ 의 확률로 정규분포  $x_t \sim N(0, \sigma_x^2)$ 를 따르게 된다. 또한  $x_t$ 가 0보다 큰 값을 갖는 경우 그다음 해 한 번에 한정하여  $x_{t+1} = -x_t$ 가 되어 소비 수준은 원 수준으로 복구하게 된다.  $x_t$ 에 대한 이러한 설정은 유동성 충격으로 인하여 자산을 처분할 필요가 있는 상황을 반영하고자 한 결과이다. 소비의 변화과정에 사용되는 모든 모수들( $\bar{C}, \sigma_c^2, \mu_c, t^{\max_c}, q, \sigma_x^2$ )은 재정패널 자료를 바탕으로 추정할 예정이다.

분석 대상 개인들의 초기 자산 역시 확률적으로 결정된다. 초기 자산의 분포는  $W_0 \sim N(\bar{W}, \sigma_W^2)$ 로 설정한다. 위와 같은 확률적 분포를 통하여 초기 자산과, 일생 동안의 소득과 소비가 결정되는 경우에 대하여 10만 번을 분석하여 이를 바탕으로 세 부담의 각 10분위 값을 보고할 것이다. 또한 아래 서술할 자산의 가격과 매매 역시 일부 확률적으로 결정될 것이다.

## 나. 금융자산에 대한 투자에 따른 세 부담 분석 방안

### 1) 과거 금융시장 가격 및 정책을 활용한 예시

우선 독자의 이해를 돕기 위하여 과거의 가격과 과세 정책을 활용한 하나의 예시를 통하여 개인의 세 부담이 어떻게 결정되는지 살펴보고자 한다. 예컨대 올해 과세 대상 기타소득이 1억원, 배당소득이 2,500만원, 그리고 국내 유가증권시장에서 주식 5,000만원을 매수하고, 1억원어치를 매도한 개인을 생각해보자. 이 개인이 매도한 주식의 취득가격은 2,000만원이라고 가정하고 이월된 손실이 1,000만원이라고 생각해보자.

우선 이 사람은 배당소득 2,000만원에 대하여 15.4%의 분리과세가 발생하여 30.8만원의 세 부담이 발생한다. 나머지 500만원은 금융소득 종합과세 대상이 되어 기타 소득 1억원과 합산되어 누진세율에 의해 과세될 것이다. 이때 최종소득은 과세표준 8,800만원에서 1억 5,000만원 구간에 해당함으로써 배당소득 500만원은 35%의 세율로 과세되는 것과 마찬가지로 17.5만원의 추가 과세 부담이 발생한다. 또한 주식 1억원 상당을 매도하여 이에 대한 증권거래세를 부담하여야 한다. 유가증권시장에 상장된 주식을 매도했다고 생각하면 이에 대한 증권거래세(농특세 포함) 0.2%를 부담하여 200만원의 증권거래세가 발생한다. 마지막으로 양도소득(금융투자소득)은 8,000만원이 발생하였다. 이에 대한 과세는 양도소득으로 과세될 경우 대주주가 아니면 전혀 발생하지 않고 대주주라면 3억원 이하이기 때문에 20%의 세율로 과세되어 최대(모두 대주주 종목일 경우) 1,600만원의 세 부담이 발생한다. 반면 금융투자소득으로 과세될 경우에는 우선 5,000만원의 기본공제와 더불어 1,000만원의 이월된 손실이 공제되어 과세 대상 금융투자소득은 2,000만원이 된다. 이에 대하여 20%의 세율로 과세할 경우 발생하는 세 부담은 400만원이다.

따라서 이 개인의 총과세 부담은 배당소득세 30.8만원, 금융소득 종합과세 17.5만원, 증권거래세 200만원과 더불어 양도소득세 0원 또는 1,600만원, 금융투자소득세 400만원의 세 부담이 발생하여 최소 248.3만원에서 648.3만원,

최대 1,848.3만원의 세 부담이 발생할 수 있다.

## 2) 시뮬레이션 분석

금융자산은 개인들이 거래하는 자산의 거의 대부분을 차지하며 주 과세 대상이 되는 주식으로 상정한다. 실제로는 개인이 주식뿐만 아니라 여러 종류의 기타 금융자산에 투자할 수 있으나 개인들의 경우 주식에 투자하는 비중이 압도적으로 높을 뿐만 아니라 과세제도가 대체로 통산을 허용해주고 과세 방안이 대체로 유사하게 과세하기 때문에 분석의 편의를 위하여 주식에만 투자한다고 가정하고 분석을 수행한다. 향후 연구에는 주식 이외의 채권과 파생상품과 같은 여러 자산에도 투자하는 경우를 상정하여 분석을 수행하는 것이 주요 과제가 될 것으로 생각한다.

분석을 수행하기 위하여 금융자산의 가격은 다음과 같이 변하는 것으로 가정한다.

$$\Delta \log p_{t+1} = \mu + \rho \Delta \log p_t + \epsilon_{t+1}$$

가격의 변화를 관장하는 모수( $\mu, \rho, \sigma_\epsilon^2$ )는 한국의 유가증권 시장에서 추정할 예정이다. 또한 주식에서 발생하는 배당소득은 다음과 같이 발생한다. 우선 주식 한 단위당 배당소득  $d_t$ 는 배당률  $r_t^d$ 에 주식의 가격을 곱하도록 다음과 같이 정해지며, 배당률은 평균이  $\bar{r}$ , 표준편차가  $\sigma_d$ 인 정규분포  $r_t^d \sim N(\bar{r}, \sigma_d^2)$ 에서 확률적으로 추출된다고 가정한다.

$$d_t = r_t^d p_t$$

역시 관련 모수( $\bar{r}, \sigma_d$ )는 한국 자료를 바탕으로 선정할 것이다. 금융자산의 가격과 배당률은 개인별로 모두 상이하게 움직인다. 이는 현 분석에서 개인들의 투자 포트폴리오와 이에 따른 상이한 투자수익률을 반영하기 위한 노력의 일환이다.

앞서 설명하였듯 개인들의 초기 자산은 정규분포에 따라 결정된다. ( $W_0 \sim N(\bar{W}, \sigma_W^2)$ ). 이후 자산은 기타소득과 소비, 그리고 금융자산과 기타자산으로부터 발생하는 소득으로부터 결정된다. 따라서 첫 해 이후의 자산은 다음과 같은 과정을 따른다.

$$W_t = (1 + R_{fin})\alpha_{t-1}W_{t-1} + (1 + r_{rf})(1 - \alpha_{t-1})W_{t-1} + I_t - C_t$$

위 식에서는  $\alpha_t$ 는 전체 자산 대비 금융자산의 비율을 나타내며  $R_{fin}$ 은 금융자산 수익률, 그리고  $r_{rf}$ 는 무위험 이자율을 나타낸다. 이후 금융자산 보유금액 및 보유비율은 매수 및 매도 금액, 가격 변화에 따른 개인별 금융투자수익률과 배당수익률에 의해 결정된다.

분석을 위하여 투자자의 매매 행태는 다음과 같이 결정된다고 가정한다. 우선 매수와 매도는 순자산, 금융자산 비율, 수익률, 소득, 소비에 의하여 다음과 같이 영향을 받는다고 가정한다.

$$\text{매수}_t^* = \delta + \beta_0 \text{순자산}_{t-1} + \beta_1 \frac{\text{금융자산}_{t-1}}{\text{순자산}_{t-1}} + \beta_2 \text{수익률}_{t-1} + \beta_3 \text{소득}_t + \beta_4 \text{소비}_t + u_t^b$$

$$\text{매도}_t^* = \eta + \gamma_0 \text{순자산}_{t-1} + \gamma_1 \frac{\text{금융자산}_{t-1}}{\text{순자산}_{t-1}} + \gamma_2 \text{수익률}_{t-1} + \gamma_3 \text{소득}_t + \gamma_4 \text{소비}_t + u_t^s$$

위 회귀식의 매수\*, 매도\* 변수는  $t-1$ 기 보유 금융자산 대비 매수비율과 매도비율을 의미한다. 따라서 매수 및 매도 금액은 다음과 같이 정해진다.

$$\text{매수금액}_t = \text{매수}_t \times \text{금융자산}_t, \quad \text{매도금액}_t = \text{매도}_t \times \text{금융자산}_t$$

잔차항은 다음과 같은 정규분포를 따른다.

$$u_t^b \sim N(0, \sigma_{u,b}^2), \quad u_t^s \sim N(0, \sigma_{u,s}^2)$$

주요 모수는 직접 거래 자료를 바탕으로 추정하고, 그 이외의 모수들은 큰 틀에서 주식 거래 자료의 특성을 맞출 수 있도록 결정할 것이다. 또한 일부 분석에서는 조정하여 여러 투자 행태를 고려할 예정이다.

금융자산으로부터 발생하는 소득에 대한 과세는 다음과 같이 적용한다. 금융(이자·배당) 소득에 대한 과세는 금융소득이 2,000만원 이하일 경우 15.4%의 분리과세를 적용하며, 금융소득 종합과세 제도를 반영하기 위하여 금융소득 2,000만원 이상인 소득분은 종합과세 대상이다. 근로소득세 및 종합과세는 현행 근로소득 세율 및 과세표준 구간을 따른다.<sup>9)</sup> 증권거래세는 현행 제도에 따라 매수에 대하여 0.2%를 부과하는 것을 가정한다. 마지막으로 금융자산의 양도로 인하여 발생하는 투자수익은 대주주에 대하여만 부과하는 현행 양도소득 과세제도와 2025년부터 도입될 예정인 금융투자소득제도 각각에 대하여 분석을 수행한다. 현행 양도소득과세의 경우 국내 상장 종목 주식 보유액 10억원 이상 혹은 코스피 1% 이상, 코스닥 2% 이상, 코넥스 4%일 경우에 대주주로 분류되어 과세 대상이 된다. 그러나 주식 개별 종목이 뚜렷하게 구분되지 않는 현 분석에서 이를 엄밀히 적용하기는 어렵다. 따라서 이를 그나마 유사하게 반영하기 위하여 총금융자산이 20억원이 넘는 경우에 한해서 양도소득 과세 대상 대주주로 구분하여 25%의 세율로 과세한다. 금융투자소득세의 경우 현재 도입 예정된 제도에 따라 5,000만원의 소득까지는 공제를 적용하고 그 이후 20% 또는 3억원 이상분에 대해서는 25%의 세율을 적용한다. 마지막으로 금융투자소득세 또는 양도소득세의 취득원가는 이동평균법으로 계산한다.

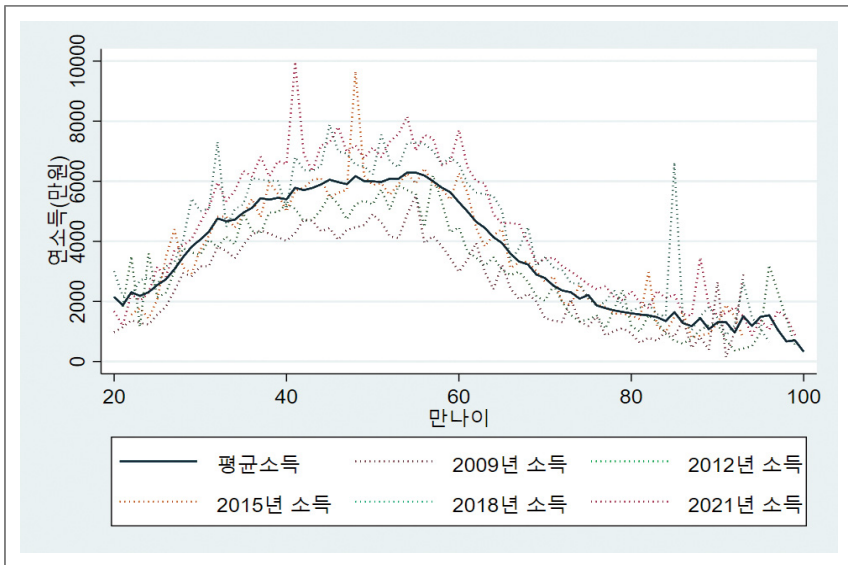
---

9) 근로소득세 및 종합소득세 세율은 과세표준이 1,200만원 이하일 경우 6%, 1,200만원 초과 4,600만원 이하일 경우 15%, 4,600만원 초과 8,800만원 이하일 경우 24%, 8,800만원 초과 1.5억원 이하일 경우 35%, 1.5억원 초과 3억원 이하일 경우 38%, 3억원 초과 5억원 이하일 경우 40%, 5억원 초과 10억원 이하일 경우 42%, 그리고 10억원을 초과할 경우 45%이다.

### 3) 모수 값의 추정 및 설정

분석에서 활용되는 모수들은 다음과 같이 추정한다. 우선 소득, 소비, 그리고 자산과 관련된 모수들은 재정패널 자료를 바탕으로 추정한다. 소득 관련 모수( $t^{\max_I}, \bar{I}, \sigma_I^2, \mu_I, \sigma_v^2$ )로는 임금이 최대인 나이, 초기 소득 분포의 평균 및 표준편차, 그리고 평균적인 소득변화율 및 변화율의 표준편차가 있다. 우선적으로  $t^{\max_I}$ 를 설정하기 위하여 나이에 따른 평균 임금을 그려볼 경우 [그림 V-1]과 같이 나타난다.

[그림 V-1] 연령에 따른 평균 소득



자료: 한국조세재정연구원, 「재정패널조사」, 각 연도 자료를 바탕으로 저자 작성

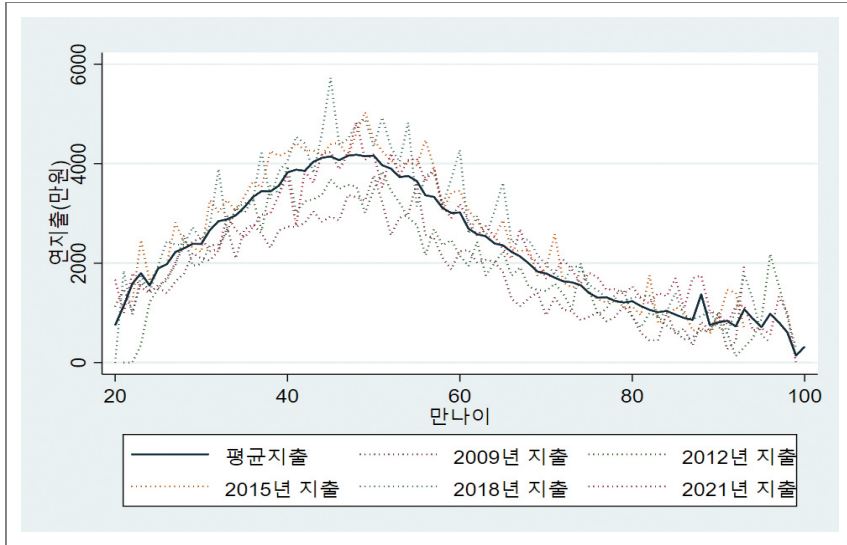
[그림 V-1]을 살펴보면 평균적인 연소득은 20세부터 서서히 증가하여 만 54세에 정점을 기록하고 이후 하향하는 것으로 나타난다. 본 분석의 개인들은 20세부터 경제활동을 시작하는 것으로 가정하기 때문에 소득이 최대가 되는 나이는  $t^{\max_I} = 34$ 로 설정한다. 초기 소득의 분포의 모수들은 재정패널 조사에서 만 20세에서 25세 가구주들의 평균 소득( $\bar{I}$ )과 같은 나이 가구주들

의 분포( $\sigma_I^2$ )를 바탕으로 추정한다. 20세가 아닌 20세에서 25세 사이의 평균을 사용하는 이유는 위에서 확인할 수 있듯 20세에서 25세 사이의 소득은 비교적 유사하며 20세 가구주만을 사용할 경우 표본의 수가 너무 적기 때문이다. 2009년부터 2021년까지의 20세에서 25세 사이 가구주가 있는 가구의 평균 소득은 2,377만원, 소득의 표준편차는 1,602만원으로 나타났으며 소득의 로그값의 평균은 7.59로, 표준편차는 0.63으로 나타났다. 따라서 초기 소득 분포와 관련하여 모수는 다음과 같이 설정한다( $\bar{I}=7.59$ ,  $\sigma_I=0.63$ ). 이어 소득 증가율  $\mu_I$ 와 오차항의 표준편차  $\sigma_v$ 는 위 식 (1)을 그대로 추정하였으며 다음과 같이 추정되었다. 소득증가율은 0.019 또는 1.9%로 나타났으며, 오차항의 표준편차는 0.550으로 추정되어 이 값을 사용하였다.

