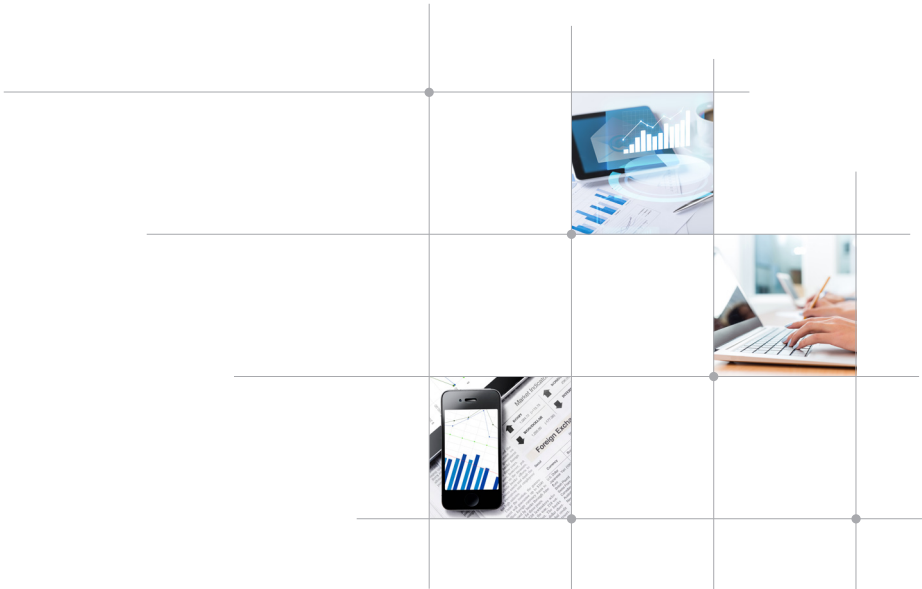




종합부동산세의 경제적 효과 및 향후 정책 방안

2024. 12.

송경호



종합부동산세의 경제적 효과 및 향후 정책 방안

2024. 12.

송경호

서 언

최근 정부는 종합부동산세 체계 개편 및 보유세 부담 적정화를 위하여 이를 120대 국정과제에 포함(8) 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화)하고 관련 정책을 점검하고 있다. 정부는 주택시장 관리 목적으로 운영된 부동산 세제를 조세원리에 맞게 정상화하고 납세자의 담세력을 고려하여 부동산 관련 세부담을 적정 수준으로 조정하겠다는 목표를 설정하였다. 이에 의거하여 종합부동산세를 개편하여 세부담을 정상화하고자 공정시장가액비율을 주택의 경우 100%에서 60%로 하향 조정하였으며 공제금액을 상향 조정하고 1세대 1주택자의 세부담을 완화하기 위한 다양한 조치를 취하였다. 또한 세 부담 증가의 원인으로 지목된 공시가격 현실화계획을 유예 및 2년 전 수준으로 회귀하는 조치를 취하였으며 이를 전면 재검토하여 공시가격의 시세반영률의 균형성 제고만을 추진하는 것으로 계획을 수정하였다.

본 연구에서는 종합부동산세의 제도 운영상의 개선방안을 모색하기 위해 「종합부동산세법」 제1조 목적 조항에서 기술하고 있는 종합부동산세의 제도가 목적에 부합하는 방향으로 운영되고 있는지, 의도한 정책 효과를 거두고 있는지 분석하고자 한다. 종합부동산세 제1조(목적)는 “이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.”고 명시하여 종합부동산세가 조세부담의 형평성 제고, 부동산 가격안정 도모, 지방재정의 균형발전을 목적으로 운영되고 있음을 밝히고 있다.

본 연구에서의 주요 분석 결과는 다음과 같다. 조세부담의 형평성 측면에서 소득 대비 세부담의 형평성을 분석한 결과 대다수 선행연구에서와 마찬가지로 보유세 부담(재산세-종합부동산세)은 소득 대비 통계적으로 유의한 역진성이 나타나고 있는 것으로 나타났다. 또한, 자산가격 대비 세부담의 형평

성을 분석한 결과 주로 저가 주택 구간에서 상대적으로 고가 주택 보다(자산 가치 대비) 세부담이 높은 결과가 도출되었고 이와 같은 역진성은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 두 번째로 종합부동산세의 부동산 가격안정화 기능에 대해서는 다수의 선행연구 결과를 종합적으로 검토한 결과 종합부동산세를 주택가격안정화를 위한 수단으로 활용하게 되는 경우 다양한 부작용이 발생할 수 있음을 지적하였다. 세 번째로는 종합부동산세의 지방재정균형발전 측면에서의 기능과 역할을 점검하였다. 종합부동산세는 전액 부동산교부세 재원으로 활용되어 지방재정 균형 발전에 긍정적으로 기여하고 있어 종합부동산세 개편을 논의할 시 이와 같은 긍정적인 측면은 반드시 추가로 고려해야 하는 사항임을 기술하였다.

저자는 연구결과를 바탕으로 종합부동산세를 지방세(재산세)로 전환하여 보유세 체계를 일원화하는 경우 지방재정균형 측면에서 지역 간 격차가 심화될 수 있는 측면에 대한 제도적 보완이 우선적으로 준비되어야 함을 기술하였다. 지역 간 격차를 완화할 수 있는 방안으로는 광역시도별 재산세 공동과세, 종합부동산세 중에서 일부(주택분)만을 지방세로 전환하는 방식 등을 대안으로 제시하였다.

본 보고서는 본원의 송경호 박사가 집필하였다. 저자는 본 연구의 진행과정, 원내 세미나 과정에서 유익한 조언을 주신 동료 박사들과 익명의 심사자분에게 깊은 감사의 말씀을 전한다. 또한 방대한 양의 자료 수집과 제도 조사 및 정리를 도와준 박진우 연구원, 정유진 연구원에게도 감사의 뜻을 전한다.

끝으로 본 보고서의 내용은 저자의 의견이며, 본 연구원의 공식 견해가 아님을 밝힌다.

2024년 12월

한국조세재정연구원
원장 이 영

요약 및 정책적 시사점

본 연구는 종합부동산세의 세 가지 주요 목적(조세 부담의 형평성, 부동산 가격 안정, 지방재정 균형 발전)을 중심으로 제도의 효과성과 경제적 영향을 분석하였다.

우선, 조세 부담의 형평성을 분석한 결과, 소득 대비 보유세(재산세 및 종합부동산세)의 부담이 통계적으로 유의미한 역진성을 보이는 것으로 나타났다. 특히, 소득 대비 보유세 부담이 과도한 계층은 주로 은퇴한 고령층으로 확인되었으며, 재산세의 경우 고령층에 대한 제도 개선이 필요하다는 점이 제기되었다. 소득 대비 재산세 부담이 5% 또는 10%를 초과하는 계층을 분석한 결과, 이들 그룹이 평균적으로 더 높은 자산 가치를 보유하고 있음에도 불구하고, 자산 규모가 크지 않은 계층도 상당수 포함되어 있어 단순히 고액 자산가로 일반화하기 어렵다는 점이 드러났다. 추가적으로, 거주 중인 자가에서 발생하는 귀속임대료를 소득에 포함하여 분석한 결과, 귀속임대료를 합산할 경우 종합부동산세의 역진성은 크게 완화되었으며, 통계적으로 유의미한 역진성은 관찰되지 않았다.

다음으로, 자산 가격 대비 세 부담을 분석한 결과, 저가 주택 구간에서 고가 주택 구간보다 상대적으로 높은 세 부담이 나타났으며, 이는 통계적으로 유의미한 것으로 확인되었다. 이러한 역진성은 주택의 공시가격과 시세 간 불일치로 인해 발생하며, 특히 저가 주택 구간에서 공시가격 시세반영률(공시가격/시세)의 편차가 크다는 점이 문제로 지적되었다. 이에 따라 공시가격의 시세반영률을 균형적으로 조정하는 작업이 필요하며, 저가 주택 구간에서 이를 우선적으로 개선해야 한다.

부동산 가격 안정화 측면에서는, 종합부동산세를 주택 가격 안정화 도구로 활용할 경우 다양한 부작용이 발생할 가능성이 높다는 선행 연구 결과를 종합하였다. 주택 시장의 급등락에 따라 세율과 제도가 빈번히 변경될 경우,

세수 변동성이 심화되고 지방재정 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있다. 정책의 효과가 시차를 두고 나타나는 점도 문제로 지적되었으며, 이는 주택 시장의 변동성을 오히려 확대할 위험이 있다. 또한 선행연구에서 보유세를 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 경우 그 효과가 제한적이거나 통계적으로 유의하지 않다는 결과가 다수 존재한다.

마지막으로, 지방재정 균형 발전 측면에서 종합부동산세는 전액 부동산교부세로 활용되며, 재정 여건이 열악한 지자체에 중요한 재원이 되고 있다. 종합부동산세를 지방세로 전환할 경우, 재정 자립도가 낮은 지역에서 세수 감소로 인한 반발이 예상되며, 지역 간 재정 격차가 심화될 가능성도 존재한다. 이러한 문제를 완화하기 위해 광역시·도별 재산세 공동과세나 권역별 공동과세를 통해 지역 간 세수 편차를 줄이는 방안이 필요하다. 예를 들어, 전라남도과 광주광역시를 하나의 권역으로 묶어 재산세를 공동 관리하는 방식이 검토될 수 있다.

가상 시나리오 분석에서는 현행 종합부동산세를 유지하며 재산세로 전환하거나, 종합부동산세를 폐지하고 재산세 고액 구간을 신설하는 방식의 효과를 평가하였다. 분석 결과, 두 시나리오 모두 대도시(특히 서울)에서는 세수가 증가하는 반면, 대부분의 지방에서는 세수가 감소하는 경향이 확인되었다. 특히, 서울 내에서도 강남구, 서초구, 용산구와 같은 일부 지역에서만 세수가 크게 증가하였으며, 나머지 지역구에서는 오히려 감소하는 것으로 나타났다. 이는 종합부동산세가 지방재정 균형 발전에 크게 기여하고 있음을 보여준다.

따라서, 종합부동산세를 지방세로 전환하려는 논의가 진행될 경우, 지역 간 세수 격차를 완화할 수 있는 제도적 장치를 마련하는 것이 필수적이다. 광역시도 내 공동과세나 권역별 재산세 통합 관리 방안이 대안으로 제시될 수 있으며, 주택분만을 지방세로 전환하거나 법인이 납부하는 세금을 중앙에서 재배분하는 방식도 고려될 수 있다.

본 연구는 종합부동산세 개편 논의에서 조세 형평성과 지역 간 재정 균형을 모두 고려해야 하며, 이를 위해 다각적인 접근과 지속적인 제도 개선이 필요하다는 점을 강조한다.

목 차

| | |
|--|----|
| I. 서론 | 15 |
| II. 보유세(종합부동산세 및 재산세) 및 관련 제도 현황 및 주요국 사례 · 17 | |
| 1. 종합부동산세 및 재산세 연혁 | 17 |
| 2. 종합부동산세와 재산세의 관계 | 19 |
| 3. 종합부동산세 – 재산세 현황 | 22 |
| 가. 전체 현황 | 22 |
| 나. 주택분 보유세 현황 | 25 |
| 4. 공시가격 현실화 계획(2020년) | 28 |
| 5. 윤석열 정부 보유세 부담 완화 조치 | 32 |
| 가. 종합부동산세 부담 완화 조치 | 32 |
| 나. 재산세 부담 완화 조치 | 33 |
| 6. 해외 주요국 사례 조사 | 33 |
| 가. 미국 | 33 |
| 나. 일본 | 41 |
| 다. 독일 | 46 |
| 라. 프랑스 | 48 |
| 마. 노르웨이 | 55 |
| 바. 스위스 | 57 |
| 사. 스페인 | 61 |
| 아. 영국 | 69 |
| III. 종합부동산세의 목적 및 경제적 효과 | 78 |
| 1. 조세부담의 형평성 | 78 |
| 가. 소득 대비 보유세 부담의 형평성 | 80 |

| | |
|--|-----|
| 나. 자산가치 대비 형평성 | 101 |
| 2. 부동산 가격안정 도모 | 123 |
| 가. 선행연구 | 124 |
| 나. 소결 | 133 |
| 3. 지방재정 균형발전 | 133 |
| 가. 부동산교부세 개요 | 134 |
| 나. 부동산교부세 배분방식 | 136 |
| 다. 부동산교부세의 지역별 배분 | 137 |
| 라. 종합부동산세 - 부동산교부세가 지방재정에 미치는 영향 | 144 |
| 마. 종합부동산세의 지역별 집중도 | 151 |
| 바. 소결 | 159 |
| 4. 종합부동산세 - 재산세의 변동성 | 160 |
| 가. 재산세 계산 | 160 |
| 나. 종합부동산세 계산 | 161 |
| 다. 보유세 시나리오 분석 | 162 |
| 5. 소결(종합부동산세 기능 및 역할에 대한 평가 요약) | 167 |
| 가. 조세부담의 형평성 | 167 |
| 나. 부동산 가격 안정 도모 | 168 |
| 다. 지방재정 균형발전 | 169 |
| | |
| IV. 보유세(종합부동산세 - 재산세) 개편 시뮬레이션 | 170 |
| 1. (①시나리오) 종합부동산세를 지방세로 전환 | 170 |
| 2. (②시나리오) 재산세 고액 구간 신설(종합부동산세 폐지) | 175 |
| 3. 소결 | 189 |
| | |
| V. 결론 및 정책 시사점 | 191 |

| | |
|------------|-----|
| 참고문헌 | 196 |
| 부록 | 206 |

표목차

| | |
|--|----|
| 〈표 II-1〉 재산세와 종합부동산세 비교 | 20 |
| 〈표 II-2〉 연도별 종합부동산세 세액 및 납부인원 | 22 |
| 〈표 II-3〉 연도별 서울·수도권 세액 및 납부인원 비중 | 24 |
| 〈표 II-4〉 연도별 재산세 총액 및 서울·수도권 비중 | 24 |
| 〈표 II-5〉 종합부동산세 지역별 현황(주택분) | 25 |
| 〈표 II-6〉 재산세 지역별 현황(주택분) | 26 |
| 〈표 II-7〉 주택 보유세 지역별 현황 | 27 |
| 〈표 II-8〉 시세구간별 공동·표준주택 현실화율 | 29 |
| 〈표 II-9〉 공시가격 현실화 로드맵 기존 계획 및 수정안 | 30 |
| 〈표 II-10〉 공시가격 현실화 계획(2020년) 가격구간별 - 연도별 평균 현실화율 | 31 |
| 〈표 II-11〉 종합부동산세 세율 변경 | 32 |
| 〈표 II-12〉 뉴욕주 재산세 과세대상 | 35 |
| 〈표 II-13〉 뉴욕주·뉴욕시 과세유형 | 37 |
| 〈표 II-14〉 뉴욕시 재산세 계산구조 | 37 |
| 〈표 II-15〉 뉴욕시 재산세 세율(2020~2024년) | 38 |
| 〈표 II-16〉 일본: 고정자산세·도시계획세 과세대상 | 43 |
| 〈표 II-17〉 일본 고정자산세 경감 특례 | 44 |
| 〈표 II-18〉 일본 도시계획세 경감 특례 | 45 |
| 〈표 II-19〉 프랑스: 보유세 관련 제도별 과세·비과세대상 | 51 |
| 〈표 II-20〉 프랑스 부동산 재산세(IFI) 세율 | 53 |
| 〈표 II-21〉 마드리드 부동산세(IBI): 정산기준 추산 | 65 |
| 〈표 II-22〉 마드리드 부동산세(IBI): 부동산 유형별 과세율 | 66 |
| 〈표 II-23〉 마드리드 부동산세(IBI): 용도별 과세율 | 66 |
| 〈표 II-24〉 스페인 부동산 자산세(IP): 기본 부유세 세율(2023년) | 67 |
| 〈표 II-25〉 스페인 부동산 자산세(IP): 카탈루냐 지역 세율(2023년) | 68 |

| | |
|---|-----|
| 〈표 II-26〉 스페인 부동산 자산세(IP): 발렌시아주 세율(2023년) | 68 |
| 〈표 II-27〉 영국 세제 구조 | 70 |
| 〈표 II-28〉 영국: 카운슬세 평가등급별 가격대 | 74 |
| 〈표 II-29〉 영국: ATED 구간별 고정세액(2024. 4. 1.~2025. 3. 31.) | 74 |
| 〈표 II-30〉 영국 NNDR 세율(2024~2025년) | 75 |
| | |
| 〈표 III-1〉 종합부동산세-소득 분석 | 94 |
| 〈표 III-2〉 종합부동산세-소득(귀속임대료 포함) 분석 | 99 |
| 〈표 III-3〉 주택시세 대비 재산세 및 보유세 부담의 누진성 | 115 |
| 〈표 III-4〉 주택시세 대비 분위별 재산세(1주택자) 부담의 누진성 | 121 |
| 〈표 III-5〉 9·13 대책 전후 공시가격별 연간 주택가격 상승률 변화(서울지역) .. | 125 |
| 〈표 III-6〉 공시가격 변동이 주택 실거래가에 미친 영향 (주택가격대별, 분석 결과 종합) | 126 |
| 〈표 III-7〉 공시가격이 전세가격에 미친 영향[(2~4월)~(5~7월)] | 127 |
| 〈표 III-8〉 주택가격별 정책효과 분석 | 130 |
| 〈표 III-9〉 지방교부세 현황 | 135 |
| 〈표 III-10〉 2022년 부동산교부세와 종합부동산세의 지역별 분포 비교 | 138 |
| 〈표 III-11〉 2022년 부동산교부세 지역별 분포의 특징 | 139 |
| 〈표 III-12〉 부동산교부세 - 종합부동산세 비율(하위 30개 시군구) | 142 |
| 〈표 III-13〉 부동산교부세 - 종합부동산세 비율(상위 30개 시군구) | 143 |
| 〈표 III-14〉 광역시도별 예산 및 부동산교부세 현황 | 144 |
| 〈표 III-15〉 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중 | 147 |
| 〈표 III-16〉 지자체별 부동산교부세가 예산에서 차지하는 비중 (예산 총액 하위 지자체) | 148 |
| 〈표 III-17〉 2018~2023년 종합부동산세액 상위 시군구 | 152 |
| 〈표 III-18〉 2018~2023년 종합부동산세액(주택분) 상위 시군구 | 153 |
| 〈표 III-19〉 종합부동산세(주택분) 시도별 결정세액(2018~2023년) | 157 |

| | |
|--|-----|
| 〈표 III-20〉 공시가격(공공주택) 시도별 현황(2018~2023년) | 158 |
| 〈표 III-21〉 종합부동산세 서울(2021~2023년) | 159 |
| 〈표 III-22〉 재산세 과세 기준표 | 161 |
| 〈표 III-23〉 종합부동산세 과세 기준표 | 162 |
| 〈표 III-24〉 연령별 세액공제율 기준표 | 162 |
| 〈표 III-25〉 광역시도별 종합부동산세(주택분) 납세 인원 및 세액(2022년) | 163 |
| 〈표 III-26〉 1주택자-다주택자 종합부동산세(주택분) 납부 인원 및 세액 (2022년) | 163 |
| 〈표 III-27〉 재산세 지역별 부과 건수 및 세액(2022년) | 164 |
| 〈표 III-28〉 시나리오별 재산세-종합부동산세 총액 변화 | 165 |
| 〈표 III-29〉 종합부동산세 납부인원 변화 | 165 |
| 〈표 III-30〉 지역별 보유세 증감률 추정-시나리오1 | 166 |
| 〈표 IV-1〉 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오 | 172 |
| 〈표 IV-2〉 재산세(고액 구간 신설) 시뮬레이션 누진세율 과세 기준표 | 176 |
| 〈표 IV-3〉 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세액 변화(시도별) | 176 |
| 〈표 IV-4〉 재산세 고액 구간 신설(종부세 폐지)에 따른 시도별 세입 변화 | 177 |
| 〈표 IV-5〉 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세액 변화(서울특별시) | 179 |
| 〈표 IV-6〉 2022년 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세입 변화(서울특별시) | 182 |
| 〈표 IV-7〉 재산세(주택분) 부과 금액과 배분 금액의 변화 | 184 |
| 〈표 IV-8〉 2022년 재산세(고액 구간 신설)-종부세 폐지 주택분 세입 변화 | 188 |
| 〈부표 1〉 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오 | 206 |
| 〈부표 2〉 2018~2023년 시군구별 종합부동산세액 | 214 |
| 〈부표 3〉 조정대상지역 지정·해제 현황(2023. 1. 5. 현재) | 222 |

그림목차

| | |
|--|-----|
| [그림 II-1] 종합부동산세 납부인원 및 세액 | 23 |
| [그림 II-2] 재산세 총액 및 서울·수도권 비중 | 24 |
| [그림 II-3] 시세구간별 현실화율 분포 | 30 |
| [그림 III-1] 소득 대비 재산세 비율(local polynomial regression 결과) | 83 |
| [그림 III-2] 소득 대비 재산세 비율 25% 이상 아웃라이어 | 85 |
| [그림 III-3] 소득 대비 재산세 비율(소득 대비 재산세 비율 25% 미만 표본) | 86 |
| [그림 III-4] 소득 대비 재산세 비율(소득 대비 재산세 비율 10% 미만 표본) | 87 |
| [그림 III-5] 소득 대비 재산세(주택분) 비율별 자산 규모(2022년) | 90 |
| [그림 III-6] 소득 대비 종부세 비율(local polynomial regression 결과) | 91 |
| [그림 III-7] 소득 대비 종부세 비율(local polynomial regression 결과) (귀속임대로 소득으로 전환 - 1) | 96 |
| [그림 III-8] 소득 대비 종부세 비율(local polynomial regression 결과) (귀속임대로 소득으로 전환 - 2) | 97 |
| [그림 III-9] 시세구간별 현실화율 분포 | 102 |
| [그림 III-10] 1주택자 보유주택시세와 재산세 | 106 |
| [그림 III-11] 실효재산세율과 주택시세총액 | 107 |
| [그림 III-12] 실효재산세율과 주택시세총액(percentile) | 110 |
| [그림 III-13] 주택시세별 공시가격의 시세반영률 | 112 |
| [그림 III-14] 보유주택시세와 보유세(재산세+종합부동산세) | 113 |
| [그림 III-15] 2020년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세 | 116 |
| [그림 III-16] 2021년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세 | 118 |
| [그림 III-17] 2022년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세 | 119 |
| [그림 III-18] 플라시보(Placebo) 테스트 월별 추정값과 95% 신뢰구간 | 128 |
| [그림 III-19] Boundary Discontinuity Design 표본 | 131 |

CONTENTS

| | |
|---|-----|
| [그림 Ⅲ-20] 2022년 시군구별 부동산교부세 - 종합부동산세 비율 | 140 |
| [그림 Ⅲ-21] 2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 관계 | 145 |
| [그림 Ⅲ-22] 2020~2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 관계 | 149 |
| [그림 Ⅲ-23] 2020~2023년 지자체 예산 대비 부동산교부세 변동성 | 150 |
| [그림 Ⅲ-24] 연도별 종합부동산세액 상위 시군구 비중 | 154 |
| [그림 Ⅲ-25] 연도별 - 시군구 단위 종합부동산세 로렌츠곡선 | 155 |
| | |
| [그림 Ⅳ-1] 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오 | 174 |
| [그림 Ⅳ-2] 고액 구간 신설 시 서울시 구별 재산세(주택분) 증가 | 180 |
| [그림 Ⅳ-3] 고액 구간 신설 시 서울시 구별 재산세(주택분) 세입 | 183 |
| [그림 Ⅳ-4] 서울 지역구별 재산세 부과 배분 변화 | 186 |
| [그림 Ⅳ-5] 재산세 구간 신설 & 종부세 폐지 시뮬레이션 | 189 |

I. 서론

최근 정부는 종합부동산세 체계 개편 및 보유세 부담 적정화를 위하여 이를 120대 국정과제에 포함(8) 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화)하고 관련 정책을 점검하고 있다. 정부는 주택시장 관리 목적으로 운영된 부동산 세제를 조세원리에 맞게 정상화하고 납세자의 담세력을 고려하여 부동산 관련 세부담을 적정 수준으로 조정하겠다는 목표를 설정하였다. 이에 의거하여 종합부동산세를 개편하여 세부담을 정상화하고자 공정시장가액비율을 주택의 경우 100%에서 60%로 하향 조정하였으며 공제금액을 상향 조정하고 1세대 1주택자의 세부담을 완화하기 위한 다양한 조치를 취하였다. 또한 세부담 증가의 원인으로 지목된 공시가격 현실화계획을 유예 및 2년 전 수준으로 회귀하는 조치를 취하였으며 이를 전면 재검토하여 공시가격의 시세반영률의 균형성 제고만을 추진하는 것으로 계획을 수정하였다.

본 연구에서는 종합부동산세의 제도 운영상의 개선방안을 모색하기 위해 「종합부동산세법」 제1조 목적 조항에서 기술하고 있는 종합부동산세의 제도가 목적에 부합하는 방향으로 운영되고 있는지, 의도한 정책 효과를 거두고 있는지 분석하고자 한다. 종합부동산세 제1조(목적)는 “이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.”고 명시하여 종합부동산세가 조세부담의 형평성 제고, 부동산 가격안정 도모, 지방재정의 균형발전을 목적으로 운영되고 있음을 밝히고 있다.

본 연구의 논의 진행 순서는 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 보유세(종합부동산세 및 재산세) 및 관련 제도 현황 및 주요국 보유세 사례를 정리한다. 제Ⅲ장에서는 종합부동산세의 3가지 목적을 기준으로 제도를 평가하고 다양한

경제적 효과를 실증분석을 통해 도출한다. 제Ⅳ장에서는 종합부동산세의 개편(지방세 전환)에 대한 가상의 시나리오를 설정하여 예상되는 문제점과 종합부동산세 개편 시 주요하게 고민하고 준비해야 할 사항을 정리하고자 한다. 끝으로 제Ⅴ장에서는 연구의 내용을 종합적으로 정리하고 분석을 통해 도출된 문제점, 정책적 시사점, 정책적 대응 방안에 대하여 논하고자 한다.

Ⅱ. 보유세(종합부동산세 및 재산세) 및 관련 제도 현황 및 주요국 사례

1. 종합부동산세 및 재산세 연혁

재산세는 토지, 가옥, 광고 및 선박에 대해 과세하는 세금으로 1961년 12월 8일 지방세법 개정을 통해 처음 도입되었다. 일반적으로 토지는 임대가격, 가옥은 가옥 평수를 기준으로 대지 등급과 가옥의 구조, 종별 및 용도별 구분 등을 통해 등차를 두어 정한 지수를 과세표준으로 선정하였다. 토지의 과다 점유 및 투기가 계속됨에 따라 1987년 정부는 조세의 원활한 수입 및 국토 이용의 효율성을 도모하기 위해 토지과다보유세라는 시·군세를 재편하였다. 기존 재산세는 물적 과세였지만 토지과다보유세가 재편되면서 인적 과세 성격의 합산 제도가 도입되었으며 법인의 비업무용 토지와 공한지에 대해 중과세하던 제도를 전국 합산하여 누진세율체계로 재편하게 되었다.

이후 1980년대 부동산 가격이 폭등하면서 1990년 전국 소유 토지를 합산한 후 매우 누진적인 세율을 적용하는 종합토지세가 도입되었다. 1980년 9개 가군의 종합토지세 세율이 도입되었으며 종전까지 지자체 내의 토지만 과세 표준이 되었으나(지방세), 종합토지세 도입 이후 다른 지역에 보유한 토지도 인별 합산하여 초과누진세율이 적용되었다.

그러나 2000년대 초반 주택부문의 현격한 가격급등세와 토지가격의 상승세가 지속되면서 급격한 사회적 우려가 발생하였으며 특히 2003년 주택가격 급등이 나타나 30여 차례의 부동산 관련 정책이 발표되었다. 더불어 기존 보유세제에서 벗어난 새로운 보유세제로의 개편이 필요하다는 여론이 증대되었다.

2005년 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고 및 가격안정을 도모하기 위해 보편적 보유세인 재산세와 정책세제 성격인 종합부동산세의 이원

화된 체계로 개편되었다. 이는 누진세율 체계 하에서 과세표준이 쉽게 증가하지 않는다는 문제와 토지·건물 분리과세에 대한 요구가 증가하면서 보유세의 중앙-지방 간 이원화 조치가 단행된 측면이 존재한다. 또한 부동산 보유세 부담이 거래세 부담에 비해 상대적으로 낮은 점, 지역 간(수도권과 비수도권)의 세수 불균형 등의 문제를 해결하고자 하는 정책적인 목적도 함께 고려되었다. 2005년 이후 종합부동산세는 수많은 개정이 진행되었다. 주택 통합과세를 통해 토지와 건축물의 현실화율이 제고되었으며, 건물에 낮은 비례세율이 적용되고 주택과 토지에는 재산세 및 합산 누진세율의 종합부동산세가 과세되는 형식으로 개편되었다. 2006년에는 기존의 인별과세에서 세대별 합산과세로 변경되었고 주택분·종합합산 토지분에 대한 종합부동산세 과세기준액의 인하 및 세율 인상이 이루어졌다. 또한 세부담상한율 및 과표 적용률 또한 인상되었다. 2009년에는 헌법재판소의 위헌 판결로 인해 다시 인별과세로 변경되었다. 이때 1주택자에 대한 공제제도가 도입되었으며 종합부동산세 과세기준액이 상향 조정되고 세부담상한율이 인하되었다. 또한 세율의 하향 조정 및 공정시장가액비율이 도입되었다. 2017년 다주택자에 대한 증과세율이 강화되었으며 종합부동산세 세부담 상한 및 공정시장가액비율이 상향조정되었다. 또한 법인의 주택 취득·보유·처분에 대해 증과세가 적용되었다. 이어서 2019년에는 주택 시세 대비 공시가격의 비율(시세반영률)인 공시가격 현실화율 조정을 통한 과세표준(공시가격)의 균형성을 제고하는 정책이 추진되었다. 2022년에는 다주택자 중에 실질적으로 다주택자라고 볼 수 없는 일시적 2주택자와 상속받은 주택에 대해 1세대 1주택자 판정 시 주택수에서 제외하는 정책이 도입되었다. 또한 납세자의 현금흐름을 고려하여 일정 조건을 충족하는 고령자 및 장기 보유 1세대 1주택자에 대해서는 해당 주택을 상속·증여·양도할 때까지 세부담(종합부동산세) 납부를 유예하는 제도가 시행되었다.

종합부동산세에 대한 개정이 진행되면서 종합부동산세의 역할 및 방향에 대한 쟁점이 부각되었다. 종합부동산세가 부동산 가격 상승 및 시장과열을 저지하기 위해 중앙정부의 정책 수단으로 활용되기 시작하면서 주택 세부담 급증의 원인으로 작용한다는 점이다. 주택 수에 따라 인적 합산되면서 납세

자들의 지나친 세부담이 발생하고 있으며 특히 2020년 7·10 대책으로 단기 임대 및 아파트 장기일반임대 신규 등록이 폐지되면서 임대사업자가 종합부동산세 과세 대상으로 편입되는 등 과도하게 활용된 측면이 있다. 또한 단일 물건에 대해 재산세뿐만 아니라 추가적인 종합부동산세가 부가된다는 점에서 이중과세 문제가 발생할 수 있다.

납부 능력을 고려하지 않은 과세와 주택 수를 기준으로 한 과세 방식의 불합리성이 지속적으로 지적되고 있으며 현재와 같이 물건의 기준 가격만으로 납부 능력을 평가하는 과세 방식은 합리성이 부족하다는 비판을 받고 있다. 예를 들어, 토지의 경우 소유자별로 토지를 구분해 합산한 뒤 과세표준을 산정하고 세율을 적용하여 과세하지만, 주택분 종합부동산세는 주택 수에 따라 세율이 달라지는 구조를 가지고 있어 형평성 측면에서 문제가 제기되고 있다. 특히, 소유한 주택의 가격(시세)과 실제 세부담의 과세표준이 되는 공시가격이 비례하지 않는 사례가 발생할 가능성도 있어 이러한 과세 체계에 대한 개선이 필요하다는 의견이 제기되고 있다.

2. 종합부동산세와 재산세의 관계

보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세로 이원화되어 과세 방식에 차이를 보인다. 재산세 중 주택분과 건축물분은 개별 보유 건물 단위로 과세되지만, 재산세의 토지분과 종합부동산세는 개인별로 보유한 부동산의 합산 공시가격을 기준으로 과세된다. 특히 주택과 토지에는 과세표준 구간별로 초과누진세율이 적용되며, 재산세의 건축물분은 건축물의 용도에 따라 차등적인 비례세율을 적용하는 방식이 사용된다. 이러한 구조적 차이는 보유세의 과세 체계에 복잡성을 더하고 있다.

주택에 대한 재산세는 7월에 절반을 납부한 뒤 9월에 남은 절반을 납부하게 된다. 납부해야 하는 주택분 재산세가 20만원 이하인 경우에만 7월에 한번에 납부하며, 주택이 아닌 다른 건축물의 경우 재산세는 7월, 토지에 대한 재산세는 9월에 납부하게 된다. 반면 종합부동산세는 매년 12월 1일부터 15일 사이의 기간에 납부한다.

〈표 II-1〉 재산세와 종합부동산세 비교

| 과세항목 | 재산세(지방세) | | 종합부동산세(국세) | | | | | | | | | | |
|-----------|---|-------|--|-------|------|-------------------|------|-----------------------|-------------------------|-----|---------------|--|--|
| | 과표 | 세율(%) | 과표 | 세율(%) | | | | | | | | | |
| 과세대상 | 「주택법」에 따른 주택과 그 부속토지 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">구분</td> <td>세부 종류</td> </tr> <tr> <td>단독주택</td> <td>단독주택, 다가구주택, 다중주택</td> </tr> <tr> <td>공동주택</td> <td>아파트, 연립주택, 다세대주택</td> </tr> </table> | | 구분 | 세부 종류 | 단독주택 | 단독주택, 다가구주택, 다중주택 | 공동주택 | 아파트, 연립주택, 다세대주택 | 「지방세법」 제104조 제3호에 의한 주택 | | | | |
| 구분 | 세부 종류 | | | | | | | | | | | | |
| 단독주택 | 단독주택, 다가구주택, 다중주택 | | | | | | | | | | | | |
| 공동주택 | 아파트, 연립주택, 다세대주택 | | | | | | | | | | | | |
| 납부대상자 | 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 과세대상 주택을 사실상 소유하고 있는 자 | | 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세 납세의무자 | | | | | | | | | | |
| 부과방법 | 부동산 소재지 시·군·구에서 관내 부동산을 과세유형별로 구분하여 부과 | | 재산세에서 납부한 유형별 공제액을 초과하는 부분에 대해 주소지(본점 소재지) 관할 세무서에서 부과 | | | | | | | | | | |
| 납세 기한 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">구분</td> <td>납부기간</td> </tr> <tr> <td>토지</td> <td>9월 16일~9월 30일</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">주택</td> <td>세액의 절반 7월 16일 ~7월 31일</td> </tr> <tr> <td>나머지 절반 9월 16일 ~9월 30일</td> </tr> <tr> <td>건축물</td> <td>7월 16일~7월 31일</td> </tr> </table> | | 구분 | 납부기간 | 토지 | 9월 16일~9월 30일 | 주택 | 세액의 절반 7월 16일 ~7월 31일 | 나머지 절반 9월 16일 ~9월 30일 | 건축물 | 7월 16일~7월 31일 | 12월 1일~12월 15일 기간 중 납부, 같은 기간 중 종합부동산세를 신고하는 경우 고지세액은 취소 | |
| 구분 | 납부기간 | | | | | | | | | | | | |
| 토지 | 9월 16일~9월 30일 | | | | | | | | | | | | |
| 주택 | 세액의 절반 7월 16일 ~7월 31일 | | | | | | | | | | | | |
| | 나머지 절반 9월 16일 ~9월 30일 | | | | | | | | | | | | |
| 건축물 | 7월 16일~7월 31일 | | | | | | | | | | | | |
| 분할납부 | 250만원 초과 시 가능 2개월까지 | | 250만원 초과 시 가능 6개월까지 | | | | | | | | | | |
| 합산방식 | 주택 및 건축물은 물건별과세 토지는 시군구 내 인별과세 | | 주택 및 토지는 국내 인별 합산 | | | | | | | | | | |
| 과세표준 | 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱한 금액 | | $((\sum \text{인별 주택 감면 후}^* \text{공시가격}) - 9\text{억원}^{**}) \times \text{공정시장가액비율}$ <p>* 재산세 감면 주택의 경우 감면비율만큼 공시가격에서 차감 ** 1세대 1주택자는 12억원, 법인은 공시가격 전체에 대해 과세(공제 배제)</p> | | | | | | | | | | |
| 공정시장가액 비율 | 지방세법에서 주택, 건축물, 토지의 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용하여 재산세 과세표준 산정 토지 및 건축물: 50~90% 주택: 40~90% 범위 내에서 적용 | | 60%에서 100%까지의 범위 내에서 대통령령으로 정한 공정시장가액비율을 적용하여 과세표준 산정 | | | | | | | | | | |
| | 2023년: 45%(특례), 60% | | 2023년 60% | | | | | | | | | | |

〈표 II-1〉의 계속

| 과세항목 | 재산세(지방세) | | 종합부동산세(국세) | | | | |
|----------|--------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------|----------|
| | 과표 | 세율(%) | 과표 | | 세율(%) | | |
| 주택 세율 | 표준세율(공시가 9억원 초과·다주택자·법인) | | 과세 표준 | 2주택 이하 | | 3주택 이상 | |
| | ~0.6억원 | 0.1% | | 개인 | | 개인 | |
| | 0.6억~1.5억원 | 6만원+0.6억원 초과분의 0.15% | 세율 (%) | 누진 공제 | 법인 (%) | 세율 (%) | 누진 공제 |
| | 1.5억~3억원 | 19.5만원+1.5억원 초과분의 0.25% | 3억원 이하 | 0.5 | - | 0.5 | - |
| | 3억~5.4억원 | 57만원+3.0억원 초과분의 0.4% | 6억원 이하 | 0.7 | 60만원 | 0.7 | 60만원 |
| | 5.4억원~ | | | | | | |
| | 특례세율(공시가 9억원 이하 1주택자) | | 12억원 이하 | 1.0 | 240만원 | 1.0 | 240만원 |
| | ~0.6억원 | 0.05% | 25억원 이하 | 1.3 | 600만원 | 2.7 | 1,440만원 |
| | 0.6억~1.5억원 | 3만원+0.6억원 초과분의 0.1% | 50억원 이하 | 1.5 | 1,100만원 | 3.0 | 3,940만원 |
| | 1.5억~3억원 | 12만원+1.5억원 초과분의 0.2% | 94억원 이하 | 2.0 | 3,600만원 | 4.0 | 8,940만원 |
| | 3억~5.4억원 | 42만원+3.0억원 초과분의 0.35% | 94억원 초과 | 2.7 | 10,180만원 | 5.0 | 18,340만원 |
| | 5.4억원~ | 미적용 | | | | | |
| 토지 | 분리과세 | 0.7~4 | | 과세하지 않음 | | | |
| | 별도 합산 과세 | ~2억원 | 0.2 | 과세기준액 초과분의 100% | ~200억원 | 0.5 | |
| | | 2억~10억원 | 0.3 | | 200억~400억원 | 0.6 | |
| | | 10억원~ | 0.4 | | 400억원~ | 0.7 | |
| | 종합합산 과세 | ~0.5억원 | 0.2 | | ~15억원 | 1.0 | |
| 0.5억~1억원 | | 0.3 | 15억~45억원 | | 2.0 | | |
| 1억원~ | 0.5 | 45억원~ | 3.0 | | | | |
| 건축물 | 골프장용 등 건축물 | 4 | | 과세하지 않음 | | | |
| | 공장용 건축물 | 0.5 | | | | | |
| | 이외 상가 등 건축물 | 0.25 | | | | | |
| 부가세 | 지방교육세(재산세의 20%) | | 농어촌특별세(종합부동산세의 20%) | | | | |

자료: 국회예산정책처, 「부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점」, 2023 자료를 이용하여 저자 작성

특히 2024년 이후 재산세 과표상한제가 실시되었다. 기존 재산세는 토지와 건축물은 150%, 주택의 경우 공시가격 3억원 이하 105%, 3억~6억원 110%, 6억원 초과 130%로 세부담상한제가 설정되어 있으나 2023년 정부는 공시가격 급등 시에도 과표를 안정적으로 관리하기 위해 ‘과표상한제’를 도입하였다. 과표상한제는 재산세 과표 상승 한도를 연 5% 이내로 제한하는 것으로 매년 소비자물가 상승률, 지방재정 여건 등을 고려하여 결정하며 과표상한제 도입 5년 후 세부담상한제가 폐지될 예정이다.

3. 종합부동산세 – 재산세 현황

가. 전체 현황

〈표 II-2〉 연도별 종합부동산세 세액 및 납부인원

(단위: 조원(세액), 만명(인원))

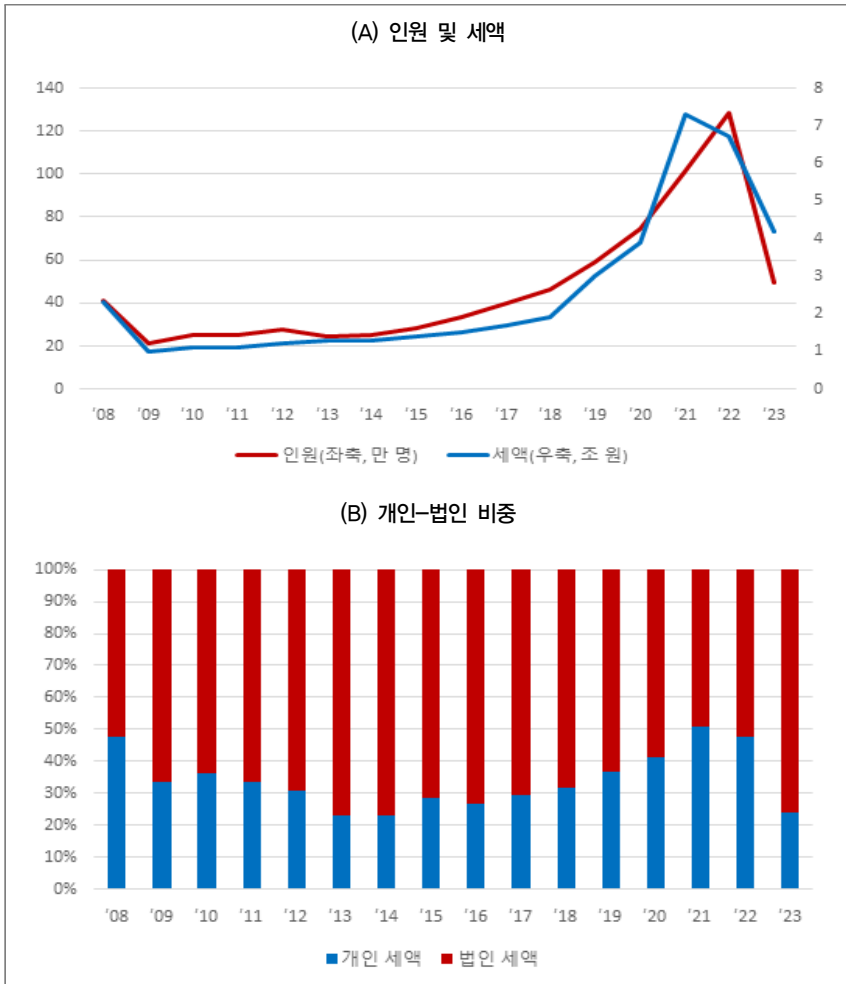
| 구분 | | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | '23 |
|----|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| 세액 | 총합 | 2.3 | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.7 | 1.9 | 3.0 | 3.9 | 7.3 | 6.7 | 4.2 |
| | 개인 | 1.1 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 1.1 | 1.6 | 3.7 | 3.2 | 1.0 |
| | 법인 | 1.2 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.9 | 2.3 | 3.6 | 3.5 | 3.2 |
| 인원 | 총합 | 41.3 | 21.3 | 25.0 | 24.8 | 27.4 | 24.6 | 25.2 | 28.3 | 33.6 | 39.7 | 46.4 | 59.2 | 74.4 | 101.7 | 128.3 | 49.5 |
| | 개인 | 39.8 | 20.3 | 24.0 | 23.7 | 26.2 | 23.3 | 23.7 | 26.6 | 31.7 | 37.6 | 43.6 | 55.8 | 70.7 | 94.0 | 120.6 | 41.7 |
| | 법인 | 1.4 | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.5 | 1.7 | 1.9 | 2.1 | 2.7 | 3.4 | 3.6 | 7.6 | 7.7 | 7.8 |

자료: 국세청, 「국세통계연보」 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

이는 2010년대 부동산 가격의 전반적인 상승과 이를 안정화 시키기 위한 정부의 보유세부담 강화 정책 등에서 기인한 것으로 종합부동산세율의 인상, 공정시장가액비율 인상, 공시가격현실화 계획으로 인한 공시가격(과세표준)의 시세반영률 증가, 부동산가격으로 인한 시세 급등이 주요 원인으로 작용하고 있다. 2022년 부동산 시장경기 둔화 및 정부의 정책 완화로 성장세가 둔화되었으며 2023년에는 전반적인 정부의 보유세 부담 경감 조치로 인해 세수가 크게 감소하였다. 2022년 6.7조원에서 2023년 4.2조원으로 약 37%

감소하였으며 종합부동산세 납부인원(개인)은 약 65% 감소하는 모습이 나타나고 있다.

[그림 II-1] 종합부동산세 납부인원 및 세액



주: 종합부동산세액은 결정세액을 활용
 자료: 국세청, 「국세통계연보」 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

〈표 II-3〉 연도별 서울·수도권 세액 및 납부인원 비중

(단위: %)

| 구분 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | '23 | |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 세액 비중 | 수도권 | 86 | 86 | 85 | 85 | 85 | 84 | 84 | 79 | 79 | 79 | 77 | 77 | 79 | 75 | 74 | 70 |
| | 서울 | 61 | 60 | 60 | 60 | 59 | 59 | 64 | 62 | 62 | 61 | 60 | 59 | 62 | 51 | 49 | 48 |
| 인원 비중 | 수도권 | 86 | 89 | 90 | 89 | 84 | 82 | 80 | 79 | 78 | 77 | 77 | 79 | 80 | 76 | 77 | 76 |
| | 서울 | 57 | 62 | 62 | 60 | 56 | 53 | 52 | 52 | 50 | 51 | 51 | 53 | 55 | 48 | 46 | 52 |

자료: 국세청, 「국세통계연보」 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

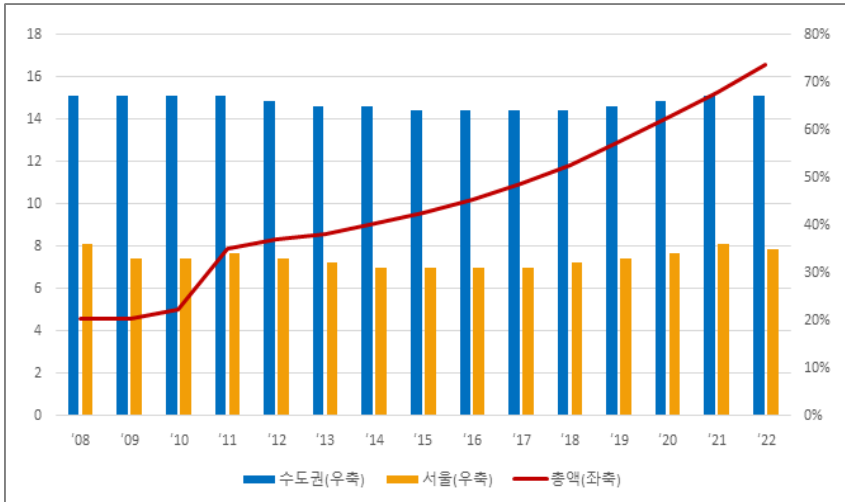
〈표 II-4〉 연도별 재산세 총액 및 서울·수도권 비중

(단위: 조원, %)

| 구분 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 과 | 총액 | 4.6 | 4.6 | 5.0 | 7.9 | 8.4 | 8.6 | 9.1 | 9.6 | 10.2 | 10.9 | 11.8 | 12.9 | 14.1 | 15.2 | 16.6 |
| 세 분 | 수도권 | 67% | 67% | 67% | 67% | 66% | 65% | 65% | 64% | 64% | 64% | 65% | 66% | 67% | 67% | 67% |
| | 서울 | 36% | 33% | 33% | 34% | 33% | 32% | 31% | 31% | 31% | 31% | 32% | 33% | 34% | 36% | 35% |

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

[그림 II-2] 재산세 총액 및 서울·수도권 비중



자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

나. 주택분 보유세 현황

〈표 II-5〉 종합부동산세 지역별 현황(주택분)

(단위: 백만원)

| 구분 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|----|------------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 서울 | 236,647 (20%) | 275,470 (16%) | 619,364 (125%) | 996,548 (61%) | 2,374,157 (138%) | 1,668,387 (-30%) | 483,074 (-71%) |
| 인천 | 7,082 (54%) | 9,052 (28%) | 18,523 (105%) | 21,135 (14%) | 94,851 (349%) | 93,527 (-1%) | 19,372 (-79%) |
| 경기 | 61,887 (18%) | 73,011 (18%) | 162,314 (122%) | 234,103 (44%) | 991,618 (324%) | 817,933 (-18%) | 203,495 (-75%) |
| 강원 | 2,906 (27%) | 3,488 (20%) | 7,106 (104%) | 10,261 (44%) | 36,301 (254%) | 27,382 (-25%) | 10,017 (-63%) |
| 대전 | 3,425 (21%) | 3,906 (14%) | 8,213 (110%) | 15,010 (83%) | 77,621 (417%) | 73,200 (-6%) | 20,513 (-72%) |
| 충북 | 2,491 (18%) | 2,726 (9%) | 5,487 (101%) | 7,884 (44%) | 40,388 (412%) | 30,197 (-25%) | 11,681 (-61%) |
| 충남 | 4,347 (17%) | 5,078 (17%) | 8,752 (72%) | 12,273 (40%) | 73,616 (500%) | 42,726 (-42%) | 16,572 (-61%) |
| 세종 | 690 (46%) | 1,023 (48%) | 2,605 (155%) | 4,357 (67%) | 25,059 (475%) | 23,361 (-7%) | 4,364 (-81%) |
| 광주 | 2,512 (24%) | 3,157 (26%) | 8,049 (155%) | 13,329 (66%) | 66,503 (399%) | 46,110 (-31%) | 24,814 (-46%) |
| 전북 | 2,441 (31%) | 2,696 (10%) | 4,980 (85%) | 6,606 (33%) | 38,503 (483%) | 26,584 (-31%) | 10,246 (-61%) |
| 전남 | 2,185 (47%) | 2,117 (-3%) | 4,760 (125%) | 6,598 (39%) | 36,097 (447%) | 23,055 (-36%) | 10,691 (-54%) |
| 대구 | 8,324 (14%) | 10,582 (27%) | 22,379 (111%) | 28,876 (29%) | 128,226 (344%) | 89,139 (-30%) | 23,581 (-74%) |
| 경북 | 5,432 (-8%) | 5,822 (7%) | 9,244 (59%) | 11,743 (27%) | 51,388 (338%) | 35,461 (-31%) | 15,886 (-55%) |
| 부산 | 16,159 (29%) | 19,670 (22%) | 28,516 (45%) | 38,226 (34%) | 210,942 (452%) | 188,931 (-10%) | 51,331 (-73%) |
| 울산 | 4,788 (18%) | 4,633 (-3%) | 7,116 (54%) | 5,705 (-20%) | 32,753 (474%) | 27,131 (-17%) | 9,485 (-65%) |
| 경남 | 22,485 (32%) | 15,390 (-32%) | 23,602 (53%) | 35,595 (51%) | 92,532 (160%) | 58,119 (-37%) | 22,589 (-61%) |
| 제주 | 4,031 (24%) | 5,369 (33%) | 11,341 (111%) | 10,792 (-5%) | 37,978 (252%) | 25,728 (-32%) | 10,945 (-57%) |
| 총계 | 387,832 (21%) | 443,190 (14%) | 952,351 (115%) | 1,459,040 (53%) | 4,408,532 (202%) | 3,296,971 (-25%) | 948,657 (-71%) |

주: () 안의 값은 전년 대비 증감률

자료: 국세청, 「국세통계연보」, 주택분 종합부동산세 현황 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

〈표 11-6〉 재산세 지역별 현황(주택분)

(단위: 백만원)

| 구분 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 |
|----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 서울 | 1,573,072 (11%) | 1,770,428 (13%) | 2,052,641 (16%) | 2,479,195 (21%) | 2,881,139 (16%) | 3,025,353 (5%) |
| 인천 | 199,333 (7%) | 220,079 (10%) | 235,763 (7%) | 249,060 (6%) | 245,116 (-2%) | 274,334 (12%) |
| 경기 | 1,031,266 (8%) | 1,156,064 (12%) | 1,308,477 (13%) | 1,457,632 (11%) | 1,575,512 (8%) | 1,753,977 (11%) |
| 강원 | 52,182 (8%) | 57,939 (11%) | 63,523 (10%) | 67,895 (7%) | 64,851 (-4%) | 67,588 (4%) |
| 대전 | 94,383 (5%) | 99,292 (5%) | 105,129 (6%) | 114,286 (9%) | 113,331 (-1%) | 126,387 (12%) |
| 충북 | 62,066 (7%) | 67,427 (9%) | 71,018 (5%) | 73,573 (4%) | 71,945 (-2%) | 74,133 (3%) |
| 충남 | 85,892 (9%) | 96,411 (12%) | 98,614 (2%) | 102,447 (4%) | 97,138 (-5%) | 99,445 (2%) |
| 세종 | 24,680 (39%) | 32,401 (31%) | 39,135 (21%) | 44,528 (14%) | 51,287 (15%) | 65,311 (27%) |
| 광주 | 72,950 (9%) | 79,948 (10%) | 89,475 (12%) | 99,770 (12%) | 99,101 (-1%) | 103,597 (5%) |
| 전북 | 62,562 (7%) | 68,553 (10%) | 73,276 (7%) | 77,406 (6%) | 73,606 (-5%) | 73,640 (0%) |
| 전남 | 47,815 (13%) | 51,461 (8%) | 56,440 (10%) | 60,559 (7%) | 59,458 (-2%) | 61,286 (3%) |
| 대구 | 161,175 (10%) | 179,142 (11%) | 198,540 (11%) | 215,979 (9%) | 219,422 (2%) | 228,905 (4%) |
| 경북 | 93,642 (9%) | 103,704 (11%) | 108,682 (5%) | 109,612 (1%) | 104,646 (-5%) | 100,547 (-4%) |
| 부산 | 230,485 (9%) | 257,908 (12%) | 274,256 (6%) | 298,615 (9%) | 311,811 (4%) | 341,582 (10%) |
| 울산 | 75,667 (8%) | 82,004 (8%) | 85,115 (4%) | 88,368 (4%) | 83,567 (-5%) | 84,772 (1%) |
| 경남 | 161,618 (10%) | 175,114 (8%) | 179,991 (3%) | 188,048 (4%) | 176,975 (-6%) | 173,673 (-2%) |
| 제주 | 29,351 (24%) | 36,323 (24%) | 41,956 (16%) | 45,094 (7%) | 44,486 (-1%) | 45,571 (2%) |
| 총계 | 4,058,139 (10%) | 4,534,198 (12%) | 5,082,032 (12%) | 5,772,066 (14%) | 6,273,390 (9%) | 6,700,099 (7%) |

주: () 안의 값은 전년 대비 증감률

자료: 행정안전부, 「지방세동계연감」, 재산세 과세물건별 과세분 결정세액 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

〈표 11-7〉 주택 보유세 지역별 현황

(단위: 백만원)

| 구분 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 |
|----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 서울 | 1,809,719 (12%) | 2,045,898 (13%) | 2,672,005 (31%) | 3,475,743 (30%) | 5,255,296 (51%) | 4,693,740 (-11%) |
| 인천 | 206,415 (8%) | 229,131 (11%) | 254,286 (11%) | 270,195 (6%) | 339,967 (26%) | 367,861 (8%) |
| 경기 | 1,093,153 (9%) | 1,229,075 (12%) | 1,470,791 (20%) | 1,691,735 (15%) | 2,567,130 (52%) | 2,571,910 (0%) |
| 강원 | 55,088 (9%) | 61,427 (12%) | 70,629 (15%) | 78,156 (11%) | 101,152 (29%) | 94,970 (-6%) |
| 대전 | 97,808 (5%) | 103,198 (6%) | 113,342 (10%) | 129,296 (14%) | 190,952 (48%) | 199,587 (5%) |
| 충북 | 64,557 (7%) | 70,153 (9%) | 76,505 (9%) | 81,457 (6%) | 112,333 (38%) | 104,330 (-7%) |
| 충남 | 90,239 (9%) | 101,489 (12%) | 107,366 (6%) | 114,720 (7%) | 170,754 (49%) | 142,171 (-17%) |
| 세종 | 25,370 (39%) | 33,424 (32%) | 41,740 (25%) | 48,885 (17%) | 76,346 (56%) | 88,672 (16%) |
| 광주 | 75,462 (10%) | 83,105 (10%) | 97,524 (17%) | 113,099 (16%) | 165,604 (46%) | 149,707 (-10%) |
| 전북 | 65,003 (8%) | 71,249 (10%) | 78,256 (10%) | 84,012 (7%) | 112,109 (33%) | 100,224 (-11%) |
| 전남 | 50,000 (14%) | 53,578 (7%) | 61,200 (14%) | 67,157 (10%) | 95,555 (42%) | 84,341 (-12%) |
| 대구 | 169,499 (10%) | 189,724 (12%) | 220,919 (16%) | 244,855 (11%) | 347,648 (42%) | 318,044 (-9%) |
| 경북 | 99,074 (8%) | 109,526 (11%) | 117,926 (8%) | 121,355 (3%) | 156,034 (29%) | 136,008 (-13%) |
| 부산 | 246,644 (11%) | 277,578 (13%) | 302,772 (9%) | 336,841 (11%) | 522,753 (55%) | 530,513 (1%) |
| 울산 | 80,455 (8%) | 86,637 (8%) | 92,231 (6%) | 94,073 (2%) | 116,320 (24%) | 111,903 (-4%) |
| 경남 | 184,103 (13%) | 190,504 (3%) | 203,593 (7%) | 223,643 (10%) | 269,507 (21%) | 231,792 (-14%) |
| 제주 | 33,382 (24%) | 41,692 (25%) | 53,297 (28%) | 55,886 (5%) | 82,464 (48%) | 71,299 (-14%) |
| 총계 | 4,445,971 (11%) | 4,977,388 (12%) | 6,034,383 (21%) | 7,231,106 (20%) | 10,681,922 (48%) | 9,997,070 (-6%) |

주: () 안의 값은 전년 대비 증감률

자료: 다음 연도별 자료를 이용하여 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계연보」, 각 연도
2. 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도

〈표 II-5〉는 2017~2023년 종합부동산세(주택분), 〈표 II-6〉는 2017~2022년 재산세(주택분)의 지역별-연도별 현황, 〈표 II-7〉은 동 기간 보유세(종합부동산세, 재산세 합산)의 현황을 보여준다. 종합부동산세(주택분)는 2019년 약 9,524억원으로 전년 대비 115% 증가했으며, 2020년에는 약 1조 4,590억원(53% 증가), 2021년에는 약 4조 4,085억원(202% 증가)으로, 2019년 이후 급격한 증가세를 나타냈다. 재산세(주택분)는 2019년에 약 4조 9,898억원으로 전년 대비 12% 증가했으며, 2020년에는 약 5조 6,852억원으로 14% 증가하였다. 두 세금을 합산한 주택 보유세는 전년 대비 2019년 22%, 2020년 20% 증가하였다. 광역시도별로는 서울 지역의 주택 보유세 부담이 가장 큰 폭으로 증가했으며, 2019년에는 전년 대비 31% 증가, 2020년에는 30% 증가하여 전국에서 가장 높은 증가율을 기록하였다.

4. 공시가격 현실화 계획(2020년)¹⁾

공시가격은 「부동산공시법」에 따라 적정가격을 공시해야 하나, 그간 적정가격 대비 낮게 공시하는 관행으로 인해 적정가격과의 격차가 점차 확대되었다. 동시에 부동산 유형·시세수준별 시세반영률 편차도 크게 나타나 공시가격을 활용하는 조세·복지 제도 내에서의 불형평성이 많이 지적되었다.

이에 누적된 부동산 유형·시세수준별 시세반영률 편차를 해소하기 위해 공시법에 따라 「부동산 공시가격 현실화 계획」(2020. 11.)을 시행되었으며, 목표 현실화율을 시세의 90%로 설정(평가오차 고려)하여 부동산 유형별·시세 수준별로 2025~2035년까지 도달하도록 설정하였다.

부동산 공시가격의 평균 현실화율은 유형별로 50~70% 수준으로, 적정가격을 공시하도록 규정한 「부동산공시법」의 취지에 완전히 부합하지 않는 측면이 있다. 이를 개선하기 위해 2019~2020년 사이 현실화를 추진했으나, 공시가격의 현실화율은 유형별로 1~3%p 증가에 그쳤다. 구체적으로 2018년에서

1) 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표, 보도자료, 2020. 11. 3., https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95084697의 자료를 인용함

2020년 사이, 토지의 현실화율은 62.6%에서 65.5%로, 표준주택은 51.8%에서 53.6%, 공동주택은 68.1%에서 69.0%로 소폭 상승하였다. 2018년 이전에는 시세 변동을 체계적으로 반영하지 못하는 공시가격 결정 방식의 한계로 인해 공시가격과 시세 간 격차가 지속되었다. 당시 공시가격 변동 수준은 시세 변동, 경제 여건, 과표 현실화 등을 종합적으로 고려해 결정되었으나, 2019년 공시부터는 시세 산정에 기반한 공시가격 결정 방식이 도입되었다. 그럼에도 불구하고, 2013년~2015년 사이 공시가격과 시세동향 간 변동률 격차는 1%p 수준이었던 반면, 2016년에는 3.6%p로 격차가 커지는 등 시기에 따라 변동 격차는 다양하게 나타났다. 또한, 동일한 주택 유형임에도 공동주택과 단독주택 간 현실화율 격차가 약 15%p로 벌어지는 등 유형 간 현실화율의 불균형 문제가 여전히 존재했다.

〈표 II-8〉 시세구간별 공동·표준주택 현실화율

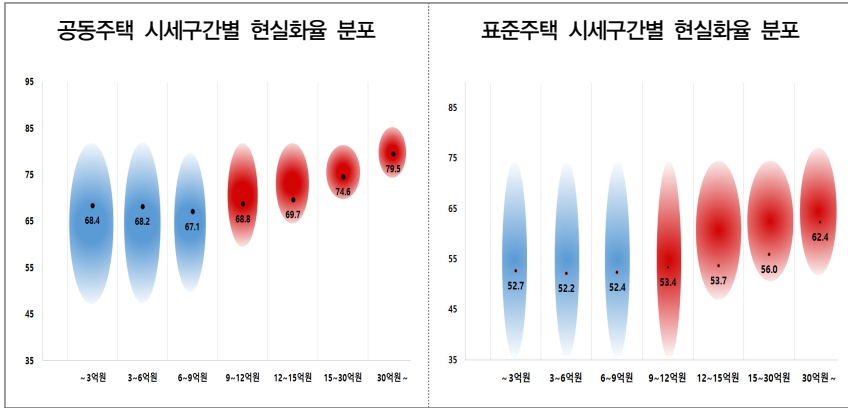
(단위: %)

| 구분 | 전체 | 9억원 미만 | | | 9억원 이상 | | | | | |
|------------|------|--------|--------|--------|---------|----------|----------|-------|------|------|
| | | ~3억원 | 3억~6억원 | 6억~9억원 | 9억~12억원 | 12억~15억원 | 15억~30억원 | 30억원~ | | |
| 공동 | 69.0 | 68.1 | 68.4 | 68.2 | 67.1 | 72.2 | 68.8 | 69.7 | 74.6 | 79.5 |
| 표준 (단독) | 53.6 | 52.4 | 52.7 | 52.2 | 52.4 | 56.0 | 53.4 | 53.7 | 56.0 | 62.4 |

자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표, 보도자료, 2020. 11. 3.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95084697, 검색일자: 2024. 10. 31.

한편, 고가 주택(9억원 이상)과 중저가 주택 간의 현실화율 역전 현상은 해소되었으나, 중가와 저가 주택 간의 역전 현상은 여전히 개선이 미흡하다. 예를 들어, 2022년 기준 6억~9억원 사이 공동주택의 현실화율은 67.1%였으나, 6억원 미만 공동주택은 68.3%로 더 높은 시세 대비 공시가격 비율을 보였다. 또한, 동일 유형 및 유사 가격대의 부동산에서도 현실화율이 넓게 분포하고 있어 조세와 같은 국민 부담에 있어 형평성 저해 문제가 제기되고 있다. 특히 토지의 경우, 현실화율은 점진적으로 제고되고 있지만, 이용 상황별로 현실화율에 일부 차이가 발생하여 여전히 불균형 문제가 존재한다.

[그림 II-3] 시세구간별 현실화율 분포



자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표, 보도자료, 2020. 11. 3., https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95084697, 검색일자: 2024. 10. 31.

토지의 경우에도 현실화율은 점진적으로 제고되어 왔으나, 이용상황별로 현실화율에 일부 차이가 발생했다.

<표 II-9> 공시가격 현실화 로드맵 기존 계획 및 수정안

| 〈기존 계획, 2020년〉 | | | |
|----------------|-------------------|---|--|
| 구분 | 기간 | 연도별 현실화율 제고분(A) | |
| 9억원 이상 주택 | - | A = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간 공동(2030년) / 단독(2035년) | |
| 9억원 미만 주택 | 2021~2023년 (중간목표) | 공동주택 | A = (70% - 전년도 현실화율) / 2023년까지 잔여 도달기간 |
| | | 단독주택 | A = (55% - 전년도 현실화율) / 2023년까지 잔여 도달기간 |
| | 2024년 이후 | 공동주택 | A = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간 (2030년) |
| | | 단독주택 | A = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간 (2035년) |
| 토지 | - | - | A = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간 (2028년) |

현실화율 제고분 A, 상한 6%p 적용

자료: 저자 작성

〈표 II-10〉 공시가격 현실화 계획(2020년) 가격구간별-연도별 평균 현실화율

(단위: %)

〈공동주택〉

| 구분 | '20 | '21 | '22 | '23 | '24 | '25 | '26 | '27 | '28 | '29 | '30 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 평균 | 69.0 | 70.2 | 71.5 | 72.7 | 75.6 | 78.4 | 80.9 | 83.5 | 85.6 | 87.8 | 90.0 |
| 9억원 미만 | 68.1 | 68.7 | 69.4 | 70.0 | 72.9 | 75.7 | 78.6 | 81.4 | 84.3 | 87.1 | 90.0 |
| 9억~15억원 | 69.2 | 72.2 | 75.1 | 78.1 | 81.1 | 84.1 | 87.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 |
| 15억원 이상 | 75.3 | 78.3 | 81.2 | 84.1 | 87.1 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 |

〈표준주택〉

| 구분 | '20 | '21 | '22 | '23 | '24 | '25 | '26 | '27 | '28 | '29 | '30 | '31 | '32 | '33 | '34 | '35 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 평균 | 53.6 | 55.9 | 58.1 | 60.4 | 63.6 | 66.8 | 70.0 | 73.2 | 75.7 | 78.2 | 80.6 | 82.5 | 84.4 | 86.2 | 88.1 | 90.0 |
| 9억원 미만 | 52.4 | 53.3 | 54.1 | 55.0 | 57.9 | 60.8 | 63.8 | 66.7 | 69.6 | 72.5 | 75.4 | 78.3 | 81.3 | 84.2 | 87.1 | 90.0 |
| 9억~15억원 | 53.5 | 57.2 | 60.8 | 64.5 | 68.1 | 71.8 | 75.4 | 79.1 | 82.7 | 86.4 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 |
| 15억원 이상 | 58.4 | 62.9 | 67.4 | 71.9 | 76.5 | 81.0 | 85.5 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 |

〈표준지〉

| 구분 | '20 | '21 | '22 | '23 | '24 | '25 | '26 | '27 | '28 |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 평균 | 65.5 | 68.6 | 71.6 | 74.7 | 77.8 | 80.8 | 83.9 | 86.9 | 90.0 |

자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표, 보도자료, 2020. 11. 3., https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95084697, 검색일자: 2024. 10. 31.

특히, 목표 현실화율(90%) 달성을 위해 부동산 유형 및 시세 수준별로 매년 제고되는 현실화율과 도달기간을 상이하게 설정하였다. 현실화율 편차가 큰 시세 9억원 미만 주택은 3년의 균형성 확보 기간 이후 목표 현실화율까지 매년 균일하게 제고하였다. 시세 9억원 이상 주택과 토지는 현실화율 현황을 고려하여 시세수준별 목표 도달기간까지 매년 균일하게 제고하였다. 공동주택의 경우 공시가격인 15억원 이상일 경우 2025년, 9억~15억원일 경우 2027년, 9억원 미만일 경우 2030년에 90%의 현실화율에 도달할 수 있도록 계획했다. 단독주택의 경우 공시가격인 15억원 이상일 경우 2027년, 9억~15억원일 경

우 30년, 9억원 미만일 경우 2035년에 90%의 현실화율에 도달할 수 있도록 계획했다. 토지의 경우 2028년에 도달하게 되었다.

5. 윤석열 정부 보유세 부담 완화 조치

가. 종합부동산세 부담 완화 조치

종합부동산세 부담 완화를 위한 가장 대표적인 조치는 종합부동산세 세율의 인하와 공시가격(과세표준)의 하향 조정이다. 공시가격의 경우 공시가격 현실화 계획이 유예되면서 현실화율(시세반영률)을 2020년 수준으로 환원하였다. 또한 공정시장가액비율이 100%에서 60%로 하향 조정되었으며 공제금액 또한 1가구 1주택자인 경우 과세기준 11억원에서 12억원으로, 다주택자인 경우 기본공제액 6억원에서 9억원까지로 상향되었다.

〈표 II-11〉 종합부동산세 세율 변경

(단위: %)

| 과세표준 | 2021~2022년 세율 | | 2023년 세율 | | |
|---------|------------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| | 일반 | 다주택자 | 일반 | 다주택자 (2주택자) | 다주택자 (3주택 이상) |
| | 2주택 이하 조정 1주택 | 3주택 이상 조정 2주택 | 1주택 | 2주택 | 3주택 이상 |
| 3억원 이하 | 0.6 | 1.2 | 0.5 | | 0.5 |
| 6억원 이하 | 0.8 | 1.6 | 0.7 | | 0.7 |
| 12억원 이하 | 1.2 | 2.2 | 1.0 | | 1.0 |
| 25억원 이하 | 1.6 | 3.6 | 1.3 | | 2.0 |
| 50억원 이하 | 1.6 | 3.6 | 1.5 | | 3.0 |
| 94억원 이하 | 2.2 | 5.0 | 2.0 | | 4.0 |
| 94억원 초과 | 3.0 | 6.0 | 2.7 | | 5.0 |

자료: 국세청, 「종합부동산세 세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsview.do?mi=2354&cntntslid=7736>, 검색일자: 2024. 10. 31.

또한 종합부동산세의 세부담 상한이 하향 조정되었다. 기존 주택분 중부세 세부담 상한이 2주택 이하 150%, 3주택 이상 300%(조정대상지역 2주택 포함)이었지만 2주택, 3주택 이상 관계없이 150%로 일원화되었다.

나. 재산세 부담 완화 조치

주택 실수요자인 1주택자의 재산세 부담을 완화하기 위해 과표구간별 세율을 0.05%p씩 인하하는(공시가격 9억원 이하 1주택에 대한 세율 특례)가 2026년까지 연장되었다. 또한 1주택자 재산세 부담을 완화하기 위해 한시적으로 시행한 공정시장가액비율 특례가 연장되었다. 이는 2009년 도입 이후 2021년까지 60%로 유지되었으나 2021~2022년 공시가격 급등에 따른 세 부담을 완화하기 위해 1주택에 한해 한시적으로 2022년 45%로 완화되었다. 2023년 주택가액에 따라 3억원 이하 43%, 6억원 이하 44%, 6억원 초과 45%로 조정되었다.

더불어 주택 재산세 과세표준 증가한도를 전년 대비 5% 수준으로 제한하는 ‘과세표준상한제’가 2023년 시행되었다. 이를 통해 ‘당해연도 과세표준’과 ‘직전연도 과세표준 상당액에서 5%가량 인상한 금액’을 비교해 낮은 금액을 과세표준으로 적용하여 세부담을 일정 부분 완화하였다.

인구감소지역의 ‘세컨드 홈’ 활성화를 위해 1주택 재산세 특례가 지원되었다. 1주택 재산세 특례는 1주택자가 인구감소지역에 소재한 공시가격 4억원 이하 1주택을 추가로 신규 취득할 경우 2주택자가 아닌 1주택자로 간주하는 제도이다.

6. 해외 주요국 사례 조사

가. 미국

1) 보유세 관련 제도

미국은 연방 수준의 보유세 관련 제도 대신, 주정부나 지방자치단체 수준에서 주 및 지방세(state and local tax)로 재산세(property tax)를 과세한다. 이때 각 주마다 과세주체, 과세대상, 과세표준, 세율구조, 감면·공제 등이 상이할 수 있으며, 동일한 주 내에서도 지방자치단체별로 세부 내용에 차이가 있을 수 있으므로,²⁾ 개별 확인이 필요하다. 미국의 재산세는 과거 식민

지시대의 미국부터 오늘날의 미국까지, 주 혹은 지방자치단체의 주된 세입원으로 사용되고 있다(한국지방세연구원, 2016).

2) 과세주체

재산세의 과세권자는 원칙적으로 지방정부이다. 지방정부는 재정적 측면에서 주 헌법과 법령규정을 따르며, 대부분의 주가 이에 근거하여 과세제한(지출제한)을 둔다. 일반적으로 재산세는 재산의 공정시장가치(fair market value)를 기초로 과세하며, 지방자치단체 차원에서 평가관(assessor)과 징수관(collector)을 통하여 공정시장가치 평가 및 재산세 징수 업무가 이루어진다. 주정부는 공공시설에 대한 재산세 평가, 주정부 소유 토지에 대한 카운티 형평위원회 결정에 대한 승인, 재산세에 대한 불복 관련 업무들을 담당한다(한국지방세연구원, 2016). 다만, 이러한 부분 역시 주 및 지방자치단체별로 세부 내용이 상이하므로, 확인이 필요하다.

3) 과세대상

과세대상 역시 주나 지방자치단체별로 상이하므로, 그 범위가 동일하지 않은 편이다. 다만, 50개 주 모두 주 및 지방자치단체 수준에서 부동산을 재산세 과세대상으로 설정하며, 일반적으로 주 내에 있는 모든 재산에 대하여 재산세를 부과한다.³⁾ 재산세 과세대상은 크게 3가지(부동산·동산·무형자산)로 구분할 수 있다. 다만, 부동산만 재산세 과세대상으로 설정하여 과세하는 주, 재산세 과세대상에 부동산·동산·무형자산을 포함시켜서 유형별로 모두 과세하는 주⁴⁾ 등, 주나 지방자치단체별로 재산세의 과세대상이 상이할 수 있다는 부분에 유의하여 재산세 과세대상을 살펴볼 필요가 있다.

이와 관련하여 뉴욕주 재산세 과세대상 사례를 참고할 수 있다. 뉴욕주는 비과세 대상으로 열거된 것을 제외한 모든 부동산(부동산에 대한 권리 포함)

2) 박훈 외, 『해외 주요국의 재산세 과세기준일 제도』, 한국지방세연구원, 2016, p. 3.

