



바람직한 부동산세제 개혁 방안



일시 : 2018년 6월 22일 (금) 15:00 ~ 17:30

장소 : 중소기업중앙회 그랜드홀(지하 1층)

주최 : 재정개혁특별위원회, 한국조세재정연구원



재정개혁특별위원회



한국조세재정연구원

바람직한 부동산세제 개혁 방안

PROGRAM

☎ 일 시 : 2018년 6월 22일 (금) 15:00~17:30

☎ 장 소 : 중소기업중앙회 그랜드홀(지하 1층)

☎ 주 최 : 재정개혁특별위원회, 한국조세재정연구원

☎ 프로그램

14:30~15:00	등 록
15:00~15:10	개 회 강병구 재정개혁특별위원회 위원장
15:10~16:00	주제발표 및 토론
	좌 장 김유찬 한국조세재정연구원 원장
	발 표 최승문 한국조세재정연구원 부연구위원 「부동산 보유세의 현황과 쟁점」 최병호 재정개혁특별위원회 위원 「공평과세 실현을 위한 종합부동산세제 개편 방향」
16:00~16:10	break time
16:10~17:10	좌 장 김유찬 한국조세재정연구원 원장
	토 론 김성달 경제정의실천시민연합 부동산국책사업감시팀장 안종석 한국조세재정연구원 선임연구위원 이동식 경북대 교수(한국세법학회) 이선화 한국지방세연구원 특례연구센터장 이창곤 한겨레경제사회연구원 원장 이철인 서울대 교수(한국재정학회) 이한상 고려대 교수(한국납세자연합회) (가나다 순)
	객석토론 및 폐회

바람직한 부동산세제 개혁 방안

CONTENTS

발 표

01

부동산 보유세의 현황과 쟁점 1

최 승 문 한국조세재정연구원 부연구위원

발 표

02

공평과세 실현을 위한 종합부동산세제 개편 방향 19

최 병 호 재정개혁특별위원회 위원

발표 1

부동산 보유세의 현황과 쟁점

최 승 문 한국조세재정연구원 부연구위원

부동산 보유세의 현황과 쟁점

2018. 6.

최승문(한국조세재정연구원)



KIPF 한국조세재정연구원

1 부동산 보유세 논의 배경



KIPF 한국조세재정연구원

01 부동산 보유세 강화 논의 배경

- 자산격차 확대로 부의 불평등에 대한 관심이 높아짐
 - Piketty(2014)의 연구를 계기로 전세계적으로 자산불평등에 대한 관심이 높아짐
 - 김낙년(2016)의 연구에 따르면 2013년 상위 0.1%가 전체 자산의 8.9%, 상위 1%가 전체 자산의 25.0%, 상위 5%가 전체 자산의 50.0%를 차지
- 특정 지역의 부동산 가격 급상승
 - 강남 지역의 부동산 가격이 단기간 급상승
 - 종합부동산세가 도입되기 직전인 2000년대 초반 상황과 유사
 - 다만 최근에는 증가세가 다소 주춤

01 부동산 보유세 강화 논의 배경

- 부동산 보유세는 지방정부가 제공하는 공공서비스에 대한 사용료
 - 편익(benefit) 과세로 보는 견해
 - 많은 국가에서 재산세는 지방세로 부과됨
- 부동산 보유세를 통해 부의 재분배를 이룰 수 있음
 - 자본가들이 비생산자본에서 얻는 지대(rent) 수입에 과세
 - 즉 자본과세(capital tax) 또는 응능(ability to pay) 과세로 보는 견해
- 또한 보유세를 통해 부동산 가격 안정을 추구함
 - 급격한 가격 상승 억제 및 가격 변동폭 완화

01 부동산 보유세 강화 논의 배경

- 부동산, 특히 토지에 대한 과세는 경제적 왜곡이 적음
 - 노동 및 생산적 자본에 대한 과세와 달리 부동산은 공급이 상대적으로 고정되어 있어 조세로 인한 왜곡이 적음
- 부동산 보유세가 경제적 왜곡이 적은 조세라는 점은 여러 실증분석을 통해 확인
 - OECD 국가를 대상으로 분석한 Arnold(2008)의 연구 등에 의하면 부동산보유세가 여러 세목 중 가장 성장친화적(growth-friendly) 조세

2 부동산 보유세 현황



01 부동산 보유세 개요

- 우리나라의 부동산 보유세는 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세로 구성
 - 재산세는 주택, 토지, 건축물, 항공기 및 선박에 대해 지방자치단체가 부과·징수
 - 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱한 값
 - 현재 토지 및 건축물의 공정시장가액비율은 70%, 주택은 60%
 - 종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에게 부과되며 세수입은 지역 간 세수불균형 해소를 위해 지방정부로 이전
 - 종합부동산세 과세표준은 공시가격을 기준으로 납세자별로 합산한 후 일정금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 값
 - 주택의 경우 6억원 공제, 단 1세대1주택자의 경우 9억원 공제
 - 종합합산과세대상토지는 5억원, 별도합산과세대상토지는 80억원 공제
 - 현재 공정시장가액비율 80% 적용

02 재산세 구조

과세대상		과세표준	세율
주택 (토지 포함)		6천만원 이하	0.1%
		6천만원 초과~1억 5천만원 이하	0.15%
		1억 5천만원 초과~3억원 이하	0.25%
		3억원 초과	0.4%
		※ 별장	4%
일반건축물 (토지 별도)		① 골프장, 고급오락장	4%
		② 주거지역 및 지정지역내 공장용 건축물	0.5%
		③ 기타건축물(위 ① ② 외)	0.25%
		※ 과밀억제권역 안의 공장 신·증설	5년간 표준세율 ③의 5배(1.25%)
토지 (주택부속 토지 제외)	종합합산 (나대지 등)	5천만원 이하	0.2%
		5천만원 초과~1억원 이하	0.3%
		1억원 초과	0.5%
	별도합산 (사업용토지 등)	2억원 이하	0.2%
		2억원 초과~10억원 이하	0.3%
		10억원 초과	0.4%
	분리과세	① 전·답·과수원·목장용지 및 임야	0.07%
		② 골프장 및 고급오락장용 토지	4%
		③ 위 ① ② 외의 토지	0.2%

출처: 「지방세법」 제110조, 제111조
자료: 최승문(2018)

03 종합부동산세 구조

과세대상		과세표준	세율
주택 (토지 포함)		6억원 이하	0.5%
		6억원 초과~12억원 이하	0.75%
		12억원 초과~50억원 이하	1%
		50억원 초과~94억원 이하	1.5%
		94억원 초과	2%
토지 (주택부속 토지 제외)	종합합산 (나대지 등)	15억원 이하	0.75%
		15억원 초과~45억원 이하	1.5%
		45억원 초과	2%
	별도합산 (사업용토지 등)	200억원 이하	0.5%
		200억원 초과~400억원 이하	0.6%
		400억원 초과	0.7%