소비 관련 모수( $t^{\max}$ ,  $\bar{C}$ ,  $\sigma_c^2$ ,  $q$ ,  $\sigma_x^2$ ) 역시 소득 모수들과 유사하게 추정하였다. 소득에서 했던 바와 마찬가지로 우선  $t^{\max}$ 를 설정하기 위하여 나이에 따른 평균 지출을 [그림 V-2]에 그려보았다. 소비는 소득보다는 조금 이른 나이인 만 48세에 정점을 기록하고 이후 하향하는 것으로 나타나,  $t_c^{\max}=28$ 로 설정하였다. 초기 소비 분포의 모수들은 역시 만 20세에서 25세 사이 가구주들의 평균 지출과 분포를 바탕으로 추정하였는데, 그 결과 2009년에서 2021년 사이 20세에서 25세 가구주가 있는 가구의 평균 지출은 1,673만원, 지출의 표준편차는 1,510만원으로 추정되었다. 또한 지출 로그값의 평균은 7.41로, 표준편차는 0.50으로 나타나 모수를 다음과 같이 설정하였다( $\bar{C}=7.41$ ,  $\sigma_c=0.50$ ). 지출 증가율은 식 (2)를 추정하여  $\mu_c$ 은 0.018 또는 1.8%로 추정되었다. 나아가 소비와 관련하여 유동성 사건은 예측 증가분을 차감한 후 지출 증가율이 25% 이상인 경우로 정의하였다. 이 경우 지출이 나이에 따른 자연스러운 증가를 제외하고도 전년 대비 25%나 증가하여 일부 자산을 현금화할 필요성이 발생할 수 있을 크기의 지출로 생각되기 때문이다. 이렇게 정의한 유동성 사건이 재정패널에서 발생할 확률은 23%로 나타났다. 또한 이러한 유동성 사건이 발생했을 때 추가적으로 발생하는 지출의 크기는 지수분포를 따른다고 가정했으며, 지수분포의 평균과 표준편차 모두 하나의 모수만을 바탕으로  $\frac{1}{\lambda_x}$ 로 구할 수 있다. 따라서 유동성 사건이 발생했을 때

발생하는 추가 지출을 관장할 계수  $\lambda_x$ 는 지출 증가율 평균이 0.512가 되도록 설정하였다.

[그림 V-2] 연령에 따른 평균 지출



자료: 한국조세재정연구원, 「재정패널조사」, 각 연도 자료를 바탕으로 저자 작성

개인들의 초기 자산과 관련된 모수( $\bar{w}, \sigma_w^2, \alpha_0$ ) 역시 재정패널 자료를 바탕으로 추정하였는데 순자산의 초깃값은 역시 20세에서 25세 사이의 가구주가 있는 가구들의 분포를 바탕으로 추정하였다. 20세에서 25세 사이의 가구주가 있는 가구의 순자산은 평균 5,769만원으로 나타났으며 표준편차는 1억 5,442만원으로 나타났다. 순자산의 로그값의 평균은 7.72로, 표준편차는 1.37로 추정되어  $\bar{w}=7.72, \sigma_w=1.37$ 로 모수를 설정하였다. 또한 초기 금융자산 비율은 재정패널 젊은 가구들의 평균 금융자산 비율을 바탕으로 모수를 설정하였는데, 재정패널 자료에서 금융자산은 펀드보유액 + 채권보유액 + 주식보유액 + 기타금융자산보유액으로 정의하였으며, 금융자산 비율은 금융자산/순자산으로 정의하였다. 이를 바탕으로 재정패널 자료를 살펴본 결과 20세에서 25세 사이 가구의 금융자산 비율은 0.014 또는 1.4%로 나타나  $\alpha_0 = 0.014$ 로

설정하였다. 참고로 금융자산 비율은 순자산이 양(0 포함)인 가구만을 대상으로 계산하였으며, 분석에서도 초기자산에 한하여 마찬가지로 적용하였다.

한편 개인의 거래 행태와 관련한 모수들은 A 금융투자회사의 거래자료와 재정패널 자료를 사용하여 구하였다. 투자자의 매매 행태를 관장하는 모수 중 지난 해 수익률에 의존하는 정도를 나타내는 모수( $\beta_2, \gamma_2$ )는 금융투자회사 거래자료를 바탕으로 추정하였으며 이때 수익률은 다른 독립변수와 독립적이라는 가정하에 매수 및 매도와 수익률 간의 관계만 별도로 추정하였다. 나머지 모수 중 지난 해 순자산, 금융자산 비율, 소득, 소비와의 관계를 나타내는 모수들( $\beta_0, \beta_1, \beta_3, \beta_4, \gamma_0, \gamma_1, \gamma_3, \gamma_4$ )은 재정패널 자료를 바탕으로 추정하였다. 재정패널조사에는 금융자산에 대한 자료만 있을 뿐 매수 및 매도에 대한 변수는 존재하지 않는다. 따라서 매수 및 매도와 다른 변수들 간의 관계를 분석하기 위하여 매수비율 및 매도비율 변수를 다음과 같이 만들었다. 우선 A 금융투자회사 자료에서 금융자산의 변화율 대비 매도비율 및 매수비율의 비율을 구하여 이를 매도 및 매수 계수라고 칭하고, 이후 매도 및 매수 계수의 평균값을 재정패널의 금융자산 변화율에 곱하여 매도비율 및 매수비율 변수를 구성하였다. 이렇게 추정한 결과 매수계수는 0.06, 매도계수는 -2.33으로 추정되어 이 값을 금융자산 변화율에 곱하여 매수비율과 매도비율 변수를 구성하였다. 특히 금융자산 감소의 큰 부분은 매도로부터 발생하나 금융자산 증가는 일부만 매수로 인한 것이며, 대체로 가격 상승으로 인한 것일 것으로 추정됨에 따라 매수 및 매도 계수 추정치의 신뢰성이 있는 것으로 판단된다. 상수항  $\delta, \eta$ 는 재정패널에서 나타나는 평균 금융자산 비율인 1.7%와 평균 금융자산 변화율인 -2.6%를 맞추도록 설정하고자 노력하였으며, 잔차  $u_i^b \sim N(0, \sigma_{u,b}^2), u_i^s \sim N(0, \sigma_{u,s}^2)$ 의 표준편차  $\sigma_{u,b}^2$ 와  $\sigma_{u,s}^2$ 는 매수비율과 매도비율의 표준편차인 34.1과 31.4를 맞추고자 하였다.

마지막으로 금융자산 가격 변화와 관련된 모수( $\mu, \rho, \sigma_\epsilon^2$ )는 2012년 1월부터 2023년 8월까지의 KOSPI 월별 자료를 바탕으로 추정하여 연단위 숫자로 변환하였다. 추정 결과  $\mu = 0.001, \rho = 0.157, \sigma_\epsilon = 0.036$ 으로 나타났으며, 배당률  $r_t^d \sim N(\bar{r}, \sigma_{\bar{r}}^2)$ 의 모수 역시 같은 방식으로 추정하였다. 평균 배당률은 1.59%,

표준편차는 0.36%로 추정되었다. 본 분석에서 활용된 가구 특성과 관련된 모수는 <표 V-1>에, 금융자산의 매매 행태와 관련된 모수들은 <표 V-2>에 정리되어 있다.

<표 V-1> 가구 특성 모수

소득, 소비, 자산 관련 모수	값	비고
$\bar{I}$	7.59	초기 소득 평균
$\sigma_I$	0.63	초기 소득 분포 표준편차
$\sigma_v^2$	0.550	소득 변화의 표준편차
$\mu_I$	0.019	소득 변화율 연평균 1.9%
$t_I^{\max}$	34	만 54세
$\bar{C}$	7.41	초기 지출 평균
$\sigma_c^2$	0.50	초기 지출 분포 표준편차
q	0.23	유동성 사건 발생 확률
$\lambda_x$	1.95	유동성 사건으로 인한 지출 변화율 평균의 역수
$\mu_c$	0.018	지출 변화율 연평균 1.8%
$t_C^{\max}$	28	만 48세
$\bar{W}$	7.72	초기 순자산 평균
$\sigma_W$	1.37	초기 자산분포 표준편차
$\alpha_0$	0.014	초기 금융자산 비율
$r_{rf}$	0.02	무위험 이자율

자료: 저자 작성

〈표 V-2〉 금융자산 가격 및 매매 형태 모수

모수	Benchmark	High growth	Low growth	High variance	More random trades	비고
$\mu$	0.001	0.10	-0.10	0.001	0.001	
$\rho$	0.157	-	-	-	-	모든 분석에서 Benchmark 값 활용
$\sigma_\epsilon$	0.036	0.036	0.036	0.15	0.036	
$\bar{r}$	1.59%	-	-	-	-	
$\sigma_d$	0.36%	-	-	-	-	
$(\delta, \eta)$	(0,-3)	(0,-3)	(0,-3)	(0,-3)	(0,15)	평균 금융자산 비율 1.7%, 평균 금융자산 변화율 -2.6%를 맞추려 함
$(\beta_0, \gamma_0)$	(0.0016, -0.0613)	-	-	-	-	
$(\beta_1, \gamma_1)$	(-0.0021, 0.0809)	-	-	-	-	
$(\beta_2, \gamma_2)$	(0.0012, 0.0012)	-	-	-	-	
$(\beta_3, \gamma_3)$	(0.0012, -0.0456)	-	-	-	-	
$(\beta_4, \gamma_4)$	(0.0033, -0.1265)	-	-	-	-	
$(\sigma_{u,b}, \sigma_{u,s})$	(21,50)	(21,50)	(21,50)	(21,50)	(30,100)	매수 및 매도 비율의 표준편차 (34.1, 31.4)

자료: 저자 작성

## 다. 금융자산 시뮬레이션 분석 결과

〈표 V-3〉부터 〈표 V-6〉까지는 앞서 설명한 기본 경제의 소득, 자산, 과세 및 금융자산에 대한 투자 및 보유 행태를 나타내고 있다. 〈표 V-3〉과 〈표 V-4〉는 2025년 도입 예정인 금융투자소득 과세제도를 적용하였을 때 각 변수에 대하여 총자산 분위에 따른 평균값을 나타내고 있다. 한편, 모형 경제는 한국 경제의 횡단면적 평균적 특성이 아닌 개인 일생 동안의 행태를 재현하고자 모수를 설정하였기 때문에, 모형의 횡단면과 실제 한국 경제의

횡단면 사이의 유사성에는 큰 의미를 두지 않았다. 따라서 소득 분위는 다양한 특성을 여러 개인들로 이루어진 한국 사회에서의 소득분위라고 생각하기보다는 평균적인 개인이 일생 동안 여러 충격을 겪으면서 쌓을 수 있는 자산 및 소득의 가능성들의 결과적인 분위라고 생각하면 더 바람직할 것으로 생각된다. <표 V-3>부터 <표 V-22>까지의 모든 변수는 각 개인들 일생 동안의 평균값이며, 일생 동안의 평균 총자산을 기준으로 자산분위를 구분하여 각 자산 구간 내의 변수들의 평균을 나타낸다.

<표 V-2>의 기준경제(Benchmark economy)로 설정한 모수 아래에서는 <표 V-3>에 나타나듯 총자산은 1분위의 경우 평균 13억원의 빛이 있고 근로소득의 중앙값은 1,147만원이다. 이러한 빛은 많은 부분 소비로부터 발생하는 것을 확인할 수 있는데, 1분위 소비의 중앙값은 다른 분위의 소비보다 매우 높은 것을 확인할 수 있다. 또한 근로소득이 자산 분위에 따라 매우 급격하게 증가하는 것을 확인할 수 있어 10분위의 경우 근로소득의 중앙값이 28억원 수준으로 나타난다. 또한 10분위의 총자산 평균이 447억원에 달하는 데 반하여, 이 중 금융자산의 비율은 5.3%밖에 되지 않는다.

이러한 차이는 본 분석에서 발생하는 소득 및 자산의 편차 거의 대부분이 기타소득 및 소비의 차이로부터 유발되기 때문이며, 금융자산에 대한 투자 행태는 '평범한' 사람이기 때문이다. 자산을 형성하는 데 있어 발생하는 차이는 우연에 따른 근로소득의 증가로 인한 것이지 금융자산 수익률이 (우연이 아닌 이유로) 유난히 높아 투자수익률이 높기 때문이 아니다. 즉, 금융투자에 대한 특별한 능력으로 (실제 이러한 능력이 존재하는지도 의문이지만) 아주 많은 금융거래를 하며 자산을 형성하는 사람들은 분석에 포함되지 않았다고 생각할 수 있다. 이는 기본적으로 세 부담과 관련 논의를 일반적인 개인들에 초점을 맞춰 진행하고자 하기 때문이며, 전문 투자자들에 대한 논의로 발전시키고자 하는 생각은 없기 때문이다.

금융자산의 경우 1분위의 평균이 -174만원으로 나타나는데, 이는 모형 내에서 공매도가 원칙적으로 금지되지 않았기 때문이다. 이는, 즉 공매도 등으로 인하여 평균적으로 174만원의 음(-)의 자산을 보유하고 있는 것으로 생

각할 수 있다. 마찬가지로 음(-)의 금융자산을 보유하고 있으면 이로 인한 배당소득 분배에 대한 부담도 발생하기 때문에 금융소득 역시 평균 -2.7만 원으로 나타난다. 반면 금융소득이 음(-)이라고 할지라도 이에 대하여 세금이 감면받는 것은 아니기 때문에 금융소득 분리과세액이 음(-)의 값을 갖지는 않는다.

〈표 V-3〉부터 〈표 V-6〉까지의 기준 경제를 살펴볼 때 총자산이 적은 가구들은 대체로 증권거래세와 금융투자소득세가 상대적으로 많이 부과되는 반면, 자산이 많은 가구는 금융소득종합과세의 부담이 상대적으로 높은 것으로 나타난다. 또한 자산의 증가는 대체로 근로소득 증가로 인하여 유발되는 것으로 보이며 매매로 인한 수익보다는 배당과 보유 주식의 가치평가로부터 비롯되는 것으로 생각된다.

〈표 V-7〉부터 〈표 V-22〉까지는 경제의 주가 상승률이 높을 때와 낮을 때 각각, 주식가격의 변동성이 높을 때, 그리고 무작위적인 매매의 변동성이 높을 때의 경우를 금융투자소득세와 양도소득세가 부과될 때 각각의 상황에 대한 분석 결과를 나타내고 있다. 〈표 V-23〉에는 이러한 경제들에서 발생하는 총금융자산 관련 소득과 이때 발생하는 세 부담을 정리하였다. 〈표 V-23〉을 살펴볼 때 자산이 낮은 가구들은 대체로 양도소득과세가 부과될 때 세 부담이 더 낮은 것으로 나타났고, 자산이 많은 가구들은 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 또 최종 세율은 중간 분위 가구들에서 가장 낮게 나타나고 자산 분위가 낮은 가구와 높은 가구에서 상대적으로 높게 나타났는데, 이는 낮은 가구들은 금융투자로 인한 손실로 인하여 총소득은 높지 않은데 비하여 배당소득과 증권거래세 등은 여전히 부과되기 때문이며, 자산이 높은 가구에서는 종합과세율로 과세되기 때문이다. 세 부담은 여러 경제에서 전체적으로 다 유사하게 나타났으나, 주식가격이 하락하는 경제에서는 오히려 자산이 많은 가구가 자산거래 손실로 인하여 금융소득이 음(-)의 값으로 나타났다.