3) 단, 주 헌법과 법령규정에 따른 비과세 대상에 해당하는 경우는 제외됨

4) 일부 주에서 동산 또는 무형자산을 재산세 과세대상에 포함함

의 소유주를 대상으로 재산세를 과세한다.⁵⁾ 이때 비과세 대상 부동산에는 무형자산 및 유·무형자산을 불문한 개인용 자산(personal property)과, 국가·지방자치단체나 종교단체가 소유한 부동산, 방위용 구조물 등이 있으며,⁶⁾ 과세대상 부동산에는 토지, 건물 및 건축물, 철로, 통신선, 보일러, 관·저장장치, 엘리베이터, 배관·난방·조명장치, 이동주택(mobile home) 등이 포함되며, 보다 구체적인 내용은 <표 II-12>를 참고한다.

〈표 II-12〉 뉴욕주 재산세 과세대상

| 유형 | 과세대상 범위 |
|-------------|--|
| 토지 | 나무와 덩굴, 광산, 광물, 채석장, 화석 포함 |
| 건물 및 건축물 | 다리, 워브(Wharve), 부두, 부두이용료·기중기사용료·도크사용료를 징수할 권리의 가치 |
| 철로 | 지면·지하·고가철로, 철로 건축물, 철로 하부·상부구조 통신선 |
| 통신선 | 통신회사가 보유하는 통신선, 와이어, 기둥, 보조설비 |
| 관·저장장치 | 본관, 파이프, 탱크 |
| 보일러, 공조장치 등 | 엘리베이터 배관 난방장치 조명장치 발전장치 난방·조명·전기·가스 분배장치 |
| 이동가능주택 | 트레일러, 이동주택(여가용 자동차는 제외) |
| 특수 프랜차이즈 | 통신회사가 보유하지 않는 전자자료 전송선, 와이어, 기둥 등 |

주: 뉴욕주 부동산세법에 따른 뉴욕주의 재산세 과세대상을 정리함
 자료: 이선화·마정화, 「미국의 재산세제도: 뉴욕, 캘리포니아」, 한국지방세연구원, 2017, p. 7.

4) 과세표준

재산세의 과세표준은 평가액(assessed value)에서 납세자의 개인 특성에 따른 평가액 공제(exemptions)를 차감한 금액이다. 평가액은 주정부의 재무부가 평가한 시장가격(market value)에 지방정부가 정한 부과율(assessment ratio)을 적용하여 산출하며,⁷⁾ 평가와 관련하여 미국 50개 주를 다음과 같이 3가지 그룹으로 나눌 수 있다: ① 재평가선택형,⁸⁾ ② 재평가제한형,⁹⁾ ③ 재

5) 재산세를 부과하는 시 관할구역 거주자로 과세대상(tax roll)에 이름이 등록된 사람을 의미함
 6) CCH, 2019 U.S. Master Property Tax Guide, 2019, pp. 941-943.
 7) 매년 과세표준 대장이 확정되면, 지방정부가 해당 금액에 기초하여 재산세를 결정함
 8) 재평가에 대한 자율성이 존재하며 이를 의무화하지 않는 유형(예시: 뉴욕주)

평가의무형.¹⁰⁾ 한편, 재산세 과세표준과 세율을 곱하여 세액을 계산하는 방식 역시 통일되어 있지 않으므로, 주에 따라서 과세표준 계산방식이 다를 수 있다. 시장가격에 바로 세율(백분위나 1,000달러당 얼마의 형태)로 계산하는 주, 시장가격에 세율 외에 조정된 제2의 세율에 해당하는 비율을 추가하는 주, 시장가격 자체를 원가나 조정된 가액으로 대체한 후 세율을 적용하여 계산하는 주 등 주별로 다양한 계산법이 존재한다.

한편, 이와 관련하여 부동산 과세유형에 따라서 시장가격 평가방법 및 부과율을 다르게 적용하는 뉴욕주 뉴욕시 사례¹¹⁾를 참고할 수 있다. 뉴욕주 뉴욕시는 재산세 과세를 위하여 매년 뉴욕시에 소재한 모든 부동산의 시장가격(market value)을 결정한다. 대부분의 뉴욕주 지방정부가 부동산 유형을 구분하지 않으며 동일한 방식으로 과세하지만, 뉴욕시와 나소(Nassau) 카운티는 부동산 유형별 과세제도를 채택하고 있다. 특히 뉴욕시의 경우 부동산 유형을 <표 II-13>과 같이 4가지 유형(1종·2종·3종·4종)으로 구분하여, 세율·평가방법 등 과세방식에 차이를 두고 있다.¹²⁾ 이때 1종 부동산은 유사매매가격 접근법, 2종 및 4종 부동산은 소득접근법, 3종 부동산은 원가접근법에 따라서 시장가격을 평가한다.¹³⁾

9) 주택 취득가액을 고정적으로 사용하거나 일부 인상하여 부동산 매매가 발생하는 경우에만 재평가를 하는 유형(예시: 캘리포니아주)

10) 일정기간마다 의무적으로 자산가치를 재평가하는 유형(예시: 코네티컷주)

11) 뉴욕시는 부동산 유형을 4가지 유형으로 구분하여 세율, 평가방법 등 과세방식에 차이를 두고 있으며, 관련 내용은 <표 II-13>을 참고한다.

12) 1종, 2종(일부), 4종 부동산에 대해서는 평가액 상승률 상한이 존재하지만, 유형별로 다르게 운영함: (1종) 주택의 시장가치 상승 속도와 상관없이 전년 대비 6% 또는 5년간 20%를 한도로 함, (2종) 가구 수에 따라 상승률 상한이 상이함, (4종) 별도기준에 따른 금액을 상한으로 설정함(자료: 뉴욕시 재무국, "Class 2 property tax guide(TAX023 TC2 Guide 2025)", 2025; 뉴욕시 재무국, "Class 1 property tax guide", 2025; 뉴욕시 재무국, "Utility property tax guide(Class 3 and 4)", 2025).

13) 뉴욕시 재무국, <https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-determining-your-market-value.page>, 검색일자: 2024. 11. 12.

〈표 II-13〉 뉴욕주 · 뉴욕시 과세유형

| 과세유형 | 내용 | 부과율 ¹⁾ |
|---------------------|--|-------------------|
| 1종 부동산 (Class 1) | <ul style="list-style-type: none"> • 1~3가구 주거용 부동산 • 소규모 주택, 콘도, 상가겸용 주택 등 | 6% |
| 2종 부동산 (Class 2) | <ul style="list-style-type: none"> • 4가구 이상으로 구성된 주거용 • 대규모 주택 등 1종에 포함되지 않는 주거용 자산 | 45% |
| 3종 부동산 (Class 3) | <ul style="list-style-type: none"> • 유틸리티(공익설비) 사업체 장비, 특수 프랜차이즈 • 토지 · 건물을 제외한 유틸리티 부동산 | |
| 4종 부동산 (Class 4) | <ul style="list-style-type: none"> • 업무용 빌딩, 공장, 상가, 호텔 등 • 기타 모든 부동산을 포함함 | |

주: 1) 부과율(Level of assessment): 자산의 평가가치(assessed value) 계산 시 사용되는 시장가치(market value)의 백분율로, 평가비율(assessment ratio)이라고도 불림.

자료: 뉴욕시 재무국, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/definitions-of-property-assessment-terms.page>, 검색일자: 2024. 10. 30.

한편, 앞선 방법을 통하여 책정된 부동산의 시장가격에 〈표 II-14〉와 같이 과세유형별 부과율(level of assessment)을 곱하여 과세평가액(assessed value)을 계산할 수 있다. 해당 금액에서 평가액 공제(exemption value)를 차감하여 과세표준(taxable value)을 산출할 수 있으며, 과세표준에 세율(tax rate)과 세액공제(abatement) 적용 시 연간 재산세액(annual property tax)을 산출할 수 있다. 아래 위치한 〈표 II-14〉에서 앞선 내용을 확인할 수 있으며, 이와 같이 주나 지방자치단체에 따라서 재산세의 과세표준 및 세부내용에 차이가 존재할 수 있음에 유의할 필요가 있다(이선화 · 마정화, 2017).

〈표 II-14〉 뉴욕시 재산세 계산구조

| 구분 | 계산구조 |
|----------------------------------|--|
| 과세평가액 (assessed value) | [시장가격(market value) X 부과율(level of assessment)] |
| 과세표준 (taxable value) | [과세평가액(assessed value) - 평가액 공제(exemption value)] |
| 연간 재산세액 (annual property tax) | [과세표준(taxable value) X 세율(tax rate) - 세액공제(abatement)] |

자료: 이선화 · 마정화, 「미국의 재산세제도: 뉴욕, 캘리포니아」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017., p. 8을 활용하여 저자 작성

5) 세율구조

재산세 세율은 비례세율 구조이며, 동일 주 내에서도 시·카운티별로 혹은 대상 재산별(부동산·동산, 주거용·상업용 등)로 세율이 상이한 경우가 많다. 특히 재산세는 주로 지방정부의 세입 부족분에 의하여 결정되는 구조이므로, 세율이 법에서 고정세율로 정해져 있지 않다.¹⁴⁾

이와 관련하여 뉴욕주와 뉴욕주 뉴욕시 사례를 참고할 수 있다. 뉴욕주의 경우, 시티·카운티·타운·빌리지·학교구 등 지방정부가 과세권을 가진다. 따라서 주 헌법에서 재산세 세율한도를 정하더라도,¹⁵⁾ 과세권을 가진 뉴욕시에서 세율을 다르게 적용하는 것이 가능하다. 뉴욕주 뉴욕시는 앞서 살펴본 4가지 과세유형(Class 1·2·3·4)을 구분하여 각각 상이한 세율을 적용하고 있으며, 2020년부터 2024년까지의 과세유형별 재산세 계산세율은 <표 II-15>와 같다.

<표 II-15> 뉴욕시 재산세 세율(2020~2024년)

(단위: %)

| 구분 | 1종 부동산 (Class 1) | 2종 부동산 (Class 2) | 3종 부동산 (Class 3) | 4종 부동산 (Class 4) |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2024년 | 20.085 | 12.502 | 12.094 | 10.592 |
| 2023년 | 20.309 | 12.267 | 12.755 | 10.646 |
| 2022년 | 19.963 | 12.235 | 12.289 | 10.755 |
| 2021년 | 21.045 | 12.267 | 12.826 | 10.694 |
| 2020년 | 21.167 | 12.473 | 12.536 | 10.537 |
| 평균(2019~2020년) | 20.5138 | 12.3488 | 12.5000 | 10.6448 |

자료: 뉴욕시 재무국, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-rates.page>, 검색일자: 2024. 10. 30.

14) 주택가격에 대한 재산세 비율(2007~2011년, 5년 평균)은 앨라배마주(AL) 0.42%, 뉴욕주(NY) 1.51%, 뉴저지주(NJ) 1.97%로, 주별로 부동산 종류에 따라 세율을 차등 적용하거나, 소유자 거주 주택(Homestead), 주택, 상업용 건축물 순으로 증가하는 등 세부내용이 상이함

15) 뉴욕주는 세부담상한제(Property Tax Cap)를 도입하여 재산세의 연간 증가율을 제한하는 제도를 운영하고 있다. 이 제도는 지방정부가 징수하는 재산세 증가율을 2% 또는 물가 상승률 중 낮은 수준으로 제한하며, 이를 초과하려면 주민(학교구의 경우) 또는 감독기구(기타 지방정부의 경우) 총 투표수의 60% 이상 동의를 얻어야 한다. 그러나 뉴욕시는 이 재산세 인상률 상한선 적용 대상에 포함되지 않아, 뉴욕시의 재산세율은 별도의 규제를 받지 않고 조정될 수 있다.

6) 감면·공제

미국 재산세에는 다양한 감면, 공제 제도가 존재한다. 뉴욕주와 뉴욕시 역시 다양한 감면·공제를 운영하고 있으며, 이를 다음과 같이 크게 2가지로 정리할 수 있다.

첫 번째는 평가액 공제제도이다. 평가액 공제제도는 납세자가 일정 요건을 충족하는 경우, 과세평가액에서 일정 금액을 공제하는 제도이다.¹⁶⁾ 뉴욕시에만 적용되는 평가액 공제에는 범죄피해자 및 선한 사마리아인 공제, 성직자 공제 등이 있으며,¹⁷⁾ 뉴욕주에 공동 적용되는 평가액 공제에는 STAR(School Tax Relief),¹⁸⁾¹⁹⁾²⁰⁾ 고령자 공제(Senior Citizen Homeowners Exemption, SCHE),²¹⁾ 장애인 공제(Disabled Homeowners Exemption, DHE),²²⁾ 재향군인 공제²³⁾ 등이 있다.²⁴⁾

두 번째는 세액공제 제도이다. 뉴욕주와 뉴욕시는 다양한 세액공제를 운영한다. 뉴욕시가 제공하는 세액공제에는 조합주택·콘도 세액공제(Cooperative & Condominium abatement),²⁵⁾²⁶⁾ 태양열 세액공제(Solar Electric Generating

-
- 16) 뉴욕시 세무국, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm>, 검색일자: 2024. 10. 31.
 - 17) 뉴욕시 세무국, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/exemption/index.htm>, 검색일자: 2024. 10. 31.
 - 18) 공제 대상 주택은 소유주가 주된 거주지로 사용하는 것으로서 일반적인 주택, 콘도미니엄, 조합주택, 제조주택(manufactured homes), 농가(farm houses), 아파트를 포함함
 - 19) 원칙적으로 학교구에서 과세하는 재산세에만 적용되지만, 뉴욕시의 경우 뉴욕시 재산세로 학교재정을 조달하기 때문에 뉴욕시가 재산세를 과세할 때 STAR를 적용함(이선화·마정화, 2017)
 - 20) 뉴욕시 세무국, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm>, 검색일자: 2024. 10. 31.
 - 21) 연간 소득이 58,399.99달러 이하이고 65세 이상인 주택 소유주를 대상으로 평가액의 최대 50%까지 공제
 - 22) 연간 소득이 58,399.99달러 이하이고 장애가 있는 주택 소유주를 대상으로 평가액의 최대 50%까지 공제
 - 23) 해외 참전 용사, 명예 제대 참전 용사, 재향군인의 배우자 및 과부, 골드스타 부모인 주택 소유주에 대해 평가액의 일정 비율(15~50%)을 일정 금액 한도 내에서 공제
 - 24) STAR와 고령자 공제는 중복으로 적용받을 수 있지만, 고령자 공제와 장애인 공제는 중복 적용할 수 없다.

System tax abatement, SEGS),²⁷⁾²⁸⁾ 그린루프 세액공제(Green Roof tax abatement)²⁹⁾ 등이 있으며,³⁰⁾ 뉴욕주가 제공하는 세액공제에는 세부담 상한제가 있다. 한편, 뉴욕시는 재산세 인상률 상한선 적용을 받지 않고 있다는 특징이 있다³¹⁾.

7) 비교

미국의 재산세는 우리나라의 재산세 과세 방식과 본질적으로 다르다. 미국에서는 재산세가 지방자치단체의 예산 부족분(재산세 외 지방세로 충당할 수 없는 금액)을 보충하기 위한 잔여세의 성격을 가진다. 이에 따라, 재산세 세율은 해당 지방자치단체의 예산 규모, 기타 지방세 수입, 부동산 평가액에 따라 결정된다. 이러한 구조적 특징은 우리나라 재산세 과세 방식과의 근본

-
- 25) 일정 요건을 충족하는 조합주택 또는 콘도 소유자에 대하여 해당 건물의 주거용 부분 평균 평가액에 따라 17.5~28.1%를 공제하며, 2종 부동산에 속하는 조합주택 또는 콘도로서 소유자의 기본 거주지여야 함
- 26) 평균 평가액이 50,000달러 이하인 경우 28.1%, 50,001~55,000달러는 25.2%, 55,001~60,000달러는 22.5%, 60,001달러 이상인 경우 17.5%를 공제함(<https://www1.nyc.gov/site/finance/benefits/landlords-coop-condo.page>, 검색일자: 2024. 10. 31).
- 27) 태양열 에너지를 사용하는 1종, 2종 또는 4종 부동산에 대하여 서비스 시작일에 따라 설치비용의 2.5%, 5%, 8.75%를 재산세에서 공제하며, 연간 공제한도는 재산세액 또는 62,500달러 중 낮은 금액으로 함
- 28) 서비스 시작일이 2008년 1월 1일부터 2011년 1월 1일까지는 8.75%, 2011년 1월 1일부터 2013년 1월 1일까지는 5%, 2013년 1월 1일부터 2014년 1월 1일까지는 2.5%, 2014년 1월 1일부터 2019년 1월 1일까지는 5%를 적용함(<https://www1.nyc.gov/site/finance/benefits/landlords-solar-roof>, 검색일자: 2024. 10. 31).
- 29) 1종, 2종 또는 4종 부동산의 옥상 또는 지붕의 50% 이상을 정원으로 설치한 경우(2008년 8월 5일 이후에 공사를 시작한 것에 한함), 일회적으로 그린루프 면적에 1평방 피트당 5.23달러를 공제하는 것으로, 2019년에 발표한 선순위 지역(Priority Districts) 내에 그린루프를 설치하는 경우 1평방 피트당 15달러를 공제받을 수 있으며, 연간 공제한도는 재산세액 또는 200,000달러 중 낮은 금액으로 함(<https://www1.nyc.gov/site/finance/benefits/landlords-green-roof.page>, 검색일자: 2024. 10. 31).
- 30) 이선화·마정화, 「미국의 재산세제도: 뉴욕, 캘리포니아」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017, pp. 10~11; 뉴욕시 재무국, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-benefits.page>, 검색일자: 2024. 10. 31.
- 31) 세부담 상한제: 지방정부가 징수하는 재산세의 연간 증가율을 일정 수준(Min 2%, 물가상승률)으로 제한하는 제도로 세 부담상한 수준을 높이기 위해서는 주민의 60% 이상의 동의를 받아야 하는 제도

적인 차이를 보여준다.

한편, 미국은 일반적으로 거주 주택에 대한 세율을 우대하는 편이며, 대부분 주에서 각종 감면제도와 환급제도 등을 운영하고 있다. 재산세 감면제도로는 소유자 거주주택에 대한 감면제도인 홈스테드(Homestead)가 있으며, 재산세 환급제도로는 재산세 부과액이 소득의 일정 수준을 초과한 특정계층에게 재산세를 환급해주는 서킷 브레이커(Circuit breaker) 등 다양한 제도를 운영하고 있다.

나. 일본

1) 보유세 관련 제도

일본의 보유세 관련 제도에는 고정자산세(固定資産税)·도시계획세(都市計画税)·특별토지보유세(特別土地保有税)·지가세(地價税)가 있다. 일본의 지방세는 시정촌 조례에 의해서 법정 외 세를 부과할 수 있어 상당히 복잡한 구조로 이뤄져 있으며(한국지방행정연구원, 2011), 앞선 4개 제도 중 고정자산세(固定資産税), 도시계획세(都市計画税), 특별토지보유세(特別土地保有税)는 지방세, 지가세(地價税)는 국세로 분류할 수 있다. 이때 각 제도를 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫 번째는 지방세에 해당하는 고정자산세(固定資産税)이다. 해당 세목은 시정촌(市町村) 혹은 (도쿄도 23구 내 지역인 경우) 도쿄도(東京都)에 고정자산(토지·건물·상각자산)을 소유하는 있는 자에게 부과되는 지방세로, 매년 1월 1일을 기준으로 본인이 소유한 고정자산에 부과되며, 보통세로 분류된다.

두 번째 역시 지방세에 해당하는 도시계획세(都市計画税)이다. 해당 세목 역시 매년 1월 1일을 기준으로 부과되며, 공원·도로·하수도 등을 건설 및 정비하는 도시계획사업 기반 정비 비용을 충당하기 위하여 시가화 구역 내 토지, 사옥 소유자에게 과세되는 목적세에 해당한다. 이는 고정자산세와 함께 부과되지만, 과세대상이 도시화 지역 부동산이라는 점과 세금 감면 관련 특별조항에 차이가 존재한다.

세 번째로, 특별토지보유세(特別土地保有税)는 일정 규모 이상의 토지를

취득하거나 보유한 사람에게 부과되는 지방세로, 시정촌(市町村)세에 해당한다. 해당 세목은 1970년대 고도성장시기 토지투기현상 심화에 따른 지가 상승이 심각한 사회문제로 대두되어, 1978년 개발이익 환수 목적으로 토지 보유에 대한 과세를 위해 도입되었으나, 현재의 경제정세 등을 고려하여 2003년부터 과세징수가 정지되었다.

네 번째는 국세에 해당하는 지가세(地價稅)이다. 해당 세목은 1980년대 과도한 토지투기거래에 따른 비정상적 땅값 상승을 억제하고자 도입됐으나, 버블 경제 붕괴 이후 토지에 대한 수요 침체 및 지가 급등이 없을 것이라는 전망에 따라, 1998년부터 과세징수가 정지되었다.

요약하면 보유세 관련 제도 중 고정자산세와 도시계획세만 과세징수 중이며, 특별토지보유세·지가세는 각각 2003년과 1998년 과세징수가 정지된 바 있다. 이에 본고에서는 현재 과세징수 중인 고정자산세·도시계획세에 대하여 살펴보고자 한다.

2) 과세주체

고정자산세와 도시계획세의 과세주체는 시정촌 혹은 (도쿄도 23구 내 지역인 경우) 도쿄도이다. 고정자산세는 고정자산(상각자산)이 위치한 시정촌에서 과세하며, 도쿄도 23구에 위치한 경우에 한하여 도쿄도에서 동경도세로 과세된다. 고정자산세는 고정자산을 소유한 이에게 과세되는 시정촌(市町村)세에 해당하지만, 고정자산의 소재지에 따라 과세주체가 상이할 수 있다. 구체적으로 살펴볼 경우, 다마(多摩)·도서(島嶼)지역에 있는 고정자산(상각자산)에 대해서는 시정촌이 과세하며, 도쿄도 23구 내에 있는 고정자산(상각자산)에 대한 과세는 특례로 도가 도세로 과세한다. 도시계획세의 경우도 고정자산세의 과세주체와 동일하다.

3) 과세대상

고정자산세의 과세대상은 토지·주택(건물)·상각자산, 도시계획세의 과세대상은 도시계획구역 중 시가화 구역 내 소재하는 토지 및 건물이며, 구

체적인 내용은 아래 <표 II-16>을 참고한다.

<표 II-16> 일본: 고정자산세·도시계획세 과세대상

| 과세대상 | | 내용 |
|-------|--------|----------------------------------|
| 고정자산세 | 토지 | 택지·논·밭·산림·잡종 땅 등 |
| | 주택(건물) | 주택·사무소·점포·공장·창고 등 |
| | 상각자산 | 사업용으로 이용할 수 있는 건축물·차량·기계·기구·비품 등 |
| 도시계획세 | | 도시계획구역 중 시가화구역 내 소재하는 토지 및 건물 |

자료: 김태호(2017)를 참고하여 고정자산세와 도시계획세를 다음과 같이 도표화 하여 정리함

4) 과세표준

고정자산세와 도시계획세 모두 고정자산에 대한 평가액을 과세표준으로 하며, 이때 과세표준은 정부가 정한 고정자산 평가기준에 따라서 시정촌에서 결정한다.

과세표준액은 감면세율을 계산 및 조정한 후 건물의 실제 평가액으로, 신축 이외의 건물은 3년마다 가격(평가액)을 재평가를 받으며, 평가액은 대장에 등록된다. 이때 토지는 시장가액, 주택(건물)에 대한 평가는 재건축비용을 토대로 평점을 계산하여 산출되며, 보통 토지 시가의 약 70%, 건축물에 대한 건축비의 약 50~70%에 해당한다. 건물의 재산세는 재건축 가격에 노후 공제 정정률을 적용하여 산출되는데, 재건축 가격은 신축 시 공사비용, 노후 공제 정정률은 시간이 지남에 따라 열화 등으로 인하여 값이 감소하는 비율을 의미한다. 한편, 과세표준액 계산에 대한 근거는 시역소(市役所) 등에서 확인할 수 있다.

5) 세율구조

원칙적으로 고정자산세는 표준세율 1.4%, 도시계획세는 제한세율 0.3%를 적용한다(김태호, 2017). 고정자산세는 과세표준액에 단일세율(1.4%)을 적용한다. 고정자산세의 표준세율(標準稅率)은 1.4%에 해당하며, 토지와 주택(건물)에 모두 해당 세율을 적용한다. 도시계획세는 과세표준액에 최고세율

(0.3%)을 적용한다. 도시계획세율은 제한세율(制限稅率)이므로, 시정촌에서 과세할 수 있는 상한이 최대 0.3%로 제한되며, 세수가 안정된 시정촌에서는 세율을 0.2%~0.18%로 설정하기도 한다. 한편, 연간 세액은 고정자산세액에 도시계획세액을 합한 후, 감액이나 감면 등 경감액을 차감하여 산출한다.

6) 감면·공제

고정자산세의 경우, 고정자산 유형별 과세표준 합계액이 면세점(토지 30만 엔, 가옥 20만엔, 사업용 상각자산 150만엔)에 미달하는 경우 원칙적으로 부과되지 않는다.³²⁾ 또한 고정자산세의 경우, 일정 자산에 대하여 과세표준 경감 또는 세액 경감 특례를 적용하고 있으며, 해당 내용은 아래 <표 II-17>에서 확인할 수 있다. 이 외에도 시정촌장은 천재지변·기타 특별한 사정이 있는 경우에 고정자산세 감면이 필요하다고 인정하는 자, 공공·민간 부조를 받는 자, 기타 특별한 사정이 있는 자에 한하여 조례가 정하는 바에 따라 고정자산세를 감면할 수 있다.³³⁾

<표 II-17> 일본 고정자산세 경감 특례

| 구분 | 대상 | 경감내용 |
|------------------------|--|---|
| 주택 용지 ¹⁾ | 소규모 주택용지 (200㎡ 이하 부분) | 과세표준 = 고정자산평가액 × 1/6 |
| | 일반주택용지 (200㎡ 초과 부분, 단 건물 바닥면적의 10배 초과 부분까지 상한) | 과세표준 = 고정자산평가액 × 1/3 |
| 신축 주택 ²⁾ | 바닥면적 120㎡까지의 부분 - 3층 이상의 내화구조, 준내화구조 - 상기 외 일반주택 | 고정자산세의 1/2 경감 - 신축 후 5년간 경감 - 신축 후 3년간 경감 |

주: 1) 일본 「지방세법」 제349조의3의2, 점포겸용주택의 경우 주택 부분이 1/2 이상인 경우 부지 전체를 주택으로 간주, 해당 부지에 주택이 존재하여야 하며 공동주택의 경우 전체 면적을 세대수로 나눈 면적으로 판정

2) 일본 「지방세법 부칙」 제15조의6 및 제15조의7, 2022년 3월 31일까지 신축된 경우에 한하여, 적격 장기유량주택에 대하여는 3층 이상의 내화·준내화 건축물의 경우 신축 후 7년간, 이 외의 적격 장기유량주택에 대하여는 신축 후 5년간 감면

자료: 三井のリハウス, <https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/09.html>, 검색일자: 2024. 10. 31.

32) 일본 「지방세법」 제351조

33) 일본 「지방세법」 제367조 제1항

도시계획세의 경우, 국가, 비과세 독립행정법인, 국립대학법인, 일본 연금 기구, 도도부현, 시정촌, 특별구, 재산구 및 합병특례구, 지방독립 행정법인이 납세의무자이거나 지방세법에서 열거한 비과세 대상에 대해서는 부과되지 않는다.³⁴⁾ 도시계획세 역시 「지방세법」 제351조 고정자산세의 면세점을 준용하여, 과세표준이 토지 30만엔, 가옥 20만엔에 미달할 경우 과세하지 않는다. 또한 (신축 주택에 대한 과세표준 경감특례 규정은 없지만) 지진 재해 등으로 멸실한 가옥의 경우, 재해 발생일이 속한 연도의 다음해부터 4년 동안 재해 가옥을 대신하여 시정촌장이 인정하는 가옥을 취득하거나 재해 가옥을 개축한 경우, 해당 취득 또는 개축에 대하여 부과되는 도시계획세액의 1/2을 경감한다.³⁵⁾

〈표 II-18〉 일본 도시계획세 경감 특례

| 구분 | 대상 | 경감내용 |
|----------|---|------------------------------------|
| 주택 용지 | 소규모 주택용지 (200㎡ 이하 부분) | 과세표준 = 고정자산평가액 × 1/3 ¹⁾ |
| | 일반주택용지 (200㎡ 초과 부분, 단 건물 바닥면적의 10배 초과 부분까지를 상한으로 함) | 과세표준 = 고정자산평가액 × 2/3 |

주: 1) 동경도의 경우 소규모 주택용지(200㎡ 이하 부분)에 대해서는 도시계획세의 1/2을 감면함(자료: 동경도 주세국(東京都 主税局), https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei_tosi.html#ko_04_01, 검색일자: 2022. 4. 22.)

자료: 일본 「지방세법」 제702조의3

7) 비교

고정자산세는 고정자산을 소유한 이에게 과세되는 시정촌(市町村)세에 해당하지만, 위치에 따라 과세주체가 상이할 수 있다. 다마(多摩)·도서(島嶼) 지역에 있는 고정자산(상각자산)에 대해서는 시정촌이 과세하며, 23구 내에 있는 고정자산(상각자산)에 대한 과세는 특례로 도가 도세로 과세한다. 도시계획세 역시 고정자산세와 마찬가지로, 도쿄 23내에 속하는 경우, 도가 도세

34) 일본 「지방세법」 제702조의2

35) 일본 「지방세법」 제704조의2

로 과세한다.

고정자산세와 도시계획세의 경우, 주거용 토지에 대한 특별 조항(택지 특례 규정), 신규 주택에 대한 세금 감면 등 감면 특례가 존재한다. 주택 용지는 과세표준 결정 시 우대하지만(일반 건물 용지는 가격의 100%, 주택 용지는 3분의 1, 소규모 주택 용지는 6분의 1을 과표로 함), 고정자산세 및 도시계획세와 관련하여 세금감면에 대한 특별조항에 차이가 있을 수 있으므로 확인이 필요하다.

또한 고정자산세의 경우, 동일인이 소유한 고정자산 과세표준액 합계가 특정 금액(토지 30만엔, 주택(건물) 20만엔, 상각자산 150만엔)보다 적을 시 부과하지 않는다는 특징이 있다.

다. 독일

1) 보유세 관련 제도

보유세 관련 제도로는 부동산세(Grundsteuer)와 사치세에 해당하는 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)³⁶⁾가 있으며, 모두 지방세에 해당한다.

2) 과세주체

부동산세와 제2주택세의 과세주체는 기초자치단체(게마인데, Gemeinde)³⁷⁾³⁸⁾로, 과세권자 및 세입 귀속주체 모두 기초자치단체에 해당하며, 확정 및 징

36) 독일, 「연방헌법」 제105조 제2항

37) 독일 지방자치단체는 기초자치단체인 게마인데(Gemeinde), 광역자치단체인 군(Kreis), 자치시(Kreisfreie Stadt)로 이뤄짐. 기초자치단체인 게마인데는 일차적으로 지방자치단체를 총칭하는 개념으로, 주민들의 생활과 직접 연관이 있는 사무를 담당하며 주민들에게 직접 조세권을 행사함. 게마인데 규모는 제각각으로, 소규모 게마인데(인구: 수백명 규모)부터 거대 게마인데(인구수: 20만명 수준의 규모)까지 다양한 편임.

38) 독일 연방제: 독일은 연방공화국으로, 연방국가 원칙을 채택함. 이는 주(Land)를 연방(Bund)의 국가적 고유 권력을 가진 지분국으로 간주하는 것으로, 독일 연방공화국의 16개 주는 주의회 선거에 의하여 독자적인 의회를 구성하고 주지사를 선출하며, 주마다 독자적인 헌법과 권력구조를 갖춘. 한편, 독일의 지방자치는 수직적 권력분립을 위한 국가구조의 핵심적 형태로, 게마인데(Gemeinde)와 군(Kreis)을 기본 단위로 하며, 이를 중심으로 각종 자치단체에 자율성을 부여하는 것이 지방자치의 원칙임.

수권한을 가진다. 다만, 베를린과 함부르크와 같이 기초자치단체가 없는 지역의 경우, 주가 권한을 가진다. 동 이유로 베를린과 함부르크의 과세관청은 지역관할세무서이지만, 그 외 지역은 일반적으로 기초자치단체가 해당 역할을 수행한다.³⁹⁾

3) 과세대상

부동산세는 원칙적으로 평가법에 따른 부동산의 소유 자체를 과세대상으로 하며, 평가법 제33조, 제48a조, 제51a조에 규정된 농업과 임업용 부동산, 「평가법」 제99조 제1항 제2호에 규정된 사업용 부동산, 「평가법」 제68조, 제70조에 규정된 기타 부동산, 평가법 제99조 제1항 제1호에 규정된 사업용 부동산도 이에 포함된다.⁴⁰⁾ 한편, 부동산세는 부동산 소유자에게 납세의무가 있다. 다만 원칙적으로 부동산을 소유하고 있는 자에게 납세의무가 있음에도 불구하고, 임대인(소유자)이 임차인에게 부동산세를 전가시키는 것이 가능하며, 관련 법안⁴¹⁾에서 지상권자, 주택지상권자 또는 부분지상권자, 공동소유자(연대납세의무) 등에게 예외적으로 납부책임이 있는 자로 별도 규정한다.

제2주택세의 경우, 소유자나 임차인 혹은 그 가족에 의한 제1주택 외 부차적 주택의 주택사용행위에 부과된다. 구체적으로 자가소유·임대차하여 사용하는 제2 혹은 제3 이상의 주택으로서, 대체로 공식적으로 등록된 자료에 의존한다. 제2주택세의 과세대상에는 캠핑용 차량도 포함된다(움직이지 않고 세워두며 주택으로 이용할 경우로 한함). 한편, 2005년 연방헌법재판소 판결에 의하여, 부부가 일시적으로 직업적 이유로 별도 거주하며 직장 근처에 가지고 있는 제2주택은 비과세한다. 한편 제2주택세는 주택 소유자 및 임차인 혹은 그들의 가족 등 부차적 주택을 이용하는 자에게 납세의무가 있다.

39) 「부동산세법」 제1조

40) 「부동산세법」 제2조

41) Halaczinsky in Wallenhorst/Halaczinsky Kap. O Rn. 2.; (독일) 「부동산세법」 제10조, 제11조

4) 과세표준

부동산세는 부동산세법 제13조에 따라 지역 세무서가 과세표준금액(Steuermessbetrag)을 확정하며, 제2주택세는 관리비를 제외한 실제 지불 연임차료 혹은 주변의 비교대상 주택의 연 임차료를 과세표준으로 한다.

5) 세율구조

부동산세와 제2주택세 모두 세율구조가 자치단체별로 상이하다. 부동산세의 경우 부동산세 과세표준기준가액(Einheitswert)에 세율(Steuermesszahl)을 곱하여 산출하며, 기본세율은 3.5%이다(2015년 기준). 제2주택세의 경우는 자치단체별로 부과 혹은 부과하지 않으므로, 개별 확인이 필요하다.

6) 비교

독일의 경우, 주거지 이외의 지역에 부차적 주택을 소유하고 있는 경우, 소득세를 주거지(제1주택 소재지)에만 납부하고 제2주택 소재지에는 아무런 조세부담이 없다. 이에 상하수도, 폐기물 처리 등 소재지 기초자치단체의 부담이 증가하여 사용자 등으로 부담 증가분을 보전하기 어려운 관계로, 제2주택세를 과세하고 있다. 다만, 법제처 행정법제국(2013)에 따르면, 독일 연방헌법재판소는 결혼한 부부 중 일방이 직장문제 등으로 제2주택을 보유하게 된 경우, 제2주택세를 부과하는 것이 독일 「연방헌법」 제6조 제1항(가족과 혼인의 보호)에 반하여 위헌이라는 입장을 밝히고 있음을 확인할 수 있다(원문정보: BVerfGE 65, 325, 343, 2013).

이처럼 독일은 기초지방자치단체별 부동산세 세율, 징수율 등에 차이가 있으며, 최근 부동산세를 높이려는 움직임이 보이고 있다는 특징을 가진다.

라. 프랑스

1) 보유세 관련 제도

프랑스의 보유세 관련 제도로는 부동산 보유세(Taxe Foncières)·주민세

(Taxe d'Habitation) · 부유세(Impôt de Solidarité sur la Fortune, 이하 "ISF") · 부동산에 대한 재산세(Impôt sur la Fortune Immobilière, 이하 "IFI")가 있다.⁴²⁾ 4개의 제도 중 부동산 보유세(Taxe Foncières)와 주민세(Taxe d'Habitation)는 지방세에 해당하며, 부유세(ISF)와 부동산에 대한 재산세(IFI)는 국세로 분류된다.

2) 과세주체

프랑스의 국세는 프랑스 정부, 지방세는 지방자치단체가 징수하지만, 국세와 지방세를 실제로 부과·징수하는 업무는 모두 재정일반총국(DGFIP)이 수행한다.⁴³⁾ 재정일반총국(DGFIP)은 2008년 4월 30일 부령 2008-310호에 의하여, 종전의 '조세일반총국(Direction générale des Impôts)'과 '공공회계국(Direction générale de la Comptabilité Publique)'을 합병하여 출범한 기관이다. 해당 기관의 주된 임무는 세입 확보로, 크게 중앙조직⁴⁴⁾과 일선세무서로 구별되며, 이들의 담당구역은 각 지방자치단위의 지역범위와 일치한다. 세무관서 조직은 조사과, 기업과(Service des Impôts des Entreprises), 대기업과(Direction des Grandes Entreprises), 등기보전과(Conservations des Hypothèques) 등 다양한 과로 구성된다. 여러 과 중에서도 등기보전과가 부동산 거래에 따른 조세수입을 담당하고 있으며, 주로 지방세 등이 포함됨을 확인할 수 있다(안창남, 2015).

3) 과세대상

부동산 보유세(Taxe Foncières)는 매년 부동산 보유에 부과되는 세목이

42) 본문 내 용어-국문 번역은 안창남(2017), 박한준 외(2018) 등 한국조세재정연구원 보고서를 참고하였음. 다만 보고서나 보도자료 등에 따라 부동산 보유세(Taxe Foncières)를 '토지세', 주민세(Taxe d'Habitation)를 '거주세' 등으로 표기하는 경우도 존재하므로 주의해야 함

43) '경제·산업·고용부(Ministère de l'Economie, Finances et Industrie)'이 프랑스의 세무행정을 맡고 있으며, 재정일반총국(DGFIP)은 국세와 지방세를 부과·징수하는 업무를 수행함

44) 우리나라의 지방 국세청과 유사한 기관

다. 부동산 보유세는 프랑스에 소재한 토지 내 건축물 여부에 따라서, 과세 대상 등을 크게 2가지로 나눈다. 첫 번째로, 건축물이 있는 토지에 부과되는 세금(The property tax on built properties, TFPB)은 토지·건축물과 기타 재산을 과세한다. 이때 토지·건축물로 분류되는 것은 토지에 영구적으로 고정된 시설물로 해당 건축물을 부수지 않는 한 토지와 시설물을 분리하는 것이 불가능한 것을 의미하며, 기타 재산은 인적·물적 설비의 피난시설, 창고, 공장굴뚝, 설치 예술 작품, 거주용 선박, 지하시설물, 작업장, 광고탑 등을 의미한다. 반면 건축물이 없는 토지에 부과되는 세금(The property tax on unbuilt properties, TFPNB)은 건축물 없는 토지에 부과되는 것으로, 철도가 있는 토지, 경마장, 연못, 광산, 염전, 늪 등을 의미한다.

주민세(Taxe d'Habitation)는 매년 거주용 주택⁴⁵⁾에 부과되는 세목이다. 주민세는 매년 거주용 주택(Habitation meublée)을 이용하는 자(소유자·임차자·무상점유자 등)에게 부과되며, 주민이 거주하는 건축의 건축대상상 임대가치에 따라 납부액이 결정된다. 한편, 자가주택 소유자는 부동산세와 주민세를 동시에 납부해야 하며, 임차자의 경우는 주민세, 다주택자의 경우는 각 주택에 대하여 부동산세와 주민세 납세의무를 가진다.

부유세(ISF)는 건축 여부와 관계 없이 부동산 전체와 현금(현금·당좌계좌·예금계좌·파트너 신용계좌·저축계좌 등), 금융투자(생명보험·부채·국채 등), 면제 조건을 충족하지 않는 전문자산, 가구(가구·유사상품), 차량(자동차·유람선·개인비행기), 경주마, 보석·금 및 귀금속 등(고가 미술품 제외)을 포괄적으로 과세한다.

마지막으로 부동산에 대한 재산세(IFI)는 매년 1월 1일 순 부동산이 130만 유로를 초과하는 가구에 대하여, 납세자가 직·간접적으로 소유하고 있는 거주주택, 다주택(second homes), 토지, 임대부동산 등 모든 부동산을 과세 대상으로 설정한다.

45) 개인이나 가족이 사용하고 있는 주택, 주 거주지, 별장, 주차장(주택으로부터 1km 이상 떨어져지 않는 장소), 정원, 놀이터 등이 포함됨

〈표 II-19〉 프랑스: 보유세 관련 제도별 과세·비과세대상

| | | | | | |
|-----|--------------------------|---|-----|---------|---|
| 지방세 | 부동산 보유세 (Taxe Foncières) | 건축물이 있는 토지에 부과되는 세금(The property tax on built propertie) | 과세 | 토지·건축물 | 토지에 영구적으로 고정된 시설물로서, 해당 건축물을 부수기 전에는 토지와 시설물을 분리 불가능한 것 |
| | | | | 기타 재산 | 인적 및 물적 설비의 피난시설, 창고, 공장굴뚝, 설치 예술 작품, 거주용 선박, 지하시설물, 작업장, 광고탑 등 |
| | | 건축물이 없는 토지에 부과되는 세금(Tax Fonciere sur les Proprietes non Baties) | 비과세 | 영구적 비과세 | 국가 또는 지방자치단체 소유의 건축물, 농업용 건축물, 외국공관, 목장용 건축물, 의료용 건물 등이 있는 토지 |
| | | | | 일시적 비과세 | 주거용, 산업용, 상업용 등 이용 목적의 신축 건축물이 있는 토지 및 신설기업이 있는 토지는 2년간 비과세하고 벤처기업 건축물 토지는 7년간 비과세함 |
| | | | | 과세 | 철로가 있는 토지, 경마장, 연못, 광산, 염전, 늪 등 건축물 없는 토지에 부과되는 조세 |
| 비과세 | 영구적 비과세 | 공공기관 토지 중 국도, 지방도, 군도, 하천 등 | | | |
| | 조건부 비과세 | (영구적 비과세 대상 외) 나머지로, 공공성, 공익성 및 비수익성의 특성을 지닌 토지로 시민공원, 공동묘지, 성채, 제방, 과학박물관 등이 포함됨 | | | |
| | 일시적 비과세 | 파종, 식목, 재식목 등의 경우 수종별로 적게는 8년부터 많게는 30년간 비과세 | | | |
| | 주민세 (Taxe d'Habitation) | 주민이 거주하는 건축의 건축대상상 임대가치 | | | |
| 국세 | 부유세 (ISF) | 부동산 전체, 현금(현금·당좌계좌·예금계좌·파트너 신용계좌·저축계좌 등), 금융투자(생명보험·부채·국채 등), 면제 조건을 충족하지 않는 전문자산, 가구(가구·유사상품), 차량(자동차·유람선·개인비행기), 경주마, 보석·금 및 귀금속 등(고가의 미술품 제외)(2018년 폐지 후, IFR로 축소 개편됨) | | | |
| | 부동산에 대한 재산세 (IFI) | 매년 1월 1일 순 부동산이 130만유로를 초과하는 가구에 대하여, 납세자가 직·간접적으로 소유한 거주주택, 다주택, 토지, 임대부동산 등 모든 부동산 | | | |

자료: 다음 자료를 참고하여 저자 작성

1. 하능식·이선영, 『토지 보유세 과세대상 구분체계 개편방안』, 한국지방세연구원, 2016, pp. 81~82.
2. 박지현, 『재산세·종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향』, 한국지방세연구원, 2021, pp. 59~62.

4) 과세표준

부동산 보유세(Taxe Foncières)는 건축물 유무에 따라서 과세표준이 상이하다. 건축물이 있는 토지에 부과되는 세금(TFPB)은 꼬뮌, 데파르트망 의회

에서 비례세로, 건축물 없는 토지에 부과되는 세금(TFPNB)은 해당 토지의 임대가치 80%를 과세표준으로 설정한다. 주민세(Taxe d'Habitation)는 과세 대상 주택의 임대가치액을 과세표준으로 설정한다.

부동산에 대한 재산세(IFI)는 부동산의 순가치에서 부채를 공제한 금액을 과세표준으로 설정한다.⁴⁶⁾ 이때 부동산에 대한 재산세(IFI)의 과세표준인 시가표준액은 자가요청 프로그램(Demande de valeur foncière, 이하 "DVF")을 통하여 확인할 수 있다. 한편, 부유세(ISF)의 경우, 앞서 살펴본 부동산에 대한 재산세(IFI)로 축소·개편 도입되었으므로, 별도로 정리하지 않았다.

5) 세율구조

보유세 관련 제도의 세율구조는 크게 지방세와 국세별로 상이하다.

지방세에 속하는 부동산 보유세(Taxe Foncières)는 부동산이 소재하는 지방자치단체(코뮌·데파르트망·헤지옹 등) 단위 의회의 결정에 따라 세율이 상이한 편이다. 마찬가지로 지방세에 해당하는 주민세(Taxe d'Habitation) 역시 주택이 소재한 코뮌에서 정한 세율에 따라 지방세를 납부한다.

반면 부동산에 대한 재산세(IFI)는 부동산의 순가치에서 부채를 공제하여 산출한다.⁴⁷⁾ 부동산에 대한 재산세(IFI)는 소득세와 함께 납세자가 직접 신고·납부하여야 하며, 세율은 초과누진세율로 구간별로 0.5~1.5%를 적용한다. 해당 세목에 대한 납세의무 기준이 130만유로이지만, 80만유로 이하 순자산에 대해서는 0%, 80만유로 초과 130만유로 이하의 순자산에 대해서는 0.5%의 세율을 적용하며, 최대 1.5%까지 세율이 적용된다. 다만 80만유로 초과 130만유로 이하 구간에는 공제액이 존재하므로,⁴⁸⁾ 사실상 130만유로를 초과해야 세금 부과 대상에 해당된다고 볼 수 있다. 아래 위치한 <표 II-20>에서 과세표준 구간별 세율을 확인할 수 있다.

46) 부채에는 자산의 취득, 수리, 유지, 개량과 관련된 부채와 부동산세 등이 포함되지만, 가족이나 피지배기업 등과 체결한 부채 등 특정한 경우에는 공제되지 않음

47) 해당 부동산 또는 부동산 권리 시 취득비용(부동산 담보대출 비용 포함), 개보수·재건축 비용, 유지보수비용, 재산세 및 상속세 납부세액 등을 비용으로 공제함

48) 80만유로 이상~130만유로 이하 공제액 = 17,500유로 - (1.25% × 순자산액)

〈표 II-20〉 프랑스 부동산 재산세(IFI) 세율

| 과세표준 | 세율 | 공제액 |
|------------------------------|-------|----------------------------|
| €800,000 이하 | 0% | €17,500 - (순자산가액×1.25%) |
| €800,000 초과 €1,300,000 이하 | 0.5% | |
| €1,300,000 초과 €2,570,000 이하 | 0.7% | |
| €2,570,000 초과 €5,000,000 이하 | 1.0% | |
| €5,000,000 초과 €10,000,000 이하 | 1.25% | |
| €10,000,000 초과 | 1.50% | |

자료: 프랑스 행정부 홈페이지, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F138>, 검색일자: 2024. 7. 30.을 참고하여 연구진 작성

6) 감면·공제

부동산 보유세(Taxe Foncières)는 공공기관 소유 부동산, 공공목적으로 비수익사업에 사용되는 부동산, 농업에 이용되는 부동산 등에 한하여 영구 면제된다. 또한 신축·재건축·증축 등의 부동산의 경우는 2년, 저소득층 임대목적의 신축 주택은 15~30년 동안 일시적으로 면세를 받을 수 있다. 이외에도 고령자(65세 이상)이거나 과세액이 소득의 절반을 넘기는 경우 역시, 일정 조건을 충족할 경우 세액공제 혜택을 받을 수 있다

주민세(Taxe d'Habitation)는 부동산의 소유자가 아닌 세입자 등 거주자에게 과세하는 것으로, 농촌주택 및 기초사회보장금 수령자, 장애인, 60세 이상 고령자 등에게 면세되며, 가족 구성원의 수에 따라서도 공제혜택을 받을 수 있다.⁴⁹⁾ 이는 2018년부터 단계적 축소·폐지 과정을 거친 바 있으며, 현재는 일부(고소득, 별장, 보조주택)에게만 부과하고 있다. 한편 이는 과세기준을 자산규모 및 소득규모를 고려하여 설정하는 등 납세의무자를 고소득자로 제한한다는 특징을 가진다.

부동산에 대한 재산세(IFI)는 납세자에게 동일한 공제 요건(주된 주거용 주택에 대한 공정가치 30% 공제, 특정단체 기부금에 대한 공제 등)과 세율 구조(부동산 자산가치 규모에 따른 누진세율)를 적용한다. 사업과 관련된 요

49) 가족 구성원이 2명 이하일 경우 10%, 2명을 초과하는 경우 15%를 공제함

건을 충족할 경우 사업용 자산에 대한 세부담을 모두 면제하며, 삼림·장기 임대계약에 따른 농지 등도 일부 면제 혜택을 받을 수 있다.⁵⁰⁾ 또한 비영리 단체에 기부금 납부 시 현금 기부액의 75%(한도: 50,000€)를 공제받을 수 있으며,⁵¹⁾ 이외에도 소득의 대부분을 프랑스에서 얻는 비거주자(Schumacker non-residents)와 거주자에 대하여 소득세·부유세가 전년 소득 75%를 넘지 않도록 상한선을 두는 납부상한제⁵²⁾ 등을 운영한다.

7) 비교

프랑스는 지난 2023년부터 프랑스 내에 부동산을 소유한 모든 사람(타 국가 거주하는 2주택 소유자 포함)에게 세금신고서(Declaration d'Occupation)를 작성하도록 강제하고 있다. 이는 방 개수와 크기 등 부동산의 세부정보와, 주거 여부(주 거주지, 세컨드 홈, 장/단기임대 등)를 기재하도록 하며, 재산세 청구서 계산 시 활용된다.

또한 프랑스는 우리나라와 유사하게 집값 관련 문제를 겪고 있지만, 집값을 잡기 위하여 주민세(Taxe d'Habitation)를 폐지하는 등 우리나라와 반대 방향의 정책을 선택하고 있으며, 이외에도 국세와 지방세 부과·징수를 모두 재정일반총국(DGFIP)에서 담당하는 등 여러 부분에서 공통점 및 차이점이 존재한다. 따라서 이러한 프랑스의 사례를 보다 유의 깊게 살펴볼 필요가 있다.

50) CGI § 975; CGI § 976; 프랑스 국세청, "PATRIMOINE TAXABLE À L'IFI," <https://www.impots.gouv.fr/particulier/patrimoine-taxable-lifi>, 검색일자: 2022. 4. 22.

51) CGI § 978; IBFD, "France - Individual Taxation - Country Tax Guides - 4. Taxes on Capital (Last Reviewed: 1 January 2022)," https://research.ibfd.org/#/doc?url=/collections/gthb/html/gthb_fr_s_004.html, 검색일자: 2022. 4. 22.; 프랑스 기부네트워크, <https://ifi.fondationdefrance.org/don-deduction-ifi>, 검색일자: 2022. 4. 22.

52) CGI § 979; IBFD, "France - Individual Taxation - Country Tax Guides - 4. Taxes on Capital (Last Reviewed: 1 January 2022)," https://research.ibfd.org/#/doc?url=/collections/gthb/html/gthb_fr_s_004.html, 검색일자: 2022. 4. 22.

마. 노르웨이

1) 세제 구조

노르웨이의 조세제도는 크게 직접세와 간접세로 구분할 수 있으며, 국세와 지방세를 별도로 부과하는 등 중앙정부와 지방자치단체 차원에서 다양한 세금을 부과한다. 또한 소득재분배 정책으로 인하여, 국가 총 세수 중에서 소득세를 비롯한 직접세의 의존비율이 높은 편이다.

2) 보유세 관련 제도

노르웨이의 보유세 관련 제도로는 부유세(Formuesskatt)와 부동산세(Eiendomsskatt) 등이 있다. 이때 부유세(Formuesskatt)는 지방세, 부동산세(Eiendomsskatt)는 국세로 분류할 수 있으며, 다음과 같이 각 제도를 정리할 수 있다.

첫 번째는 지방세에 해당하는 부동산세(Eiendomsskatt, (municipal) property tax)이다. 해당 세목은 코뮌(kommune)을 비롯한 지방자치단체에서 부동산 보유자에게 부과하는 세금으로, 주택·아파트·상업용 건물 등 모든 유형의 부동산을 대상으로, 부동산 소유자에게 부과된다. 이때 부동산세는 모두 지방자치단체로 배분되며, 세율은 각 기초지자체가 결정한다.

두 번째는 국세에 해당하는 부유세(Formuesskatt)로, 개인의 순자산(총자산에서 부채 등을 공제한 후)에 부과되며, 중앙정부와 기초지자체로 배분된다. 이는 부동산을 포함한 모든 자산에 부과되는 세금이므로, 부동산에 국한되어 있는 세금이 아니라는 점에 유의할 필요가 있다. 즉, 부유세에는 개인·기업의 순자산(총자산-부채)에 부과되는 세금이며, 부동산 역시 그러한 총자산 중 하나일 뿐이다. 따라서 부유세에 대한 내용은 따로 후술하지 않았다.

3) 과세주체

부동산세(Eiendomsskatt)의 과세주체는 코뮌(kommune) 등 지방자치단체

이다. 각 지방자치단체는 자율적으로 부동산 보유세 부과 여부, 세율, 평가 기준 등을 결정한다. 다만, 지역별 세율, 평가방식 등 세부내용이 상이할 수 있다.

4) 과세대상

부동산세(Eiendomsskatt)의 과세대상은 주택(주거용 부동산)과 주택 외 부동산(상업용 부동산)이다.

5) 과세표준

부동산세(Eiendomsskatt)의 과세표준은 주택과 주택 외 부동산별로 상이하다. 주택(주거용 부동산)은 시장가치의 70%, 주택 외 부동산(상업용 부동산)은 지방정부에서 10년마다 시장가치를 평가하여 결정한다. 이때 주택의 경우, 지방자치단체에서 다음 2가지 ① 지방자치단체에서 10년마다 평가하는 추정치, ② 부유세 과세에 활용되는 국세청 추정치 중 하나로 시장가치를 결정할 수 있다.

6) 세율구조

부동산세(Eiendomsskatt)의 세율구조는 비례세에 해당하며, 각 지방자치단체, 즉 지방정부에서 결정한다. 일반적으로 주택(주거용 부동산)은 0.1~0.4%, 주택 외 부동산(상업용 부동산)은 0.1~0.7% 사이로 책정된다.

7) 비교

노르웨이는 부동산세를 지방정부가 자율적으로 관리하는 반면, 우리나라는 지방정부와 중앙정부가 함께 관리한다. 노르웨이의 경우 세율이나 평가 기준이 지방자치단체에 의하여 결정되며, 특히 주기적으로 평가가 이뤄지는 시장가치를 과세표준으로 설정한다. 반면 우리나라는 공시지가를 기준으로 하며, 재산세(지방세)와 종합부동산세(국세)의 세율이 중앙정부에 의하여 결

정된다. 특히 종합부동산세의 경우, 고가 부동산일수록 높은 세율을 적용한다는 점에서 차이가 있다.

또한 노르웨이는 지방자치단체 정책에 따라서 부동산세에 대한 면제, 감면이 결정되는 반면, 우리나라는 중앙정부가 정한 예외 규정에 근거하여 면제, 감면 등을 결정한다는 점에서도 차이가 존재한다.

바. 스위스

1) 세제 구조

스위스의 조세는 연방정부 수준과, 주(Kantone, 州)·지방자치단체(Gemeinden, 郡) 수준 등 2개 단계로 구성된다. 각 지방자치단체는 헌법에 근거하여 세제와 관련된 결정 권한을 가지고 있다. 따라서 각 지방자치단체는 연방정부에서 정해야 하는 세금을 제외한 부분에 대하여 전방위적인 결정권한을 가지며, 연방정부 수준 및 주·지방자치단체 수준 등 2개 단계로 구성된 조세제도를 보유하게 되었다. 한편, 스위스는 최근 소득세제 개혁을 통하여 여러 주의 세법을 형식 측면(과세소득·세금공제·과세기간·조사절차 결정 등)에서 통일한 바 있다. 다만, 주 정부와 지방자치단체는 과세의 양적인 측면(적용 과세율 등)에서 여전히 상당한 자치권을 행사하고 있으므로, 조세 부담 역시 주·지방자치단체별로 상이하다고 볼 수 있다.

2) 보유세 관련 제도

스위스의 보유세 관련 제도로 부동산세(독어: Liegenschaftsteuer, 불어: impôt foncier), 귀속임대소득세(독어: Eigenmietwert, 불어: Valeur locative)가 있으며, 전자는 지방세, 후자는 국세의 성격과 지방세 성격을 모두 가지고 있다고 볼 수 있다.

부동산세(Liegenschaftsteuer, impôt foncier)는 주와 지방자치단체가 부동산 보유자에게 부과하는 세금으로, 지방세에 해당한다. 다만, 모든 주나 지방자치단체에서 부동산세를 부과하는 것은 아니며, 주나 지방자치단체에 따라서

다양하게 적용될 수 있으므로, 개별 주나 지방자치단체별 확인이 필요하다.

귀속임대소득세(Eigenmietwert, Valeur locative)는 자가주택을 임대했을 때 얻을 수 있는 잠재적 소득에 대한 세금으로, 연방 소득세(국세)와 주 소득세(지방세) 모두에 포함된다. 이는 스위스의 복잡한 세제 구조 일환으로 볼 수 있다. 스위스 연방정부에서는 연방 소득세의 일환, 주 정부에서는 주 소득세의 일환으로 이를 부과하고 있으며, 연방정부와 주정부 모두 세금 징수에 참여한다는 것이 특징적이다. 과거 귀속임대소득에 대하여 과세한 국가가 소수 존재하였으나, 현재는 네덜란드, 스위스 외 국가들은 폐지 혹은 보유세로 흡수된 바 있다. 한편, 스위스 역시 주(主) 거주주택(primary house)가 2023년부터 폐지될 예정에 있으므로, 해당 부분에 대하여 유의할 필요가 있다.

3) 과세주체

부동산세(Liegenschaftsteuer, impôt foncier)의 과세주체는 주 정부와 지방자치단체로, 두 곳에서 전적으로 과세한다. 한편, 귀속임대소득세(Eigenmietwert, Valeur locative)의 과세주체는 연방정부와 주 정부로, 연방 소득세와 주 소득세에 포함되어 부과된다.

4) 과세대상

부동산세(Liegenschaftsteuer, impôt foncier)는 주택 및 모든 부동산을 과세 대상으로 설정하며, 귀속임대소득세(Eigenmietwert, Valeur locative)는 본인 소유 주택 거주 시 임대가치를 과세 대상으로 설정한다.

5) 과세표준

부동산 보유세(Liegenschaftsteuer, impôt foncier)의 과세표준은 부동산 유형에 따라 크게 시장가치(Verkehrswert)⁵³⁾와 수익가치(Ertragswert)⁵⁴⁾ 등을

53) 부동산이 시장에서 거래될 수 있는 예상 가격

기준으로 산정되며, 부동산이 위치한 주나 지방자치단체에 따라서도 상이할 수 있으므로 개별 확인이 필요하다. 부동산 유형은 주택과 주택 외 부동산으로 구분할 수 있으며, 주택 외 부동산의 경우는 크게 농업용과 비농업용 부동산으로 나눌 수 있다. 농업용 부동산 외 부동산의 과세표준은 주로 시장가치, 농업용 부동산의 과세표준은 수익가치를 기준으로 한다. 다만, 일부 주에서 공시지가(Katasterwert)⁵⁵⁾나 공시가격(Amtlicher Wert)⁵⁶⁾을 기준으로 산정하는 등 스위스 연방제 특성상 주나 지방자치단체에 따라 부동산세 과세방식, 과세표준 산정방법 등이 상이할 수 있음에 유의할 필요가 있다.

귀속임대소득세(Eigenmietwert, Valeur locative)는 시장 임대가치의 60~70%를 과세표준으로 설정하며, 임대가치를 소득세 과표에 반영한다. 연방 대법원은 귀속임대소득세의 과세표준을 시장 임대가치의 최소 60% 이상으로 설정하고 있으며, 대부분의 주와 지방자치단체에서 시장 임대가치의 약 70%를 과세표준으로 책정하고 있다. 한편, 연방정부 역시 직접세(Direkte Bundessteuer) 부과 시에 귀속임대소득세가 시장 임대가치의 70% 이하로 떨어지지 않도록 감독하는 등 임차인과 주택 소유자 간 세금 형평성 확보를 위하여 귀속임대소득세가 적정수준을 유지할 수 있도록 관리·감독하는 역할을 수행한다.

6) 세율구조

부동산세(Liegenschaftsteuer, impôt foncier)의 세율구조는 각 지방정부가 결정하며, 일반적으로 0.02~0.3% 수준의 비례세 구조이다. 반면 귀속임대소득세(Eigenmietwert, Valeur locative)의 세율구조는 소득세율⁵⁷⁾로, 스위스의 소득세율은 연방정부·주정부·지방자치단체 수준에서 모두 부과된다. 소득에 대한 총 세부담은 연방·주·지방자치단체 세금의 합으로 구성되며, 지

54) 부동산이 창출할 수 있는 미래수익의 현재 가치

55) 토지대장에 등록되어 있는 부동산의 공식적인 가치로, 토지등기소(Katasteramt)에서 관리함

56) 토지와 건물을 포함한 전체 부동산 가치를 평가하며, 칸톤 등 관할당국에서 관리함

57) (총합)소득세율 = 연방 소득세(국세) + 주 소득세(지방세) + 지방자치단체 소득세(지방세)

난 2022년도 종합 실질 소득세율(직접 연방세, 주정부 지방세 등)은 주 혹은 지방자치단체에 따라 11.9~21% 사이로 산정된 바 있다. 해당 부분은 각 주 별로 과세기준, 세율, 과세방법, 세금공제, 감면혜택 등 세부 내용이 상이할 수 있으므로 개별 확인이 필요하다.

7) 비교

최근 스위스 내에서 귀속임대소득을 폐지하지는 논의가 나오고 있다. 스위스 의회에서 귀속임대가치에 대한 소득세 과세를 폐지하는 쪽으로 논의가 진행되고 있는 상황에서, 스위스 연방경제위원회(WAK-S)가 주(主) 거주주택(primary house)의 귀속임대가치에 대한 과세를 폐지하고, 부동산의 유지관리 비용에 대한 세금공제 제도의 시행을 제안한 바 있다. 만약 해당 안이 연방의회를 통과할 경우, 2023년부터 시장될 예정이므로, 보다 구체적으로 살펴볼 필요가 있다(박지현 외, 2022).

스위스에서는 각 주·지방자치단체별로 조세경쟁을 펼친다(황규선, 2023). 스위스에서 각 지방자치단체는 헌법에서 보장하는 과세자주권을 바탕으로 조세경쟁이라는 재정정책을 펼치며, 이를 지역발전의 원동력으로 활용한다. 예컨대 폭넓은 수직적 중복과세를 허용하여 지방의 과세권 보호와 세원 확보를 동시에 보장하고 있으며, 이를 기업유치와 인구 유입을 위한 정책수단으로 활용하는 것이다. 다만, 재정정책을 둘러싼 경쟁만 있는 것은 아니며, 각 지역 간 재정력 격차를 완화하기 위하여, 재정력이 강한 지방자치단체가 재원을 지원하는 등 수평적 재정 조정으로 공생과 공존을 위한 지역 간 연대를 굳건히 하는 측면도 존재한다.

스위스의 부동산세는 감정가(평가가)를 기준으로, 귀속임대소득세는 주택의 시장 임대가치를 기준으로 산정된 가상의 임대소득에 대하여 부과하는 반면, 우리나라는 공시가격을 기준으로 과세하고 있다. 또한 스위스의 부동산세는 주별로 상이하지만 일반적으로 세율이 낮은 편에 속하며, 귀속임대소득세의 경우는 일반 소득세율을 적용하는 구조인 반면, 우리나라의 재산세는 고정세율이며, 종합부동산세는 누진세율 구조에 해당한다. 스위스는

주와 지방자치단체가 부동산세, 연방정부와 주정부가 귀속임대소득세를 부과하지만, 우리나라는 중앙정부는 종합부동산세, 지방자치단체는 재산세만을 부과한다는 점에서 차이가 존재한다.

사. 스페인

1) 세제 구조

스페인인 중앙정부, 자치공동체(Comunidades Autónomas, Autonomous Community), 지방자치체(municipios)·주(provincias) 등을 포함한 지방자치단체(Entidades locales) 등 3단계의 정부구조를 가진다. 중앙정부와 자치공동체의 권한은 헌법에 규정되며, 주·지방자치체의 권한은 지방정부법에 따른다. 이때 주 및 지방자치체는 인구규모에 따라 권한이 다르다(김은경, 2015).⁵⁸⁾ 스페인의 조세는 중앙정부, 자치공동체, 지방자치단체에 의해 부과되며, 주요 국세로 직접세(개인소득세·법인세·비거주민 소득세·상속증여세)와 간접세(부가가치세·거래세·인지세·소비세·관세 등)가 있다.

스페인은 오랜 역사에 걸쳐 지방분권이 강화되어 온 바 있으며, 동 이유로 조세체계 역시 지방 중심으로 변화하여 왔다. 따라서 스페인의 조세체계는 최종 권한이 중앙정부에 있음에도 불구하고, 지방정부가 지방세의 결정과 징수에 대한 재량권을 보유하고, 중앙정부로부터 절반 이상의 국세를 양도 받는 구조를 통해 지방 중심으로 운영되고 있음을 알 수 있다. 구체적으로 살펴보면, 중앙정부에서 거두는 개인소득세 및 소비세 세입 절반 이상이 자치공동체에 귀속되며, 재산세와 기타 조세의 절반 이상이 지방자치단체에 귀속된다.

58) 지방자치단체의 경우 인구규모에 따라 다음과 같은 권한이 추가됨. ① (거주민 5,000명 이상) 시장과 공공공원, 도서관, 하수도와 쓰레기처리 등, ② (거주민 20,000명 이상) 응급 및 소방서비스, 사회재통합정책, 스포츠시설 등, ③ (거주민 50,000명 이상) 환경보호 및 도시공공교통 등. 반면, 주의 경우 권한이 상대적으로 미약한 편으로, 자치공동체나 국가에 의해 위임된 사무를 담당함. 또한 거주민이 5,000명 미만인 지방자치체에 대한 기술적·재정적 지원, 2급 도로망, 특정 병원 등 지방자치체 소관을 벗어나는 특정서비스 등을 담당함(김은경, 2015).

자치공동체의 주요 세원 역시 국가가 전체 또는 부분적으로 양도한 조세 수입으로 구성되며, 자치공동체별로 자체 조세 혹은 국세에 대한 부가세 등을 부과할 수 있다. 자치공동체는 자체적으로 조세나 세율을 결정하거나 특별징수 등을 할 수 있는 권한을 가지며(김은경, 2015), 국가가 자치공동체에 부분적 혹은 전체적으로 양도한 조세는 ① 개인소득세, ② 자산세, ③ 상속증여세, ④ 자산양도 및 인지세, ⑤ 게임세, ⑥ 부가가치세, ⑦ 맥주세, ⑧ 와인 및 발효음료세, ⑨ 중간재세, ⑩ 알콜 및 가공음료세, ⑪ 탄화수소세, ⑫ 담배업무세, ⑬ 전력세, ⑭ 특정 교통수단 특별세, ⑮ 특정 탄화수소 소매판매세 등이다. 그리고 지방자치단체의 조세에는 부동산세, 경제활동세, 기계장치차량세 등이 있다(김은경, 2017).

한편 주는 지방자치단체에 비하여 매우 제한된 조세권한을 가진다. 주는 지방자치단체의 경제활동세에 대하여 40%를 초과하지 않는 범위에서, 단일 세율로 부가세를 부과하고 공사의 실현 및 서비스에 대해 특별세를 부과할 수 있다. 다만, 주의 경제활동세에 대한 부가세 관리주체가 지방자치단체라는 점에서 한계가 존재한다. 국가는 국세를 양도받지 못하는 주 및 단일 주를 가진 자치공동체, 그리고 유사단체들을 위하여 자치공동체에게 양도되지 않는 국세수입의 일정 비율을 해당 주들에게 양도한다. 그러나 추가 양도된 조세에 관해 어떤 경우에도 관리·정산·징수 및 강제된 행위의 수정 등에 대한 법적 권한을 가질 수 없다는 점에서 조세권한이 매우 제한된다고 볼 수 있다(김은경, 2017).

2) 보유세 관련 제도

스페인인의 보유세 관련 제도로는 부동산세(Impuesto sobre Bienes Inmuebles, 이하 “IBI”)·자산세(Impuesto sobre el Patrimonio, 이하 “IP”)가 있다. 부동산세(ISP)는 지방세, 자산세(IP)는 국세로 분류할 수 있으며, 다음과 같이 각 제도를 정리할 수 있다.

첫 번째는 지방세에 해당하는 부동산세(IBE)이다. 해당 세목은 지방자치단체가 건물과 토지 등 부동산 소유자의 부동산 가치에 등급을 부여하여 세금

을 부과하는, 지방자치단체의 직접세에 해당한다. 이는 지방자치단체 조세 수입의 가장 주요한 재원으로, 각 지방자치단체는 매년 국가가 정한 한계 내에서 세율결정 재량권을 가진다.

두 번째는 국세에 해당하는 자산세(IP)⁵⁹⁾로(국세청, 2015), 부동산, 금융자산, 보석 등 사치품, 항공기, 선박 등을 포함하여 개인의 순자산에 세금을 부과한다. 해당 세목에 대한 기본적인 법률은 중앙정부에서 제정하지만, 각 자치공동체에서 세율과 일정 한도 내에서의 감면 규정을 정할 권한을 가지고 있으며, 국가가 자치공동체에 100% 양도하는 성격을 가지고 있다(김은경, 2015). 이는 1977년 임시 도입 후 부유세법(1992)이라는 이름으로 제정되었으며, 지난 2008년 11월 폐지된 후 2011년에 일시적으로 재도입되어 현재까지 유지 중에 있다.

3) 과세주체

지방세인 부동산세(IBE)는 지방자치단체의 직접세로, 과세주체 역시 지방자치단체에 해당한다. 반면 국세에 해당하는 자산세(IP)의 경우, 기본적인 법률을 중앙정부에서 제정하며, 스페인 국세청(Agencia Tributaria, 이하 AEAT)에서 신고 절차를 관리하는 등 국세에 해당한다. 다만, 각 자치공동체에서 세율 및 일정 한도 내에서의 감면 규정을 정할 권한을 가지고 있는 관계로, 세금 징수 및 기타 구체적인 사항을 자치공동체에서 결정 및 관리하며, 국가가 자치공동체에 100% 양도하는 성격을 가지고 있다는 점에서 자치공동체가 이를 과세 및 징수한다고 볼 수 있다.

4) 과세대상

부동산세(IBE)는 토지대장에 등록된 모든 부동산에 대하여 의무적으로 부과되는 것으로, 주택(건축물, 토지 등 모든 부동산)과 주택 외 부동산(주택, 건축물, 토지 등 모든 부동산)을 대상으로 하며, 크게 주거용·상업용·농촌

59) 보고서나 보도자료 등에 따라 '부유세'로 표기하기도 함

부동산 등으로 분류할 수 있다. 한편 자산세(IP)는 부동산, 금융자산, 보석 등 귀금속·사치품, 자동차, 항공기, 선박 등 개인이 보유한 순자산(모든 자산)을 대상으로 한다.

5) 과세표준

부동산세(IFI)의 과세표준은 해당 부동산의 지적가치·기준가(valor catastral)를 기반으로 결정되며, 8년마다 조정된다. 이는 스페인의 지적총국(Dirección General del Catastro)의 독점적 권한으로, 국가·지역·지방행정부에서의 다양한 세금 과세를 위한 관리·수집·통제에 필요한 정보를 제공하는 것을 주된 목적으로 한다. 한편, 부동산 지적가치는 부동산의 위치, 토지면적, 건물연식 및 상태, 주변시설 및 인프라 등을 고려하여 산정되며, 어떠한 경우에도 시장가치를 초과할 수 없다. 부동산 지적가치는 연간 약 3~4%씩 증감되며 국가가 결정하는 것이지만, 각 지방자치단체가 공시가격 현실화 등을 위하여 시장가격 변화에 맞추어 수정할 수 있다.

이와 관련하여 아래와 같이 스페인의 수도인 마드리드 사례를 참고할 수 있다. 마드리드의 부동산세 총 부담액은 정산기준에 과세율을 적용하여 결정되며, 정산기준을 추산하기 위하여 토지대장가치에 국가일반재정법의 연간계수를 적용하여 과세표준을 추정한다. 이때 정산기준은 토지대장가치에 축소계수를 적용하여 산출한다. <표 II-21>은 2012년 토지대장가치를 바탕으로 부동산세 정산기준을 추산한 표이다. 2012년 토지대장가치는 2011년 정산기준 혹은 결정된 기준가치로, 이때 사용된 축소계수는 지방세조정법에 따라 적용, 첫해에는 0.9이며, 이후 2021년에 소멸할 때까지 매년 0.1%씩 감소한다.

자산세(IP)의 과세표준은 개인의 자산에 대하여 부과되는 것으로, 순자산가치를 기준으로 한다. 따라서 개인이 소유한 모든 자산(부동산·금융자산·귀금속 등)에서 부채를 공제한 금액을 의미한다. 앞선 부동산세(IFI)와 다르게, 자산세(IP)의 과세표준을 직접 책정하는 기관은 따로 존재하지 않으며, 스페인 지적총국(부동산 기준가 산정), 감정사(자산의 시장가치 평가) 등

의 평가를 토대로 세무당국에서 자산세 부과 및 징수 등을 관리한다. 이는 매년 12월 31일을 기준으로 소유자산을 평가하여 산정되며, 거주 지역에 따라 표준공제(70만유로) 외에도 다양한 추가 공제가 존재하므로, 개별 확인이 필요하다.

〈표 II-21〉 마드리드 부동산세(IBE): 정산기준 추산

(단위: 유로)

| 구분 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2011년 정산기준 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 | 45,000 |
| 2012년 토지대장가치 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 | 95,000 |
| 적용된 축소액 | 45,000 | 45,000 | 35,000 | 30,000 | 25,000 | 20,000 | 15,000 | 10,000 | 5,000 | 0 |
| 정산기준 | 50,000 | 55,000 | 60,000 | 65,000 | 70,000 | 75,000 | 80,000 | 85,000 | 90,000 | 95,000 |

주: 2014년 이후 적용되는 2012년 토지대장가치는 국가일반조세법 연간계수 적용에 의한 것으로 실현된 과세기반이 없는 추정액에 해당함

자료: 김은경, 「스페인의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017., p. 78.