출처: 「종합부동산세법」 제9조, 제14조

자료: 최승문(2018)

04 종합부동산세 현황

● 2016년 과세대상별 종합부동산세 현황

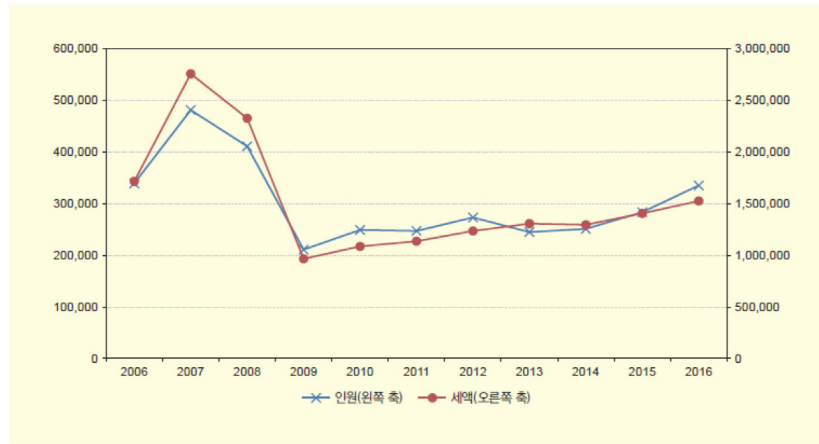
(세액 단위: 백만원)

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

자료: 국세청, 『2017 국세통계연보』

04 종합부동산세 현황

● 연도별 종합부동산세 과세 인원 및 세액



출처: 국세청, 연도별 「국세통계연보」

자료: 최승문(2018)

05 부동산 보유세 국제 비교

● 우리나라는 일반적으로 보유세 부담이 낮고 거래세 부담이 높은 것으로 알려짐

2016년	보유세 GDP	조세부담률	국민부담률	보유세 총조세	보유세 총조세 + 사회보장기여금
한국	0.8	18.5	25.2	4.3	3.2
미국	2.5	20.0	26.2	12.6	9.6
영국	3.1	26.4	32.5	11.8	9.6
독일	0.4	23.1	37.1	1.9	1.2
프랑스	2.6	28.5	45.2	9.1	5.8
스웨덴	0.8	33.6	43.3	2.3	1.8
일본	1.9	18.6	30.7	10.1	6.1
네덜란드	0.9	23.3	37.4	4.0	2.5
스페인	1.2	22.4	33.8	5.3	3.5
멕시코	0.2	14.0	16.2	1.5	1.3
OECD 평균	1.1	25.0	34.0	4.5	3.4

자료: OECD Revenue Statistics

05 부동산 보유세 국제 비교

- GDP 대비 보유세 비중은 두 가지 요인으로 분해할 수 있음

$$\frac{\text{보유세}}{\text{GDP}} = \frac{\text{총조세}}{\text{GDP}} \times \frac{\text{보유세}}{\text{총조세}}$$

- 우리나라는 OECD 평균에 비해 조세부담률($\frac{\text{총조세}}{\text{GDP}}$)은 크게 낮지만, 총조세에서 보유세가 차지하는 비중은 평균보다 약간 낮음
- 따라서 우리나라의 GDP 대비 보유세 부담이 낮은 이유는 전반적인 세부담 수준이 낮기 때문이라고 해석할 수도 있음
- 하지만 이는 우리나라의 고유한 특성을 반영하지 않은 해석
 - 우리나라는 전체 자산 중 부동산이 차지하는 비중이 매우 높음

05 부동산 보유세 국제 비교

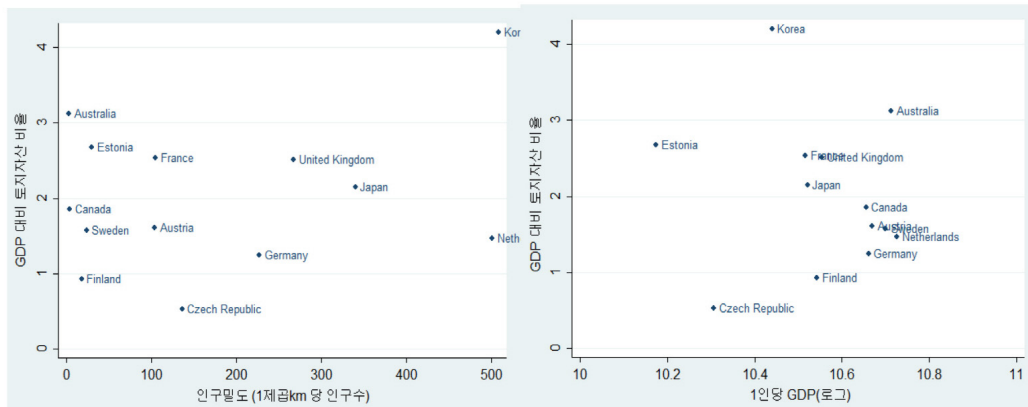
- 즉 GDP 대비 보유세 비중을 다음과 같이 분해할 수 있음

$$\frac{\text{보유세}}{\text{GDP}} = \frac{\text{부동산}}{\text{GDP}} \times \frac{\text{보유세}}{\text{부동산}}$$

- GDP 대비 보유세 비중이 비슷하더라도 GDP 대비 부동산의 비중이 높다면 부동산 대비 보유세, 즉 보유세 실효세율이 낮음
- 2015년 우리나라의 GDP 대비 토지 자산총액의 비율은 4.2배
 - 자료가 존재하는 13개 국가 중 최고이며, 13개국 평균은 2.03배
 - GDP 대비 주택과 건축물 자산총액의 비율은 대부분의 국가에서 2~3배

05 부동산 보유세 국제 비교

- 인구밀도와 경제발전수준을 고려해도 매우 높은 수준



KIPF 한국조세재정연구원 | 15

05 부동산 보유세 국제 비교

- 국가별 부동산 규모 및 실효세율

	전체		민간		보유세 민간부동산총액
	토지총액 GDP	건축물(주택포함) GDP	토지총액 GDP	건축물(주택포함) GDP	
호주	3.12	2.62	2.91	2.30	0.31%
오스트리아	1.61	3.32	1.43	2.82	0.05%
캐나다	1.86	2.01	1.76	1.76	0.87%
체코	0.53	3.18	0.43	2.09	0.09%
에스토니아	2.68	2.43	2.40	2.01	0.06%
핀란드	0.93	2.63	0.75	2.16	0.26%
프랑스	2.54	2.84	2.21	2.39	0.57%
독일	1.25	2.62	1.10	2.24	0.13%
일본	2.15	2.58	1.94	1.57	0.54%
한국	4.20	2.67	3.09	2.01	0.16%
네덜란드	1.47	2.34	1.42	1.82	0.20%
스웨덴	1.57	2.33	1.39	1.80	0.24%
영국	2.51	1.80	2.43	1.52	0.78%
평균	2.03	2.57	1.79	2.04	0.33%