〈표 V-3〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(연평균)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	금융 투자 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	금융 투자 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-2.7	3.1	5,044	-138,086	-174	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.6
2분위	1,237	-2.6	3.5	2,996	-64,080	-167	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.7
3분위	1,518	-2.5	4.4	2,317	-32,134	-157	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	0.8
4분위	2,491	0.2	8.2	2,103	-690	21	0.0	0.0	0.0	0.00	0.4	1.6
5분위	4,757	13	19.9	2,271	46,392	897	1.9	1.7	0.3	0.00	1.4	3.7
6분위	8,829	43	34.1	2,349	129,924	2,912	2.2	3.5	4.5	0.01	3.1	6.3
7분위	17,819	117	51.2	2,479	295,653	8,034	2.7	5.5	26	0.01	5.5	9.3
8분위	40,095	250	71.8	2,648	671,764	17,326	2.6	7.5	77	0.02	9.4	12.8
9분위	108,128	1,043	24.5	2,696	1,748,700	71,546	4.1	12.5	407	0.03	3.7	4.5
10분위	278,599	4,476	20.8	2,754	4,474,956	235,713	5.3	20.7	1,929	0.06	2.0	3.8

자료: 저자 작성

〈표 V-4〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(연평균)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.1	0.2	-6.2	0.0	1.6	-86	1.3	3.5
2분위	0.1	0.1	-1.5	0.0	1.6	-81	2.2	4.4
3분위	0.1	0.1	0.2	0.0	1.6	-75	4.1	6.2
4분위	0.1	0.1	1.4	38.9	1.2	5	16	14
5분위	0.1	0.1	2.6	2.2	1.5	383	67	40
6분위	0.2	0.1	3.2	1.2	1.5	1,219	174	80
7분위	0.2	0.1	3.9	0.6	1.5	3,255	411	135
8분위	0.2	0.1	4.1	0.4	1.4	7,001	863	221
9분위	0.2	0.1	4.8	0.0	1.5	29,404	3,091	119
10분위	0.3	0.1	6.9	0.0	1.9	122,818	9,380	79

자료: 저자 작성

〈표 V-5〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(연평균)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	양도 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	양도 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-2.7	3.1	5,044	-138,053	-174	0.0	0.0	0	0.00	0.1	0.0
2분위	1,237	-2.6	3.5	2,996	-64,045	-167	0.0	0.0	0	0.00	0.1	0.0
3분위	1,518	-2.5	4.3	2,317	-32,091	-157	0.0	0.0	0	0.00	0.2	0.0
4분위	2,491	0.4	8.3	2,103	-622	32	0.0	0.1	0	0.00	0.4	0.0
5분위	4,757	12.9	18.8	2,271	46,522	876	1.9	1.7	0	0.00	1.3	0.1
6분위	8,829	43.5	35.2	2,349	130,101	2,947	2.3	3.6	4	0.01	3.1	2.0
7분위	17,819	118.0	51.6	2,479	295,856	8,084	2.7	5.5	27	0.01	5.5	4.9
8분위	40,095	252.5	72.0	2,648	671,942	17,489	2.6	7.5	78	0.02	9.4	9.8
9분위	108,128	1,040.7	24.5	2,696	1,748,865	71,419	4.1	12.5	406	0.03	3.7	0.9
10분위	278,599	4,473.5	20.8	2,754	4,475,018	235,602	5.3	20.7	1,929	0.06	2.0	0.2

자료: 저자 작성

〈표 V-6〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(연평균)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.1	0.2	-6.3	0.0	1.6	-86	1.3	3.5
2분위	0.1	0.1	-1.5	0.0	1.6	-81	2.1	4.3
3분위	0.1	0.1	0.1	0.0	1.6	-75	4.0	6.1
4분위	0.1	0.1	1.9	26.2	1.3	10	16	14
5분위	0.1	0.1	2.2	2.2	1.5	373	66	39
6분위	0.2	0.1	3.2	1.2	1.5	1,231	174	81
7분위	0.2	0.1	3.9	0.6	1.5	3,280	414	136
8분위	0.2	0.1	4.1	0.4	1.4	7,059	868	222
9분위	0.2	0.1	4.7	0.0	1.5	29,402	3,090	119
10분위	0.3	0.1	6.9	0.0	1.9	122,740	9,377	79

자료: 저자 작성

〈표 V-7〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 가격 상승률)

(단위: 만원 %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	금융 투자 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	금융 투자 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	1,159	-104	5,044	-144,826	-6,586	0.0	0.0	0	0.00	0.8	7.0
2분위	1,237	1,259	-103	2,996	-70,802	-6,496	0.0	0.0	0	0.00	0.8	7.5
3분위	1,518	1,629	-99	2,317	-39,113	-6,273	0.0	0.0	0	0.00	1.1	9.5
4분위	2,491	2,584	-85	2,103	-11,039	-5,386	0.0	0.0	0	0.00	2.8	20.5
5분위	4,757	4,743	-37	2,271	26,317	-2,317	0.0	0.0	1	0.00	9.2	49.3
6분위	8,829	9,191	34	2,349	111,180	2,358	2.1	0.0	11	0.01	16.9	74.0
7분위	17,819	18,693	224	2,479	291,914	14,908	5.1	1.6	69	0.02	33.1	129.9
8분위	40,095	43,315	760	2,648	717,902	50,939	7.1	4.9	279	0.03	37.8	125.6
9분위	108,128	117,221	4,638	2,696	1,954,415	247,813	12.7	13.2	1,953	0.06	15.2	67.9
10분위	278,599	264,827	91,493	2,754	4,718,111	1,091,783	23.1	40.6	40,814	0.15	16.5	79.1

자료: 저자 작성

〈표 V-8〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 가격 상승률)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.2	0.0	1.6	-87	0.9	3.2
2분위	0.10	0.14	-1.7	0.0	1.6	-85	1.5	3.7
3분위	0.11	0.14	0.1	0.0	1.6	-79	3.7	5.9
4분위	0.13	0.12	1.1	0.0	1.6	-65	8.8	10.7
5분위	0.15	0.14	2.5	0.0	1.6	-34	22	23
6분위	0.17	0.14	3.2	16.4	1.4	14	39	38
7분위	0.19	0.14	3.7	4.6	1.5	145	77	69
8분위	0.21	0.14	4.0	1.3	1.5	414	104	77
9분위	0.24	0.15	5.1	0.1	1.9	2,128	211	62
10분위	0.24	0.15	7.4	0.0	8.4	62,992	2,251	144

자료: 저자 작성

〈표 V-9〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 가격 상승률)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	양도 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	양도 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	1,159	-104	5,044	-144,698	-6,586	0.0	0.0	0	0.00	1	0
2분위	1,237	1,260	-103	2,996	-70,662	-6,495	0.0	0.0	0	0.00	1	0
3분위	1,518	1,630	-99	2,317	-38,935	-6,270	0.0	0.0	0	0.00	1	0
4분위	2,491	2,584	-85	2,103	-10,778	-5,384	0.0	0.0	0	0.00	3	0
5분위	4,757	4,750	-36	2,271	26,838	-2,289	0.0	0.0	1	0.00	9	2
6분위	8,829	9,185	35	2,349	112,004	2,458	2.2	0.0	11	0.01	17	25
7분위	17,819	18,687	225	2,479	292,726	14,953	5.1	2	70	0.02	34	93
8분위	40,095	43,334	760	2,648	718,436	50,890	7.1	5	279	0.03	38	97
9분위	108,128	117,179	4,648	2,696	1,954,619	247,774	12.7	13	1,958	0.06	15	35
10분위	278,599	264,852	92,306	2,754	4,719,879	1,092,325	23.1	41	41,179	0.15	16	50

자료: 저자 작성

〈표 V-10〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 가격 상승률)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.2	0.0	1.6	-87	1	3
2분위	0.10	0.14	-1.7	0.0	1.6	-85	2	4
3분위	0.11	0.14	0.4	0.0	1.6	-80	3	5
4분위	0.13	0.12	0.8	0.0	1.6	-66	8	10
5분위	0.15	0.14	1.2	0.0	1.6	-33	24	24
6분위	0.17	0.14	3.2	16.0	1.4	16	41	40
7분위	0.19	0.14	3.9	4.6	1.5	147	80	72
8분위	0.21	0.14	4.1	1.3	1.5	409	106	79
9분위	0.24	0.15	4.8	0.1	1.9	2,134	213	63
10분위	0.24	0.15	7.3	0.0	8.5	63,781	2,265	139

자료: 저자 작성

〈표 V-11〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(가격 하락)

(단위: 만원 %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	금융 투자 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	금융 투자 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-0.1	0.9	5,044	-137,990	-7.6	0.0	0.0	0.0	0.00	0.0	0.2
2분위	1,237	-0.1	1.0	2,996	-63,986	-7.3	0.0	0.0	0.0	0.00	0.0	0.2
3분위	1,518	-0.1	1.1	2,317	-32,007	-4.5	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.3
4분위	2,491	0.7	0.4	2,103	15	50	3345	0.1	0.0	0.00	0.2	0.5
5분위	4,757	5.2	-9.5	2,271	47,299	377	0.8	0.7	0.1	0.00	0.4	0.7
6분위	8,829	15	-30	2,349	129,846	1,060	0.8	1.5	1.3	0.00	0.8	0.8
7분위	17,819	33	-41	2,479	293,080	2,489	0.8	2.2	6.3	0.00	1.3	0.9
8분위	40,095	90	-178	2,648	663,794	6,772	1.0	2.8	28	0.01	3.6	0.9
9분위	108,128	320	-371	2,696	1,719,540	24,510	1.4	4.2	127	0.01	8.7	0.9
10분위	278,599	841	-137	2,754	4,437,058	61,063	1.4	6.5	354	0.02	2.5	1.0

자료: 저자 작성

〈표 V-12〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(가격 하락)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.1	0.0	1.4	-74	3	5
2분위	0.10	0.14	-1.1	0.0	1.4	-72	3	5
3분위	0.11	0.14	0.3	0.0	1.4	-50	6	8
4분위	0.12	0.13	1.4	0.7	1.4	1,811	197	52
5분위	0.15	0.14	2.4	-2.5	1.4	27,990	3,646	586
6분위	0.17	0.13	3.3	-2.8	1.4	106,443	14,244	2,120
7분위	0.19	0.14	3.9	-1.6	1.3	299,250	54,088	3,812
8분위	0.21	0.14	4.1	-2.6	1.3	900,731	151,742	19,855
9분위	0.24	0.15	4.9	-1.5	1.3	3,745,212	685,540	53,076
10분위	0.25	0.15	6.9	-0.2	1.4	9,557,548	1,523,622	10,404

자료: 저자 작성

〈표 V-13〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(가격 하락)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	양도 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	양도 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-0.1	0.9	5,044	-137,975	-7.6	0.0	0.0	0.0	0.00	0.0	0.0
2분위	1,237	-0.1	1.0	2,996	-63,970	-7.3	0.0	0.0	0.0	0.00	0.0	0.0
3분위	1,518	-0.1	1.1	2,317	-31,987	-4.5	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.0
4분위	2,491	0.7	0.0	2,103	45	53	119.4	0.1	0.0	0.00	0.2	0.0
5분위	4,757	5.2	-9.3	2,271	47,342	379	0.8	0.8	0.1	0.00	0.4	0.0
6분위	8,829	15	-30	2,349	129,894	1,062	0.8	1.5	1.3	0.00	0.8	0.0
7분위	17,819	33	-41	2,479	293,129	2,509	0.9	2.2	6.4	0.00	1.3	0.0
8분위	40,095	89	-178	2,648	663,874	6,730	1.0	2.8	28	0.01	3.7	0.0
9분위	108,128	320	-372	2,696	1,719,560	24,529	1.4	4.2	127	0.01	8.7	0.0
10분위	278,599	840	-137	2,754	4,437,126	61,046	1.4	6.5	354	0.02	2.5	0.0

자료: 저자 작성

〈표 V-14〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(가격 하락)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.2	0.0	1.4	-74	3	5
2분위	0.10	0.14	-1.5	0.0	1.4	-72	3	5
3분위	0.11	0.14	0.2	0.0	1.4	-50	6	8
4분위	0.12	0.13	0.8	0.0	1.4	1,859	199	53
5분위	0.15	0.14	2.5	-2.5	1.4	28,427	3,701	607
6분위	0.17	0.13	-0.1	-2.8	1.4	106,514	14,332	2,119
7분위	0.19	0.14	3.8	-1.6	1.3	303,262	54,695	3,811
8분위	0.21	0.14	4.2	-2.6	1.3	892,978	151,311	19,850
9분위	0.24	0.15	4.8	-1.5	1.3	3,748,136	685,885	53,078
10분위	0.25	0.15	6.9	-0.2	1.4	9,556,760	1,523,651	10,405

자료: 저자 작성

〈표 V-15〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 주시가격 변동성)

(단위: 만원 %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	금융 투자 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	금융 투자 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-4.5	3.9	5,044	-138,188	-287	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.8
2분위	1,237	-4.4	4.5	2,996	-64,198	-279	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.9
3분위	1,518	-4.2	5.6	2,317	-32,296	-266	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	1.1
4분위	2,491	-1.3	11.5	2,103	-1,060	-75	0.0	0.0	0.0	0.00	0.5	2.3
5분위	4,757	14	23	2,271	45,767	970	2.1	1.8	0.4	0.00	1.6	5.0
6분위	8,829	46	38	2,349	129,801	3,116	2.4	3.7	5.1	0.01	3.7	9.2
7분위	17,819	124	63	2,479	296,013	8,486	2.9	5.7	28	0.01	7.6	15.7
8분위	40,095	292	48	2,648	674,432	20,214	3.0	7.8	92	0.02	11.9	18.6
9분위	108,128	1,199	-35	2,696	1,756,999	79,126	4.5	12.6	472	0.03	8.0	7.5
10분위	278,599	5,963	27	2,754	4,478,385	267,112	6.0	21.6	2,588	0.06	3.1	6.2

자료: 저자 작성

〈표 V-16〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 주시가격 변동성)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.6	0.0	1.6	-84	1	4
2분위	0.10	0.14	-1.6	0.0	1.6	-81	2	4
3분위	0.11	0.14	0.2	0.0	1.6	-75	4	6
4분위	0.12	0.13	7.4	0.0	1.7	9	17	15
5분위	0.15	0.14	2.6	2.4	1.5	577	86	43
6분위	0.17	0.13	3.7	1.2	1.5	1,545	217	97
7분위	0.19	0.14	3.9	0.7	1.5	4,349	539	162
8분위	0.21	0.14	4.1	0.2	1.4	10,418	1,376	327
9분위	0.24	0.15	4.6	0.0	1.5	49,326	5,741	260
10분위	0.25	0.15	7.0	0.0	2.2	177,257	14,041	103

자료: 저자 작성

〈표 V-17〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 주식가격 변동성)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	양도 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	양도 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-4.5	3.9	5,044	-138,150	-287	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.0
2분위	1,237	-4.4	4.4	2,996	-64,150	-279	0.0	0.0	0.0	0.00	0.1	0.0
3분위	1,518	-4.2	5.5	2,317	-32,241	-265	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	0.0
4분위	2,491	-1.2	11.7	2,103	-978	-75	0.0	0.0	0.0	0.00	0.5	0.0
5분위	4,757	14	23	2,271	45,909	972	2.1	1.8	0.5	0.00	1.8	0.2
6분위	8,829	47	39	2,349	129,970	3,159	2.4	3.8	5.1	0.01	3.7	3.4
7분위	17,819	123	65	2,479	296,227	8,442	2.8	5.6	28	0.01	7.8	10.1
8분위	40,095	293	52	2,648	674,632	20,260	3.0	7.8	92	0.02	11.7	13.7
9분위	108,128	1,205	-33	2,696	1,757,037	79,467	4.5	12.7	474	0.03	8.1	2.7
10분위	278,599	5,934	28	2,754	4,478,239	266,525	6.0	21.6	2,576	0.06	3.2	1.2

자료: 저자 작성

〈표 V-18〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 주식가격 변동성)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.3	0.0	1.6	-84	1	3
2분위	0.10	0.14	-1.6	0.0	1.6	-81	2	4
3분위	0.11	0.14	0.6	0.0	1.6	-75	4	6
4분위	0.12	0.13	1.5	0.0	1.7	8	17	15
5분위	0.15	0.14	2.0	2.3	1.5	573	88	45
6분위	0.17	0.13	3.1	1.2	1.5	1,569	218	97
7분위	0.19	0.14	4.1	0.8	1.5	4,303	539	165
8분위	0.21	0.14	4.1	0.3	1.4	10,494	1,378	324
9분위	0.24	0.15	4.6	0.0	1.5	49,944	5,773	260
10분위	0.25	0.15	7.5	0.0	2.2	176,783	14,021	105

자료: 저자 작성

〈표 V-19〉 금융투자소득 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 거래 변동성)

(단위: 만원 %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	금융 투자 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	금융 투자 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-9.3	7.7	5,044	-138,492	-590	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	1.5
2분위	1,237	-9.0	7.7	2,996	-64,620	-575	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	1.5
3분위	1,518	-8.9	9.1	2,317	-33,056	-566	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	1.8
4분위	2,491	-6.4	15	2,103	-2,981	-408	13.7	0.0	0.0	0.00	0.6	3.0
5분위	4,757	3.7	23	2,271	42,409	272	0.6	0.4	0.1	0.00	1.4	4.9
6분위	8,829	21	39	2,349	125,964	1,449	1.2	1.6	2.5	0.00	2.9	8.6
7분위	17,819	65	70	2,479	291,446	4,442	1.5	2.5	15	0.01	5.3	15.6
8분위	40,095	142	152	2,648	668,230	9,687	1.4	3.5	45	0.01	11.5	31.5
9분위	108,128	442	256	2,696	1,741,879	28,255	1.6	4.3	174	0.01	31.4	58.5
10분위	278,599	2,298	195	2,754	4,468,103	93,841	2.1	7.3	1,005	0.02	50.2	73.6

자료: 저자 작성

〈표 V-20〉 금융투자소득 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 거래 변동성)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.3	0.0	1.6	-175	1	6
2분위	0.10	0.14	-1.7	0.0	1.6	-171	2	6
3분위	0.11	0.14	0.1	0.0	1.6	-165	3	8
4분위	0.12	0.13	1.6	0.0	1.6	-84	13	15
5분위	0.15	0.14	2.7	8.3	1.4	225	53	33
6분위	0.17	0.14	3.2	2.7	1.5	767	134	67
7분위	0.19	0.14	3.9	1.6	1.5	2,116	296	116
8분위	0.21	0.14	4.1	1.6	1.5	4,166	558	211
9분위	0.24	0.15	5.7	0.9	1.6	17,733	2,426	843
10분위	0.25	0.15	6.8	0.2	2.4	59,994	5,376	1,245