6) 세율구조

부동산세(IBE)는 비례세율 구조를 가지며, 지방자치단체가 과세 대상 부동산의 입지 조건에 따라 세율을 결정한다. 농촌 지역과 도시 지역에 따라 과세 대상의 세율이 다르게 적용되며, 지방자치단체는 관할권 내 부동산에 대해 추가적인 세율을 설정할 수 있다. 그러나 세율은 최소 0.4% 이상, 최대 1.3% 이하로 제한된다. 구체적으로, 농촌 부동산의 세율은 0.3%에서 0.9% 사이로 적용되고, 도시 부동산은 0.4%에서 1.1% 사이로 설정된다. 특수 부동산의 경우 0.4%에서 0.6% 사이의 세율이 적용되며, 특정 성격을 가진 부동산에는 추가적으로 0.6%의 세율이 부과된다. 이러한 방식으로 부동산세는 부동산의 유형과 입지 조건에 따라 세율이 세분화되어 운영된다.

앞서 상술한 바와 같이, 마드리드의 부동산세 총 부담액은 정산기준에 과세율을 적용하여 결정된다. 이때 과세율은 마드리드의 시장에 의해, 2015년 IBI 조정조례(Ordenanza Fiscal Reguladora del IBI para 2015)에서 규정되며, 도시 부동산에 대한 세율은 2013년 10월 29일의 「16/2013법」의 8.1조와

8.2조의 규정에 따라 인상되며, 과세율을 <표 II-22>와 같다. 한편, 도시부동산과 관련하여, 비주거용이거나, 토지대장의 용도별 가치를 초과하는 부동산, 그리고 토지대장가치의 각 용도별로 상위 10%에 포함되는 부동산(동일한 부동산이 복수의 용도를 가질 경우 주요 용도에 조응하는 과세율을 적용) 등에 대한 과세율은 <표 II-23>과 같다.

〈표 II-22〉 마드리드 부동산세(IBI): 부동산 유형별 과세율

| 구분 | 도시부동산 | | 농촌부동산 | 특별한 성격의 부동산 |
|----------------------|--|----------|--------|-------------|
| | 거주용 | 기타 용도 | | |
| 조례 2015 과세율 | 0.548% | 0.548% | 0.567% | 1.141% |
| 16/2013법에 따라 인상된 과세율 | 최상위 토지대장가치 부동산의 중위에만 적용: 0.57124% ^{1) 2)} | 0.57124% | 인상 X | 인상 X |
| | 최하위 토지대장가치 부동산의 중위에 조례 2015 적용: 0.548% | | | |

주: 1) 주거용 도시부동산의 토지대장가치의 중위값: (2015년 기준) 89,583,91유로

2) 마드리드시의 경우, 2015년에 들어 (2011년에 유효하던) IBI의 과세율을 인하하였으며, 이를 위하여 16/2013법의 적용에 따라 2015년 과세율을 2011년 과세율X0.04로 결정하였음

자료: 김은경, 「스페인의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017., p. 77.

〈표 II-23〉 마드리드 부동산세(IBI): 용도별 과세율

(단위: 유로, %)

| 구분 | 상업 | 여가 및 호텔 | 산업 | 스포츠 | 사무실 | 상점 및 주차장 | 보건 | 단일 건물 |
|------------------------------------|---------|-----------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 용도별 토지대장가치 | 860,000 | 1,625,000 | 890,000 | 20,000,000 | 2,400,000 | 1,200,000 | 7,200,000 | 35,000,000 |
| 조례 2015 과세율 | 0.921 | 1.041 | 1.041 | 0.850 | 1.041 | 1.041 | 1.041 | 1.182 |
| 16/2013법에 따라 인상된 과세율 ¹⁾ | 0.961 | 1.085 | 1.085 | 0.8856 | 1.085 | 1.085 | 1.085 | 1.234 |

주: 1) 마드리드시는 2015년에 (2011년에 유효하던) IBI의 과세율을 인하하였으며, 이를 위하여 16/2013법의 적용에 따라 2015년 과세율을 2011년 과세율X0.04로 결정함

자료: 김은경, 「스페인의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017., p. 78.

자산세(IP)의 세율은 누진세율구조로 이루어지며, 부유세법(「Art. 30 Wealth Tax Law」)에 따른 2023년 국가 수준(State scale)의 기본 부유세 세율은 <표 II-24>와 같다.⁶⁰⁾ 자산세와 관련된 기본적인 법률은 중앙에서 제정하지만, 각 자치공동체(Comunidades Autónomas, Autonomous Community)에서 정해놓은 세율이 없는 경우, 기본 부유세 세율이 적용된다. 즉, 카탈루냐 지역(Autonomous Community of Catalonia), 발렌시아주(Community of Valencia) 등 자치공동체에 따라서 자산세 세율이 상이할 수 있으며, 이를 아래 <표 II-24>, <표 II-25>에서 확인할 수 있다. 한편, 대부분의 지역에서 기본 공제액(70만 유로)을 적용하며, 거주자에 한하여 주 거주지에 대한 추가공제(30만유로)를 적용하는 등 다양한 감면, 공제 제도가 존재한다. 스페인 수도인 마드리드의 경우 100% 세금 감면을 적용하는데, 이와 같이 각 자치공동체, 지방자치단체별로 감면, 공제 제도에 차이가 존재하므로, 보다 구체적인 내용에 대해서는 개별 확인이 필요하다.

<표 II-24> 스페인 부동산 자산세(IP): 기본 부유세 세율(2023년)

(단위: 유로, %)

| 구분 | Full amount | Remaining taxable base | Rate applicable percentage |
|---------------|-------------|------------------------|----------------------------|
| 0,00 | 0,00 | 167,129,45 | 0,2 |
| 167,129,45 | 334,26 | 167,123,43 | 0,3 |
| 334,252,88 | 835,63 | 334,246,87 | 0,5 |
| 668,499,75 | 2,506,86 | 668,499,76 | 0,9 |
| 1,336,999,51 | 8,523,36 | 1,336,999,50 | 1,3 |
| 2,673,999,01 | 25,904,35 | 2,673,999,02 | 1,7 |
| 5,347,998,03 | 71,362,33 | 5,347,998,03 | 2,1 |
| 10,695,996,06 | 183,670,29 | From there on | 3,5 |

자료: 스페인 국세청(AEAT), https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escala-estatal.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

60) 스페인 국세청(AEAT), “Wealth Tax Manual 2023(Practical Heritage Manual 2023),” https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/Ayuda/23Manual/714.shtml, 검색일자: 2024. 10. 16.

〈표 II-25〉 스페인 부동산 자산세(IP): 카탈루냐 지역 세율(2023년)

(단위: 유로, %)

| 구분 | Full amount | Remaining taxable base up | Rate applicable percentage |
|---------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| 0.00 | 0.00 | 167,129.45 | 0.210 |
| 167,129.45 | 350.97 | 167,123.43 | 0.315 |
| 334,252.88 | 877.41 | 334,246.87 | 0.525 |
| 668,499.75 | 2,632.21 | 668,500.00 | 0.945 |
| 1,336,999.75 | 8,949.54 | 1,336,999.26 | 1.365 |
| 2,673,999.01 | 27,199.58 | 2,673,999.02 | 1.785 |
| 5,347,998.03 | 74,930.46 | 5,347,998.03 | 2.205 |
| 10,695,996.06 | 192,853.82 | 9,304,003.94 | 2.750 |
| 20,000,000.00 | 448,713.93 | upwards | 3.480 |

주: 1. 2023년에 해당 지역의 자치공동체에 거주하는 납세자에게 적용됨
2. Provisions of article 2 of Decree-Law 16/2022

자료: 스페인 국세청(AEAT), https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folleto/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escala-estatal.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

〈표 II-26〉 스페인 부동산 자산세(IP): 발렌시아주 세율(2023년)

(단위: 유로, %)

| 구분 | Full amount | Remaining taxable base up | Rate applicable percentage |
|---------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| 0.00 | 0.00 | 167,129.45 | 0.25 |
| 167,129.45 | 417.82 | 167,123.43 | 0.37 |
| 334,252.88 | 1,036.18 | 334,246.87 | 0.62 |
| 668,499.75 | 3,108.51 | 668,499.76 | 1.12 |
| 1,336,999.51 | 10,595.71 | 1,336,999.50 | 1.62 |
| 2,673,999.01 | 32,255.10 | 2,673,999.02 | 2.12 |
| 5,347,998.03 | 88,943.88 | 5,347,998.03 | 2.62 |
| 10,695,996.06 | 229,061.43 | From there on | 3.5 |

주: 1. 2023년에 해당 지역의 자치공동체에 거주하는 납세자에게 적용됨
2. Art. 9 Law 13/1997, of December 23

자료: 스페인 국세청(AEAT), https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folleto/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escala-estatal.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

7) 비교

우리나라와 스페인은 여러 차원에서 차이가 존재한다.

첫째로, 과세주체 차원에서 차이가 존재한다. 우리나라의 경우, 재산세는 지방자치단체, 종합부동산세는 중앙정부에서 부과한다. 반면 스페인은 자산세는 (중앙정부 법률에 따라 기본 규정을 설정하지만) 자치단체에서 공제 한도 등을 조정할 수 있으며, 부동산 보유세도 지방자치단체에서 부과한다는 점에서 차이가 존재한다.

둘째로, 세금 구조 측면에서도 차이가 존재한다. 우리나라의 경우, 부동산과 관련된 제도로 재산세와 종합부동산세가 존재한다. 이때 종합부동산세는 일정 기준을 초과하는 자산에 대하여 부과되고 있다. 반면, 스페인의 자산세는 총자산에 대하여 부과되며, 부동산세는 부동산 공시가치에 대하여 부과된다는 점에서 차이가 있다.

마지막으로 스페인은 중앙정부에서 자산세와 관련한 법률을 설정하지만, 자치단체 차원에서 세율과 공제 등을 조정할 수 있다. 부동산세 역시 지방자치단체에서 부과하며, 자치단체의 권한에 따라서 세율, 세액 등에 대한 감면, 공제가 가능하다. 예컨대 스페인 전역에서 70만유로를 공제받을 수 있으며, 지역에 따라 추가 혜택을 받을 수 있다는 부분을 생각해볼 수 있다.

아. 영국

1) 세제 구조

영국은 잉글랜드(영국 본토), 스코틀랜드, 웨일스, 북아일랜드로 이뤄진 연합국으로, 3가지의 분리된 법체계를 따르며 각 지역은 자치권을 보장받는다. 각 법체계는 동일 법률 하에 놓여 있으므로, 법체계 문제로 국세청 결정이 번복되는 경우는 없다. 한편, 영국의 조세체계는 크게 국세와 지방세로 구분된다. 국세는 소득세, 소비세, 재산세 등으로 이루어져 있으며, 지방세는 자산 과세의 성격을 가진 단일 세목인 카운슬세(Council Tax)가 적용된다. 해당 내용은 <표 II-27>에서 확인할 수 있다.

〈표 II-27〉 영국 세제 구조

| 구분 | | 세부 세목 |
|-----|-------|---------------------------------|
| 지방세 | | 카운슬세 |
| 국세 | 소득과세 | 개인소득세, 법인세, 자본이득세 |
| | 소비과세 | 부가가치세, 석유수입세 |
| | 자산과세 | 상속·증여세, 기업레이트 ¹⁾ |
| | 기타 세입 | 사회보장기여금, 인지수입, 기후변화부담금, 운전면허수수료 |

주: 1) 기업레이트 = 비주거용(사업용) 재산세(NNDR)

자료: 박상수, 『영국의 재산세제도』, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017., p. 24. (재인용: 김의섭·이상훈, 『영국의 지방세 제도』, 한국지방세연구원, 2013, p. 70.)

영국은 부동산의 용도에 따라 보유세의 세목, 부과주체 및 과세방식 등을 구분하여 적용한다.⁶¹⁾ 영국은 17세기부터 부동산에 지방세 단일세목으로 레이트(rates)를 과세하기 시작하였으며, 19세기부로 주거 레이트와 비주거 레이트로 구분하여 징수하고 있다. 주거 레이트는 1990년 세제개편을 통해 주민부담금으로 대체되었다가, 1993년부터 카운슬세로 바뀌었으며, 계속하여 지방세의 역할을 유지하고 있다. 다만, 개인에게는 각 지방자치단체에서 인두세 성격이 가미된 카운슬세(Council tax)를 부과하는 반면, 법인에게는 중앙 정부에서 국세인 법인 소유 부동산에 대한 연간 주택세(Annual tax on enveloped dwellings, 이하 “ATED”)를 부과한다.⁶²⁾

비주거 레이트는 1988년에 제정된 「지방정부 재정법(The Local Government Finance Act 1988)」을 토대로 과세권이 내국세청(Inland revenue)로 이관되었으며, 1990년부터 중앙정부가 해당 자산의 임대가치에 단일비례세율을 적용하여 징수하고 있다. 이는 비주거용(사업용) 재산세(National Non-Domestic Rate, 이하 “NNDR”)라는 표현으로 자주 사용되며, 이외에도 국세화 된 비주거용 재산세, 영국형 비거주용 재산세, 비주거용 레이트, 기업 레이트 등으로 불린다.

따라서 오늘날 영국에서 주거용 부동산에 부과되는 세금으로는 개인에게

61) 정경화, 『해외 주요국의 재산세 과세기준일 제도』, 2016, pp. 27~32.

62) Financial Act 2013 §158.

부과되는 인두세 성격의 카운슬세(Council tax)와, 법인 소유 부동산에 부과되는 연간 주택세(ATED), 그리고 비주거용 부동산에 부과되는 비주거용 재산세(NNDR)가 있다. 주거용 부동산 중 개인이 소유한 부동산에는 지방세인 카운슬세(Council tax)가 부과되며, 법인이 소유한 부동산에는 국세인 연간 주택세(ATED)가 부과된다. 마지막으로 비주거용 부동산에는 국세인 비주거용 재산세(NNDR)가 부과되지만, 비주거용 재산에 대한 세수는 전액 지방정부로 배분된다는 특징이 있다.

2) 보유세 관련 제도

보유세 관련 제도로는 카운슬세(Council tax), 연간 주택세(ATED), 그리고 비주거용 재산세(NNDR)가 있다. 카운슬세는 「지방정부재정법」(Local Government Finance Act 1992)에 따라 지방세로, 연간 주택세는 「재정법」(Finance Act 2013)에 따라 국세로 도입되었으며, 비주거용 재산세(NNDR)는 지방정부재정법(Local Government Finance Act 1988)에 따라 국세로 분류되고 있다.

3) 과세주체

주거용 레이트인 카운슬세의 부과 및 징수에 대한 권한은 각 지방정부에 있다. 지방정부가 부과하는 세금은 카운슬세가 유일하며, 지방자치단체에서 독자적으로 과세·징수한다(박상수, 2017). 한편, ATED는 중앙정부에 의하여 부과되며, 영국 국세청(Her Majesty's Revenue & Customs, 이하 "HMRC")에서 관리 및 징수한다.

비주거용 레이트인 NNDR은 중앙정부가 부과하지만, 징수 등 행정업무는 지방정부가 담당하며, 지방정부가 거둔 세금은 중앙정부로 이전된다. 중앙정부는 지방정부가 거둔 세금을 산정공식(인구수 등 고려)에 따라 각 지방정부로 재배분하며, 각 지방정부는 이를 재원으로 사용한다. 따라서 NNDR의 최종 세입의 귀속주체가 지방정부라고 할 수 있다(송원근, 2018). 이는 지방정부의 부족한 재정수요를 중앙정부의 이전재원으로 충당하기 위함이라

고 할 수 있다. 이에 NNDR은 징수주체로 볼 때 국세이지만, 지출 측면에서는 지방정부 세원으로 포함시킬 수 있다.

4) 과세대상

주거용 레이트인 카운슬세와 ATED는 둘 다 주거용 주택자산(Dwelling)을 과세대상으로 한다. 다만, ATED는 2013년 4월 1일 이후 비자연인(Non-natural persons, NNP)이 전부 또는 부분적으로 취득·보유하고 있는 주거용 부동산으로, 그 가치가 50만파운드⁶³⁾를 초과하는 경우에 부과된다.⁶⁴⁾⁶⁵⁾ 한편, NNDR은 비주거용 부동산과 기업용 자산(Hereditament)을 과세대상으로 하며, 기업·산업용 건물, 공공빌딩, 플랜트, 기계장치, 파이프라인, 광고입간판 등을 포함하지만, 농업용 토지나 건물, 교회 자선사업 등과 같은 자산에 대해서는 비과세한다.

5) 과세표준

카운슬세는 자본가치(토지와 건물의 전체 가치), NNDR는 임대가치를 과세표준으로 하며, VOA(Valuation Office Agency)에서 이에 대한 평가를 담당한다. 카운슬세는 VOA가 가격대 방식(Value banded system)을 활용하여, 주택의 시장가치와 성인 수⁶⁶⁾를 기준으로 주택을 평가하며, 이를 바탕으로 과세표준(자본가치)을 산출한다. 주택 평가방법은 재산의 시장가치를 기준으로, 가격대 방식(Value banded system)을 활용하는데, 이는 주택 평가액을 8~9개의 과세구간으로 구분하며, 각 구간에 해당하는 세액만큼을 부과하는 방식이다. 자산 가치는 가장 낮은 자산을 A등급, 가장 높은 자산을 H등급

63) 2016년 4월 1일 이후부터 현재까지 적용함(2015~2016년에는 100만파운드, 2013~2014년에는 200만파운드)

64) 영국 정부, <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics>, 검색일자: 2022. 4. 26.

65) IBFD - United Kingdom - Corporate Taxation - Country Tax Guides - 5, Taxes on Capital 5.3. Real estate tax 5.3.1. Annual Tax on Enveloped Dwellings(ATED) (Last Reviewed: 1 June 2020)

66) 부과기준: 18세 이상 성인이 2명 거주하는 것

으로 분류하며, 웨일즈의 경우에는 1등급까지 포함해 총 8개 등급(웨일즈는 9개 등급)으로 나뉜다. 모든 지방자치단체는 최소 8개의 과세 구간을 설정해야 하지만, 각 구간별 과세액은 자치단체가 자율적으로 결정한다.

연간 주택세는 기준일 당시의 평가가치를 과세표준으로 하며, 2022~2023년 도에는 2017년 4월 1일 기준 평가가치가 적용된다.⁶⁷⁾ 평가가치는 2012년 4월 1일을 기준으로 5년마다 재평가된다. 마지막 평가기준일이 2017년 4월 1일이라고 할 경우, 2018년 4월 1일부터 5개 연도 동안 해당 평가가치가 적용된다.

한편 NNDR 역시 VOA가 대상 품목의 임대료를 평가·산정하여 과세표준(임대가치)을 산출한다. 이는 공개시장에서의 임대료와 지역 부동산시장에서 거래 시 형성되는 연간 임대료 수준을 토대로 산정된다. VOA는 전국의 모든 NNDR에 대한 과세표준을 결정하며, 5년마다 재평가하는 업무를 수행한다. 한편, VOA는 부동산의 소유권 이전 및 임대 등록 시 지불하는 취득세 정보를 통해 과세표준을 결정하는데, 이 세율은 단일비례세율에 해당하며, 해당 세율은 지방정부(잉글랜드, 웨일즈, 스코틀랜드, 북아일랜드)별로 각각 다르게 적용된다.

6) 세율구조

지방세인 카운슬세는 가격대 방식에 따라 구간별 과세액을 부과하며, 각 지방자치단체별(잉글랜드, 스코틀랜드, 웨일즈 등)로 구간별 과세액이 상이하다. 카운슬세는 가격대 방식에 따라서 자산가치의 과세구간을 8~9개의 평가등급으로 나누며, 이에 따른 고정금액을 과세한다. 이와 관련하여, 자산가치 평균 등급을 부과하는 시기가 지방자치단체별로 상이한 편인데, 잉글랜드와 스코틀랜드는 (시가가 아닌) 1991년 4월 1일 당시 가격 기준으로 8개(A~H)의 과세구간으로 나누며, 웨일즈 역시 2003년 4월 1일 가격 기준으로 9개(A-I)의 과세구간으로 나눈다. 이와 관련하여 각 지방자치단체의 평가등급별 가격대는 아래 <표 II-28>을 참고한다.

67) 영국 정부, <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics#value-your-property>, 검색일자: 2022. 4. 26.

〈표 II-28〉 영국: 카운슬세 평가등급별 가격대

(단위: 파운드)

| 평가등급 | 잉글랜드 | 스코틀랜드 | 웨일즈 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| A | ~40,000 | ~27,000 | ~44,000 |
| B | 40,001~52,000 | 27,001~35,000 | 44,001~65,000 |
| C | 52,001~68,000 | 35,001~45,000 | 65,001~91,000 |
| D | 68,001~88,000 | 45,001~58,000 | 91,001~123,000 |
| E | 88,001~120,000 | 58,001~80,000 | 123,001~162,000 |
| F | 120,001~160,000 | 80,001~106,000 | 162,001~223,000 |
| G | 160,001~320,000 | 106,001~212,000 | 223,001~324,000 |
| H | 320,001~ | 212,001~ | 324,001~424,000 |
| I | - | - | 424,001~ |

자료: <https://www.lambeth.gov.uk/council-tax/bands-rates>; <https://www.saa.gov.uk/council-tax/council-tax-bands/>; <https://www.swansea.gov.uk/article/4671/How-much-is-my-Council-Tax>, 검색일자: 2024. 10. 30.

국세인 연간 주택세는 자산의 평가가치가 속한 구간별로 고정금액을 과세한다. 이는 자산가치에 따라서, 2024~2025년 기준 연간 4,400파운드에서 287,500파운드까지 부과될 수 있으며, 각 구간별 고정금액은 아래 〈표 II-29〉를 참고한다.

〈표 II-29〉 영국: ATED 구간별 고정세액(2024. 4. 1.~2025. 3. 31.)

(단위: 파운드)

| 과세표준 | 세액 |
|-----------------------|---------|
| 500,000~1,000,000 | 4,400 |
| 1,000,001~2,000,000 | 9,000 |
| 2,000,001~5,000,000 | 30,550 |
| 5,000,001~10,000,000 | 71,500 |
| 10,000,001~20,000,000 | 143,550 |
| 20,000,001 ~ | 287,500 |

자료: 영국 정부 홈페이지(Gov.UK), <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics#what-you-need-to-pay>, 검색일자: 2024. 10. 30.

마찬가지로 국세인 NNDR은 단일비례세율을 적용하지만 지방자치단체별로 세율이 상이하다. 세율은 매년 달라지며, 물가상승률을 초과하지 않는 범

위 내에서 매년 조정된다(박상수(2017), p. 32). 이와 관련하여 구체적인 내용은 <표 II-30>을 참고한다.

<표 II-30> 영국 NNDR 세율(2024~2025년)

| 구분 | 표준세율 | 소기업 세율 | 중간세율 | 대기업 세율 |
|-------|------|--------|------|--------|
| 잉글랜드 | 54.6 | 49.9 | - | - |
| 스코틀랜드 | 49.8 | - | 54.5 | 55.9 |
| 웨일즈 | 56.2 | | | |

자료: 다음 자료를 바탕으로 저자 작성

1. 영국 정부 홈페이지, <https://www.gov.uk/government/statistics/national-non-domestic-rates-collected-by-councils-in-england-forecast-2024-to-2025/national-non-domestic-rates-collected-by-councils-in-englandforecast-for-2024-to-2025>, 검색일자: 2024. 10. 30.
2. 스코틀랜드 정부 홈페이지, <https://www.gov.scot/policies/local-government/non-domestic-rates/>, 검색일자: 2024. 10. 30.
3. 웨일스 정부 홈페이지, <https://www.gov.wales/written-statement-non-domestic-rates-support-2024-25>, 검색일자: 2024. 10. 30.

7) 감면·공제

카운슬세는 주택 거주자(성인)의 수에 따른 감면, 장애인 감면, 주택 관련 감면 등을 받을 수 있으며, 주택 거주자가 1가구당 18세 이상 성인 2명이 거주한다는 것을 전제로 과세한다. 성인의 수에 포함되지 않는(disregarded) 거주자가 있는 경우 25% 또는 50%의 감면을 적용받을 수 있으며,⁶⁸⁾ 장애인은 카운슬세 평가등급을 실제보다 한 단계 낮은 등급으로 감면 혜택을 받을 수 있다. 만약 과세대상 자산의 평가등급이 가장 낮은 A등급인 경우 산출세액의 17%를 감면받을 수 있으며, 빈 주택의 경우 일반적으로는 카운슬세 대상이지만 지방정부의 결정에 따라 감면받을 수 있다.

연간 주택세는 자선단체가 자선사업 목적으로 보유하는 단독 주택,⁶⁹⁾ 공공기관 및 국가목적에 위해 설립된 기관이 보유하는 자산에 대하여는 면제된다.⁷⁰⁾

68) 구체적으로 견습 훈련생, 18~19세 또는 대학교의 전업 학생, 25세 미만의 교육 및 기술 기금 기관으로부터 자금을 받는 자, 학생 간호사, 영국문화원에 등록된 외국어 교육 보조자, 심각한 정신질환자, 본인의 파트너나 배우자 또는 18세 미만의 자녀가 아닌 자를 위한 동거 간병인, 외교관을 말함

69) 사업목적 외에도 관할, 등록, 관리 등의 비과세 요건을 모두 충족한 경우에 한함

또한 1년에 28일 이상 대중에게 주거, 숙박 등을 제공하는 주택상업회사(trading business)가 특정 자격을 갖춘 직원에게 생활 숙소 제공을 위해 사용하는 경우, 동산 개발업자(property developer)가 재판매 목적의 주택을 보유하는 경우 등에 공제를 청구할 수 있다.

마지막으로 NNDR은 북아일랜드, 웨일즈 등 지역에 따라 다르게 적용되므로, 개별 확인이 필요하다. 소규모 기업의 경우 과세표준이 12,000파운드 이하이면 비과세되며, 12,000파운드 초과 15,000파운드 이하인 경우 감면율이 100%에서 0%로 점차 축소된다.⁷¹⁾ 인구 3,000명 미만의 농촌 지역에서 사업을 하는 경우 감면을 적용받을 수 있는데,⁷²⁾ 마을 상점 또는 우체국 사업으로 과세표준 8,500파운드 이하일 때, 마을의 유일한 공공주택 또는 주소로 과세표준 12,500파운드 이하일 때 비과세된다. 또한, 감면을 적용하지 않을 시 재정적 어려움에 처하거나, 관련 세제혜택이 지역 주민의 이익을 위하는 경우, 지방의회가 세액 감면 혜택을 제공할 수 있다. 또한 사업을 기업 지구(Enterprise zones)에서 시작 혹은 이전하는 경우 지방자치단체 결정에 따라 5년 동안 연간 최대 55,000파운드까지 감면 혜택을 받을 수 있다.⁷³⁾

8) 비고

카운슬세는 당해 회계연도까지 주택에 단독 거주할 경우 25%의 감면이 적용된다. 빈집이거나 1가구 2주택(Second home)에 해당되면 50% 감면 혜택을 받을 수 있으며, 이외에도 대학수업 등 전일제 교육을 이수하거나, 장애가 있는 경우 감면을 받을 수 있다. 다만, 각 지방자치단체별로 감면 및 가산 요건, 그리고 세부 내용 등이 상이할 수 있으므로 확인이 필요하다.

70) 영국 정부, <https://www.gov.uk/government/publications/annual-tax-on-enveloped-dwellings-technical-guidance>, pp. 59-65, 검색일자: 2022. 4. 26.

71) 예를 들어, 자산 과세표준이 13,500파운드인 경우 50% 감면을 적용받고 14,000파운드인 경우 33% 감면율이 적용됨(자료: 영국 정부, <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/small-business-rate-relief>, 검색일자: 2022. 4. 26.)

72) 영국 정부, <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/rural-rate-relief>, 검색일자: 2022. 4. 27.

73) <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/enterprise-zones>

NNDR 역시 과세대상인 비주거용 자산 중 종교 시설, 장애인 이용시설, 소유자가 없는 자산, 시골상점, 우체국, 농업용 토지 및 건물에 대해 감면 등 세제 혜택이 존재하다.

한편, 카운슬세 제도는 연합국과 그 하위정부인 자치구에서 주체적으로 운영하는 세목으로, 지방세가 카운슬세 하나 뿐이라는 점에서 우리나라와 차이가 있다. 이는 주택 재평가가 재산세 부담의 증가로 이어질 수 있다는 이유로, 각각 1991년, 2003년 이후 현재까지 재평가가 이뤄지지 않고 있다. 즉, 재평가가 이뤄지지 않고 있기 때문에, 현재 과세표준은 시장가격을 제대로 반영치 못하고 있다고 볼 수 있다. 반면, 한국에서는 부동산 세제 부과 시 주택 수를 고려한다. 그러나 카운슬세는 주택의 소유 여부보다는 실제 거주 여부를 중요시하고 있으며, 지방정부 산하의 평가협회에서 주택 가치 평가를 수행한다는 차이점이 있다. 이와 관련하여 최근 영국 내에서 지출수준을 고려한 카운슬세의 개편안이 논의되고 있는 것으로 확인된다.

Ⅲ. 종합부동산세의 목적 및 경제적 효과

제Ⅲ장에서는 종합부동산세의 3가지 목적을 기준으로 제도를 평가하고 이를 통해 정책적 시사점 및 제도 개선 방안을 도출하고자 한다. 종합부동산세법 제1조(목적)에 의하면 “이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.”라고 종합부동산세의 목적을 기술하고 있다. 요약하자면 종합부동산세는 1) 조세부담의 형평성 제고, 2) 부동산 가격 안정 도모, 3) 지방 재정의 균형발전 등, 크게 3가지 목적으로 운영되고 있다. 따라서 본 연구에서는 위와 같은 3가지 목적을 기준으로 제도 운영현황을 점검해보고 개선 방안 및 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

1. 조세부담의 형평성

조세부담의 형평성이란 일반적으로 동일한 부동산에 대해서는 동일한 세금을 부과하여야 하고(수평적 형평성), 동일하지 않은 부동산은 그에 상응하는 세금을 부과(수직적 형평성)해야 한다는 것이다. 「종합부동산세법」 제1조는 고액의 부동산 보유자에 대해 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하기 위한 것으로 제도 취지를 명확히 하고 있다. 이에 따라 종합부동산세 과세체계도 다주택·고액자산가에게 세 부담을 강화하는 방식으로 설계되었다.

조세의 부담이 공평하게 부과되는지는 과세 가치가 시장가치 대비 수평적으로 형평성이 있느냐와 수직적으로 형평성이 있느냐로 나누어 논의하고 있다. 수평적 형평성은 과세당국이 동일한 시장가치를 가진 부동산 보유자들

에게 동일한 과세가치의 세금을 부과한다는 것을 의미하고 수직적 형평성은 상이한 시장가치를 가진 부동산 보유자들에게 그에 상응(고액의 부동산에 더 높은 세금)하는 비율로 과세 가치를 부과하는 것을 의미한다.

형평성은 부동산 보유세 부과에 이론적 배경이 되기도 한다. 부동산 보유세를 부과해야 한다는 입장 중 첫 번째 논리는 공공서비스를 제공하는데 소요된 비용을 해당 지역 공공서비스의 수혜자인 부동산 소유자가 분담해야 한다고 보는 것으로 이를 재산세 “편익원칙”이라고 부른다. 또한 보유세는 자본소득 과세에 대한 보완세 성격을 갖는다고 보는 입장도 존재한다. 이는 재산의 보유를 담세능력의 척도로 보아 과세를 해야 한다는 입장이다.

종합부동산세의 세부담 상한제도 및 1세대 1주택에 대한 각종 공제 제도 등을 운용하고 있다. 기본적으로 자산에 대한 과세이지만 납세자의 급격한 세 부담 증가를 방지하고, 실수요자에게 발생할 수 있는 과도한 세 부담을 덜어주고자 하는 등 과세과정에서 담세능력 또한 고려하고 있다. 이러한 면에서 소득수준을 고려할 때 형평성을 검토해볼 필요가 있으며 다수의 선행 연구도 중부세 부담을 소득수준과 비교하는 연구를 진행하고 있다.

제1절에서는 중부세 및 재산세의 소득 대비 형평성을 점검하고 보유세가 자산에 대한 과세임을 고려하여 자산가치 대비 형평성을 추가로 점검하고 분석하고자 한다. 종합부동산세와 재산세는 자산의 가치를 과세 대상으로 하고 있으나 자산의 가치를 어떻게 측정하고 반영할 것인지에 따라 형평성 문제가 발생할 수 있다. 모든 부동산에 대하여 매년 정확한 시장가치를 측정하는 것은 매우 어려운 작업으로 우리나라의 보유세(종합부동산세, 재산세)는 시세⁷⁴⁾의 일정비율(시세반영률 또는 현실화율)을 공시가격으로 산정하여 공시가격을 과세표준 대상 금액으로 보유세를 계산하고 있다. 따라서 ① 시세가 해당 부동산의 가치를 정확하게 반영하는지, ② 공시가격의 시세 반영률(현실화율 = 공시가격 / 시세)이 일관되게 적용되는지, 위 두 가지 문제에 따라 자산가치 대비 형평성에 문제가 발생할 수 있다.

74) 한국부동산원에서 매년 모든 주택의 시세를 평가하고 이를 기반으로 과세표준이 되는 주택의 공시가격을 산정하여 발표하고 있다.

예를 들어 최근 5억원에 실거래가 된 두 주택(A, B)을 가정해보자. 두 주택의 최근 실거래가격이 동일하였음에도 불구하고 공시가격 산정의 기준이 되는 시세가 A주택은 4억원, B주택은 5억원으로 상이한 경우 두 주택의 소유자는 상이한 보유세 부담을 지게 되며 이는 수평적 형평성에 문제를 야기한다. 또한 국토교통부(한국부동산원)에서 두 주택의 시세를 동일하게 5억원으로 산정하였다고 하더라도 공시가격의 시세반영률(현실화율)에 차이가 발생하는 경우, 예를 들어 A주택의 공시가격은 3억원, B주택의 공시가격은 4억원인 경우 두 주택의 소유자는 상이한 보유세 부담을 지게 되며 이때도 역시나 형평성(수평적)에 대한 문제 제기가 발생한다. 본 연구에서는 정부의 부동산에 대한 시세 산정(실거래가 → 시세)보다는 공시가격의 시세반영률(시세 → 공시가격)의 형평성에 초점을 맞춰 보유세 부담의 자산가치 대비 형평성 문제를 다루고자 한다.

가. 소득 대비 보유세 부담의 형평성

부동산 보유세는 기본적으로 보유하고 있는 부동산 자산에 대한 과세이지만 납세자의 급격한 세 부담 증가를 방지하고, 실수요자에게 발생할 수 있는 과도한 세 부담을 덜어주고자 하는 등 과세과정에서 담세능력 또한 고려하고 있다. 이러한 면에서 보유세의 형평성을 점검하는 다수의 선행연구는 소득수준 대비 보유세 부담의 형평성을 분석하고 있어 본 연구에서는 선행 연구를 소개하고 재정패널 데이터를 활용하여 소득 대비 보유세 부담을 다 각도로 분석해보고자 한다.

1) 선행연구

노영훈, 김현숙(2005)⁷⁵⁾은 통계청의 가계동향조사 소득자료와 부동산 보유과세 자료(재산세와 종합토지세)를 연계하여 2003년 가구의 부동산 보유세

75) 노영훈·김현숙, 『소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구』, 한국조세재정연구원, 2005, pp. 24~38.

부담을 추정하였다. 연구 결과, 소득분위별로 부동산 보유세 부담이 다소 역진적인 것으로 나타났으며, 포괄적 소득 기준에서 재산세와 종합토지세는 소득 재분배 기능에 한계를 드러냈다. 이는 소득과 주택자산 간의 역진성을 보여주는 결과로 해석되었다.

박명호(2008; 2011)⁷⁶⁾는 각각 2006년 가계자산조사와 2010년 재정패널 자료를 이용하여 주택 보유세가 소득분배 구조에 미치는 영향을 분석하였다. 연구에 따르면, 한국의 보유세제는 상당한 누진적 구조를 가지고 있지만, 소득 재분배 효과는 매우 미약한 것으로 나타났다. 특히 소득 10분위별 소득 대비 보유세 부담 수준을 분석한 결과, 하위 소득층일수록 소득 대비 세 부담 비율이 높고, 상위 소득층으로 갈수록 비율이 낮아지는 역진성이 관찰되었다.

김경환·김준형·조무상(2012)⁷⁷⁾은 2011년도 가계동향조사와 가계금융조사를 바탕으로 가구소득 대비 보유세 부담 비율을 분석하였다. 연구 결과, 소득 계층별로 최하위 소득 계층에서 보유세 부담이 가장 높았고, 소득이 증가할수록 보유세 부담이 낮아지는 역진적 구조가 확인되었다.

박명호(2019)⁷⁸⁾는 2016년 재정패널 자료를 활용하여 9.13 주택시장 안정 대책에 담긴 종합부동산세 강화가 소득계층별 소득분배 구조에 미치는 영향을 분석하였다. 자가 거주 1주택 가구를 대상으로 소득 10분위별 평균 실효세율을 계산한 결과, 보유세 부담은 소득 기준에서 여전히 역진적인 경향을 보였다. 종합부동산세의 누진도를 강화하고 세부담을 증가시킨 이후에도 이러한 역진성은 크게 개선되지 않았으며, 소득 기준에 귀속 임대료를 반영한 포괄소득을 사용할 경우 역진성의 정도는 줄어들었지만 여전히 존재하는 것

76) 박명호, 「부동산 보유세의 소득재분배 효과: 주택을 중심으로」, 『부동산정책의 종합적 검토와 발전방향 모색』, 한국개발연구원, 2008, pp. 371~397.; 박명호, 『부동산 보유세제의 장기적인 개편방향에 관한 연구: 보유세의 기능을 중심으로』, 한국국조세제정연구원, 2011.

77) 김경환·김준형·조무상, 「우리나라 재산보유세 부담수준의 분석」, 한국재정학회 추계 학술대회 발표논문, 2012. 9.

78) 박명호, 「주택분 종합부동산세 개편안의 소득재분배 효과에 대한 분석」, 경제학공통학술대회 발표 논문, 2019. 2.

으로 나타났다.

김한기·박기백(2020)⁷⁹⁾은 종합부동산세의 누진도가 소득 분배에 미치는 영향을 분석하였다. 연구 결과, 종합부동산세가 인상될 경우 소득분위별 실효세율을 비교한 결과, 공정시장가액비율 인상보다 세율 인상이 실효세율을 더 크게 높이는 것으로 나타났다. 이는 공정시장가액비율 인상보다 세율 인상이 소득 재분배 효과에서 더 큰 영향을 미친다는 점을 시사한다.

이상의 선행연구 결과를 종합하면, 모든 연구에서 보유세 부담과 소득 수준 간의 관계에서 역진성(저소득 계층의 소득 대비 보유세 부담이 고소득층보다 높은)이 발견되었고, 주로 소득수준이 낮은 하위소득 계층의 보유세 부담이 높은 것이 주요한 원인으로 지목되었다.

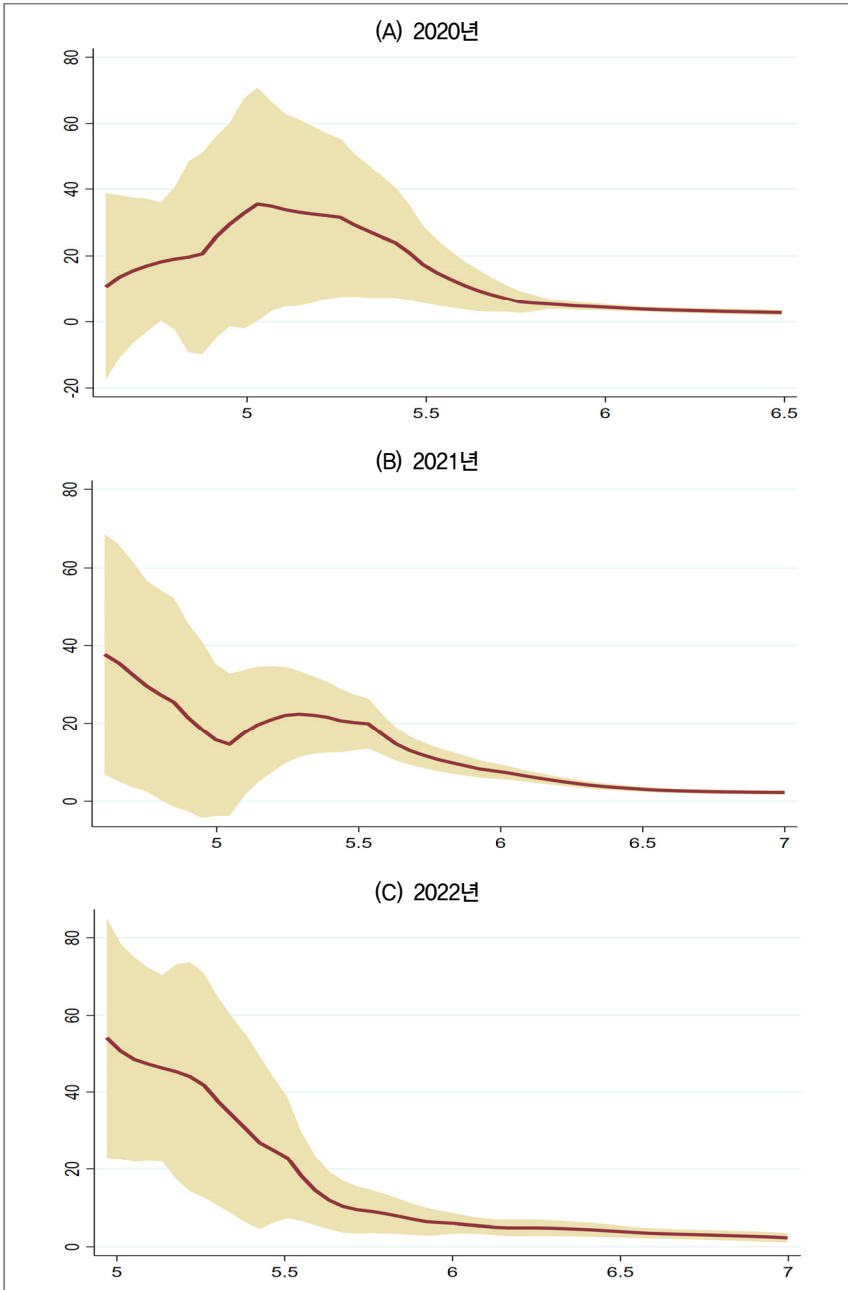
2) 미시데이터 실증분석

본 연구에서는 13~15차(2020~2022년) 재정패널 데이터를 활용하여 보유세(재산세, 종합부동산세)를 소득과 비교하여 형평성 측면에서 문제가 존재하는지 점검을 진행하고자 한다.

79) 김한기·박기백, 『입법과 정책』, 국회입법조사처, 제12권 제1호, 2020. 4, pp. 117~142.

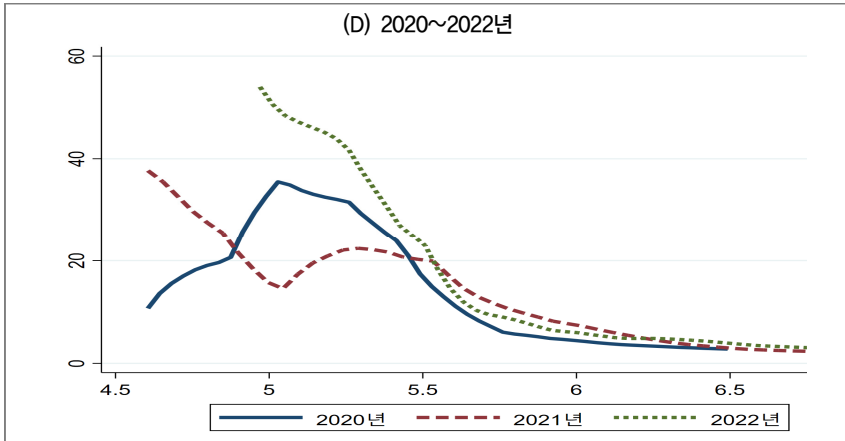
[그림 III-1] 소득 대비 재산세 비율(local polynomial regression 결과)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-1]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 재산세 비율(%)(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프

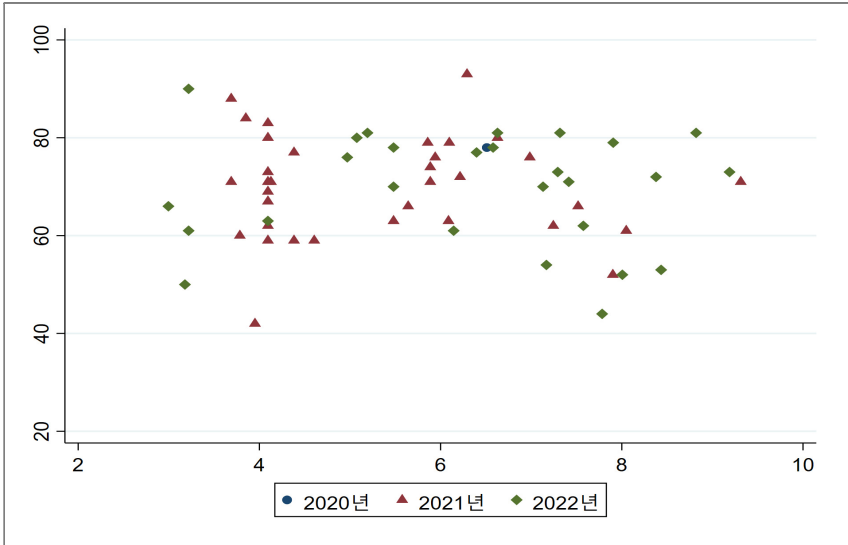
2. 음영은 95% 신뢰구간, 실선은 추정선(estimated line)을 의미함

3. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.2를 적용함

자료: 저자 작성

[그림 III-1]은 2020~2022년 log(소득(만원))(X축) 대비 재산세 비율(%)(Y축)을 국소 다항 회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프이다. 음영은 95% 신뢰구간, 실선은 중심 추정선(estimated line)을 의미하며 전체적으로 우하향하는 역진성(저소득층의 재산세 부담이 고소득층보다 높은 현상)이 관측되고 있다. 또한 (D)의 2020~2022년 각 연도별 비교에 따르면 최근(2022년)으로 올수록 역진성이 오히려 강화되고 있는 모습도 나타나고 있다. 하지만 저소득 구간의 경우 표본 수 부족 및 아웃라이어의 존재로 인하여 95% 신뢰구간이 상대적으로 넓게 분포하여 중심 추정선의 신뢰도가 낮은 것을 확인할 수 있다. 즉, 중심선을 기준으로 판단하게 되면 소득 대비 재산세가 역진적(-) 기울기이라고 볼 수 있지만 신뢰수준을 고려할 경우, 소득대비 재산세 부담의 역진성에 대한 판단이 달라질 수 있음을 의미한다. 참고로 2020~2022년 재정패널 데이터 상의 가구소득 대비 재산세의 평균값은 0.87%로 나타났다.

[그림 Ⅲ-2] 소득 대비 재산세 비율 25% 이상 아웃라이어



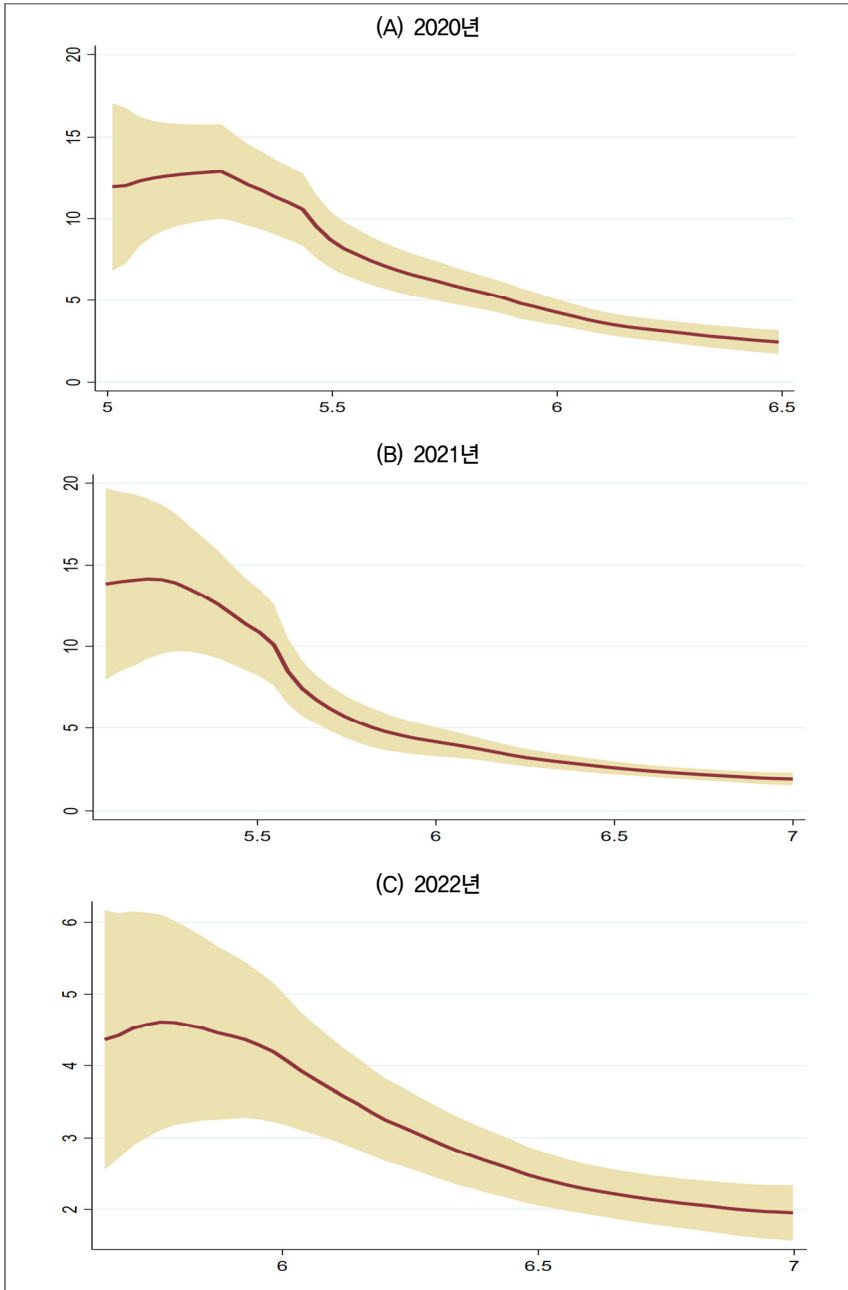
자료: 저자 작성

소득 대비 재산세 비율이 상대적으로 높은 표본의 특성을 파악하고 이에 대한 해결방안을 모색하기 위한 분석으로 [그림 Ⅲ-2] 산포도(scatter diagram)는 소득 대비 재산세 비율이 25% 이상인 표본의 가구주 연령과 소득 수준을 보여준다. 소득 대비 재산세 비율이 25% 이상인 표본은 2020년은 총 6가구(재정패널 표본에서 재산세를 납부한 전체 가구수 5,411가구의 0.11%), 2021년 총 34가구(0.62%), 2022년 총 28가구(0.53%)로 산포도에서 볼 수 있는 것처럼 대부분의 경우 가구주의 연령이 60세 이상으로 근로소득이 없는 은퇴자로 추정이 된다.

따라서 소득 대비 재산세 비율이 높은 아웃라이어를 제외하고 분석을 진행할 필요가 있으며 [그림 Ⅲ-4], [그림 Ⅲ-5]에서는 2020~2022년 소득 대비 재산세 비율이 각각 25%, 10% 이상인 표본을 제외시키고 재산세 부담의 역진성에 대한 분석을 수행한 결과를 보여준다.

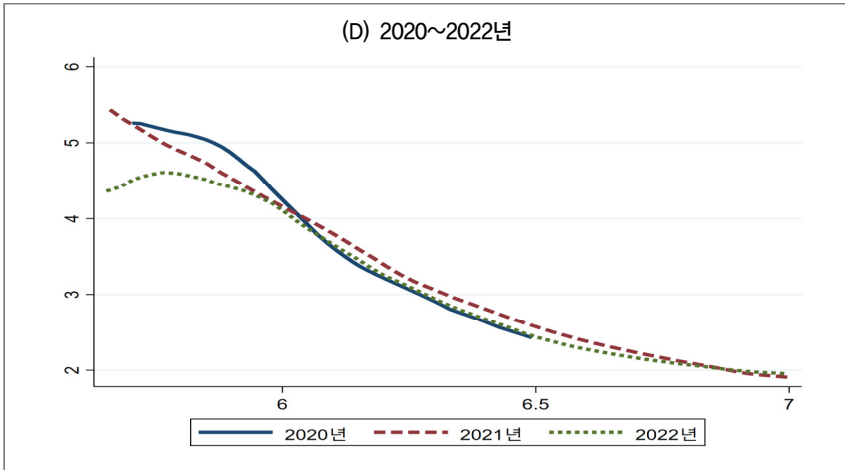
[그림 III-3] 소득 대비 재산세 비율(소득 대비 재산세 비율 25% 미만 표본)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-3]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))

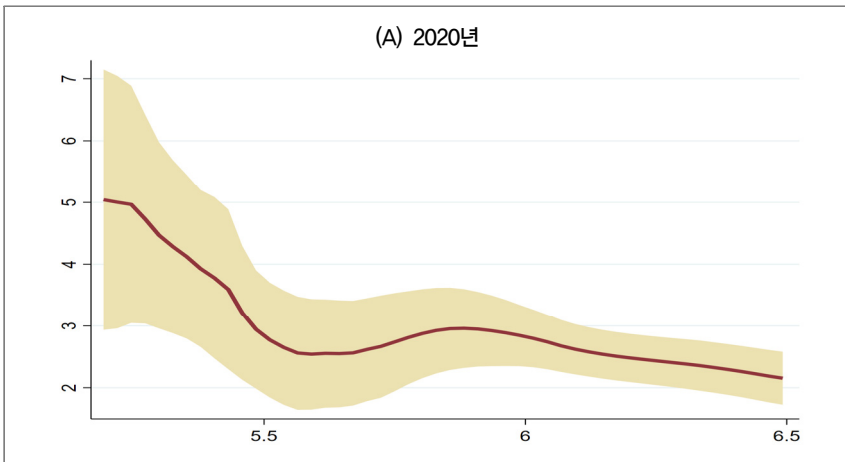


- 주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 재산세 비율(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프
 2. 음영은 95% 신뢰구간. 실선은 추정선(estimated line)을 의미함
 3. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0.2 또는 0.3 적용함

자료: 저자 작성

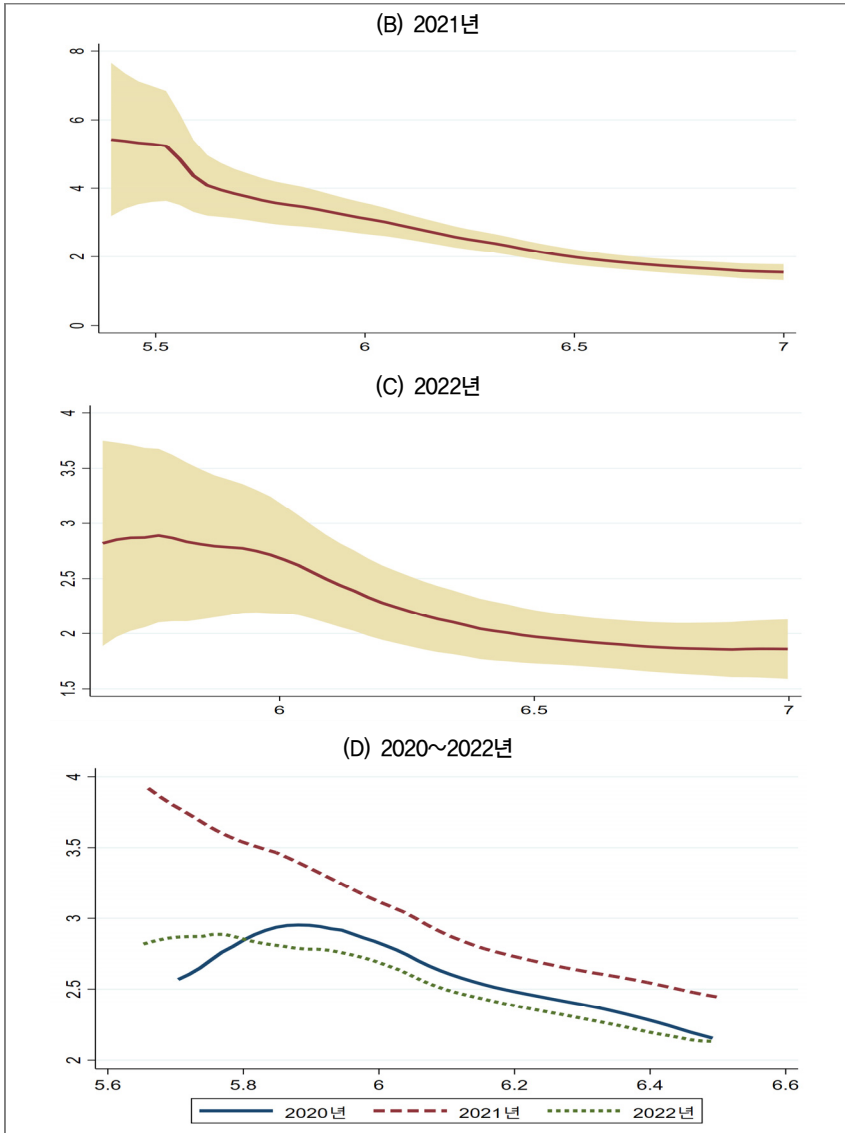
[그림 III-4] 소득 대비 재산세 비율(소득 대비 재산세 비율 10% 미만 표본)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-4]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 재산세 비율(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정한 그래프

2. 음영은 95% 신뢰구간, 실선은 추정선(estimated line)을 의미함

3. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.2 또는 0.3 적용함

자료: 저자 작성

소득 대비 재산세의 비율이 25%, 10% 미만인 표본을 대상으로 동일한 분석을 진행하여도 여전히 모든 경우에서 우하향하는 구간이 통계적으로 유의하게 나타났으며 신뢰구간도 모든 표본을 포함하는 경우보다 좁게 나타나는 것을 확인할 수 있다. 즉 소득 대비 재산세 비중이 저소득자가 고소득자보다 높은 역진성이 통계적으로 유의하게 나타나는 것으로 해석할 수 있다.

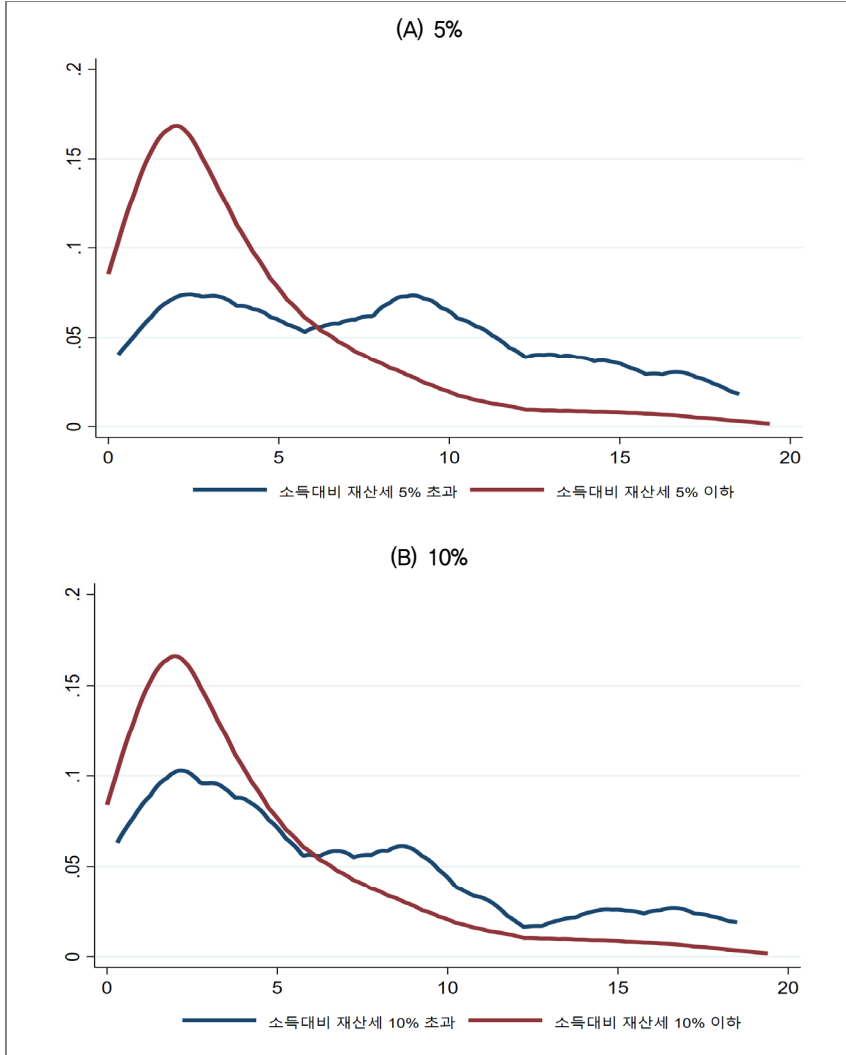
재산세는 보유하고 있는 재산에 대한 세금으로 소득과는 무관하게 결정되어 소득을 기준으로 재산세 부담이 역진적인 것은 문제가 아니라는 반론이 존재할 수 있다. 하지만 세금 납부의 순응성 및 납부자의 경제력 등을 고려할 때 현재 소득 대비 재산세 부담이 역진적인 것은 과세체계를 설계하는 과정(세율 및 공제제도)에서 참고할 사항이라고 보인다.

소득 대비 재산세 부담이 과도하다고 하더라도 이러한 경우 대부분 고액 자산가인 경우가 많기 때문에 실질적으로 재산세 부담이 크지 않다는 반론이 존재할 수 있다. 따라서 다음으로는 이러한 가능성을 점검하기 위해 [그림 Ⅲ-5]는 소득 대비 재산세 비율이 5%, 10%를 초과하는 그룹과 5% 이하의 그룹별로 보유하고 있는 주택 시세 총액의 분포를 Kernel로 추정한 결과이다. 그래프의 결과를 보면 소득 대비 재산세가 5%, 10%를 초과하는 그룹의 소유 주택 시세 총액 분포가 더 오른쪽으로 치우쳐 있는 것을 확인할 수 있어, 이들의 평균적인 주택 시세 총액이 소득 대비 재산세가 5%, 10% 이하인 그룹보다 더 큰 것을 확인할 수 있다. 보다 구체적인 수치를 살펴보면 소득 대비 재산세가 10%를 초과하는 그룹의 보유 주택 시세 총액의 평균값은 14억 8,558만원으로 10% 이하 그룹 4억 9,351만원보다 2배 이상 큰 것으로 나타났다. 다음으로 소득 대비 재산세 비중을 5%를 기준으로 나눠 보는 경우 5% 초과 그룹의 경우 주택 시세 총액 평균은 15억 4,343만원, 5% 이하 그룹은 주택 시세 총액 평균은 4억 6,422만원으로 3.3배가량 차이가 나는 것으로 나타났다. 즉 재산세 부담이 상대적으로 높은 가구가 낮은 가구보다 5%, 10%를 기준으로 자산 수준이 평균적으로 2~3배가량 더 많은 것으로 확인되었다. 하지만 소득 대비 재산세 비중이 10%를 초과하는 그룹 중에 하위 25%의 주택자산 규모는 3억 5,000만원 이하로 재산세 부담이 높은(10%) 그

롭이 소득이 적지만 자산이 많은 은퇴한 고액자산가라고 일반화하여 단순하게 생각할 수는 없는 상황이다.

[그림 III-5] 소득 대비 재산세(주택분) 비율별 자산 규모(2022년)

(단위: X축, 주택 시가 총액(억원))



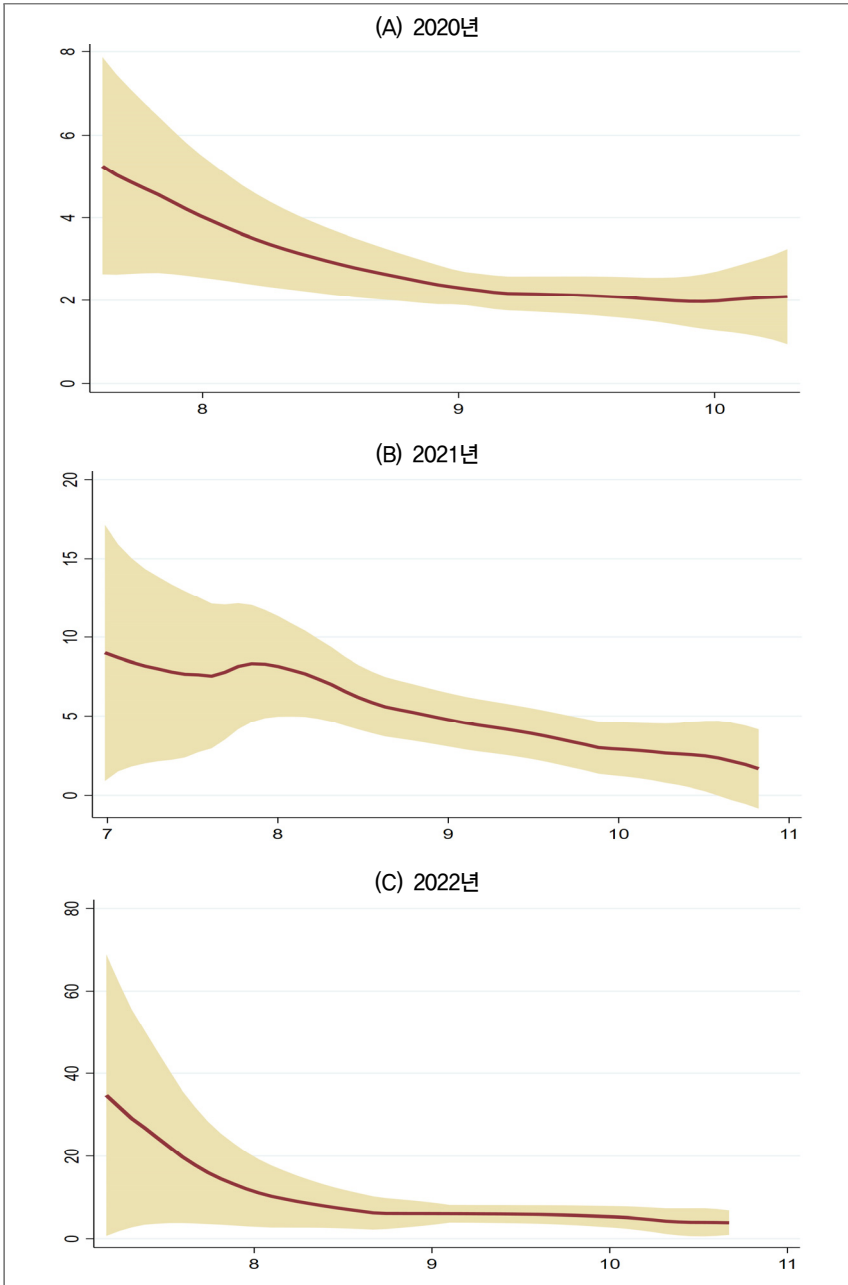
주: 1. 위 그래프는 Kernel density estimation 결과

2. Epanechnikov Kernel을 사용, Bandwidth = 1000, degree = 0

자료: 저자 작성

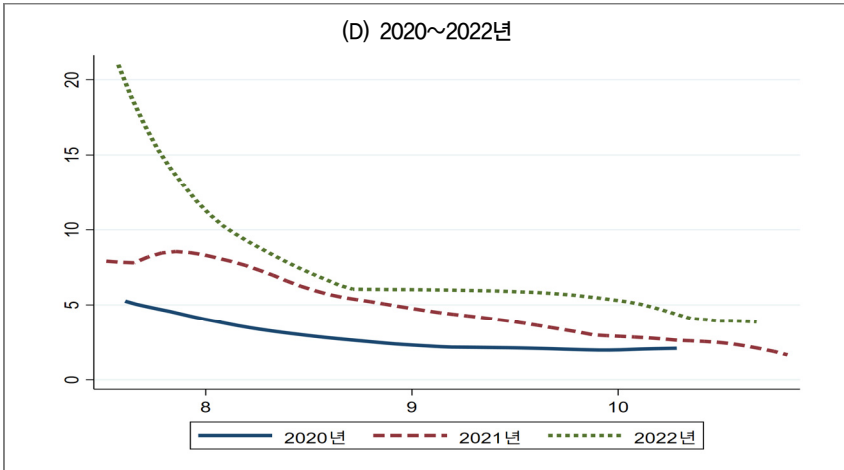
[그림 III-6] 소득 대비 증부세 비율(local polynomial regression 결과)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-6]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



- 주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 종부세 비율(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프
- 2. 음영은 95% 신뢰구간, 실선은 추정선(estimated line)을 의미함
- 3. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.5를 적용함

자료: 저자 작성

다음으로 본 연구에서는 위 재산세에 이어 종합부동산세를 대상으로 동일한 분석을 진행하였다. [그림 III-6]은 2020~2022년 각 연도별로 소득수준(X축)과 소득 대비 종부세 부담 비율(Y축, %)을 국소다항회귀를 통해 그래프로 나타낸 결과이다. 종합부동산세를 납부한 가구의 표본 수가 재정패널 표본 상 125가구(2020년), 128가구(2021년), 139가구(2022년)에 불과하여 동일한 소득이라고 하더라도 납부하고 있는 종부세 부담이 크게 상이하였고, 이에 따라 불가피하게 전체적으로 신뢰구간이 넓게 나타나는 것을 볼 수 있다. 또한 하나 특징적인 것은 종부세를 납부한 가구의 소득 대비 종부세 비율은 재산세와 마찬가지로 우하향하는 역진성을 보이고 있으나 재산세와 같이 비율이 과도한 경우(예: 50% 이상)는 위 그래프 상으로는 관측되지 않는다. 95% 신뢰구간을 기준으로 신뢰구간 상단의 최대치는 소득 대비 종부세 비율이 20% 정도인 것으로 나타났다. (-) 기울기의 그래프는 소득 수준이 높아질수록 소득 대비 종부세 부담이 낮아짐을 의미하므로 종부세 부담이 소

득 대비 역진적임을 의미한다. 그래프 추정 결과를 보면 2020, 2021, 2022년 모든 연도에서 대체적으로 (-)의 기울기가 도출되었으며 2022년의 경우 (-) 기울기가 가장 가팔랐던 것으로 나타났다.

그래프를 활용한 방식은 전체적인 소득수준 대비 종합부동산세 부담을 시각적으로 직관적으로 확인할 수 있다는 장점이 있으나 대체적으로 넓은 신뢰구간으로 인하여 소득 대비 중부세 부담의 누진성에 대해서는 통계적으로 판단을 내리기 어려운 문제가 있다. 따라서 다음으로 데이터를 활용하여 종합부동산세를 소득과 비교하여 중부세 부담이 소득 대비 누진적인지 역진적인지에 대한 간단한 계량분석을 진행하였다.

(모형 1)

$$\begin{aligned} \text{소득대비중부세율}_{it} &= \alpha_i + \beta \text{소득}_{it} + \theta_t \text{연도}_t + \epsilon_{it} \\ \beta > 0: & \text{누진적(progressive)} \\ \beta < 0: & \text{역진적(regressive)} \end{aligned}$$

(모형 1)은 주요 설명변수가 가구 소득이며 종속변수는 해당 가구의 소득 대비 중부세의 비율로 회귀모형이 구성되어 있다. 따라서 β 값이 0보다 큰 경우 소득이 높을수록 중부세율이 높다는 것을 의미하기 때문에 세율 구조가 누진적임을 의미하고 β 값이 0보다 작은 경우는 고소득 가구일수록 소득 대비 중부세의 비율이 낮아짐을 의미하기 때문에 세율이 역진적임을 의미한다. 하지만 (모형 1)의 경우 종속변수인 〈소득 대비 중부세율(=중부세/소득)〉과 설명변수에 〈소득〉이 동시에 포함되어 추정된 β 값에 하향편의(underestimation bias)가 발생하는 문제(Kochin and Parks, 1982; Hodge et al., 2016)가 있다. 따라서 본 연구에서는 (모형 1)에 대한 보완으로 다음과 같은 보다 강건한 모형인 (모형 2)를 추가로 활용하였다.

(모형 2)

$$\begin{aligned} \log(\text{중부세})_{it} &= \alpha_i + \beta \log(\text{소득})_{it} + \theta_t \text{연도}_t + \epsilon_{it} \\ \beta > 1: & \text{누진적(progressive)} \\ \beta < 1: & \text{역진적(regressive)} \end{aligned}$$

(모형 2)는 설명변수인 소득과 종속변수인 종부세 금액에 로그를 취한 모형으로 β 값은 보유세 납부금액의 소득 탄력성으로 해석할 수 있다. 즉 소득이 10% 증가했는데 종부세가 10% 이상 증가했다면 β 값이 1보다 크게 도출이 되고 이 경우 종부세 부담이 누진적인 것으로 해석하며 반대의 경우로 소득이 10% 증가하였는데 종부세 부담이 10% 미만 증가하는 경우 β 값이 1보다 작게 도출되어 이 경우는 세부담이 역진적이라는 판단을 하게 된다.

〈표 Ⅲ-1〉 종합부동산세 - 소득 분석

| 구분 | (모형 1) | (모형 2) | 형평성 |
|---------------------|----------------------|---------------------|-----|
| 2022년 | -6.449* (3,805) | .4415*** (.1494) | 역진적 |
| 2021년 | -2.686*** (.7155) | .3785*** (.1108) | 역진적 |
| 2020년 | -4.573** (1,940) | .2637*** (.1129) | 역진적 |
| 전체 연도 | -4.546*** (1,614) | .3947*** (.0754) | 역진적 |
| 전체 연도 (연도별 고정효과) | -4.719*** (1,645) | .3691*** (.0754) | 역진적 |

주: 1. *** p-value < 0.01, ** p-value < 0.05, * p-value < 0.1

2. () 안의 값은 robust standard error

3. (모형1)의 결과는 추정된 계수 값이 0과 같다는 귀무가설에 대한 검증.