자료: 최승문(2018)

KIPF 한국조세재정연구원 | 16

05 부동산 보유세 국제 비교

- 우리나라의 민간 부동산 총액 대비 보유세, 즉 실효세율은 0.16%
 - 분석 대상 13개국 평균인 0.33%의 절반 수준
 - 특히 캐나다(0.87%), 영국(0.78%)의 1/5 수준

3 부동산 보유세 관련 쟁점



01 전반적인 논의 방향

- 이론적 근거, 실증분석 결과 및 해외국가와의 비교를 통해 살펴본 결과 우리나라의 경우 부동산 보유세 강화의 여지가 있는 것으로 판단됨
 - 경제적 효율성에도 불구하고 부동산 보유세는 정치적으로 실행이 어려움
 - 비교적 큰 금액을 직접 납부하여 세부담이 크게 느껴짐
 - 특히 소득이 아닌 자산에 과세하므로 소득 대비 세부담이 지나치게 높은 가구가 발생할 가능성이 있음
 - 따라서 보유세의 장점은 살리면서, 국민 다수가 동의할 수 있는 합리적 개편방안이 필요

02 과세표준 현실화율 제고

- 실제 가격 대비 과세표준의 비율인 과표현실화율이 여전히 낮음
 - 2005년 개편을 통해 향상되었지만 이후 정체

(단위: 십억원, %)

	주거용 건물 (A)	주거용 건물 부속토지(B)	합산 (C=A+B)	재산세 주택분 과세표준(D)	과표현실화율 (D/C) (%)
2012	1,110,018	1,943,337	3,053,355	1,302,134	42.65
2013	1,149,521	2,021,895	3,171,416	1,306,227	41.19
2014	1,193,979	2,140,808	3,334,787	1,361,927	40.84
2015	1,246,067	2,265,920	3,511,987	1,456,485	41.47
2016	1,313,566	2,418,456	3,732,022	1,600,689	42.89

주: 재산세 주택분 과세표준으로는 과세분 과표와 비과세분 과표를 모두 포함
출처: 한국은행 경제통계시스템, 자산별 순자산소득(<http://ecds.bok.or.kr/>, 2018.2.12. 접속)
행정안전부, 연도별 「지방세통계연감」

자료: 최승문(2018)

- 주택분 재산세 과세표준은 공시가격에 공정시장가액비율인 60%를 곱한 금액
 - 따라서 공시가격의 실거래가반영율은 $71.5\% (=42.89 \times \frac{10}{6})$ 정도로 추정

02 과세표준 현실화를 제고

- 과세대상별, 지역별, 규모별 특성을 파악하기 위해서는 미시자료를 이용한 분석이 필요
 - 선행연구의 분석 결과 우리나라 주택의 실거래가반영률은 65~70% 수준인 것으로 파악
 - 특히 고가 부동산의 실거래가반영률이 평균보다 더 낮은 경향이 존재함
- 과표현실화율을 높이기 위해서는 공시가격의 실거래가반영률을 높이거나, 공정시장가액비율을 높여야 함
 - 공정시장가액비율 인상만으로는 과표현실화율을 크게 높이는데 한계가 있음
 - 근본적으로 실거래가반영률을 높여야 함
 - 이는 보유세 뿐만 아니라 조세정의와 형평성을 위해서도 필요함
 - 부동산의 과세표준은 실제 시장가치를 최대한 반영해야 하고, 세부적인 내용은 필요에 따라 세율이나 공제 제도 등으로 조절하는 것이 바람직함

02 과세표준 현실화를 제고

- 단기적으로는 공정시장가액비율을 높일 수 있고, 중장기적으로는 공시가격이 실거래가를 최대한 반영하도록 해야 함
 - 평가의 한계상 실제 가치보다 다소 높게 평가될 수 있는 가능성과 부동산 가격변동에 대한 완충 장치의 필요성을 고려하여 공시가격의 실거래가반영률 목표를 8~90%로 설정 가능
 - 공동주택, 단독주택, 건축물, 토지 사이, 또는 고가부동산과 저가부동산 사이의 실거래가반영률 차이가 최소화되도록 해야 함

02 과세표준 현실화를 제고

- 공시가격의 실거래가반영률이 높아질 경우 종합부동산세 뿐만 아니라 재산세 부담이 높아진다는 우려가 존재
 - 세부담상한제로 인해 단기간 급격한 상승을 방지할 수 있음
 - 현재 공시가격 기준 3억원 이하, 3억원 초과 6억원 이하, 6억원 초과 주택의 재산세가 각각 전년도에 비해 105%, 110%, 130%를 넘지 않도록 하고 있음
 - 필요할 경우 추가로 재산세 세율 등을 조정할 수 있음
 - 공시가격이 보유세 뿐만 아니라 여러 조세 및 복지 제도의 기준으로 적용되고 있음
 - 실거래가반영률의 점진적 인상이 필요
 - 필요할 경우 세부적인 내용은 세율, 공제제도, 수혜자격 등 각각의 제도 내에서 조정하는 것이 바람직함

03 고령 저소득 가구의 세부담

- 부동산 보유세는 소득이 아닌 자산에 과세하여 소득 대비 역진적 성격을 띠 수 있음
 - 고가의 주택에 거주하지만, 소득이 적은 가구가 존재
 - 특히 은퇴한 고령층에서 이러한 성격의 가구 발생 비율이 높음
 - 현행 고령자 및 장기보유자 세액공제는 실질적으로 혜택이 크지 않음
 - 고령자에 한해 과세이연을 허용하는 방안을 검토해 볼 수 있음
 - 향후 주택을 팔거나 상속·증여할 때 양도소득세 또는 상속증여세에 포함하여 납부
 - 이연된 과세금액에 대해서는 물가상승률 또는 이자율 적용
 - 과세이연은 소득 또는 자산의 이전이 발생하는 시점에 과세하여 세부담을 줄여줄 수 있음
 - 또한 연령별·보유기간별 공제와 달리 세금을 깎아주는 것이 아니라 시기만 조정하는 것임