자료: 저자 작성

〈표 V-21〉 양도소득세 적용 시 소득, 자산, 세 부담(높은 거래 변동성)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득				자산			과세				
	근로 소득	금융 (배당) 소득	양도 소득	소비	총자산	금융 자산	금융 자산/ 총자산	금융 소득 분리 과세	금융소득 종합과세		증권 거래세	양도 소득세
									금액	과세자 비율		
1분위	1,147	-9.3	7.7	5,044	-138,419	-590	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	0.0
2분위	1,237	-9.0	7.7	2,996	-64,546	-575	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	0.0
3분위	1,518	-8.9	9.1	2,317	-32,978	-565	0.0	0.0	0.0	0.00	0.2	0.0
4분위	2,491	-6.4	15	2,103	-2,890	-406	14.0	0.0	0.0	0.00	0.5	0.0
5분위	4,757	3.6	22	2,271	42,540	266	0.6	0.4	0.1	0.00	1.4	0.1
6분위	8,829	21	39	2,349	126,173	1,460	1.2	1.6	2.6	0.00	2.9	1.3
7분위	17,819	64	72	2,479	291,717	4,378	1.5	2.5	15	0.01	5.3	6.0
8분위	40,095	143	151	2,648	668,567	9,767	1.5	3.5	45	0.01	11.5	24.5
9분위	108,128	443	257	2,696	1,742,333	28,315	1.6	4.3	175	0.01	31.5	60.7
10분위	278,599	2,280	196	2,754	4,468,102	93,921	2.1	7.3	996	0.02	50.1	78.3

자료: 저자 작성

〈표 V-22〉 양도소득세 적용 시 투자 및 보유 행태(높은 거래 변동성)

(단위: %, 주)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	금융투자 수익률	배당 수익률	보유 주식 수	주식 매수 수	주식 매도 수
1분위	0.10	0.21	-6.2	0.0	1.6	-175	1	6
2분위	0.10	0.14	-0.8	0.0	1.6	-171	2	6
3분위	0.11	0.14	0.6	0.0	1.6	-165	3	8
4분위	0.12	0.13	1.8	0.0	1.6	-84	13	15
5분위	0.15	0.14	2.5	8.4	1.4	223	53	33
6분위	0.17	0.14	3.0	2.7	1.5	766	135	68
7분위	0.19	0.14	4.0	1.6	1.5	2,100	296	117
8분위	0.21	0.14	4.1	1.5	1.5	4,191	553	204
9분위	0.24	0.15	4.7	0.9	1.6	17,756	2,429	845
10분위	0.25	0.15	6.9	0.2	2.4	60,107	5,393	1,244

자료: 저자 작성

〈표 V-23〉 경제에 따른 금융자산 관련 소득 및 세 부담

(단위: 만원 %)

구분	Benchmark						High growth						Low growth					
	금융투자소득과세			양도소득과세			금융투자소득과세			양도소득과세			금융투자소득과세			양도소득과세		
	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율	금융 총소득	세 부담 세	최종 세율
1분위	0.4	0.7	184	0.4	0.1	31.9	-68.4	7.8	-	-68.7	0.8	-	0.8	0.2	31.4	0.8	0.0	3.2
2분위	0.9	0.8	94.7	0.9	0.1	17.3	-64.5	8.4	-	-64.5	0.9	-	0.9	0.3	29.7	0.9	0.0	3.4
3분위	1.9	1.0	54.0	1.9	0.2	10.5	-50.4	10.7	-	-50.6	1.2	-	1.1	0.3	31.7	1.1	0.1	5.8
4분위	8.4	2.0	23.8	8.7	0.5	5.3	20.7	23.4	11.3	20.5	2.9	14.1	1.1	0.8	70.1	0.8	0.3	38.5
5분위	33	7.2	21.7	32	3.5	11.0	219	59.1	27.0	221	11.4	5.1	-4	2.0	-	-4	1.3	-
6분위	77	17	22.6	79	13	16.7	421	102	24.2	428	53	12.4	-15	4	-	-15	4	-
7분위	168	47	27.7	170	43	25.1	906	234	25.8	912	198	21.8	-8	11	-	-8	10	-
8분위	322	106	33.1	324	104	32.2	1,426	447	31.3	1,420	418	29.4	-88	35	-	-89	34	-
9분위	1,067	427	40.1	1,065	423	39.7	4,992	2,049	41.1	5,005	2,021	40.4	-51	140	-	-51	140	-
10분위	4,496	1,956	43.5	4,494	1,951	43.4	91,905	40,950	44.6	92,709	41,285	44.5	703	364	51.8	703	363	51.7

자료: 저자 작성

〈표 V-23〉의 계속

(단위: 만원, %)

구분	High variance						More random trades					
	금융투자소득과세			양도소득과세			금융투자소득과세			양도소득과세		
	금융 총소득	세 부담 최중 세율	금융 총소득	세 부담 최중 세율	금융 총소득	세 부담 최중 세율	금융 총소득	세 부담 최중 세율	금융 총소득	세 부담 최중 세율	금융 총소득	세 부담 최중 세율
1분위	-0.6	0.9	-	-0.6	0.1	-	-1.5	1.8	-	-1.5	0.3	-
2분위	0.1	1.1	1,245	0.1	0.2	297.4	-1.3	1.8	-	-1.3	0.2	-
3분위	1.4	1.3	93.7	1.3	0.2	16.7	0.2	2.1	1,061	0.2	0.3	145.5
4분위	10.3	2.9	28.3	10.4	0.6	5.4	8.5	3.6	42.7	8.3	0.6	7.1
5분위	38	8.8	23.4	37	4.3	11.6	26	6.8	26.1	26	2.0	7.9
6분위	84	22	25.7	85	16	18.8	60	16	25.9	60	8	13.8
7분위	188	57	30.4	189	51	27.2	136	39	28.5	136	29	21.3
8분위	341	130	38.2	345	125	36.2	293	91	31.0	294	84	28.7
9분위	1,165	500	42.9	1,172	497	42.5	698	269	38.5	699	271	38.8
10분위	5,990	2,619	43.7	5,982	2,602	43.6	2,493	1,136	45.6	2,476	1,132	45.7

자료: 저자 작성

## 2. 부동산자산 분석

이번 절에서는 부동산자산의 개인 세 부담을 분석한다. 앞선 ‘가’ 절에서의 모형경제를 통한 개인의 생애 50년간의 세 부담 시뮬레이션 분석이 본 소절에서도 주요 분석 목표이다. 부동산자산은 우리나라 개인 및 가구의 주요 자산 보유 형태이며 자산 형성에 가장 중요한 영향을 미치는 만큼 관심이 높다.

이번 절에서는 두 가지 방법으로 분석을 진행하고자 한다. 첫 번째는, 과거 부동산 정책을 활용하여 과거부터 현재까지 실제 시장가격에 근거한 부동산 보유 및 처분에 따른 세 부담이 어떻게 결정되는지를 살펴보고자 한다. 실제 정책 변화 및 부동산 가격을 반영한 하나의 예시를 통하여 우리나라 부동산자산 보유자에 대한 세 부담의 기존 변화 방향을 간략히 검토하고자 한다. 두 번째는, 모형을 통한 시뮬레이션 분석을 수행해 생애기간에 걸친 부동산자산의 세 부담을 추정하고자 한다. 시뮬레이션 분석으로 우리나라의 부동산 세제가 소득 및 자산 계층별로 세 부담을 얼마나 이질적으로 부과하는지를 살펴보고자 한다.

### 가. 기초 비교

실제 개별 사례를 살펴보기 전에 주택 공시가격 기준 연도별 주택 보유세 부담 추이를 계산하여 같은 공시가격에 대한 세 부담의 변화 추이를 간략하게 살펴본다. 분석기간은 2009년 이후로 한정한다. 헌법재판소는 2008년 종합부동산세 계산 시 세대별 합산에 대해 위헌 판결을 내렸다. 이에 따라 2009년부터 종합부동산세는 세대별 합산 기준에서 인별 합산 기준에 따라 부과되었다. 또한 1세대 1주택자들의 세 부담을 경감하기 위해 1세대 1주택자에 대한 기본공제 금액을 6억원에서 9억원으로 상향 조정하였다. 또한 2009년에는 부동산 보유세에 대한 세 부담을 경감하기 위한 추가적인 조치로 공정시장가액비율 개념을 도입하였다. 개념적으로는 이전에 2008년까지 적용되었던 과세표준액 적용비율과 동일하지만 비율이 매년 자동적으로 상

승하는 구조가 아니라 대통령령에 따라 적용되게 함으로써 공시가격의 상승과 더불어 세 부담이 추가로 증가하지 않게 조치한 것이 차이점이다. 이번 소절에서는 이러한 변경 기준을 반영하기 위해 본고에서도 2009년부터 세 부담을 비교한다.

종합부동산세율은 앞서도 검토하였듯이, 2009년부터 2018년까지 과세표준과 세율에는 변화가 없다. 과세표준 금액이 6억원 이하인 구간에서는 0.5%, 6억원 초과 12억원 이하 구간은 0.75%, 12억원 초과 50억원 이하 구간에서는 1.0%, 50억원 초과 94억원 이하 구간에서는 1.5%, 94억원 초과 구간에서는 2.0% 세율이 적용된다. 문재인 정부에서는 2018년 종합부동산세 과세 기준을 세분화하였다. 3억원 이하의 과세표준 구간(세율 0.5%)을 신설한 것이다. 이에 더해, 종합부동산세율이 인상되었다. 과세표준 3억원 초과 6억원 이하에 대해서는 0.7%, 6억원 초과 12억원 이하 구간은 1.0%, 12억원 초과 50억원 이하 구간은 1.4%, 50억원 초과 94억원 이하는 2.0%, 94억원 초과는 2.7%로 인상되었다. 2021년에는 종합부동산세율이 0.1%p에서 0.3%p까지 인상되었으며, 2022년에는 기본공제 금액을 11억원으로 상향 조정하였다. 2023년 윤석열 정부에서는 종합부동산세율이 다시 감소하여 2020년 수준으로 회귀하였으며, 기본공제 금액은 12억원으로 상향 조정하였다.

부동산 재산세율은 큰 변화 없이 동일하게 유지되어 왔다. 과세표준 6,000만원 이하 구간에는 0.1%, 6,000만원에서 1억 5,000만원까지는 0.15%, 1억 5,000만원에서 3억원까지는 0.25%, 3억원 초과 구간은 0.4%이다. 2021년부터는 과세 특례가 적용되어 각 과세표준 구간에서 0.05%p 인하하여 세율이 적용되고 있다.

부동산 보유세 계산은 세율과 기본공제 금액 이외에 공정시장가액비율의 변화에도 영향을 받는다. 2009년부터 공정시장가액비율 개념이 도입되었고, 재산세 계산 시 적용되는 비율은 60%, 종합부동산세 계산 시 적용되는 비율은 80%이다. 재산세 계산에 적용되는 공정시장가액비율은 2020년까지 60%로 동일하게 유지되었다. 반면, 종합부동산세에 적용되는 공정시장가액비율은 2019년부터 5%p씩 인상하였다. 하지만 코로나19 이후 자산 시장 가격의

급격한 변화로 인한 세 부담 증가를 완화하기 위해 공정시장가액비율이 조정되었다. 2022년에 재산세 주택분에는 공정시장가액비율을 45%로 하향 적용하였고, 종합부동산세 주택분에는 60%를 적용하였다. 2023년에는 재산세 주택분에 대해서는 과세표준 금액에 따라 추가 하향 조정하였다.

〈표 V-24〉 연도별 공정시장가액비율

(단위: %)

구분	2009~2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
재산세 주택분	60	60	60	60	45	45
종부세 주택분	80	85	90	95	60	60

주: 2023년 재산세 주택분 공정시장가액비율은 과세표준 금액별로 비율이 차등 적용됨. 3억원 이하는 43%, 3억원 초과 6억원 이하는 44%, 6억 초과는 45%임

자료: 저자 작성

〈표 V-25〉 연도별 종합부동산세 세율(개인 1주택)

(단위: %)

과세표준	2009~2018년	2019~2020년	2021~2022년	2023년
3억원 이하	0.5	0.5	0.6	0.5
3억 초과~6억원 이하	0.5	0.7	0.8	0.7
6억 초과~12억원 이하	0.75	1.0	1.2	1.0
12억 초과~25억원 이하	1.0	1.4	1.6	1.3
25억 초과~50억원 이하	1.0	1.4	1.6	1.5
50억 초과~94억원 이하	1.5	2.0	2.2	2.0
94억원 초과	2.0	2.7	3.0	2.7
<b>연도</b>	<b>2009~2021년</b>		<b>2022년</b>	<b>2023년</b>
기본공제액	9억원		11억원	12억원

자료: 저자 작성

〈표 V-26〉 연도별 재산세 세율(개인 1주택)

(단위: %)

과세표준	2009~2020년	2021~2023년
6,000만원	0.1	0.05
6,000만원 초과~1억 5,000만원 이하	0.15	0.1
1억 5,000만원 초과~3억원 이하	0.25	0.2
3억원 초과	0.4	0.35

자료: 저자 작성

2009년부터 주택의 각 공시가격 기준 연도별 보유세 부담은 <표 V-27>에 제시하였다. 2009년부터 2020년까지 공시가격 6억원 이상 9억원 미만 주택의 총보유세는 크게 변화가 없으며, 2021년 이후 감소하였다. 공시가격 10억원 이상 주택의 경우 2020년까지는 종부세 대상이었지만, 2021년 이후 종부세 대상에서 제외되었으며 이에 따라 총보유세 부담도 감소하였다. 공시가격 30억원 이상의 고가 주택의 경우 2019년 총보유세 부담은 약 2,661만원에서 2020년 약 2,807만원, 2021년 약 3,050만원으로 증가하였으나, 2023년에는 2021년 대비 총보유세 부담이 약 50% 가까이 감소할 것으로 예상되었다.

<표 V-28>은 서울 아파트 전용면적 84㎡를 기준 연도별 중간값과 평균값, 그리고 그 가격을 기준으로 한 보유세 변화를 살펴본다. 2009년 서울 아파트 전용면적 84㎡의 중간값은 약 4억 4,100만원이며, 평균값은 약 4억 9,000만원이었다. 각각의 가격을 기준으로 보유세 부담은 약 59.9만원, 69.1만원이었다. 2020년 서울 아파트 전용면적 84㎡의 중간값은 약 9억 500만원, 평균값은 약 10억 1,000만원이었으며, 각각의 가격을 기준으로 보유세 부담은 약 160.1만원과 약 188.5만원이었다. 세 부담의 크기를 비교하기 위해 <표 V-29>와 [그림 V-5]에 도시근로자 가구의 평균 소득과 보유세 비중을 비교하였다.

〈표 V-27〉 연도별 부동산 보유세 부담(1세대 1주택 기준)

(단위: 만원)

주택 공시가격	2009~2018년		2019년		2020년		2021년		2022년		2023년	
	증부세	총보유세	증부세	총보유세	증부세	총보유세	증부세	총보유세	증부세	총보유세	증부세	총보유세
6억원	0	147.6	0	147.6	0	147.6	0	126.0	0	81.0	0	78.7
7억원	0	184.8	0	184.8	0	184.8	0	159.6	0	100.8	0	100.8
8억원	0	222	0	222	0	222	0	193.2	0	126.0	0	126.0
9억원	0	259.2	0	259.2	0	259.2	0	226.8	0	151.2	0	151.2
10억원	24.9	321.4	26.5	322.9	28.1	324.5	0	296.4	0	203.4	0	203.4
15억원	149.7	632.2	209.5	691.9	226.1	708.5	183.4	665.8	120.9	463.9	69.1	412.0
20억원	358.6	1,026.9	564.7	1,233.1	614.9	1,283.3	624.9	1,293.4	329.8	812.2	227.5	709.9
30억원	992.2	2,032.6	1,620.7	2,661.1	1,766.9	2,807.3	2,009.8	3,050.2	1,035.4	1,796.8	774.7	1,536.1

자료: 저자 작성

〈표 V-28〉 서울 아파트 가격(전용면적 84㎡ 기준)

(단위: 만원)

실 거래가	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
중간값	44,100	41,500	42,000	40,350	39,882	43,000	45,500	51,000	57,300	64,800	77,000	90,500	121,500	103,400	102,000
보유세	59.9	55.1	56.0	53.0	52.1	57.9	62.5	72.6	84.3	98.2	124.9	160.1	210.2	106.8	104.3
평균값	49,063	47,090	46,821	45,688	44,042	47,641	49,939	56,423	64,231	73,717	87,768	101,416	131,666	113,817	115,807
보유세	69.1	65.4	64.9	62.8	59.8	66.4	70.7	82.7	97.1	116.4	152.9	188.5	267.3	125.2	128.7

주: 각 연도 9월 한달 기준으로 집계함. 보유세 계산에 위해 서울 아파트 중간값 및 평균값의 70%를 공시가격으로 산정하여 계산

자료: 국토교통부, 「부동산 실거래가», <http://rtdown.molli.go.kr/>, 검색일자: 2023. 9. 30. 자료를 바탕으로 저자 작성

〈표 V-29〉 서울 보유세 및 도시기부금 근로자 평균 소득

(단위: 만원 %)