(모형2)의 결과는 추정된 계수 값이 1과 같다는 귀무가설에 대한 검증

자료: 저자 작성

〈표 Ⅲ-1〉은 (모형 1), (모형 2)에 대한 계량 분석 결과이다. (모형 1)의 결과에 의하면 각 연도별로 유의수준이 상이하지만 모든 연도에서 소득대비 종부세가 역진적인 것으로 나타났다. 즉, 종부세 납부 가구의 소득수준이 높아질수록 통계적으로 유의하게 종부세 대비 소득의 비율이 낮아지는 것으로 나타났다. 전체 연도 데이터를 합산하여 분석한 결과에서도 마찬가지로 (-)의 계수가 통계적으로 유의하게 추정되었다. 하지만 본 연구에서는 앞서 설명한 바와 같이 (모형 1)의 경우 추정된 계수 값에 하향편의(under-estimation bias)가 존재하여 (모형 2)의 분석결과를 보다 강건한 모형의 결과로 판단한

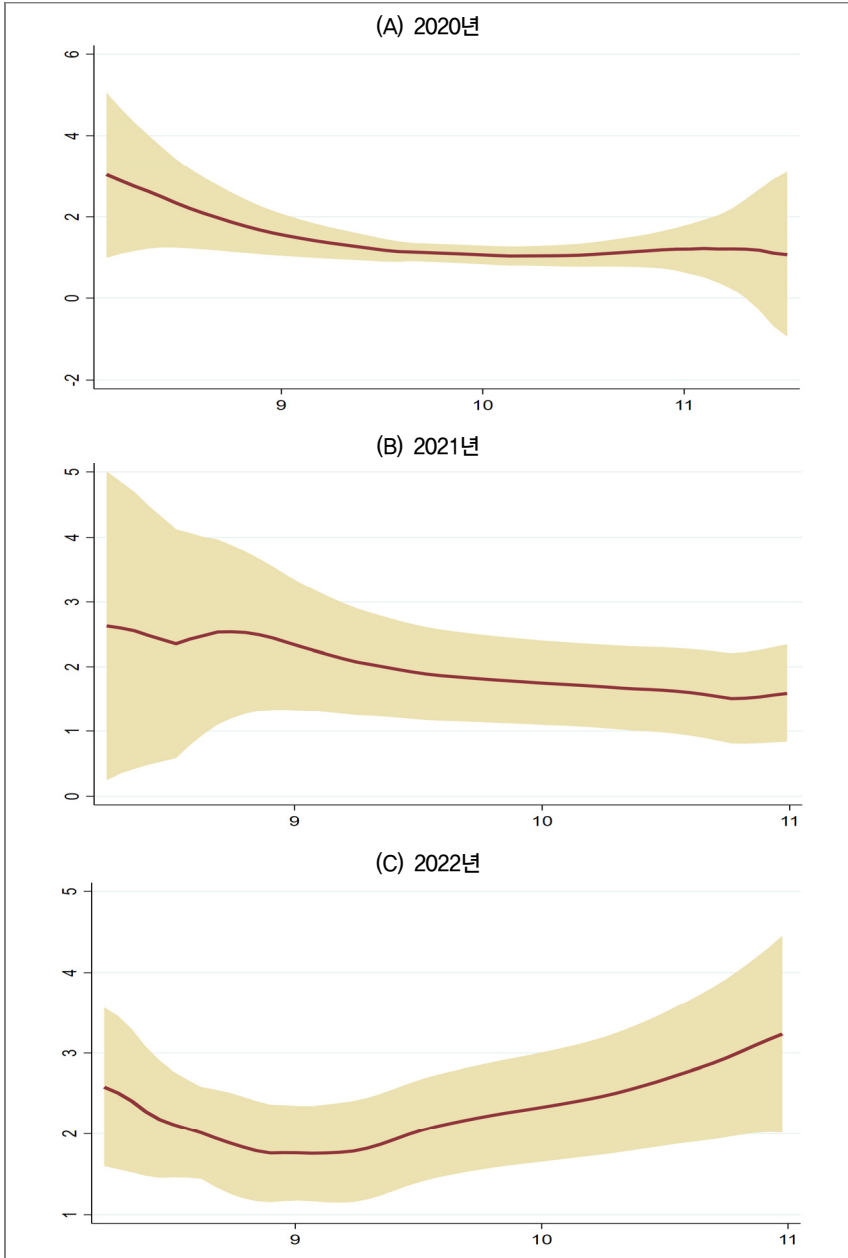
다. (모형 2)의 분석결과에 의하면 모든 연도에서 통계적으로 유의하게(99% 신뢰수준) 종부세-소득세의 관계가 역진적으로 나타났다. 즉, 종부세를 납부한 가구를 대상으로 분석하였을 때, 소득수준이 10% 증가할 때 종부세 납부 금액은 통계적으로 유의하게 10%보다 작게 증가하여 종부세-소득 간의 관계가 역진적으로 나타났다.

종합부동산세와 재산세의 소득 대비 비율에 대한 분석을 종합하자면 종합부동산세보다는 재산세의 경우 소득 대비 비율이 높은 표본이 더 많이 나타나고 있으며 이와 같은 아웃라이어들을 세부적으로 분석한 결과 대부분의 표본이 60세 이상 고령자로 은퇴한 후 현재 소득이 없는 경우인 것으로 나타났다. 따라서 소득 대비 보유세 부담이 과도한 가구에 대한 제도 개선 방안, 고령-은퇴자에 대한 제도 개선 및 보안이 필요해 보인다. 종부세는 고령자 공제, 장기보유특별공제 등 제도를 보완적으로 운영하고 있으며 소득이 없는 경우 납부이연이 가능하여 위와 같은 문제를 일부 해결하고 있으나 재산세는 이와 같은 제도적 장치가 보완될 필요가 있다.

다음으로 [그림 Ⅲ-7]은 자가 소유자의 귀속임대료(imputed rent)를 소득으로 전환하여 총소득(연간 총소득 + 귀속임대료) 대비 종합부동산세의 비율을 구하고 이 둘 간의 관계를 국소다항회귀로 추정한 결과이다. 위 [그림 Ⅲ-6]과 달리 우하향(역진적)하는 정도가 크게 완화되었으며 2020년, 2021년의 경우는 소득 대비 종합부동산세 비율이 거의 일정한 비율로 유지되는 것으로 나타났으며 2022년의 경우는 오히려 우상향(누진적)인 구간도 나타나고 있다. 즉 거주하고 있는 주택의 귀속임대료를 소득으로 전환하여 계산하는 경우 소득이 낮을수록 소득 대비 높은 비율의 종부세를 납부하는 역진적인 현상이 크게 완화되는 것으로 해석할 수 있다. [그림 Ⅲ-7]에서는 주택가격의 5%를 연간 귀속임대료로 계산하여 소득에 합산하였으며 귀속임대료 계산 방법에 따라 결과가 달라지는지 추가 검토하고자 주택가격의 3%, 5%, 7%를 연간 귀속임대료로 전환하여 소득에 더해주는 방식을 각각 계산하여 추가 분석을 진행하였다.

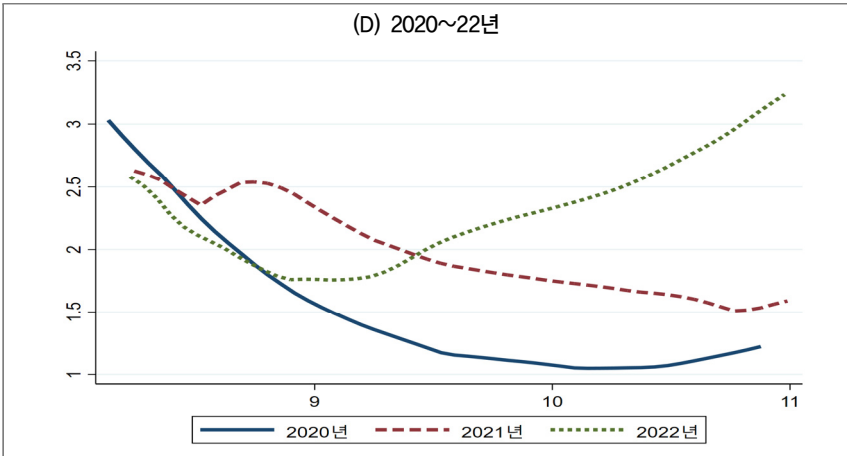
[그림 III-7] 소득 대비 종부세 비율(local polynomial regression 결과)
 (귀속임대료 소득으로 전환 - 1)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-7]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



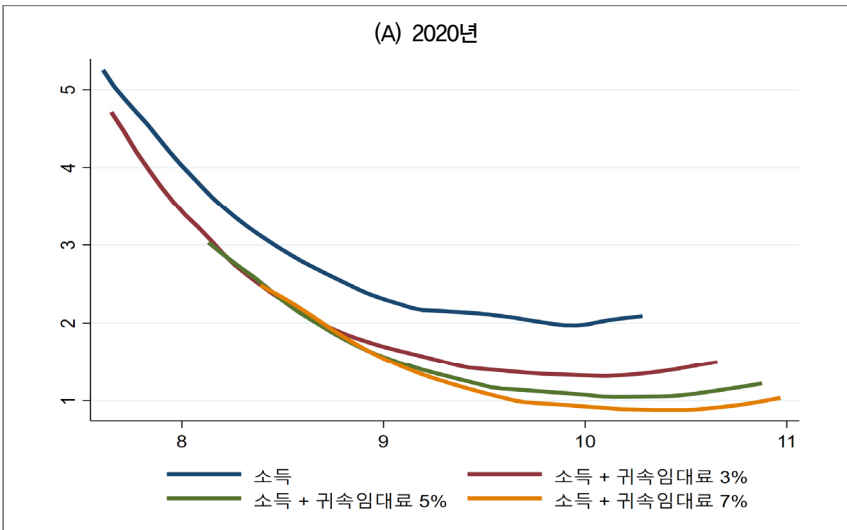
주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 종부세 비율(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프이며 음영은 95% 신뢰구간

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0.5를 적용함

자료: 저자 작성

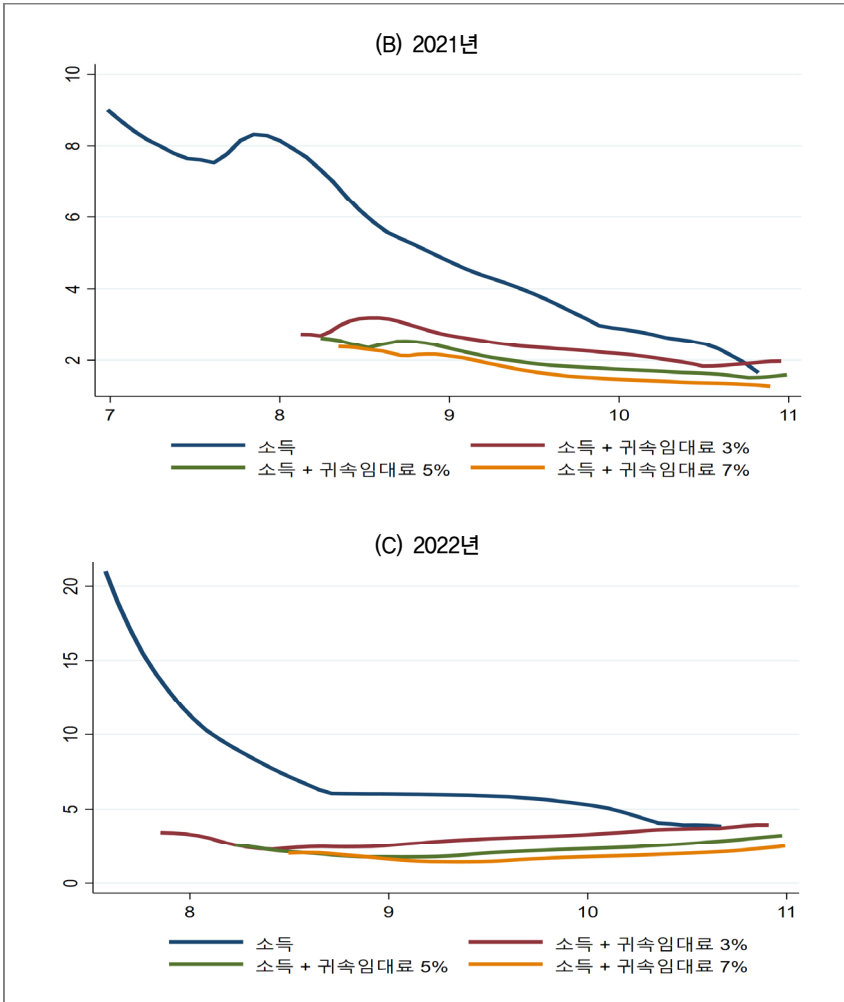
[그림 III-8] 소득 대비 종부세 비율(local polynomial regression 결과)
(귀속임대료 소득으로 전환 - 2)

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



[그림 III-8]의 계속

(단위: X축, log(소득(만원)) / Y축, 소득 대비 재산세 비율(%))



주: 1. 위 그림은 log(소득)(X축) 대비 종부세 비율(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정한 그래프

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.5를 적용함

자료: 저자 작성

[그림 III-8]은 2020~2022년 자가 거주 귀속임대료를 소득으로 전환하는 경우 합산소득 대비 종합부동산세 부담을 소득수준별 추정한 결과이며 분석의

강진성을 확보하기 위해 귀속임대료를 주택가격의 3%, 5%, 7%로 각각 계산하여 검토를 진행하였다. 분석 결과 2020년의 경우 귀속임대료를 소득으로 반영하더라도 (-) 기울기의 그래프가 완만해지기는 하나 여전히 (-) 기울기(역진성)를 유지하고 있는 것으로 나타났다. 2021년은 이와 달리 가장 보수적으로 3%의 귀속임대료를 소득으로 합산하더라도 그래프의 기울기가 매우 완만해져 역진성이 크게 완화되는 것으로 나타났다. 마지막으로 2022년의 경우는 귀속임대료를 소득으로 고려하지 않는 경우 가파른 (-) 기울기가 추정되었으나 귀속임대료를 소득으로 전환하는 경우 그래프의 기울기가 (+)로 전환되는 결과가 도출되었다. 이는 주택가격의 급격한 등락에 따라 귀속임대료로 전환되는 임대소득의 크기가 연도별로 큰 차이가 나타나기 때문으로 해석할 수 있으며 결과적으로 귀속임대료를 소득으로 합산하는 경우 종합부동산세의 소득 대비 역진성은 전체적으로 크게 완화되는 것으로 볼 수 있다.

〈표 III-2〉 종합부동산세 - 소득(귀속임대료 포함) 분석

| 구분 | 2020년 | | |
|-----------|----------------------|---------------------|------------------------|
| | (모형 1) | (모형 2) | 형평성 (모형 1) / (모형 2) |
| 기본모형 | -4.573** (1.939) | .2637*** (.1129) | 역진적 / 역진적 |
| +귀속임대료 3% | -1.099 (.6798) | .3889*** (.1666) | - / 역진적 |
| +귀속임대료 5% | -.9809 (.6142) | .3760*** (.1697) | - / 역진적 |
| +귀속임대료 7% | -.8935 (.5364) | .3528*** (.1672) | - / 역진적 |
| 구분 | 2021년 | | |
| | (모형 1) | (모형 2) | 형평성 |
| 기본모형 | -2.686*** (.7155) | .3786*** (.1107) | 역진적 / 역진적 |
| +귀속임대료 3% | -.7777 (.5504) | .8004 (.1782) | / - |
| +귀속임대료 5% | -.6254 (.4353) | .8471 (.1802) | / - |
| +귀속임대료 7% | -.5512 (.3566) | .8466 (.1772) | / - |

〈표 III-2〉의 계속

| 구분 | 2022년 | | |
|-----------|--------------------|---------------------|-----------|
| | (모형 1) | (모형 2) | 형평성 |
| 기본모형 | -6.449* (3.805) | .4415*** (.1494) | 역진적 / 역진적 |
| +귀속임대로 3% | .5693 (.5383) | 1.004 (.2081) | / - |
| +귀속임대로 5% | .6715 (.4622) | 1.106 (.2119) | / - |
| +귀속임대로 7% | .5684 (.4013) | 1.136 (.2085) | / - |

주: 1. *** p-value < 0.01, ** p-value < 0.05, * p-value < 0.1

2. () 안의 값은 robust standard error

3. (모형1)의 결과는 추정된 계수 값이 0과 같다는 귀무가설에 대한 검증.

(모형2)의 결과는 추정된 계수 값이 1과 같다는 귀무가설에 대한 검증

자료: 저자 작성

다음으로 〈표 III-2〉는 위에서 설명한 두 가지 계량 모형을 이용하여 실증분석을 진행한 결과를 정리한 표이다. 보다 강건한 모형인 (모형 2)의 결과만 간단하게 설명하면 2020년의 경우 귀속임대료를 소득으로 합산하더라도 종부세 부담이 소득 대비 모든 결과에서(3%, 5%, 7%) 여전히 역진적인 것으로 나타났다. 2021의 경우는 자가의 귀속임대료를 3% 소득으로 합산해주는 경우 통계적으로 유의하게 역진적이던 결과가 추정된 계수 값은 여전히 1보다 작지만 통계적으로 유의하게(10% 유의수준) 1보다 작은 것(역진적)은 아닌 것으로 나타났다. 2022년의 경우도 2021년과 마찬가지로 귀속임대료를 소득으로 전환하지 않은 경우의 결과값은 통계적으로 유의하게(1% 유의수준) 역진적인 것으로 나타났으나 나머지 결과(귀속임대료를 소득으로 전환)는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 다만 2022년의 경우 2021년과 차이점은 귀속임대료를 소득으로 전환하는 경우에 추정된 계수 값이 1보다 더 큰 것으로 나타났다.

3) 소결

재정패널 데이터를 이용한 실증분석 결과 선행연구에서와 마찬가지로 보

유세 부담(재산세-종합부동산세)은 소득 대비 통계적으로 유의한 역진성이 나타나고 있는 것으로 나타났다. 소득 대비 보유세 부담이 과도한 계층이 주로 은퇴한 연령층으로 나타났으며 종합부동산세보다 재산세의 경우 은퇴한 고령자에 대한 제도 개선 방안이 필요한 것으로 보인다. 소득 대비 재산세 부담이 과도한 계층이 보유하고 있는 자산 규모를 소득 대비 재산세 부담 5%, 10%를 기준으로 나누어 분석한 결과, 소득 대비 재산세 부담이 5%, 10% 이상인 그룹이 보유하고 있는 자산가치가 5%, 10% 미만 그룹보다 평균적으로 2~3배가량 높은 것으로 나타났으나 자산규모가 크지 않은 계층도 상당한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 소득 대비 재산세 부담이 과도한 가구가 현재 소득이 없더라도 고액 자산가이기 때문에 보유세 부담이 소득 대비 높아도 문제가 없다는 비판은 일반화하기는 어려운 것으로 보인다.

본 연구에서는 거주하고 있는 자가에서 발생하는 귀속임대료(imputed rent)를 소득으로 전환하여 추가적으로 소득 대비 형평성에 대한 분석을 진행하였다. 분석 결과 자가의 귀속임대료를 소득으로 합산하는 경우 소득 대비 종합부동산세 부담의 역진성은 크게 완화되며 통계적으로 유의한 역진성은 나타나지 않았다.

끝으로 보유세는 보유하고 있는 자산가치를 기준으로 부과되는 세금으로 소득수준을 고려하지 않고 있으므로 이를 소득수준과 비교하여 세부담의 형평성을 논하는 것은 문제가 있다는 지적이 존재한다. 또한 소득수준 대비 세부담이 일시적으로 과도할 수 있다고 하더라도 자산을 담보로 금융시장에서 차입이 가능하므로 자본시장이 효율적이라면 이는 큰 문제가 아닐 수 있다.

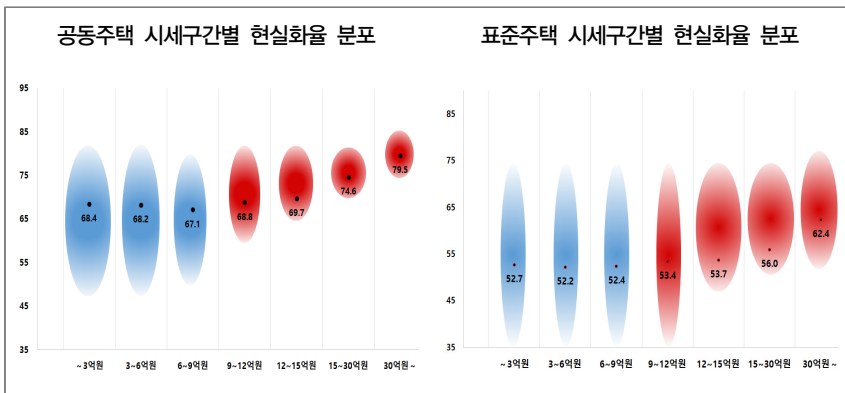
나. 자산가치 대비 형평성

본 연구에서는 보유세(재산세, 종합부동산세)의 자산가치 대비 형평성에 대한 선행연구를 소개하고 공시가격 미시 데이터, 재정패널 데이터 등을 활용하여 시세-공시가격-보유세의 관계를 분석, 이를 통해 보유세 부담의 형평성 문제를 점검하였다.

1) 선행연구

자산가치와 보유세(재산세, 종부세)에 대한 선행연구는 보유세의 과세표준이 되는 공시가격의 형평성에 대한 연구가 다수 존재한다. 과세표준과 재산세, 종부세 납부세액은 세율 및 제도 설계에 의해 결정이 되므로 이를 데이터를 통해 분석할 실익은 크지 않다. 따라서 대다수의 선행연구는 과세표준이 되는 공시가격의 형평성에 연구 주제를 집중하고 있다. 보유세의 과세표준이 되는 공시가격이 주택시세와 괴리가 존재하며 이 관계가 일관되지 않는 문제가 존재하여 과세 형평성에 문제를 야기할 수 있다. [그림 Ⅲ-9]의 국토교통부 보도자료의 내용을 보면 동일한 시세의 주택이라고 하더라도 시세 대비 공시가격의 비율인 현실화율의 편차가 크게 존재하고 있으며 특히 고가의 주택보다는 저가 주택에서, 공동주택보다는 단독주택에서 현실화율의 분포가 더 큰 상황인 것을 확인할 수 있다.

[그림 Ⅲ-9] 시세구간별 현실화율 분포



자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」, 보도자료, 2020. 11. 3.

예를 들어 주택 시세가 동일하게 5억원이라고 하더라도 과세표준이 되는 공시가격의 분포는 시세의 20%(1억원)~80%(4억원)까지 매우 큰 편차가 있는 것이 현실이며 동일하게 5억원의 주택을 소유하고 있지만 어떤 소유자는 1억원에 대한 보유세를 부담하고 있으며 또 다른 소유자는 4억원을 과세표

준으로 보유세를 납부하고 있는 실정이다. 서울 구조 및 제도 설계에 의하여 형평성의 문제가 발생할 수 있지만 그보다는 더 근본적으로 주택시세-과세표준(공시가격)의 관계에서 발생하는 형평성 문제가 더 시급하게 해결해야 하는 문제이다.

진장익·김단야(2020)⁸⁰⁾는 서울시 아파트를 대상으로 실거래가를 기준으로 주택 공시가격의 시세반영률(공시가격/실거래가)을 분석하고, 재산세 과세표준으로 사용되는 공시가격이 지역 간 형평성을 충족하는지 여부를 연구하였다. 이 연구는 공시가격과 실거래가 간 관계를 다룬 기존 연구가 부족한 상황에서, 서울시를 중심으로 공시가격과 실거래가의 차이를 시공간적으로 분석했다는 점에서 의미가 있다. 분석 결과, 공시가격 산정 시 지역적 특성을 반영하여 형평성을 강화할 필요가 있는 것으로 나타났다. 서울시 아파트의 공시가격 시세반영률은 연도별·지역별로 차이가 존재하며, 시간이 지날수록 지역 간 격차가 확대되는 경향을 보였다. 이는 주택가격 상승기에 공시가격 상승률이 실거래가 상승률에 미치지 못했기 때문이며, 2012년 이후 공시가격 현실화율이 지속적으로 하락한 점도 확인되었다. 특히, 실거래가와 공시가격 간 차이는 수직적 형평성을 충족하지 못하는 것으로 나타났다. 고가 주택이 집중된 강남 지역에서는 실거래가와 공시가격 간 격차가 더 크고, 실거래가 반영률이 낮은 경향이 드러났다. 이는 고가 주택의 공시가격이 상대적으로 낮게 산정되면서 형평성 문제가 발생하고 있음을 시사한다.

정수연(2019)⁸¹⁾ 서울시를 대상으로 단독 및 다가구 주택의 공시가격과 실거래신고가격을 비교하여 공시가격의 실거래반영률(공시가격/실거래가)을 분석하였다. 연구는 거래가 빈번한 지역과 저가주택일수록 실거래반영률이 높은지 여부를 중점적으로 살펴보았다. 분석 결과, 거래가 빈번한 저가주택의 공시가격이 고가주택의 공시가격보다 실거래 반영률⁸²⁾이 높은 것으로 나

80) 진장익·김단야, 「서울시 아파트 실거래가와 공시가격의 차이에 불형평성이 존재하는가? 부동산 빅데이터를 활용한 실증연구」, 『국토계획』, 제55권 제4호, 2020, pp. 117~130.

81) 정수연, 「주택공시가격 불형평성과 공시가격 산정방법의 관계: 실거래반영률의 균일성을 중심으로」, 『감정평가학논집』, 제18권 제1호, 2019, pp. 101~131.

82) 실거래가 대비 공시가격 비율

타났다. 이는 공시가격의 실거래반영률이 거래량에 비례하며, 실거래가 많은 지역에서는 주택공시가격이 실거래가에 더 가깝게 산정된다는 것을 보여준다. 또한, 거래량이 많은 저가주택일수록 실거래반영률이 높아 실제 가격에 근접한 반면, 고가주택일수록 실거래반영률이 낮아지는 경향이 확인되었다. 이러한 결과는 공시가격 산정 시 거래량과 주택가격 수준에 따른 형평성 문제가 존재함을 시사한다

이상의 선행연구결과를 종합하자면 보유하고 있는 자산의 가치와 이에 대한 보유세(재산세·종합부동산세)의 형평성을 논하는 과정에서 세율과 제도의 적절성(적절한 누진성과 세부담의 형평성)에 대한 평가 이전에 보다 근본적으로 자산가치와 과세표준이 되는 공시가격의 형평성에 여러 가지 문제점이 있는 것으로 나타났다. 즉 시세-공시가격-보유세의 구조에서 형평성은 세율 및 제도 설계(공시가격-보유세)의 단계에서 발생할 수도 있지만 그 전 단계로 보다 근본적으로 (시세-공시가격)의 문제로도 발생할 수 있다. 이 중에서 세율 및 제도 설계의 적절성은 주관적인 가치 판단이 필요한 영역으로 적절한 누진성과 세부담의 집중도 등에 대하여는 학술적으로 논하기 어려운 측면이 존재한다. 하지만 시세-공시가격의 관계는 가치판단을 개입하지 않더라도 객관적으로 문제를 지적할 수 있다. 선행연구의 결과에서처럼 주택 시세와 공시가격의 관계가 일관되지 않아, 동일한 시세의 주택 소유자가 상이한 과세표준으로 납부하는 보유세 부담에 현격한 차이가 벌어지는 것은 어떠한 경우에도 정당화되기 어렵다. 따라서 자산가격-보유세 부담의 형평성을 논의하는 과정에서 시세-공시가격의 형평성 문제는 선결 과제로 이에 대한 해결방안을 조속히 마련하는 것이 필요하다.

2) 실증분석

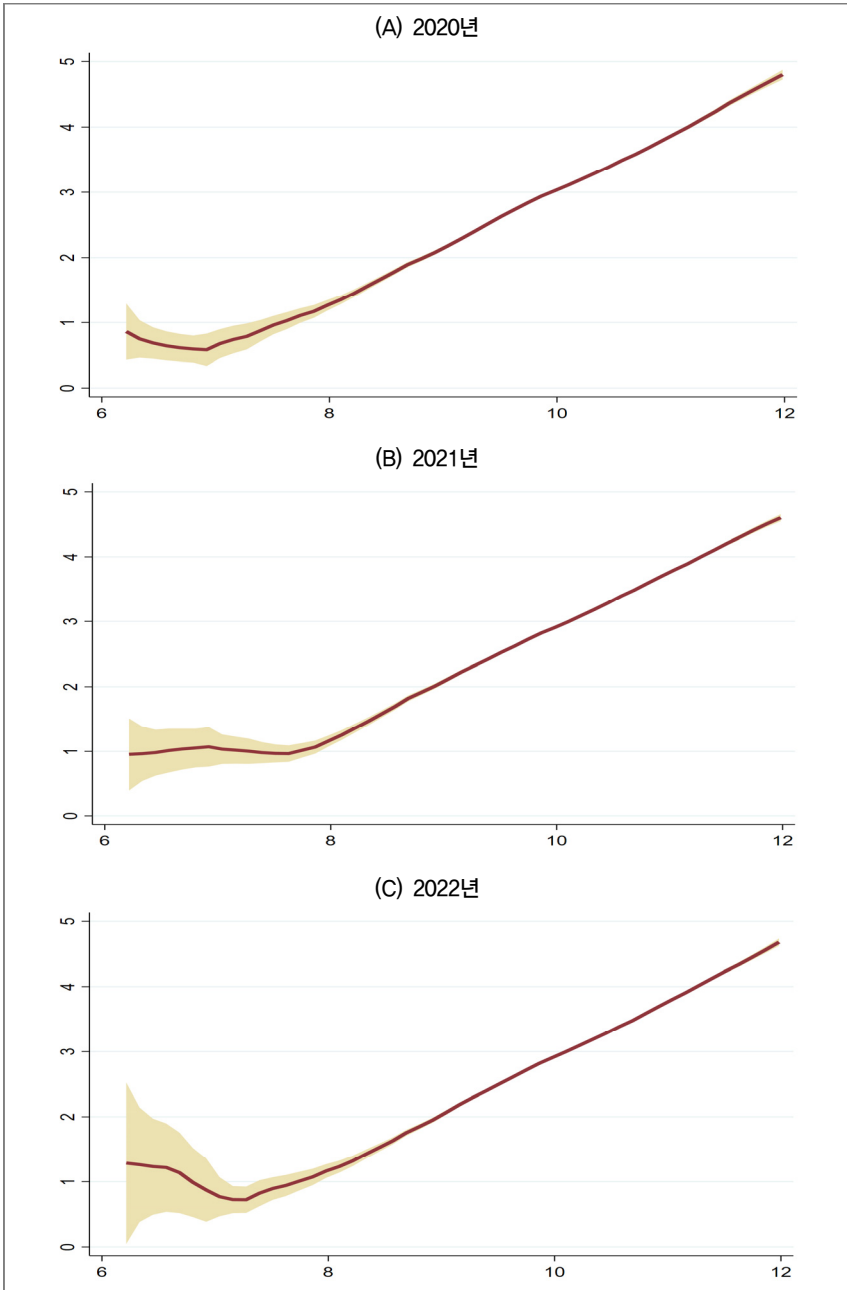
다음으로 본 연구에서는 재정패널 데이터를 활용하여 자산가격 대비 보유세 중 재산세에 집중하여 부담에 대한 분석을 진행하고자 한다. 과세표준이 되는 공시가격을 기준으로 재산세 부담은 재산세 세율 체계에 따라 누진적으로 설계되어 있다. 하지만 주택의 실거래가 및 시세는 공시가격과 1:1로

대응이 되지 않아 실제 납세자가 생각하는 자산가격과 과세의 기준이 되는 공시가격 간에는 괴리가 있을 수 있으며 이는 형평성 측면에서 문제의 소지가 될 수 있어 이에 대한 점검 또한 필요한 상황이다. 본 연구에서는 이를 면밀히 점검하기 위해 1주택자로 분석 대상을 한정하여 주택가격 - 재산세 간의 관계를 분석하고 형평성 측면에서 문제점이 존재하는지 검토하였다. 재산세는 물건별 과세이지만 1주택자에 대한 특례가 존재하여 다주택자를 포함하는 경우 제도의 차이(특례 적용 여부)로 인한 세부담의 차이인지 형평성 측면에서 문제가 발생하여 세부담이 차이가 나는 것인지 구별하기가 어렵다. 따라서 본 연구에서는 1주택자만을 대상으로도 분석을 진행하였으며 다주택자까지 포함하는 분석도 수행하였으나 거의 동일한 결과가 도출되었다.

[그림 Ⅲ-10]은 1주택자의 보유주택시세와 재산세의 관계를 국소다항회귀로 추정한 결과이다. 음영은 95% 신뢰구간을 의미하여 epanechnikov kernel을 사용하여 추정하였다. (A)는 주택시세에 자연로그를 취한 그래프로 저가 주택 구간에서는 그래프가 완만한 기울기를 보이며 고가 주택 구간에서는 그래프 기울기가 가팔라지는 형태가 나타난다. 그래프의 기울기 1을 기준으로 1보다 작은 경우 역진적, 1보다 큰 경우 누진적인 과세 체계를 가지고 있음을 의미한다. 즉, 그래프 상으로는 저가 주택 구간에서 보유세가 역진적으로 과세되고 있으며, 고가 주택 구간에서 누진적으로 과세되는 경향이 있음을 의미한다. 연도별로 세분화해서 살펴보면 2020년, 2022년의 경우 저가 주택 구간에서 우하향(역진적) 구간이 나타나고 있으며 2021년에는 우하향은 아니지만 수평에 가까운 기울기가 저가 주택 구간에서 발견되어 이 또한 세부담이 역진적일 수 있음을 보여준다.

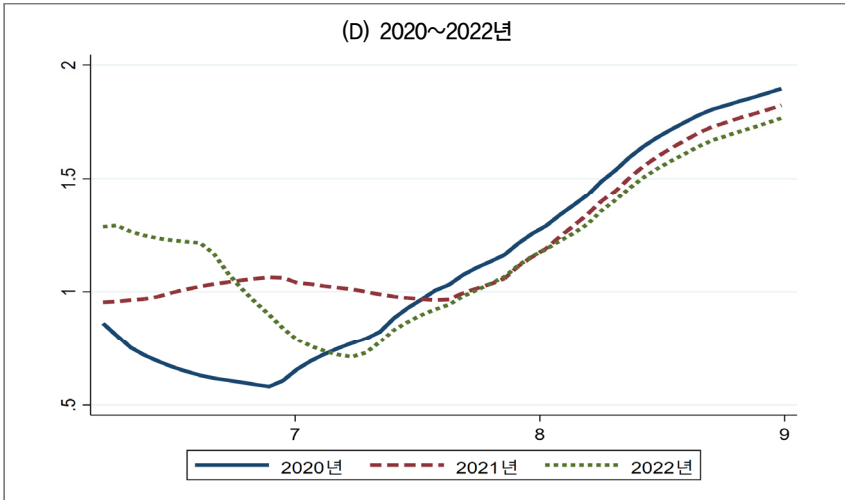
[그림 III-10] 1주택자 보유주택시세와 재산세

(단위: X축, log(주택시세) / Y축, log(재산세))



[그림 III-10]의 계속

(단위: X축, log(주택시세) / Y축, log(재산세))



주: 1. 위 그림은 log(주택시세(만원))(X축) 대비 log(재산세(만원))(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정한 그래프

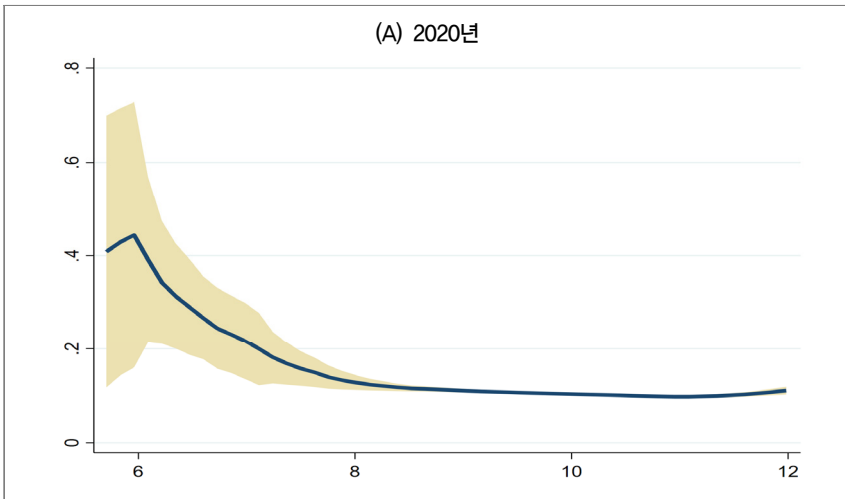
2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.3를 적용함

3. 음영은 95% 신뢰구간

자료: 저자 작성

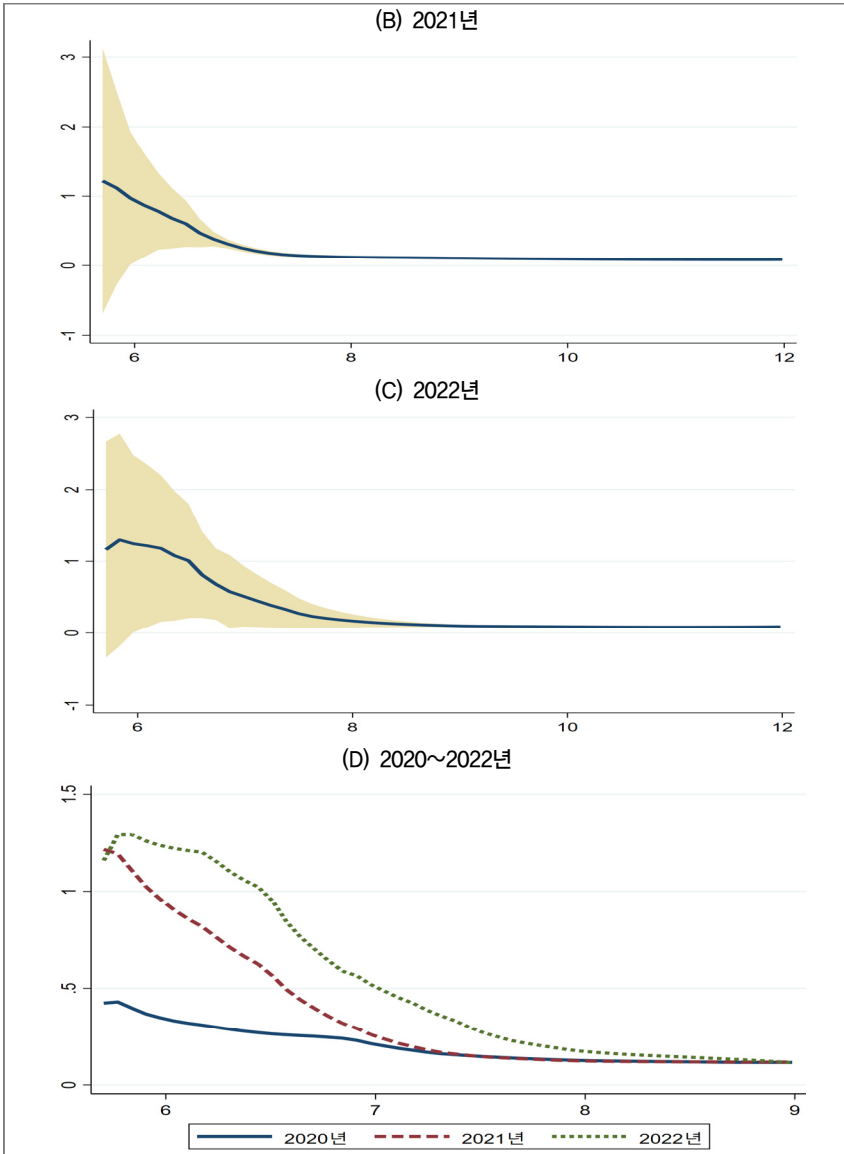
[그림 III-11] 실효재산세율과 주택시세총액

(단위: X축, log(주택시세(만원)) / Y축, 실효재산세율(%))



[그림 III-11]의 계속

(단위: X축, log(주택시세(만원)) / Y축, 실효재산세율(%))



- 주: 1. 위 그림은 log(주택시세(만원))(X축) 대비 실효재산세율(재산세/주택시세)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정한 그래프
- 2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0,4를 적용함
- 3. 음영은 95% 신뢰구간

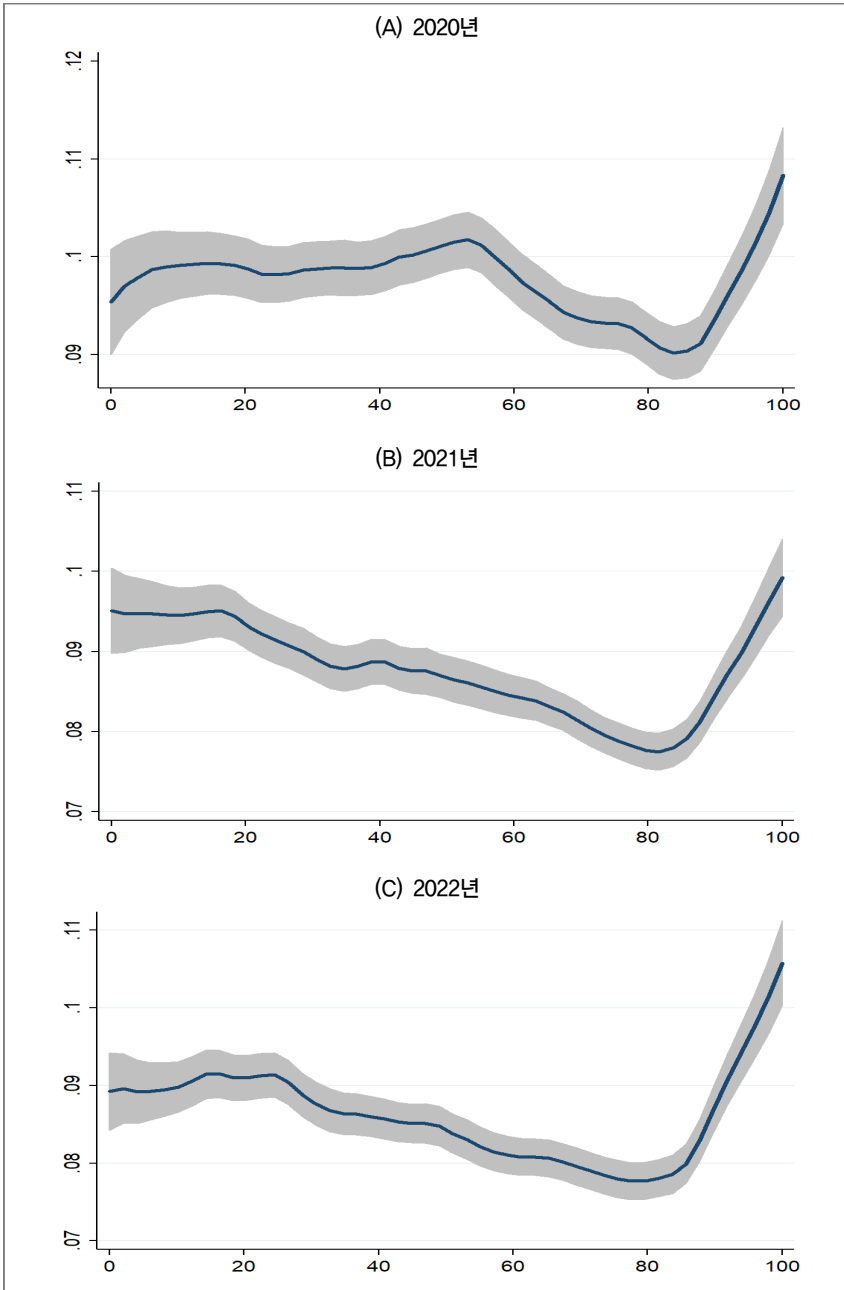
자료: 저자 작성

[그림 Ⅲ-11]은 2020~2022년 실효재산세율(재산세/주택시세)과 주택시세와의 관계를 국소다항회귀로 추정한 결과이다. X축이 주택시세에 로그를 취한 수치이며 Y축은 실효재산세율(%)을 의미한다. 그래프의 기울기가 0에 가까울수록 가격대별로 실질적인 재산세율의 차이가 없음을 의미하고, 기울기가 (-)인 구간은 재산세율이 자산가치 대비 역진적임을 의미하며 (+)인 구간은 재산세율이 누진적인 것으로 해석할 수 있다. 음영은 95% 신뢰구간으로 저가 주택에서 그래프의 기울기가 (-) 값으로 나타나고 있지만 신뢰구간 역시 넓게 나타나고 있다. 시세와 과세표준이 되는 공시가격이 1:1의 관계가 있으며 시세가 높을수록 공시가격이 높다면 재산세의 누진세율 구조 하에서 위와 같은 역진적인 구간이 나타나기 불가능하다. 위의 결과는 주택시세-재산세 간의 관계 분석에 있어서 문제가 될 수 있는 다주택자를 제외하고 1주택자만을 대상으로 분석한 결과이므로 역진적인 구간에 대한 추가적인 분석과 문제점에 대한 원인 규명이 필요하다.

[그림 Ⅲ-12]는 [그림 Ⅲ-11]과 비교하여 Y축은 실효재산세율(%)로 동일하지만 X축이 주택가격의 로그값이 아닌 백분위수 값으로 전환하여 국소다항회귀로 둘 간의 관계를 추정한 결과이다. 예를 들어 (A) 2020년 그래프의 X축의 수치 20이 의미하는 바는 2020년 중에서 주택가격의 순위를 부여하는 경우 전체에서 하위 20%에 해당하는 주택가격을 의미한다. 주택가격의 연도별 백분위 수를 X축으로 분석을 진행한 결과 2020년의 경우는 대략 50~80%tile 중고가 주택의 경우 실효재산세율이 하락하는 (-) 구간(역진적)이 나타나고 있다. 반면 2021년, 2022년에는 상위 20%를 제외한 나머지 80% 구간에서 지속적으로 (-) 기울기 구간이 나타나고 있어 자산가격 대비 역진성의 문제가 2020년보다 심화된 것으로 보인다. (D)는 2020~2022년을 동일한 평면에 그린 그래프로 2020년보다 2021년, 2022년에 전체적으로 실효재산세율이 낮아졌지만(그래프의 전반적인 하향 이동) (-) 기울기 구간이 늘어나 자산가격 대비 재산세 부담이 역진적인 주택의 가격대가 증가한 것으로 추정할 수 있다.

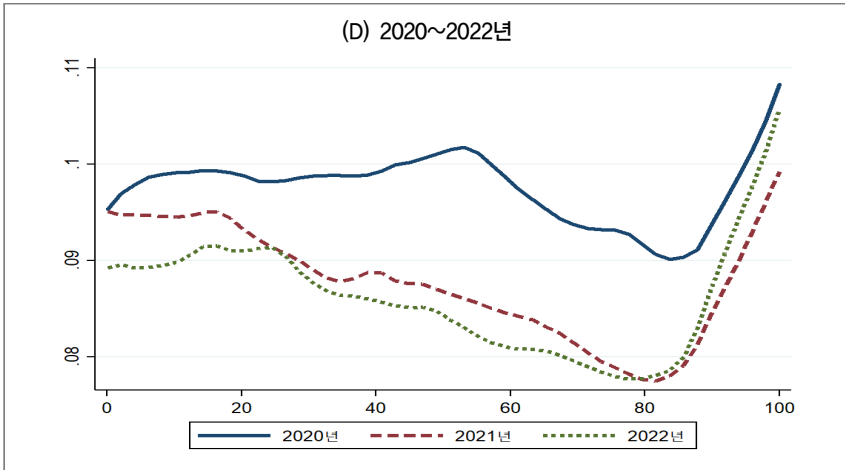
[그림 III-12] 실효재산세율과 주택시세총액(percentile)

(단위: X축, 주택시세 백분위수 / Y축, 실효재산세율(%))



[그림 Ⅲ-12]의 계속

(단위: X축, 주택시세 백분위수 / Y축, 실효재산세율(%))



주: 1. 위 그림은 $\log(\text{주택시세(만원)})(X\text{축})$ 대비 실효재산세율(재산세/주택시세)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.4를 적용함

3. 음영은 95% 신뢰구간

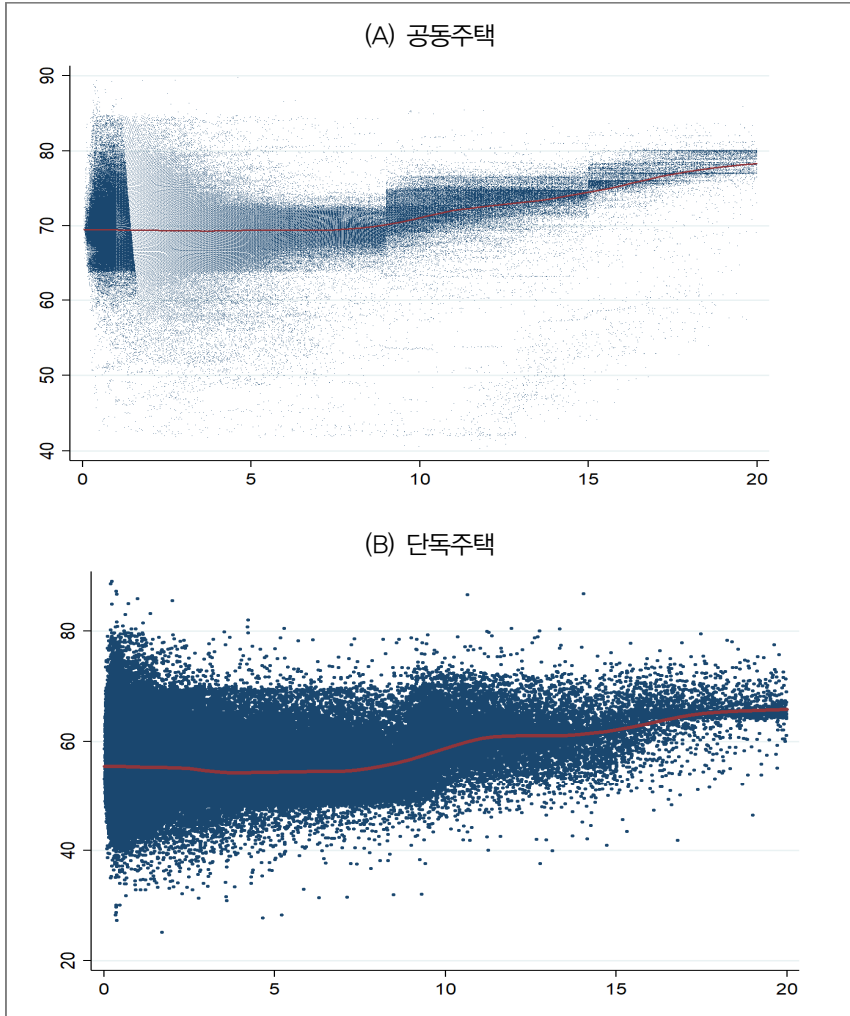
자료: 저자 작성

[그림 Ⅲ-13]은 자산가격 대비 재산세 부담의 역진적인 구간이 나타나는 원인 중 하나로 주택시세별 공시가격의 시세반영률의 편차를 보여준다. 재산세는 주택의 시세가 아닌 공시가격을 과세표준으로 하고 있어서 동일한 시세의 주택이라고 하더라도 공시가격이 상이한 경우 납부하는 재산세가 달라지게 된다. [그림 Ⅲ-13]에 의하면 저가 주택의 시세반영률 편차가 특히나 큰 것으로 나타나고 있다. 동일한 5억원의 주택이라고 하더라도 공동주택의 경우 시세반영률이 50~85%, 단독주택의 경우 30~80%로 큰 편차를 보이고 있다. 동일한 시세의 주택에 대해 과세표준이 되는 공시가격의 편차가 크게 나타나는 경우 납부하는 재산세의 편차가 크게 달라지는 문제가 발생하며 수평적·수직적 형평성을 해치는 근본적인 원인이 되므로 이에 대한 조속한 해결이 필요하다. 예를 들어 시세가 5억원, 시세반영률이 80%인 경우 공시가격은 4억원으로 시세가 6억원이지만 시세반영률이 50%인 경우 공시가격은 3억원으로 두 주택 간의 시세와 공시가격 순서에 역전이 발생하며 더 고

가의 주택 소유자가 더 낮은 재산세 부담을 지는 문제가 발생한다. 이를 조속히 해결하기 위해 공시가격의 균형성 제고에 초점을 맞춰 시세반영률의 주택 간 편차를 줄이는 작업을 지속할 필요가 있다.

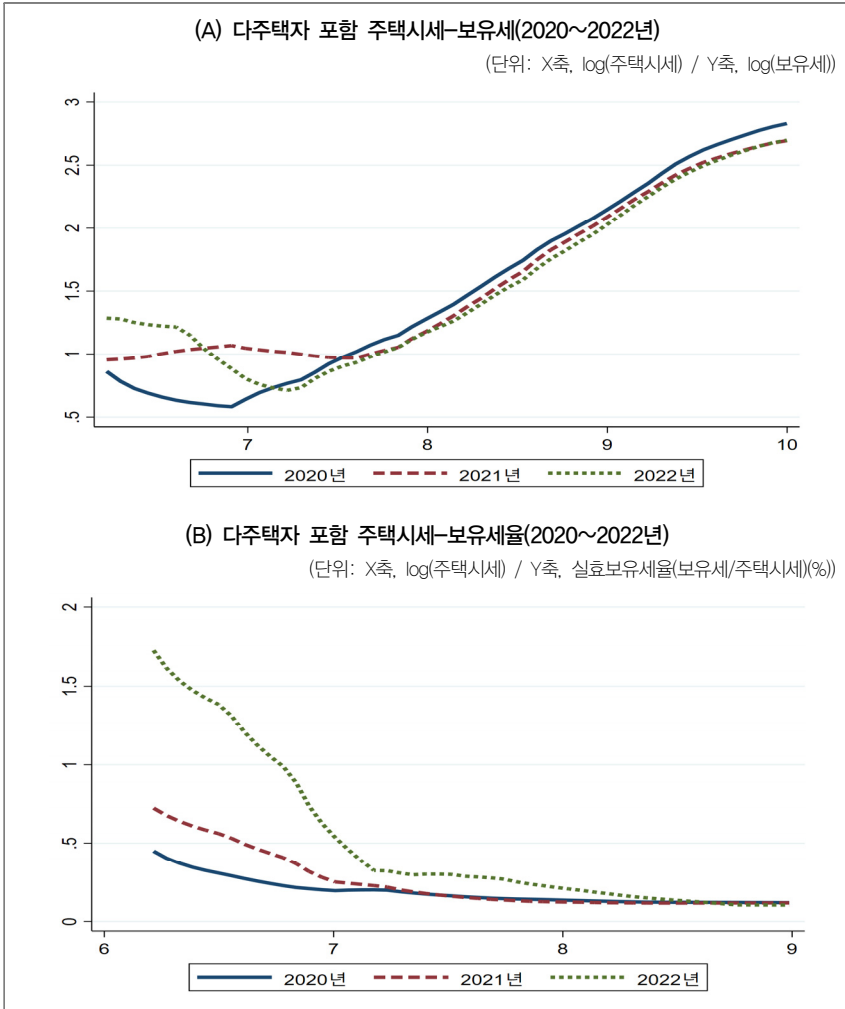
[그림 III-13] 주택시세별 공시가격의 시세반영률

(단위: X축, 주택시세(억원) / Y축, 공시가격의 시세반영률(%))



자료: 저자 작성

[그림 III-14] 보유주택시세와 보유세(재산세+종합부동산세)



주: 1. 위 그림은 log(주택시세(만원))(X축) 대비 log(재산세(만원))(Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프
 2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.3를 적용함
 3. 음영은 95% 신뢰구간

자료: 저자 작성

[그림 III-14]는 2020~2022년 종합부동산세를 포함하고 다주택자까지 모두 포함하여 전체 주택 보유세와 주택시세와의 관계를 국소다항회귀로 추정한

결과를 보여준다. 주택시세 대비 보유세는 저가 주택 구간에서는 연도별 편차가 존재하는 것을 확인할 수 있고, 중고가 주택 구간에서는 상대적으로 안정적인 그래프를 확인할 수 있다. 다만 미세하게나마 2020년에서 2022년으로 오면서 주택시세 대비 보유세율이 소폭 하락한 모습이다. 또한 (B) 그래프에 의하면 2020년에서 2022년으로 올수록 저가 주택 구간에서 주택시세 대비 보유세 부담의 역진성(-) 기울기의 그래프)이 심화된 것으로 나타나 과세표준이 되는 주택 공시가격의 균형성을 제고하고자 하는 정부의 노력(역진성 완화)과 시세반영률의 주택가격 간 편차를 완화하고자 하는 시도(저가 주택과 고가 주택의 시세반영률 수준을 균등하게 조정)가 단기적으로는 역진성에 있어서 서로 상충되는 효과가 나타날 수 있음을 시사하는 대목이다.

다음으로 재정패널 데이터를 활용하여 재산세 및 보유세(재산세+종합부동산세)를 주택시세와 비교하여 재산세 및 보유세가 누진적인지 역진적인지에 대한 계량분석을 진행하였다.

(모형 1)

$$\text{실효재산세(보유세)율}_{ijt} = \alpha_i + \beta \text{시세}_{ijt} + \gamma X_i + \theta_{jt} \text{지역}_j \times \text{연도}_t + \epsilon_{ijt}$$

$\beta > 0$: 누진적(progressive)
 $\beta < 0$: 역진적(regressive)

(모형 1)은 주요 설명변수가 주택의 시세이며 종속변수는 해당 주택의 실효재산세(보유세)율로 재산세(보유세) 금액을 해당 주택의 가격으로 나눈 값으로 회귀모형이 구성되어 있다. 따라서 β 값이 0보다 큰 경우 시세가 높을수록 재산세(보유세)율이 높다는 것을 의미하기 때문에 세율 구조가 누진적임을 의미하고 β 값이 0보다 작은 경우는 고가 주택일수록 보유세율이 낮아짐을 의미하기 때문에 세율이 역진적임을 의미한다. 앞선 보유세와 소득에 대한 분석에서와 마찬가지로 (모형 1)의 경우 종속변수인 재산세(보유세)율 (=재산세(보유세) / 주택시세)과 설명변수에 주택시세가 동시에 포함되어 추정된 β 값에 하향편의(under-estimation bias)가 발생하므로 이와 같은 문제점을 보완하기 위해 추가적으로 (모형 2)를 동시에 고려하였다.

(모형 2)

$$\log(\text{재산세(보유세)})_{ijt} = \alpha_i + \beta \log(\text{시세})_{ijt} + \gamma X_i + \theta_{jt} \text{지역}_j \times \text{연도}_t + \epsilon_{ijt}$$

$\beta > 1$: 누진적(progressive)
 $\beta < 1$: 역진적(regressive)

(모형 2)는 설명변수인 시세와 종속변수인 보유세 금액에 로그를 취한 모형으로 β 값은 보유세 납부금액의 시세 탄력성으로 해석할 수 있다. 즉 시세가 10% 증가했는데 보유세가 10% 이상 증가했다면 β 값이 1보다 크게 도출이 되고 이 경우 보유세 부담이 누진적인 것으로 해석한다. 또한 반대의 경우로 시세가 10% 증가하였는데 보유세 부담이 10% 미만 증가하는 경우(역진적) β 값이 1보다 작게 도출된다.

〈표 Ⅲ-3〉은 두 모형을 이용하여 2020~2022년 재정패널 데이터를 활용하여 계량분석을 수행한 결과를 정리한 표이다.

〈표 Ⅲ-3〉 주택시세 대비 재산세 및 보유세 부담의 누진성

| 연도 | (모형 1) | (모형 2) | 누진도 (모형 1) / (모형 2) |
|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 1주택자 재산세 | | | |
| 2020년 | -.0086*** (.0026) | .9663*** (.0106) | 역진적 / 역진적 |
| 2021년 | -.0207*** (.0065) | .9344*** (.0109) | 역진적 / 역진적 |
| 2022년 | -.7113 (.6778) | .9672* (.0172) | - / 역진적 |
| 다주택자 포함 보유세 | | | |
| 2020년 | -.0037 (.0026) | .9861 (.0100) | - / - |
| 2021년 | -.0107* (.0057) | .9722*** (.0105) | 역진적 / 역진적 |
| 2022년 | -.5964 (.5799) | 1.009 (.0161) | / - |

주: 1. *** p-value < 0.01, ** p-value < 0.05, * p-value < 0.1

2. () 안의 값은 robust standard error

3. (모형 1)의 결과는 추정된 계수 값이 0과 같다는 귀무가설에 대한 검증.

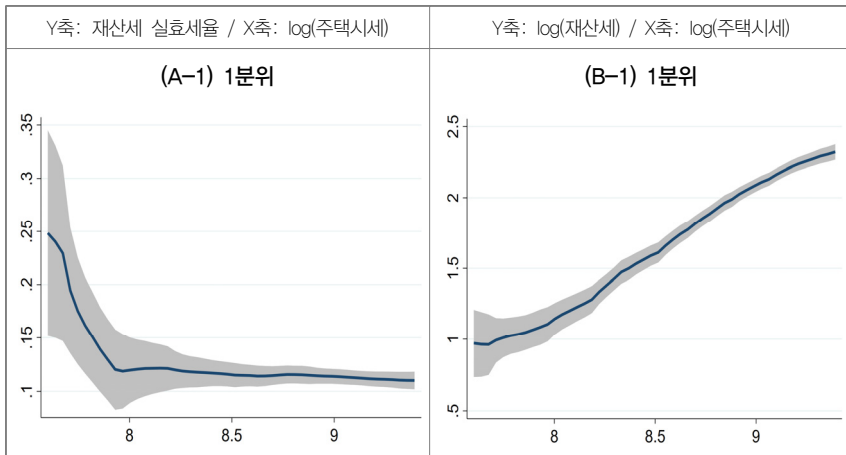
(모형 2)의 결과는 추정된 계수 값이 1과 같다는 귀무가설에 대한 검증

자료: 저자 작성

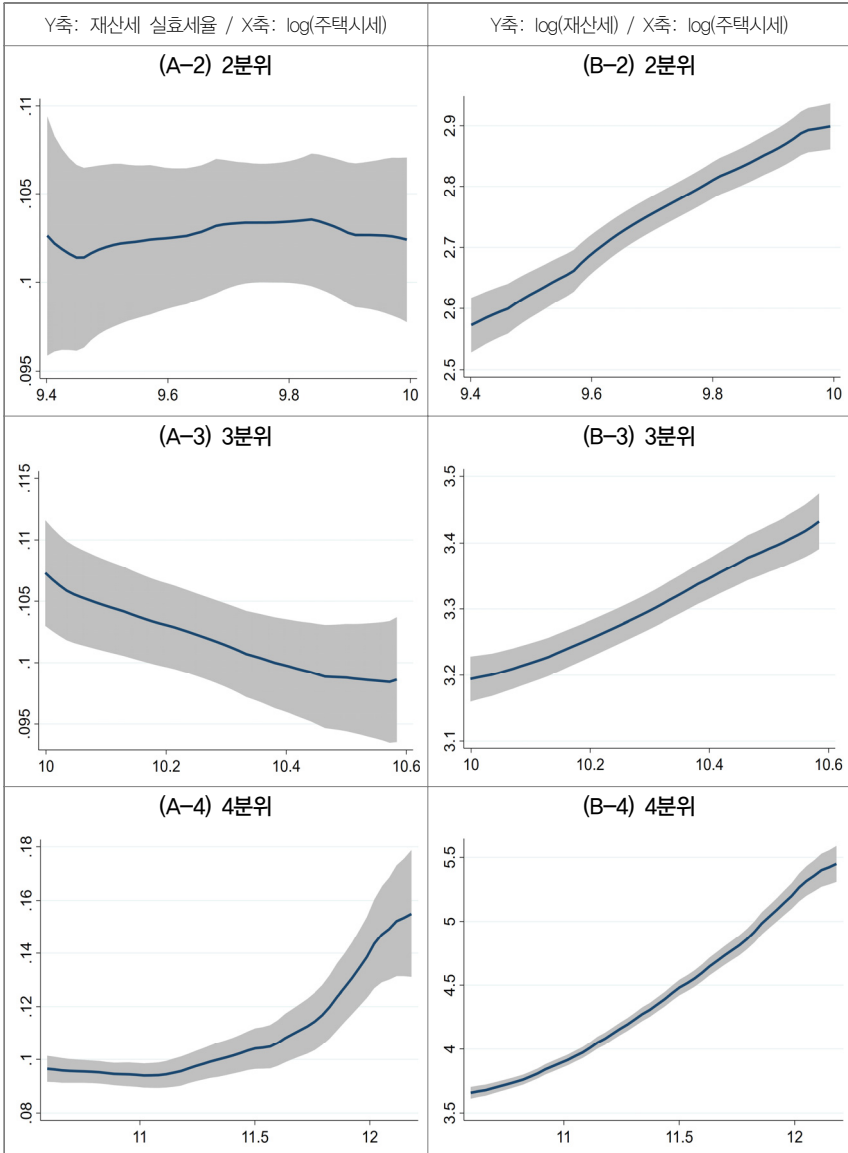
보다 강건한 모형인 (모형 2)의 결과에 의하면 1주택자에 대한 재산세 부담은 2020~2022년 매년 주택시세 대비 역진적인 것으로 나타났다. 즉 고가 1주택자의 주택시세 대비 재산세 부담이 통계적으로 유의하게 저가 1주택자의 시세 대비 재산세 부담보다 높은 것으로 나타났다. 다주택자를 분석 표본에 포함시키고 종합부동산세까지 재산세에 더해 보유세 부담의 시세 대비 누진성을 분석한 결과 2021년의 경우만 통계적으로 유의한 역진성이 관측되었고, 2020년은 (모형 2)를 기준으로 1보다 작은 추정 계수(역진적), 2022년은 1보다 큰 추정 계수(누진성)가 추정되었으나 두 값 모두 통계적으로 유의한 수준으로 1과 다르지는 않은 것으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-3〉은 연도별로 모든 주택에 대한 계량분석 결과로 주택가격대별로 좀 더 세분화해서 살펴보는 경우 추가적인 정책 시사점을 도출할 수 있어 이에 대한 분석을 진행하였다. [그림 Ⅲ-15], [그림 Ⅲ-16], [그림 Ⅲ-17]은 주택가격대별(4분위별)로 보유세 구조의 누진성, 역진성에 대한 분석을 위해 각 분위별 국소다항회귀분석을 진행한 결과를 보여준다.

[그림 Ⅲ-15] 2020년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세



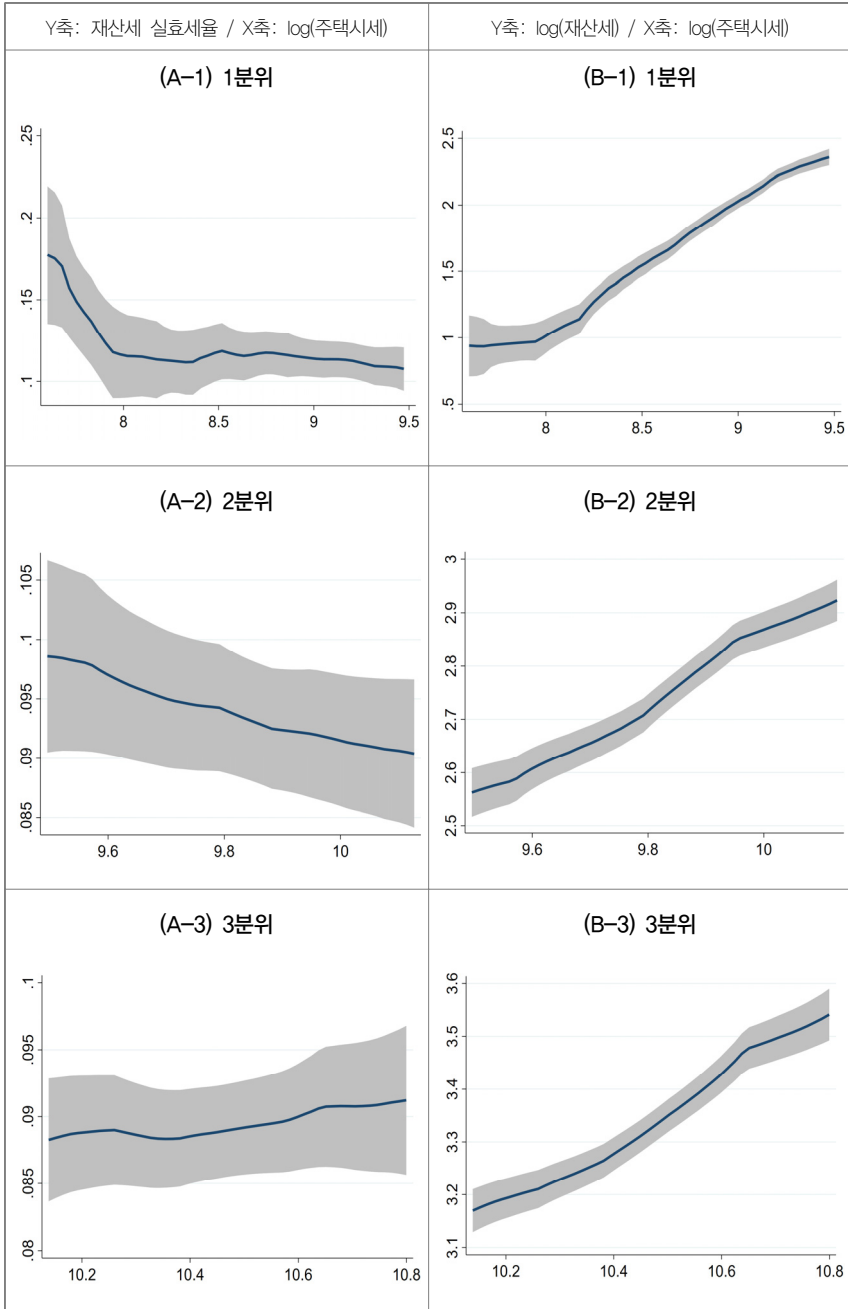
[그림 III-15]의 계속



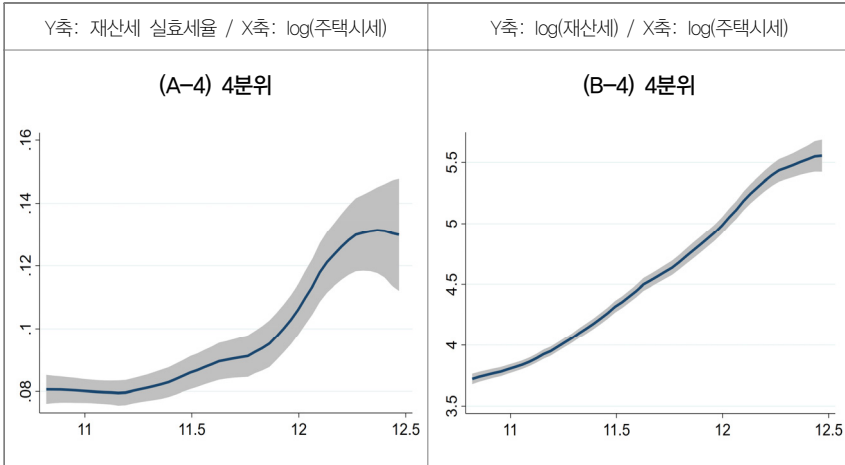
주: 1. 위 그림은 log(주택시세)를 X축, 재산세 실효세율(재산세/주택시세)(Panel A의 Y축), log(재산세)(Panel B의 Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프
 2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.2를 적용함
 3. 음영은 95% 신뢰구간

자료: 저자 작성

[그림 III-16] 2021년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세



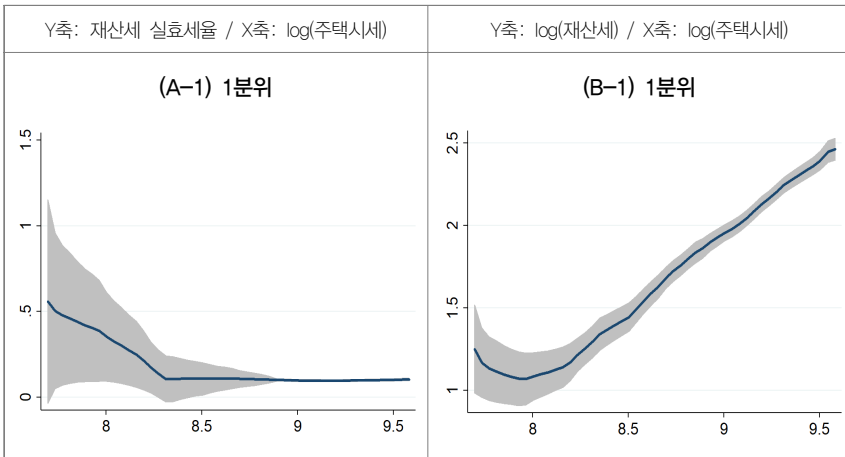
[그림 III-16]의 계속



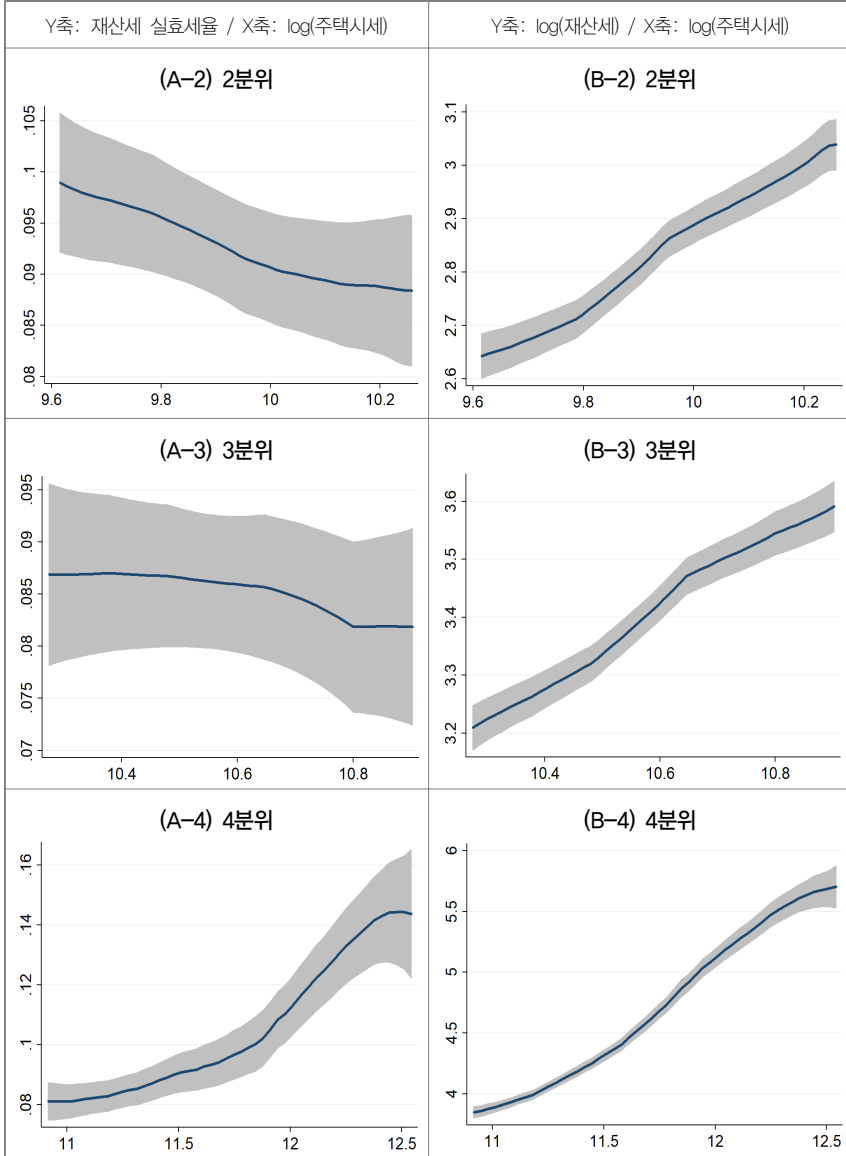
- 주: 1. 위 그림은 log(주택시세)를 X축, 재산세 실효세율(재산세/주택시세)(Panel A의 Y축), log(재산세)(Panel B의 Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정한 그래프
 2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0.2를 적용함
 3. 음영은 95% 신뢰구간

자료: 저자 작성

[그림 III-17] 2022년 분위별 1주택자 재산세 - 주택시세



[그림 III-17]의 계속



- 주: 1. 위 그림은 log(주택시세)를 X축, 재산세 실효세율(재산세/주택시세)(Panel A의 Y축), log(재산세)(Panel B의 Y축)을 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프
 2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.2를 적용함
 3. 음영은 95% 신뢰구간

자료: 저자 작성

(A)의 결과는 (모형 1)에서 분석하는 1주택자의 실효재산세율-주택시세의 관계를 보여주는 그래프이며 그래프의 기울기가 0보다 큰 경우 세율이 누진적, 기울기가 0보다 작은 경우 역진적이라고 판단할 수 있다. (B)의 결과는 (모형 2)에서 분석하는 $\log(\text{재산세}) - \log(\text{주택시세})$ 의 관계를 보여주는 그래프이며 그래프의 기울기가 1보다 큰 경우 재산세가 누진적, 기울기가 1보다 작은 경우 주택시세 대비 재산세 부담이 역진적이라는 판단을 할 수 있다.