04 실거주 목적의 1주택 가구

- 우리나라의 부동산정책 중 1주택자를 지원하고 다주택자에게 중과하는 제도가 많음
 - 실거주 목적의 주택 소유는 장려하고, 투기적 수요는 억제하기 위함
 - 종합부동산세의 경우 1주택자에게는 6억원 대신 9억원을 공제
- 실거주 목적 1주택자의 세부담이 크게 늘어날 경우 이에 대한 반발에 클 것으로 예상됨
 - 따라서 1주택자의 세부담은 크게 늘어나지 않도록 하여야 함
 - 현행 제도대로 1주택자의 공제금액은 다주택자보다 더 높게 유지하면서, 세율을 인상하더라도 과세표준 최저구간(현행 6억원 이하)의 세율은 올리지 않는 방안 검토 가능

04 실거주 목적의 1주택 가구

- 1주택자 구분에 실거주 요건을 적용하는 방안을 검토해볼 필요가 있음
 - 1주택자 중 본인 소유 주택에 거주하지 않는 가구가 상당수 존재
 - 거주주택은 임차로 해결하고, 거주지역과 별도로 가격 상승이 기대되는 지역 주택을 구입
 - 1주택자 기준에 실거주 요건을 적용하여 제도의 취지를 살려야 함
 - 다만, 직장 등의 이유로 일시적으로 1세대2주택이 된 경우 정해진 기간 내에서 1주택자로 인정하는 방안 검토 가능

05 법인의 과도한 부동산 보유

- 법인은 종합부동산세 납부인원의 6%를 차지하지만, 세액의 72%를 차지
 - 경제적 활동을 위해 부동산 보유는 필요
 - 별도합산토지에 대해서는 종합합산토지에 비해 낮은 세율로 과세
 - 분리과세대상토지는 종합부동산세에서 제외
 - 그럼에도 불구하고 법인의 세액 비중이 매우 높음
 - 특히 생산활동과 직접적으로 관련이 없는 종합합산토지의 경우에도 법인 비중이 78%로 매우 높음
 - 이선휘(2016)의 연구 결과에 따르면 종합부동산세 도입 이후 종부세 과세대상이 아닌 분리과세대상토지의 법인 소유분이 다른 종류의 토지에 비해 크게 증가
 - 법인의 지나친 부동산 보유는 경제적 비효율성이 큼
 - 이를 완화하기 위해 토지분 종합부동산세 공제금액 축소(별도합산토지), 세율구간 조정 또는 세율 인상을 검토해볼 수 있음
 - 또한 토지의 구분방식을 재검토해볼 필요가 있음

3 결론



결론

- 부동산보유세는 다른 세목에 비해 경제활동에 대한 왜곡이 적은 효율적인 조세임
 - 특히 우리나라는 가계 및 기업의 자산이 부동산에 과도하게 집중되어 있어 이로 인한 비효율성이 높음
 - 다만 부동산보유세는 다른 세목에 비해 세부담이 크게 느껴지며, 소득 대비 과도한 세부담이 발생할 가능성 등으로 인해 실행이 어려움
- 부동산 보유세가 지속적으로 유지되기 위해서는 보유세를 인상하더라도 조세저항을 최소화할 수 있도록 설계되어야 함
 - 고령층에게 과세이연을 허용하고, 실거주 목적의 1주택 보유자의 급격한 세부담 증가를 방지하는 조치 등이 필요
- 주택 뿐만 아니라 토지, 특히 법인이 소유한 토지에 대한 적극적인 논의가 필요

감사합니다



발표 2

공평과세 실현을 위한 종합부동산세제 개편 방향

최 병 호 재정개혁특별위원회 위원

바람직한 부동산세제 개혁 방안

공평과세 실현을 위한 종합부동산세제 개편 방향

2018. 6. 22

최병호

재정개혁특별위원회

목차

- I. 배경
- II. 종합부동산세제 개요
- III. 종합부동산세 관련 현황
- IV. 현행 세제의 문제점
- V. 개편 방향
- VI. 결론

I. 배경

□ 최근 세제개편 논의 동향

- 과세 형평성 및 효율성 제고, 경제적 불평등 해소 차원에서 자산 관련 조세부담 강화 필요성 제시
- 부동산세제의 경우
 - 거래세 위주에서 보유세 중심으로 개편
 - 임대소득과세 현실화
 - 양도소득세제 정비
 - 재산세와 종합부동산세의 역할 분담 및 합리화(재산세는 편익과세로, 종합부동산세는 과세 형평성 제고 역할)
- OECD(2016), Tax Design for Inclusive Economic Growth
 - 소득재분배 기준 : 노동소득과세 > **자산과세** > 자본소득과세 > 소비과세
 - 효율성 기준 : **자산과세** > 소비과세 > 노동소득과세 > 자본소득과세
 - 자산과세 중 효율성 기준 : **부동산보유세** > 상속세 > 순 자산세 > 자산거래세

3

I. 배경

□ 현행 종합부동산세제에 대한 평가

- 부동산가격 상승 대비 세수증가는 미미
 - ⇒ 부동산가격 대비 낮은 세부담
- 누진세율체계에도 불구하고 세 부담 누진성은 미약
 - ⇒ 수직적 과세형평성 제고 및 자산보유구조 개선효과 훼손
- OECD 평균에 비해 낮은 보유세 부담률, 낮은 보유세 실효세율
 - GDP 대비 보유세 비중은 0.8%, OECD 평균은 1.1% (2015년)
 - 거래세/보유세는 2.5, OECD 평균은 0.36 (2015년)
 - 보유세 실효세율은 0.16%, OECD 13개국 평균은 0.33% (2015년)
 - ⇒ 부동산세제의 효율성 및 형평성 저하

4

I. 배경

□ 목적 및 주요 내용

- 목적
 - 공평과세를 위한 종합부동산세제 개편 방향 및 대안 모색
 - 효율성 및 형평성 제고를 위한 세제합리화
- 주요 내용
 - 종합부동산세제 관련 전반적 현황
 - 현행 종합부동산세제의 문제점
 - 세제개편 방향 및 대안 제안 (중장기적 방향, 단기적 개편대안)

5

II. 종합부동산세제 : 현행 제도와 변천

□ 종합부동산세 개요

- 전국 주택 및 토지를 대상으로 공시가격을 인별 합산
- 일정 금액을 초과하는 경우 누진세율로 과세

<표 1> 종합부동산세제 개요

구분	주택	토지	
		종합합산토지	별도합산토지
납세의무자	과세기준금액을 초과하는 재산(주택 및 토지)소유자		
과세 기준금액	6억원 (1세대 1주택 9억원)	5억원	80억원
과세방법	전국 인별 합산		
과세표준	(공시가격-6억원)×80%	(공시가격-5억원)×80%	(공시가격-80억원)×80%
세율	5단계, 0.5~2.0%	3단계, 0.75~2.0%	3단계, 0.5~0.7%
세액공제	재산세로 부과된 세액		
	고령자(60세 이상, 10~30%) 장기보유자(5년 이상, 20~40%)	-	-
비과세	장기임대주택 (8년 이상, 수도권 6억원 이하)	-	-