실거래가	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
보유세 (중간값 기준) (A)	59.9	55.1	56.0	53.0	52.1	57.9	62.5	72.6	84.3	98.2	124.9	160.1	210.2	106.8	104.3
보유세 (평균값 기준) (B)	69.1	65.4	64.9	62.8	59.8	66.4	70.7	82.7	97.1	116.4	152.9	188.5	267.3	125.2	128.7
도시근로자기부 월평균소득 (3인 가구) (C)	374.5	388.8	424.6	447.0	455.8	472.0	494.8	493.0	505.3	547.5	589.3 (562.7)	624.0	643.7	673.0	723.6
도시근로자기부 월평균소득 (4인 가구) (D)	417.9	444.7	471.9	501.8	510.3	522.5	539.3	563.0	584.7	616.5	675.1 (622.6)	707.5	722.5	770.5	842.6

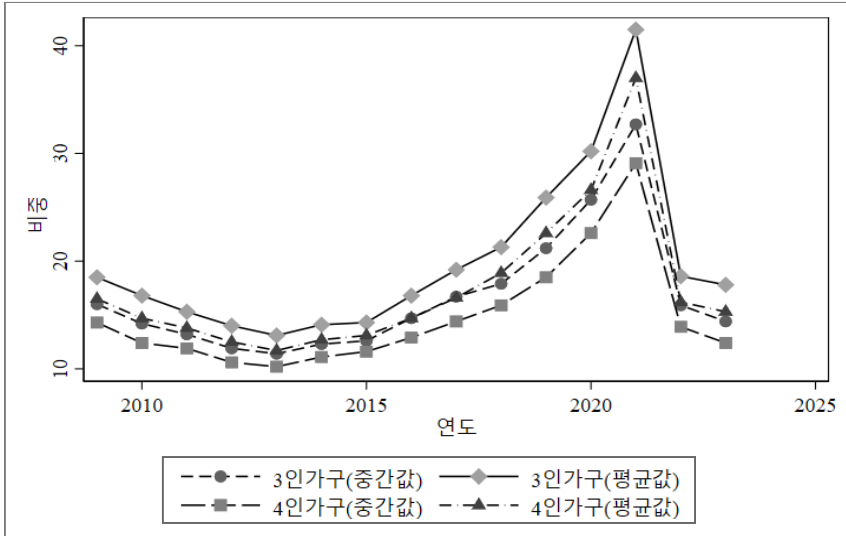
E = A/C	16.0	14.2	13.2	11.9	11.4	12.3	12.6	14.7	16.7	17.9	21.2	25.7	32.7	15.9	14.4
F = B/C	18.5	16.8	15.3	14.0	13.1	14.1	14.3	16.8	19.2	21.3	25.9	30.2	41.5	18.6	17.8
G = A/D	14.3	12.4	11.9	10.6	10.2	11.1	11.6	12.9	14.4	15.9	18.5	22.6	29.1	13.9	12.4
H = B/D	16.5	14.7	13.8	12.5	11.7	12.7	13.1	14.7	16.6	18.9	22.6	26.6	37.0	16.2	15.3

자료: 보유세는 저자 계산. 도시근로자 평균소득은 각 연도 평균 기준. 도시근로자 기부 월평균소득은 통계청 가계동향조사 자료를 이용하여 저자 작성.

2023년은 1/4분기와 2/4분기 평균. 2019년 589.3만원은 가계동향조사(동합) 기준이며, 562.7만원은 가계동향조사(소득부문) 기준임

[그림 V-3] 도시근로자 가구 소득 대비 보유세 비중

(단위: %)



자료: 저자 작성

2009년에 3인 가구 기준 도시근로자가구의 월평균 소득은 374.5만원, 4인 가구 기준 도시근로자가구의 월평균 소득은 417.9만원인데, 앞에서 계산한 서울 아파트 중위 값 및 평균값 기준과 비교하면 각각 16%, 14.3%였다. 이러한 보유세 부담비중은 2015년 이후 빠르게 증가하여 2021년 기준, 월평균 소득의 40%까지 증가하였다. 보유세는 연간 합산 기준이고 가구 소득은 월 평균 값 기준임을 감안하여 해석할 필요가 있지만, 비중이 최근 빠르게 증가하였다는 것을 명확히 확인할 수 있다.

1세대 1주택자의 보유세 실효세율을 각 공시가격 기준으로 살펴봄으로써 위의 내용을 정리해본다. 보유세의 과세표준은 공시가격에 공정시장가액비율을 곱한 값으로, 이를 기준으로 2018년부터 2022년까지의 실효세율을 계산하도록 한다. 이때 보유세는 지방세인 재산세와 종합부동산세의 합으로 한다. 우선 1세대 1주택자가 조정대상지역에 주택을 보유하고 있는 경우의 재산세 부담 현황을 정리한다. <표 V-30>은 재산세 주택의 공시가격 5억원부터 30억원까지 보유세를 계산하여 과세표준 대비 보유세의 부담 정도를

나타낸 표이다. 보유세 부담을 계산할 재산세에 부가하여 부과되는 지방교육세를 포함한 금액이며, 종합부동산세에 부가하여 부과되는 농어촌특별세까지 포함한 금액이다.

2018년 기준 공시가격이 5억원인 주택을 보유한 1세대 1주택자 가구는 약 68만 4,000원의 재산세를 부담하며, 이는 공시가격 대비 약 0.137%에 해당한다. 2018년 공시가격 현실화율이 평균 68%였던 점을 감안하면, 공시가격 5억원의 공동주택 시가는 약 7억원에서 8억원으로 추정할 수 있다. 주요 특징을 살펴보면, 1세대 1주택자에 대해 종합부동산세가 부과되는 공시가격 11억원 이상 소유 가구를 제외한 가구들의 경우, 재산세 부담은 2021년까지 변화가 없다. 2022년에는 부동산 가격의 상승에 따른 세 부담 완화를 목표로 재산세에 적용하는 공정시장가액비율을 60%에서 45%로 조정함에 따라 세 부담이 감소한 것을 확인할 수 있다. 반면, 공시가격 11억원 이상의 주택을 소유한 1세대 1주택자의 경우, 2021년까지 세 부담이 증가하다가 2022년에 감소한 것을 확인할 수 있다. 2018년부터 2021년까지 중부세에 적용하는 공정시장가액비율이 80%에서 매년 5%p씩 높아져 95%까지 적용되다 2022년에 이 비율을 60%로 하향 조정한 것이 그 이유이다.

〈표 V-30〉 보유 재산 공시가격별 연도별 재산세 부담 비율(1세대 1주택 기준)

(단위: %)

공시가격	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
5억원	0.137	0.137	0.137	0.137	0.065
6억원	0.162	0.162	0.162	0.162	0.072
7억원	0.180	0.180	0.180	0.180	0.081
8억원	0.194	0.194	0.194	0.194	0.095
9억원	0.204	0.204	0.204	0.204	0.105
10억원	0.212	0.212	0.212	0.212	0.140
15억원	0.304	0.315	0.322	0.360	0.247
20억원	0.381	0.455	0.476	0.563	0.343
25억원	0.459	0.577	0.614	0.752	0.453
30억원	0.545	0.724	0.768	0.933	0.536

자료: 저자 작성

〈표 V-31〉은 단순하게 보유 주택을 임대하였을 경우, 매년 예상되는 기대 수익 대비 재산세의 부담을 계산하였다. 이때, 공시가격의 현실화율은 2018년 평균 68.1%, 2019년 68.1%, 2020년 69.0%, 2021년 70.2%, 2022년 70%로 설정하여 시가를 추정하였으며, 연간 기대 임대 수익에 대한 추정은 연간 단순 시중평균금리를 사용하여 제시한다. 여기서의 분석은 단순 계산이기 때문에 주택을 임대해주고 세입자로 들어갈 때의 비용은 별도로 고려하지 않는다.

〈표 V-31〉 보유 재산의 기대소득 대비 재산세 부담 비율(1세대 1주택 기준)

(단위: %)

공시가격	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
5억원	4.982	5.323	8.990	8.892	1.638
6억원	5.900	6.304	10.646	10.530	1.819
7억원	6.555	7.005	11.829	11.700	2.047
8억원	7.047	7.530	12.716	12.578	2.388
9억원	7.429	7.939	13.406	13.260	2.653
10억원	7.735	8.265	13.958	13.806	3.548
15억원	11.077	12.247	21.165	23.390	6.223
20억원	13.857	17.708	31.251	36.574	8.670
25억원	16.750	22.441	40.331	48.853	11.448
30억원	19.843	28.180	50.484	60.627	13.543

자료: 저자 작성

#### 나. 과거 부동산 시장 가격 및 정책을 활용한 분석

본 절의 분석에서는 분석의 편의를 위해 주택만을 고려하기로 한다. 취득 시점은 2009년으로 하며 실제 취득 가액으로 설정하여 분석한다. 취득 시점을 2009년으로 설정한 이유는 종합부동산세가 도입된 2005년 이후를 기준으로 보유세 전반을 검토하기 위함이며, 2006년부터 ‘부동산 실거래가 신고제도’가 도입되었기 때문이기도 하다. 부동산 실제 거래 금액에 대한 자료는 국토교통부의 실거래가 공개시스템을 통해 2009년부터 접근 가능하여 분석

시점을 2009년부터로 한정한다. 분석기간은 2022년까지로 하며, 매년 자산 유형별 가격은 국토교통부의 실거래가 공개시스템에서 공개된 가격의 평균 값을 참고하기로 한다.

〈표 V-32〉는 2009년과 2022년을 고가주택과 일반주택의 세 부담을 예로 계산하였으며, 〈표 V-33〉은 각각의 주택 형태에 대해 연도별 세 부담을 계산하였다. 참고로 예시에 사용된 주택은 서울특별시 송파구에 위치한 아파트 실거래가를 기준으로 하였으며, 주택의 취득 시점은 2006년 1월로 하여, 2006년에 보유세가 부과되는 것을 가정하였다.

2006년의 취득세율은 1.5%, 등록세율은 1%이며, 주택의 경우 85㎡를 초과하는 경우에는 농어촌특별세(취득세액의 10%)가 부과된다. 〈표 V-32〉의 예에서 기타 주택의 경우 종합부동산세 대상이 아니다. 기타 주택의 공시가격은 2006년 기준 2억 9,000만원이며, 고가 주택의 공시가격은 2006년 기준 6억 6,000만원이다. 종합부동산세의 재산세 공제 부분을 계산하는 것은 2009년, 2015년에 각각 산정 방식이 변경되었는데, 계산의 편의상 2009년 이전에도 개편된 방식을 적용하여 계산하였다.

〈표 V-32〉에서 양도일자를 2021년으로 설정한 것은 2022년 이후 조사 대상 규모 주택의 실거래건수가 없기 때문이다.

〈표 V-32〉 거주 주택 세 부담 계산 예시(송파구 한양아파트)

(단위: 만원)

연도	형태	기타주택(64㎡)	고가주택(137㎡)	고가주택(158㎡)
2009	취득가액	43,000	74,000	85,000
	공시가격	28,400	56,400	73,600
	취득세	473	1,719	2,666
	재산세	53.4	134.2	198.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	53.4	134.2	198.2
2010	공시가격	32,600	61,000	75,600
	재산세	64.5	151.3	205.6
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	64.5	151.3	205.6

〈표 V-32〉의 계속

(단위: 만원)

연도	형태	기타주택(64㎡)	고가주택(137㎡)	고가주택(158㎡)
2011	공시가격	32,000	58,400	72,800
	재산세	62.9	141.6	195.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	62.9	141.6	195.2
2012	공시가격	32,600	58,000	72,000
	재산세	64.5	140.2	192.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	64.5	140.2	192.2
2013	공시가격	28,400	47,500	60,000
	재산세	53.4	103.8	147.6
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	53.4	103.8	147.6
2014	공시가격	27,600	46,300	56,800
	재산세	51.3	100.6	135.7
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	51.3	100.6	135.7
2015	공시가격	28,200	46,300	56,800
	재산세	52.8	100.6	135.7
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	52.8	100.6	135.7
2016	공시가격	29,600	48,600	59,600
	재산세	56.5	106.7	146.1
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	56.5	106.7	146.1
2017	공시가격	32,300	52,900	65,000
	재산세	63.7	121.2	166.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	63.7	121.2	166.2
2018	공시가격	45,000	65,200	77,400
	재산세	97.2	166.9	212.3
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	97.2	166.9	212.3
2019	공시가격	55,300	78,400	93,600
	재산세	130.1	216.0	272.5
	종합부동산세	-	-	9.5
	보유세 총합	130.1	216.0	282.1

〈표 V-32〉의 계속

(단위: 만원)

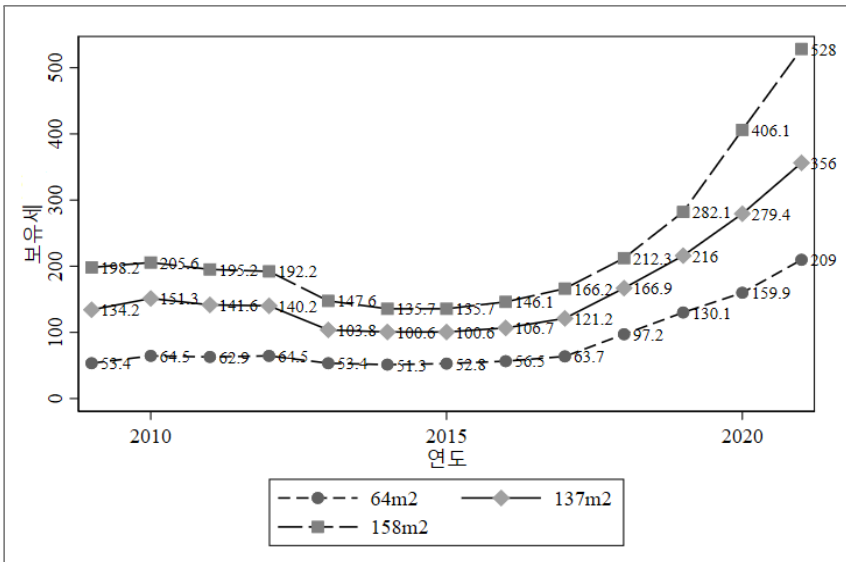
연도	형태	기타주택(64㎡)	고가주택(137㎡)	고가주택(158㎡)
2020	공시가격	63,300	93,100	112,500
	재산세	159.9	270.7	342.9
	종합부동산세	-	8.7	63.2
	보유세 총합	159.9	279.4	406.1
2021	실거래가	155,000	194,000	212,000
	공시가격	84,900	112,900	134,900
	재산세	209.7	344.3	426.2
	종합부동산세	-	11.9	102.2
	보유세 총합	209.7	356.3	528.4
	양도소득세	1,736.7	4,268.0	5,586.0

주: 2009년 5월 기준 취득 기준이며, 양도는 2021년 7월, 10월, 11월 기준으로 계산함. 재산세에는 도시지역분 및 지방교육세를 포함하였으며, 종합부동산세에는 농어촌특별세, 취득세에는 지방교육세 및 농어촌특별세가 포함됨. 양도 시 필요경비는 편의상 기준시가의 3%를 적용함. 양도소득세에는 지방소득세가 포함됨

자료: 저자 작성

[그림 V-4] 연도별 보유세 부담 변화의 예시

(단위: 만원)



자료: 저자 작성

〈표 V-33〉 거래 차이 및 세 부담

(단위: 만원, %)

구분	기타주택(64㎡)	고가주택(137㎡)	고가주택(158㎡)
거래 차이(A)	112,000	120,000	127,000
보유세 부담 총액(B)	1,119.9	2,118.8	2,951.4
취득세+양도세+보유세(C)	3,329.6	8,105.8	11,203.4
D = B/A	0.99	1.77	2.32
E = C/A	2.97	6.75	8.82
거래차익 - 세 부담(A-C)	108,670.4	111,894.2	115,796.6

자료: 저자 작성

단순 계산 결과 1세대 1주택자가 소형주택(64㎡)에 2009년부터 2021년까지 총 13년간 거주하면서 납부한 보유세 총액은 약 1,120만원이며, 고가주택(137㎡)을 보유하여 납부한 보유세 총액은 약 2,120만원, 또 다른 고가주택(158㎡)을 보유한 경우 부담한 보유세 총액은 약 2,951만원이다. 거래 차이 대비 세 부담의 비율을 살펴보면 소형 주택에 거주하였다가 양도한 경우의 비율은 0.99%, 고가주택(137㎡)에 거주하였다가 양도한 경우의 거래 차이 대비 보유세 부담 총액의 비율은 약 1.77%, 고가주택(158㎡)에 거주하였다가 양도한 경우의 거래 차이 대비 보유세 부담 총액의 비율은 약 2.32%이다. 보유세 외에 취득세와 양도소득세를 모두 합한 세 부담의 양도차익 대비 비율을 살펴보면 기타주택(64㎡)은 2.97%, 고가주택(137㎡)은 6.75%, 고가주택(158㎡)은 8.822이다. 전반적으로 고가 주택에 대한 세 부담이 큰 것을 확인할 수 있다. 이에 따라 거래차익에서 세 부담 총액을 제외한 순수익을 살펴보면 기타주택과 고가주택 간의 차이가 크게 감소한다. 또한 한 가지 더 확인할 수 있는 것은 우리나라의 경우 거래 단계에서의 세 부담이 고가 주택에 상대적으로 매우 크게 지워진다는 사실이다.