위 그래프의 내용을 종합하면 저가 주택이 속한 1, 2분위의 경우 (A)그래프에서는 (-)기울기의 구간, (B)그래프에서는 45도선인 1보다 작은 기울기의 그래프 구간이 관측되고 있어 주택시세 대비 재산세 부담이 역진적일 수 있음을 추정해볼 수 있고, 4분위는 (A), (B) 모든 결과에서 누진적인 구간이 존재함을 확인할 수 있다. 이에 대한 통계적인 유의성 검증을 위해 (모형 1), (모형 2)를 이용하여 각 분위별 주택시세 대비 재산세 부담의 누진도에 대한 분석을 진행하였으며 <표 Ⅲ-4>는 2020~2022년 데이터에 대한 분석 결과를 정리하여 보여준다.

<표 Ⅲ-4> 주택시세 대비 분위별 재산세(1주택자) 부담의 누진성

| 구분 | (모형 1) | (모형 2) | 누진도 (모형 1) / (모형 2) |
|-------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 2020년 | | | |
| 1분위 | -.0454*** (.0143) | .7952*** (.0397) | 역진적 / 역진적 |
| 2분위 | .0005 (.0097) | 1.047 (.0955) | - / - |
| 3분위 | -.0295*** (.0105) | .7531*** (.0814) | 역진적 / 역진적 |
| 4분위 | .0308*** (.0054) | 1.218*** (.2181) | 누진적 / 누진적 |
| 2021년 | | | |
| 1분위 | -.1150** (.0506) | .7373*** (.0485) | 역진적 / 역진적 |
| 2분위 | -.0213 (.0159) | .9312 (.0751) | / - |

〈표 III-4〉의 계속

| 구분 | (모형 1) | (모형 2) | 누진도 (모형 1) / (모형 2) |
|-------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 2021년 | | | |
| 3분위 | .0094 (.0101) | .9866 (.0861) | - / - |
| 4분위 | .0281*** (.0043) | 1.199*** (.0405) | 누진적 / 누진적 |
| 2022년 | | | |
| 1분위 | -.6949 (6.133) | .6839*** (.1117) | / 역진적 |
| 2분위 | -.0262** (.0131) | .9309 (.0730) | 역진적 / - |
| 3분위 | -.0078 (.0095) | 1.013 (.0740) | / - |
| 4분위 | .0418*** (.0046) | 1.322*** (.0448) | 누진적 / 누진적 |

주: 1. *** p-value < 0.01, ** p-value < 0.05, * p-value < 0.1

2. () 안의 값은 robust standard error

3. (모형 1)의 결과는 추정된 계수 값이 0과 같다는 귀무가설에 대한 검증.

(모형 2)의 결과는 추정된 계수 값이 1과 같다는 귀무가설에 대한 검증

자료: 저자 작성

보다 선호하는 모형인 (모형2)의 결과로 〈표 III-4〉의 내용을 해석하면 1분위의 경우 2020~2022년 모든 연도에 주택시세 대비 1주택자의 재산세 부담이 역진적인 것으로 나타났으며 반대로 고가 주택인 4분위에서는 모든 연도에 세부담이 통계적으로 유의하게 누진적인 것으로 나타났다. 나머지 2분위와 3분위의 주택에 대한 분석 결과는 2020년 3분위(역진적)를 제외하고는 모든 결과가 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

3) 소결

소득 대비 보유세(재산세, 종합부동산세)의 세부담 형평성에 대한 분석에 이어 보유하고 있는 주택의 자산가치 대비 세부담의 형평성에 대한 분석을 다각도로 진행한 결과 주로 저가 주택 구간에서 상대적으로 고가 주택보다

(자산가치 대비) 세부담이 높은 결과가 도출되었고 이와 같은 역진성은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 앞서 기술한 바와 같이 과세표준이 되는 주택의 공시가격과 세부담은 제도에 의해 누진적으로 설계가 되어 있다. 하지만 주택 시세(실거래가)와 공시가격이 1:1의 관계가 아닌 문제로 인하여 공시가격보다는 정작 세입자들이 보유하고 있는 자산의 가치로 인식하고 있는 시세 대비 세부담은 보유세 세율의 설계 및 취지와 다르게 일부 역진적인 구간이 나타나고 있는 상황이다. 주택 보유세의 과세표준이 되는 공시가격의 시세반영률(공시가격/시세)이 일관되지 않고 편차가 존재하며 더욱이 저가 주택구간에서 편차가 심한 현재의 상황에서는 이와 같은 세부담의 수평적 형평성, 수직적 형평성을 저해하는 결과가 나타날 수 있으므로 공시가격 시세반영률의 균형성을 제고하는 작업을 지속적으로 추진하여 형평성 문제를 개선해 나갈 필요가 있다. 특히나 저가 주택 구간에서 시세반영률의 편차가 큰 문제, 주택 가격대별로 평균적인 시세반영률이 상이한 문제는 곧바로 세부담의 수평적, 수직적 형평성을 저해하는 결과로 연결되므로 이를 조속히 해결하는 노력이 필요하다.

2. 부동산 가격안정 도모

종합부동산세는 주택가격 안정화 수단으로 빈번하게 활용되고 있다. 주택가격 상승기에는 종합부동산세를 인상, 공정시장가액비율 상향 조정, 다주택자 중과 등 정책을 통해 세부담을 인상시킴으로써 주택가격 안정화를 시도하고 반대로 주택가격 하락기에는 종합부동산세를 인하, 다주택자 중과 폐지, 공정시장가액비율 하향 조정 등 정반대의 정책을 통해 주택가격 연착륙을 시도하는 정부정책이 시행되고 있다. 종합부동산세법의 목적을 명시하고 있는 제1조에서는 “부동산의 가격안정을 도모함으로써...” 중부세를 부동산 가격안정 수단으로 정부가 사용하는 것에 대한 법적근거를 제공하고 있다. 하지만 부동산 보유세 강화 및 완화가 주택가격에 미치는 영향은 매우 제한적이며 다양한 부작용을 내재하고 있다는 것이 학계의 일반적인 평가이다. 본 연구에서는 중부세의 주택가격 안정화 기능에 대한 선행연구들을 소개하

고 종부세가 주택가격 안정화 목적으로 사용됨으로써 발생하는 부작용에 대하여 추가적으로 소개하고자 한다.

가. 선행연구

1) 송경호·권성오(2020)

송경호·권성오(2020)⁸³⁾는 2018년 9·13 대책을 분석하여 종합부동산세 인상이 주택가격에 미친 효과를 분석하였다. 분석 결과(〈표 Ⅲ-5〉 참조) 9·13 대책으로 인한 보유세 강화 정책으로 인해 단기적으로 서울 지역의 주택가격 상승률이 유의미하게 감소하였으나 그 크기는 기존의 주택가격 상승률에 비교하면 극히 제한적⁸⁴⁾인 것으로 나타났으며 12억원 초과 고가 주택의 주택가격 상승률 하락 폭은 더욱 작은 것으로 나타났다. 즉, 9·13 대책으로 인한 종합부동산세 강화로 주택가격 안정화를 달성하지 못한 것으로 일반적으로 평가하고 있으나 다만 9·13 대책으로 인한 종부세율 인상에 따른 세부담 증가가 주택가격 상승률이나 주택가격에 비교하여 미미한 수준이었을 가능성을 배제할 수 없다.

2018년 9·13 대책 이후 주택가격이 계속 상승함에 따라 이후에 더 강화된 정책이 시행되었으므로 더 높아진 보유세 부담으로 인해 9·13 대책과는 달리 보유세 부담 증가로 인한 주택가격 안정화 효과가 나타났을 가능성이 있으므로 이에 대한 추가적인 분석이 필요하다.

83) 송경호·권성오, 『정부의 부동산 정책이 주택시장에 미친 영향 분석: 서울 주택시장, 8·2대책, 9·13대책을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2020.

84) 9·13 대책을 전후하여 공시가격 3억~6억원 주택의 가격 상승률은 0.57%p(18.72% → 18.15%) 감소/공시가격 6억~9억원 구간 주택의 가격 상승률 하락 폭이 1.49%p(25.16% → 23.66%)

〈표 III-5〉 9·13 대책 전후 공시가격별 연간 주택가격 상승률 변화(서울지역)

| 공시가격별 구분 | 시행 전 | 시행 후 | △ 변동 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 3억원에서 6억원(기준) | 18.72%*** | 18.15%*** | -0.57%*** |
| 6억원에서 9억원 | 25.16%*** | 23.66%*** | -1.49%*** |
| 기준 대비 차이 | 6.44%*** | 5.51%*** | -0.92%*** |
| 9억원에서 12억원 | 20.30%*** | 19.15%*** | -1.15%*** |
| 기준 대비 차이 | 1.58%** | 1.00% | -0.58%*** |
| 12억원에서 15억원 | 22.04%*** | 20.88%*** | -1.17%*** |
| 기준 대비 차이 | 3.32%** | 2.72%* | -0.60%*** |

자료: 송경호·권성오(2020), p. 83.

2) 송경호(2022)

송경호(2022)⁸⁵⁾에서는 2018년 9·13 대책에 이어 2019년, 2020년, 2021년 보유세 부담의 추가적인 강화 조치가 주택가격 안정화에 어떠한 영향을 미쳤는지 분석하였다. 2019년 이후 공시가격 현실화 계획에 따라 과세표준인 공시가격이 시세 대비 상승하였고 2020년에는 종합부동산세의 공정시장가액비율, 세율, 공시가격 현실화율 등 모든 요인들이 보유세를 인상하는 방향으로 정부 정책에 의해 추진되었다. 이와 더불어 주택의 시세도 급증하여 세율, 공정시장가액비율, 공시가격의 시세반영률 모두 보유세 부담을 인상시켜 이 시기 보유세(재산세, 종합부동산세) 부담이 급증하게 되었다. 따라서 늘어난 세부담에 따라 주택 가격 안정이라는 정책 효과도 이에 비례하여 나타났을 가능성이 있으므로 이를 점검해보고자 연구를 진행하였다. 송경호(2022)에서는 공시가격 현실화 제고를 통한 세부담 증가가 주택가격(매매가격, 전세가격)에 미친 영향을 다각도로 분석하였다. 분석결과 공시가격 인상은 세부담 증가를 통해 다주택자의 주택 매각을 유도하고 이로 인해 해당 주택의 가격을 인하시키는 효과(보유세 부담 효과)보다는 공시가격을 통해 해당 주택 가격을 공인하여 오히려 매매가격을 더욱 인상시키는 효과(기준가격 효

85) 송경호, 『공시가격현실화가 주택시장에 미친 영향: 보유세, 매매가격 및 임대가격, 주택 보유에 미친 영향을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2022.

과)가 더 강한 것으로 나타났다. <표 Ⅲ-6>은 공시가격 공표 시점을 기준으로 주택 실거래가가 어떠한 영향을 받았는지를 시기별로 분석한 결과이다.

〈표 Ⅲ-6〉 공시가격 변동이 주택 실거래가에 미친 영향
(주택가격대별, 분석 결과 종합)

| $\beta \times 100$ | 종속변수: log(주택 실거래가) | | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 공시가격 확인 이후 시점 | 3억원 미만 | 3억~6억원 | 6억~9억원 | 9억~12억원 | 12억원 이상 |
| ① 4~6월 | -.0000 (.0048) | .0562*** (.0117) | .0505* (.0293) | .0687* (.0395) | .0939 (.0699) |
| ② 5~7월 | -.0009 (.0048) | .0168 (.0127) | .0519* (.0265) | .0905** (.0374) | .1301** (.0598) |
| ③ 6~8월 | -.0091** (.0046) | .0110 (.0110) | .0413* (.0242) | .0582 (.0391) | .0373 (.0551) |
| ④ 7~9월 | -.0087* (.0045) | -.0007 (.0109) | -.0116 (.0166) | -.0230 (.0344) | -.0911 (.0657) |
| ⑤ 8~10월 | .0041 (.0066) | -.0066 (.0121) | -.0159 (.0247) | -.0612 (.0427) | .0562 (.0831) |
| ⑥ 9~11월 | .0096 (.0061) | -.0041 (.0131) | -.0475 (.0367) | -.0723 (.0462) | .1701 (.1191) |
| ⑦ 10~12월 | .0072 (.0088) | -.0331 (.0267) | -.0532 (.0325) | .0102 (.0688) | -.0008 (.1523) |
| 공시가격 증가율별 표본 구분 | > 0 | > 0 | > 0 | > 0 | > 0 |
| 시군구별×월별 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 가격대별×월별 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

주: 1. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.01$

2. () 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된(clustered) 표준편차

자료: 송경호(2022), p. 92.

분석 결과, 공시가격이 10%p 더 인상된 주택의 경우 매매가격이 약 1~1.4% 더 높아지는 경향이 관찰되었다. 주택가격 구간대별로 살펴보면, 공시가격 변동으로 인해 두 가지 상반된 효과가 발생하는데, 단기적으로는 ② 기준가격 효과(매매가격 인상 요인)가 ① 보유세 부담 효과(매매가격 인하 요인)보다 더 크게 작용하는 것으로 나타났다. 특히, 기준가격 효과는 저가주택보다 고가주택에서 더욱 두드러졌다. 연구에서 가장 신뢰할 수 있는 모형의 분석

결과에 따르면, 공시가격 인상으로 인한 매매가격 상승 폭은 주택 가격대별로 차이가 있었다. 6억~9억원 구간에서는 계수 값이 0.0519, 9억~12억원 구간은 0.0905, 12억원 이상 구간은 0.1301로, 고가주택일수록 공시가격 인상에 따른 매매가격 상승 효과가 더 큰 것으로 추정되었다. 이는 공시가격이 공개된 이후 실거래가가 공시가격 정보를 활용해 재정비되는 현상을 반영하며, 고가주택에서 매매가격 상승 폭이 더욱 크다는 점은 보유세 강화 정책의 의도와는 반대되는 결과로 해석될 수 있다.

또한 송경호(2022)는 세부담이 인상되는 경우 세입자에게 세부담 증가의 일부분이 전가되는 부작용이 나타날 수 있음을 보였다. <표 Ⅲ-7>은 5~7월을 공시가격 공개 이후 시점, 2~4월을 공시가격 공개 이전 시점으로 구분하여 실증분석을 수행한 결과이며, [그림 Ⅲ-18]은 강건성 검증을 위한 플라시보 테스트 결과이다. 가장 강건한 모형의 추정 결과에 따르면, 공시가격이 10%p 상승할 경우 해당 주택의 전세가격이 약 1~1.3% 상승하는 것으로 추정되었다.

<표 Ⅲ-7> 공시가격이 전세가격에 미친 영향(2~4월)~(5~7월)

| $\beta \times 100$ | 종속변수: log(전세가격) | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) |
| 공시가격 증가율(%) | .1021** (.0350) | .0963** (.0387) | .1221*** (.0464) | .1223** (.0493) |
| 고정효과 | | | | |
| 시군구×월 | ○ | ○ | | |
| 읍면동×월 | | | ○ | ○ |
| 가격대×월 | | ○ | | ○ |
| Obs. | 149,379 | 149,379 | 149,379 | 149,379 |
| adj. R-sq | .9623 | .9632 | .9672 | .9683 |
| $\beta \times 100$ | 종속변수: log(전세가격) | | | |
| | (5) | (6) | (7) | (8) |
| 공시가격 증가율(%) | .0830 (.1082) | .0817 (.0182) | .0529 (.1632) | .0542 (.1652) |
| 매매 | | .0448 | | -.0185 |
| 실거래가 | | (.0500) | | (.0583) |

〈표 III-7〉의 계속

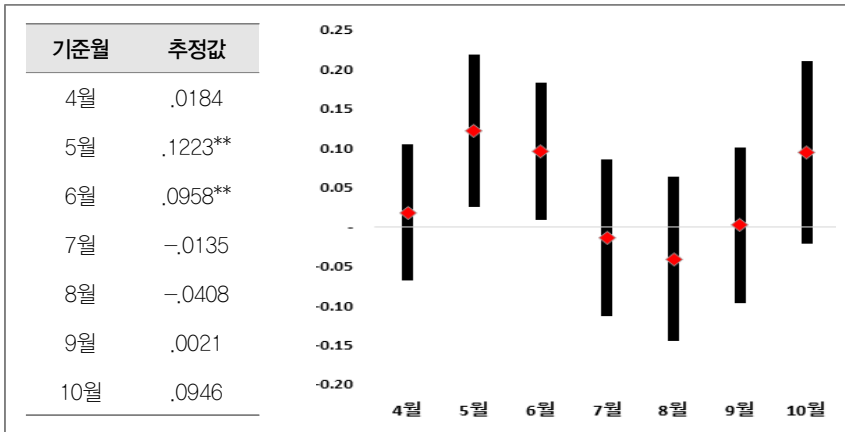
| $\beta \times 100$ | 종속변수: log(전세가격) | | | |
|--------------------|-----------------|--------|--------|--------|
| | (5) | (6) | (7) | (8) |
| 고정효과 | | | | |
| 시군구×월 | ○ | ○ | | |
| 읍면동×월 | | | ○ | ○ |
| 가격대×월 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 실거래가 매칭 표본 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Obs. | 46,640 | 46,640 | 46,640 | 46,640 |
| adj. R-sq | .9852 | .9852 | .9882 | .9882 |

주: 1. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.01

2. () 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된(clustered) 표준편차

자료: 송경호(2022), p. 100.

[그림 III-18] 플라시보(Placebo) 테스트 월별 추정값과 95% 신뢰구간



주: 1. 기준 월 4월은 3월 말에 공시가격이 공개되어 1~3월을 공개 이전 시점, 4~6월을 공개 이후 시점으로 가정하고 분석한 결과를 의미함

2. 막대그래프는 95% 신뢰구간, "◆" 은 추정치를 의미함

3. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.01

자료: 송경호(2022), p. 103.

그러나 분석 대상 기간인 2019년은 매수자(임차인) 우위의 시장 상황으로, 세부담이 임대료로 전가되기 어려운 조건이었다고 판단된다. 시장 상황에 따라 세부담의 임대료 전가 정도는 달라질 수 있으며, 이를 고려한 다양한

시점과 지역을 대상으로 추가적인 분석이 필요하다. 특히, 수요자와 공급자의 상대적 탄력성에 따라 보유세 부담의 귀착(tax incidence)이 달라질 가능성이 크다. 또한, 지역적 특성과 특정 시점(예: 학군 수요가 증가하는 방학 중)을 반영하여 세부담 전가 정도가 어떻게 변화하는지를 보다 세밀하게 분석할 필요가 있다.

장기적으로 세부담 증가는 주택가격 하락 요인으로 작용할 가능성이 있다. 주택가격은 미래 주거서비스의 순현재가치로, 세부담 증가는 이론적으로 주거서비스 비용을 증가시켜 주택가격을 낮추는 역할을 한다. 그러나 세부담 증가가 필요한 시점에 즉각적인 주택가격 안정화 효과를 발휘하지 못하고, 경기 불황이나 금리 인상 등 외부 요인으로 주택가격이 하락 국면에 접어든 이후야 효과를 발휘한다면, 오히려 주택가격의 변동성을 확대시키는 부작용을 초래할 수 있다. 따라서 세부담을 주택가격 조정을 위한 정책 수단으로 활용하는 것이 적절한지에 대해 신중히 검토할 필요가 있다.

3) 박진백 외(2023)

박진백 외(2023)⁸⁶⁾은 2005~2021년 데이터를 활용하여 부동산 세제의 변화가 주택시장에 미친 영향을 분석하였다. 이 중에서 보유세가 주택시장에 미친 영향에 대한 내용을 요약하자면, 재산세의 변화는 매매거래, 매매가격, 전세가격에 통계적으로 유의한 영향이 없는 것으로 나타났다. 종합부동산세가 인상되는 경우 매매가격과 전세가격은 향후 2년 동안 오히려 인상되는 것으로 나타나 정책이 의도한 효과가 나타나지 않았다. 또한 재산세의 경우에는 주택시장에 미치는 영향이 통계적으로 유의하게 발견되지 않았다. 본 연구는 종합부동산세 증과제도에 대하여 증가한 세부담은 임차인에게 전가가 되기 때문에 보유세 증과 제도가 그 효과를 발휘하기 어렵다고 분석하였으며 정책효과가 나타나기 위해서는 세입자에게 세부담이 전가되는 것을 막을 수 있는 정책적 방안이 필요하다고 기술하였다.

86) 박진백·이수욱·이태리·전성제·권건우, 『부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구』, 국토연구원, 2023.

4) 송경호 · 권성오(2020)

송경호 · 권성오(2020)⁸⁷⁾는 2017년 8·2 대책을 분석하여 보유세 부담 증가(규제지역 지정)가 주택가격에 미친 효과를 패널-BDD(boundary discontinuity design)를 활용하여 분석하였다. 문재인 정부는 출범 직후인 2017년 6월 19일 조정대상지역을 추가 선정하고 그 실효성을 제고하는 부동산 대책을 발표하였으나 주택시장이 안정되지 않자, 같은 해 8월 2일 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」(이하 8·2대책)을 발표하였다.

〈표 III-8〉 주택가격별 정책효과 분석

| [Panel A] | | 9억원 이상 주택 | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 시행 전(C) | △ 변동(D-C) | 시행 후(D) |
| 투기과열지구(A) | 11.63%*** | 0.18% | 11.81%*** |
| 격차(A-B) | 4.73%*** | 0.37%*** | 5.10%*** |
| 투기지역(B) | 16.36%*** | 0.55%*** | 16.91%*** |
| [Panel B] | | 9억원 이하 주택 | |
| | 시행 전(C) | △ 변동(D-C) | 시행 후(D) |
| 투기과열지구(A) | 9.46%*** | 0.13%*** | 9.59%*** |
| 격차(A-B) | 3.65%*** | 0.17%*** | 3.82%*** |
| 투기지역(B) | 12.57%*** | 0.30%*** | 12.87%*** |

주: *** p < 0.01, ** p < 0.03, * p < 0.1

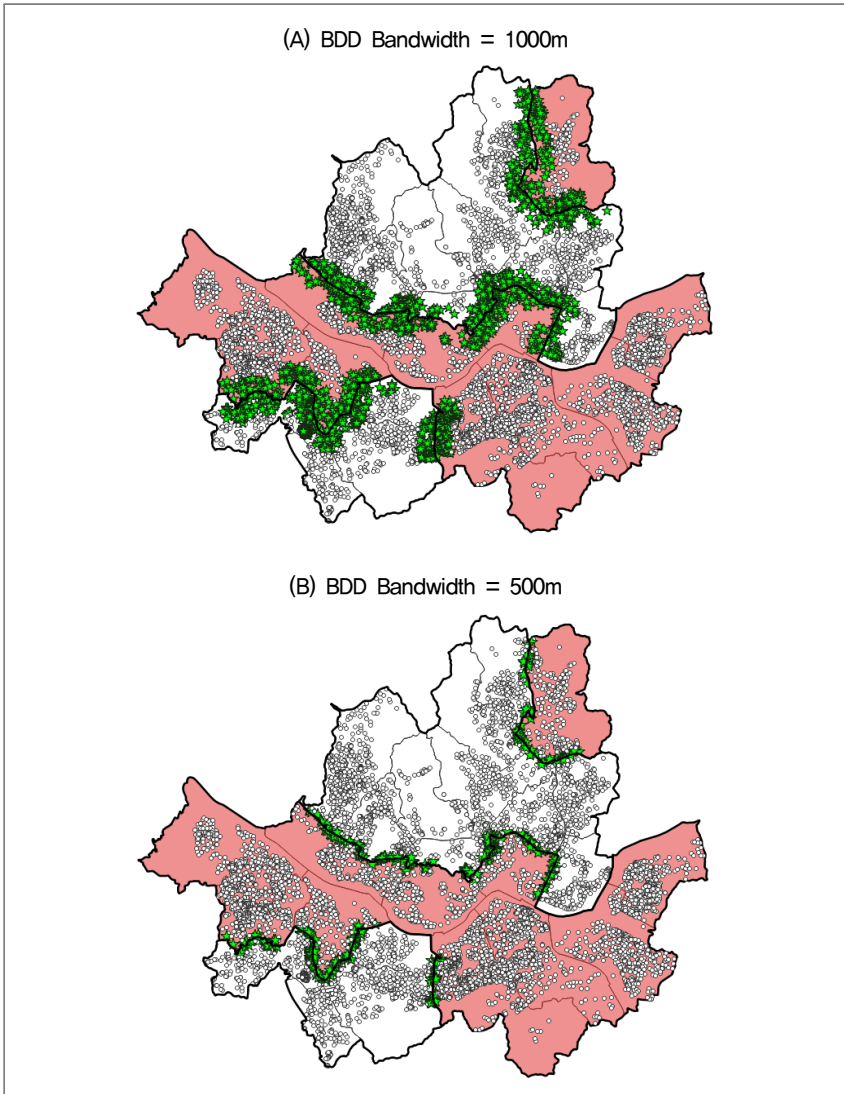
자료: 송경호 · 권성오(2020), p. 52.

〈그림 III-19〉는 분석에 활용된 BDD 표본을 도식화한 내용이고, 〈표 III-8〉은 서울지역의 규제지역 지정의 효과를 분석한 결과를 정리한 표이다. 분석 결과에 의하면 가장 강한 규제가 적용된 지역에서 8·2 대책 이후 9억원 이상 고가의 주택가격 상승률이 가장 빠르게 가속화된 것으로 나타났다. 정부의 주택시장 규제 정책의 주요한 목표가 서울지역 고가 주택이었음을 고려할 때, 정책 의도와 정반대의 결과이다. 투기지역으로 지정된 지역에서, 9억원

87) 송경호 · 권성오, 『정부의 부동산 정책이 주택시장에 미친 영향 분석: 서울 주택시장, 8.2대책, 9.13대책을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2020.

이상 주택의 주택가격 상승률이 0.24%p 높아져서 네 가지 유형(9억원 이상-투기지역, 9억원 이상-투기과열지구, 9억원 이하-투기지역, 9억원 이하-투기과열지구) 중에서 가장 큰 폭으로 주택가격 상승률이 확대되었다.

[그림 III-19] Boundary Discontinuity Design 표본



자료: 송경호 · 권성오(2020), pp. 60~61.

5) 기타 선행연구

최승문·신상화(2018)⁸⁸⁾는 KB 주택가격지수 월별 자료를 이용해 2003년부터 2008년까지 종합부동산세 정책 변화가 주택가격에 미친 영향을 분석하였다. 연구 결과, 종합부동산세 도입 초기에는 주택가격 상승률이 감소했으나, 이후 정책이 강화되거나 약화되었을 때는 주택가격 상승률에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 우석진·전병힐(2009)⁸⁹⁾은 2006년 종합부동산세 부과 기준가격이 공시가격 9억 원에서 6억원으로 하향 조정된 것을 외생적 충격으로 활용하여, 이 변화가 아파트 전세가격에 미친 영향을 분석하였다. 분석 결과, 중부세 강화 정책이 전세가격 안정화에 미친 영향은 크지 않았던 것으로 나타났다.

박지현(2021)⁹⁰⁾은 재산세와 종합부동산세의 성격을 재정립하고, 부동산 보유세가 수행해야 할 기능에 부합하는 정책 방향을 도출하기 위해 연구를 진행하였다. 최근 급격한 부동산 가치 상승으로 인해 자산 불평등 문제가 심화되면서, 종합부동산세뿐만 아니라 재산세의 누진성을 강화하자는 주장이 제기되고 있다. 이에 따라 두 세목 간의 기능적 경계가 모호해지고 있는 상황을 고려하여, 본 연구는 보유세 세부담의 특징, 자산격차, 조세 누진도 등을 심층적으로 분석하였다. 특히, 보유세가 부동산 시장 안정화에 미친 영향에 초점을 맞춰 부동산 시장 안정화 기능을 평가하고, 보유세가 정책 수단으로서 어떻게 작용할 수 있는지를 다각도로 검토하였다. 연구는 부동산 시장 안정화와 자산 불평등 문제 해결을 위한 보유세제 재설계의 필요성을 강조하였다. 실증분석 결과 분석 대상 기간 중에 주택가격과 보유세 실효세율의 관계는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

88) 최승문·신상화, 『부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석』, 한국조세재정연구원, 2018.

89) 우석진·전병힐, 「종합부동산세가 전세가격에 미치는 효과: 준자연적 실험으로부터의 증거」, 『재정학연구』, 2009.

90) 박지현, 『재산세·종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향』, 한국지방세연구원, 2021.

나. 소결

종합부동산세를 주택가격 안정화를 위한 수단으로 활용하게 되는 경우 주택시장 급등락에 따라 세율 등 제도가 빈번하게 변경되는 문제가 발생한다. 이에 따라 세수의 변동성이 과도해지며 종합부동산세 세입은 전액 부동산교부세로 활용된다는 측면에서 지방재정의 변동성을 확대하는 부작용도 수반하게 된다. 부동산교부세는 재정여건이 열악한 지자체에서는 큰 비중을 차지하는 중요 재원으로 변동성이 커질 경우 중장기적인 예산 계획에 차질이 발생하며 이 부분에 대해서는 다음 절에서 상세하게 기술하고자 한다.

또한 정책 시차의 불확실성으로 인해 주택시장의 변동성을 오히려 확대할 수 있는 문제점이 존재한다. 지난 2021년 이후 주택가격 하락기에 이전 시기의 종합부동산세율 인상의 효과가 뒤늦게 발휘하고 있다는 의견이 존재했다. 하지만 원하는 시점(주택가격 급등기)에는 효과가 나타나지 않고 오히려 효과를 발휘하면 안 되는 시점(주택가격 급락, 2022년)에 뒤늦게 효과가 나타나는 정책을 정책 수단으로 계속 사용해야 하는지에 대한 자성이 필요하다. 다수의 선행연구에서 보유세를 주택가격 안정화 수단으로 사용하는데 대하여 회의적인 연구결과가 다수 존재하는 상황이다. 더더욱 보유세 강화 정책이 주택가격을 안정화 시키는 효과가 장기적으로 있다고 하더라도 정책 시차의 불확실성으로 인해 언제 효과가 나타날지 예측이 안 되는 정책을 성급하게 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 경우 주택가격의 변동성을 오히려 더욱 확대시키는 부작용이 있을 수 있다.

3. 지방재정 균형발전

끝으로 제3절에서는 종합부동산세의 목적(조세부담 형평성, 부동산 가격 안정 도모, 지방재정의 균형발전) 중에서 종합부동산세가 지방재정의 균형 발전에 기여하는 바를 분석하고자 한다. 종합부동산세는 국세로서 중앙정부에서 징수하지만, 세수입은 전액 지방교부세 중 부동산교부세 재원으로 지방자치단체에 배분된다. 3절에서는 부동산교부세에 관하여 개관한 후, 종합부동산세-부동산교부세가 지방 재정에 미치는 영향, 종합부동산세의 지역별

집중도 등을 분석하여 지방재정 균형발전 측면에서 종합부동산세를 평가하고자 한다.

가. 부동산교부세 개요

지방교부세 제도는 지방자치단체의 행정 운영에 필요한 재원을 교부하여 그 재정을 조정함으로써 지방행정의 건전한 발전을 도모하는데 그 목적을 두고 있으며 재정조정 기능과 자원보장 기능이 있다. 재정조정 기능은 지방교부세의 적정한 배분으로 지방자치단체 상호 간의 과부족 조정 및 균형을 통해 지방자치단체 간 재정력 격차를 해소하는 목적이며, 자원보장 기능은 지방교부세 재원을 내국세의 19.24%,⁹¹⁾ 종합부동산세 전액 및 담배에 부과되는 개별소비세액 45%⁹²⁾로 법정화하여 재원을 총액으로 보장하고 있음을 의미한다.

부동산교부세는 지방자치단체의 재정여건이나 지방세 운영상황 등을 고려하여 지방자치단체에 전액 교부된다. 2005년 종합부동산세가 도입되면서 기존의 지방세였던 종합토지세와 재산세 일부가 국세로 전환되었다. 이에 따라 지방자치단체의 세수 감소분을 우선적으로 보전하고, 잔여 금액은 균형재원이라는 명목으로 각 지방자치단체의 재정 여건과 복지 수요 등을 고려해 배분하는 방식이 채택되었다. 균형재원은 2007년까지 총액의 80%를 지역별 재정여건을 고려하여 배분하였으며 15%는 지방세 운영상황을 고려하여, 5%는 보유세 규모를 고려하여 배분하였다. 이후 균형재원을 교육과 사회복지에 활용하여야 한다는 주장이 제기되었으며, 2008년부터 재정여건(50%)과 사회복지수요(25%), 교육수요(20%), 보유세 규모(5%)를 근거로 배분하도록 배분방식을 개정하였다. 이후 2010년부터는 부동산교부세 전액을 균형

91) (1983~1999년) 13.27% → (2000~2004년) 15% → (2005년) 19.13% → (2006년 이후) 19.24%
[근거 법령, 지방교부세법 제4조(교부세의 재원)]

92) (근거 법령) 지방교부세법 제4조(교부세의 재원) 1. 해당 연도의 내국세(목적세 및 종합부동산세, 담배에 부과하는 개별소비세 총액의 100분의 45 및 다른 법률에 따라 특별회계의 재원으로 사용되는 세목의 해당 금액은 제외한다. 이하 같다) 총액의 1만분의 1,924에 해당하는 금액

재원으로 지자체 재정여건이나 지방세 운영상황 등을 고려하여 배분하였다. 부가가치세의 5%가 광역시·도세인 지방소비세로 전환됨에 따라 시·군의 지방교부세가 감소되므로 시·군의 재원을 보전하기 위하여 부동산교부세 중 주로 광역시·도에 배분되던 세수 감소분 보전을 폐지하고 시·군에 배분되는 균형재원으로 전환하였다. 현재 부동산교부세는 국세인 종합부동산세 징수액 전액을 기초단체(세종, 제주 포함)에 균형재원으로 교부하여 일반재원으로 활용하는 재원으로 2022년 교부액은 7조 5,677억원이다. 지방자치단체의 사회복지 지출 비중이 증가함에 따라 2015년부터 특별자치시 및 시군구의 재정여건(50%)과 사회복지(35%), 지역교육(10%), 부동산 보유세 규모(5%)를 기준으로 산정하도록 교부기준이 개정⁹³⁾되었다. <표 Ⅲ-9>는 2013년부터 2022년 지방교부세 현황을 정리한 표이다. 보유세 강화 정책 및 부동산 가격 급등으로 종합부동산세 금액이 대폭 늘어남에 따라 지방교부세에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 2013년(3.3%)에서 2022년(9.3%)로 6%p 가량 증가하였다.

〈표 Ⅲ-9〉 지방교부세 현황

(단위: 백만원)

| 연도 | 합계 | 보통 교부세 | 분권 교부세 | 특별 교부세 | 부동산 교부세 | 소방안전 교부세 |
|------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| 2013 | 35,724,592 | 31,558,105 | 1,688,560 | 1,314,921 | 1,163,006 | - |
| 2014 | 35,698,180 | 31,884,524 | 1,688,437 | 986,119 | 1,139,100 | - |
| 2015 | 34,888,072 | 32,176,185 | - | 987,407 | 1,410,400 | 314,080 |
| 2016 | 37,967,278 | 35,023,661 | - | 1,083,206 | 1,445,711 | 414,700 |
| 2017 | 44,363,917 | 41,032,266 | - | 1,269,038 | 1,549,126 | 513,487 |
| 2018 | 49,044,581 | 45,211,842 | - | 1,398,305 | 2,017,174 | 417,260 |
| 2019 | 57,709,283 | 52,602,827 | - | 1,626,892 | 2,942,062 | 537,502 |
| 2020 | 50,322,101 | 44,926,519 | - | 1,389,478 | 3,320,970 | 685,134 |
| 2021 | 59,169,926 | 51,331,840 | - | 1,587,583 | 5,215,345 | 1,035,158 |
| 2022 | 81,044,923 | 70,414,236 | - | 2,177,760 | 7,567,673 | 888,254 |
| 2023 | 67,529,747 | 59,519,727 | - | 2,062,534 | 4,960,858 | 986,628 |
| 2024 | 66,759,324 | 59,843,917 | - | 1,850,842 | 4,109,800 | 954,765 |

자료: 다음 자료를 이용하여 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

93) 「지방교부세법」 시행령 제10조의3(부동산교부세의 교부기준 등)

나. 부동산교부세 배분방식

부동산교부세의 교부기준은 제주특별자치도인지, 그 외 시·군·구에 속하는지에 따라 다르다. 제주특별자치도의 경우 부동산교부세 총액의 1.8%에 해당하는 금액을 교부하고, 특별자치시·시·군 및 자치구는 재정여건(50%), 사회복지(35%), 지역교육(10%), 부동산 보유세 규모(5%)에 따라 교부한다. 이에 반해 보통교부세는 모든 지방자치단체가 일정한 행정수준을 유지할 수 있도록 표준수준의 기본적 행정수행경비를 산출한 후, 지방세 등 일반재원 수입으로 충당할 수 없는 부족분을 보전해 주는 일반 재원이다. 이는 매년 기준재정수입액이 기준재정수요액에 미달하는 지방자치단체에 교부하게 되는데, 기준재정수요액⁹⁴⁾과 기준재정수입액⁹⁵⁾은 각 지자체의 재정수요 및 재정력을 ‘합리적 기준’에 따라 지자체별로 산정한 ‘표준적인’ 재정수요액 및 재정수입액을 의미한다.

재정여건을 고려하여 배분하는 50%는 지난 3년간의 재정력 역지수 평균치를 구하여 그 수치를 기준으로 배분한다. 재정력 지수는 지방교부세 배분 목적으로 산정한 기준재정수입액을 기준재정수요액으로 나눈 것이므로 재정력 역지수는 기준재정수요액을 기준재정수입액으로 나눈 수치이다. 전국 시·군·구의 재정력 역지수 3년 평균치의 합계에서 해당 자치단체의 재정력 역지수 평균치가 차지하는 비중을 재원 총액에 곱한 금액이 해당 자치단체 배분액으로 결정된다. 그러므로 기준재정수입액에 비해 기준재정수요액이 많은 지역, 즉 지방교부세를 많이 배분받는 지역이 부동산교부세 균형재원 중 재정여건을 고려하여 배분하는 재원을 많이 배분받게 된다.

94) 기준재정수요액은 지방교부세법 시행령에 규정된 측정항목 및 측정 단위와, 같은 법 시행규칙에서 규정한 단위비용과 보정계수에 의하여 산정하는 ‘기초수요’ 각종 법령에 근거하여 산정하는 법정수요 및 지역균형수요, 사회복지균형수요 등의 ‘보정수요’, 그리고 지자체의 세출 절감 등 노력 정도를 반영하는 ‘자체노력’을 합산하여 산정함(행정안전부(2022), 『2022년 지방교부세 산정 해설』).

95) 기준재정수입액은 지방교부세법령에서 규정한 지방세법 상의 보통세를 ‘기초수입’으로 하고 경상세외수입, 시·군 일반조정교부금, 시·도세 징수교부금 등의 ‘보정수입’, 그리고 세입 증대 노력 등을 반영하는 ‘자체노력’을 합산하여 산정(행정안전부(2022), 『2022년 지방교부세 산정 해설』).

균형재원의 35%를 차지하는 사회복지는 사회복지비 지수(18.2%), 노령인구지수(5.6%), 노인보호지수(2.8%), 국민기초생활수급권자지수(4.2%), 장애인지수(4.2%)의 5가지 지수를 기준으로 배분한다. 각 지수의 전국 합계에서 해당 자치단체가 차지하는 비중을 동 지수에 배정된 금액에 곱하여 해당 자치단체 배분액을 계산하는데, 각 지수가 의미하는 바를 보면 사회복지비지수는 일반회계 세출예산에서 사회복지비 예산이 차지하는 비중, 노령인구지수와 국민기초생활수급권자지수, 장애인지수는 각각 해당 시·군·자치구별 인구에서 노령인구와 국민기초생활수급권자, 장애인이 차지하는 비중, 노인보호지수는 전국 노인요양시설 정원 중 해당 시·군·자치구별 노인요양시설 정원의 비율을 기준으로 산출된다.

균형재원의 10%를 차지하는 지역교육은 지역교육현안수요(3%), 영어체험교실운영지수(4%), 방과 후 보육·교육지원지수(1.6%), 전년도 실제 설치·운영한 초등 방과 후 영어체험교실 수(1%), 전년도 실제 설치·운영한 초등 방과 후 보육·교육 학급 수(0.4%)를 기준으로 각 지역에 배분한다. 각 지수의 전국 합계에서 해당 자치단체가 차지하는 비중을 동 지수에 배정된 금액에 곱하여 해당 자치단체 배분액을 계산하는데, 각 지수가 의미하는 바를 보면 먼저 지역교육현안지수는 1/자치단체의 수로 동 재원을 각 지역에 동일하게 나눠 배분하는 것과 같은 효과를 가져온다.

부동산교부세의 5%는 재산세 부과액⁹⁶⁾을 기준으로 배분하는데, 결산액 기준 전년도 부과액의 전국(시·군·자치구) 합계에서 해당 자치단체의 부과액이 차지하는 비중을 동 재원의 총액을 곱하여 해당 자치단체에 대한 배분액을 결정된다. 그러므로 약 5%의 가중치로 재산세 부과액이 많은 지역에 부동산교부세가 많이 배분되는 결과가 나타난다.

다. 부동산교부세의 지역별 배분

〈표 Ⅲ-10〉에서는 2022년 부동산교부세 배분액을 종합부동산세 결정세액의 지역별 분포와 비교하였는데 종합부동산세 결정세액은 총 6조 7,198억원

96) 서울특별시 자치구의 경우 특별시분 재산세 배분 후 부과액

이었고, 그중 48.58%인 3조 2,644억원이 서울시에서, 21.52%인 1조 4,462억원은 경기도에서 발생하였다. 다른 지역 중에서는 부산시가 3,545억원으로 가장 많은데, 총 세수입에서 차지하는 비중은 5.28%에 불과하고, 그다음으로 대전시와 인천이 각각 2,300억원 수준으로 각각 3.54%, 3.43%씩 차지하고 있다.

〈표 III-10〉 2022년 부동산교부세와 종합부동산세의 지역별 분포 비교

(단위: 억원, 만원, %)

| 구분 | 부동산교부세 | | | 종합부동산세 | | | A/B |
|-------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| | 총액 | 1인당 | 구성비(A) | 총액 | 1인당 | 구성비(B) | |
| 합계 | 75,677 | 14.64 | 100.00 | 67,198 | 13.00 | 100.00 | 1.00 |
| 서울 | 7,216 | 7.66 | 9.54 | 32,644 | 34.66 | 48.58 | 0.20 |
| 광역시계 | 16,987 | 13.37 | 22.45 | 11,128 | 8.76 | 16.56 | 1.36 |
| 부산 | 5,450 | 16.54 | 7.20 | 3,545 | 10.76 | 5.28 | 1.37 |
| 대구 | 2,777 | 11.73 | 3.67 | 1,479 | 6.25 | 2.20 | 1.67 |
| 인천 | 3,486 | 11.66 | 4.61 | 2,306 | 7.71 | 3.43 | 1.34 |
| 광주 | 1,787 | 12.16 | 2.36 | 817 | 5.56 | 1.22 | 1.94 |
| 대전 | 1,914 | 12.99 | 2.53 | 2,376 | 16.12 | 3.54 | 0.72 |
| 울산 | 1,573 | 14.16 | 2.08 | 605 | 5.45 | 0.90 | 2.31 |
| 도계 | 51,473 | 17.41 | 68.02 | 23,425 | 7.92 | 34.86 | 1.95 |
| 세종 | 166 | 4.34 | 0.22 | 349 | 9.12 | 0.52 | 0.42 |
| 경기 | 8,107 | 5.91 | 10.71 | 14,462 | 10.54 | 21.52 | 0.50 |
| 강원 | 6,195 | 40.54 | 8.19 | 932 | 6.10 | 1.39 | 5.90 |
| 충북 | 3,697 | 22.75 | 4.89 | 598 | 3.68 | 0.89 | 5.49 |
| 충남 | 4,860 | 22.16 | 6.42 | 985 | 4.49 | 1.47 | 4.38 |
| 전북 | 5,212 | 29.38 | 6.89 | 711 | 4.01 | 1.06 | 6.51 |
| 전남 | 7,797 | 44.02 | 10.30 | 1,229 | 6.94 | 1.83 | 5.63 |
| 경북 | 8,034 | 30.66 | 10.62 | 1,515 | 5.78 | 2.25 | 4.71 |
| 경남 | 6,043 | 18.42 | 7.99 | 1,723 | 5.25 | 2.56 | 3.11 |
| 제주 | 1,362 | 20.14 | 1.80 | 921 | 13.62 | 1.37 | 1.31 |

자료: 다음 자료를 바탕으로 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

종합부동산세와 부동산교부세의 지역별 분포를 비교해 보면 서울시는 종합부동산세의 48.58%를 차지하는 데 비해 부동산교부세 배분액에서 차지하는 비중은 9.54%로 1/5에 불과하며, 경기도는 부동산교부세 비중이 종합부동산세 비중의 절반 수준이다. 다른 지역은 종합부동산세에서 차지하는 비

중보다 부동산교부세에서 차지하는 비중이 큰데, 이는 재원에 기여하는 것보다 배분받는 것이 더 많다는 것을 의미한다. 지역별로 보면 전북은 부동산교부세 비중이 종합부동산세 비중의 6.5배를 넘고, 강원, 전남, 충북은 5배 이상, 경북과 충남은 4배 이상, 경남은 3배 이상이며, 제주와 인천은 1.3배로 부동산교부세와 종합부동산세의 비중이 가장 유사하다. 대체로 세종과 경기를 제외한 도 지역에서 부동산교부세의 비중이 종부세 비중의 3~5배 수준으로 높은 편이며, 광역시 지역에서는 대전을 제외한 모든 도시가 부동산교부세의 비중이 더 높으며 울산이 2.3배로 가장 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 III-11〉 2022년 부동산교부세 지역별 분포의 특징

(단위: 억원, %, 만원)

| 구분 | 부동산교부세 | | | 지방교부세 | B/A |
|-------------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 교부액 | 비중 | 1인당 배분액 (A) | 1인당 배분액 (B) | |
| 합계 | 75,677 | 100.00% | 14.64 | 156.78 | 10.71 |
| 서울 | 7,216 | 9.54% | 7.66 | 12.20 | 1.59 |
| 광역시계 | 16,987 | 22.45% | 13.37 | 89.09 | 6.66 |
| 부산 | 5,450 | 7.20% | 16.54 | 79.84 | 4.83 |
| 대구 | 2,777 | 3.67% | 11.73 | 88.40 | 7.53 |
| 인천 | 3,486 | 4.61% | 11.66 | 69.83 | 5.99 |
| 광주 | 1,787 | 2.36% | 12.16 | 111.46 | 9.16 |
| 대전 | 1,914 | 2.53% | 12.99 | 111.67 | 8.60 |
| 울산 | 1,573 | 2.08% | 14.16 | 110.35 | 7.79 |
| 도계 | 51,473 | 68.02% | 17.41 | 231.92 | 13.32 |
| 세종 | 166 | 0.22% | 4.34 | 39.65 | 9.14 |
| 경기 | 8,107 | 10.71% | 5.91 | 44.00 | 7.45 |
| 강원 | 6,195 | 8.19% | 40.54 | 551.38 | 13.60 |
| 충북 | 3,697 | 4.89% | 22.75 | 321.15 | 14.12 |
| 충남 | 4,860 | 6.42% | 22.16 | 309.29 | 13.96 |
| 전북 | 5,212 | 6.89% | 29.38 | 437.77 | 14.90 |
| 전남 | 7,797 | 10.30% | 44.02 | 590.23 | 13.41 |
| 경북 | 8,034 | 10.62% | 30.66 | 486.75 | 15.88 |
| 경남 | 6,043 | 7.99% | 18.42 | 264.73 | 14.37 |
| 제주 | 1,362 | 1.80% | 20.14 | 340.00 | 16.88 |

주: 지방교부세=보통교부세+특별교부세+부동산교부세+소방안전교부세

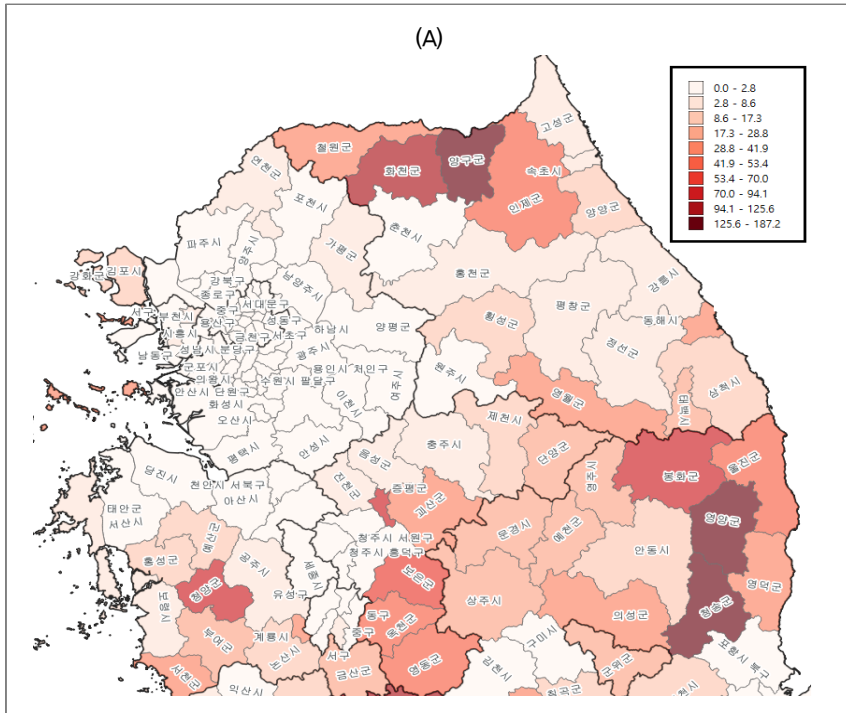
자료: 다음 자료를 바탕으로 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nls.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

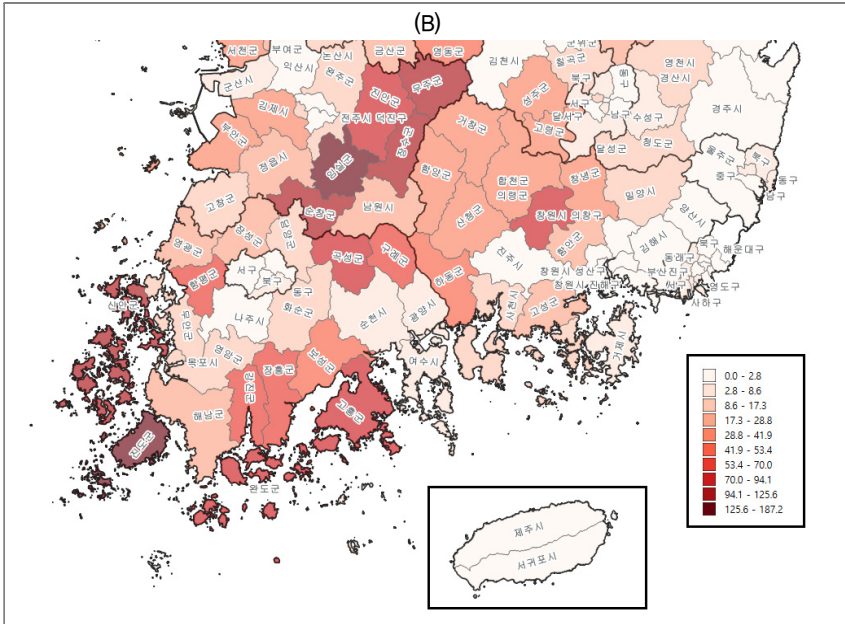
주민 1인당 배분액을 보면 도 지역의 시와 군이 평균 17만원으로 광역시 13만원의 1.3배, 서울시 7.7만원의 2.27배다. 도 중에서 강원, 전남 지역은 주민 1인당 배분액이 40만원을 넘으며, 세종, 경기를 제외한 다른 지역 중에서는 경남이 18만원으로 가장 적고, 그다음이 제주도(20만원)로 제주도의 경우 일반적으로 적용되는 공식을 무시하고 균형재원 총액의 1.8%를 배분하고 있다.

광역시는 평균액 13만원, 모든 지역이 10만원대로 비교적 지역별 편차가 적은 편이다. 서울시의 배분액은 7.7만원인 데 비해 경기도는 5.9만원으로 경기도의 주민 1인당 부동산교부세 배분액이 서울시보다 적은 상황이다. 부동산교부세 배분액과 지방교부세 배분액을 비교해 보면 전체적으로 지방교부세가 부동산교부세의 10.71배인데, 도 지역에서는 평균적으로 지방교부세 배분액이 부동산교부세 배분액의 13.32배이며, 광역시는 6.66배, 서울시는 1.59배로 나타났다.

[그림 III-20] 2022년 시군구별 부동산교부세 - 종합부동산세 비율



[그림 Ⅲ-20]의 계속



주: 2022년 시군구별 부동산교부세/종합부동산세 비율(%)을 계산하여 표현함

자료: 다음 자료를 바탕으로 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

〈표 Ⅲ-12〉, 〈표 Ⅲ-13〉은 부동산교부세로 교부받은 금액과 종합부동산세로 납부한 금액의 비율을 시군구별로 집계하여 정리한 표이고 [그림 Ⅲ-20]은 이를 지도 위에 도식화한 것이다. 납부한 종합부동산세 대비 배분받은 부동산교부세의 비율이 가장 낮은 서울시 강남구의 경우 2022년 종합부동산세로 약 8천억원을 납부하고 교부세로는 약 350억원을 받아 위 비율이 0.04, 즉 4%가량으로 나타났다. 반면에 동 비율이 가장 높았던 전라남도 진도군의 경우 종합부동산세로 1억 9천만원을 납부하고 부동산교부세로 356억원가량을 배분받아 납부한 금액 대비 배분받은 금액이 187배가 넘는 것으로 계산되었다. 따라서 위와 같은 수치를 보면 전액 부동산교부세로 활용되는 종합부동산세는 재정여건이 상대적으로 양호한 지자체의 재원을 열악한 지자체로 이전하여 지역균형발전에 기여하는 측면이 크다고 할 수 있다.

〈표 III-12〉 부동산교부세 - 종합부동산세 비율(하위 30개 시군구)

(단위: 백만원)

| 시도 | 시군구 | 부동산 교부세 (A) | 종합 부동산세 (B) | 종부세 주택분 (C) | 주택분 비율 (C/B) | 수익 비율 (A/B) |
|-------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 서울특별시 | 강남구 | 35,028 | 800,111 | 425,252 | 53% | 0.04 |
| 서울특별시 | 중구 | 18,198 | 411,114 | 55,190 | 13% | 0.04 |
| 서울특별시 | 서초구 | 25,372 | 459,589 | 251,896 | 55% | 0.06 |
| 경기도 | 용인시 | 26,892 | 248,687 | 121,058 | 49% | 0.11 |
| 경기도 | 성남시 | 24,780 | 219,073 | 139,326 | 64% | 0.11 |
| 서울특별시 | 용산구 | 22,204 | 193,099 | 123,471 | 64% | 0.11 |
| 서울특별시 | 영등포구 | 23,545 | 196,876 | 61,059 | 31% | 0.12 |
| 서울특별시 | 송파구 | 30,831 | 227,430 | 166,081 | 73% | 0.14 |
| 서울특별시 | 종로구 | 19,503 | 133,273 | 32,407 | 24% | 0.15 |
| 경기도 | 화성시 | 22,462 | 102,233 | 57,942 | 57% | 0.22 |
| 서울특별시 | 성동구 | 25,291 | 104,548 | 57,387 | 55% | 0.24 |
| 경기도 | 수원시 | 26,498 | 108,692 | 56,491 | 52% | 0.24 |
| 서울특별시 | 마포구 | 24,858 | 97,396 | 52,255 | 54% | 0.26 |
| 경기도 | 과천시 | 13,035 | 46,164 | 22,880 | 50% | 0.28 |
| 부산광역시 | 해운대구 | 27,355 | 95,919 | 63,580 | 66% | 0.29 |
| 인천광역시 | 연수구 | 26,862 | 88,663 | 33,730 | 38% | 0.30 |
| 서울특별시 | 강서구 | 31,680 | 93,497 | 38,407 | 41% | 0.34 |
| 경기도 | 안산시 | 24,840 | 63,168 | 42,598 | 67% | 0.39 |
| 대전광역시 | 동구 | 42,281 | 106,540 | 5,350 | 5% | 0.40 |
| 전라남도 | 나주시 | 32,484 | 78,469 | 3,705 | 5% | 0.41 |
| 서울특별시 | 양천구 | 28,789 | 67,838 | 55,980 | 83% | 0.42 |
| 서울특별시 | 강동구 | 27,828 | 62,206 | 41,605 | 67% | 0.45 |
| 대구광역시 | 수성구 | 30,058 | 66,320 | 48,315 | 73% | 0.45 |
| 경기도 | 김포시 | 22,942 | 50,267 | 28,887 | 57% | 0.46 |
| 경상남도 | 진주시 | 30,782 | 67,347 | 19,811 | 29% | 0.46 |
| 경기도 | 고양시 | 39,699 | 86,029 | 52,303 | 61% | 0.46 |
| 세종시 | - | 16,412 | 34,886 | 23,361 | 67% | 0.47 |
| 경기도 | 하남시 | 16,541 | 33,679 | 22,642 | 67% | 0.49 |
| 서울특별시 | 동작구 | 28,545 | 57,399 | 45,739 | 80% | 0.50 |
| 서울특별시 | 광진구 | 25,404 | 50,798 | 38,100 | 75% | 0.50 |

자료: 다음 자료를 이용하여 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lolin365.go.kr/>

〈표 III-13〉 부동산교부세 - 종합부동산세 비율(상위 30개 시군구)

(단위: 백만원)

| 시도 | 시군구 | 부동산 교부세 (A) | 종합 부동산세 (B) | 종부세 주택분 (C) | 주택분 비율 (C/B) | 수익 비율 (A/C) |
|------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 전라남도 | 진도군 | 35,577 | 190 | 163 | 86% | 187.2 |
| 전라북도 | 임실군 | 36,604 | 200 | 169 | 85% | 183.0 |
| 경상북도 | 청송군 | 35,837 | 196 | 171 | 87% | 182.8 |
| 경상북도 | 영양군 | 36,488 | 204 | 125 | 61% | 178.9 |
| 강원도 | 양구군 | 32,156 | 201 | 162 | 81% | 160.0 |
| 전라북도 | 무주군 | 34,778 | 277 | 218 | 79% | 125.6 |
| 전라북도 | 순창군 | 35,582 | 286 | 207 | 72% | 124.4 |
| 강원도 | 화천군 | 32,763 | 298 | 206 | 69% | 109.9 |
| 전라남도 | 신안군 | 36,026 | 334 | 249 | 75% | 107.9 |
| 전라북도 | 장수군 | 34,893 | 340 | 188 | 55% | 102.6 |
| 충청남도 | 청양군 | 33,689 | 358 | 294 | 82% | 94.1 |
| 전라남도 | 곡성군 | 36,014 | 416 | 256 | 62% | 86.6 |
| 경상남도 | 의령군 | 34,789 | 417 | 249 | 60% | 83.4 |
| 전라남도 | 완도군 | 35,527 | 449 | 381 | 85% | 79.1 |
| 전라북도 | 진안군 | 36,138 | 463 | 262 | 57% | 78.1 |
| 충청북도 | 증평군 | 28,900 | 371 | 226 | 61% | 77.9 |
| 경상북도 | 봉화군 | 35,917 | 462 | 342 | 74% | 77.7 |
| 전라남도 | 고흥군 | 38,652 | 520 | 416 | 80% | 74.3 |
| 전라남도 | 장흥군 | 36,768 | 525 | 275 | 52% | 70.0 |
| 경상북도 | 울릉군 | 27,168 | 397 | 177 | 45% | 68.4 |
| 충청북도 | 보은군 | 34,174 | 531 | 398 | 75% | 64.4 |
| 전라남도 | 강진군 | 36,149 | 566 | 297 | 52% | 63.9 |
| 전라남도 | 함평군 | 35,665 | 572 | 385 | 67% | 62.4 |
| 전라남도 | 구례군 | 35,464 | 594 | 422 | 71% | 59.7 |
| 강원도 | 인제군 | 31,962 | 599 | 533 | 89% | 53.4 |
| 경상남도 | 하동군 | 34,417 | 654 | 364 | 56% | 52.6 |
| 충청북도 | 영동군 | 35,067 | 667 | 568 | 85% | 52.6 |
| 전라남도 | 보성군 | 36,697 | 773 | 706 | 91% | 47.5 |
| 경상북도 | 울진군 | 32,937 | 695 | 450 | 65% | 47.4 |
| 충청북도 | 옥천군 | 34,990 | 783 | 655 | 84% | 44.7 |

자료: 다음 자료를 이용하여 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

라. 종합부동산세-부동산교부세가 지방재정에 미치는 영향

본 연구에서는 지방자치단체로 배분되는 예산에서 부동산교부금이 차지하는 비중을 연도별(2020~2023년), 지역별로 분석하였다. 예산 총액은 일반 예산, 기타예산, 기금의 합산 금액으로 계산하였고 공기업 예산은 지자체 예산에서 제외하였다. 먼저 예산 총액에서 부동산교부금이 차지하는 비중을 살펴보고 일반예산에서의 그 비중을 살펴보고자 한다. 연도별, 지역별 예산 총액 및 부동산교부금 교부 현황은 <표 III-14>와 같다.

<표 III-14> 광역시도별 예산 및 부동산교부세 현황

(단위: 억원, %)

| 시도 | 2023년 | | | 2022년 | | | 2021년 | | | 2020년 | | |
|-----------|------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| | 예산 총액 (A) | 부동산 교부세 (B) | 비율 (B/A) | 예산 총액 (A) | 부동산 교부세 (B) | 비율 (B/A) | 예산 총액 (A) | 부동산 교부세 (B) | 비율 (B/A) | 예산 총액 (A) | 부동산 교부세 (B) | 비율 (B/A) |
| 강원 | 227,173 | 4,055 | 1.78 | 208,290 | 6,195 | 2.97 | 197,889 | 4,275 | 2.16 | 185,575 | 2,720 | 1.47 |
| 경기 | 947,047 | 5,239 | 0.55 | 921,964 | 8,107 | 0.88 | 798,672 | 5,688 | 0.71 | 774,037 | 3,602 | 0.47 |
| 경남 | 349,890 | 3,991 | 1.14 | 318,167 | 6,043 | 1.90 | 300,414 | 4,155 | 1.38 | 277,764 | 2,610 | 0.94 |
| 경북 | 376,071 | 5,280 | 1.40 | 334,001 | 8,034 | 2.41 | 306,131 | 5,504 | 1.80 | 284,700 | 3,475 | 1.22 |
| 광주 | 110,949 | 1,178 | 1.06 | 109,228 | 1,787 | 1.64 | 97,196 | 1,216 | 1.25 | 87,902 | 791 | 0.90 |
| 대구 | 181,880 | 1,861 | 1.02 | 169,361 | 2,777 | 1.64 | 155,887 | 1,913 | 1.23 | 156,584 | 1,262 | 0.81 |
| 대전 | 115,682 | 1,275 | 1.10 | 107,312 | 1,914 | 1.78 | 97,863 | 1,308 | 1.34 | 97,283 | 819 | 0.84 |
| 부산 | 257,931 | 3,599 | 1.40 | 236,394 | 5,450 | 2.31 | 217,676 | 3,751 | 1.72 | 205,587 | 2,383 | 1.16 |
| 서울 | 782,929 | 4,750 | 0.61 | 712,306 | 7,216 | 1.01 | 630,895 | 4,947 | 0.78 | 616,558 | 3,272 | 0.53 |
| 세종 | 25,033 | 111 | 0.44 | 23,211 | 166 | 0.72 | 21,169 | 113 | 0.53 | 17,603 | 66 | 0.37 |
| 울산 | 83,219 | 1,026 | 1.23 | 78,216 | 1,573 | 2.01 | 71,977 | 1,049 | 1.46 | 69,178 | 640 | 0.93 |
| 인천 | 233,969 | 2,305 | 0.99 | 217,607 | 3,486 | 1.60 | 196,889 | 2,374 | 1.21 | 183,762 | 1,499 | 0.82 |
| 전남 | 297,434 | 5,074 | 1.71 | 275,419 | 7,797 | 2.83 | 253,521 | 5,395 | 2.13 | 238,982 | 3,460 | 1.45 |
| 전북 | 252,129 | 3,373 | 1.34 | 226,045 | 5,212 | 2.31 | 213,668 | 3,604 | 1.69 | 196,160 | 2,291 | 1.17 |
| 제주 | 80,702 | 893 | 1.11 | 70,928 | 1,362 | 1.92 | 64,992 | 939 | 1.44 | 67,581 | 598 | 0.88 |
| 충남 | 254,763 | 3,194 | 1.25 | 225,574 | 4,860 | 2.15 | 218,599 | 3,347 | 1.53 | 200,762 | 2,111 | 1.05 |
| 충북 | 193,990 | 2,379 | 1.23 | 171,545 | 3,697 | 2.16 | 156,511 | 2,573 | 1.64 | 142,406 | 1,612 | 1.13 |
| 전체 | 4,770,791 | 49,583 | 1.04 | 4,415,568 | 75,676 | 1.71 | 3,999,949 | 52,151 | 1.30 | 3,802,424 | 33,211 | 0.87 |

자료: 다음 자료를 이용하여 저자 작성

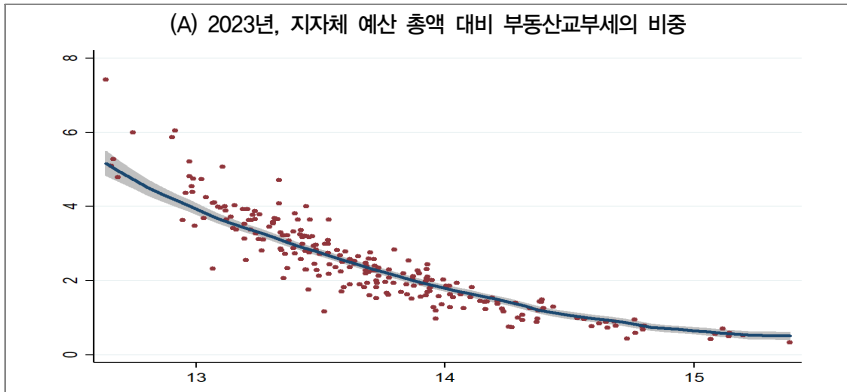
1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>.
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

〈표 Ⅲ-14〉에 따르면 2023년 기준 지자체 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중은 1.04%로 강원도가 1.78%로 가장 높았으며 세종이 0.44%로 전국에서 가장 낮은 것으로 나타났다. 전체적으로 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중은 중부세 세입에 따라 변동하고 있어 2022년에는 전체 지자체 예산에서 차지하는 비중이 1.71%까지 증가하였으며 2020년에는 0.87%를 차지하여 2년 만에 지자체 예산에서 차지하는 비중이 약 2배가량 증가하였다.

[그림 Ⅲ-21] (A)는 2023년 지자체 전체 예산 총액(일반+기타+기금)과 부동산교부금의 관계를 국소다항회귀로 분석한 결과이다. 총예산의 규모가 클수록 총예산에서 부동산교부금이 차지하는 비중은 감소하는 것으로 나타났다. (B)는 2023년 지자체 일반예산과 부동산교부금의 관계를 분석한 결과이고 여기에는 보통교부세 교부대상이 아닌 지방자치단체(불교부단체)가 포함되어 있다. 끝으로 (C)는 보통교부세 교부대상이 아닌 지방자치단체(불교부단체)를 제외시킨 결과이다. (A), (B), (C) 모두 지자체 예산 규모가 작을수록 해당 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 높은 것으로 나타났다. 이는 종합부동산세가 폐지될 경우 예산 규모가 작은 시군구일수록 그 파급 효과가 클 것이며 지자체의 자체적인 세입-세출 재정계획에 지장을 초래할 수 있음을 의미한다.

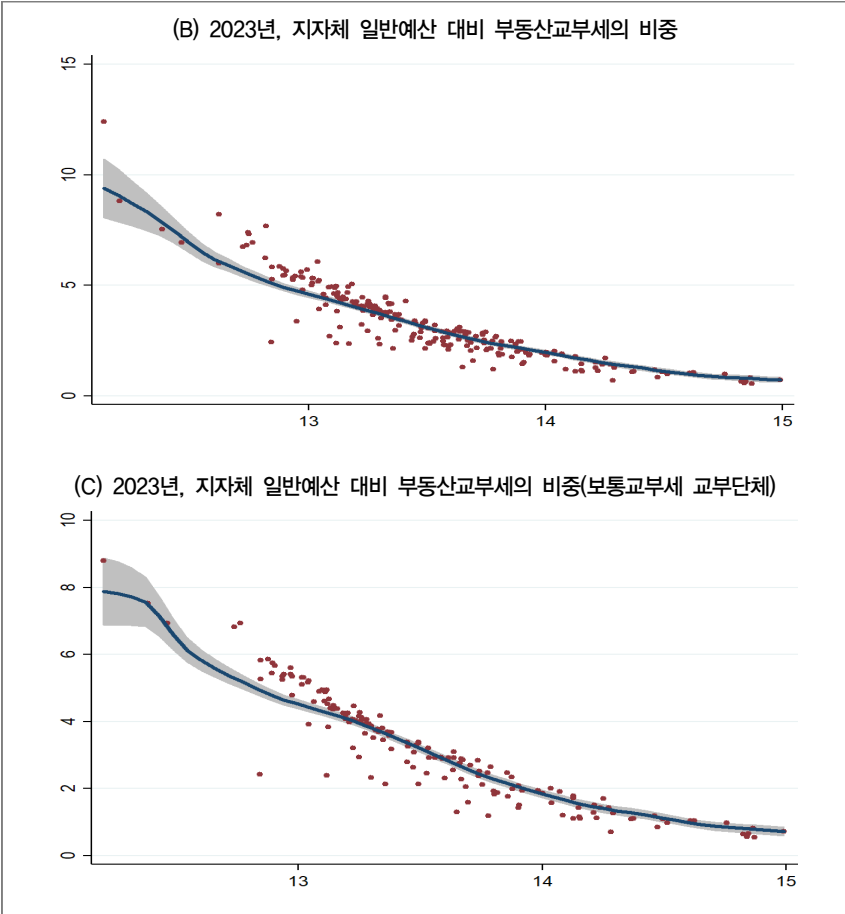
[그림 Ⅲ-21] 2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 관계

(단위: Y축, 부동산교부세 비중(%) / X축, log(예산))



[그림 III-21]의 계속

(단위: Y축, 부동산교부세 비중(%) / X축, log(예산))



주: 1. 위 그림은 log(예산)를 X축, 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중(%)을 Y축으로 국소다항 회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0.2를 적용함

자료: 저자 작성

〈표 III-15〉는 2023년 기준 총예산에서 부동산교부세 비중이 가장 높은 상위 20개 시군구와 가장 낮은 하위 20개 시군구를 정리한 결과이다. 〈표 III-16〉은 예산 총액이 작은 하위 지자체에서 부동산교부세가 차지하는 비중을 정리한 표이다.

〈표 III-15〉 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중

(단위: %)

| 하위 20개 시군구 | | 상위 20개 시군구 | |
|------------|------|-------------|------|
| 지자체 | 비중 | 지자체 | 비중 |
| 경기도 성남시 | 0.32 | 부산광역시 중구 | 7.51 |
| 세종특별자치시 | 0.44 | 부산광역시 영도구 | 6.99 |
| 경기도 화성시 | 0.44 | 울산광역시 동구 | 6.60 |
| 경기도 수원시 | 0.47 | 부산광역시 동구 | 6.27 |
| 경기도 용인시 | 0.51 | 부산광역시 서구 | 5.88 |
| 경상남도 창원시 | 0.59 | 경상북도 울릉군 | 5.71 |
| 충청북도 청주시 | 0.61 | 충청북도 증평군 | 5.65 |
| 경기도 평택시 | 0.63 | 경상북도 영양군 | 5.62 |
| 경기도 고양시 | 0.68 | 전라남도 구례군 | 5.54 |
| 경기도 안양시 | 0.72 | 울산광역시 중구 | 5.54 |
| 경상북도 구미시 | 0.73 | 충청남도 계룡시 | 5.43 |
| 충청남도 천안시 | 0.73 | 광주광역시 동구 | 5.28 |
| 경기도 이천시 | 0.74 | 강원특별자치도 화천군 | 5.21 |
| 경기도 안산시 | 0.78 | 경상북도 고령군 | 5.17 |
| 경기도 부천시 | 0.83 | 경상북도 청송군 | 5.06 |
| 전라북도 전주시 | 0.85 | 인천광역시 동구 | 5.05 |
| 경상남도 김해시 | 0.88 | 부산광역시 수영구 | 5.02 |
| 경상북도 포항시 | 0.88 | 전라남도 진도군 | 4.96 |
| 경기도 김포시 | 0.89 | 충청북도 단양군 | 4.83 |
| 경상남도 진주시 | 0.94 | 강원특별자치도 고성군 | 4.78 |

자료: 행정안전부, 「지방교부세 현황」; 기획재정부, 「열린재정 재정공개시스템」을 이용하여 저자 계산

계산 결과에 의하면 일부 지자체에서는 전체 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 7%를 상회하고 있어 전체 예산에서 유의미한 비중을 차지하고 있는 것을 확인할 수 있으며, 예산규모가 작은 지자체일수록 전체 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 높은 경향이 있는 것을 확인할 수 있다.