6

Ⅱ. 종합부동산세제 : 현행 제도와 변천

□ 종합부동산세 개요

- 주택에 대한 종합부동산세 납부세액 결정

$$\text{부과징수 세액} = (\text{공시가격 합산액} - \text{과세기준금액}) \times \text{공정시장가액 비율} \times \text{세율} - \text{세액공제}$$

- 세제개편 변수

- 과표 : (공시가격), 과세기준금액, 공정시장가액비율 조정
- 세율 : 과표구간 및 구간별 세율조정, 다 주택자 세율 조정
- 세액공제 : 1주택자 장기보유공제, 고령자공제 조건 및 공제금액 조정

7

Ⅱ. 종합부동산세제 : 현행 제도와 변천

□ 종합부동산세의 주요 변천

<표 2> 종합부동산세제의 변천

구분			2005년		2006-2008년		2009년 이후	
과세방법			인별 합산		세대별 합산		인별 합산	
과세 기준 금액	주택		9억원		6억원		6억원 (1세대 1주택 9억원)	
	토 지	별도	40억원		40억원		80억원	
		종합	6억원		3억원		5억원	
공정시장가액비율			50%		주택, 종합합산: 70~80% 별도합산: 55~65%		80%	
과세 표준 및 세율	주택		5.5억원 이하	1.0%	3억원 이하	1.0%	6억원 이하	0.5%
			5.5~45.5억원 이하	2.0%	3~4억원 이하	1.5%	6~12억원 이하	0.75%
			45.5억원 초과	3.0%	14~94억원 이하	2.0%	12~50억원 이하	1.0%
	토 지	별도	94억원 초과	3.0%	94억원 초과	3.0%	50~94억원 이하	1.5%
			80억원 이하	0.6%	160억원 이하	0.6%	94억원 초과	2.0%
			80~480억원 이하	1.0%	160~96억원 이하	1.0%	200억원 이하	0.5%
종합	480억원 초과	1.6%	960억원 초과	3.0%	200~400억원 이하	0.6%		
	7억원 이하	1.0%	17억원 이하	1.0%	400억원 초과	0.7%		
	7~47억원 이하	2.0%	17~97억원 이하	2.0%	15억원 이하	0.75%		
47억원 초과	4.0%	97억원 초과	4.0%	15~45억원 이하	1.5%			
1세대 1주택자 세액공제			-		-		고령자(60세 이상, 10~30%) 장기보유자(5년 이상, 20~40%)	

8

Ⅱ. 종합부동산세제 : 현행 제도와 변천

□ 종합부동산세의 주요 변천

- 2005년 제도 도입
 - 주택분 세율은 3단계 1~3% 적용
 - 공정시장가액비율 50%에서 출발, 매년 10%씩 인상 후 2009년 100% 달성 계획
- 2006년 과세 강화
 - 인별 합산에서 세대별 합산 과세로 전환, 과세기준금액 하향 조정, 공정시장가액 비율 인상
 - 주택분 세율은 4단계 1~3% 적용
 - 다주택자, 종합합산토지에 대한 세 부담 강화
- 2009년 세 부담 대폭 완화
 - 세대별 합산에서 인별 합산 과세로 전환, 1주택자 우대(과세기준금액 상향조정, 장기보유 및 고령자 세액공제 신설), 과세기준금액 인상, 세율인하 등
 - 주택분 세율은 5단계 0.5~2%로 완화
 - 공정시장가액비율은 80%로 통일, 인상

9

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

□ 개인 주택 관련 현황(2016년 기준)

- 주택 및 소유
 - 전국 주택은 1,669만호, 아파트가 60% 차지
 - 주택소유자는 총 1,331만명, 30세 이상 내국인 약 40%가 주택 소유
 - 총 1,937만 가구 중 1,074만 가구(55.5%)가 주택 소유
- 다주택자(1세대 2주택 이상)
 - 총 주택소유자의 15%(198만명)이 다주택자
 - 강남 3구의 다주택 소유자 비중은 19.8%
- 주택 공시가격
 - 전국 주택 중 87.2%, 지방은 95.8%가 공시가격 3억원 이하
 - 서울은 6억원 이상이 11.1%(28만호), 9억원 이상이 3.9%(9.8만호)
 - 강남 3구는 6억원 이상이 44%(19.7만호), 9억원 이상이 18%(8.5만호)
- 고가 주택(9억원 이상) 보유자
 - 전국 10.5만명, 이 중 다주택자는 3.6만명(34.2%)

10

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

□ 부동산 보유(관련)세 세수 추이

- 전체 보유세수는 완만한 증가세
- 재산세 및 부가세 세수는 부동산 평가액 상승 등으로 지속적으로 증가세
- 종합부동산세 및 부가세 세수는 2009년 급락 이후 완만한 증가세

<표 3> 부동산 보유세 세수 추이(결정세액 기준)

(단위: 조원, %)

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	연평균 증가율
지방세	재산세	3.1	3.8	4.4	4.4	4.8	7.6	8	8.3	8.8	9.3	9.9	12.3
	지방교육세	0.6	0.8	0.9	0.9	1	1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3	8.0
	지역자원시설세	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	0.8	0.8	1	1.1	1.2	9.1
국세	종합부동산세	1.7	2.8	2.3	1	1.1	1.1	1.2	1.3	1.3	1.4	1.5	-1.2 (6.0)
	농어촌특별세	0.3	0.5	0.4	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.2	-4.0 (0.0)
보유세 합계		6.2	8.5	8.6	7.1	7.7	10.6	11.3	11.8	12.6	13.3	14.1	8.6 (10.3)

주: ()안의 값은 '09~'16년의 증가율임.