〈표 V-34〉에서는 주택에 거주하는 대신 전세를 둘 경우 예상되는 간주 임대료를 계산하여 세 부담과 비교한다. 물론 앞서 아파트 보유에 따른 재산세 부담의 경우 1세대 1주택자를 가정하였지만, 1세대 1주택자의 전세 임대인 경우 임대료에 따른 세 부담이 발생하기 때문에, 여기서의 분석은 1세대 1주택자와 다른 개인임을 감안하고 살펴봐야 한다. 임대 보증기간은 2년으

로 하여, 2009년부터 2년 단위로 전세 금액의 인상을 반영한다. 간주임대료 계산은 임대사업자에 대해 적용하는 공식을 준용하기로 한다. 전세금액과 정기예금이자율, 그리고 과세기간을 곱하여 단순 계산한다. 정기예금 이자율은 국세청에서 고시하는 주택의 보증금에 대한 간주임대료 계산 시 사용하는 이자율을 사용한다. 40세의 개인이 2009년 1월에 자산을 취득하여, 2022년 12월에 양도한 경우를 상정하고, 각 연도의 세제를 반영하여 세금을 추정하였다. 이때 세금 부과 항목에는 농어촌특별세, 지방교육세 등은 배제하고 계산하기로 한다. 또한 각각 자산 유형별 거래면적은 유사한 면적을 기준으로 하였다.

〈표 V-34〉 전세 주택 세 부담 계산 예시(송파구 한양아파트)<sup>1)</sup>

(단위: 만원)

연도	형태	기타 주택 (64㎡)	고가 주택 (137㎡)	고가 주택 (158㎡)
2009	취득가액	43,000	74,000	85,000
	공시가격	28,400	56,400	73,600
	취득세	473	1,719	2,666
	재산세	53.4	134.2	198.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	53.4	134.2	198.2
	전세가격 <sup>2)</sup>	16,000	25,000	27,000
간주임대료(이자율: 3.4%)	544	850	918	
2010	공시가격	32,600	61,000	75,600
	재산세	64.5	151.3	205.6
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	64.5	151.3	205.6
	전세가격			
간주임대료(이자율: 4.3%)	688	1,075	1,161	
2011	공시가격	32,000	58,400	72,800
	재산세	62.9	141.6	195.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	62.9	141.6	195.2
	전세가격	20,500	35,000	36,000
	간주임대료(이자율: 3.7%)	758.5	1,295	1,332

〈표 V-34〉의 계속

(단위: 만원)

연도	형태	기타 주택 (64㎡)	고가 주택 (137㎡)	고가 주택 (158㎡)
2012	공시가격	32,600	58,000	72,000
	재산세	64.5	140.2	192.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	64.5	140.2	192.2
	전세가격	20,500	35,000	36,000
	간주임대료(이자율: 4.0%)	820	1,400	1,440
2013	공시가격	28,400	47,500	60,000
	재산세	53.4	103.8	147.6
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	53.4	103.8	147.6
	전세가격	26,000	39,000	40,000
	간주임대료(이자율: 3.4%)	884	1,326	1,360
2014	공시가격	27,600	46,300	56,800
	재산세	51.3	100.6	135.7
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	51.3	100.6	135.7
	전세가격	26,000	39,000	40,000
	간주임대료(이자율: 2.9%)	754	1,131	1,160
2015	공시가격	28,200	46,300	56,800
	재산세	52.8	100.6	135.7
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	52.8	100.6	135.7
	전세가격	35,000	46,000	55,000
	간주임대료(이자율: 2.5%)	875	1,150	1,375
2016	공시가격	29,600	48,600	59,600
	재산세	56.5	106.7	146.1
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	56.5	106.7	146.1
	전세가격	35,000	46,000	55,000
	간주임대료(이자율: 1.8%)	630	828	990
2017	공시가격	32,300	52,900	65,000
	재산세	63.7	121.2	166.2
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	63.7	121.2	166.2
	전세가격	37,000	55,000	64,000
	간주임대료(이자율: 1.6%)	592	880	1,024

〈표 V-34〉의 계속

(단위: 만원)

연도	형태	기타 주택 (64㎡)	고가 주택 (137㎡)	고가 주택 (158㎡)
2018	공시가격	45,000	65,200	77,400
	재산세	97.2	166.9	212.3
	종합부동산세	-	-	-
	보유세 총합	97.2	166.9	212.3
	전세가격	37,000	55,000	64,000
	간주임대료(이자율: 1.8%)	666	990	1,152
2019	공시가격	55,300	78,400	93,600
	재산세	130.1	216.0	272.5
	종합부동산세	-	-	9.5
	보유세 총합	130.1	216.0	282.1
	전세가격	37,000	55,000	64,000
	간주임대료(이자율: 2.1%)	777	1,155	1,344
2020	공시가격	63,300	93,100	112,500
	재산세	159.9	270.7	342.9
	종합부동산세	-	8.7	63.2
	보유세 총합	159.9	279.4	406.1
	전세가격	37,000	55,000	64,000
	간주임대료(이자율: 1.8%)	666	990	1,152
2021	실거래가	155,000	194,000	212,000
	공시가격	84,900	112,900	134,900
		209.7	344.3	426.2
	종합부동산세	-	11.9	102.2
	보유세 총합	209.7	356.3	528.4
	양도소득세	1,736.7	4,268.0	5,586.0

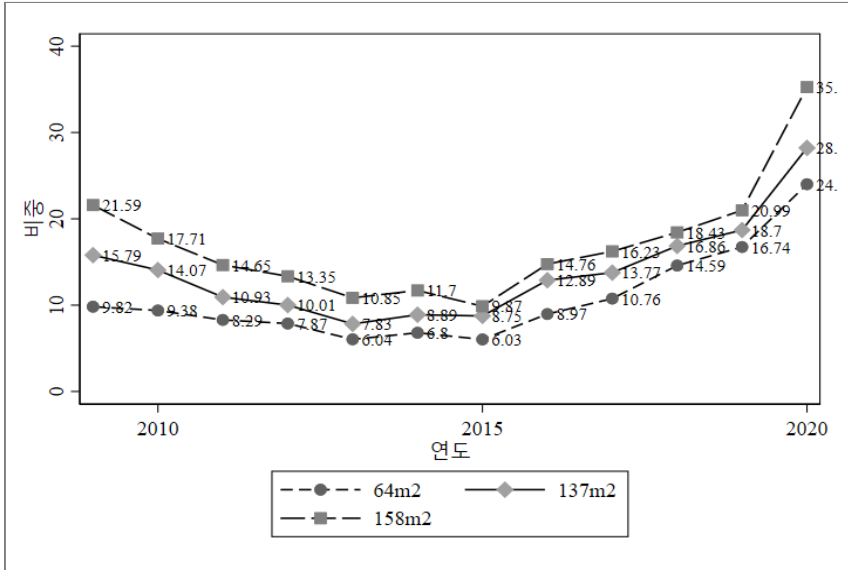
주: 1. 2009년 5월 기준 취득 기준이며, 양도는 2021년 7월, 10월, 11월 기준으로 계산함. 재산세에는 도  
시지역분 및 지방교육세를 포함하였으며, 종합부동산세에는 농어촌특별세, 취득세에는 지방교육세  
및 농어촌특별세가 포함됨. 양도 시 필요경비는 편의상 기준시가의 3%를 적용함. 양도소득세에는  
지방소득세 포함

2. 전세 가격은 실거래가를 참고함

자료: 저자 작성

[그림 V-5] 간주임대료 대비 보유세 부담

(단위: %)



자료: 저자 작성

〈표 V-35〉 간주임대료 및 세 부담

(단위: 만원, %)

구분	기타주택(64m²)	고가주택(137m²)	고가주택(158m²)
거래 차익(A)	112,000	120,000	127,000
간주임대료 총액(B)	8,654.5	13,070	14,408
보유세 부담 총액(C)	1,119.9	2,118.8	2,951.4
D = B - C	7,534.6	10,951.2	11,456.6
E = C/B	12.9	16.2	20.5
취득세+양도세+보유세(F)	3,329.6	8,105.8	11,203.4
G = F/B	38.5	62.0	77.8
I = A + B - G	117,324.9	124,964.2	130,204.6

자료: 저자 작성

아파트를 전세로 임대할 경우 2009년부터 2021년까지 발생한 간주임대료 총액은 기타주택의 경우 약 8,655만원, 고가주택(137m²)의 경우 약 1억 3,070만

원, 고가주택(158㎡)의 경우 약 1억 4,408만원이 발생한다. 간주임대료 총액 대비 보유세 부담의 비율은 기타주택의 경우 12.9%, 고가주택(137㎡)의 경우 16.2%, 고가주택(158㎡)의 경우 20.5%이다. 단순히 13년간의 세 부담 총액 대비 간주임대료 총액을 나눈 비율을 보면 기타주택은 38.5%, 고가주택(137㎡)은 62.0%, 고가주택(158㎡)은 77.8%로 고가주택의 간주임대료 대비 세 부담은 매우 높은 편이다. 물론 본고에서는 임대사업자에 대한 공제 혜택 등은 전혀 감안하지 않고 단순 비교한 것이다.

#### 다. 개인 세 부담 시나리오 분석

이번 절에서는 시뮬레이션 분석을 통한 중장기 부동산 세 부담의 변화를 살펴보고자 한다. 이미 언급했듯이 논의의 편의를 위해 기본적인 시나리오 모형의 구조는 금융자산 시뮬레이션 분석과 유사한 형태를 취한다. 분석 기간은 과세 단위인 1년으로 하여 50년의 기간에 대한 분석을 수행하며, 분석에 활용된 가구 특성 모수는 <표 V-1>과 동일하다.

본 연구에서는 부동산자산의 종류는 주택에 한정하여 분석한다. 앞서 살펴본 것처럼 우리나라의 경우 부동산자산, 특히 주택에 대한 자산비중이 높기 때문이다. 또한 일반 개인에게 있어 과세제도의 변화와 자산 투자의 관점에서 주택자산이 갖는 의미가 크기 때문이다. 주택자산 투자에 대한 시나리오 분석은 앞선 금융자산의 시나리오 분석 형태와 동일하다. 부동산자산의 가격은 금융자산과 마찬가지로 다음과 같이 변화하는 것으로 가정한다.

$$\Delta \log p_{t+1} = \mu + \rho \Delta \log p_t + \epsilon_{t+1}$$

여기서 모수( $\mu, \rho, \sigma_\epsilon^2$ )는 금융자산에서 정의한 바와 유사하게 각각 우리나라의 주택 거래 시장에서 추정한다. 주택에서 발생하는 임대소득은 각각 다 음과 같이 발생한다고 가정한다. 이때  $r_t^d$ 는 임대보증금 간주임대료율이다.

$$d_t = r_t^d p_t$$

이때, 간주임대료율은 앞서 금융자산에서 논의한 바와 동일하게 평균이  $\bar{r}$ , 표준편차가  $\sigma_d$ 인 정규분포  $r_t^d \sim N(\bar{r}, \sigma_d^2)$ 에서 확률적으로 추출된다고 가정한다. 역시 관련 모수  $(\bar{r}, \sigma_d)$ 는 간주임대료율 자료를 바탕으로 선정할 것이다.

모수  $(\mu, \rho, \sigma_e^2)$ 를 추정하기 위해 국토교통부의 실거래가 공개시스템의 2006년부터 2023년까지의 자료를 스크랩하여 추정 과정에 활용한다. 이때 금융자산 가격변화의 모수 추정과 마찬가지로 주택 가격 변화의 월별 자료를 바탕으로 추정하여 연단위 숫자로 변환하였다. 추정 결과  $\mu=0.004$ 이다.

부동산자산의 매도 및 매수 관련 행동 함수는 앞선 금융자산 시장에서의 논의와 유사한 함수를 가정한다. 다만 앞선 금융자산의 매수(도) 비율과 각 변수 간의 관계를 살펴보기 위해 신한금융투자의 집계자료와 재정패널조사 자료를 사용한 것과는 달리 부동산자산의 매수(도)에 대한 결정식에는 한국노동패널조사 자료를 사용한다. 한국노동패널조사 자료에는 자산, 소득, 소비에 대한 기본적인 정보가 포함되어 있고, 금융자산 및 부채 정보도 포함되어 있어 변수를 구성하기에 적합하다. 금융자산의 경우와 마찬가지로 부동산자산 수익률은 기타 변수와 독립적이라 가정하고, 수익률은 부동산통계정보시스템을 활용하여 추정한다. 재정패널조사에서는 부동산 보유 여부, 매매 여부, 매매차익 등에 대한 정보를 추출할 수가 있다. 그리고 금융자산을 비롯한 자산에 대한 규모를 추정할 수가 있고, 기본적으로 가구의 소득 및 소비 정보에 접근할 수 있다.

$$\text{매수}_t = \delta + \beta_0 \log(\text{순자산}_{t-1}) + \beta_1 \frac{\text{부동산자산}_{t-1}}{\text{순자산}_{t-1}} + \beta_2 \text{수익률}_{t-1} + \beta_3 \log(\text{소득}_t) + \beta_4 \log(\text{소비}_t) + u_t^b$$

$$\text{매도}_t = \eta + \gamma_0 \log(\text{순자산}_{t-1}) + \gamma_1 \frac{\text{부동산자산}_{t-1}}{\text{순자산}_{t-1}} + \gamma_2 \text{수익률}_{t-1} + \gamma_3 \log(\text{소득}_t) + \gamma_4 \log(\text{소비}_t) + u_t^s$$

앞서 사용한 모수 값들을 그대로 사용하고, 부동산자산 가격 및 매매 형태 모수는 <표 V-37>에 제시하였다. 주택자산의 매수 및 매도 행위를 설명하는 모수들( $\beta_0, \beta_1, \beta_3, \beta_4, \gamma_0, \gamma_1, \gamma_3, \gamma_4$ )은 재정패널조사 자료를 이용하여 추정하였으며, 수익률과 매수 및 매도의 관계는 재정패널조사 자료를 사용하여 분석이 곤란하여, 간주임대료와 매수 및 매도의 연평균 거래자료를 사용하여 분석하였다. 사실 이는 주택자산 보유 및 투자에 따른 수익률과 매수 및 매도의 관계를 정확히 파악하는 방법은 아니다. 주택자산 보유 및 투자 수익률에 대한 연도별 자료가 부재하여 임대수익률을 대리변수로 하여 추정한다.

#### 라. 주택자산 시뮬레이션 분석 결과

<표 V-37>과 <표 V-38>은 기본 경제에서의 소득, 총자산, 소비, 과세, 주택자산에 대한 투자 및 보유 행태를 보여준다. 앞선 금융자산 시뮬레이션 분석 결과와 마찬가지로 기초 통계량을 살펴보면, 한국 경제의 횡단면 사이에 유의성이 일치한다고 보기는 어렵다. 앞에서도 설명하였지만, 한국 경제의 횡단면적 평균적 특성을 완벽히 반영하지는 못한 한계가 있다.

기준 경제(Benchmark economy)로 설정한 모수 아래에서는 <표 V-37>에 나타나듯 총자산은 1분위의 경우 평균적으로 1.5억원의 빛이 있고, 근로소득의 중간값은 2,454만원이다. 1분위 소비의 중앙값은 3,529만원이다. 자산 분위가 증가할수록 근로소득 값도 증가한다. 10분위의 경우 2.3억원으로 나타났고, 이들 집단의 총자산 규모는 약 36.3억원으로 나타났다. 금융자산 시뮬레이션과 그 특징이 조금 차이가 있지만, 전반적인 분포는 유사하다. 총자산 가운데 주택자산이 차지하는 비중을 살펴보면, 자산 7분위가 75.3%로 가장 높게 나타났으며, 10분위의 경우 약 62.7%로 나타났다. 2022년 가계금융복지 조사 결과 자산 5분위별로 살펴보았을 때, 자산 5분위의 자산 대비 부동산자산의 비중이 80%가 넘는 것에 비해서는 작게 나타났다고 볼 수 있다. 이러한 차이는 앞서 금융자산 시뮬레이션 분석에서도 설명하였지만, 설정된 모형경제에서 자산에 대한 투자는 ‘평범한’ 사람을 기준으로 하였기 때문으

로 보인다.

보유세 규모를 살펴보면, 자산 10분위가 부담한 총보유세 부담은 연평균 약 1,864만원이며, 이는 7분위가 부담한 146만원 대비 약 10배 높은 수준이다. 양도소득세 부담도 자산 10분위의 경우 크게 증가하는 것을 확인할 수 있다. 소득 대비 보유세 부담의 비율은 자산 10분위의 경우 연평균 약 8%이며, 자산 10분위의 주택자산 가치 대비 보유세의 실효세 연평균 부담은 약 0.82%로 산출되었다. 자산 7분위의 경우 소득 대비 보유세 부담의 비율은 연평균 약 1.5%이며, 주택자산 가치 대비 보유세의 실효세 연평균 부담은 약 0.16%로 산출된다.

〈표 V-38〉에는 모형경제를 통해 살펴본 총자산 증가율, 부동산 양도소득 수익률 등을 제시하였다. 총자산 10분위의 경우 총자산 증가율은 평균 7%, 부동산 투자의 수익률은 약 16.2%로 계산된다. 자산 기준 5분위의 경우 총자산 증가율이 1.6%, 부동산 투자 수익률 약 4.4%로 10분위와 크게 차이가 난다.