〈표 III-16〉 지자체별 부동산교부세가 예산에서 차지하는 비중
(예산 총액 하위 지자체)

(단위: 백만원, %)

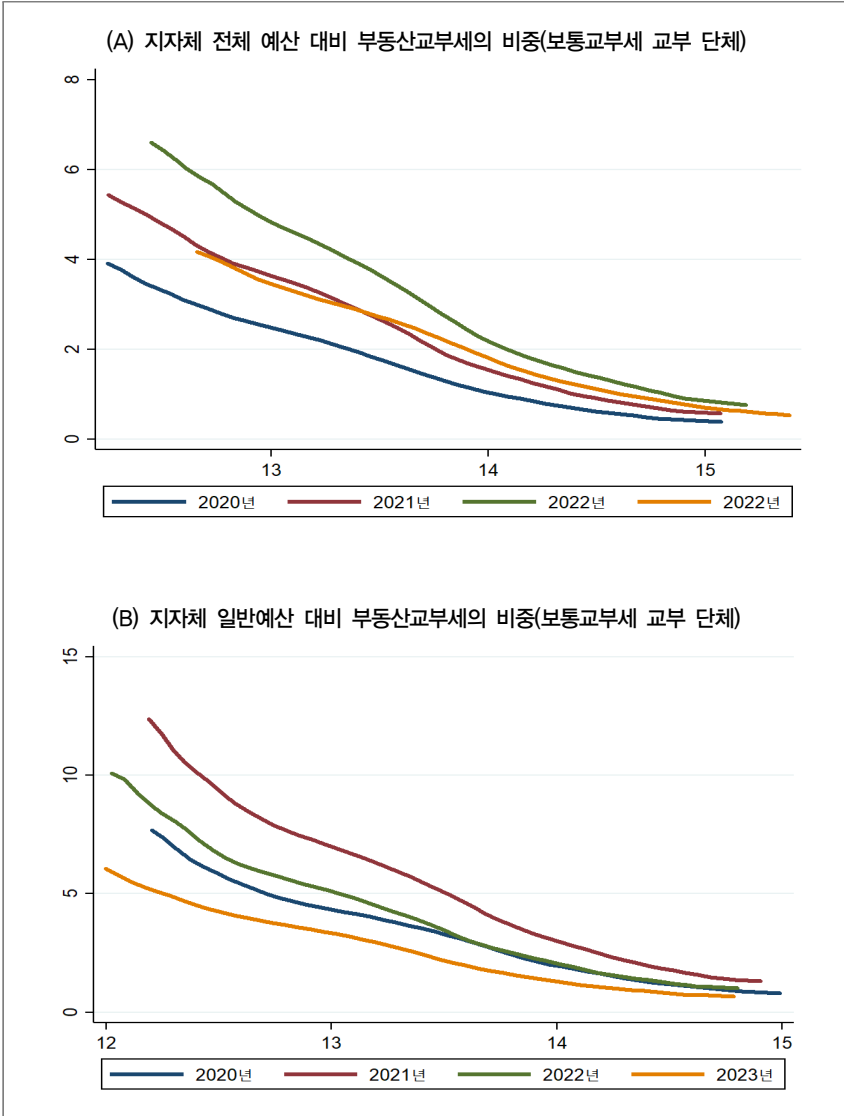
| 시도 | 시군구 | 예산 총액 | 부동산교부세 비중 |
|---------|-----|---------|-----------|
| 부산광역시 | 중구 | 307,929 | 7.51 |
| 경상북도 | 울릉군 | 314,447 | 5.71 |
| 충청북도 | 증평군 | 317,040 | 5.65 |
| 충청남도 | 계룡시 | 322,825 | 5.43 |
| 울산광역시 | 동구 | 342,741 | 6.60 |
| 부산광역시 | 동구 | 401,454 | 6.27 |
| 부산광역시 | 영도구 | 406,289 | 6.99 |
| 전라남도 | 구례군 | 418,432 | 5.54 |
| 강원특별자치도 | 화천군 | 423,995 | 5.21 |
| 경상북도 | 영양군 | 429,917 | 5.62 |
| 부산광역시 | 서구 | 430,233 | 5.88 |
| 광주광역시 | 동구 | 434,928 | 5.28 |
| 부산광역시 | 수영구 | 435,501 | 5.02 |
| 경상북도 | 고령군 | 437,112 | 5.17 |
| 인천광역시 | 옹진군 | 439,216 | 4.55 |
| 울산광역시 | 중구 | 451,196 | 5.54 |
| 강원특별자치도 | 고성군 | 455,494 | 4.78 |
| 대구광역시 | 중구 | 459,354 | 3.95 |
| 부산광역시 | 강서구 | 472,312 | 2.98 |
| 충청북도 | 단양군 | 473,188 | 4.83 |

자료: 행정안전부, 「지방교부세 현황」; 기획재정부, 「열린재정 재정공개시스템」을 이용하여 저자 계산

다음으로 [그림 III-22]는 2020~2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 관계를 국소다항회귀로 분석한 결과이다. (A)는 전체 예산 총액(일반+기타+기금) 대비 부동산교부세의 비중(%)의 연도별 추세, (B)는 일반예산 대비 부동산교부세의 비중(%)의 연도별 추세를 보여준다. 지자체 예산 규모가 작을수록 전체 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 높은 것으로 나타나며 예산규모가 작은 지자체일수록 연도별 변동성이 큰 것을 확인할 수 있다.

[그림 III-22] 2020~2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 관계

(단위: Y축, 부동산교부세 비중(%) / X축, log(예산))



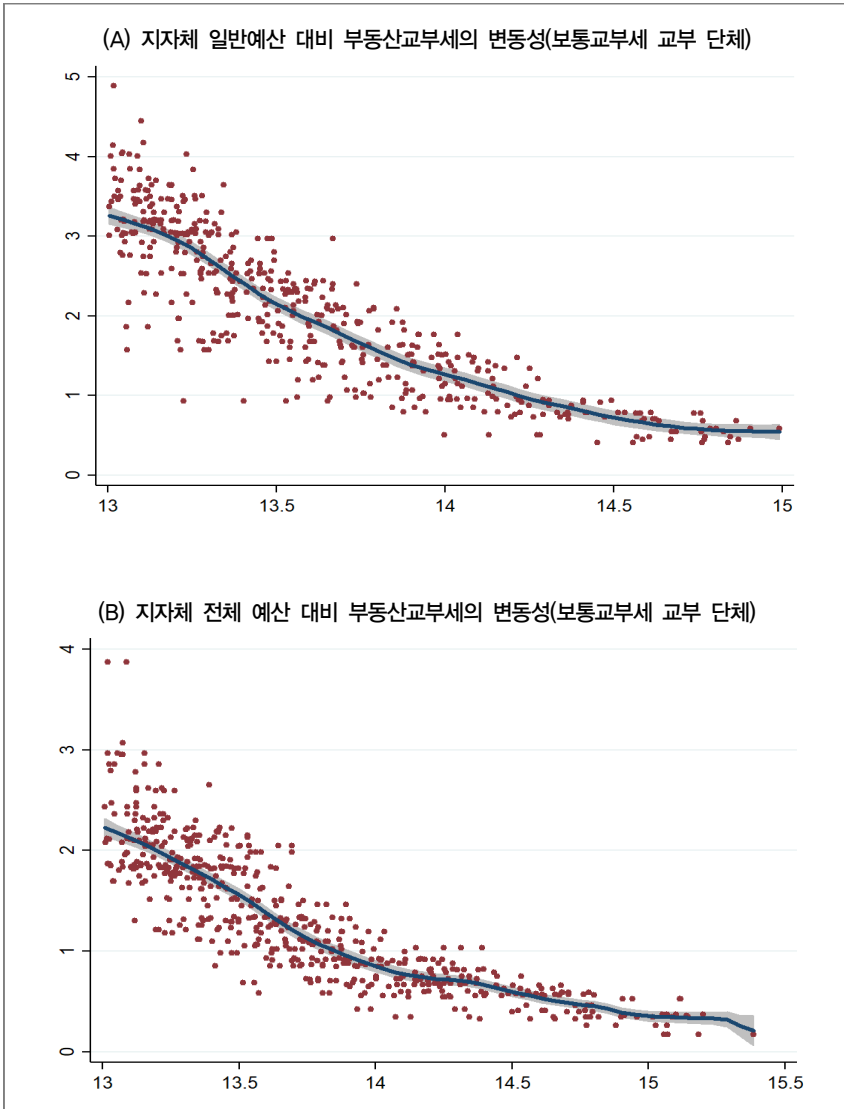
주: 1. 위 그림은 log(예산)를 X축, 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중(%)을 Y축으로 국소다항 회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree = 0, bandwidth = 0.4를 적용함

자료: 저자 작성

[그림 III-23] 2020~2023년 지자체 예산 대비 부동산교부세 변동성

(Y축: 부동산교부세 변동성(%) / X축: log(예산))



주: 1. 위 그림은 log(예산)를 X축, 부동산교부세가 지자체 예산에서 차지하는 비중의 변동성(%)을 Y축으로 국소다항회귀(local polynomial regression)로 추정된 그래프

2. 추정에는 epanechnikov kernel, degree=0, bandwidth=0.1를 적용함

자료: 저자 작성

[그림 Ⅲ-23]은 2020~2023년 지자체 예산과 부동산교부세의 변동성을 국소다항회귀를 통해 분석한 결과이다. 부동산교부세의 변동성은 2020~2023년 중 예산 대비 교부세 비중의 최댓값(max)에서 최솟값(min)을 차감하여 계산(Max-min)하였다. (A)는 전체 예산 총액(일반+기타+기금) 대비 부동산교부세의 비중(%)의 변동성, (B)는 일반예산 대비 부동산교부세의 비중(%)의 변동성을 보여준다. 분석 결과, 지자체 예산 규모가 작을수록 전체 예산에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 높은 것으로 나타나며 예산규모가 작은 지자체일수록 연도별 변동성이 큰 것으로 나타났다.

분석 결과를 종합하면, 예산규모가 작은 소형 지자체에서 부동산교부세가 차지하는 비중이 높으며 연도별 변동성도 큰 것으로 나타나 소형 지자체의 중장기적인 예산지출 계획에 차질을 초래할 수도 있는 문제점이 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 문제점은 부동산교부세의 연도별 변동성이 큰 것에 기인한다. 따라서 부동산교부세가 지자체의 안정적인 세원이 되도록 운영할 필요가 있으며 보유세 개편 논의 시에도 중요하게 고려해야 할 사항 중 하나이다.

마. 종합부동산세의 지역별 집중도

본 연구에서는 2018~2023년 시군구별 종합부동산세 결정세액을 이용하여 종합부동산세의 지역별 집중도의 변화를 분석하고자 한다. <표 Ⅲ-17>은 2018~2023년 시군구별로 종합부동산세액 상위 15개 지자체의 각 지역별 종합부동산세 금액을 정리한 표이다. 서울시 강남구의 경우 2021년 전체 종합부동산세 약 7.3조원 중에 9천억원 이상을 납부하였다. 2022년의 경우 종합부동산세를 많이 납부한 상위 10개 지자체가 전체 종합부동산세 금액의 44.8%를 납부하였고, 상위 15개, 20개 지자체는 전체 금액의 52.4%, 58.6%를 각각 납부하였다.

〈표 III-17〉 2018~2023년 종합부동산세액 상위 시군구

(단위: 백만원)

| 시군구 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 서울 강남구 | 394,367 | 619,297 | 872,071 | 909,958 | 800,111 | 511,625 |
| 서울 중구 | 192,508 | 270,957 | 321,949 | 397,194 | 411,114 | 402,841 |
| 서울 서초구 | 126,409 | 212,795 | 305,982 | 545,594 | 459,589 | 275,864 |
| 서울 영등포구 | 65,420 | 97,334 | 115,244 | 193,626 | 196,876 | 159,428 |
| 서울 용산구 | 51,054 | 95,505 | 156,765 | 246,415 | 193,099 | 114,070 |
| 서울 송파구 | 55,425 | 95,018 | 124,990 | 271,339 | 227,430 | 86,048 |
| 경기 성남시 | 48,965 | 81,639 | 104,569 | 229,229 | 219,073 | 105,810 |
| 서울 종로구 | 44,647 | 66,796 | 77,735 | 137,775 | 133,273 | 111,791 |
| 경기 용인시 | 37,620 | 66,006 | 84,244 | 249,504 | 248,687 | 144,833 |
| 대전 동구 | 39,806 | 62,961 | 79,622 | 95,142 | 106,540 | 88,203 |
| 서울 성동구 | 37,287 | 53,626 | 64,258 | 119,596 | 104,548 | - |
| 경기 수원시 | 30,732 | 47,179 | 53,102 | 110,032 | 108,692 | 62,725 |
| 서울 강서구 | 29,175 | 43,660 | 47,947 | 102,580 | - | - |
| 전남 나주시 | 28,782 | 41,800 | - | - | - | 75,840 |
| 서울 마포구 | 24,758 | 38,284 | 53,871 | 113,045 | 97,396 | 51,774 |
| 경남 진주시 | - | - | 48,576 | - | - | - |
| 경기 화성시 | - | - | - | 126,939 | 102,233 | 57,442 |
| 부산 해운대구 | - | - | - | - | 95,919 | - |
| 인천 연수구 | - | - | - | - | - | 53,712 |
| 상위 15 시군구 합 | 1,206,955 | 1,892,857 | 2,510,925 | 3,847,968 | 3,504,580 | 2,302,006 |
| 전체 종합부동산세 | 1,877,260 | 3,007,195 | 3,900,569 | 7,268,108 | 6,719,809 | 4,195,109 |
| 상위 10 비중(%) | 56.4 | 55.6 | 57.7 | 45.7 | 44.8 | 47.8 |
| 상위 15 비중(%) | 64.4 | 63.1 | 64.5 | 53.2 | 52.4 | 55.1 |
| 상위 20 비중(%) | 69.2 | 67.9 | 69.2 | 59.1 | 58.6 | 60.6 |

자료: 자료: 다음 자료를 이용하여 저자 작성

1. 국세청, 「국세통계포털」, <https://taxis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>
2. 행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>

다음으로 〈표 III-18〉은 종합부동산세 중에서 주택분 금액만을 이용하여 동일하게 정리한 표이다. 서울시 강남구는 2021년 전체 주택분 종부세 약 4.4조원 중에 약 6,264억원을 납부하였다. 2022년의 경우 종합부동산세(주택분)를 많이 납부한 상위 10개 지자체가 전체 종합부동산세(주택분) 금액의 44.8%를 납부하였고, 상위 15개, 20개 지자체는 전체 금액의 53.1%, 59.1%를 각각 납부하였다.

〈표 III-18〉 2018~2023년 종합부동산세액(주택분) 상위 시군구

(단위: 백만원)

| 시군구 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|-------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 서울 강남구 | 95,333 | 207,008 | 309,307 | 626,431 | 425,252 | 151,336 |
| 서울 서초구 | 47,233 | 106,531 | 181,093 | 375,823 | 251,896 | 81,443 |
| 서울 용산구 | 23,263 | 56,140 | 111,200 | 185,581 | 123,471 | 51,604 |
| 서울 송파구 | 22,036 | 51,392 | 86,266 | 222,343 | 166,081 | 29,134 |
| 경기 성남시 | 17,027 | 38,400 | 53,668 | 159,800 | 139,326 | 29,950 |
| 경기 용인시 | 10,366 | 22,914 | 34,684 | 155,544 | 121,058 | 36,148 |
| 경남 진주시 | 10,305 | 16,107 | 24,908 | - | - | - |
| 서울 중구 | 10,119 | 23,269 | 29,343 | 80,067 | 55,190 | 33,134 |
| 서울 성동구 | 7,708 | 16,684 | 28,581 | 78,471 | 57,387 | 16,289 |
| 서울 영등포구 | 6,998 | 16,097 | 27,314 | 82,768 | 61,059 | 16,531 |
| 서울 성북구 | 6,925 | 15,199 | 20,389 | - | - | - |
| 서울 양천구 | 6,888 | 14,633 | 27,486 | 81,375 | 55,980 | - |
| 서울 종로구 | 6,813 | 14,346 | 17,689 | - | - | 13,381 |
| 서울 마포구 | 6,653 | 14,294 | 25,971 | 77,876 | 52,255 | 11,264 |
| 부산 남구 | 5,760 | - | - | - | - | - |
| 경기 수원시 | - | 12,530 | - | 62,835 | 56,491 | 10,479 |
| 경기 고양시 | - | - | - | - | 52,303 | - |
| 서울 동작구 | - | - | 21,921 | 64,143 | - | - |
| 경기 화성시 | - | - | - | 91,576 | 57,942 | 14,155 |
| 대구 수성구 | - | - | - | 65,308 | - | - |
| 경기 안산시 | - | - | - | - | - | 18,008 |
| 부산 해운대구 | - | - | - | - | 63,580 | 13,061 |
| 부산 해운대구 | - | - | - | - | 63,580 | 13,061 |
| 상위 15 시군구 합 | 283,427 | 625,544 | 999,820 | 2,409,941 | 1,739,271 | 525,917 |
| 전체 종합부동산세 | 443,190 | 952,351 | 1,459,040 | 4,408,532 | 3,296,971 | 948,657 |
| 상위 10 비중(%) | 56.6 | 58.4 | 61.1 | 47.0 | 44.8 | 49.1 |
| 상위 15 비중(%) | 64.1 | 65.9 | 68.7 | 55.0 | 53.1 | 55.7 |
| 상위 20 비중(%) | 69.9 | 71.8 | 74.3 | 61.3 | 59.7 | 60.7 |

자료: 통계청, 「종합부동산세 결정세액 현황(시군구별)」 자료를 이용하여 저자 작성

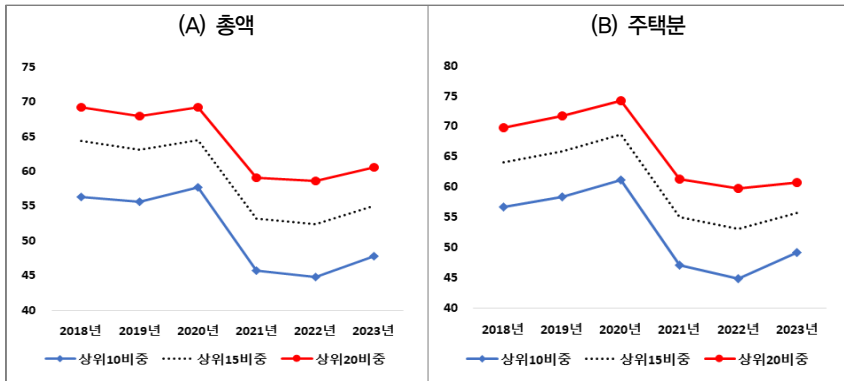
〈표 III-18〉에서 주목할 만한 점은 종합부동산세 총액과 주택분 모두 상위 시군구의 집중도가 2021년을 기점으로 낮아진 것으로 나타났다. 상위 20개 지자체가 납부한 증부세 비중이 2018년(69.2%), 2019년(67.9%), 2020년(69.2%)에서 2021년 59.1%로 약 10%p가량 하락한 후 2023년(60.6%)까지 회복하고

있다. 주택분의 경우는 2018~2020년 상위 20개 지자체 집중도는 69.9%에서 74.3%로 증가 추세였으나 2021년 61.3%로 13%p가량 하락한 이후 회복(2023년, 60.7%)하고 있다.

종합부동산세의 경우 2018~2021년 상승기, 2022~2023년 하락기로 구분할 수 있으며, 주택분의 경우 2020년(9,524억원)과 2023년(9,487억원)이 거의 동일한 수준이지만 상위 20개 지자체의 비중은 2020년(71.8%), 2023년(60.7%)으로 10%p 이상 차이가 발생하고 있다. 즉 전체적인 종부세 금액이 윤석열 정부의 보유세 부담 완화 정책으로 인하여 2020년 수준으로 하락하였지만 지역 간 납부액의 비중은 원상으로 회복되지 않은 상황이다.

[그림 Ⅲ-24]는 종부세(총액 및 주택분)의 상위 지자체 납부 비중을 2018~2023년 시계열로 나타낸 그래프이다. 종합부동산세 총액과 주택분 모두 2021년에 큰 폭으로 하락한 이후 유사한 수준을 2023년까지 유지하고 있는 것을 볼 수 있다.

[그림 Ⅲ-24] 연도별 종합부동산세액 상위 시군구 비중

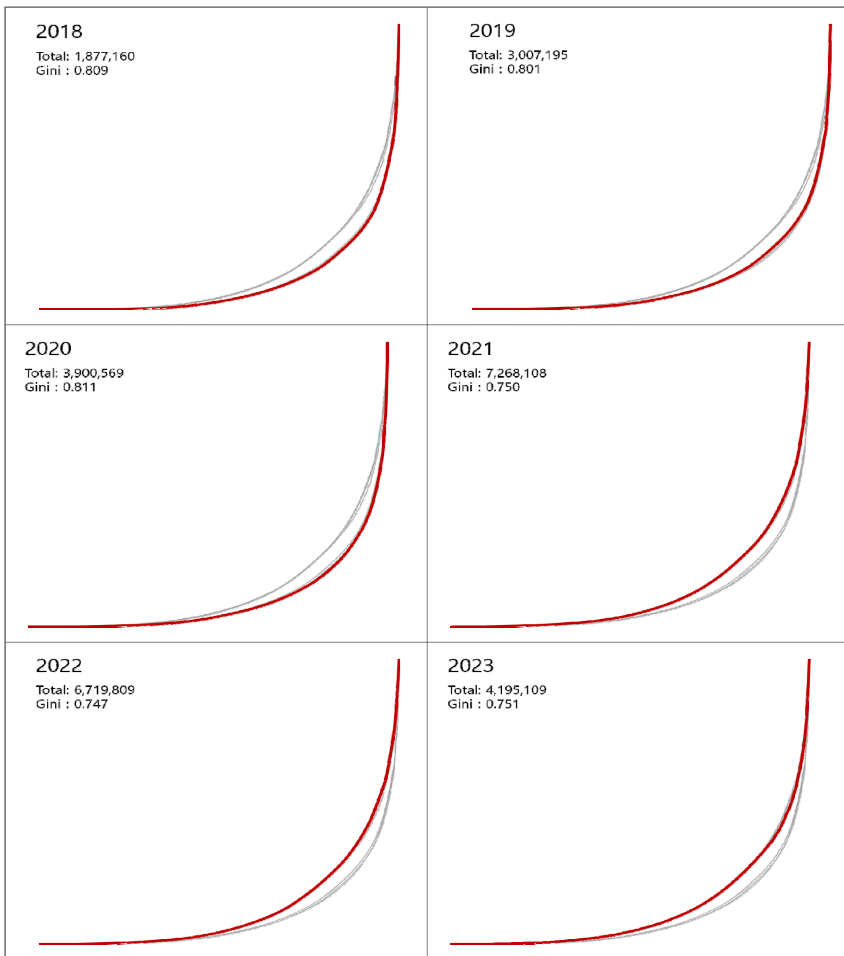


자료: 저자 작성

[그림 Ⅲ-25]는 2018~2023년 시군구를 단위로 종합부동산세 결정세액 로렌츠 곡선을 그리고 지니계수를 계산한 결과를 보여준다. 예를 들어 2018년 전체 종합부동산세는 약 1조 8,772억원이며 이 당시 시군구를 단위로 하는 지니계수는 0.809로 계산된다. 이후 2020년 종부세가 약 3.9조원으로 대폭

증가하였지만 지니계수는 0.811로 2018년 0.809와 거의 동일하였다. 하지만 2021년 중부세가 약 7.3조원으로 전년 대비 큰 폭으로 증가하며 종합부동산세를 납부하는 공제금액을 상회하는 주택이 전국적으로 늘어남에 따라 지니계수는 0.750으로 하락하였다. 하지만 이후 보유세 감세 정책에 의해 종합부동산세가 2023년 약 4.2조원으로 하락하였지만 지니계수는 여전히 0.751로 2021년 수준을 유지하고 있다.

[그림 III-25] 연도별 - 시군구 단위 종합부동산세 로렌츠곡선



자료: 저자 작성

따라서 위 표와 그래프의 결과는 윤석열 정부의 보유세 감세정책으로 보유세의 전체적인 금액은 2020년 수준으로 하락하였지만 지역별 집중도는 과거와 동일한 상태로 돌아가지 않았으며 납부금액 상위 지자체의 비중이 감소한 상황으로 볼 수 있다.

이와 같은 결과가 나타날 수 있는 원인에 있어서 첫 번째로 생각해볼 수 있는 가능성은 종합부동산세 통계는 종합부동산세 납부자의 거주지 기준으로 작성되기 때문에, 예를 들어 강남구에 거주하는 종부세 납부자가 타 지역에 위치한 주택을 처분하는 경우 상위 시군구의 비중이 낮아지는 결과가 나타날 수 있다. 하지만 통계청의 「주택 소유 통계」에 의하면 2018년 이후 거주지(시도) 기준 동일 지역 내 주택 소유 비중은 2018년(86.5%), 2019년(86.5%), 2020년(86.5%), 2021년(86.5%), 2022년(86.4%)로 거의 변동이 없으며 시군구 기준으로도 2018년(76.0%), 2019년(75.8%), 2020년(76.0%), 2021년(76.2%), 2022년(76.4%)로 큰 변화가 없는 것으로 나타나 종합부동산세를 많이 납부하는 상위 지자체에서 다주택자가 주택을 매각하여 전체에서 차지하는 비중이 낮아진 것은 아닌 것으로 추정된다.

다음으로 두 번째 가능성으로 종합부동산세액 상위 시군구의 부동산 가격이 상대적으로 더 많이 하락하는 경우 위와 같은 지역 간 비중의 조정이 발생할 수 있다. 이와 같은 요인을 살펴보고자 시도별 종합부동산세(주택분)와 종부세 과세표준인 공시가격의 현황을 살펴보고자 한다.

〈표 Ⅲ-19〉에 의하면 2023년 종부세(주택분) 총액은 948,658백만원으로 2019년 952,355백만원과 거의 유사한 수준이다. 따라서 〈표 Ⅲ-19〉에서는 2023년과 2019년을 비교하여 2019년 대비 2023년의 종부세(주택분)를 광역 시도별로 계산하였다. 서울지역의 경우 2019년 종부세(주택분)는 619,364백만원, 2023년은 483,076백만원으로 136,288백만원 감소(약 22%)하였다. 이외 경남(-4%), 제주(-3%) 지역만 2019년 대비 종부세가 감소하고 나머지 모든 광역시도는 종합부동산세(주택분)가 증가한 것으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-19〉 종합부동산세(주택분) 시도별 결정세액(2018~2023년)

(단위: 백만원)

| 광역시도 | 2018년 | 2019년 (A) | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 (B) | B-A | B/A |
|------|---------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------------|----------|------|
| 서울 | 275,470 | 619,364 | 996,547 | 2,374,157 | 1,668,387 | 483,076 | -136,288 | 0.78 |
| 경기 | 73,011 | 162,314 | 234,102 | 991,617 | 817,933 | 203,495 | 41,181 | 1.25 |
| 부산 | 19,669 | 28,517 | 38,228 | 210,940 | 188,930 | 51,329 | 22,812 | 1.80 |
| 경남 | 15,391 | 23,602 | 35,598 | 92,532 | 58,120 | 22,589 | -1,013 | 0.96 |
| 대구 | 10,582 | 22,379 | 28,875 | 128,225 | 89,140 | 23,582 | 1,203 | 1.05 |
| 인천 | 9,051 | 18,523 | 21,135 | 94,849 | 93,527 | 19,371 | 848 | 1.05 |
| 경북 | 5,821 | 9,244 | 11,744 | 51,388 | 35,458 | 15,886 | 6,642 | 1.72 |
| 제주 | 5,369 | 11,341 | 10,791 | 37,978 | 25,728 | 10,945 | -396 | 0.97 |
| 충남 | 5,079 | 8,752 | 12,274 | 73,619 | 42,724 | 16,571 | 7,819 | 1.89 |
| 울산 | 4,633 | 7,117 | 5,704 | 32,753 | 27,132 | 9,485 | 2,368 | 1.33 |
| 대전 | 3,905 | 8,214 | 15,010 | 77,620 | 73,199 | 20,512 | 12,298 | 2.50 |
| 강원 | 3,488 | 7,107 | 10,262 | 36,301 | 27,384 | 10,017 | 2,910 | 1.41 |
| 광주 | 3,157 | 8,049 | 13,330 | 66,502 | 46,109 | 24,814 | 16,765 | 3.08 |
| 충북 | 2,727 | 5,486 | 7,883 | 40,388 | 30,197 | 11,682 | 6,196 | 2.13 |
| 전북 | 2,697 | 4,981 | 6,607 | 38,503 | 26,585 | 10,247 | 5,266 | 2.06 |
| 전남 | 2,117 | 4,760 | 6,599 | 36,096 | 23,054 | 10,693 | 5,933 | 2.25 |
| 세종 | 1,023 | 2,605 | 4,357 | 25,059 | 23,361 | 4,364 | 1,759 | 1.68 |
| 전국 | 443,190 | 952,355 | 1,459,046 | 4,408,527 | 3,296,968 | 948,658 | -3,697 | 1.00 |

자료: 통계청, 「종합부동산세 결정세액 현황(시군구별)」 자료를 이용하여 저자 작성

〈표 Ⅲ-20〉은 두 번째 가능성을 점검하고자 광역시도별 공동주택의 공시 가격 변화를 정리한 표이다. 2023년 서울지역의 경우 전체적인 공동주택의 평균 공시가격은 2018년 대비 48% 증가하였으며 2019년 대비는 29.9% 증가하였다. 2019년 대비 전국의 공동주택은 평균 20.3% 증가하였으며 서울, 경기, 대전 지역이 평균을 상회하였으며 나머지는 20.3%보다 낮은 증가율을 보이고 있다. 즉, 서울지역의 종합부동산세 부담이 타 지역보다 크게 낮아진 것을 주택분 과세표준인 공시가격의 변화는 뒷받침하지 못하고 있다.

윤석열 정부의 보유세 부담을 완화하기 위해 다양한 조치를 시행하였다. 종합부동산세 세율 인하, 공시가격 현실화율(시세반영률)을 2020년 수준으로

환원, 공정시장가액비율 하향 조정(100%→60%), 공제금액 상향 조정(1가구 1주택자 과세 기준 11억원에서 12억원으로 상향 조정, 다주택자 기본공제액이 6억원에서 9억원으로 상향 조정) 등의 정책을 시행하였다.

〈표 III-20〉 공시가격(공동주택) 시도별 현황(2018~2023년)

(2018년: 100)

| 광역시도 | 2018년 | 2019년 (A) | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 (B) | B/A ×100 |
|------|-------|--------------|-------|-------|-------|--------------|-------------|
| 서울 | 100 | 114.0 | 130.8 | 156.8 | 179.1 | 148.1 | 129.9 |
| 경기 | 100 | 104.7 | 107.5 | 133.2 | 164.1 | 127.6 | 121.9 |
| 부산 | 100 | 93.9 | 93.9 | 112.3 | 132.7 | 108.7 | 115.8 |
| 경남 | 100 | 90.3 | 86.9 | 95.7 | 108.3 | 96.1 | 106.4 |
| 대구 | 100 | 106.6 | 106.5 | 120.5 | 132.8 | 103.5 | 97.1 |
| 인천 | 100 | 99.4 | 100.3 | 113.9 | 147.3 | 111.9 | 112.5 |
| 경북 | 100 | 93.5 | 89.3 | 94.9 | 106.5 | 95.9 | 102.5 |
| 제주 | 100 | 97.5 | 93.6 | 95.2 | 109.1 | 103.0 | 105.6 |
| 충남 | 100 | 95.0 | 94.4 | 103.2 | 118.9 | 104.1 | 109.6 |
| 울산 | 100 | 89.5 | 88.1 | 104.6 | 115.9 | 99.4 | 111.1 |
| 대전 | 100 | 104.5 | 119.2 | 143.7 | 167.2 | 131.1 | 125.4 |
| 강원 | 100 | 94.5 | 87.9 | 92.4 | 108.3 | 103.6 | 109.6 |
| 광주 | 100 | 109.8 | 110.6 | 115.9 | 130.3 | 118.9 | 108.3 |
| 충북 | 100 | 91.9 | 87.9 | 100.3 | 119.9 | 104.6 | 113.8 |
| 전북 | 100 | 97.7 | 94.1 | 101.1 | 111.8 | 102.8 | 105.3 |
| 전남 | 100 | 104.4 | 105.3 | 110.0 | 115.8 | 103.5 | 99.1 |
| 세종 | 100 | 102.9 | 108.8 | 185.3 | 176.8 | 122.5 | 119.1 |
| 전국 | 100 | 105.2 | 111.5 | 132.8 | 155.6 | 126.6 | 120.3 |

자료: 한국부동산원, 「공동주택 공시가격」 이용하여 저자 작성

종합부동산세의 지역별 집중도가 최근 낮아진 이유에 대한 세 번째 가능성은 종합부동산세 증가 세율의 변경을 원인으로 지목할 수 있다. 종합부동산세액 상위 지자체가 대다수 조정대상지역으로 지정되어 있어 이에 따라 〈표 III-21〉에서와 같이 종부세 증가가 시행되었으나 2023년부터는 조정대상지역의 증가가 폐지됨에 따라 지역별 혜택의 편차가 발생한 것으로 추정해볼 수 있다.

〈표 III-21〉 종합부동산세 서울(2021~2023년)

(단위: %)

| 과세표준 | 2021~2022년 서울 | | 2023년 서울 | | |
|---------|------------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| | 일반 | 다주택자 | 일반 | 다주택자 (2주택자) | 다주택자 (3주택 이상) |
| | 2주택 이하 조정 1주택 | 3주택 이상 조정 2주택 | 1주택 | 2주택 | 3주택 이상 |
| 3억원 이하 | 0.6 | 1.2 | 0.5 | | 0.5 |
| 6억원 이하 | 0.8 | 1.6 | 0.7 | | 0.7 |
| 12억원 이하 | 1.2 | 2.2 | 1.0 | | 1.0 |
| 25억원 이하 | 1.6 | 3.6 | 1.3 | | 2.0 |
| 50억원 이하 | 1.6 | 3.6 | 1.5 | | 3.0 |
| 94억원 이하 | 2.2 | 5.0 | 2.0 | | 4.0 |
| 94억원 초과 | 3.0 | 6.0 | 2.7 | | 5.0 |

자료: 국세청, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2354&cntntsid=7736>, 검색일자: 2024. 10. 30.

참고로 서울지역의 경우 25개 지역구가 2017년 9월 6일 조정대상지역으로 지정되었으며 서초구, 강남구, 송파구, 용산구를 제외한 21개 지역구는 2023년 1월 5일 조정대상지역에서 해제되었다.⁹⁷⁾ 과거 서울·경기 대다수의 지역이 조정대상지역으로 지정되었으나 2024년 현재 기준으로 조정대상지역은 전국에서 서초구, 강남구, 송파구, 용산구 4지역만이 남아 있다.

바. 소결

종합부동산세는 전액 부동산교부세 재원으로 활용되어 지방재정 균형 발전에 긍정적으로 기여하고 있어 종합부동산세 개편을 논의할 시 반드시 고려해야 하는 부분이다. 종합부동산세를 폐지하고 지방세로 통합하는 경우 재정자립도가 낮은 지자체의 세수 감소로 인한 반발이 예상되어 지방재정세수 감소에 대한 해결 방안(예: 지방교부세법 개정 등)도 동시에 고려해야 할 것으로 보인다. 소규모 지자체일수록 부동산교부세가 전체 예산에서 차지하는 비중이 높은 경향이 뚜렷하게 나타난다. 종합부동산세를 지방세로 편입하

97) 부록 〈부표 3〉 내용을 참고

는 경우 지역 간 재정의 부익부 빈익빈이 심화되는 문제점이 나타날 것으로 예상되며, 서울·수도권·대도시에서는 세수가 증가하고 기타 지역에서는 세수가 감소할 것으로 보인다.

현재 부동산교부세는 소형 지자체의 예산에서 차지하는 비중이 높으며 연도별로 변동성이 높아 소형 지자체의 중장기 예산 계획을 어렵게 만드는 측면이 있어 보다 안정적인 세원이 될 수 있도록 운영이 필요하다.

종합부동산세의 지역 간 집중도를 분석한 결과 보유세 부담 완화 정책에 의해 전체적인 종부세 금액은 2023년의 경우 2020년 수준으로 하향 조정되었으나 종합부동산세 납부 상위 지자체의 비중은 과거에 비해 줄어든 것으로 나타났다. 여러 가지 가능성(다주택자의 타 지역 주택 매각, 종부세 납부 상위 지자체의 부동산 가격의 비대칭적 하락)을 점검하였으나 조정대상지역 및 다주택자에 대한 종부세 증가 폐지가 지역 간 종합부동산세 비중을 변화시킨 주요한 원인으로 추정된다.

4. 종합부동산세 – 재산세의 변동성

4절에서는 종합부동산세의 추가적인 문제점으로 재산세와 비교하여 과도한 변동성을 시뮬레이션을 통해 분석하고자 한다. 주택가격(공시가격) 변화에 대한 시나리오를 고려하여 각 시나리오별 종합부동산세 및 재산세의 총 금액 변화를 예측하여 이를 통해 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 분석을 위한 데이터는 통계청의 「주택 소유 통계」 미시데이터 전수자료를 이용하여 재산세와 종합부동산세를 계산하였고 시나리오를 이용하여 향후 예상되는 세부담 변화를 예측하였다.

가. 재산세 계산

시나리오 분석을 위해 재산세는 다음과 같은 과정을 거쳐 계산하였다. 재산세 과세표준은 공시가격에 재산세 공정시장가액비율을 곱하여 계산하였고, 2022년도 재산세 공정시장가액비율은 60%(2022년 1세대 1주택 45%)이다.

다음으로 재산세 과세표준 구간에 따라 재산세 과세 기준표 <표 Ⅲ-22>를 적용하여 재산세 금액을 계산하였다. 지방교육세(재산세액의 20%), 도시지역분(재산세 과세표준의 0.14%)도 계산과정에 포함하였고 재산세(본세)에 지방교육세, 도시지역분을 모두 더해 재산세 합산금액을 기준으로 시나리오 분석을 진행하였다.

〈표 Ⅲ-22〉 재산세 과세 기준표

| 재산세 과세표준 | 재산세 세율(일반) | 9억원 이하 1세대 1주택 |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 6천만원 이하 | 0.1% | 0.05% |
| 6천만원 이상 1억 5천만원 이하 | 6만원 + 0.6억원 초과분의 0.15% | 3만원 + 0.6억원 초과분의 0.1% |
| 1억 5천만원 이상 3억원 이하 | 19.5만원 + 1억 5천만원 초과분의 0.25% | 12만원 + 1억 5천만원 초과분의 0.2% |
| 3억원 이상 | 57만원 + 3억원 초과분의 0.4% | 42만원 + 3억원 초과분의 0.35% |

자료: 위택스, 「재산세」, <https://www.wetax.go.kr/main/?cmd=LPEPJAMain>, 검색일자: 2024. 10. 3. 자료를 이용하여 저자 작성

나. 종합부동산세 계산

종합부동산세는 다음과 같은 과정을 거쳐 계산하였다. 종합부동산세 과세표준은 ‘(공시가격 - 공제금액) × 종합부동산세 공정시장가액비율’로 우선 계산된다. 이 과정에서 공제금액의 경우 1가구 1주택은 11억원, 2주택 이상인 경우 6억원을 공제하였다. 1가구 2주택 이상일 경우 공시가격 대신 각 주택별 공시가격의 총합을 사용하였으며 종합부동산세 공정시장가액비율은 2022년의 60%를 적용하였다.

종합부동산세액은 종합부동산세 과세표준인 <표 Ⅲ-23>의 과세 기준표를 적용하여 계산하였다. 주택 소재지가 조정지역 내 위치한 주택을 2채 이상 1가구가 소유하고 있거나 1가구 3주택 이상 소유 시 중과세율을 적용하였다.

〈표 III-23〉 종합부동산세 과세 기준표

| 종합부동산세 과세표준 | 주택(일반) | | 주택 종과세율 (조정 2주택, 전체 3주택 이상) | |
|-------------|--------|----------|--------------------------------|----------|
| | 세율 | 누진공제 | 세율 | 누진공제 |
| 3억원 이하 | 0.6% | - | 1.2% | - |
| 6억원 이하 | 0.8% | 60만원 | 1.6% | 120만원 |
| 12억원 이하 | 1.2% | 300만원 | 2.2% | 480만원 |
| 50억원 이하 | 1.6% | 780만원 | 3.6% | 2,160만원 |
| 94억원 이하 | 2.2% | 3,780만원 | 5.0% | 9,160만원 |
| 94억원 초과 | 3.0% | 11,300만원 | 6.0% | 18,560만원 |

자료: 국세청, 「종합부동산세 세율」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntrnts/cntrntsView.do?mi=2354&cntrntslid=7736> 자료를 활용하여 저자 작성

종합부동산세 산출세액은 위에서 계산된 종합부동산세액에 재산세액을 차감하여 계산하였으며, 연령별 세액공제율 기준을 적용하여 세액공제 부분을 추가적으로 차감하였다. 보유기간에 따른 세액공제와 세부담상한 초과액의 경우 「주택 소유 통계」 자료의 한계로 계산하지 않았다. 추가적으로 농어촌특별세가 최종적으로 납부하게 되는 종합부동산세 금액의 20%로 적용되는데 종합부동산세액에 추가적으로 부과되는 농어촌특별세를 합산하여 종합부동산세 금액으로 시나리오 분석을 진행하였다.

〈표 III-24〉 연령별 세액공제율 기준표

| 연령별 세액공제율 | 공제율 |
|---------------|-----|
| 60세 이상 65세 미만 | 20% |
| 65세 이상 70세 미만 | 30% |
| 70세 이상 | 40% |

자료: 국세청, 「공급해오 종합부동산 세법」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntrnts/cntrntsView.do?cntrntslid=7739&mi=2357> 자료를 활용하여 저자 작성

다. 보유세 시나리오 분석

본 연구에서는 시나리오 분석을 위해 2022년을 기준으로 과세표준이 되는 공시가격이 매년 5% 인상(시나리오 1), 3% 인상(시나리오 2), 3% 하락

(시나리오 3), 5% 하락(시나리오 4)하는 경우를 각 시나리오로 분석을 진행하였다. <표 Ⅲ-25>, <표 Ⅲ-26>, <표 Ⅲ-27>은 시나리오의 기준시점이 되는 2022년에 대한 종합부동산세(주택분)의 지역별 납세인원과 세액, 다주택자 현황과 각각의 납부 금액, 재산세(주택분)의 지역별 현황에 대한 기초데이터 현황을 정리한 표이다.

〈표 Ⅲ-25〉 광역시도별 종합부동산세(주택분) 납세 인원 및 세액(2022년)

| 지역 | 인원(명) | | 세액(백만원) | |
|----|-----------|-------|-----------|-------|
| 서울 | 575,081 | 48.1% | 1,668,387 | 50.6% |
| 인천 | 38,154 | 3.2% | 93,527 | 2.8% |
| 경기 | 329,493 | 27.6% | 817,933 | 24.8% |
| 강원 | 11,467 | 1.0% | 27,382 | 0.8% |
| 대전 | 24,068 | 2.0% | 73,200 | 2.2% |
| 충북 | 10,683 | 0.9% | 30,197 | 0.9% |
| 충남 | 16,837 | 1.4% | 42,726 | 1.3% |
| 세종 | 10,889 | 0.9% | 23,361 | 0.7% |
| 광주 | 12,534 | 1.0% | 46,110 | 1.4% |
| 전북 | 10,202 | 0.9% | 26,584 | 0.8% |
| 전남 | 8,756 | 0.7% | 23,055 | 0.7% |
| 대구 | 33,810 | 2.8% | 89,139 | 2.7% |
| 경북 | 13,507 | 1.1% | 35,461 | 1.1% |
| 부산 | 62,058 | 5.2% | 188,931 | 5.7% |
| 울산 | 9,915 | 0.8% | 27,131 | 0.8% |
| 경남 | 18,669 | 1.6% | 58,119 | 1.8% |
| 제주 | 9,307 | 0.8% | 25,728 | 0.8% |
| 전체 | 1,195,430 | 100% | 3,296,971 | 100% |

자료: 국세청, 「국세통계연보」, 2023.

〈표 Ⅲ-26〉 1주택자 - 다주택자 종합부동산세(주택분) 납부 인원 및 세액(2022년)

| 주택수 구분 | 인원 | 총부세액 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 소계 | 1,195,430(100%) | 3,296,971(100%) |
| 1주택자 | 578,132(48%) | 717,585(22%) |
| 다주택자 | 617,298(52%) | 2,579,386(78%) |
| 2호 | 360,051(30%) | 1,114,088(34%) |
| 3호 | 89,737(8%) | 339,724(10%) |

〈표 III-26〉의 계속

| 주택수 구분 | 인원 | 총부세액 |
|--------|------------|--------------|
| 4호 | 45,031(4%) | 180,793(5%) |
| 5호 | 27,647(2%) | 112,485(3%) |
| 6~10호 | 54,185(5%) | 260,729(8%) |
| 11호 이상 | 40,647(3%) | 571,568(17%) |

자료: 국세청, 「국세통계연보」, 2023.

〈표 III-27〉 재산세 지역별 부과 건수 및 세액(2022년)

| 지역 | 건수(건) | 비중(%) | 세액(백만원) | 비중(%) |
|----|------------|-------|-----------|-------|
| 전체 | 19,492,513 | 100 | 6,700,099 | 100 |
| 서울 | 3,523,217 | 18.1 | 3,025,353 | 45.2 |
| 부산 | 1,436,161 | 7.4 | 341,582 | 5.1 |
| 대구 | 870,977 | 4.5 | 228,905 | 3.4 |
| 인천 | 1,159,386 | 5.9 | 274,334 | 4.1 |
| 광주 | 549,670 | 2.8 | 103,597 | 1.5 |
| 대전 | 526,531 | 2.7 | 126,387 | 1.9 |
| 울산 | 425,481 | 2.2 | 84,772 | 1.3 |
| 세종 | 153,328 | 0.8 | 65,311 | 1.0 |
| 경기 | 4,921,148 | 25.2 | 1,753,977 | 26.2 |
| 강원 | 617,321 | 3.2 | 67,588 | 1.0 |
| 충북 | 599,081 | 3.1 | 74,133 | 1.1 |
| 충남 | 831,067 | 4.3 | 99,445 | 1.5 |
| 전북 | 661,597 | 3.4 | 73,640 | 1.1 |
| 전남 | 625,348 | 3.2 | 61,286 | 0.9 |
| 경북 | 1,024,847 | 5.3 | 100,547 | 1.5 |
| 경남 | 1,305,465 | 6.7 | 173,673 | 2.6 |
| 제주 | 261,888 | 1.3 | 45,571 | 0.7 |

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」, 2023.

〈표 III-28〉은 각 시나리오별로 재산세와 종합부동산세의 총액 변화를 예측한 결과 표이다. 매년 5%씩 공시가격이 인상되는 경우 2027년의 총부세는 2022년 대비 77.7%가 상승하고 재산세는 36.6% 상승하는 것으로 추정되었다. 반대로 매년 5%씩 공시가격이 하락하는 경우 2027년의 총부세는 2022년 대비 46.9%가 감소하고 재산세는 27.4% 감소할 것으로 예상되었다.

전체적으로 공시가격(과세표준)의 변동에 따라 종합부동산세의 변동성이 재산세의 변동보다 훨씬 더 큰 것으로 나타났다.

〈표 III-28〉 시나리오별 재산세 - 종합부동산세 총액 변화

| 시나리오 | | 2022년 | 2023년 | 2024년 | 2025년 | 2026년 | 2027년 |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 재산세 | 100 | 106.3 | 113.3 | 120.7 | 128.4 | 136.6 |
| | 종부세 | | 112.6 | 126.3 | 141.8 | 158.9 | 177.7 |
| 2 | 재산세 | | 103.8 | 107.7 | 111.9 | 116.3 | 120.8 |
| | 종부세 | | 107.4 | 115.4 | 123.7 | 132.7 | 142.2 |
| 3 | 재산세 | | 96.3 | 92.6 | 89.1 | 85.7 | 82.5 |
| | 종부세 | | 92.7 | 86.1 | 79.9 | 74.3 | 69.0 |
| 4 | 재산세 | | 93.7 | 87.9 | 82.4 | 77.3 | 72.6 |
| | 종부세 | | 88.4 | 77.9 | 68.5 | 60.4 | 53.1 |

자료: 저자 작성

〈표 III-29〉 종합부동산세 납부인원 변화

| 구분 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | 2025년 | 2026년 | 2027년 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 시나리오1 | 100 | 110 | 120 | 130 | 142 | 154 |
| 시나리오2 | | 106 | 112 | 118 | 124 | 130 |
| 시나리오3 | | 94 | 89 | 84 | 79 | 74 |
| 시나리오4 | | 90 | 82 | 74 | 66 | 59 |

자료: 저자 작성

〈표 III-29〉는 각 연도별, 각 시나리오별 종부세 납부인원의 변화를 예측한 결과표로 매년 5%씩 공시가격이 인상되는 경우 2027년에는 2022년 대비 종부세 납부인원이 54%가량 증가할 것으로 예측되었다. 다음으로 〈표 III-30〉은 시나리오 1(매년 5% 공시가격 인상)의 경우를 광역시도별로 세분화하여 각 지역별로 재산세, 종부세의 변화를 예측한 내용을 정리한 표이다. 종부세의 경우 2022년 대비 2027년의 증가율이 지역별로 71.4%(서울)~96.8%(경남) 편차가 크게 존재하지만 재산세의 경우는 2022년 대비 증가율이 전체 평균 36.6%와 대부분 유사(최대(서울, 37.4%), 최소(전남, 32.4%)한 것으로 예상되었다.

〈표 III-30〉 지역별 보유세 증감률 추정 - 시나리오1

| 지역 | 2023년 | | | 2024년 | | | 2025년 | | | 2026년 | | | 2027년 | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 재산세 | 중부세 | | 재산세 | 중부세 | | 재산세 | 중부세 | | 재산세 | 중부세 | | 재산세 | 중부세 | |
| | | 거주지 | 공시가 | | 거주지 | 공시가 | | 거주지 | 공시가 | | 거주지 | 공시가 | | 거주지 | 공시가 |
| 서울 | 106.4 | 111.9 | 112.0 | 113.6 | 124.9 | 124.4 | 121.1 | 138.9 | 138.8 | 129.1 | 154.6 | 154.5 | 137.4 | 171.4 | 171.8 |
| 부산 | 106.4 | 114.1 | 114.0 | 113.2 | 128.9 | 129.8 | 120.3 | 146.1 | 148.2 | 128.0 | 164.8 | 167.5 | 136.0 | 186.7 | 190.4 |
| 대구 | 106.6 | 114.7 | 115.5 | 113.1 | 131.5 | 133.5 | 120.2 | 150.5 | 153.9 | 127.9 | 171.8 | 176.9 | 136.1 | 196.7 | 203.4 |
| 인천 | 106.3 | 113.9 | 114.1 | 112.6 | 129.5 | 130.1 | 119.8 | 146.6 | 148.1 | 127.5 | 166.9 | 168.4 | 135.1 | 188.7 | 191.9 |
| 광주 | 106.8 | 114.0 | 114.6 | 112.6 | 130.2 | 131.5 | 120.4 | 148.2 | 150.2 | 127.2 | 168.7 | 171.8 | 135.9 | 192.1 | 196.2 |
| 대전 | 105.8 | 114.7 | 115.0 | 112.4 | 131.6 | 132.4 | 119.8 | 150.7 | 152.3 | 127.3 | 172.1 | 174.9 | 135.5 | 196.2 | 200.3 |
| 울산 | 106.0 | 115.0 | 118.8 | 112.6 | 132.0 | 140.7 | 119.7 | 151.0 | 165.4 | 127.2 | 173.2 | 195.1 | 135.4 | 198.0 | 229.6 |
| 세종 | 106.3 | 114.5 | 115.8 | 113.2 | 129.8 | 132.9 | 120.8 | 148.1 | 153.1 | 128.7 | 167.9 | 176.2 | 137.2 | 190.1 | 201.4 |
| 경기 | 106.4 | 113.6 | 113.9 | 113.5 | 128.6 | 129.4 | 121.2 | 145.5 | 147.1 | 128.8 | 164.7 | 166.6 | 137.2 | 185.6 | 187.7 |
| 강원 | 105.8 | 114.2 | 114.7 | 112.0 | 129.7 | 130.2 | 118.6 | 147.5 | 149.1 | 125.6 | 167.6 | 169.0 | 133.2 | 190.0 | 192.2 |
| 충북 | 105.8 | 114.6 | 115.4 | 112.2 | 131.0 | 131.7 | 118.7 | 149.4 | 151.0 | 125.8 | 170.9 | 172.1 | 133.5 | 194.3 | 197.1 |
| 충남 | 105.8 | 114.3 | 113.6 | 112.5 | 130.6 | 128.8 | 118.9 | 148.8 | 146.5 | 126.3 | 169.4 | 166.2 | 133.8 | 192.5 | 187.9 |
| 전북 | 105.7 | 114.3 | 114.3 | 111.9 | 130.2 | 131.4 | 118.6 | 148.9 | 150.5 | 125.6 | 169.2 | 172.4 | 133.1 | 192.3 | 197.1 |
| 전남 | 105.7 | 114.5 | 114.6 | 111.8 | 131.5 | 131.4 | 118.1 | 150.0 | 150.5 | 125.1 | 171.8 | 172.4 | 132.4 | 196.0 | 197.1 |
| 경북 | 105.7 | 114.5 | 115.0 | 112.2 | 131.0 | 131.9 | 118.7 | 149.5 | 152.2 | 125.1 | 171.0 | 174.3 | 132.7 | 194.5 | 199.1 |
| 경남 | 106.0 | 114.4 | 114.3 | 112.0 | 131.0 | 131.0 | 118.6 | 150.2 | 150.2 | 125.7 | 171.8 | 172.4 | 132.9 | 196.8 | 198.0 |
| 제주 | 106.1 | 113.2 | 113.7 | 112.5 | 127.6 | 128.6 | 119.5 | 144.0 | 144.7 | 126.6 | 161.7 | 163.4 | 134.6 | 181.9 | 183.9 |

자료: 저자 작성

5. 소결(종합부동산세 기능 및 역할에 대한 평가 요약)

이 장에서는 위에서 분석한 내용을 종합하여 정리하고 종합부동산세의 목적을 기준으로 제도 운영 현황을 평가해보고자 한다.

가. 조세부담의 형평성

재정패널 데이터를 이용한 실증분석 결과 선행연구에서와 마찬가지로 보유세(재산세-종합부동산세)부담은 소득 대비 통계적으로 유의한 역진성이 있는 것으로 나타났다. 소득 대비 보유세 부담이 과도한 계층이 주로 은퇴한 연령층으로 나타났으며 종합부동산세보다 재산세의 경우 은퇴한 고령자에 대한 제도 개선 방안이 필요한 것으로 보인다. 소득 대비 재산세 부담이 과도한 계층이 보유하고 있는 자산 규모를 소득 대비 재산세 부담 5%, 10%를 기준으로 나누어 분석한 결과, 소득 대비 재산세 부담이 5%, 10% 이상인 그룹이 보유하고 있는 자산가치가 5%, 10% 미만 그룹보다 평균적으로 2~3배가량 높은 것으로 나타났으나 자산규모가 크지 않은 계층도 상당한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 소득 대비 재산세 부담이 과도한 가구가 현재 소득이 없더라도 고액 자산가이기 때문에 보유세 부담이 소득 대비 높아도 문제가 없다는 비판은 일반화하기는 어려운 것으로 보인다.

본 연구에서는 거주하고 있는 자가에서 발생하는 귀속임대료(imputed rent)를 소득으로 전환하여 추가적으로 소득 대비 형평성에 대한 분석을 진행하였다. 분석 결과 자가의 귀속임대료를 소득으로 합산하는 경우 소득 대비 종합부동산세 부담의 역진성은 크게 완화되며 통계적으로 유의한 역진성은 나타나지 않았다.

소득 대비 보유세(재산세, 종합부동산세)의 세부담 형평성에 대한 분석에 이어 보유하고 있는 주택의 자산가치 대비 세부담의 형평성에 대한 분석을 다각도로 진행한 결과 주로 저가 주택 구간에서 상대적으로 고가 주택보다(자산가치 대비) 세부담이 높은 결과가 도출되었고 이와 같은 역진성은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 앞서 기술한 바와 같이 과세표준이 되는

주택의 공시가격과 세부담은 제도에 의해 누진적으로 설계가 되어 있다. 하지만 주택 시세(실거래가)와 공시가격이 1:1의 관계가 아닌 문제로 인하여 공시가격보다는 정작 세입자들이 보유하고 있는 자산의 가치로 인식하고 있는 시세 대비 세부담은 보유세 세율의 설계 및 취지와 다르게 일부 역진적인 구간이 나타나고 있는 상황이다. 주택 보유세의 과세표준이 되는 공시가격의 시세반영률(공시가격/시세)이 일관되지 않고 편차가 존재하며 더욱이 저가 주택 구간에서 편차가 심한 현재의 상황에서는 이와 같은 세부담의 수평적 형평성, 수직적 형평성을 저해하는 결과가 나타날 수 있으므로 공시가격 시세반영률의 균형성을 제고하는 작업을 지속적으로 추진하여 형평성 문제를 개선해 나갈 필요가 있다. 특히나 저가 주택 구간에서 시세반영률의 편차가 큰 문제, 주택 가격대별로 평균적인 시세반영률이 상이한 문제는 곧바로 세부담의 수평적, 수직적 형평성을 저해하는 결과로 연결되므로 이를 조속히 해결하는 노력이 필요하다.

나. 부동산 가격 안정 도모

종합부동산세를 주택가격 안정화를 위한 수단으로 활용하게 되는 경우 주택시장 급등락에 따라 세율 등 제도가 빈번하게 변경되는 문제가 발생한다. 이에 따라 세수의 변동성이 과도해지며 종합부동산세입은 전액 부동산교부세로 활용된다는 측면에서 지방재정의 변동성을 확대하는 부작용도 수반하게 된다. 부동산교부세는 재정여건이 열악한 지자체에서는 큰 비중을 차지하는 중요 재원으로 변동성이 커질 경우 중장기적인 예산 계획에 차질이 발생할 우려가 있다.

또한 정책 시차의 불확실성으로 인해 주택시장의 변동성을 오히려 확대할 수 있는 문제점이 존재한다. 지난 2021년 이후 주택가격 하락기에 이전 시기의 종합부동산세율 인상의 효과가 뒤늦게 발휘하고 있다는 의견이 존재했다. 하지만 원하는 시점(주택가격 급등기)에는 효과가 나타나지 않고 오히려 효과를 발휘하면 안 되는 시점(주택가격 급락, 2022년)에 뒤늦게 효과가 나타나는 정책을 정책 수단으로 계속 사용해야 하는지에 대한 자성이 필요

하다. 다수의 선행연구에서 보유세를 주택가격 안정화 수단으로 사용하는데 대하여 회의적인 연구결과가 다수 존재하는 상황이다. 더더욱 보유세 강화 정책이 주택가격을 안정화 시키는 효과가 장기적으로 있다고 하더라도 정책 시차의 불확실성으로 인해 언제 효과가 나타날지 예측이 안 되는 정책을 성급하게 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 경우 주택가격의 변동성을 오히려 더욱 확대시키는 부작용이 있을 수 있다.

다. 지방재정 균형발전

종합부동산세는 전액 부동산교부세 재원으로 활용되어 지방재정 균형발전에 긍정적으로 기여하고 있어 종합부동산세 개편을 논의할 시 반드시 고려해야 하는 부분이다. 종합부동산세를 폐지하고 지방세로 통합하는 경우 재정자립도가 낮은 지자체의 세수 감소로 인한 반발이 예상되어 지방재정세수 감소에 대한 해결 방안(예: 지방교부세법 개정 등)도 동시에 고려해야 할 것으로 보인다. 소규모 지자체일수록 부동산교부세가 전체 예산에서 차지하는 비중이 높은 경향이 뚜렷하게 나타난다. 종합부동산세를 지방세로 편입하는 경우 지역 간 재정의 부익부 빈익빈이 심화되는 문제점이 나타날 것으로 예상되며 서울·수도권·대도시에서는 세수가 증가하고 기타 지역에서는 세수가 감소할 것으로 보인다.

현재 부동산교부세는 소형 지자체의 예산에서 차지하는 비중이 높으며 연도별로 변동성이 높아 소형 지자체의 중장기 예산 계획을 어렵게 만드는 측면이 있어 보다 안정적인 세원이 될 수 있도록 운영이 필요하다.

IV. 보유세(종합부동산세-재산세) 개편 시뮬레이션

제IV장에서는 가상의 종합부동산 개편 시나리오를 설정하고 시뮬레이션을 통해 예상되는 문제점을 분석하고자 한다. 본 연구에서는 크게 두 가지 가상의 시나리오를 구상하였다. ①시나리오는 종합부동산세 부과를 현행과 동일하게 유지하며 재산세로 전환하는 방식이다. 종합부동산세(가칭: 재산세 전구분)를 배분하는 기준에 따라 다양한 결과가 도출 가능하다. ②시나리오는 종합부동산세를 폐지하고 재산세에 고액 구간 누진세율을 신설하는 경우 효과에 대한 시뮬레이션이다.

1. (①시나리오) 종합부동산세를 지방세로 전환

분석을 위해 본 연구에서는 다음과 같은 내용을 가정하였다. (가정 1) 종합부동산세를 현행과 같은 방식으로 부과하여 총액은 변경이 없는 경우를 가정하였다. (가정 2) 재산세 배분 방식에 있어서 소유하고 있는 부동산의 공시가격 비율을 기준으로 해당 부동산 소재지의 재산세로 배분하는 방식을 가정하였다.

종합부동산세는 전국의 부동산을 인별로 합산하여 과세표준 구간별로 누진세율이 적용되며 다주택자에게는 더 높은 세율로 부과하는 구조이며 현재 종부세 통계를 납세자의 거주지를 기준으로 집계되고 있다. 반면에 재산세는 물건별 과세(누진세)로 부동산이 위치해 있는 지역(시군구)을 기준으로 집계가 되며 과세 및 납부가 되는 방식이다. 따라서 종합부동산세를 재산세로 변경하여 통합하는 경우 거주지와 해당 부동산의 소유지가 불일치하여 종합부동산세를 단순히 납세자의 거주지 재산세로 전환할 수 없다.

예를 들어, 서울특별시 강남구에 거주하는 A씨는 3주택을 소유하고 있으

며 3주택의 합산 공시가격 28억원이다. 서울시 강남구 소재 주택(공시가격 20억원), 세종특별자치시 소재 주택(공시가격 5억원), 강원도 속초시 소재 주택(공시가격 3억원)으로 3주택의 위치와 공시가격을 예시로 가정하겠다. 이와 같은 경우 2023년 기준 종합부동산세를 계산하면 공제금액 9억원을 제외하고 공정시장가액비율(60%)을 제외하여 세율에 맞춰 종합부동산세액을 계산하면 A씨는 900만원을 종합부동산세로 납부하게 된다. 이러한 상황에서 종합부동산세를 ❶시나리오에 따라 재산세(전국분)(가칭)으로 전환하고 각 지역의 재산세로 배분하게 되는 경우 서울시 강남구로는 재산세가 전체 재산세 900만원 중에서 20/28을 곱한 6,428,571원으로 계산되며 세종특별자치시는 900만원에 5/28을 곱하여 1,607,143원, 마지막으로 속초시는 900만원에 3/28을 곱하여 964,286원이 재산세(전국분)로 각각 귀속되게 된다.

본 연구에서는 위와 같은 재산세(전국분) 배분 방식에 따라 2022년 종합부동산세를 재산세로 배분하여 현재의 상황과 비교 분석하였다. 비교는 현행(지자체의 재산세에 부동산교부세를 더한 금액)과 ❶시나리오에 의한 지자체 세입(지자체의 재산세에 재산세(전국분)를 더한 금액)을 비교분석한다.

〈표 IV-1〉은 위와 같은 ❶시나리오 분석 결과를 보여준다. 현재 지자체는 재산세와 부동산교부세를 세원으로 사용(A)할 수 있는데 반해 개편 이후에는 재산세와 종합부동산세를 새로운 배분 방식에 따라[재산세(전국분)] 배분(B)를 받게 된다. 위와 같은 가정에 따라 종합부동산세(재산세 전국분)를 배분하게 되는 경우 예를 들어 경북 영양군은 현재와 비교하여 세입이 96.1% 감소하는 것으로 예상되었다. 현재는 재산세(1,050백만원)에 부동산교부세(36,488백만원)를 더해 총 37,538백만원의 관련 세입이 발생하는데 반해, ❶시나리오로 보유세 체제가 개편된 이후에는 재산세(1,050백만원), 재산세 전국분(425백만원)을 더해 총 1,475백만원의 보유세로 인한 세입이 발생하게 된다. 반대로 서울특별시 강남구는 세입이 448,753백만원(+36.5%) 증가할 것으로 예상되었다.

〈표 IV-1〉 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | (1) 종합 부동산세 | (2) 재산세 | (3) 부동산 교부세 | (4) 중부세 배분 시나리오 | (2+3)=A 재산세 교부세 합 (현재 기준) | (2+4)=B 재산세 시나리오 (가상 기준) | (B-A) 증감 금액 | (B-A)/A 증감률 |
|------------|-----|-------------------|------------|-------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 증감률 하위 지자체 | | | | | | | | | |
| 경북 | 영양군 | 204 | 1,050 | 36,488 | 425 | 37,538 | 1,475 | -36,062 | -96.1 |
| 강원 | 양구군 | 201 | 1,437 | 32,156 | 582 | 33,593 | 2,019 | -31,574 | -94.0 |
| 전북 | 장수군 | 340 | 1,695 | 34,893 | 686 | 36,588 | 2,381 | -34,207 | -93.5 |
| 경북 | 울릉군 | 397 | 1,409 | 27,168 | 571 | 28,577 | 1,980 | -26,597 | -93.1 |
| 강원 | 화천군 | 298 | 1,703 | 32,763 | 690 | 34,466 | 2,393 | -32,073 | -93.1 |
| 전북 | 순창군 | 286 | 1,949 | 35,582 | 789 | 37,531 | 2,738 | -34,792 | -92.7 |
| 경북 | 청송군 | 196 | 2,002 | 35,837 | 811 | 37,839 | 2,813 | -35,026 | -92.6 |
| 전남 | 진도군 | 190 | 2,013 | 35,577 | 815 | 37,590 | 2,828 | -34,762 | -92.5 |
| 전북 | 진안군 | 463 | 2,255 | 36,138 | 913 | 38,393 | 3,168 | -35,224 | -91.7 |
| 경북 | 봉화군 | 462 | 2,345 | 35,917 | 950 | 38,262 | 3,295 | -34,968 | -91.4 |
| 전남 | 구례군 | 594 | 2,411 | 35,464 | 976 | 37,875 | 3,387 | -34,487 | -91.1 |
| 전남 | 신안군 | 334 | 2,865 | 36,026 | 1,160 | 38,891 | 4,025 | -34,865 | -89.6 |
| 전남 | 보성군 | 773 | 3,009 | 36,697 | 1,219 | 39,706 | 4,228 | -35,478 | -89.4 |
| 전남 | 완도군 | 449 | 3,161 | 35,527 | 1,280 | 38,688 | 4,441 | -34,247 | -88.5 |
| 전남 | 장흥군 | 525 | 3,291 | 36,768 | 1,333 | 40,059 | 4,624 | -35,435 | -88.5 |
| 경남 | 의령군 | 417 | 3,172 | 34,789 | 1,285 | 37,961 | 4,457 | -33,504 | -88.3 |
| 충북 | 단양군 | 1,840 | 3,335 | 36,569 | 1,351 | 39,904 | 4,686 | -35,218 | -88.3 |
| 강원 | 인제군 | 599 | 2,931 | 31,961 | 1,187 | 34,892 | 4,118 | -30,775 | -88.2 |
| 전남 | 강진군 | 566 | 3,409 | 36,149 | 1,381 | 39,558 | 4,790 | -34,768 | -87.9 |
| 충남 | 청양군 | 358 | 3,223 | 33,689 | 1,305 | 36,912 | 4,528 | -32,384 | -87.7 |
| 전남 | 곡성군 | 416 | 3,692 | 36,014 | 1,495 | 39,706 | 5,187 | -34,519 | -86.9 |
| 전북 | 임실군 | 200 | 3,914 | 36,604 | 1,585 | 40,518 | 5,499 | -35,019 | -86.4 |
| 충북 | 영동군 | 667 | 3,846 | 35,067 | 1,557 | 38,913 | 5,403 | -33,510 | -86.1 |
| 경북 | 군위군 | 1,457 | 3,801 | 34,604 | 1,539 | 38,405 | 5,340 | -33,065 | -86.1 |
| 전남 | 함평군 | 572 | 3,930 | 35,665 | 1,592 | 39,595 | 5,522 | -34,074 | -86.1 |
| 전북 | 무주군 | 277 | 3,859 | 34,778 | 1,563 | 38,637 | 5,422 | -33,215 | -86.0 |
| 전남 | 고흥군 | 520 | 4,294 | 38,652 | 1,739 | 42,946 | 6,033 | -36,913 | -86.0 |

〈표 IV-1〉의 계속

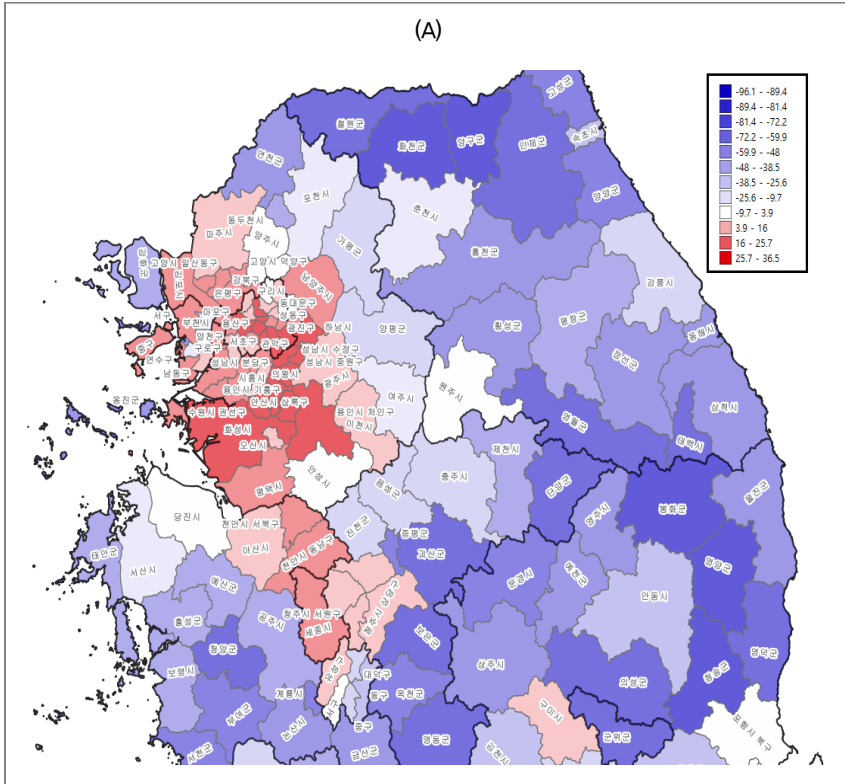
(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | (1) 종합 부동산세 | (2) 재산세 | (3) 부동산 교부세 | (4) 종부세 배분 시나리오 | (2+3)=A 재산세 교부세 합 (현재 기준) | (2+4)=B 재산세 시나리오 (가상 기준) | (B-A) 증감 금액 | (B-A)/A 증감률 |
|-------------------|------|-------------------|------------|-------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 증감률 상위 지자체 | | | | | | | | | |
| 서울 | 양천구 | 67,838 | 182,357 | 28,789 | 73,848 | 211,146 | 256,205 | 45,059 | 21.3 |
| 경남 | 창원시 | 37,178 | 211,478 | 33,348 | 85,641 | 244,826 | 297,119 | 52,292 | 21.4 |
| 부산 | 강서구 | 15,352 | 116,432 | 17,959 | 47,151 | 134,391 | 163,583 | 29,191 | 21.7 |
| 경기 | 안산시 | 63,168 | 162,031 | 24,840 | 65,616 | 186,871 | 227,647 | 40,777 | 21.8 |
| 경기 | 김포시 | 50,267 | 151,961 | 22,942 | 61,538 | 174,903 | 213,499 | 38,597 | 22.1 |
| 경기 | 안양시 | 50,302 | 170,085 | 25,344 | 68,878 | 195,429 | 238,963 | 43,534 | 22.3 |
| 서울 | 강서구 | 93,497 | 214,679 | 31,680 | 86,937 | 246,359 | 301,616 | 55,257 | 22.4 |
| 인천 | 서구 | 40,812 | 209,817 | 30,803 | 84,968 | 240,620 | 294,785 | 54,165 | 22.5 |
| 경기 | 시흥시 | 26,753 | 155,129 | 22,435 | 62,821 | 177,564 | 217,950 | 40,387 | 22.7 |
| 경기 | 고양시 | 86,029 | 287,848 | 39,699 | 116,568 | 327,547 | 404,416 | 76,869 | 23.5 |
| 서울 | 성동구 | 104,548 | 192,222 | 25,291 | 77,843 | 217,513 | 270,065 | 52,552 | 24.2 |
| 세종 | | 34,886 | 128,375 | 16,412 | 51,987 | 144,787 | 180,362 | 35,575 | 24.6 |
| 서울 | 강동구 | 62,206 | 220,717 | 27,828 | 89,382 | 248,545 | 310,099 | 61,554 | 24.8 |
| 경기 | 평택시 | 36,700 | 214,326 | 25,188 | 86,794 | 239,514 | 301,120 | 61,606 | 25.7 |
| 서울 | 종로구 | 133,273 | 184,533 | 19,503 | 74,729 | 204,036 | 259,262 | 55,226 | 27.1 |
| 서울 | 마포구 | 97,396 | 246,056 | 24,858 | 99,643 | 270,914 | 345,699 | 74,786 | 27.6 |
| 경기 | 하남시 | 33,679 | 168,841 | 16,541 | 68,374 | 185,382 | 237,215 | 51,834 | 28.0 |
| 서울 | 영등포구 | 196,876 | 273,568 | 23,545 | 110,785 | 297,113 | 384,353 | 87,239 | 29.4 |
| 경기 | 수원시 | 108,692 | 312,959 | 26,498 | 126,737 | 339,457 | 439,696 | 100,238 | 29.5 |
| 서울 | 용산구 | 193,099 | 268,330 | 22,204 | 108,664 | 290,534 | 376,994 | 86,459 | 29.8 |
| 서울 | 중구 | 411,114 | 271,252 | 18,198 | 109,847 | 289,450 | 381,099 | 91,648 | 31.7 |
| 경기 | 용인시 | 248,687 | 413,177 | 26,892 | 167,321 | 440,069 | 580,498 | 140,429 | 31.9 |
| 경기 | 화성시 | 102,233 | 365,608 | 22,462 | 148,057 | 388,070 | 513,665 | 125,596 | 32.4 |
| 서울 | 송파구 | 227,430 | 576,411 | 30,831 | 233,425 | 607,242 | 809,836 | 202,594 | 33.4 |
| 경기 | 성남시 | 219,073 | 463,662 | 24,780 | 187,766 | 488,442 | 651,428 | 162,986 | 33.4 |
| 서울 | 서초구 | 459,589 | 675,360 | 25,372 | 273,495 | 700,732 | 948,855 | 248,123 | 35.4 |
| 서울 | 강남구 | 800,111 | 1,194,632 | 35,028 | 483,781 | 1,229,660 | 1,678,413 | 448,753 | 36.5 |

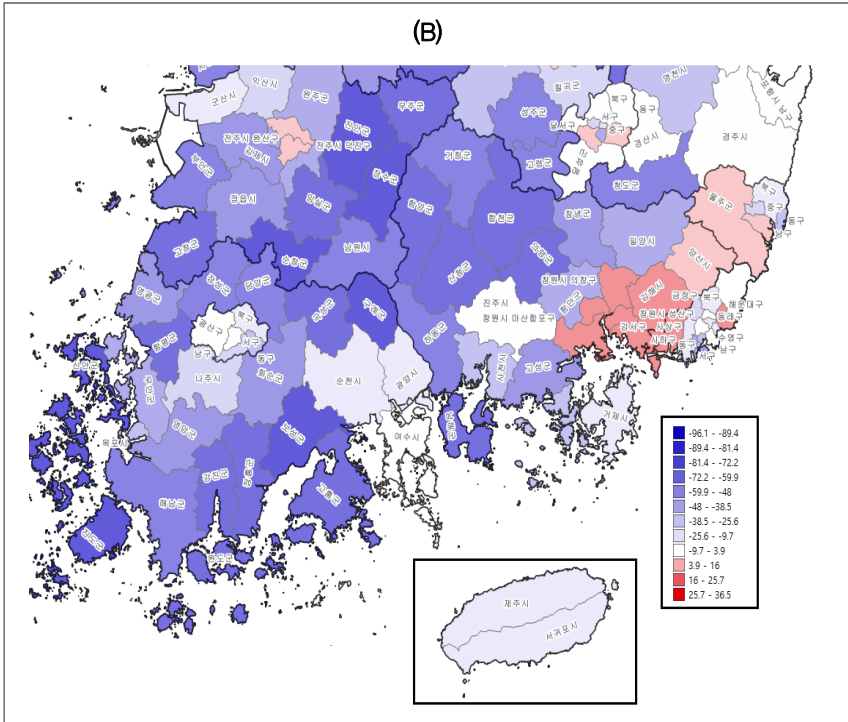
자료: 저자 작성

[그림 IV-1]은 위 결과를 지도 위에 도식화 한 것으로 종합부동산세를 지방세(전국분)로 전환하는 경우 서울·경기 다수 지역의 세입이 증가하며 지방에서는 천안·아산, 청주, 부산 지역을 위주로 현재보다 세입이 증가할 것으로 예상되었고, 나머지 대다수 지역에서는 세입 감소가 예상되었다.