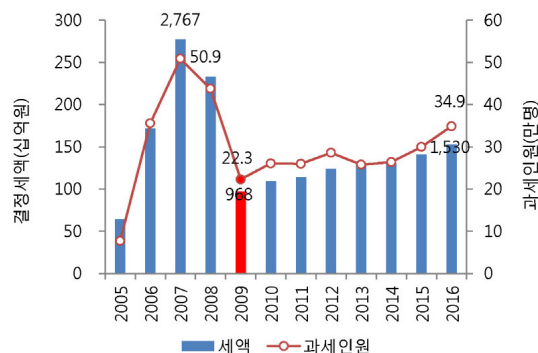
11

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

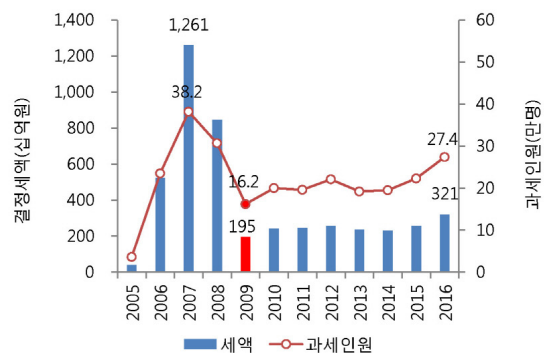
□ 종합부동산세 세수 추이

- 2009년 세법 개정으로 과세인원 및 세수는 큰 폭으로 감소
- 2013년 이후 최근까지 완만한 상승세 유지
- 2009년 이후 주택분 과세인원은 전체의 80% 내외, 세액은 20% 내외

<그림 1> 종합부동산세 세액 및 과세인원 추이
(전체)



<그림 2> 종합부동산세 세액 및 과세인원 추이
(주택분)



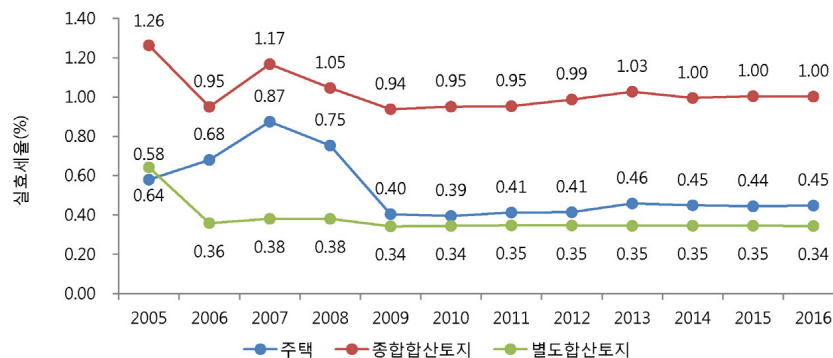
12

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

□ 종합부동산세의 과표 대비 실효세율 추이

- 2009년 이후 주택분은 이후 0.4~0.45%, 종합합산토지분은 0.94~1.03%, 별도합산토지분은 0.34~0.35% 수준
- 과표의 시가반영률(45~60%)을 고려한 시가 대비 실효세율은 절반 내외 수준으로 추정

<그림 3> 종합부동산세 실효세율 추이



주: 실효세율=결정세액/과세표준액

13

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

□ 종합부동산세 관련 현황(2016년)

- 세수 구성 (2016년 총 세수 1조 5,298억원)
 - 주택 3,209억원(21.1%), 개인주택 2,324억원(15.2%)
 - 종합합산토지 6,536억원(42.7%), 별도합산토지 5,553억원(36.3%)
- 과세자 비율
 - 2016년 주택 소유자 1,331만명 중 종합부동산세 납세자는 27.4만명(2.1%)
 - 1주택자 1,133만명 중 0.6%(6.9만명), 다 주택자 198만명 중 10.4%(20.5만명)
- 지역별 비중
 - 납세자 : 서울 51.7%, 경기 24.5%, 광역시 13.5%, 도(경기 제외) 10.3%
 - 세액 : 서울 62.3%, 경기 14.2%, 광역시 12.0%, 도(경기 제외) 12.0%

<표 4> 종합부동산세 과세 현황(2016년)

(명, 억원)

		주택	별도합산토지	종합합산토지	계
과세인원 (명)	개인	268,791	56,093	3,515	328,399
	법인	4,764	11,416	4,438	20,618
	계	273,555	67,509	7,953	349,017
세액 (억원)	개인	2,324	1,467	465	4,256
	법인	885	5,069	5,088	11,042
	계	3,209 (21.1%)	6,536 (42.7%)	5,553 (36.3%)	15,298 (100.0%)

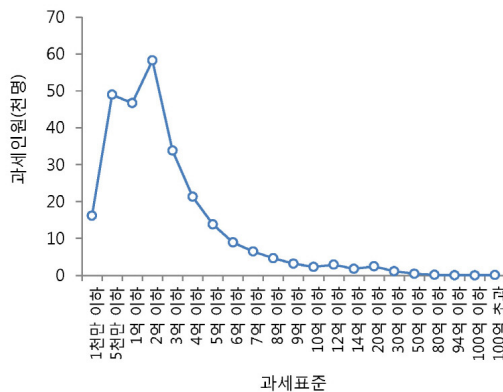
14

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

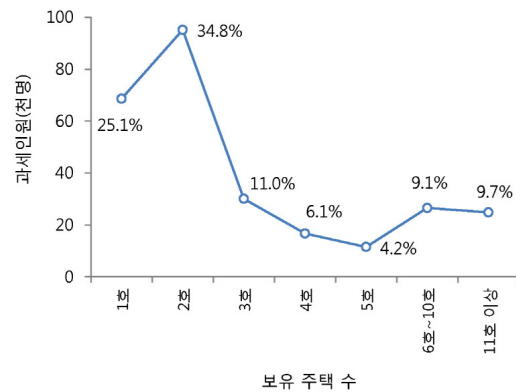
□ 주택분 종합부동산세 관련 현황(2016년)

- 과표구간 별 과세인원 : 과표 6억원 이하가 전체 과세인원의 90.7% 차지, 과표 1억원~2억원 이하가 최다(58,283명, 21.3%)
- 보유주택 수 별 과세인원 : 1주택자 25%, 다주택자 75%(2채 보유자가 전체의 34.8%로 최다, 6채 이상도 18.8%)

<그림 4> 과표 구간별 과세인원



<그림 5> 보유주택 수 별 과세인원



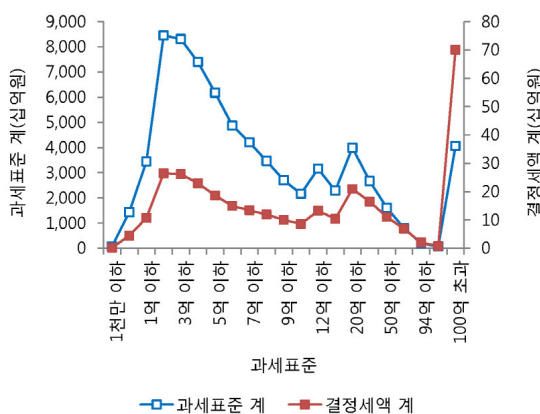
15

Ⅲ. 종합부동산세 관련 현황

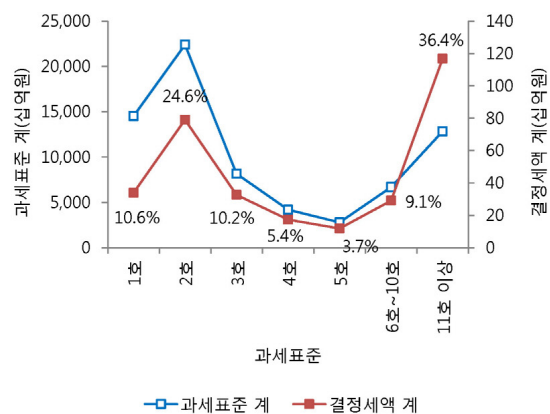
□ 주택분 종합부동산세 관련 현황(2016년)