〈표 V-39〉부터 〈표 V-44〉까지는 경제의 주택 가격 상승률이 높을 때와 낮을 때, 그리고 주택 가격의 변동성이 높을 때의 경우에 대한 세 부담, 총자산 증가율 등을 나타낸다. 이러한 기본적인 시나리오에 바탕을 두고 추가적으로 보유세 강화 및 양도소득세 완화 정책에 대한 시나리오 분석을 진행한다. 주택 양도세(거래세)를 강화하는 것과 보유세를 강화하는 각각의 상황을 상정하여 실효세율 크기를 통해 세 부담을 비교하였다. 부동산 정책과 관련하여 기본적으로 정부가 추구해온 방향은 보유세를 강화하고 거래세를 낮추는 방향이었다. 보유세와 거래세가 모두 높았던 적도 있고 보유세와 거래세가 모두 낮았던 경우도 있었지만, 기본적인 정책 취지는 보유세를 상대적으로 거래세에 비해 강화하고, 반대로 거래세의 부담을 상대적으로 낮춰주는 것이다. 이러한 정책 방향이 부동산 시장의 원활한 작동에 더 긍정적인 영향을 줄 것으로 판단하기 때문이다. 본고에서는 본고가 구상한 모형경제 내에서 현재 제도를 기준으로 보유세 강화, 거래세 감소 정책에 대한 시나리오 분석을 진행한다. 보유세를 현재보다 각 과세표준 구간에서 0.2%p

를 높이는 경우, 양도세를 현재보다 각 과세표준 구간에서 1%p 낮추는 경우, 그리고 둘 다 시행하는 경우에 대한 시나리오 분석을 진행한다. 기본 전제가 되는 시나리오는 앞서 적용한 주택 가격의 변화, 주택 가격 변동성 변화의 시나리오를 적용한다. 결과는 <표 V-45>와 <표 V-46>에 제시한다. 실효 세 부담의 크기는 단순히 자산 분위별 소득 대비 세 부담의 크기로 계산하였다.

<표 V-45>는 각각의 기준 시나리오에 대해 모든 것이 동일한 상황에서 보유세 인상의 경우, 양도세 인하의 경우 예상되는 세 부담의 변화를 보여준다. 앞선 <표 V-37>에서 기준 경제에서 확인된 세 부담 실효세율과 비교하였을 때, 보유세 인상에 따른 세 부담의 상대적 크기 변화는 자산 분위가 올라갈수록 증가하였다. 7분위와 8분위의 경우 보유세 인상에 따라 기준 경제 대비 약 30%가량 세 부담이 증가하였으며, 9분위 38%, 10분위는 40% 이상 세 부담이 증가하였다. 반면 양도세 인하의 경우에는 기준 경제 대비 세 부담의 크기가 10분위에서 가장 크게 감소하였으며, 자산 분위가 낮은 계층에서는 양도소득세 인하에 따른 세 부담 감소는 크지 않았다.

이러한 세제 개편에 따른 효과를 주택 가격 상승이 높은 경우, 낮은 경우 그리고 주택 가격 변동성이 높은 경우에 대해 각각 실효 세 부담을 추정하였다. 주택 가격 상승이 높은 경우, 보유세 인상은 자산 10분위 계층의 세 부담을 크게 증가시킨다. 주택 가격이 하락하는 경우 보유 주택자산의 규모가 작은 자산 분위가 낮은 계층에서는 세 부담이 크게 감소하며, 양도소득세 역시 크게 감소하는 것을 확인할 수 있다. 반면, 주택 가격의 변동성이 큰 경우에는 모든 계층에서 세 부담이 증가한다.

<표 V-46>에서는 보유세 인상과 양도세 인하 시나리오를 동시에 적용한 경우의 세 부담 변화를 보여준다. 기준 경제에서 도출한 세 부담의 크기와 비교하여, 이러한 세제 개편의 시나리오는 부동산 가격이 하락하는 시나리오를 제외하고는 모든 계층의 세 부담을 전반적으로 증가시키는 경향이 있다. 세부적으로 살펴보면, 주택 가격이 상승하는 시나리오에서는 본고에서 가정한 보유세 인상 및 양도세 인하의 개편은 대체로 3분위에서 5분위 계층

의 세 부담을 줄여주고, 나머지 계층에서는 세 부담이 높아지는 경향이 관찰된다. 자산 분위가 높은 계층일수록 세 부담의 크기도 커지는 경향이 관찰된다. 반대로 주택 가격의 변동성이 높은 경우에 이와 같은 변화는 2분위와 7분위의 세 부담을 상대적으로 크게 증가시키는 경향이 관찰된다. 마지막으로 주택 가격이 하락하는 시나리오에서는 상대적으로 자산 저분위 계층에서 세 부담 경감의 혜택을 많이 갖는다.

이러한 시나리오 분석을 통해 확인하고자 한 것은 개인의 장기간 보유 주택 매매 결정 과정을 고려할 때, 정부가 그동안 정책 방향으로 제시한 보유세 인상, 거래세 인하가 야기할 세 부담의 변화를 자산 계층별로 살펴보는 것이다. 보유세 인상, 거래세 인하는 전반적으로 자산 고분위 계층에 상대적으로 큰 부담을 주지만, 주택 가격의 변동성이 심할 때 이러한 개편이 계층별로 역진적인 세 부담의 변화를 야기할 수 있는 것을 확인하였다. 보유세 인상만 하는 정책을 하는 경우에는 중간 계층 자산가들의 세 부담이 크게 증가하는 것을 확인하였다. 코로나19 이후 우리나라의 주택 가격도 크게 요동쳤다. 정부의 보유세 강화 정책이 코로나19 이후 더 큰 반발에 부딪친 것은 아마도 세 부담이 상대적으로 역진적으로 적용됐기 때문일 수 있다. 주택 가격의 변동성이 심화될 경우 중산층(5~8분위 기준)의 경우 매매 결정 과정에서 최적의 선택을 하지 못하는 상황이 발생할 때 직면하는 충격이 상대적으로 더 클 수 있다는 가능성이 그 이유로 생각된다. 따라서 보유세 인상 혹은 양도세 인하와 같은 기본적인 정부 정책을 실제 제도에 구현해 낼 때, 주택 가격의 변화 정도를 가늠하여 계층별로 차등적인 정책을 보조적으로 활용해 나가는 것이 납세 저항을 줄이고, 합리적인 세 부담 구조를 갖추는 데 중요할 것으로 생각된다.

〈표 V-36〉 부동산자산 가격 및 매매 형태 모수

모수	Benchmark	High growth	Low growth	High variance	More random trades	비고
$\mu$	0.04	0.1	-0.1	0.04	0.04	
$\rho$	0.89	-	-	-	-	모든 분석에서 Benchmark 값 활용
$\sigma_{\epsilon}$	0.019	0.019	0.019	0.2	0.019	
$\bar{r}$	2.90%	-	-	-	-	간주임대소득률 (2021년 기준)
$\sigma_d$	0.36%	-	-	-	-	
$(\delta, \eta)$	(3.37, 1.87)	(3.37, 1.87)	(3.37, 1.87)	(3.37, 1.87)	(3.37, 1.87)	평균 부동산자산 비율 58%, 평균 부동산자산 변화율 0.7%를 맞추려 함
$(\beta_0, \gamma_0)$	(0.0002, -0.0011)	-	-	-	-	
$(\beta_1, \gamma_1)$	(-0.035, 0.082)	-	-	-	-	
$(\beta_2, \gamma_2)$	(0.0034, 0.0022)	-	-	-	-	
$(\beta_3, \gamma_3)$	(0.0001, -0.0003)	-	-	-	-	
$(\beta_4, \gamma_4)$	(0.0014, -0.0021)	-	-	-	-	
$(\sigma_{u,b}, \sigma_{u,s})$	(29.6, 31.2)	(29.6, 31.2)	(29.6, 31.2)	(29.6, 31.2)	(29.6, 31.2)	(40, 80)

자료: 저자 작성

〈표 V-37〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(기본경제)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득 및 소비		자산			과세		
	근로소득	소비	총자산	부동산 주택자산	부동산 주택자산/총자산	보유세	종부세	양도 소득세
1분위	2,453.5	3,529.6	-15,424.7	0	-	0	0	0
2분위	3,218.7	3,606.7	-14,456.6	1,231.6	-	0.4	0	0
3분위	3,622.8	3,903.9	-8,680.0	7,922.7	-	7.3	0	0

〈표 V-37〉의 계속

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득 및 소비		자산			과세		
	근로소득	소비	총자산	부동산 주택자산	부동산 주택자산/ 총자산	보유세	증부세	양도 소득세
4분위	4,045.9	3,187.8	671.4	13,168.2	-	10.8	0	0
5분위	5,719.5	3,465.2	64,676.8	28,975.2	44.8	16.4	0	0
6분위	8,008.3	3,699.3	101,042.3	61,736.9	61.1	98.3	0	365.4
7분위	9,400.3	4,012.6	123,412.0	92,929.2	75.3	146.7	0	1,712.8
8분위	10,615.4	4,117.4	165,838.4	120,067.3	72.4	226.9	18.8	5,562.2
9분위	13,792.9	4,522.6	228,109.5	163,957.7	71.9	292.1	253.2	8,322.2
10분위	23,166.3	7,213.2	363,208.1	227,903.6	62.7	825.3	1,038.3	64,046.5

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함  
 자료: 저자 작성

〈표 V-38〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(기본경제)

(단위: %)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	부동산 투자수익률	보유 부동산 수
1분위	0.12	0.21	-1.3	0	0
2분위	0.14	0.21	-1.0	0	0
3분위	0.14	0.20	-0.5	0	0
4분위	0.14	0.20	0.8	3.6	1.1
5분위	0.15	0.20	1.6	4.4	1.1
6분위	0.22	0.16	3.0	3.7	1.5
7분위	0.22	0.16	3.5	4.1	1.6
8분위	0.25	0.16	4.3	6.6	1.8
9분위	0.25	0.16	5.0	7.3	2.1
10분위	0.36	0.16	7.1	16.2	3.4

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임  
 자료: 저자 작성

〈표 V-39〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(높은 가격 상승률)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득 및 소비		자산			과세		
	근로소득	소비	총자산	부동산 주택자산	부동산 주택자산/ 총자산	보유세	종부세	양도 소득세
1분위	2,453.5	3,529.6	-19,519.4	0	-	0	0	0
2분위	3,218.7	3,606.7	-16,667.3	915.2	-	0.6	0	0
3분위	3,622.8	3,903.9	-8,912.1	5,139.8	-	7.6	0	0
4분위	4,045.9	3,187.8	1,233.4	10,521.3	-	10.9	0	0
5분위	5,719.5	3,465.2	68,164.1	29,222.2	42.9	18.1	0	0
6분위	8,008.3	3,699.3	104,033.8	63,412.0	61.0	110.3	0	400.1
7분위	9,400.3	4,012.6	133,521.7	101,211.3	75.8	188.1	15.2	2,144.2
8분위	10,615.4	4,117.4	186,144.3	131,241.4	70.5	232.5	32.1	5,916.3
9분위	13,792.9	4,522.6	243,213.7	187,400.4	77.1	341.7	319.6	11,562.0
10분위	23,166.3	7,213.2	402,119.2	282,101.0	70.2	1,138.5	1,426.7	70,066.1

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함  
 자료: 저자 작성

〈표 V-40〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(높은 가격 상승률)

(단위: %)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	부동산 투자수익률	보유 부동산 수
1분위	0.12	0.22	-1.4	0	0
2분위	0.14	0.21	-1.1	0	0
3분위	0.15	0.21	-0.4	0	0
4분위	0.15	0.21	0.7	3.4	1.1
5분위	0.18	0.21	1.5	4.3	1.1
6분위	0.23	0.18	3.0	3.8	1.5
7분위	0.23	0.18	3.5	4.2	1.6
8분위	0.27	0.17	4.4	6.8	1.9
9분위	0.30	0.18	5.5	8.5	2.3
10분위	0.39	0.18	7.9	19.5	4.3

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임

자료: 저자 작성

〈표 V-41〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태(가격 하락)

(단위: %)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	부동산 투자수익률	보유 부동산 수
1분위	0.12	0.21	-1.3	0	0
2분위	0.14	0.22	-1.1	0	0
3분위	0.14	0.21	-0.5	0	0
4분위	0.14	0.21	0.8	3.6	1.1
5분위	0.14	0.20	1.6	4.3	1.1
6분위	0.21	0.17	3.0	3.6	1.5
7분위	0.21	0.17	3.6	4.2	1.6
8분위	0.25	0.17	4.2	6.7	1.8
9분위	0.26	0.17	5.0	7.4	2.1
10분위	0.30	0.17	7.1	16.1	3.4

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임

자료: 저자 작성

〈표 V-42〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(가격 하락)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득 및 소비		자산			과세		
	근로소득	소비	총자산	부동산 주택자산	부동산 주택자산/ 총자산	보유세	종부세	양도 소득세
1분위	2,453.5	3,529.6	-16,631.8	0	-	0	0	0
2분위	3,218.7	3,606.7	-14,832.9	1,182.9	-	0.3	0	0
3분위	3,622.8	3,903.9	-9,211.0	7,818.4	-	5.4	0	0
4분위	4,045.9	3,187.8	592.3	12,874.3	-	9.5	0	0
5분위	5,719.5	3,465.2	63,921.0	26,900.6	42.1	14.3	0	0
6분위	8,008.3	3,699.3	100,821.2	60,619.3	60.1	79.6	0	331.0
7분위	9,400.3	4,012.6	121,723.9	90,234.7	74.1	132.1	0	1,539.4
8분위	10,615.4	4,117.4	162,162.3	118,294.8	72.9	192.3	17.3	5,027.7
9분위	13,792.9	4,522.6	220,012.3	160,439.9	72.9	255.4	192.1	8,031.8
10분위	23,166.3	7,213.2	360,823.9	223,621.8	61.9	617.6	988.4	58,123.7

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함

자료: 저자 작성

〈표 V-43〉 모형경제에서의 소득, 부동산자산 및 과세(높은 주택가격 변동성)

(단위: 만원, %)

총자산 분위	소득 및 소비		자산			과세		
	근로소득	소비	총자산	부동산 주택자산	부동산 주택자산/ 총자산	보유세	종부세	양도 소득세
1분위	2,453.5	3,529.6	-15,321.6	0	-	0	0	0
2분위	3,218.7	3,606.7	-14,018.3	1,187.2	-	0.4	0	0
3분위	3,622.8	3,903.9	-8,311.8	7,265.8	-	7.0	0	0
4분위	4,045.9	3,187.8	329.3	13,153.9	-	10.9	0	0
5분위	5,719.5	3,465.2	61,543.9	28,885.4	46.9	16.3	0	0
6분위	8,008.3	3,699.3	101,039.1	61,921.8	61.2	99.1	0	382.7
7분위	9,400.3	4,012.6	120,187.3	93,810.0	78.1	138.3	0	1,965.4
8분위	10,615.4	4,117.4	167,682.2	132,096.4	78.8	232.4	19.1	5,852.7
9분위	13,792.9	4,522.6	229,267.5	170,849.1	74.5	300.6	280.4	8,969.3
10분위	23,166.3	7,213.2	391,733.2	245,749.4	62.7	902.4	1,421.8	70,032.4

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함

자료: 저자 작성

〈표 V-44〉 소득, 소비, 자산 증가율 및 부동산 투자, 보유 행태  
(높은 주택 가격 변동성)

(단위: %)

총자산 분위	근로소득 증가율	소비 증가율	총자산 증가율	부동산 투자수익률	보유 부동산 수
1분위	0.12	0.21	-1.4	0	0
2분위	0.14	0.21	-1.1	0	0
3분위	0.14	0.20	-0.6	0	0
4분위	0.14	0.20	0.7	3.5	1.1
5분위	0.15	0.20	1.6	4.3	1.1
6분위	0.22	0.16	3.0	3.7	1.4
7분위	0.23	0.16	3.5	4.3	1.6
8분위	0.26	0.17	4.4	6.7	1.8
9분위	0.26	0.17	5.1	7.5	2.2
10분위	0.37	0.17	7.3	17.3	3.6

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임

자료: 저자 작성

〈표 V-45〉 경제에 따른 자산 분위별 세 부담 변화 1

(단위: %)

총자산 분위	Benchmark			High Growth		Low Growth		High Variance	
	기준	보유세 인상 (0.2%p)	양도세 인하 (1%p)	보유세 인상 (0.2%p)	양도세 인하 (1%p)	보유세 인상 (0.2%p)	양도세 인하 (1%p)	보유세 인상 (0.2%p)	양도세 인하 (1%p)
1분위	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2분위	0,012	0,013	0,012	0,020	0,020	0,010	0,010	0,013	0,013
3분위	0,202	0,210	0,202	0,210	0,203	0,159	0,155	0,202	0,202
4분위	0,267	0,288	0,265	0,282	0,270	0,244	0,236	0,270	0,269
5분위	0,287	0,318	0,271	0,332	0,276	0,251	0,249	0,286	0,279
6분위	5,790	6,112	5,132	6,373	6,254	5,135	5,082	6,027	5,881
7분위	19,781	25,821	16,152	26,973	26,132	18,781	16,043	23,379	20,167
8분위	54,712	68,211	48,266	78,236	69,152	50,337	44,302	58,503	53,146
9분위	64,290	89,132	53,920	90,620	81,563	63,476	50,146	70,241	61,094
10분위	284,509	402,121	229,432	315,214	299,105	267,830	205,123	315,336	293,645