[그림 IV-1] 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오



[그림 IV-1]의 계속



자료: 저자 작성

2. ②시나리오) 재산세 고액 구간 신설(종합부동산세 폐지)

본 연구는 ②시나리오로 종합부동산세를 폐지하고 재산세로 보유세 체계를 일원화하며 대신 재산세에 추가적으로 누진세 고액 구간을 신설하는 것을 검토하였다. 시뮬레이션을 위해 통계청의 「주택 소유 통계」 미시데이터(전국 주택 전수자료)를 활용하여 재산세(주택분)를 계산하여 추산하였다. 2022년도 재산세 공정시장가액비율[60%(2022년 1세대 1주택 45%)]을 적용하였으며 1세대 1주택 특례세율을 적용하였다.

〈표 IV-2〉는 종합부동산세를 폐지하는 대신 재산세에 고액누진세율 구간을 신설하는 가상의 경우를 고려하기 위한 재산세의 새로운 과세 기준표이다. 현재는 3억~6억원이 최고세율 구간인데 이에 더해 6억~9억원 구간, 9억원이상

구간을 두 단계 신설하였으며 각각에 대해 0.6%, 0.9%의 세율을 부과하는 것으로 가정하였다. 또한 9억원 이하 1세대 1주택에 대한 특례세율도 별도로 고려하여 6억~9억원의 신설된 구간의 경우 0.55%의 세율이 적용되는 것으로 가정하였다.

〈표 IV-2〉 재산세(고액 구간 신설) 시뮬레이션 누진세율 과세 기준표

(단위: %)

| 재산세 과세표준 | 재산세 세율(일반) | 9억원 이하 1세대 1주택 |
|-------------|------------|----------------|
| 6천만원 이하 | 0.1 | 0.05 |
| 6천만~1억 5천만원 | 0.15 | 0.1 |
| 1억 5천만~3억원 | 0.25 | 0.2 |
| 3억~6억원 | 0.4 | 0.35 |
| 6억~9억원(신설) | 0.6 | 0.55 |
| 9억원 이상(신설) | 0.9 | |

자료: 저자 작성

재산세 시뮬레이션 합산금액은 지방교육세(재산세액의 20%)를 제외하고 재산세(본세)와 도시지역분(재산세 과세표준의 0.14%)을 합산한 금액을 기준으로 시뮬레이션을 진행하였다.

〈표 IV-3〉 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세액 변화(시도별)

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 2022년 실제 재산세 (주택분) | 고액 구간 신설 재산세 (주택분) 추정 | 증가율 |
|---------|-----------------------|--------------------------|------|
| 강원특별자치도 | 67,588 | 67,600 | 0.02 |
| 경기도 | 1,753,977 | 1,757,741 | 0.21 |
| 경상남도 | 173,673 | 173,674 | 0.00 |
| 경상북도 | 100,547 | 100,548 | 0.00 |
| 광주광역시 | 103,597 | 103,603 | 0.01 |
| 대구광역시 | 228,905 | 229,192 | 0.13 |
| 대전광역시 | 126,387 | 126,410 | 0.02 |
| 부산광역시 | 341,582 | 343,717 | 0.63 |
| 서울특별시 | 3,025,353 | 3,205,311 | 5.95 |
| 세종특별자치시 | 65,311 | 65,316 | 0.01 |

〈표 IV-3〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 2022년 실제 재산세 (주택분) | 고액구간 신설 재산세 (주택분) 추정 | 증가율 |
|---------|-----------------------|-------------------------|------|
| 울산광역시 | 84,772 | 84,773 | 0.00 |
| 인천광역시 | 274,334 | 274,446 | 0.04 |
| 전라남도 | 61,286 | 61,321 | 0.06 |
| 전라북도 | 73,640 | 73,649 | 0.01 |
| 제주특별자치도 | 45,571 | 45,646 | 0.17 |
| 충청남도 | 99,445 | 99,446 | 0.00 |
| 충청북도 | 74,133 | 74,133 | 0.00 |
| 전국 | 6,700,099 | 6,886,527 | 2.78 |
| 서울 제외 | 3,674,746 | 3,681,216 | 0.18 |

자료: 「지방세 통계연감」(2023)을 이용하여 저자 작성

〈표 IV-3〉은 ②시나리오에 의한 시뮬레이션 결과를 광역시도별로 정리하여 보여준다. 전체 지역의 재산세(주택분)는 약 6조 7천억원에서 약 6조 9,965억원으로 2.78% 증가하는 것으로 나타났다. 주택의 과세표준(공정시장가액비율 적용 이후 공시가격)이 6억원을 초과하는 주택의 비중이 전체적으로 낮으며 일부지역에 집중되어 있어 서울지역 이외에는 유의한 변화가 없는 것으로 나타났다. 서울지역은 주택분 재산세가 3,025,353백만원에서 3,205,311백만원으로 약 6%가량 증가하는 것으로 예상되었다. 서울을 제외한 나머지 지역의 전체 합산 주택분 재산세의 증가율은 0.18%에 불과하다.

〈표 IV-4〉 재산세 고액 구간 신설(중부세 폐지)에 따른 시도별 세입 변화

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 주택분 재산세 증가금액 (A) | 부동산교부세 | 주택분 교부세 추정 (B) | 주택보유세 세입 변화 (C) = (A-B) | 전체 예산 (D) | 비율 (C/D) |
|----|------------------------|---------|----------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| 강원 | 12 | 605,565 | 367,311 | -367,299 | 25,790,672 | -1.4 |
| 경기 | 3,765 | 805,471 | 488,565 | -484,800 | 103,800,568 | -0.5 |
| 경남 | 1 | 588,163 | 356,755 | -356,754 | 37,576,586 | -0.9 |
| 경북 | 1 | 780,601 | 473,480 | -473,479 | 41,800,558 | -1.1 |
| 광주 | 6 | 172,950 | 104,905 | -104,899 | 12,437,540 | -0.8 |
| 대구 | 287 | 268,165 | 162,658 | -162,371 | 19,438,787 | -0.8 |

〈표 IV-4〉의 계속

(단위: 백만원 %)

| 시도 | 주택분 재산세 증가금액 (A) | 부동산교부세 | 주택분 교부세 추정 (B) | 주택보유세 세입 변화 (C) = (A-B) | 전체 예산 (D) | 비율 (C/D) |
|-------|------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| 대전 | 23 | 186,143 | 112,907 | -112,884 | 12,602,335 | -0.9 |
| 부산 | 2,135 | 530,970 | 322,064 | -319,929 | 28,220,118 | -1.1 |
| 서울 | 179,958 | 693,761 | 420,807 | -240,849 | 86,437,738 | -0.3 |
| 세종 | 5 | 16,412 | 9,955 | -9,950 | 2,431,135 | -0.4 |
| 울산 | 2 | 151,577 | 91,940 | -91,938 | 8,778,407 | -1.0 |
| 인천 | 112 | 337,149 | 204,500 | -204,388 | 23,607,696 | -0.9 |
| 전남 | 35 | 762,266 | 462,359 | -462,324 | 34,071,936 | -1.4 |
| 전북 | 9 | 510,259 | 309,502 | -309,493 | 27,121,067 | -1.1 |
| 제주 | 75 | 132,890 | 80,606 | -80,531 | 8,583,124 | -0.9 |
| 충남 | 2 | 474,688 | 287,926 | -287,924 | 28,786,838 | -1.0 |
| 충북 | 0 | 365,771 | 221,861 | -221,861 | 21,592,930 | -1.0 |
| 전국 | 186,428 | 7,382,800 | 4,478,099 | -4,291,671 | 523,078,035 | -0.8 |
| 서울 제외 | 6,470 | 6,689,039 | 4,057,293 | -4,050,823 | 436,640,297 | -0.9 |

자료: 저자 작성

〈표 IV-4〉는 종부세를 폐지하고 재산세에 고액 누진세 구간을 신설하는 경우 각 광역시도별 주택보유세로 인한 세입 변화를 예측하여 계산하였으며 이와 같은 세입 변화가 지자체 전체 예산에서 차지하는 비중을 보여준다. 예를 들어 서울지역의 경우 종부세 폐지 및 재산세 누진세율 구간 신설로 인해 재산세입이 179,958백만원 증가하지만 종부세를 세원으로 하고 있는 부동산교부세로 인한 세입이 420,807백만원 감소하여 전체적으로는 240,849백만원의 세입이 감소할 것으로 예측되었으며 이는 서울시 전체 예산의 0.3%에 해당한다. ㉔시나리오와 같은 재산세 누진세율 고액 구간 신설과 종부세 폐지에 의해 전국적으로 세입은 약 4.3조원 감소하며 서울보다는 강원, 경북, 부산, 전남, 전북 등 지방에서 세입 감소 규모가 예산 대비 큰 것으로 나타났다.

본 연구에서는 서울시의 경우 구 단위별로 주택분 재산세 금액이 공개되고 있어 이를 활용하여 서울시를 구 단위로 분석하여 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 『2023년 지방세정연감』(서울특별시)의 데이터를 활용하여 서

울시의 구별 재산세(주택분) 시뮬레이션을 진행하였다. <표 IV-5>는 재산세의 고액 구간을 신설하는 경우 주택분 재산세의 변화를 25개 지역구별로 예측한 결과를 정리한 표이다. 서울시의 경우 재산세 고액 구간 신설 시 재산세(주택분)가 3,025,355백만원에서 3,205,311백만원으로 5.9% 증가하며 각 지역구별 세부내역을 살펴보면 용산구가 149,791백만원에서 173,569백만원으로 가장 크게(15.9%) 증가하는 것으로 추정되었다. 뒤이어 강남구(15.7%), 서초구(12.1%)에서 재산세 금액이 증가할 것으로 예상된다. 금액 기준으로는 강남구가 84,532백만원으로 가장 크게 증가할 것으로 예상되며 서초구(45,961백만원), 용산구(23,779백만원)에서 재산세 규모가 증가할 것으로 추정되었다.

<표 IV-5> 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세액 변화(서울특별시)

(단위: 백만원, %)

| 구 | 2022년 실제 재산세 (주택분) | 고액 구간 신설 재산세 (주택분) 추정 | 증가 금액 | 증가율 |
|------|-----------------------|--------------------------|--------|------|
| 강남구 | 538,847 | 623,378 | 84,532 | 15.7 |
| 강동구 | 133,867 | 134,091 | 224 | 0.2 |
| 강북구 | 27,971 | 27,997 | 26 | 0.1 |
| 강서구 | 96,701 | 96,757 | 56 | 0.1 |
| 관악구 | 53,342 | 53,400 | 58 | 0.1 |
| 광진구 | 77,315 | 77,901 | 586 | 0.8 |
| 구로구 | 60,357 | 60,377 | 20 | 0.0 |
| 금천구 | 24,147 | 24,155 | 9 | 0.0 |
| 노원구 | 75,269 | 75,273 | 4 | 0.0 |
| 도봉구 | 36,922 | 36,923 | 0 | 0.0 |
| 동대문구 | 61,830 | 61,884 | 54 | 0.1 |
| 동작구 | 107,599 | 108,075 | 476 | 0.4 |
| 마포구 | 123,732 | 125,324 | 1,592 | 1.3 |
| 서대문구 | 68,225 | 68,640 | 414 | 0.6 |
| 서초구 | 380,017 | 425,978 | 45,961 | 12.1 |
| 성동구 | 115,929 | 121,477 | 5,548 | 4.8 |
| 성북구 | 83,746 | 85,926 | 2,180 | 2.6 |
| 송파구 | 367,894 | 377,171 | 9,277 | 2.5 |
| 양천구 | 140,142 | 141,163 | 1,021 | 0.7 |

〈표 IV-5〉의 계속

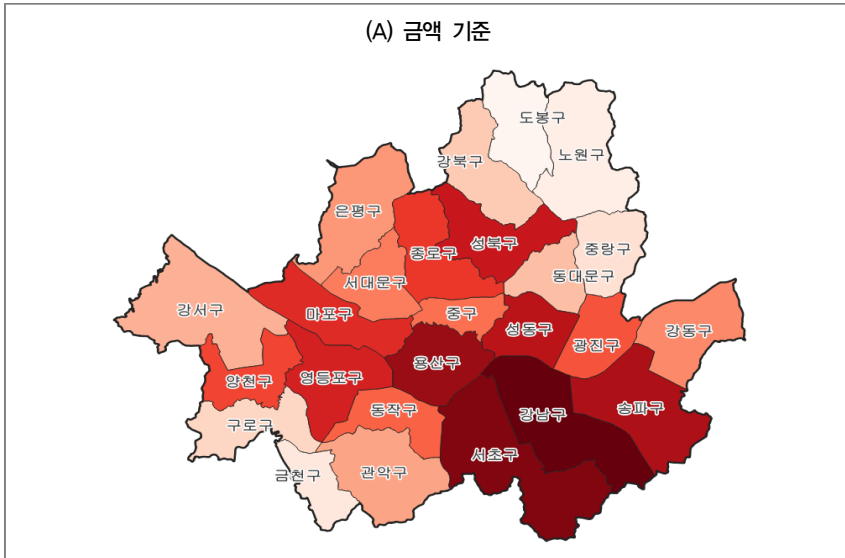
(단위: 백만원, %)

| 구 | 2022년 실제 재산세 (주택분) | 고액 구간 신설 재산세 (주택분) 추정 | 증가 금액 | 증가율 |
|------------|-----------------------|--------------------------|---------|------|
| 영등포구 | 118,209 | 120,238 | 2,030 | 1.7 |
| 용산구 | 149,791 | 173,569 | 23,779 | 15.9 |
| 은평구 | 69,920 | 70,014 | 94 | 0.1 |
| 종로구 | 37,200 | 38,734 | 1,534 | 4.1 |
| 중구 | 33,500 | 33,970 | 470 | 1.4 |
| 중랑구 | 42,883 | 42,895 | 12 | 0.0 |
| 전체 | 3,025,355 | 3,205,311 | 179,958 | 5.9 |
| 용산·강남·서초 외 | 1,956,699 | 1,982,385 | 25,687 | 1.3 |

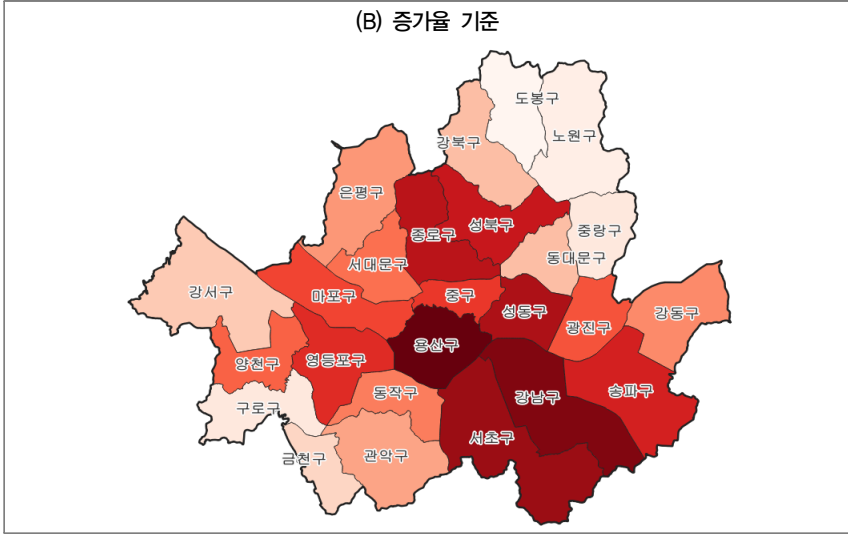
자료: 「지방세정연감」(2023, 서울특별시)을 이용하여 저자 작성

〔그림 IV-2〕는 서울특별시의 25개 지역구별로 고액 구간 신설에 따른 재산세(주택분) 증가를 금액 기준과 증가율 기준으로 지도 위에 도식화한 그림이다. 강남구, 서초구, 용산구 등이 가장 진한 색으로 증가 금액 및 증가율이 높은 것으로 나타났다.

〔그림 IV-2〕 고액 구간 신설 시 서울시 구별 재산세(주택분) 증가



[그림 IV-2]의 계속



자료: 저자 작성

다음으로 이와 같은 변화가 각 지역구별 재정에 미치는 영향을 종합적으로 고려해보고자 한다. 서울특별시는 재산세를 재산세(본세)와 도시지역분에 따라 특별시세와 구세로 구분하여 각 자치구에 배분하고 있다. 특별시세는 도시지역분 전액에 재산세(본세)의 50%를 더해져 결정되고 구세는 재산세(본세)의 50%가 곧바로 지역구에 귀속된다. 이 중에서 특별시세는 전액 각 구로 안분 교부하게 되며 「서울특별시 시세 기본 조례」⁹⁸⁾에 따라 25개 자치구에 균등 배분하고 있다.

각 자치구별 재산세 주택분에 대한 정보는 「지방세정연감」(2023)에 공개되어 있지만 재산세(본세)와 도시지역분에 대한 금액은 구별로 집계되어 있지 않고 있다. 따라서 본 연구에서는 「주택 소유 통계」 미시데이터 전수자료를 활용하여 자치구별 재산세(본세)와 도시지역세 비중을 추정하여 계산에 활용하였다.

98) 「서울특별시 시세 기본 조례」 제4조(특별시분 재산세 교부) 사항은 법 제10조에 따라 같은 법 제9조 제1항 및 제2항에 따른 특별시분 재산세 전액을 공동재산세 전출금으로 관할 구역 안의 자치구에 균등배분하여 교부한다. <개정 2024. 5. 20.>

〈표 IV-6〉는 「주택 소유 통계」를 활용하여 2022년 서울지역 자치구별 재산세(주택분)를 본세와 도시지역분으로 분할하고 〈표 IV-2〉에서 제시한 누진세율에 따라 고액 구간을 신설하는 경우 재산세(본세)의 증가분을 추정한 결과이다. 서울시 시세 조레에 따라 특별시세와 구세로 나누어 특별시세를 각 자치구에 배분하여 현행 기준(2022년) 재산세 주택분으로 인한 각 자치구별 세입과 누진세율 구간 신설로 인해 변화하는 재산세(본세)를 반영한 세입을 추정하여 비교하였다. 도시지역분의 경우 일괄적으로 주택 과세표준에 0.14%가 단일세율로 적용되어 누진세율 구간 신설에 영향을 받지 않고 재산세(본세)만이 영향을 받게 된다. 서울지역의 경우 누진세 구간 신설에 의해 재산세 세입이 179,958백만원 증가하고 전체 증가 금액의 상당수가 강남구(45,865백만원, 17.4% 증가), 서초구(26,580백만원, 12.7% 증가), 용산구(15,489백만원, 11.6% 증가)에 집중되고 있다. 세 지역이 전체 지역에서 재산세가 증가한 금액의 49%를 차지하는 것으로 예상되었다. [그림 IV-3]은 이와 같은 서울특별시의 재산세 배분 방식에 따라 각 지역구별 세입 증가분을 추정한 결과를 도식화한 결과이다.

〈표 IV-6〉 2022년 재산세(고액 구간 신설) 주택분 세입 변화(서울특별시)

(단위: 백만원)

| 구 | 재산세 (본세 추정) | 도시지역분 추정 | 구간 신설 재산세 (본세 추정) | 현행 세입 | 구간 신설 세입 | 증가 금액 | 증가율 (%) |
|-----|----------------|-------------|-------------------------|---------|-------------|----------|------------|
| 강남 | 355,119 | 183,728 | 439,651 | 263,589 | 309,454 | 45,865 | 17.4% |
| 강동 | 71,727 | 62,140 | 71,951 | 121,893 | 125,605 | 3,711 | 3.0% |
| 강북 | 12,255 | 15,716 | 12,281 | 92,157 | 95,769 | 3,612 | 3.9% |
| 강서 | 47,381 | 49,321 | 47,437 | 109,720 | 113,347 | 3,627 | 3.3% |
| 관악 | 25,797 | 27,545 | 25,855 | 98,928 | 102,557 | 3,628 | 3.7% |
| 광진 | 42,378 | 34,936 | 42,965 | 107,219 | 111,111 | 3,892 | 3.6% |
| 구로 | 28,915 | 31,442 | 28,935 | 100,487 | 104,096 | 3,609 | 3.6% |
| 금천 | 10,874 | 13,273 | 10,883 | 91,467 | 95,070 | 3,603 | 3.9% |
| 노원 | 35,032 | 40,237 | 35,036 | 103,546 | 107,147 | 3,601 | 3.5% |
| 도봉 | 16,379 | 20,543 | 16,380 | 94,220 | 97,819 | 3,599 | 3.8% |
| 동대문 | 30,369 | 31,461 | 30,423 | 101,214 | 104,841 | 3,626 | 3.6% |
| 동작 | 58,528 | 49,071 | 59,004 | 115,294 | 119,131 | 3,837 | 3.3% |
| 마포 | 69,092 | 54,640 | 70,684 | 120,576 | 124,971 | 4,395 | 3.6% |

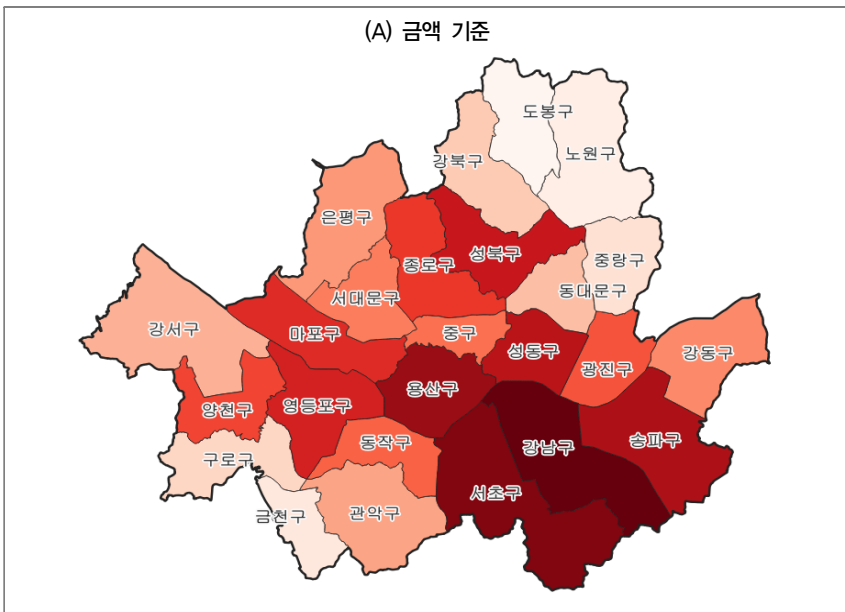
〈표 IV-6〉의 계속

(단위: 백만원)

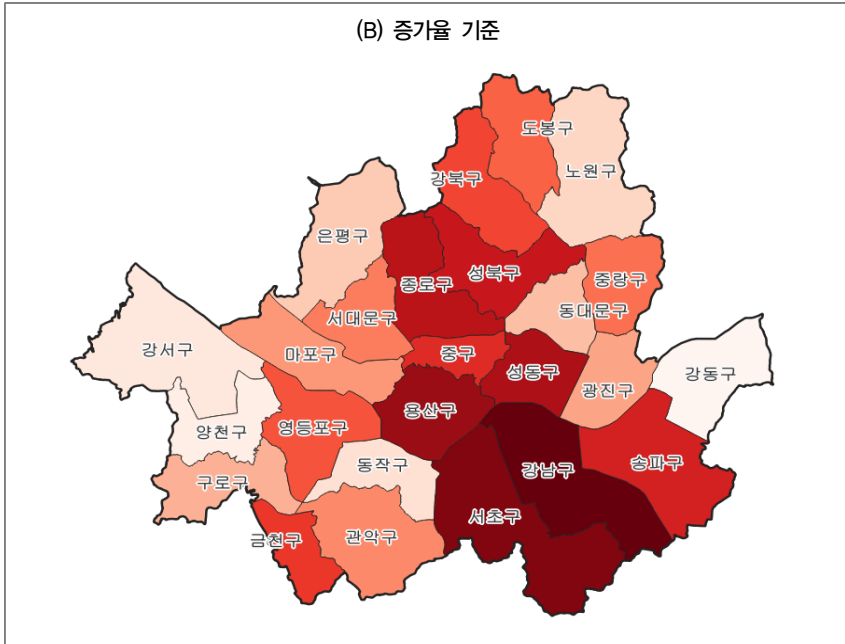
| 구 | 재산세 (본세 추정) | 도시지역분 추정 | 구간 신설 재산세 (본세 추정) | 현행 세입 | 구간 신설 세입 | 증가 금액 | 증가율 (%) |
|-----|----------------|-------------|-------------------------|-----------|-------------|----------|------------|
| 서대문 | 34,851 | 33,375 | 35,265 | 103,455 | 107,262 | 3,806 | 3.7% |
| 서초 | 247,510 | 132,507 | 293,471 | 209,785 | 236,365 | 26,580 | 12.7% |
| 성동 | 68,283 | 47,646 | 73,831 | 120,171 | 126,545 | 6,373 | 5.3% |
| 성북 | 41,715 | 42,031 | 43,895 | 106,887 | 111,576 | 4,689 | 4.4% |
| 송파 | 220,943 | 146,951 | 230,221 | 196,501 | 204,739 | 8,238 | 4.2% |
| 양천 | 78,588 | 61,554 | 79,608 | 125,324 | 129,433 | 4,110 | 3.3% |
| 영등포 | 66,335 | 51,874 | 68,364 | 119,197 | 123,811 | 4,614 | 3.9% |
| 용산 | 95,368 | 54,422 | 119,147 | 133,714 | 149,203 | 15,489 | 11.6% |
| 은평 | 32,804 | 37,116 | 32,898 | 102,432 | 106,078 | 3,646 | 3.6% |
| 종로 | 20,875 | 16,325 | 22,409 | 96,467 | 100,833 | 4,366 | 4.5% |
| 중구 | 18,467 | 15,033 | 18,937 | 95,263 | 99,097 | 3,834 | 4.0% |
| 중랑 | 19,628 | 23,255 | 19,640 | 95,844 | 99,449 | 3,605 | 3.8% |
| 전체 | 1,749,211 | 1,276,142 | 1,929,169 | 3,025,353 | 3,205,311 | 179,958 | 5.9% |

자료: 저자 작성

[그림 IV-3] 고액 구간 신설 시 서울시 구별 재산세(주택분) 세입



[그림 IV-3]의 계속



자료: 저자 작성

서울시의 경우 재산세가 곧 바로 자치구의 재원으로 활용되는 것이 아니라 본세의 50%와 도시지역분 전액은 특별시세로 서울시가 25개 자치구에 균등 배분하고 있으므로 이에 따라 자치구별 재산세(주택분)의 손익(부과금액 - 세입금액)을 비교할 수 있다.

<표 IV-7> 재산세(주택분) 부과 금액과 배분 금액의 변화

(단위: 백만원)

| 구 | 현행 | | | 고액 구간 누진세 신설 | | | |
|----|---------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|-------------|
| | 재산세 부과 | 세입 배분 | 배분 - 부과 (A) | 재산세 부과 | 세입 배분 | 배분 - 부과 (B) | 손익 변화 (B-A) |
| 강남 | 538,847 | 263,589 | -275,257 | 623,378 | 309,454 | -313,924 | -38,667 |
| 강동 | 133,867 | 121,893 | -11,974 | 134,091 | 125,605 | -8,487 | 3,487 |
| 강북 | 27,971 | 92,157 | 64,186 | 27,997 | 95,769 | 67,772 | 3,586 |
| 강서 | 96,701 | 109,720 | 13,019 | 96,757 | 113,347 | 16,590 | 3,571 |

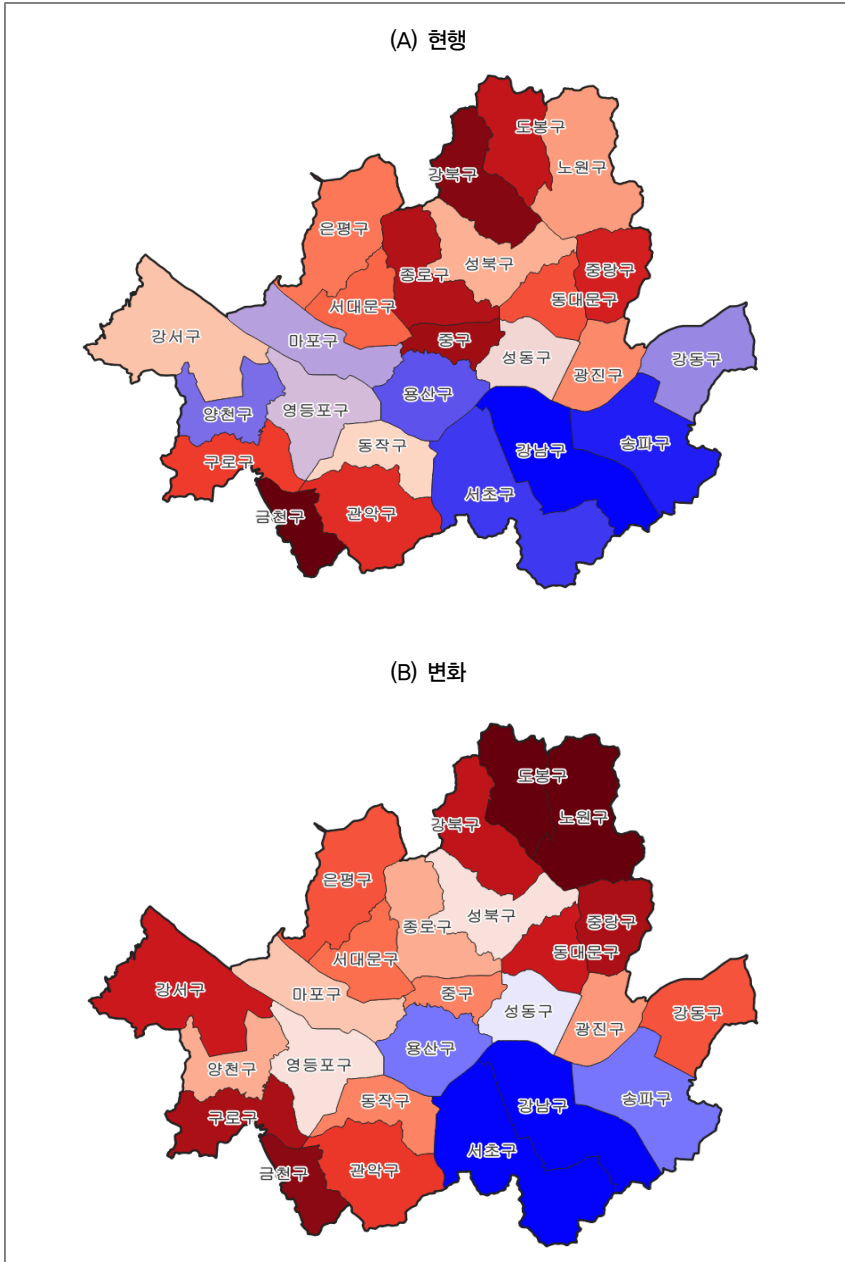
〈표 IV-7〉의 계속

(단위: 백만원)

| 구 | 현행 | | | 고액 구간 누진세 신설 | | | |
|-----|-----------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|-------------|
| | 재산세 부과 | 세입 배분 | 배분 - 부과 (A) | 재산세 부과 | 세입 배분 | 배분 - 부과 (B) | 손익 변화 (B-A) |
| 관악 | 53,342 | 98,928 | 45,587 | 53,400 | 102,557 | 49,157 | 3,570 |
| 광진 | 77,315 | 107,219 | 29,904 | 77,901 | 111,111 | 33,210 | 3,306 |
| 구로 | 60,357 | 100,487 | 40,130 | 60,377 | 104,096 | 43,720 | 3,589 |
| 금천 | 24,147 | 91,467 | 67,320 | 24,155 | 95,070 | 70,915 | 3,595 |
| 노원 | 75,269 | 103,546 | 28,277 | 75,273 | 107,147 | 31,874 | 3,597 |
| 도봉 | 36,922 | 94,220 | 57,297 | 36,923 | 97,819 | 60,896 | 3,599 |
| 동대문 | 61,830 | 101,214 | 39,384 | 61,884 | 104,841 | 42,956 | 3,572 |
| 동작 | 107,599 | 115,294 | 7,695 | 108,075 | 119,131 | 11,057 | 3,361 |
| 마포 | 123,732 | 120,576 | -3,156 | 125,324 | 124,971 | -353 | 2,803 |
| 서대문 | 68,225 | 103,455 | 35,230 | 68,640 | 107,262 | 38,622 | 3,392 |
| 서초 | 380,017 | 209,785 | -170,232 | 425,978 | 236,365 | -189,613 | -19,381 |
| 성동 | 115,929 | 120,171 | 4,242 | 121,477 | 126,545 | 5,067 | 825 |
| 성북 | 83,746 | 106,887 | 23,141 | 85,926 | 111,576 | 25,650 | 2,509 |
| 송파 | 367,894 | 196,501 | -171,392 | 377,171 | 204,739 | -172,432 | -1,040 |
| 양천 | 140,142 | 125,324 | -14,818 | 141,163 | 129,433 | -11,730 | 3,089 |
| 영등포 | 118,209 | 119,197 | 988 | 120,238 | 123,811 | 3,573 | 2,584 |
| 용산 | 149,791 | 133,714 | -16,077 | 173,569 | 149,203 | -24,367 | -8,290 |
| 은평 | 69,920 | 102,432 | 32,512 | 70,014 | 106,078 | 36,064 | 3,552 |
| 종로 | 37,200 | 96,467 | 59,267 | 38,734 | 100,833 | 62,099 | 2,832 |
| 중구 | 33,500 | 95,263 | 61,764 | 33,970 | 99,097 | 65,128 | 3,364 |
| 중랑 | 42,883 | 95,844 | 52,961 | 42,895 | 99,449 | 56,554 | 3,593 |
| 전체 | 3,025,353 | | 0 | 3,205,311 | | 0 | 0 |

자료: 저자 작성

[그림 IV-4] 서울 지역구별 재산세 부과 배분 변화



자료: 저자 작성

〈표 IV-7〉은 재산세 누진세 구간 신설의 경우 서울시 전체적인 재산세 부과 금액이 증가함에 따라 각 자치구에서 재산세 세입이 증가하지만 서울 특별시의 재산세 배분 방식에 따라 새롭게 증가한 재산세를 배분하는 경우 25개 자치구별로 부과한 재산세 대비 세입으로 배분받는 금액의 변화를 계산한 결과를 정리한 내용이다. 예를 들어 강남구의 경우 현재(2022년), 주택 분 재산세를 538,847백만원 부과하였지만 이중에 강남구 세입으로 배분되는 몫은 263,589백만원으로 부과한 금액과 세입으로 배분받은 금액은 275,257백만원의 차이가 발생한다. ②시나리오에 따라 재산세 고액 누진세율 구간이 신설되는 경우 강남구의 재산세 부과 금액은 623,378백만원, 세입으로 배분받은 금액은 309,454백만원으로 두 금액 간의 차이는 313,924백만원으로 부과 대비 세입의 차이가 현행 세율 체계에서보다 38,667백만원 더 커지는 것으로 계산되었다. 서울시는 강남구, 서초구, 용산구, 양천구, 마포구, 강동구의 경우 부과 금액이 재산세 배분금액(세입)보다 큰 것으로 나타났다.

다음으로 〈표 IV-8〉은 재산세 누진세 구간을 신설하고 중부세를 폐지하는 경우 각 자치구의 세입 변화를 종합적으로 계산한 결과이다. 재산세 누진세율 구간 신설에 따라 재산세 세입이 증가하지만 부동산교부세가 감소하여 세입의 감소가 발생하여 전체적인 효과는 불분명하다. 시뮬레이션 결과에 의하면 강남구(+23,362백만원), 서초구(+10,280백만원), 용산구(+1,224백만원)만이 재산세 증가, 부동산교부세 감소에 의해 전체적인 주택 보유세로 인한 세입이 증가하고 나머지 모든 지자체는 세입이 감소하는 것으로 추정되었다. 특히나 노원구, 은평구, 강서구 등의 세입 감소 폭이 클 것으로 예상되었다.

〈표 IV-8〉 2022년 재산세(고액 구간 신설) - 종부세 폐지 주택분 세입 변화

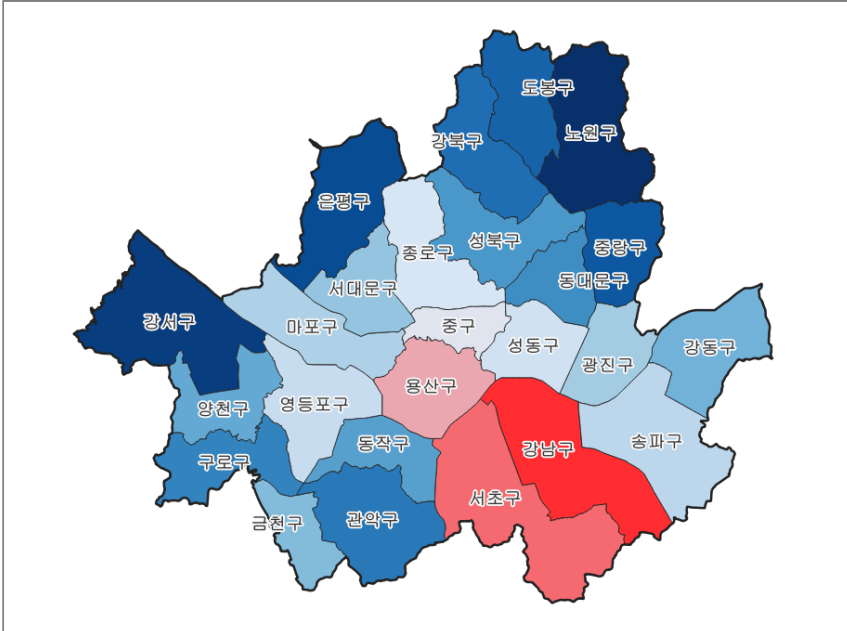
(단위: 백만원)

| 구 | 현행 세입 (A) | 신설 세입 (B) | 재산세 세입 증가 (C)=(B-A) | 부동산 교부세 (D) | 주택분 추정 (E) | 세입 변화 (E-C) |
|-----|--------------|--------------|---------------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 강남 | 263,589 | 309,454 | 45,865 | 35,028 | 22,503 | 23,362 |
| 강동 | 121,893 | 125,605 | 3,712 | 27,828 | 17,878 | -14,166 |
| 강북 | 92,157 | 95,769 | 3,612 | 30,118 | 19,349 | -15,737 |
| 강서 | 109,720 | 113,347 | 3,627 | 31,680 | 20,353 | -16,726 |
| 관악 | 98,928 | 102,557 | 3,629 | 29,443 | 18,916 | -15,287 |
| 광진 | 107,219 | 111,111 | 3,892 | 25,404 | 16,321 | -12,429 |
| 구로 | 100,487 | 104,096 | 3,609 | 28,633 | 18,395 | -14,786 |
| 금천 | 91,467 | 95,070 | 3,603 | 26,526 | 17,042 | -13,439 |
| 노원 | 103,546 | 107,147 | 3,601 | 35,959 | 23,102 | -19,501 |
| 도봉 | 94,220 | 97,819 | 3,599 | 30,145 | 19,367 | -15,768 |
| 동대문 | 101,214 | 104,841 | 3,627 | 28,597 | 18,372 | -14,745 |
| 동작 | 115,294 | 119,131 | 3,837 | 28,545 | 18,339 | -14,502 |
| 마포 | 120,576 | 124,971 | 4,395 | 24,858 | 15,970 | -11,575 |
| 서대문 | 103,455 | 107,262 | 3,807 | 25,945 | 16,668 | -12,861 |
| 서초 | 209,785 | 236,365 | 26,580 | 25,372 | 16,300 | 10,280 |
| 성동 | 120,171 | 126,545 | 6,374 | 25,291 | 16,248 | -9,874 |
| 성북 | 106,887 | 111,576 | 4,689 | 30,102 | 19,339 | -14,650 |
| 송파 | 196,501 | 204,739 | 8,238 | 30,831 | 19,807 | -11,569 |
| 양천 | 125,324 | 129,433 | 4,109 | 28,789 | 18,495 | -14,386 |
| 영등포 | 119,197 | 123,811 | 4,614 | 23,545 | 15,127 | -10,513 |
| 용산 | 133,714 | 149,203 | 15,489 | 22,204 | 14,265 | 1,224 |
| 은평 | 102,432 | 106,078 | 3,646 | 31,040 | 19,942 | -16,296 |
| 종로 | 96,467 | 100,833 | 4,366 | 19,503 | 12,530 | -8,164 |
| 중구 | 95,263 | 99,097 | 3,834 | 18,198 | 11,692 | -7,858 |
| 종랑 | 95,844 | 99,449 | 3,605 | 30,177 | 19,387 | -15,782 |
| 전체 | 3,025,350 | 3,205,309 | 179,959 | 693,761 | 445,707 | -265,748 |

주: 각 자치구별 부동산교부세 금액(D) 중에서 주택분의 비중은 전체 종합부동산세에서 주택분의 비중을 이용하여 추정함

자료: 저자 작성

[그림 IV-5] 재산세 구간 신설 & 종부세 폐지 시뮬레이션



자료: 저자 작성

3. 소결

제Ⅳ장에서는 종합부동산세를 개편하는 방안을 가상의 시나리오로 설정하고 현행 종부세 금액을 유지한 채로 재산세로 전환하는 방식(①시나리오), 종부세를 폐지하고 대신 재산세 고액 구간을 신설하는 방식(②시나리오)에 대한 시뮬레이션 분석을 수행하였다. 현행 종부세 전체 금액을 유지한 채로 재산세(전국분)를 신설하여 배분하는 경우(①시나리오) 서울·경기 및 일부 지방의 대도시에서는 보유세로 인한 세입이 증가하지만 나머지 대다수 지역에서는 세수가 감소하고 재정여건이 열악한 지자체에서 세수 감소 규모가 큰 것으로 나타났다. 다음으로 종부세를 폐지하고 재산세 고액 구간을 신설하는 방식(②시나리오)에서도 서울지역에서만 재산세 세입이 5.9% 증가하고 나머지 전체 지역의 재산세 세입 증가는 0.18%에 불과한 것으로 나타났다.

본 연구에서는 서울특별시에 좀 더 집중하여 25개 지역구별로 재산세 고액 구간 신설과 종합부동산세 폐지의 효과를 종합적으로 분석하였다. 서울 지역에서도 지역별 편차가 심하여 강남구, 서초구, 용산구에서만 재산세 세입이 크게 증가하여 부동산교부세 폐지에도 불구하고 전체적인 세입이 증가하며 나머지 22개 지역구에서는 세입이 오히려 감소하는 것으로 나타나 서울 지역 내에서도 지역구 간 편차가 상당히 존재하는 것으로 예측되었다.

따라서 시뮬레이션 결과를 살펴보면 종합부동산세(부동산교부세)가 현재 지방재정 균형발전을 위해 기여하는 바가 큰 것을 역설적으로 확인할 수 있으며 종합부동산세를 지방세로 편입하고자 하는 논의 시에 지역 간 편차를 완화할 수 있는 다양한 장치를 고려해야 함을 시사하는 결과이다.

V. 결론 및 정책 시사점

본 연구에서는 종합부동산세의 3가지 목적(조세부담의 형평성, 부동산 가격안정, 지방재정 균형발전)을 기준으로 제도의 효과성 및 다양한 경제적 효과를 분석하였다.

조세부담의 형평성 측면에서 소득 대비 세부담의 형평성을 분석한 결과 대다수 선행연구에서와 마찬가지로 보유세(재산세 - 종합부동산세)부담은 소득 대비 통계적으로 유의한 역진성이 있는 것으로 나타났다. 소득 대비 보유세 부담이 과도한 계층이 주로 은퇴한 연령층으로 나타났으며 종합부동산세보다 재산세의 경우 은퇴한 고령자에 대한 제도 개선 방안이 필요한 것으로 보인다. 소득 대비 재산세 부담이 과도한 계층이 보유하고 있는 자산 규모를 소득 대비 재산세 부담 5%, 10%를 기준으로 나누어 분석한 결과, 소득 대비 재산세 부담이 5%, 10% 이상인 그룹이 보유하고 있는 자산가치가 5%, 10% 미만 그룹보다 평균적으로 2~3배가량 높은 것으로 나타났으나 자산 규모가 크지 않은 계층도 상당한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 소득 대비 재산세 부담이 과도한 가구가 현재 소득이 없더라도 고액 자산가이기 때문에 보유세 부담이 소득 대비 높아도 문제가 없다는 비판은 일반화하기는 어려운 것으로 보인다. 또한 본 연구에서는 거주하고 있는 자가에서 발생하는 귀속임대료(imputed rent)를 소득으로 전환하여 추가적으로 소득 대비 형평성에 대한 분석을 진행하였다. 분석 결과 자가의 귀속임대료를 소득으로 합산하는 경우 소득 대비 종합부동산세 부담의 역진성은 크게 완화되며 통계적으로 유의한 역진성은 나타나지 않았다.

다음으로 자산가격 대비 세부담의 형평성을 분석한 결과 주로 저가 주택 구간에서 상대적으로 고가 주택보다 (자산가치 대비) 세부담이 높은 결과가 도출되었고 이와 같은 역진성은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 앞서

기술한 바와 같이 과세표준이 되는 주택의 공시가격과 세부담은 제도에 의해 누진적으로 설계가 되어 있다. 하지만 주택 시세(실거래가)와 공시가격이 1:1의 관계가 아닌 문제로 인하여 공시가격보다는 정작 세입자들이 보유하고 있는 자산의 가치로 인식하고 있는 시세 대비 세부담은 보유세 세율의 설계 및 취지와 다르게 일부 역진적인 구간이 나타나고 있는 상황이다. 주택 보유세의 과세표준이 되는 공시가격의 시세반영률(공시가격/시세)이 일관되지 않고 편차가 존재하며 더욱이 저가 주택 구간에서 편차가 심한 현재의 상황에서는 이와 같은 세부담의 수평적 형평성, 수직적 형평성을 저해하는 결과가 나타날 수 있으므로 공시가격 시세반영률의 균형성을 제고하는 작업을 지속적으로 추진하여 형평성 문제를 개선해 나갈 필요가 있다. 특히나 저가 주택 구간에서 시세반영률의 편차가 큰 문제, 주택 가격대별로 평균적인 시세반영률이 상이한 문제는 곧바로 세부담의 수평적, 수직적 형평성을 저해하는 결과로 연결되므로 이를 조속히 해결하는 노력이 필요하다.

두 번째로 종합부동산세의 부동산가격 안정화 기능에 대해서는 다수의 선행연구 결과를 종합적으로 검토하였다. 종합부동산세를 주택가격 안정화를 위한 수단으로 활용하게 되는 경우 주택시장 급등락에 따라 세율 등 제도가 빈번하게 변경되는 문제가 발생한다. 이에 따라 세율의 변동성이 과도해지며 종합부동산세입은 전액 부동산교부세로 활용된다는 측면에서 지방재정의 변동성을 확대하는 부작용도 수반하게 된다. 부동산교부세는 재정여건이 열악한 지자체에서는 큰 비중을 차지하는 중요 재원으로 변동성이 커질 경우 중장기적인 예산 계획에 차질이 발생할 수 있다. 또한 정책 시차의 불확실성으로 인해 주택시장의 변동성을 오히려 확대할 수 있는 문제점이 존재한다. 지난 2021년 이후 주택가격 하락기에 이전 시기의 종합부동산세율 인상의 효과가 뒤늦게 발휘하고 있다는 의견이 존재했었다. 하지만 원하는 시점(주택가격 급등기)에는 효과가 나타나지 않고 오히려 효과를 발휘하면 안 되는 시점(주택가격 급락, 2022년)에 뒤늦게 효과가 나타나는 정책을 정책 수단으로 계속 사용해야 하는지에 대한 자성이 필요하다. 다수의 선행연구에서 보유세를 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 데에 대하여 회의적인

연구결과가 다수 존재하는 상황이다. 더더욱 보유세 강화 정책이 주택가격을 안정화 시키는 효과가 장기적으로 있다고 하더라도 정책 시차의 불확실성으로 인해 언제 효과가 나타날지 예측이 안 되는 정책을 성급하게 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 경우 주택가격의 변동성을 오히려 더욱 확대시키는 부작용이 있을 수 있다.

세번째로는 종합부동산세의 지방재정 균형발전 측면에서의 기능과 역할을 점검하였다. 종합부동산세는 전액 부동산교부세 재원으로 활용되어 지방재정 균형발전에 긍정적으로 기여하고 있어 종합부동산세 개편을 논의할 시 반드시 고려해야 하는 부분이다. 종합부동산세를 폐지하고 지방세로 통합하는 경우 재정자립도가 낮은 지자체의 세수 감소로 인한 반발이 예상되어 지방재정 세수 감소에 대한 해결 방안(예: 지방교부세법 개정 등)도 동시에 고려해야 할 것으로 보인다. 소규모 지자체일수록 부동산교부세가 전체 예산에서 차지하는 비중이 높은 경향이 뚜렷하게 나타난다. 종합부동산세를 지방세로 편입하는 경우 지역 간 재정의 부익부 빈익빈이 심화되는 문제점이 나타날 것으로 예상되며 서울·수도권·대도시에서는 세수가 증가하고 기타 지역에서는 세수가 감소할 것으로 보인다. 다만, 현재 부동산교부세는 소형 지자체의 예산에서 차지하는 비중이 높으며 연도별로 변동성이 높아 소형 지자체의 중장기 예산 계획을 어렵게 만드는 측면이 있어 보다 안정적인 세원이 될 수 있도록 운영이 필요하다.

본 연구는 종합부동산세를 개편하는 방안을 가상의 시나리오로 설정하고 현행 종부세 금액을 유지한 채로 재산세로 전환하는 방식(①시나리오), 종부세를 폐지하고 대신 재산세 고액 구간을 신설하는 방식(②시나리오)에 대한 시뮬레이션 분석을 수행하였다. 현행 종부세 전체 금액을 유지한 채로 재산세(전국분)를 신설하여 배분하는 경우(①시나리오) 서울·경기 및 일부 지방의 대도시에서는 보유세로 인한 세입이 증가하지만 나머지 대다수 지역에서는 세수가 감소하고 재정여건이 열악한 지자체에서 세수 감소 규모가 큰 것으로 나타났다. 다음으로 종부세를 폐지하고 재산세 고액 구간을 신설하는 방식(②시나리오)에서도 서울지역에서만 재산세 세입이 5.9% 증가하고 나머

지 전체 지역의 재산세 세입 증가는 0.18%에 불과한 것으로 나타났다. 본 연구에서는 서울특별시에 좀 더 집중하여 25개 지역구별로 재산세 고액 구간 신설과 종합부동산세 폐지의 효과를 종합적으로 분석하였다. 서울 지역에서도 지역별 편차가 심하여 강남구, 서초구, 용산구에서만 재산세 세입이 크게 증가하여 부동산교부세 폐지에도 불구하고 전체적인 세입이 증가하며 나머지 22개 지역구에서는 세입이 오히려 감소하는 것으로 나타나 서울 지역 내에서도 지역구 간 편차가 상당히 존재하는 것으로 예측되었다. 따라서 시물레이션 결과를 살펴보면 종합부동산세(부동산교부세)가 현재 지방재정 균형발전을 위해 기여하는 바가 큰 것을 역설적으로 확인할 수 있으며 종합부동산세를 지방세로 편입하고자 하는 논의 시에 지역 간 편차를 완화할 수 있는 다양한 장치를 고려해야 함을 시사하는 결과이다.

종부세를 지방세로 전환하여 통합을 하는 경우 지방재정 균형발전 측면에서 지역 간 격차가 심화될 수 있는 측면에 대한 제도적 보완이 우선적으로 준비되어야 한다. 이에 대한 방안으로 광역시도별 재산세 공동과세를 통한 재산세의 지역 간 편차를 완화하는 것을 고려할 수 있으며 이에 대해서는 서울특별시의 제도를 참고할 수 있다. 서울특별시는 재산세를 재산세(본세)와 도시지역분에 따라 특별시세와 구세로 구분하여 특별시세는 각 자치구에 균등 배분하고 있다. 따라서 광역시도별로 재산세를 공동과세하여 광역시도 내의 지역 간 격차를 축소하는 방식을 고민해 볼 수 있다. 이에 더해 지역 간 격차를 더욱 축소하기 위해서는 광역도와 해당 지역에 위치한 광역시를 공동과세 권역으로 통합하여 재산세를 공동관리하는 방식을 고민할 수 있다. 예를 들어 전라남도와 광주광역시, 경상북도와 대구광역시를 같은 재산세 공동과세 권역으로 묶어 동일 권역 내에서 거둬들인 재산세를 재배분하는 방식이다.

또한 종합부동산세의 지방세로의 전환으로 인한 지역 간 편차를 완화하기 위한 방안으로 종합부동산세(주택분, 토지분) 중에서 주택분만을 재산세(지방세)로 전환하는 방식도 고민해 볼 수 있다. 이때 지방세로 전환하는 주택분에 위에서 설명한 권역별 공동과세를 적용하면 지역 간 편차를 더욱 완화

시킬 수 있는 방안이 될 수 있다. 이에 더해 법인과 개인이 납부하는 종합부동산세 중에서 개인이 납부하는 종합부동산세만을 지방세로 전환하고 법인이 납부하는 종합부동산세는 현재 부동산교부세와 같이 전국적으로 재배분하는 방식도 고려해 볼 수 있다.

참고문헌

<국내 문헌>

- 국세청, 「스페인 진출기업을 위한 세무안내」, 2015.
_____, 「국세통계연보」, 2009~2024. 각 연도.
- 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」, 2020.
- 국회예산정책처, 「부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점」, 2023.
_____, 「부동산세제 현황 및 최근 논의동향」, 2018.
- 김경환·김준형·조무상, 「우리나라 재산보유세 부담수준의 분석」, 한국재정학회 추계학술대회 발표 논문, 2012.
- 김유찬·이유향, 『주요국의 조세제도: 독일편』, 한국조세연구원, 2009.
- 김은경, 「스페인의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017.
- 김의섭·이상훈, 『영국의 지방세 제도』, 한국지방세연구원, 2013, p.70.
- 김태호, 「일본의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017.
- 김한기·박기백, 『입법과 정책』, 국회입법조사처, 2020.
- 노산하·신진호, 「검색빈도를 이용한 종합부동산세 및 재산세의 주택가격 인하효과 분석」, 『국토연구』, 제110권, 2021, pp. 81~93.
- 노영훈·김현숙, 『소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구』, 한국조세재정연구원, 2005.
- 대한민국정부, 『윤석열정부 120대 국정과제』, 2022.
- 박명호, 『부동산 보유세의 소득재분배 효과: 주택을 중심으로』, 한국개발연구원, 2008.
_____, 『부동산 보유세제의 장기적인 개편방향에 관한 연구: 보유세의 기

- 능을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2011.
- _____, 「주택분 종합부동산세 개편안의 소득재분배 효과에 대한 분석」, 경제
학공동학술대회 발표 논문, 2019.
- 박명호·우석진, 『부동산세제 개편효과 분석 및 전망』, 한국조세연구원, 2007.
- 박상수, 「영국의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원,
2017.
- 박정열, 「부동산 투자심리에 따른 종합부동산세 인상이 부동산 매매의도에
미치는 영향」, 『대한부동산학회』, 제59호, 2012, pp. 107~124.
- 박준·이태리, 「부동산보유세 변화의 거시경제 파급효과 분석」, 『도시행정
학보』, 제29집 제4호, 2016.
- 박지현, 『재산세·종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향』,
한국지방세연구원, 2021.
- 박지현·박상수·주만수·박훈, 『부동산세제 쟁점 분석 및 정책제언』, 한국
지방세연구원, 2022, pp. 197~198.
- 박진백·이수옥·이태리·전성제·권건우, 『부동산세제의 시장 영향력과 향
후 정책방향 연구』, 국토연구원, 2023.
- 박진백·이영, 「부동산 조세의 주택시장 안정화 효과」, 『부동산분석』, 제4권
제2호, 2018, pp. 1~19.
- 박춘성·송준·홍재화, 『균형거시모형을 이용한 한국의 주택가격 및 임차료
변동 요인 분석』, 한국금융연구원, 2018.
- 박한준·강희우·이정인, 『주요국 예산안- 프랑스』, 한국조세재정연구원, 2018.
- 박훈 외, 『해외 주요국의 재산세 과세기준일 제도』, 한국지방세연구원, 2016,
p. 3.
- 법제처 행정법제국, 「독일의 지방세제도 연구를 위한 공무 국외출장 보고서」,
2013.
- 서울특별시, 「2023년 지방세정연감」, 2024.
- 송경호, 『공사가격현실화가 주택시장에 미친 영향: 보유세, 매매가격 및 임대
가격, 주택 보유에 미친 영향을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2022.

- 송경호·권성오, 『정부의 부동산 정책이 주택시장에 미친 영향 분석: 서울 주택시장, 8.2대책, 9.13대책을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2020.
- 송원근, 『주요국의 재정분권 추진현황과 시사점』, 국회예산정책처, 2018.
- 정경화, 『해외 주요국의 재산세 과세기준일 제도』, 2016, pp. 27~32.
- 안창남, 「프랑스의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017.
- 우석진·전병희, 「종합부동산세가 전세가격에 미치는 효과: 준자연적 실험으로 부터의 증거」, 『재정학연구』, 2009.
- 이동식, 「독일의 재산세제도」, 『주요국의 재산세제도(방송스크랩)』, 한국지방세연구원, 2017.
- 이선화·마정화, 「미국의 재산세제도: 미국, 캘리포니아」, 『주요국의 재산세제도』, 한국지방세연구원, 2017.
- 정수연, 「주택공시가격 불형평성과 공시가격 산정방법의 관계: 실거래 반영률의 균일성을 중심으로」, 『감정평가학논집』, 제18권 제1호, 2019, pp. 101~131.
- 정운오·박성욱, 「부동산세제의 강화가 부동산 매매거래에 미친 영향」, 『경영학연구』, 제38권 제1호, 2009, pp. 269~293.
- 정진오·정재호, 「부동산정책이 부동산가격에 미치는 영향에 관한 연구」, 『LHI 저널』, 2023.
- 진동석·최윤수·김재명·윤하수, 「공시지가의 형평성에 관한 연구」, 『지적과 국토정보』, 제50권 제2호, 2020, pp. 133~153.
- 진장익·김단야, 「서울시 아파트 실거래가와 공시가격의 차이에 불형평성이 존재하는가? 부동산 빅데이터를 활용한 실증연구」, 『국토계획』, 제55권 제4호, 2020.
- 최승문·신상화, 『부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석』, 한국조세재정연구원, 2018.
- 통계청, 「주택 소유 통계」, 2019~2023.
- 한국부동산원, 「공동주택 공시가격」, 각 연도.

- 한국조세연구원, 『주요국의 조세동향』, 2011(2), 2011.
- _____, 『주요국의 조세제도: 프랑스편』, 2009.
- 한국조세재정연구원, 『(수시과제) 주요국의 보유세 현황 조사』, 2022.
- 한국지방세연구원, 『해외 주요국의 재산세 과세기준일 제도』, 2016.
- 행정안전부, 「2023 지방세외수입 통계연감(2022 결산기준)」, 2023.
- _____, 「지방세통계연감」, 2009~2023. 각 연도.
- _____, 「2022년 지방교부세 산정 해설」, 2022.
- _____, 「2024년 지방교부세 산정 해설」, 2024.
- 현진권, 「하이에크 관점에서 본 종합부동산세제의 위헌성」, 한국재정학회 학술대회, 2012.
- 홍원철·정준호·서광채, 「단독주택 과세평가의 수직적 형평성 분석」, 『감정평가학논집』, 제15권 제3호, 2016, pp. 23~44.
- 황규선, 「스위스에서 배우는 재정분권의 길」, 『정책톡톡』, 2023(09), 강원연구원, 2023.

〈해외 문헌〉

(미국)

- 뉴욕 주정부, 「뉴욕시 주거용 부동산세: 등급 1」, 2017.
- 뉴욕 주정부, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/definitions-of-property-assessment-terms.page>, 검색일자: 2024. 10. 30.
- _____, 「뉴욕시 주거용 부동산세: 등급 2」, 2017.
- _____, 「뉴욕시 거주용 부동산세: 등급 1」, 2021.
- CCH, *U.S. Master Property Tax Guide*, 2019.

(스페인)

- 스페인 국세청, “Wealth Tax Manual 2023(Practical Heritage Manual 2023),” 2024.

〈웹사이트〉

(공통)

IBFD, <https://research.ibfd.org/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

세계법제정보센터, https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsInfoReadPage.do?1=1&searchPageRowCnt=10&A=A&AST_SEQ=157&CTS_SEQ=46151&searchType=all&ETC=2, 검색일자: 2024. 10. 30.

(한국)

국가법령정보센터, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0%EA%B3%B5%EC%8B%9C%EB%B2%95>, 검색일자: 2024. 10. 30.

_____, 「종합부동산세법」, <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A2%85%ED%95%A9%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0%EC%84%B8%EB%B2%95>, 검색일자: 2024. 10. 30.

국세청, 「국세통계포털」, <https://tasis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>, 검색일자: 2024. 10. 30.

기획재정부, 「열린재정 재정공개시스템」, www.openfiscaldata.go.kr, 검색일자: 2024. 10. 30.

위택스, 「재산세」, <https://www.wetax.go.kr/main/?cmd=LPEPJAMain>, 검색일자: 2024. 10. 3.

통계청, 「국가통계포털」, <https://kosis.kr/search/search.do?query=1>, 검색일자: 2024. 10. 30.

행정안전부, 「지방재정365」, <https://www.lofin365.go.kr/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

(독일)

독일 법률포털(Gesetze im Internet), <https://www.gesetze-im-internet.de/>, 검색일자: 2024. 7. 30.

(미국)

뉴욕시 재무국, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/definitions-of-property-assessment-terms.page>, 검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/landlords-coop-condo.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/landlords-solar-roof.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-benefits.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-rates.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www1.nyc.gov/site/finance/benefits/landlords-green-roof.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-determining-your-market-value.page>,
검색일자: 2024. 7. 30.

뉴욕시 세무국, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/exemption/index.htm>,
검색일자: 2024. 7. 30.

_____, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm>, 검색일자:
2024. 7. 30.

_____, <https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm>, 검색일자:
2024. 7. 30.

(스페인)

https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escalas-autonomicas/comunidad-autonoma-cataluna.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folletos

/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escalas-autonomicas/comunitat-valenciana.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

스페인 공공행정포털(Punto de Acceso General), <https://administracion.gob.es>, 검색일자: 2024. 10. 16.

스페인 국가공보(BOE), <https://www.boe.es>, 검색일자: 2024. 10. 16.

스페인 국세청(AEAT), https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/Ayuda/23Manual/714.shtml, 검색일자: 2024. 10. 16.

_____, https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/en_gb/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/patrimonio-2023/c-4-determinacion-base-liquidable-integra/determinacion-cuota-integra/regla-general/escala-estatal.html, 검색일자: 2024. 10. 16.

(영국)

램버스(Lambeth Council), <https://www.lambeth.gov.uk/council-tax/bands-rates>, 검색일자: 2024. 10. 30.

스완지(Swansea Council), <https://www.swansea.gov.uk/article/4671/How-much-is-my-Council-Tax>, 검색일자: 2024. 10. 30.

스코틀랜드 정부 홈페이지(Scottish Government), <https://www.gov.scot/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

_____, <https://www.gov.scot/policies/local-government/non-domestic-rates/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

스코틀랜드(Scottish Assessors Association), <https://www.saa.gov.uk/council-tax/council-tax-bands/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

영국 법령 사이트(Legislation.gov.uk), <https://www.legislation.gov.uk>, 검색일자: 2024. 10. 30.

영국 정부 공식 웹사이트(gov.uk), <https://www.gov.uk>, 검색일자: 2024. 4 26.
_____, <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/enterprise-zones>, 검색일자: 2024. 4 26.

_____, <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/rural-rate-relief>,
검색일자: 2024. 4. 26.

_____, <https://www.gov.uk/government/publications/annual-tax-on-enveloped-dwellings-technical-guidance>, 검색일자: 2024. 4. 26.

_____, <https://www.gov.uk/government/statistics/national-non-domestic-rates-collected-by-councils-in-england-forecast-2024-to-2025/national-non-domestic-rates-collected-by-councils-in-england-forecast-for-2024-to-2025>;
<https://www.gov.scot/policies/local-government/non-domestic-rates/>;
<https://www.geraldeve.com/insights/rating-update-2024-25-ubrs-for-scotland-and-wales/>, 검색일자: 2024. 10. 30.

_____, <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics#value-your-property>, 검색일자: 2022. 4. 26.

_____, <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics>, 검색일자: 2022. 4. 26.

_____, <https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics#what-you-need-to-pay>, 검색일자: 2022. 10. 30.

웨일스 정부 홈페이지, <https://www.gov.wales/written-statement-non-domestic-rates-support-2024-25>, 검색일자: 2024. 10. 30.

제럴드 이브(Gerald Eve), <https://www.geraldeve.com/insights/rating-update-2024-25-ubrs-for-scotland-and-wales/>, 검색일자: 2022. 10. 30.

(일본)

e-Gov 일본법률검색시스템, <https://elaws.e-gov.go.jp/>, 검색일자: 2024. 4. 22.

동경도 주세국(東京都 主税局), https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei_tosi.html#ko_04_01, 검색일자: 2022. 4. 22.

미쓰이 리하우스(三井のリハウス), <https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/09.html>, 검색일자: 2022. 10. 31.

(프랑스)

프랑스 공공서비스사이트(Service-Public.fr), <https://www.service-public.fr/>,

검색일자: 2022. 7. 30.

프랑스 법률정보시스템(Légifrance), <https://www.legifrance.gouv.fr/>, 검색일자:

2022. 7. 30.

프랑스 재단(Fondation de France)(비영리 민간), <https://ifi.fondationdefrance.org/don-deduction-ifi>,

검색일자: 2022. 7. 30.

프랑스 행정부, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20074>,

검색일자: 2022. 7. 30.

〈보도자료〉

국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」,

보도자료, 2020. 11. 3., 발표 Retrieved from, https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95084697, 검색일자: 2024.

7. 30.

서울특별시, 「서울시, 주택보유세 근본적 개편안 마련해 대통령직인수위에

전달」, 보도자료, 2022. 4. 20., https://www.seoul.go.kr/news/news_report.do#view/361479?tr_code=snews, 검색일자: 2024. 7. 30.

행정안전부, 「올해 ‘과세표준상한제’ 첫 시행…주택 재산세 부담 완화」,

2024. 4. 18., 대한민국 정책브리핑, Retrieved from <https://m.korea.kr/news/top50View.do?newsId=148928307&cateId=subject>, 검색일자:

2024. 7. 30.

IBFD - United Kingdom - Corporate Taxation - Country Tax Guides - 5. Taxes

on Capital 5.3. Real estate tax 5.3.1. Annual Tax on Enveloped

Dwellings(ATED) (Last Reviewed: 1 June 2020), 검색일자: 2022. 4. 22.

CGI § 975; CGI § 976; 프랑스 국세청, “PATRIMOINE TAXABLE À L’IFI,”

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/patrimoine-taxable-lifi>, 검색일자:

2022. 4. 22.

CGI § 978; IBFD, “France - Individual Taxation - Country Tax Guides - 4. Taxes on Capital (Last Reviewed: 1 January 2022),” https://research.ibfd.org/#/doc?url=/collections/gthb/html/gthb_fr_s_004.html, 검색일자: 2022. 4. 22.; 프랑스 기부네트워크, <https://ifi.fondationdefrance.org/don-deduction-ifi>, 검색일자: 2022. 4. 22.

CGI § 979; IBFD, “France - Individual Taxation - Country Tax Guides - 4. Taxes on Capital (Last Reviewed: 1 January 2022),” https://research.ibfd.org/#/doc?url=/collections/gthb/html/gthb_fr_s_004.html, 검색일자: 2022. 4. 22.