- 과표구간 별 결정세액 : 과표 6억원 이하가 38.9% 차지
- 보유주택 수 별 결정세액 : 1주택자 10.6%, 다주택자 89.4%(2주택자 24.6%, 3주택자 10.2% 차지)

<그림 6> 과표구간별 과세표준 및 결정세액



<그림 7> 보유주택 수 별 과세표준 및 결정세액



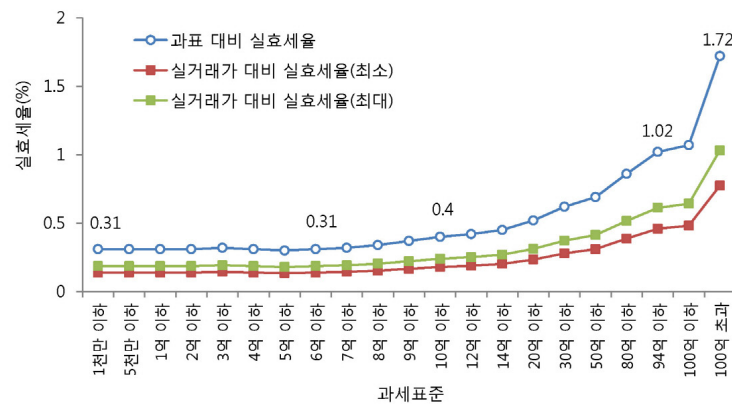
16

IV. 종합부동산세제의 평가와 문제점

□ 부동산 가격 대비 낮은 세 부담

- 종합부동산세의 실 거래가 대비 과표 반영률은 약 45~60% 수준
 - 공시가격의 실 거래가 반영률(60~70%)×공정시장가액비율(80%) = 45~60%
 - 주택분 과표 대비 실효세율 : 0.31~1.72%
 - 주택분 실 거래가 대비 실효세율 추정치 : 최소 0.14~0.77%, 최대 0.19~1.0%

<그림 8> 주택분 과표 규모별 실효세율



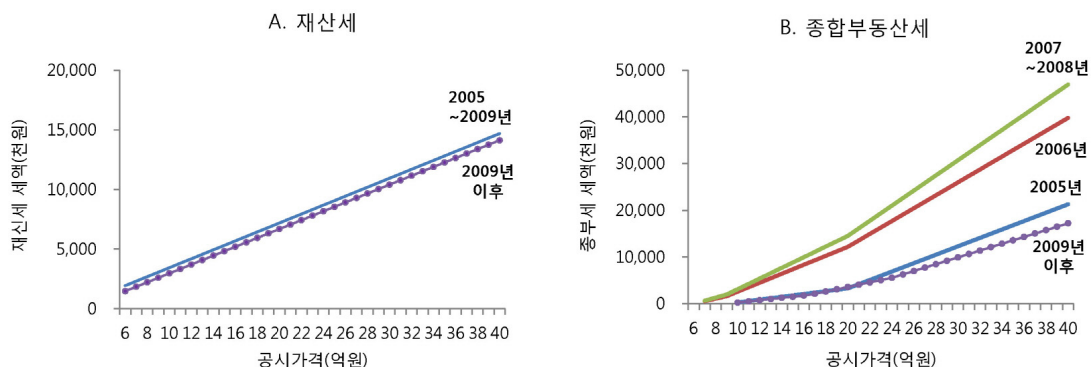
17

IV. 종합부동산세제의 평가와 문제점

□ 부동산 가격 대비 낮은 세 부담

- 부동산 가격 상승 대비 낮은 세 부담 증가율로 수직적 형평성 저하
 - 부동산 자산 총액 : 2006년 6,108조원 → 2016년 10,713조원 (75.4% 상승)
 - 종합부동산세 세수 : 2006년 1.7조원 → 2016년 1.5조원 (11.0% 하락)

<그림 9> 부동산 공시가격 대비 세액의 변화



18

IV. 종합부동산세제의 평가와 문제점

□ 부동산 가격 대비 낮은 세 부담

- 자산 간 보유세 부담 불 형평성
 - 소유분 자동차세 : 과표 2,500만원 중형차의 세액은 52만원(실효세율 2.1%)
 - 보유세 : 공시가격 10억원(시가 14억원) 주택의 보유세 세액은 4백2십만원(시가 대비 실효세율 0.29%)
- 자산 및 소득 양극화
 - 부동산 보유 및 임대에 대한 낮은 세 부담으로 부동산 보유 유인 증대
⇒ 자산보유 양극화에 따른 소득 양극화 유발
 - 개인의 주택 및 토지 소유 비율은 상위 1%가 13.9%, 상위 10%가 44.5%(2016)
- 자산배분 상의 비효율
 - 가계자산 중 비 금융자산 비중(순자산 기준, 2016)은 75.8%로 부동산 쏠림 현상
 - 캐나다 56.7%, 영국 55.3%, 일본 43.7%, 미국 34.9% 등

19

IV. 종합부동산세제의 평가와 문제점

□ 보유세 부담의 국제 비교

- 자산총액 대비 보유세 부담률(2015년)
 - 2015년 부동산 자산총액 대비 보유세 부담률은 0.15%로 OECD 13개국 평균 0.33%의 절반 이하
 - 캐나다 0.87%, 영국 0.78%, 프랑스 0.57%, 일본 0.54%, 호주 0.31%, 독일 0.13%
- GDP 대비 보유세 비중(2016년)
 - 보유세의 GDP 대비 비중은 0.8%, OECD 평균은 1.09%
- 총 조세수입 대비 보유세 비중(2016년)
 - 보유세의 총 조세 수입 대비 비중은 3.0%, OECD 평균은 3.15%