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임

자료: 저자 작성

〈표 V-46〉 경제에 따른 자산 분위별 세 부담 변화 2

(단위: %)

총자산 분위	Benchmark	High Growth	Low Growth	High Variance
	보유세 인상(0.2%p) + 양도세 인하(1%p)	보유세 인상(0.2%p) + 양도세 인하(1%p)	보유세 인상(0.2%p) + 양도세 인하(1%p)	보유세 인상(0.2%p) + 양도세 인하(1%p)
1분위	0	0	0	0
2분위	0,012	0,020	0,010	0,013
3분위	0,202	0,210	0,158	0,202
4분위	0,265	0,277	0,240	0,269
5분위	0,280	0,285	0,250	0,284
6분위	6,023	6,353	5,132	5,932
7분위	23,991	26,821	18,772	22,685
8분위	66,185	77,913	48,132	55,793
9분위	85,923	88,152	55,687	68,133
10분위	353,213	300,634	250,882	298,603

주: 양도소득세는 1세대 1주택자의 경우 9억원 이하의 주택은 세 부담이 없는 것으로 가정함. 증가율 및 수익률은 연평균 수치임

자료: 저자 작성

---

## Ⅵ. 결론 및 시사점

---

본고는 우리나라의 금융 시장과 주택 시장에 대해 모형경제를 설정하고 개인의 각 자산에 대한 투자 및 보유 행태를 고려하여 장기간 세 부담의 변화를 추정하였다. 금융자산의 경우 총자산이 적은 가구들은 대체로 증권거래세와 금융투자소득세가 상대적으로 많이 부과되는 반면, 자산이 많은 가구는 금융소득종합과세의 부담이 상대적으로 높은 것을 확인하였다. 이러한 기준 경제의 상황을 토대로, 경제의 주가상승률이 높은 경우, 낮은 경우, 주식 가격 변동성이 높은 경우, 그리고 무작위적인 매매의 변동성이 높은 경우를 상정하여 금융투자소득세와 양도소득세가 부과되는 경우의 세 부담 변화를 각각 추정하였다. 추정 결과 자산이 많은 가구들의 경우 세금의 종류와 관계없이 세 부담 수준이 유사한 것으로 확인이 되고, 중간 자산 가구들의 경우 낮은 자산 가구 혹은 높은 자산 가구에 비해 세 부담이 작은 것으로 확인이 된다. 낮은 자산 가구의 경우 금융투자에 따른 손실로 인한 총소득의 감소와 배당소득과 증권거래세 등에 따른 세 부담 때문에 전체적인 세 부담이 상대적으로 높고, 높은 자산 가구의 경우 종합과세에 따른 누진세율 적용에 의해 세 부담이 높은 것으로 확인이 된다.

부동산자산의 경우, 금융자산에서 설정한 모형경제와 유사한 경제를 상정하고 주택 가격이 상승하는 경우, 하락하는 경우, 주택 가격의 변동성이 심한 경우를 상정하여 자산 분위별 세 부담의 변화 방향을 살펴보았다. 그리고 그동안 정부의 정책 방향인 보유세 인상과 거래세(양도소득세) 인하에 따른 세 부담의 변화 방향을 추정하였다. 보유세 인상과 거래세 인하는 전반적으로 높은 자산 가구의 세 부담을 상대적으로 크게 증가시키지만, 주택 가격 변동성이 심한 경우에는 이와 같은 세제 변화는 중간 자산 가구들의 세 부담을 상대적으로 많이 증가시킨다. 이러한 결과는 금융자산의 시나리오

분석과는 차별되는데, 주택자산의 경우 낮은 자산 가구는 주택 자체를 보유하지 않아 세제 개편과는 무관하기 때문인 것으로 보이며, 높은 자산 가구의 경우에는 양도세 인하 혜택이 상대적으로 크기 때문인 것으로 보인다.

자산에 대한 세 부담 분석을 수행한 기존 연구와 연구 주제는 유사하지만 다음과 같은 차이점이 있다. 모형경제를 통한 개인 및 가구의 장기간 투자·매매 행태를 고려한 연구가 부족하다는 점에서 본 연구의 기여가 있다. 비록 단순한 형태의 모형을 통한 분석이지만, 이와 같은 시도는 추후에 개선하여 발전시켜 나갈 필요가 있다. 또한 동일한 모형으로 금융자산과 부동산자산을 동시에 살펴보았다는 측면에서 기여가 있다. 또한 최근 관심이 높아진 금융투자소득세 도입과 관련하여 세 부담의 크기를 양도소득세 적용과 비교하여 향후 정책의 기초 자료로 사용되는 데 기여하였다.

하지만 동시에 본 연구는 한계점도 있다. 본 연구에서 가정된 모형경제는 우리나라의 횡단면적 특성을 충실히 반영하지 못해, 현실 경제에 대한 설명력이 다소 부족한 부분이 있다. 이는 추후 연구를 통해 모형 개선으로 해결해 나가야 한다. 금융자산 시장과 부동산자산 시장의 제도를 모형에 대부분 반영하긴 하였으나, 증여·상속 등 자산과 관련한 주요 제도를 반영하지 못한 한계점이 있다. 또한 본고는 동일한 모형을 금융자산 시장과 주택자산 시장을 고려하였으나, 두 자산을 동시에 고려하는 경우를 충실히 반영하지 못했다. 이는 추후 연구에서 반영해야 할 중요한 주제로 보인다.

코로나19 이후 자산 시장에 대한 관심이 높아졌다. 기존에 우리나라의 자산 보유는 대부분 주택자산에 치중된 경향이 있었지만 젊은 계층까지 금융자산에 대한 관심이 높아지면서 앞으로도 자산 보유비중의 변화를 예상할 수 있다. 금융투자소득세가 2025년부터 도입 예정인 만큼, 관련 세제에 대한 관심도 높아졌다. 주택자산의 경우 이미 많은 사람들이 관심을 갖고 있어서 이에 대한 세제 변화에도 매우 민감하게 반응한다. 각 자산에 따른 세제 도입은 정책 의도와는 다르게 특정 자산 계층에 더 많은 세 부담을 초래할 수 있다. 또한 자산의 종류에 따라 유사한 정책이라도 다른 결과를 야기할 수 있다. 금융자산은 국내 금융자산 투자뿐만 아니라 해외 금융자산 투

자도 쉽게 이루어지기 때문에 세계 변화에 대한 민감성이 주택자산에 비해 더 클 수 있다. 주택자산에 대한 세계 변화 역시 직간접적으로 금융자산 투자에 영향을 주기 때문에 세계 변화에 따른 개인의 자산 매매 및 투자 행태의 변화를 고려하는 것이 더욱 중요해졌다. 본 연구를 계기로 이러한 상황을 충실히 반영한 후속 연구를 통해 정부 정책 변화에 따른 장기적인 효과를 예측하고 추정하는 노력이 지속되어야 할 것이다.

---

## 참고문헌

---

- 강동익, 『금융투자소득 도입에 따른 조세특례 개편방안 연구』, 한국조세재정연구원, 2021.
- 국세청, 『국세통계연보』, 2016~2021.
- \_\_\_\_\_, 「2021년 귀속 파생상품 양도세 확정신고 관련 금융투자업자 설명회 자료」, 2022.
- \_\_\_\_\_, 『2021년 귀속 금융소득종합과세 해설』, 2022. 4.
- \_\_\_\_\_, 『2023년 주택과 세금』, 국세청, 2023.
- 국회예산정책처, 『2020년 개정세법의 심사경과와 주요 내용』, 2020. 12.
- 권일·김미애, 『분위별 자산·소득 분포 분석 및 국제비교』, 경제현안분석, 2021.
- 금융감독원, 『자산운용 법규 실무안내(2022년 개정판)』, 2022.
- 기획재정부, 『2022 조세개요』, 2022.
- 기획재정부위원회, 『소득세법 일부개정법률안(의안번호: 2103324) 검토보고서』, 2021.
- 문외솔, 「자산과 노동시장 이동: 주택을 포함한 증첩세대 일반균형모형」, *Journal of Economic Research*, 제63집 제2호, 2014, pp. 5~36.
- 박지현·신미정, 『재산세·종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향』, 한국지방세연구원, 2021.
- 박진백·이수욱·이태리·전성제·권건우, 『부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향』, 국토연구원, 2023.
- 안성서·박지현, 『우리나라와 주요국의 주택 거래세 세 부담 비교』, 한국지방세연구원, 2021.
- 유경원, 『우리나라 가계의 예비적 자산선택행태에 관한 연구』, 경제분석, 2004.

- 임미화·정의철, 「주택자산이 가구의 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 영향」, 『국토연구』, 제73권, 2012, pp. 99~114.
- 임병인, 『글로벌금융위기 전후의 소득계층별 가계금융자산 포트폴리오의 차이 분석』, 한국금융연구원, 2015.
- 전병목·이철인, 『노동소득과 자산소득의 과세 형평성에 관한 연구』, 한국조세재정연구원, 2019.
- 최승문·신상화, 『부동산 보유세의 세 부담 및 경제적 효과 분석』, 한국조세재정연구원, 2018.
- 통계청, 「가계금융복지조사」, 각 연도.
- \_\_\_\_\_, 「2022년 가계금융복지조사 결과」, 보도자료, 2022.
- 한국조세재정연구원, 「재정패널조사」, 각 연도.
- 행정안전부, 『지방세 통계연감』, 2019~2021.
- 국가법령정보센터, 「증권거래세법」, <https://www.law.go.kr/법령/증권거래세법>, 검색일자: 2023. 2. 27.
- 국세청, 「국세신고안내 > 개인신고안내 > 양도소득세 > 기본정보 > 세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntsId=7711>, 검색일자: 2023. 2. 27.
- \_\_\_\_\_, 「국세신고안내 > 개인신고안내 > 양도소득세 > 기본정보 > 세액계산 흐름도」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2310&cntntsId=7709>, 검색일자: 2023. 2. 27.
- 국토교통부, 「부동산 실거래가」, <http://rtdown.molit.go.kr/>, 검색일자: 2023. 9. 30.
- 신한투자증권, 「금융투자소득세 안내」, [https://www.shinhansec.com/siw/etc/taxportal/tax\\_guide\\_tab6/contents.do](https://www.shinhansec.com/siw/etc/taxportal/tax_guide_tab6/contents.do), 검색일자: 2023. 3. 1.
- 한국납세자연맹, 「기본세율/산출세액」, [https://www.koreatax.org/tax/taxpayers/work/new\\_05.htm](https://www.koreatax.org/tax/taxpayers/work/new_05.htm), 검색일자: 2023. 2. 28.

## 투자 및 보유 행태를 고려한 자산 유형에 따른 세 부담 연구

---

정다운 · 강동익

본고는 모형경제를 상정하여 금융자산 시장과 부동산 시장의 투자 및 보유 행태를 고려한 세 부담을 연구한다. 자산 관련 제도의 변화에 따른 단기적인 효과를 분석한 연구들은 많다. 본 연구는 개인의 생애기간 동안 예상되는 자산에 대한 투자 및 보유 행태를 각각의 시장에 대해 고려하여 세 부담을 분석한다.

본고의 분석은 각각의 시장, 금융자산 시장, 부동산자산 시장에 대한 우리나라의 제도를 개괄하고, 모형경제를 구축하여 향후 금융투자소득세, 부동산 세제의 변화에 따른 개인의 세 부담을 시뮬레이션하고자 한다. 기존의 자산 시장 및 자산 과세에 따른 연구는 주로 두 가지 차원에 집중하여 진행되어 왔다. 첫째, 미시 개인 및 가구 자료를 활용하여 지금까지의 제도 변화가 현재의 개인 및 가구의 경제 활동 및 의사 결정에 미치는 영향, 혹은 자산 가격 변화에 미치는 영향을 검토하는 연구이다. 둘째, 현재의 과세 제도를 기준으로 제도에 변화가 야기될 경우 예상되는 개인 및 가구의 세 부담 추정 효과를 검토한 연구이다. 본 연구는 이러한 연구의 연장선상에 있으면서 모형경제를 통한 세 부담 추정에 대한 논의를 추가한다. 모형경제를 통한 세 부담 추정 연구도 기존 연구에서 일부 확인할 수 있으나, 금융 시장과 부동산 시장을 동시에 고려하는 연구는 드물다. 유사한 모형과 동일한 모수 값

을 설정하여 금융자산과 부동산자산 보유 행태 등에 따른 개인의 생애 세 부담을 검토하고 시사점을 찾고자 한다. 본고는 금융자산과 부동산자산 보유에 따른 세 부담의 형평성을 구체적으로 논의하지는 않는다. 모형경제의 특성상 완벽하게 동일한 환경을 조성하는 데 한계가 있기 때문이다. 본고의 분석을 통해 향후 금융 및 부동산 자산 관련 세제 개편의 장기간 효과를 추정하는 하나의 개념적 틀을 제공하는 것에 목적을 두고 논의를 진행한다.

## Tax Burden Analysis by Asset Type: A Study on Investment and Ownership Perspectives

---

Dawoon Jung and DongIk Kang

This paper investigates the tax burdens associated with investment and ownership behaviors in the financial asset and real estate markets, considering the model economy. While many studies have analyzed the short-term effects of changes in asset-related regulations, this research focuses on examining the tax burdens over an individual's life cycle, taking into account investment and ownership behaviors in each market.

The analysis begins by providing an overview of the institutions governing each market—financial asset and real estate markets—in South Korea. Subsequently, a model economy is constructed to simulate the individual tax burdens based on future changes in financial investment income tax and real estate taxation. Existing research on asset markets and taxation has predominantly focused on two dimensions. First, studies have utilized micro-level individual and household data to investigate the impact of current regulations on economic activities and decision-making. Second, research has examined the estimated effects on individual and household tax burdens resulting from anticipated changes in the current tax system. This study extends these lines of research by incorporating

discussions on tax burden estimation through a model economy.

Although some studies have employed model economies for tax burden estimation, simultaneous consideration of both the financial and real estate markets is rare. This research aims to review the implications and findings by examining individual life cycle tax burdens based on identical model parameters for financial and real estate asset holdings. It should be noted that this paper does not extensively discuss the equity of tax burdens associated with financial and real estate asset holdings due to limitations in creating a perfectly identical environment in model economies. The objective of this analysis is to provide a conceptual framework for estimating the long-term effects of future tax reforms related to financial and real estate assets, laying the groundwork for discussions on this topic in the future.

## 저자약력

### 정다운

서강대학교 경제학과 졸업  
미국 University of Southern California 경제학 박사  
현, 한국조세재정연구원 부연구위원

### 강동익

연세대학교 경영학과 졸업  
미국 University of Michigan 경제학 박사  
현, 숙명여자대학교 경제학부 조교수

연구보고서 23-06

## 투자 및 보유 행태를 고려한 자산 유형에 따른 세 부담 연구

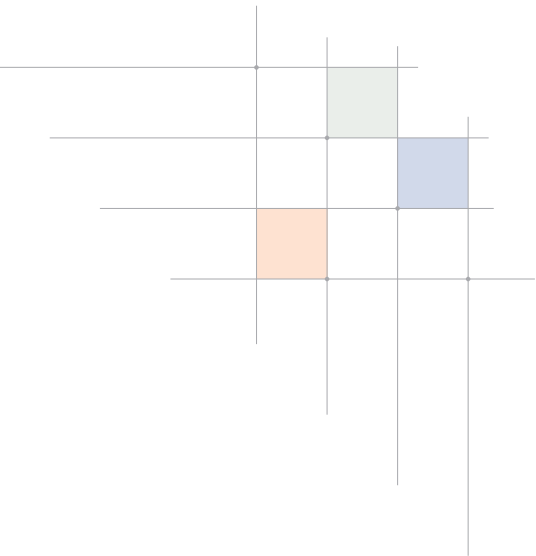
---

발행	행	2023년 12월 29일
저자	자	정다운 · 강동익
발행인	인	김재진
발행처	처	한국조세재정연구원
주소	소	30147 세종특별자치시 시청대로 336
전화	화	(044)414-2114(대)
홈페이지	지	www.kjpt.re.kr
등록	록	1993. 7. 15. 제2014-24호
정가	가	18,000원
조판 및 인쇄	일지사	
I S B N		979-11-6655-247-2

---

© 한국조세재정연구원 2023 \* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

본 보고서는 친환경 용지를 사용하여 인쇄되었습니다.



KOREA INSTITUTE  
OF PUBLIC FINANCE

**kipf 한국조세재정연구원**

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



9 791166 552472  
ISBN 979-11-6655-247-2