부 록

〈부표 1〉 종합부동산세의 지방세 전환 시나리오

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 종부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|-----|------------|-------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
| 경북 | 영양군 | 204 | 1,050 | 36,488 | 425 | 37,538 | 1,475 | -36,062 | -96.1 |
| 강원 | 양구군 | 201 | 1,437 | 32,156 | 582 | 33,593 | 2,019 | -31,574 | -94.0 |
| 전북 | 장수군 | 340 | 1,695 | 34,893 | 686 | 36,588 | 2,381 | -34,207 | -93.5 |
| 경북 | 울릉군 | 397 | 1,409 | 27,168 | 571 | 28,577 | 1,980 | -26,597 | -93.1 |
| 강원 | 화천군 | 298 | 1,703 | 32,763 | 690 | 34,466 | 2,393 | -32,073 | -93.1 |
| 전북 | 순창군 | 286 | 1,949 | 35,582 | 789 | 37,531 | 2,738 | -34,792 | -92.7 |
| 경북 | 청송군 | 196 | 2,002 | 35,837 | 811 | 37,839 | 2,813 | -35,026 | -92.6 |
| 전남 | 진도군 | 190 | 2,013 | 35,577 | 815 | 37,590 | 2,828 | -34,762 | -92.5 |
| 전북 | 진안군 | 463 | 2,255 | 36,138 | 913 | 38,393 | 3,168 | -35,224 | -91.7 |
| 경북 | 봉화군 | 462 | 2,345 | 35,917 | 950 | 38,262 | 3,295 | -34,968 | -91.4 |
| 전남 | 구례군 | 594 | 2,411 | 35,464 | 976 | 37,875 | 3,387 | -34,487 | -91.1 |
| 전남 | 신안군 | 334 | 2,865 | 36,026 | 1,160 | 38,891 | 4,025 | -34,865 | -89.6 |
| 전남 | 보성군 | 773 | 3,009 | 36,697 | 1,219 | 39,706 | 4,228 | -35,478 | -89.4 |
| 전남 | 완도군 | 449 | 3,161 | 35,527 | 1,280 | 38,688 | 4,441 | -34,247 | -88.5 |
| 전남 | 장흥군 | 525 | 3,291 | 36,768 | 1,333 | 40,059 | 4,624 | -35,435 | -88.5 |
| 경남 | 의령군 | 417 | 3,172 | 34,789 | 1,285 | 37,961 | 4,457 | -33,504 | -88.3 |
| 충북 | 단양군 | 1,840 | 3,335 | 36,569 | 1,351 | 39,904 | 4,686 | -35,218 | -88.3 |
| 강원 | 인제군 | 599 | 2,931 | 31,961 | 1,187 | 34,892 | 4,118 | -30,775 | -88.2 |
| 전남 | 강진군 | 566 | 3,409 | 36,149 | 1,381 | 39,558 | 4,790 | -34,768 | -87.9 |
| 충남 | 청양군 | 358 | 3,223 | 33,689 | 1,305 | 36,912 | 4,528 | -32,384 | -87.7 |
| 전남 | 곡성군 | 416 | 3,692 | 36,014 | 1,495 | 39,706 | 5,187 | -34,519 | -86.9 |
| 전북 | 임실군 | 200 | 3,914 | 36,604 | 1,585 | 40,518 | 5,499 | -35,019 | -86.4 |
| 충북 | 영동군 | 667 | 3,846 | 35,067 | 1,557 | 38,913 | 5,403 | -33,510 | -86.1 |
| 경북 | 군위군 | 1,457 | 3,801 | 34,604 | 1,539 | 38,405 | 5,340 | -33,065 | -86.1 |
| 전남 | 함평군 | 572 | 3,930 | 35,665 | 1,592 | 39,595 | 5,522 | -34,074 | -86.1 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 중부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|-----|------------|-------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
| 전북 | 무주군 | 277 | 3,859 | 34,778 | 1,563 | 38,637 | 5,422 | -33,215 | -86.0 |
| 전남 | 고흥군 | 520 | 4,294 | 38,652 | 1,739 | 42,946 | 6,033 | -36,913 | -86.0 |
| 충북 | 보은군 | 531 | 4,166 | 34,174 | 1,687 | 38,340 | 5,853 | -32,487 | -84.7 |
| 경북 | 영덕군 | 861 | 4,508 | 36,095 | 1,826 | 40,603 | 6,334 | -34,269 | -84.4 |
| 경남 | 합천군 | 915 | 4,588 | 35,990 | 1,858 | 40,578 | 6,446 | -34,132 | -84.1 |
| 경북 | 의성군 | 1,040 | 4,990 | 39,043 | 2,021 | 44,033 | 7,011 | -37,023 | -84.1 |
| 경남 | 함양군 | 1,052 | 4,527 | 35,321 | 1,833 | 39,848 | 6,360 | -33,488 | -84.0 |
| 강원 | 태백시 | 1,297 | 4,391 | 33,769 | 1,778 | 38,160 | 6,169 | -31,990 | -83.8 |
| 경남 | 산청군 | 849 | 4,537 | 34,297 | 1,837 | 38,834 | 6,374 | -32,459 | -83.6 |
| 충북 | 괴산군 | 910 | 4,720 | 35,238 | 1,911 | 39,958 | 6,631 | -33,327 | -83.4 |
| 강원 | 영월군 | 1,053 | 4,620 | 33,542 | 1,871 | 38,162 | 6,491 | -31,671 | -83.0 |
| 경남 | 남해군 | 3,629 | 5,007 | 34,107 | 2,028 | 39,114 | 7,035 | -32,079 | -82.0 |
| 강원 | 철원군 | 852 | 4,835 | 32,735 | 1,958 | 37,570 | 6,793 | -30,777 | -81.9 |
| 전북 | 고창군 | 2,095 | 5,543 | 36,219 | 2,245 | 41,762 | 7,788 | -33,974 | -81.4 |
| 경남 | 하동군 | 654 | 5,683 | 34,417 | 2,301 | 40,100 | 7,984 | -32,116 | -80.1 |
| 경북 | 청도군 | 2,476 | 6,019 | 35,878 | 2,437 | 41,897 | 8,456 | -33,440 | -79.8 |
| 충북 | 옥천군 | 783 | 6,015 | 34,990 | 2,436 | 41,005 | 8,451 | -32,554 | -79.4 |
| 충북 | 증평군 | 371 | 4,998 | 28,900 | 2,024 | 33,898 | 7,022 | -26,876 | -79.3 |
| 강원 | 고성군 | 3,927 | 5,814 | 33,217 | 2,354 | 39,031 | 8,168 | -30,863 | -79.1 |
| 전남 | 장성군 | 1,566 | 6,400 | 33,814 | 2,592 | 40,214 | 8,992 | -31,222 | -77.6 |
| 강원 | 양양군 | 2,197 | 6,599 | 33,575 | 2,672 | 40,174 | 9,271 | -30,903 | -76.9 |
| 경남 | 거창군 | 1,014 | 6,861 | 34,295 | 2,778 | 41,156 | 9,639 | -31,516 | -76.6 |
| 충남 | 계룡시 | 837 | 5,314 | 26,275 | 2,152 | 31,589 | 7,466 | -24,123 | -76.4 |
| 충남 | 부여군 | 1,308 | 7,414 | 36,579 | 3,002 | 43,993 | 10,416 | -33,577 | -76.3 |
| 전남 | 담양군 | 2,148 | 7,053 | 33,608 | 2,856 | 40,661 | 9,909 | -30,752 | -75.6 |
| 전남 | 해남군 | 1,474 | 7,842 | 36,849 | 3,176 | 44,691 | 11,018 | -33,673 | -75.3 |
| 경북 | 고령군 | 1,043 | 7,360 | 33,773 | 2,981 | 41,133 | 10,341 | -30,792 | -74.9 |
| 충남 | 서천군 | 958 | 7,909 | 35,615 | 3,203 | 43,524 | 11,112 | -32,412 | -74.5 |
| 전북 | 부안군 | 973 | 7,825 | 35,172 | 3,169 | 42,997 | 10,994 | -32,003 | -74.4 |
| 전북 | 남원시 | 1,341 | 8,628 | 38,671 | 3,494 | 47,299 | 12,122 | -35,177 | -74.4 |
| 경북 | 성주군 | 1,058 | 8,050 | 33,042 | 3,260 | 41,092 | 11,310 | -29,782 | -72.5 |
| 경북 | 문경시 | 1,835 | 8,692 | 35,242 | 3,520 | 43,934 | 12,212 | -31,723 | -72.2 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 종부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|------|------------|--------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
| 경북 | 울진군 | 695 | 8,842 | 32,937 | 3,581 | 41,779 | 12,423 | -29,356 | -70.3 |
| 전남 | 영광군 | 1,333 | 9,257 | 34,295 | 3,749 | 43,552 | 13,006 | -30,546 | -70.1 |
| 경북 | 예천군 | 1,601 | 9,344 | 34,354 | 3,784 | 43,698 | 13,128 | -30,570 | -70.0 |
| 전북 | 김제시 | 1,297 | 10,950 | 40,002 | 4,434 | 50,952 | 15,384 | -35,567 | -69.8 |
| 경기 | 연천군 | 6,847 | 8,053 | 29,141 | 3,261 | 37,194 | 11,314 | -25,880 | -69.6 |
| 충남 | 금산군 | 1,781 | 9,391 | 33,173 | 3,803 | 42,564 | 13,194 | -29,370 | -69.0 |
| 인천 | 옹진군 | 725 | 8,737 | 29,749 | 3,538 | 38,486 | 12,275 | -26,211 | -68.1 |
| 강원 | 정선군 | 4,643 | 9,407 | 31,903 | 3,809 | 41,310 | 13,216 | -28,094 | -68.0 |
| 전북 | 정읍시 | 1,359 | 11,569 | 38,791 | 4,685 | 50,360 | 16,254 | -34,106 | -67.7 |
| 강원 | 횡성군 | 3,168 | 10,077 | 33,777 | 4,081 | 43,854 | 14,158 | -29,696 | -67.7 |
| 경북 | 상주시 | 1,688 | 11,038 | 36,919 | 4,470 | 47,957 | 15,508 | -32,449 | -67.7 |
| 전남 | 화순군 | 2,340 | 10,632 | 34,492 | 4,306 | 45,124 | 14,938 | -30,186 | -66.9 |
| 전남 | 영암군 | 2,459 | 11,459 | 34,835 | 4,640 | 46,294 | 16,099 | -30,195 | -65.2 |
| 경북 | 영주시 | 1,560 | 12,563 | 37,002 | 5,088 | 49,565 | 17,651 | -31,914 | -64.4 |
| 경남 | 고성군 | 1,683 | 12,208 | 33,897 | 4,944 | 46,105 | 17,152 | -28,953 | -62.8 |
| 경남 | 창녕군 | 994 | 12,160 | 33,740 | 4,924 | 45,900 | 17,084 | -28,815 | -62.8 |
| 강원 | 동해시 | 886 | 11,707 | 32,227 | 4,741 | 43,934 | 16,448 | -27,487 | -62.6 |
| 강원 | 홍천군 | 10,570 | 13,281 | 35,221 | 5,378 | 48,502 | 18,659 | -29,843 | -61.5 |
| 부산 | 영도구 | 7,781 | 16,652 | 43,192 | 6,743 | 59,844 | 23,395 | -36,449 | -60.9 |
| 강원 | 삼척시 | 3,302 | 13,569 | 35,177 | 5,495 | 48,746 | 19,064 | -29,682 | -60.9 |
| 충남 | 논산시 | 2,206 | 14,364 | 37,210 | 5,817 | 51,574 | 20,181 | -31,393 | -60.9 |
| 인천 | 동구 | 7,571 | 15,139 | 37,889 | 6,131 | 53,028 | 21,270 | -31,758 | -59.9 |
| 인천 | 강화군 | 3,690 | 15,554 | 35,598 | 6,299 | 51,152 | 21,853 | -29,299 | -57.3 |
| 충남 | 예산군 | 2,856 | 15,157 | 33,668 | 6,138 | 48,825 | 21,295 | -27,530 | -56.4 |
| 전남 | 무안군 | 2,557 | 14,244 | 31,280 | 5,768 | 45,524 | 20,012 | -25,512 | -56.0 |
| 충북 | 제천시 | 2,645 | 16,827 | 35,368 | 6,814 | 52,195 | 23,641 | -28,554 | -54.7 |
| 전북 | 완주군 | 2,593 | 16,736 | 33,849 | 6,777 | 50,585 | 23,513 | -27,072 | -53.5 |
| 강원 | 평창군 | 4,177 | 16,669 | 32,635 | 6,750 | 49,304 | 23,419 | -25,885 | -52.5 |
| 부산 | 서구 | 4,943 | 19,826 | 38,608 | 8,029 | 58,434 | 27,855 | -30,579 | -52.3 |
| 대구 | 남구 | 5,532 | 21,162 | 40,820 | 8,570 | 61,982 | 29,732 | -32,250 | -52.0 |
| 경기 | 동두천시 | 4,377 | 15,753 | 29,946 | 6,379 | 45,699 | 22,132 | -23,567 | -51.6 |
| 경남 | 함안군 | 1,497 | 16,533 | 31,112 | 6,695 | 47,645 | 23,228 | -24,417 | -51.2 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 중부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|-----|------------|--------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
| 충남 | 태안군 | 6,442 | 17,092 | 31,916 | 6,922 | 49,008 | 24,014 | -24,994 | -51.0 |
| 충남 | 공주시 | 4,526 | 18,515 | 34,130 | 7,498 | 52,645 | 26,013 | -26,632 | -50.6 |
| 충남 | 보령시 | 5,708 | 18,826 | 34,524 | 7,624 | 53,350 | 26,450 | -26,900 | -50.4 |
| 충남 | 홍성군 | 2,994 | 17,955 | 32,689 | 7,271 | 50,644 | 25,226 | -25,418 | -50.2 |
| 경남 | 밀양시 | 3,406 | 20,781 | 35,359 | 8,416 | 56,140 | 29,197 | -26,943 | -48.0 |
| 강원 | 속초시 | 3,578 | 18,845 | 30,870 | 7,632 | 49,715 | 26,477 | -23,239 | -46.7 |
| 경북 | 김천시 | 43,164 | 22,873 | 35,302 | 9,263 | 58,175 | 32,136 | -26,040 | -44.8 |
| 경북 | 영천시 | 2,647 | 23,166 | 35,416 | 9,381 | 58,582 | 32,547 | -26,035 | -44.4 |
| 경남 | 통영시 | 1,958 | 20,915 | 31,795 | 8,470 | 52,710 | 29,385 | -23,325 | -44.3 |
| 경남 | 사천시 | 2,719 | 20,483 | 31,137 | 8,295 | 51,620 | 28,778 | -22,842 | -44.3 |
| 경북 | 안동시 | 3,178 | 24,901 | 37,140 | 10,084 | 62,041 | 34,985 | -27,056 | -43.6 |
| 부산 | 중구 | 7,699 | 23,441 | 33,175 | 9,493 | 56,616 | 32,934 | -23,682 | -41.8 |
| 전남 | 목포시 | 3,344 | 25,964 | 35,617 | 10,514 | 61,581 | 36,478 | -25,102 | -40.8 |
| 광주 | 동구 | 9,848 | 25,161 | 34,469 | 10,189 | 59,630 | 35,350 | -24,280 | -40.7 |
| 울산 | 동구 | 4,945 | 24,605 | 33,292 | 9,964 | 57,897 | 34,569 | -23,328 | -40.3 |
| 대전 | 동구 | 106,540 | 32,840 | 42,280 | 13,299 | 75,120 | 46,139 | -28,982 | -38.6 |
| 부산 | 동구 | 8,282 | 30,318 | 38,983 | 12,278 | 69,301 | 42,596 | -26,706 | -38.5 |
| 전북 | 익산시 | 22,000 | 33,424 | 39,952 | 13,535 | 73,376 | 46,959 | -26,416 | -36.0 |
| 대구 | 서구 | 3,209 | 33,975 | 39,257 | 13,759 | 73,232 | 47,734 | -25,499 | -34.8 |
| 충북 | 진천군 | 5,020 | 22,480 | 25,858 | 9,104 | 48,338 | 31,584 | -16,755 | -34.7 |
| 충북 | 음성군 | 6,671 | 26,206 | 29,000 | 10,612 | 55,206 | 36,818 | -18,387 | -33.3 |
| 경북 | 칠곡군 | 3,029 | 27,324 | 30,149 | 11,065 | 57,473 | 38,389 | -19,084 | -33.2 |
| 대전 | 중구 | 10,574 | 36,595 | 40,175 | 14,820 | 76,770 | 51,415 | -25,355 | -33.0 |
| 광주 | 남구 | 11,967 | 34,701 | 37,186 | 14,053 | 71,887 | 48,754 | -23,134 | -32.2 |
| 부산 | 북구 | 11,555 | 37,536 | 40,148 | 15,201 | 77,684 | 52,737 | -24,947 | -32.1 |
| 강원 | 강릉시 | 7,418 | 34,701 | 37,104 | 14,053 | 71,805 | 48,754 | -23,052 | -32.1 |
| 대전 | 대덕구 | 27,696 | 34,954 | 37,114 | 14,155 | 72,068 | 49,109 | -22,959 | -31.9 |
| 울산 | 중구 | 12,032 | 35,584 | 37,073 | 14,410 | 72,657 | 49,994 | -22,663 | -31.2 |
| 전남 | 나주시 | 78,469 | 31,774 | 32,484 | 12,867 | 64,258 | 44,641 | -19,617 | -30.5 |
| 경기 | 가평군 | 8,639 | 29,017 | 28,559 | 11,751 | 57,576 | 40,768 | -16,808 | -29.2 |
| 충북 | 충주시 | 8,252 | 37,438 | 34,438 | 15,161 | 71,876 | 52,599 | -19,277 | -26.8 |
| 경기 | 양평군 | 16,907 | 33,456 | 29,701 | 13,548 | 63,157 | 47,004 | -16,152 | -25.6 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 중부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|------|------------|---------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
| 전북 | 군산시 | 8,331 | 45,308 | 37,002 | 18,348 | 82,310 | 63,656 | -18,654 | -22.7 |
| 전남 | 순천시 | 7,225 | 43,041 | 33,319 | 17,430 | 76,360 | 60,471 | -15,889 | -20.8 |
| 전남 | 광양시 | 5,380 | 39,540 | 29,617 | 16,012 | 69,157 | 55,552 | -13,605 | -19.7 |
| 인천 | 계양구 | 6,604 | 49,644 | 36,962 | 20,104 | 86,606 | 69,748 | -16,858 | -19.5 |
| 부산 | 연제구 | 17,784 | 46,553 | 34,156 | 18,852 | 80,709 | 65,405 | -15,304 | -19.0 |
| 부산 | 금정구 | 18,851 | 49,689 | 35,409 | 20,122 | 85,098 | 69,811 | -15,286 | -18.0 |
| 부산 | 사상구 | 8,791 | 48,182 | 34,268 | 19,512 | 82,450 | 67,694 | -14,756 | -17.9 |
| 부산 | 사하구 | 11,095 | 53,902 | 37,096 | 21,828 | 90,998 | 75,730 | -15,267 | -16.8 |
| 광주 | 북구 | 19,844 | 57,522 | 38,542 | 23,294 | 96,064 | 80,816 | -15,248 | -15.9 |
| 강원 | 춘천시 | 13,698 | 57,178 | 37,760 | 23,155 | 94,938 | 80,333 | -14,605 | -15.4 |
| 충남 | 서산시 | 9,476 | 40,790 | 26,892 | 16,518 | 67,682 | 57,308 | -10,373 | -15.3 |
| 부산 | 수영구 | 27,776 | 47,379 | 29,928 | 19,187 | 77,307 | 66,566 | -10,741 | -13.9 |
| 대구 | 중구 | 11,925 | 44,934 | 28,176 | 18,197 | 73,110 | 63,131 | -9,979 | -13.6 |
| 경남 | 거제시 | 6,391 | 45,425 | 28,469 | 18,395 | 73,894 | 63,820 | -10,074 | -13.6 |
| 경기 | 포천시 | 12,582 | 48,087 | 29,587 | 19,473 | 77,674 | 67,560 | -10,114 | -13.0 |
| 제주 | | 92,106 | 219,101 | 132,890 | 88,728 | 351,991 | 307,829 | -44,163 | -12.5 |
| 인천 | 미추홀구 | 12,565 | 70,333 | 40,402 | 28,482 | 110,735 | 98,815 | -11,920 | -10.8 |
| 경기 | 여주시 | 11,848 | 52,486 | 29,571 | 21,255 | 82,057 | 73,741 | -8,316 | -10.1 |
| 울산 | 북구 | 5,732 | 52,919 | 29,447 | 21,430 | 82,366 | 74,349 | -8,016 | -9.7 |
| 광주 | 서구 | 24,861 | 58,799 | 31,597 | 23,811 | 90,396 | 82,610 | -7,786 | -8.6 |
| 서울 | 강북구 | 10,666 | 56,781 | 30,118 | 22,994 | 86,899 | 79,775 | -7,124 | -8.2 |
| 경남 | 진주시 | 67,347 | 60,088 | 30,782 | 24,333 | 90,870 | 84,421 | -6,449 | -7.1 |
| 서울 | 도봉구 | 13,527 | 59,775 | 30,145 | 24,207 | 89,920 | 83,982 | -5,938 | -6.6 |
| 경북 | 경산시 | 9,725 | 60,162 | 30,331 | 24,363 | 90,493 | 84,525 | -5,967 | -6.6 |
| 부산 | 동래구 | 28,259 | 63,778 | 31,413 | 25,828 | 95,191 | 89,606 | -5,585 | -5.9 |
| 강원 | 원주시 | 31,378 | 72,802 | 35,172 | 29,482 | 107,974 | 102,284 | -5,690 | -5.3 |
| 대구 | 동구 | 23,026 | 74,902 | 36,047 | 30,333 | 110,949 | 105,235 | -5,714 | -5.2 |
| 전남 | 여수시 | 9,656 | 63,128 | 29,517 | 25,564 | 92,645 | 88,692 | -3,952 | -4.3 |
| 부산 | 남구 | 42,789 | 66,419 | 31,028 | 26,897 | 97,447 | 93,316 | -4,131 | -4.2 |
| 경북 | 경주시 | 36,062 | 69,492 | 31,932 | 28,142 | 101,424 | 97,634 | -3,790 | -3.7 |
| 충남 | 당진시 | 10,778 | 62,130 | 27,895 | 25,160 | 90,025 | 87,290 | -2,735 | -3.0 |
| 대구 | 북구 | 10,191 | 79,838 | 34,870 | 32,331 | 114,708 | 112,169 | -2,539 | -2.2 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 중부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|------|------------|---------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|------|
| 대전 | 서구 | 35,530 | 86,619 | 37,773 | 35,077 | 124,392 | 121,696 | -2,696 | -2.2 |
| 인천 | 부평구 | 17,562 | 89,593 | 38,587 | 36,282 | 128,180 | 125,875 | -2,305 | -1.8 |
| 경기 | 안성시 | 13,830 | 66,769 | 28,687 | 27,039 | 95,456 | 93,808 | -1,648 | -1.7 |
| 경기 | 구리시 | 12,908 | 52,813 | 21,787 | 21,387 | 74,600 | 74,200 | -400 | -0.5 |
| 경기 | 의정부시 | 15,411 | 78,501 | 31,116 | 31,790 | 109,617 | 110,291 | 674 | 0.6 |
| 경기 | 양주시 | 16,084 | 78,477 | 30,634 | 31,780 | 109,111 | 110,257 | 1,146 | 1.1 |
| 서울 | 종로구 | 14,685 | 77,797 | 30,177 | 31,505 | 107,974 | 109,302 | 1,328 | 1.2 |
| 광주 | 광산구 | 15,248 | 82,339 | 31,155 | 33,344 | 113,494 | 115,683 | 2,189 | 1.9 |
| 경북 | 포항시 | 27,076 | 94,067 | 35,576 | 38,094 | 129,643 | 132,161 | 2,518 | 1.9 |
| 대구 | 달성군 | 7,851 | 66,364 | 24,886 | 26,875 | 91,250 | 93,239 | 1,989 | 2.2 |
| 경기 | 군포시 | 16,897 | 64,613 | 23,330 | 26,166 | 87,943 | 90,779 | 2,836 | 3.2 |
| 부산 | 부산진구 | 27,654 | 90,038 | 31,681 | 36,462 | 121,719 | 126,500 | 4,781 | 3.9 |
| 부산 | 기장군 | 19,948 | 76,137 | 26,573 | 30,833 | 102,710 | 106,970 | 4,259 | 4.1 |
| 경기 | 오산시 | 9,621 | 57,321 | 19,522 | 23,213 | 76,843 | 80,534 | 3,691 | 4.8 |
| 서울 | 금천구 | 25,967 | 81,552 | 26,526 | 33,026 | 108,078 | 114,578 | 6,499 | 6.0 |
| 경남 | 양산시 | 14,983 | 89,074 | 28,730 | 36,072 | 117,804 | 125,146 | 7,342 | 6.2 |
| 서울 | 노원구 | 30,821 | 112,878 | 35,959 | 45,711 | 148,837 | 158,589 | 9,752 | 6.6 |
| 인천 | 남동구 | 26,836 | 118,646 | 37,045 | 48,047 | 155,691 | 166,693 | 11,002 | 7.1 |
| 전북 | 전주시 | 29,560 | 104,792 | 32,608 | 42,437 | 137,400 | 147,229 | 9,829 | 7.2 |
| 대구 | 달서구 | 19,824 | 113,729 | 34,051 | 46,056 | 147,780 | 159,785 | 12,005 | 8.1 |
| 경기 | 의왕시 | 19,820 | 64,363 | 18,908 | 26,065 | 83,271 | 90,428 | 7,156 | 8.6 |
| 울산 | 울주군 | 13,118 | 84,514 | 24,496 | 34,225 | 109,010 | 118,739 | 9,729 | 8.9 |
| 경북 | 구미시 | 10,043 | 70,864 | 20,458 | 28,697 | 91,322 | 99,561 | 8,240 | 9.0 |
| 울산 | 남구 | 24,663 | 100,278 | 27,270 | 40,609 | 127,548 | 140,887 | 13,339 | 10.5 |
| 서울 | 은평구 | 25,186 | 114,661 | 31,040 | 46,433 | 145,701 | 161,094 | 15,393 | 10.6 |
| 서울 | 관악구 | 31,882 | 110,140 | 29,443 | 44,603 | 139,583 | 154,743 | 15,159 | 10.9 |
| 충남 | 아산시 | 14,379 | 82,634 | 21,600 | 33,464 | 104,234 | 116,098 | 11,863 | 11.4 |
| 대전 | 유성구 | 57,288 | 110,518 | 28,801 | 44,756 | 139,319 | 155,274 | 15,955 | 11.5 |
| 경기 | 광주시 | 36,803 | 104,199 | 25,114 | 42,197 | 129,313 | 146,396 | 17,082 | 13.2 |
| 서울 | 동대문구 | 32,154 | 119,592 | 28,597 | 48,430 | 148,189 | 168,022 | 19,833 | 13.4 |
| 경기 | 이천시 | 22,809 | 77,630 | 18,487 | 31,437 | 96,117 | 109,067 | 12,951 | 13.5 |
| 서울 | 성북구 | 51,265 | 126,720 | 30,102 | 51,317 | 156,822 | 178,037 | 21,214 | 13.5 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 중부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|------|------------|---------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------|------|
| 충북 | 청주시 | 32,122 | 153,082 | 36,168 | 61,992 | 189,250 | 215,074 | 25,824 | 13.6 |
| 경기 | 파주시 | 33,039 | 129,598 | 30,302 | 52,482 | 159,900 | 182,080 | 22,180 | 13.9 |
| 서울 | 구로구 | 34,043 | 122,671 | 28,633 | 49,677 | 151,304 | 172,348 | 21,044 | 13.9 |
| 서울 | 서대문구 | 39,036 | 113,795 | 25,945 | 46,083 | 139,740 | 159,878 | 20,138 | 14.4 |
| 경기 | 광명시 | 29,050 | 100,950 | 22,335 | 40,881 | 123,285 | 141,831 | 18,546 | 15.0 |
| 대구 | 수성구 | 66,320 | 142,163 | 30,058 | 57,571 | 172,221 | 199,734 | 27,512 | 16.0 |
| 충남 | 천안시 | 33,939 | 143,098 | 28,833 | 57,949 | 171,931 | 201,047 | 29,117 | 16.9 |
| 경남 | 김해시 | 25,609 | 134,967 | 26,579 | 54,657 | 161,546 | 189,624 | 28,078 | 17.4 |
| 서울 | 광진구 | 50,798 | 132,743 | 25,404 | 53,756 | 158,147 | 186,499 | 28,352 | 17.9 |
| 경기 | 남양주시 | 51,083 | 190,185 | 35,836 | 77,018 | 226,021 | 267,203 | 41,181 | 18.2 |
| 서울 | 동작구 | 57,399 | 152,217 | 28,545 | 61,642 | 180,762 | 213,859 | 33,097 | 18.3 |
| 부산 | 해운대구 | 95,919 | 149,778 | 27,355 | 60,654 | 177,133 | 210,432 | 33,300 | 18.8 |
| 경기 | 부천시 | 35,914 | 177,752 | 32,253 | 71,983 | 210,005 | 249,735 | 39,729 | 18.9 |
| 인천 | 연수구 | 88,663 | 150,207 | 26,862 | 60,828 | 177,069 | 211,035 | 33,966 | 19.2 |
| 경기 | 과천시 | 46,164 | 72,964 | 13,035 | 29,548 | 85,999 | 102,512 | 16,513 | 19.2 |
| 인천 | 중구 | 25,531 | 135,711 | 23,253 | 54,958 | 158,964 | 190,669 | 31,705 | 19.9 |
| 서울 | 양천구 | 67,838 | 182,357 | 28,789 | 73,848 | 211,146 | 256,205 | 45,059 | 21.3 |
| 경남 | 창원시 | 37,178 | 211,478 | 33,348 | 85,641 | 244,826 | 297,119 | 52,292 | 21.4 |
| 부산 | 강서구 | 15,352 | 116,432 | 17,959 | 47,151 | 134,391 | 163,583 | 29,191 | 21.7 |
| 경기 | 안산시 | 63,168 | 162,031 | 24,840 | 65,616 | 186,871 | 227,647 | 40,777 | 21.8 |
| 경기 | 김포시 | 50,267 | 151,961 | 22,942 | 61,538 | 174,903 | 213,499 | 38,597 | 22.1 |
| 경기 | 안양시 | 50,302 | 170,085 | 25,344 | 68,878 | 195,429 | 238,963 | 43,534 | 22.3 |
| 서울 | 강서구 | 93,497 | 214,679 | 31,680 | 86,937 | 246,359 | 301,616 | 55,257 | 22.4 |
| 인천 | 서구 | 40,812 | 209,817 | 30,803 | 84,968 | 240,620 | 294,785 | 54,165 | 22.5 |
| 경기 | 시흥시 | 26,753 | 155,129 | 22,435 | 62,821 | 177,564 | 217,950 | 40,387 | 22.7 |
| 경기 | 고양시 | 86,029 | 287,848 | 39,699 | 116,568 | 327,547 | 404,416 | 76,869 | 23.5 |
| 서울 | 성동구 | 104,548 | 192,222 | 25,291 | 77,843 | 217,513 | 270,065 | 52,552 | 24.2 |
| 세종 | | 34,886 | 128,375 | 16,412 | 51,987 | 144,787 | 180,362 | 35,575 | 24.6 |
| 서울 | 강동구 | 62,206 | 220,717 | 27,828 | 89,382 | 248,545 | 310,099 | 61,554 | 24.8 |
| 경기 | 평택시 | 36,700 | 214,326 | 25,188 | 86,794 | 239,514 | 301,120 | 61,606 | 25.7 |
| 서울 | 종로구 | 133,273 | 184,533 | 19,503 | 74,729 | 204,036 | 259,262 | 55,226 | 27.1 |
| 서울 | 마포구 | 97,396 | 246,056 | 24,858 | 99,643 | 270,914 | 345,699 | 74,786 | 27.6 |

〈부표 1〉의 계속

(단위: 백만원, %)

| 시도 | 시군구 | 종합 부동산세 | 재산세 | 부동산 교부세 | 종부세 배분 시나리오 | 재산세 교부세 합 | 가상 시나리오 합 | 증감 금액 | 증감률 |
|----|------|------------|-----------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|------|
| 경기 | 하남시 | 33,679 | 168,841 | 16,541 | 68,374 | 185,382 | 237,215 | 51,834 | 28.0 |
| 서울 | 영등포구 | 196,876 | 273,568 | 23,545 | 110,785 | 297,113 | 384,353 | 87,239 | 29.4 |
| 경기 | 수원시 | 108,692 | 312,959 | 26,498 | 126,737 | 339,457 | 439,696 | 100,238 | 29.5 |
| 서울 | 용산구 | 193,099 | 268,330 | 22,204 | 108,664 | 290,534 | 376,994 | 86,459 | 29.8 |
| 서울 | 중구 | 411,114 | 271,252 | 18,198 | 109,847 | 289,450 | 381,099 | 91,648 | 31.7 |
| 경기 | 용인시 | 248,687 | 413,177 | 26,892 | 167,321 | 440,069 | 580,498 | 140,429 | 31.9 |
| 경기 | 화성시 | 102,233 | 365,608 | 22,462 | 148,057 | 388,070 | 513,665 | 125,596 | 32.4 |
| 서울 | 송파구 | 227,430 | 576,411 | 30,831 | 233,425 | 607,242 | 809,836 | 202,594 | 33.4 |
| 경기 | 성남시 | 219,073 | 463,662 | 24,780 | 187,766 | 488,442 | 651,428 | 162,986 | 33.4 |
| 서울 | 서초구 | 459,589 | 675,360 | 25,372 | 273,495 | 700,732 | 948,855 | 248,123 | 35.4 |
| 서울 | 강남구 | 800,111 | 1,194,632 | 35,028 | 483,781 | 1,229,660 | 1,678,413 | 448,753 | 36.5 |

자료: 저자 작성

〈부표 2〉 2018~2023년 시군구별 종합부동산세액

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----------|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 계 | 소계 | 18,773 | 4,432 | 30,072 | 9,524 | 39,006 | 14,590 | 72,681 | 44,085 | 67,198 | 32,970 | 41,951 | 9,487 |
| 서울 | 소계 | 11,208 | 2,755 | 17,747 | 6,194 | 24,015 | 9,965 | 36,955 | 23,742 | 32,644 | 16,684 | 20,094 | 4,831 |
| 서울 | 강남구 | 3,944 | 953 | 6,193 | 2,070 | 8,721 | 3,093 | 9,100 | 6,264 | 8,001 | 4,253 | 5,116 | 1,513 |
| 서울 | 강동구 | 77 | 40 | 132 | 78 | 312 | 159 | 725 | 543 | 622 | 416 | 257 | 60 |
| 서울 | 강북구 | 20 | 12 | 37 | 25 | 45 | 32 | 116 | 99 | 107 | 87 | 45 | 23 |
| 서울 | 강서구 | 292 | 35 | 437 | 87 | 479 | 123 | 1,026 | 491 | 935 | 384 | 491 | 58 |
| 서울 | 관악구 | 55 | 25 | 107 | 60 | 126 | 82 | 361 | 305 | 319 | 242 | 120 | 51 |
| 서울 | 광진구 | 91 | 50 | 191 | 113 | 249 | 166 | 626 | 536 | 508 | 381 | 220 | 98 |
| 서울 | 구로구 | 45 | 17 | 78 | 37 | 115 | 67 | 369 | 293 | 340 | 217 | 156 | 45 |
| 서울 | 금천구 | 55 | 7 | 79 | 16 | 106 | 25 | 278 | 158 | 260 | 119 | 178 | 42 |
| 서울 | 노원구 | 38 | 18 | 66 | 38 | 90 | 64 | 323 | 284 | 308 | 260 | 60 | 23 |
| 서울 | 도봉구 | 18 | 9 | 35 | 20 | 46 | 29 | 139 | 116 | 135 | 112 | 30 | 11 |
| 서울 | 동대문구 | 95 | 22 | 135 | 78 | 161 | 103 | 375 | 318 | 322 | 240 | 137 | 44 |
| 서울 | 동작구 | 108 | 49 | 203 | 120 | 304 | 219 | 740 | 641 | 574 | 457 | 193 | 79 |
| 서울 | 마포구 | 248 | 67 | 383 | 143 | 539 | 260 | 1,130 | 779 | 974 | 523 | 518 | 113 |
| 서울 | 서대문구 | 74 | 33 | 151 | 86 | 204 | 126 | 456 | 360 | 390 | 271 | 224 | 44 |
| 서울 | 서초구 | 1,264 | 472 | 2,128 | 1,065 | 3,060 | 1,811 | 5,456 | 3,758 | 4,596 | 2,519 | 2,759 | 814 |
| 서울 | 성동구 | 373 | 77 | 536 | 167 | 643 | 286 | 1,196 | 785 | 1,045 | 574 | 326 | 163 |
| 서울 | 성북구 | 137 | 69 | 264 | 152 | 321 | 204 | 633 | 500 | 513 | 360 | 218 | 81 |
| 서울 | 송파구 | 554 | 220 | 950 | 514 | 1,250 | 863 | 2,713 | 2,223 | 2,274 | 1,661 | 860 | 291 |
| 서울 | 양천구 | 112 | 69 | 206 | 146 | 348 | 275 | 916 | 814 | 678 | 560 | 186 | 79 |
| 서울 | 영등포구 | 654 | 70 | 973 | 161 | 1,152 | 273 | 1,936 | 828 | 1,969 | 611 | 1,594 | 165 |
| 서울 | 용산구 | 511 | 233 | 955 | 561 | 1,568 | 1,112 | 2,464 | 1,856 | 1,931 | 1,235 | 1,141 | 516 |
| 서울 | 은평구 | 53 | 29 | 92 | 58 | 116 | 76 | 303 | 259 | 252 | 205 | 80 | 34 |
| 서울 | 종로구 | 446 | 68 | 668 | 143 | 777 | 177 | 1,378 | 528 | 1,333 | 324 | 1,118 | 134 |
| 서울 | 중구 | 1,925 | 101 | 2,710 | 233 | 3,219 | 293 | 3,972 | 801 | 4,111 | 552 | 4,028 | 331 |
| 서울 | 종랑구 | 21 | 10 | 37 | 22 | 64 | 48 | 224 | 203 | 147 | 122 | 40 | 18 |
| 인천 | 소계 | 565 | 91 | 872 | 185 | 1,012 | 211 | 2,247 | 949 | 2,306 | 935 | 1,552 | 194 |
| 인천 | 강화군 | 5 | 2 | 10 | 4 | 15 | 6 | 35 | 20 | 37 | 19 | 22 | 5 |
| 인천 | 계양구 | 32 | 6 | 54 | 11 | 32 | 16 | 71 | 51 | 66 | 44 | 29 | 10 |
| 인천 | 남동구 | 137 | 24 | 136 | 43 | 132 | 36 | 263 | 125 | 268 | 115 | 173 | 24 |
| 인천 | 동구 | 25 | 1 | 41 | 2 | 55 | 2 | 75 | 21 | 76 | 7 | 50 | 2 |
| 인천 | 미추홀구 | 27 | 5 | 54 | 18 | 49 | 21 | 194 | 90 | 126 | 68 | 122 | 14 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 인천 | 부평구 | 41 | 12 | 78 | 27 | 74 | 22 | 161 | 99 | 176 | 106 | 91 | 21 |
| 인천 | 서구 | 95 | 13 | 150 | 24 | 180 | 32 | 375 | 183 | 408 | 180 | 250 | 43 |
| 인천 | 연수구 | 113 | 21 | 217 | 42 | 357 | 61 | 877 | 303 | 887 | 337 | 537 | 56 |
| 인천 | 옹진군 | 2 | 0 | 4 | 1 | 3 | 1 | 8 | 5 | 7 | 4 | 6 | 3 |
| 인천 | 중구 | 87 | 6 | 128 | 13 | 115 | 15 | 190 | 53 | 255 | 56 | 274 | 16 |
| 경기 | 소계 | 2,733 | 730 | 4,649 | 1,623 | 5,661 | 2,341 | 15,117 | 9,916 | 14,462 | 8,179 | 7,890 | 2,035 |
| 경기 | 가평군 | 34 | 5 | 61 | 13 | 41 | 16 | 99 | 57 | 86 | 41 | 59 | 18 |
| 경기 | 고양시 | 168 | 54 | 293 | 116 | 352 | 141 | 839 | 549 | 860 | 523 | 387 | 73 |
| 경기 | 과천시 | 109 | 23 | 175 | 49 | 235 | 89 | 470 | 276 | 462 | 229 | 267 | 46 |
| 경기 | 광명시 | 53 | 16 | 89 | 35 | 134 | 65 | 299 | 225 | 291 | 170 | 116 | 18 |
| 경기 | 광주시 | 87 | 19 | 150 | 42 | 158 | 53 | 391 | 228 | 368 | 157 | 239 | 50 |
| 경기 | 구리시 | 18 | 8 | 33 | 16 | 42 | 24 | 130 | 101 | 129 | 82 | 59 | 12 |
| 경기 | 군포시 | 20 | 9 | 38 | 17 | 48 | 25 | 146 | 93 | 169 | 106 | 51 | 14 |
| 경기 | 김포시 | 51 | 15 | 91 | 33 | 109 | 48 | 489 | 338 | 503 | 289 | 262 | 87 |
| 경기 | 남양주시 | 79 | 31 | 154 | 66 | 162 | 84 | 520 | 383 | 511 | 355 | 262 | 90 |
| 경기 | 동두천시 | 11 | 1 | 19 | 2 | 15 | 4 | 39 | 25 | 44 | 19 | 23 | 8 |
| 경기 | 부천시 | 55 | 20 | 96 | 34 | 120 | 57 | 353 | 253 | 359 | 236 | 190 | 61 |
| 경기 | 성남시 | 490 | 170 | 816 | 384 | 1,046 | 537 | 2,292 | 1,598 | 2,191 | 1,393 | 1,058 | 300 |
| 경기 | 수원시 | 307 | 42 | 472 | 125 | 531 | 174 | 1,100 | 628 | 1,087 | 565 | 627 | 105 |
| 경기 | 시흥시 | 37 | 12 | 63 | 24 | 82 | 35 | 257 | 183 | 268 | 156 | 130 | 25 |
| 경기 | 안산시 | 88 | 32 | 139 | 57 | 206 | 88 | 733 | 542 | 632 | 426 | 392 | 180 |
| 경기 | 안성시 | 30 | 5 | 55 | 9 | 67 | 23 | 134 | 59 | 138 | 45 | 100 | 19 |
| 경기 | 안양시 | 80 | 37 | 147 | 75 | 184 | 91 | 442 | 337 | 503 | 359 | 179 | 56 |
| 경기 | 양주시 | 27 | 5 | 40 | 10 | 50 | 14 | 173 | 101 | 161 | 63 | 135 | 30 |
| 경기 | 양평군 | 33 | 17 | 68 | 36 | 91 | 52 | 191 | 142 | 169 | 109 | 87 | 34 |
| 경기 | 여주시 | 46 | 4 | 78 | 8 | 62 | 13 | 119 | 54 | 118 | 34 | 99 | 13 |
| 경기 | 연천군 | 2 | 0 | 6 | 1 | 12 | 6 | 91 | 81 | 68 | 56 | 29 | 17 |
| 경기 | 오산시 | 23 | 3 | 35 | 7 | 43 | 10 | 110 | 59 | 96 | 51 | 65 | 15 |
| 경기 | 용인시 | 376 | 104 | 660 | 229 | 842 | 347 | 2,495 | 1,555 | 2,487 | 1,211 | 1,448 | 361 |
| 경기 | 의왕시 | 23 | 9 | 46 | 27 | 64 | 39 | 252 | 133 | 198 | 133 | 69 | 16 |
| 경기 | 의정부시 | 27 | 7 | 43 | 12 | 56 | 20 | 186 | 96 | 154 | 97 | 66 | 18 |
| 경기 | 이천시 | 68 | 6 | 125 | 14 | 112 | 21 | 217 | 85 | 228 | 64 | 194 | 33 |
| 경기 | 파주시 | 53 | 12 | 96 | 23 | 106 | 37 | 365 | 233 | 330 | 177 | 214 | 69 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|-----|------|----|-------|----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 경기 | 평택시 | 68 | 14 | 131 | 39 | 159 | 38 | 379 | 228 | 367 | 188 | 243 | 69 |
| 경기 | 포천시 | 47 | 5 | 70 | 10 | 67 | 14 | 127 | 60 | 126 | 39 | 106 | 18 |
| 경기 | 하남시 | 63 | 20 | 113 | 50 | 161 | 80 | 408 | 301 | 337 | 226 | 160 | 38 |
| 경기 | 화성시 | 158 | 25 | 245 | 59 | 305 | 98 | 1,269 | 916 | 1,022 | 579 | 574 | 142 |
| 강원 | 소계 | 223 | 35 | 357 | 71 | 445 | 103 | 910 | 363 | 932 | 274 | 765 | 100 |
| 강원 | 강릉시 | 12 | 4 | 21 | 8 | 36 | 12 | 73 | 42 | 74 | 36 | 51 | 12 |
| 강원 | 고성군 | 6 | 1 | 6 | 1 | 7 | 2 | 34 | 7 | 39 | 7 | 32 | 2 |
| 강원 | 동해시 | 2 | 1 | 3 | 2 | 4 | 2 | 11 | 9 | 9 | 6 | 5 | 2 |
| 강원 | 삼척시 | 6 | 1 | 6 | 1 | 8 | 2 | 25 | 8 | 33 | 7 | 18 | 2 |
| 강원 | 속초시 | 7 | 2 | 11 | 5 | 15 | 6 | 39 | 27 | 36 | 20 | 22 | 9 |
| 강원 | 양구군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 0 |
| 강원 | 양양군 | 4 | 1 | 4 | 3 | 8 | 4 | 17 | 9 | 22 | 7 | 15 | 3 |
| 강원 | 영월군 | 3 | 1 | 3 | 1 | 4 | 2 | 13 | 9 | 11 | 7 | 5 | 2 |
| 강원 | 원주시 | 89 | 11 | 150 | 21 | 176 | 26 | 308 | 93 | 314 | 75 | 266 | 31 |
| 강원 | 인제군 | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | 2 | 8 | 8 | 6 | 5 | 2 | 1 |
| 강원 | 정선군 | 18 | 0 | 23 | 1 | 33 | 1 | 40 | 5 | 46 | 4 | 35 | 2 |
| 강원 | 철원군 | 2 | 1 | 3 | 1 | 4 | 1 | 11 | 7 | 9 | 4 | 5 | 1 |
| 강원 | 춘천시 | 29 | 7 | 49 | 14 | 66 | 22 | 142 | 66 | 137 | 47 | 105 | 15 |
| 강원 | 태백시 | 2 | 0 | 7 | 0 | 8 | 1 | 14 | 6 | 13 | 4 | 11 | 2 |
| 강원 | 평창군 | 13 | 1 | 22 | 4 | 18 | 5 | 38 | 19 | 42 | 9 | 31 | 4 |
| 강원 | 홍천군 | 18 | 2 | 25 | 3 | 38 | 8 | 102 | 28 | 106 | 21 | 138 | 8 |
| 강원 | 화천군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| 강원 | 횡성군 | 11 | 1 | 20 | 3 | 16 | 4 | 32 | 16 | 32 | 11 | 22 | 3 |
| 대전 | 소계 | 663 | 39 | 1,031 | 82 | 1,308 | 150 | 2,221 | 776 | 2,376 | 732 | 1,655 | 205 |
| 대전 | 대덕구 | 119 | 2 | 163 | 5 | 192 | 6 | 269 | 52 | 277 | 39 | 233 | 17 |
| 대전 | 동구 | 398 | 3 | 630 | 7 | 796 | 11 | 951 | 72 | 1,065 | 54 | 882 | 15 |
| 대전 | 서구 | 42 | 12 | 65 | 26 | 108 | 53 | 377 | 257 | 355 | 227 | 172 | 57 |
| 대전 | 유성구 | 89 | 17 | 150 | 36 | 179 | 66 | 505 | 306 | 573 | 351 | 301 | 98 |
| 대전 | 중구 | 15 | 5 | 24 | 9 | 33 | 15 | 118 | 89 | 106 | 62 | 68 | 18 |
| 충북 | 소계 | 110 | 27 | 183 | 55 | 229 | 79 | 653 | 404 | 598 | 302 | 407 | 117 |
| 충북 | 괴산군 | 1 | 1 | 3 | 1 | 4 | 2 | 14 | 10 | 9 | 6 | 4 | 2 |
| 충북 | 단양군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 20 | 11 | 18 | 7 | 1 | 1 |
| 충북 | 보은군 | 1 | 0 | 2 | 1 | 2 | 1 | 7 | 4 | 5 | 4 | 3 | 2 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|-----|------|----|------|----|------|-----|-------|-----|------|-----|------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 충북 | 영동군 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 15 | 7 | 7 | 6 | 3 | 1 |
| 충북 | 옥천군 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 9 | 8 | 8 | 7 | 4 | 3 |
| 충북 | 음성군 | 15 | 2 | 18 | 3 | 30 | 6 | 63 | 31 | 67 | 23 | 44 | 12 |
| 충북 | 제천시 | 9 | 3 | 16 | 5 | 24 | 9 | 31 | 19 | 26 | 14 | 31 | 6 |
| 충북 | 증평군 | 0 | 0 | 2 | 1 | 2 | 1 | 6 | 5 | 4 | 2 | 2 | 1 |
| 충북 | 진천군 | 13 | 2 | 20 | 4 | 20 | 5 | 44 | 21 | 50 | 17 | 34 | 7 |
| 충북 | 청주시 | 46 | 15 | 84 | 29 | 99 | 41 | 351 | 242 | 321 | 187 | 227 | 70 |
| 충북 | 충주시 | 22 | 4 | 34 | 6 | 40 | 9 | 94 | 45 | 83 | 29 | 55 | 11 |
| 충남 | 소계 | 233 | 51 | 378 | 88 | 483 | 123 | 1,205 | 736 | 985 | 427 | 711 | 166 |
| 충남 | 계룡시 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 8 | 8 | 8 | 7 | 3 | 2 |
| 충남 | 공주시 | 6 | 2 | 11 | 3 | 15 | 5 | 44 | 27 | 45 | 17 | 26 | 7 |
| 충남 | 금산군 | 4 | 1 | 7 | 1 | 9 | 2 | 21 | 10 | 18 | 8 | 16 | 8 |
| 충남 | 논산시 | 5 | 2 | 6 | 4 | 8 | 5 | 28 | 23 | 22 | 16 | 11 | 6 |
| 충남 | 당진시 | 31 | 5 | 45 | 7 | 63 | 10 | 91 | 40 | 108 | 28 | 130 | 12 |
| 충남 | 보령시 | 15 | 3 | 31 | 5 | 33 | 8 | 57 | 21 | 57 | 16 | 48 | 7 |
| 충남 | 부여군 | 3 | 1 | 5 | 2 | 7 | 2 | 18 | 13 | 13 | 8 | 7 | 3 |
| 충남 | 서산시 | 28 | 3 | 39 | 7 | 50 | 9 | 104 | 56 | 95 | 38 | 60 | 10 |
| 충남 | 서천군 | 2 | 1 | 2 | 1 | 4 | 3 | 13 | 11 | 10 | 8 | 3 | 2 |
| 충남 | 아산시 | 31 | 7 | 52 | 13 | 78 | 18 | 172 | 93 | 144 | 75 | 91 | 30 |
| 충남 | 예산군 | 4 | 1 | 8 | 2 | 9 | 3 | 25 | 17 | 29 | 13 | 20 | 4 |
| 충남 | 천안시 | 77 | 22 | 121 | 35 | 140 | 45 | 520 | 370 | 339 | 165 | 220 | 63 |
| 충남 | 청양군 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4 | 4 | 4 | 3 | 1 | 1 |
| 충남 | 태안군 | 17 | 2 | 36 | 4 | 47 | 5 | 69 | 27 | 64 | 13 | 54 | 8 |
| 충남 | 홍성군 | 9 | 1 | 13 | 2 | 16 | 4 | 30 | 16 | 30 | 11 | 20 | 3 |
| 세종 | 소계 | 37 | 10 | 65 | 26 | 105 | 44 | 343 | 251 | 349 | 234 | 140 | 44 |
| 광주 | 소계 | 106 | 32 | 199 | 80 | 297 | 133 | 934 | 665 | 818 | 461 | 571 | 248 |
| 광주 | 광산군 | 23 | 5 | 40 | 15 | 60 | 26 | 185 | 122 | 152 | 88 | 98 | 37 |
| 광주 | 남구 | 18 | 8 | 42 | 28 | 58 | 42 | 177 | 159 | 120 | 87 | 56 | 41 |
| 광주 | 동구 | 13 | 3 | 26 | 7 | 40 | 11 | 108 | 76 | 98 | 52 | 75 | 27 |
| 광주 | 북구 | 18 | 6 | 36 | 12 | 52 | 19 | 203 | 140 | 198 | 99 | 153 | 52 |
| 광주 | 서구 | 35 | 10 | 55 | 18 | 88 | 35 | 261 | 168 | 249 | 135 | 189 | 91 |
| 전북 | 소계 | 109 | 27 | 179 | 50 | 225 | 66 | 760 | 385 | 711 | 266 | 528 | 102 |
| 전북 | 고창군 | 2 | 1 | 2 | 1 | 4 | 2 | 15 | 7 | 21 | 6 | 19 | 3 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|-----|------|----|------|----|------|----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 전북 | 군산시 | 18 | 3 | 28 | 5 | 31 | 7 | 79 | 36 | 83 | 37 | 62 | 20 |
| 전북 | 김제시 | 4 | 1 | 5 | 1 | 6 | 3 | 18 | 12 | 13 | 8 | 11 | 3 |
| 전북 | 남원시 | 3 | 1 | 5 | 2 | 6 | 2 | 17 | 11 | 13 | 8 | 8 | 3 |
| 전북 | 무주군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 전북 | 부안군 | 2 | 1 | 4 | 1 | 5 | 1 | 10 | 6 | 10 | 5 | 6 | 1 |
| 전북 | 순창군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 전북 | 완주군 | 3 | 1 | 5 | 2 | 8 | 3 | 28 | 20 | 26 | 12 | 38 | 6 |
| 전북 | 익산시 | 12 | 4 | 22 | 7 | 28 | 10 | 212 | 52 | 220 | 35 | 174 | 14 |
| 전북 | 임실군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 |
| 전북 | 장수군 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 2 | 0 |
| 전북 | 전주시 | 61 | 14 | 100 | 26 | 127 | 33 | 349 | 214 | 296 | 137 | 192 | 47 |
| 전북 | 정읍시 | 3 | 1 | 3 | 2 | 4 | 2 | 16 | 14 | 14 | 9 | 8 | 3 |
| 전북 | 진안군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 5 | 3 | 5 | 3 | 3 | 1 |
| 전남 | 소계 | 367 | 21 | 560 | 48 | 589 | 66 | 1,155 | 361 | 1,229 | 231 | 1,095 | 107 |
| 전남 | 강진군 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | 3 | 6 | 3 | 3 | 1 |
| 전남 | 고흥군 | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | 2 | 8 | 7 | 5 | 4 | 2 | 1 |
| 전남 | 곡성군 | 0 | 0 | 4 | 0 | 2 | 1 | 4 | 3 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 전남 | 광양시 | 8 | 1 | 12 | 2 | 18 | 3 | 54 | 22 | 54 | 13 | 39 | 4 |
| 전남 | 구례군 | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | 2 | 9 | 7 | 6 | 4 | 2 | 1 |
| 전남 | 나주시 | 288 | 4 | 418 | 11 | 421 | 12 | 644 | 47 | 785 | 37 | 758 | 24 |
| 전남 | 담양군 | 2 | 1 | 4 | 1 | 5 | 2 | 25 | 10 | 21 | 11 | 28 | 7 |
| 전남 | 목포시 | 6 | 2 | 11 | 5 | 14 | 7 | 54 | 40 | 33 | 22 | 21 | 11 |
| 전남 | 무안군 | 7 | 1 | 10 | 2 | 12 | 3 | 25 | 13 | 26 | 12 | 20 | 6 |
| 전남 | 보성군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 2 | 13 | 10 | 8 | 7 | 1 | 1 |
| 전남 | 순천시 | 9 | 3 | 15 | 6 | 18 | 7 | 64 | 47 | 72 | 30 | 55 | 10 |
| 전남 | 신안군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 7 | 1 |
| 전남 | 여수시 | 22 | 3 | 41 | 8 | 45 | 11 | 131 | 82 | 97 | 36 | 74 | 15 |
| 전남 | 영광군 | 2 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 11 | 9 | 13 | 5 | 4 | 1 |
| 전남 | 영암군 | 8 | 0 | 13 | 1 | 16 | 3 | 27 | 12 | 25 | 7 | 21 | 5 |
| 전남 | 완도군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6 | 6 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| 전남 | 장성군 | 1 | 0 | 2 | 1 | 4 | 2 | 13 | 9 | 16 | 7 | 11 | 4 |
| 전남 | 장흥군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 6 | 4 | 5 | 3 | 5 | 1 |
| 전남 | 진도군 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|-----|------|-----|------|-----|------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 전남 | 함평군 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 7 | 6 | 6 | 4 | 4 | 1 |
| 전남 | 해남군 | 3 | 1 | 4 | 1 | 6 | 2 | 13 | 6 | 15 | 5 | 11 | 2 |
| 전남 | 화순군 | 7 | 0 | 13 | 1 | 8 | 2 | 31 | 15 | 23 | 10 | 20 | 5 |
| 대구 | 소계 | 286 | 106 | 481 | 224 | 605 | 289 | 1,755 | 1,282 | 1,479 | 891 | 774 | 236 |
| 대구 | 군위군 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 1 |
| 대구 | 남구 | 9 | 4 | 18 | 9 | 27 | 15 | 75 | 59 | 55 | 35 | 37 | 13 |
| 대구 | 달서구 | 39 | 17 | 63 | 31 | 80 | 37 | 233 | 172 | 198 | 130 | 98 | 30 |
| 대구 | 달성군 | 14 | 4 | 31 | 8 | 41 | 9 | 77 | 49 | 79 | 37 | 51 | 14 |
| 대구 | 동구 | 84 | 15 | 90 | 16 | 98 | 17 | 251 | 129 | 230 | 81 | 159 | 32 |
| 대구 | 북구 | 15 | 7 | 28 | 16 | 43 | 20 | 144 | 116 | 102 | 63 | 48 | 14 |
| 대구 | 서구 | 8 | 2 | 20 | 6 | 19 | 7 | 54 | 41 | 32 | 18 | 37 | 18 |
| 대구 | 수성구 | 95 | 53 | 191 | 125 | 255 | 170 | 790 | 653 | 663 | 483 | 248 | 96 |
| 대구 | 중구 | 23 | 4 | 41 | 12 | 42 | 13 | 131 | 64 | 119 | 44 | 90 | 18 |
| 경북 | 소계 | 550 | 58 | 854 | 92 | 968 | 117 | 1,641 | 514 | 1,515 | 355 | 1,290 | 159 |
| 경북 | 경산시 | 20 | 6 | 40 | 11 | 29 | 12 | 135 | 60 | 97 | 38 | 65 | 11 |
| 경북 | 경주시 | 164 | 24 | 249 | 28 | 269 | 32 | 375 | 92 | 361 | 64 | 320 | 38 |
| 경북 | 고령군 | 2 | 0 | 2 | 1 | 3 | 1 | 10 | 5 | 10 | 4 | 9 | 1 |
| 경북 | 구미시 | 21 | 5 | 34 | 9 | 41 | 11 | 112 | 74 | 100 | 55 | 66 | 25 |
| 경북 | 군위군 | 1 | 0 | 3 | 1 | 4 | 1 | 7 | 3 | 15 | 2 | 0 | 0 |
| 경북 | 김천시 | 185 | 2 | 276 | 3 | 324 | 5 | 396 | 23 | 432 | 16 | 403 | 6 |
| 경북 | 문경시 | 3 | 1 | 5 | 3 | 8 | 4 | 21 | 16 | 18 | 11 | 10 | 4 |
| 경북 | 봉화군 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 7 | 6 | 5 | 3 | 3 | 2 |
| 경북 | 상주시 | 2 | 1 | 5 | 2 | 7 | 3 | 17 | 11 | 17 | 9 | 18 | 11 |
| 경북 | 성주군 | 2 | 1 | 6 | 1 | 4 | 1 | 12 | 9 | 11 | 6 | 5 | 2 |
| 경북 | 안동시 | 11 | 2 | 20 | 4 | 23 | 6 | 40 | 22 | 32 | 13 | 21 | 4 |
| 경북 | 영덕군 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 13 | 7 | 9 | 2 | 7 | 1 |
| 경북 | 영양군 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 경북 | 영주시 | 3 | 1 | 5 | 3 | 8 | 4 | 19 | 15 | 16 | 11 | 7 | 3 |
| 경북 | 영천시 | 6 | 1 | 12 | 2 | 10 | 2 | 33 | 15 | 26 | 10 | 20 | 4 |
| 경북 | 예천군 | 6 | 1 | 6 | 1 | 7 | 2 | 17 | 10 | 16 | 8 | 6 | 1 |
| 경북 | 울릉군 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | 2 | 4 | 2 | 3 | 0 |
| 경북 | 울진군 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 8 | 6 | 7 | 5 | 4 | 1 |
| 경북 | 의성군 | 1 | 1 | 3 | 2 | 2 | 1 | 10 | 5 | 10 | 4 | 7 | 1 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|------|------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 경북 | 청도군 | 3 | 1 | 4 | 2 | 5 | 2 | 26 | 11 | 25 | 7 | 20 | 4 |
| 경북 | 청송군 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 |
| 경북 | 칠곡군 | 12 | 2 | 20 | 2 | 20 | 4 | 44 | 22 | 30 | 11 | 22 | 6 |
| 경북 | 포항시 | 105 | 8 | 156 | 15 | 197 | 21 | 330 | 97 | 271 | 70 | 273 | 32 |
| 부산 | 소계 | 659 | 197 | 1,052 | 285 | 1,291 | 382 | 3,430 | 2,109 | 3,545 | 1,889 | 2,149 | 513 |
| 부산 | 강서구 | 37 | 5 | 66 | 8 | 73 | 10 | 156 | 68 | 154 | 60 | 106 | 18 |
| 부산 | 금정구 | 34 | 10 | 56 | 16 | 64 | 18 | 211 | 131 | 189 | 93 | 108 | 25 |
| 부산 | 기장군 | 45 | 4 | 78 | 5 | 91 | 7 | 194 | 54 | 199 | 44 | 152 | 20 |
| 부산 | 남구 | 150 | 58 | 213 | 71 | 224 | 60 | 412 | 256 | 428 | 241 | 243 | 55 |
| 부산 | 동구 | 13 | 1 | 13 | 2 | 17 | 3 | 56 | 32 | 83 | 24 | 49 | 15 |
| 부산 | 동래구 | 34 | 17 | 59 | 24 | 82 | 43 | 277 | 187 | 283 | 185 | 132 | 31 |
| 부산 | 부산진구 | 51 | 14 | 79 | 14 | 91 | 19 | 324 | 184 | 277 | 123 | 266 | 59 |
| 부산 | 북구 | 25 | 6 | 39 | 9 | 52 | 13 | 107 | 63 | 116 | 59 | 66 | 12 |
| 부산 | 사상구 | 18 | 2 | 32 | 4 | 46 | 5 | 99 | 52 | 88 | 34 | 74 | 18 |
| 부산 | 사하구 | 29 | 4 | 51 | 7 | 68 | 16 | 125 | 73 | 111 | 46 | 71 | 16 |
| 부산 | 서구 | 13 | 4 | 20 | 7 | 23 | 9 | 59 | 40 | 49 | 27 | 29 | 7 |
| 부산 | 수영구 | 45 | 13 | 74 | 20 | 95 | 25 | 260 | 172 | 278 | 164 | 169 | 50 |
| 부산 | 연제구 | 22 | 7 | 40 | 16 | 52 | 21 | 179 | 129 | 178 | 121 | 101 | 37 |
| 부산 | 영도구 | 9 | 1 | 19 | 3 | 22 | 4 | 76 | 26 | 78 | 21 | 83 | 8 |
| 부산 | 중구 | 16 | 1 | 34 | 1 | 39 | 3 | 60 | 19 | 77 | 11 | 91 | 9 |
| 부산 | 해운대구 | 117 | 50 | 177 | 78 | 253 | 127 | 837 | 622 | 959 | 636 | 410 | 131 |
| 울산 | 소계 | 150 | 46 | 217 | 71 | 248 | 57 | 587 | 328 | 605 | 271 | 372 | 95 |
| 울산 | 남구 | 45 | 14 | 74 | 22 | 91 | 27 | 213 | 140 | 247 | 157 | 116 | 46 |
| 울산 | 동구 | 39 | 13 | 19 | 6 | 22 | 6 | 56 | 35 | 49 | 23 | 32 | 12 |
| 울산 | 북구 | 14 | 3 | 21 | 4 | 26 | 5 | 69 | 31 | 57 | 21 | 43 | 9 |
| 울산 | 울주군 | 22 | 5 | 41 | 6 | 53 | 8 | 120 | 53 | 131 | 35 | 101 | 16 |
| 울산 | 중구 | 30 | 12 | 62 | 33 | 56 | 12 | 130 | 68 | 120 | 35 | 80 | 12 |
| 경남 | 소계 | 534 | 154 | 804 | 236 | 999 | 356 | 1,846 | 925 | 1,723 | 581 | 1,211 | 226 |
| 경남 | 거제시 | 29 | 7 | 29 | 8 | 31 | 10 | 78 | 51 | 64 | 34 | 39 | 15 |
| 경남 | 거창군 | 1 | 1 | 3 | 1 | 4 | 2 | 11 | 7 | 10 | 6 | 5 | 3 |
| 경남 | 고성군 | 5 | 1 | 8 | 1 | 10 | 1 | 20 | 8 | 17 | 5 | 9 | 1 |
| 경남 | 김해시 | 83 | 8 | 142 | 12 | 111 | 16 | 292 | 105 | 256 | 59 | 204 | 24 |
| 경남 | 남해군 | 9 | 1 | 10 | 1 | 13 | 2 | 19 | 6 | 36 | 5 | 49 | 1 |

〈부표 2〉의 계속

(단위: 억원, 호)

| 시도 | 시군구 | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|----|------|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| | | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 | 총액 | 주택 |
| 경남 | 밀양시 | 3 | 1 | 7 | 2 | 13 | 2 | 37 | 16 | 34 | 11 | 20 | 4 |
| 경남 | 사천시 | 11 | 1 | 14 | 2 | 14 | 2 | 27 | 10 | 27 | 8 | 21 | 4 |
| 경남 | 산청군 | 2 | 0 | 3 | 1 | 4 | 1 | 10 | 6 | 8 | 5 | 5 | 2 |
| 경남 | 양산시 | 56 | 7 | 90 | 11 | 79 | 14 | 157 | 71 | 150 | 51 | 103 | 20 |
| 경남 | 의령군 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 6 | 5 | 4 | 2 | 2 | 1 |
| 경남 | 진주시 | 226 | 103 | 339 | 161 | 486 | 249 | 722 | 410 | 673 | 198 | 491 | 78 |
| 경남 | 창녕군 | 3 | 1 | 7 | 1 | 5 | 1 | 10 | 6 | 10 | 4 | 6 | 2 |
| 경남 | 창원시 | 97 | 21 | 132 | 29 | 201 | 48 | 383 | 179 | 372 | 164 | 214 | 59 |
| 경남 | 통영시 | 4 | 2 | 8 | 3 | 9 | 4 | 25 | 18 | 20 | 11 | 10 | 4 |
| 경남 | 하동군 | 1 | 0 | 2 | 1 | 2 | 1 | 7 | 5 | 7 | 4 | 4 | 1 |
| 경남 | 함안군 | 3 | 1 | 6 | 1 | 11 | 1 | 21 | 9 | 15 | 6 | 13 | 4 |
| 경남 | 함양군 | 1 | 0 | 2 | 1 | 2 | 1 | 11 | 7 | 11 | 5 | 7 | 2 |
| 경남 | 합천군 | 1 | 0 | 2 | 1 | 3 | 1 | 10 | 6 | 9 | 4 | 6 | 1 |
| 제주 | 소계 | 240 | 54 | 446 | 113 | 525 | 108 | 923 | 380 | 921 | 257 | 748 | 109 |
| 제주 | 제주시 | 140 | 33 | 279 | 60 | 341 | 67 | 603 | 251 | 329 | 93 | 235 | 38 |
| 제주 | 서귀포시 | 100 | 20 | 167 | 53 | 184 | 41 | 320 | 129 | 592 | 164 | 513 | 72 |

자료: 저자 작성

〈부표 3〉 조정대상지역 지정·해제 현황(2023. 1. 5. 현재)

| 지정지역 | | 지정일자 2017. 9. 6. → 2017. 8. 3.부터 적용 | | |
|---|--|--|-----------------------|--------------|
| | | 지정일자 | 해제일자 | |
| 서울특별시 (4) | 서초구, 강남구, 송파구, 용산구 (4개구) | 2017. 9. 6. | | |
| | 종로구, 중구, 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구, 은평구, 서대문구, 마포구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구, 강동구 (21개구) | 2017. 9. 6. | 2023. 1. 5. | |
| 경기도 (0) | 과천시, 광명시, 하남시 | 2017. 9. 6. | 2023. 1. 5. | |
| | 성남시 | 성남시 수정구, 분당구 | 2017. 9. 6. | 2023. 1. 5. |
| | | 성남시 중원구 | 2017. 9. 6. | 2022. 11. 14 |
| | 화성시 | 화성시 동탄2(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구에 한함) | 2017. 9. 6. | 2022. 11. 14 |
| | | 화성시 전 지역 | 2020. 6. 19. | 2022. 11. 14 |
| | | 화성시 서신면 | 2020. 6. 19. | 2022. 7. 5. |
| | 고양시 | 고양시[*2] 제외 | 2017. 9. 6. | 2019. 11. 8. |
| | | * 2) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스(고양국제전시장)1단계·고양관광문화단지(한류월드) 도시개발구역 | 2017. 9. 6. | 2022. 11. 14 |
| | 남양주시 | 고양시 전 지역 | 2020. 6. 19. (재지정) | 2022. 11. 14 |
| | | 남양주시 [별내, 다산 제외] | 2017. 9. 6. | 2019. 11. 8. |
| | | 별내동, 다산동 | 2017. 9. 6. | 2022. 11. 14 |
| | 구리시 | 남양주시* [*화도읍·수동면·조안면 제외] | 2020. 6. 19. (재지정) | 2022. 11. 14 |
| | | 구리시 | 2018. 8. 28. | 2022. 11. 14 |
| | 용인시 | 광고택지개발지구 (용인시 수지구 상현동, 기흥구 영덕동 일원) | 2018. 8. 28. | 2022. 11. 14 |
| 용인시 수지구·기흥구 | | 2018. 12. 31. | 2022. 11. 14 | |
| 용인시 처인구* [* 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외] | | 2020. 6. 19. | 2022. 11. 14 | |
| 수원시 | 광고택지개발지구(수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동) | 2018. 8. 28. | 2022. 11. 14 | |
| | 수원시 팔달구 | 2018. 12. 31. | 2022. 11. 14 | |
| | 수원시 영통구·권선구·장안구 | 2020. 2. 21. | 2022. 11. 14 | |
| 안양시 | 안양시 동안구 | 2018. 8. 28. | 2022. 11. 14 | |
| | 안양시 만안구 | 2020. 2. 21. | 2022. 11. 14 | |

〈부표 3〉의 계속

| 지정지역 | | 지정일자 2017. 9. 6. → 2017. 8. 3.부터 적용 | | |
|---|---|---|------------------------------|---------------|
| | | 지정일자 | 해제일자 | |
| 경기도 (0) | 의왕시 | 2020. 2. 21. | 2022. 11. 14. | |
| | 군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 광주시**, 의정부시 **) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외 | 2020. 6. 19. | 2022. 11. 14. | |
| | 평택시 | 2020. 6. 19. | 2022. 9. 26. | |
| | 안산시 | 안산시 | 2020. 6. 19. | 2022. 11. 14. |
| | | 단원구 대부동동 · 대부남동 · 대부북동 · 선감동 · 풍도동 | 2020. 6. 19. | 2022. 7. 5. |
| | 안성시 | 안성시*) *) 일죽면, 죽산면 죽산리 · 용설리 · 장계리 · 매산리 · 징릉리 · 장원리 · 두현리 및 삼죽면 용월리 · 덕산리 · 울곡리 · 내장리 · 배대리 제외 | 2020. 6. 19. | 2022. 9. 26. |
| | | 안성시 미양면 · 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면, 삼죽면 | 2020. 6. 19. | 2020. 12. 18. |
| | 양주시 | 양주시 | 2020. 6. 19. | 2022. 9. 26. |
| | | 양주시 백석읍, 남면, 광적면, 은현면 | 2020. 6. 19. | 2020. 12. 18. |
| | 김포시* [* 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외] | 2020. 11. 20. | 2022. 11. 14. | |
| 파주시* [* 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외] | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. | | |
| 동두천시*) *) 광암동, 결산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외 | 2021. 8. 30. | 2022. 9. 26. | | |
| 인천광역시 (0) | 전 지역(중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구)* [*강화군, 옹진군 제외] | 2020. 6. 19. | 2022. 11. 14. | |
| | 중구 을왕동, 남북동, 덕교동, 무의동 | 2020. 6. 19. | 2020. 12. 18. | |
| 세종특별 자치시(0) | 세종시 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합 도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역 *3) | 2017. 9. 6. | 2022. 11. 14. | |
| 부산광역시 (0) | 기장군(일광면) | 2017. 9. 6. | 2018. 12. 31. | |
| | 기장군(일광면 제외) | 2017. 9. 6. | 2018. 8. 28. | |
| | 남구, 연제구 | | 2017. 9. 6. | 2018. 12. 31. |
| | | 2020. 11. 20. (재지정) | 2022. 9. 26. | |
| | 해운대구, 동래구, 수영구 | 2017. 9. 6. 2020. 11. 20. (재지정) | 2019. 11. 8. 2022. 9. 26. | |

〈부표 3〉의 계속

| 지정지역 | | 지정일자 2017. 9. 6. → 2017. 8. 3.부터 적용 | |
|--------------|---|--|---------------|
| | | 지정일자 | 해제일자 |
| 부산광역시 (0) | 부산진구 | 2017. 9. 6. | 2018. 12. 31. |
| | 서구, 동구, 영도구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구 | 2020. 12. 18. (재지정) | 2022. 9. 26. |
| 대구광역시 (0) | 수성구 | 2020. 11. 20. | 2022. 9. 26. |
| | 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군* [* 가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유기읍 및 현풍읍 제외] | 2020. 12. 18. | 2022. 7. 5. |
| 광주광역시 (0) | 동구, 서구, 남구, 북구, 광산구 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |
| 대전광역시 (0) | 전 지역(동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구) | 2020. 6. 19. | 2022. 9. 26. |
| 울산광역시 (0) | 중구, 남구 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |
| 충청북도 (0) | 청주시(동 지역, 오창·오송읍만 지정)* [* 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외] | 2020. 6. 19. | 2022. 9. 26. |
| 충청남도 (0) | 천안 동남구* ¹⁾ , 천안 서북구* ²⁾ , 논산시* ³⁾ , 공주시* ⁴⁾ *1) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외 *2) 성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외 *3) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외 *4) 우규읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |
| 전라북도 (0) | 전주시 완산구, 전주시 덕진구 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |
| 전라남도 (0) | 여수시* ¹⁾ , 순천시* ²⁾ , 광양시* ³⁾ *1) 돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외 *2) 승주읍, 향전면, 율동면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외 *3) 봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외 | 2020. 12. 18. | 2022. 7. 5. |
| 경상북도 (0) | 포항시 남구* ¹⁾ *1) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |
| | 경산시* ²⁾ *2) 하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외 | 2020. 12. 18. | 2022. 7. 5. |

〈부표 3〉의 계속

| 지정지역 | | 지정일자 2017. 9. 6. → 2017. 8. 3.부터 적용 | |
|-------------|---------|--|--------------|
| | | 지정일자 | 해제일자 |
| 경상남도 (0) | 창원시 성산구 | 2020. 12. 18. | 2022. 9. 26. |

주: *1) 2017. 9. 6. 고시 지정호력: 법률 제14866호(2017. 8. 9.) 「주택법」 제63조의2 규정의 시행일 (2017. 11. 10.)에 조정대상지역으로 지정된 것으로 봄

*1-1) 소득령 \$154조① 적용 시 2017. 9. 6.(지정일) → 2017. 8. 3.(지정일)로 본다.

※ 종과세율 적용 배제 주택의 매매계약 체결일 기준인 조정대상지역 공고일 ☞ 서면법규재산 2019-4276(2022. 1. 17.)

*3) 건설교통부고시 제2006-418호에 따라 지정된 행정중심복합도시 건설 예정지역으로, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제15조 제1호에 따라 해제된 지역을 포함

1. [행정중심복합도시 건설예정지역]

| | | |
|---------|--|----------------------|
| 세종특별자치시 | 반곡동, 소담동, 보람동, 대평동, 가람동, 한솔동, 나성동, 새롬동, 다정동, 어진동, 종촌동, 도담동, 고운동, 아람동 ② | |
| | 산울동, 해밀동, 합강동, 집현동 ③ | |
| | 연기면 | 한별리, 누리리, 세종리, 보통리 ④ |
| | 연동면 | 용호리, 다솜리 |

① 행정중심복합도시건설청고시 제2017-16호, 2017. 7. 4.

② 행정중심복합도시건설청고시 제2017-21호, 2017. 10. 10.: 고운동, 아람동 추가고시

③ 행정중심복합도시건설청고시 제2020-66호, 2021. 1. 4.: 산울동, 해밀동, 합강동, 집현동

④ 행정중심복합도시건설청고시 제2021-17호, 2021. 7. 9.: 보통리

자료: https://www.etaxkorea.net/sub/sub_page.php?sp=s010505&md=show&code=06&m_code=1

종합부동산세의 경제적 효과 및 향후 정책 방안

송경호

본 연구는 종합부동산세의 세 가지 주요 목적(조세 부담의 형평성, 부동산 가격안정, 지방재정 균형발전)을 중심으로 제도의 효과성과 경제적 영향을 분석하였다. 먼저, 조세 부담의 형평성 측면에서 소득 대비 보유세 부담은 통계적으로 유의미한 역진성을 보였으며, 소득 대비 부담이 높은 은퇴 고령층에서 특히 제도적 보완이 필요함을 확인하였다. 또한 자산 가격 대비 세 부담 분석에서는 저가 주택 구간에서 고가 주택보다 상대적으로 높은 세 부담이 발생하는 문제가 관찰되었으며, 이는 과세표준이 되는 공시가격과 시세 간 균형성이 미흡한 문제로 인한 결과로 판단할 수 있다. 부동산 가격 안정화 측면에서는, 종합부동산세를 주택 가격 안정화 수단으로 활용할 경우 세율 변경으로 인한 세수 변동성과 정책 효과의 시차로 인해 주택 시장 변동성을 오히려 확대할 수 있는 부작용이 있으므로 이를 정책 수단으로 사용하는 것은 유념해야 한다. 또한 대다수의 선행연구에서 보유세를 주택가격 안정화 수단으로 사용하는 경우 그 효과가 제한적이거나 통계적으로 유의하지 않다는 것을 보이고 있다. 지방재정 균형발전 측면에서 종합부동산세는 전액 부동산교부세로 사용되며, 재정 여건이 열악한 지자체에 중요한 재원으로 기여하고 있다. 따라서 종합부동산세를 지방세로 전환할 경우, 세수 감소와 지역 간 재정 격차 심화가 우려된다. 시뮬레이션 분석 결과, 종합

부동산세를 재산세로 전환하거나 폐지한 뒤 재산세 고액 구간을 신설할 경우, 서울 등 일부 지역에서는 세수가 증가하지만 대부분의 지방에서는 감소가 예상되었다. 보유세를 재산세로 일원화하는 경우 이와 같은 문제를 완화하기 위해 광역시·도별 재산세 공동과세나 종합부동산세 중에서 일부만을 지방세로 전환하는 방식을 고려해 볼 수 있다.

Economic effects of comprehensive real estate tax and future policy measures

Kyungho Song

This study analyzes the effectiveness and economic impact of the comprehensive real estate tax system, focusing on its three main objectives: fairness in tax burden, stabilization of real estate prices, and balanced development of local finances. First, regarding the fairness of the tax burden, the tax burden on property ownership relative to income demonstrated statistically significant regressivity, particularly highlighting the need for institutional supplementation for retired elderly individuals with high burdens relative to their income. Additionally, the analysis of the tax burden relative to asset value revealed a disproportionately higher burden on low-priced housing compared to high-priced housing. This issue appears to stem from the imbalance between publicly announced prices, which serve as the tax base, and market prices. In terms of real estate price stabilization, utilizing the comprehensive real estate tax as a tool for housing price stabilization may exacerbate housing market volatility due to revenue fluctuations caused by changes in tax rates and the time lag of policy effects. Therefore, caution is needed when employing this tax as a policy instrument. Furthermore, the majority of prior studies indicate

that the effectiveness of property taxes as a means of stabilizing housing prices is either limited or statistically insignificant. From the perspective of balanced development of local finances, the comprehensive real estate tax contributes entirely to the real estate grant tax, serving as an essential financial resource for municipalities with poor fiscal conditions. Consequently, converting the comprehensive real estate tax into a local tax could lead to concerns about revenue reductions and deepening fiscal disparities among regions. Simulation analysis suggests that converting or abolishing the comprehensive real estate tax and introducing higher brackets for the property tax could increase tax revenue in certain regions, such as Seoul, but is expected to result in decreases in most other regions. To address such challenges when unifying property taxes into a single property tax system, measures such as joint property tax collection by metropolitan cities and provinces or partially converting the comprehensive real estate tax into a local tax could be considered.

■ 저자약력

송경호

연세대학교 경제학과 졸업

한국은행 경제통계국

미국 Michigan State University 경제학 박사

현, 한국조세재정연구원 연구위원

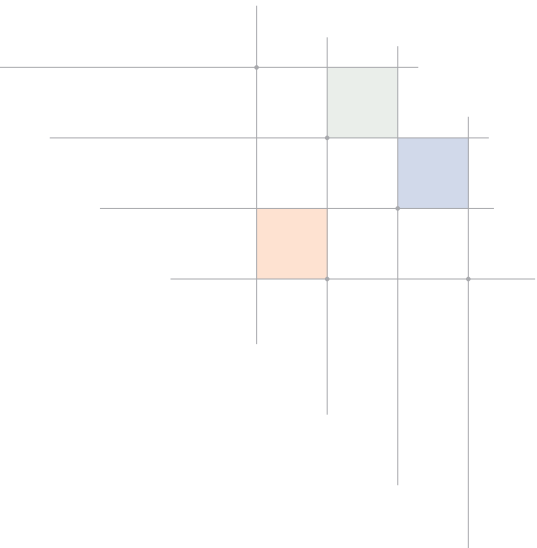
연구보고서 24-03

종합부동산세의 경제적 효과 및 향후 정책 방안

| | | |
|---------|---|-------------------------|
| 발행 | 행 | 2024년 12월 31일 |
| 저자 | 자 | 송경호 |
| 발행인 | 인 | 이영 |
| 발행처 | 처 | 한국조세재정연구원 |
| 주소 | 소 | 30147 세종특별자치시 시청대로 336 |
| 전화 | 화 | (044)414-2114(대) |
| 홈페이지 | 지 | www.kipt.re.kr |
| 등록 | 록 | 1993. 7. 15. 제2014-24호 |
| 정가 | 가 | 21,000원 |
| 조판 및 인쇄 | 쇄 | 일지사 |
| I S B N | | 979-11-6655-312-7 93320 |

© 한국조세재정연구원 2024 * 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(대) www.kipf.re.kr



값 21000 원

95320

9 791166 553127

ISBN 979-11-6655-312-7