20

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 개편 방향

- 효율성 및 형평성 제고를 위한 세제 합리화
 - 효율성 : 배분 상 왜곡 최소화
 - 형평성 : 세 부담의 수직적 형평성 제고를 위한 세 부담 현실화
- 세제개편의 수용성 고려
 - 급격한 세 부담 인상으로 인한 납세협력 고려
 - Asset-rich, cash-poor 계층, 장기보유자 등 보유자의 특성 고려
 - 부동산 관련 세제의 세수 중립성 확보 등
- 중장기적으로는 부동산 관련 세제의 전반적 개편 필요
 - 취득, 보유 및 양도 등 각 단계의 세제 합리화
 - 취득세(거래세) 부담의 점진적 축소
 - 주택임대소득에 대한 과세 정상화 및 주택양도차익(자본이득)에 대한 과세합리화
 - 재산세와 종합부동산세의 통합 또는 역할 분담을 위한 동반 세제개편

21

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 단기적 개편 대안

<표 5> 종합부동산세제의 단기적 개편 대안

대안	내 용	배 경
제1안	- 공정시장가액비율 인상 (점진적 인상, 일시 인상)	- 실 거래가 반영률 제고
제2안	- 세율인상, 누진도 강화	- 최근 공시지가 인상 반영 - 완만한 세 부담 증가 유도
제3안	- 공정시장가액비율 인상 - 누진세율 강화	- 실 거래가 반영률 제고 - 과세의 수직적 형평성 제고 등 자산과세 정상화
제4안	- 1주택자와 다주택자 차등 과세 (1주택자는 공정시장가액 비율만 인상, 다주택자는 제3안과 동일) - 토지분은 제3안과 동일	- 자산과세 정상화 - 실수요자인 1주택자 우대
기타	- 과표구간 조정 - 3주택 이상 추가 과세 등	

22

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 1 : 공정시장가액비율 인상

- 내용
 - 주택 및 종합합산토지의 공정시장가액비율을 연 10%씩 단계적 인상, 별도합산 토지는 현행 유지
 - 세율 및 과표구간은 현행 유지
- 주요 효과
 - 세 부담 수준은 2005년 세제 도입 시점과 2006년 개정 이후의 중간
 - 대상인원 : 34.1만명 (주택 27.3만명, 토지 6.7만명)
 - 세수효과 : 연 1,949억원 증가(주택 770억원, 토지 1,170억원)
 - 주택 세부담(상한 미적용) : 0~18.0% 증가(시가 10억~30억원 1주택자)
12.5~24.7% 증가(시가 10억~30억원 다주택자)
- 특징
 - 실 거래가 반영률을 단기간에 제고하여 과세정상화를 도모, 세율을 인상하지 않아 세 부담 증가 크지 않음
 - 재산세 공정시장가액비율(주택 60%, 토지 70%)과의 격차 확대

23

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 1 : 공정시장가액비율 인상

<표 6> 대안 1에 따른 세수효과

(단위: 억원)

구 분		2019년 세수(예상 ¹⁾)	개편안	
공정시장가액비율		80%	90%	100%
주택	인원	273,555	273,555	273,555
	세수	4,902	+773	+1,578
토지	종합합산	인원	67,509	67,509
		세수	7,886	+1,176
	별도합산	인원	-	-
		세수	-	-
계	인원	336,474	336,474	336,474
	세수	19,384	+1,949	+3,954

주: 1) : 2019년 세수(예상)는 2018년 공시가격 인상에 따른 효과를 감안한 세수임.

24

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 2 : 세율 인상 및 누진도 강화

- 내용

- 주택 : 6억원 초과 각 구간 세율 차등 인상
- 종합합산토지 : 각 구간 세율 차등 인상
- 별도합산토지 : 현행 유지 또는 각 구간 세율 동등 인상
- 인상 후 세율은 2008년 이전과 현행 세율의 중간 미만 수준

<표 7> 세율 인상 안 (예시)

구 분		과세표준	세 율			비고	
			현행	개편안			
주 택		6억원 이하	0.5%	0.5% (-)		누진도 강화	
		6 ~ 12억원	0.75%	0.8% (+0.05%p)			
		12 ~ 50억원	1.0%	1.2% (+0.2%p)			
		50 ~ 94억원	1.5%	1.8% (+0.3%p)			
		94억원 초과	2.0%	2.5% (+0.5%p)			
토지	종합합산	15억원 이하	0.75%	1.0% (+0.25%p)		누진도 강화	
		15 ~ 45억원	1.5%	2.0% (+0.5%p)			
		45억원 초과	2.0%	3.0% (+1.0%p)			
	별도합산	200억원 이하	0.5%	현행 유지	0.6% (+0.1%p)	0.7% (+0.2%p)	현행 유지 또는 0.1~0.2%p 인상
		200 ~ 400억원	0.6%		0.7% (+0.1%p)	0.8% (+0.2%p)	
		400억원 초과	0.7%		0.8% (+0.1%p)	0.9% (+0.2%p)	

25

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 2 : 세율 인상 및 누진도 강화

- 주요 효과

- 대상인원 : 12.8만명(주택 5.3만명, 종합합산토지 6.7만명, 별도합산토지 0.8만명)
- 세수효과 : 4,992~8,835억원 증가 (주택 461억원, 종합합산토지 4,531억원, 별도합산토지 0~3,843억원)
- 주택 세부담(상한 미적용) : 0~5.3% 증가(시가 10~30억 원 1주택자)
0~6.5% 증가(시가 10~30억 원 다주택자)

- 특징

- 공시가격 인상을 고려, 공정시장가액비율은 현행 유지
- 과표 실거래가 반영 비율이 미흡하여 부동산 보유세의 수직적 형평성 문제 제기

26

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 2: 세율 인상 및 누진도 강화

<표 8> 대안 2에 따른 따른 세수효과

(단위: 억원)

구 분			2019년 세수(예상)	개편안
공정시장가액비율			80%	
주택 (+0~0.5%p)			4,902	+461
토지	종합합산 (+0.25~1.0%p)		7,886	+4,531
	별도합산	현행 유지	6,596	-
		+0.1%p		+1,921
		+0.2%p		+3,843
계			19,384	+4,992~+8,835

27

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 3 : 공정시장가액비율의 점진적 인상 및 누진세율 강화

- 주요 내용

- 공정시장가액비율 : 주택과 종합합산토지의 연 2~10%p씩 인상
- 세율 : 대안 2 수준으로 인상

<표 9> 공정시장가액비율 및 세율 인상 안 (예시)

공정시장가액비율	주택	토지	
		종합합산	별도합산
	과표 및 세율	과표 및 세율	과표 및 세율
연 +2%	6억원 이하 0.5% (-)	15억원 이하 1.0% (+0.25%p)	200억원 이하 0.6~0.7% (+0.1~0.2%p)
	6~12억원 이하 0.8% (+0.05%p)		
연 +5%	12~50억원 이하 1.2% (+0.2%p)	14~45억원 이하 2.0% (0.5%p)	200~400억원 이하 0.7~0.8% (+0.1~0.2%p)
	50~94억원 이하 1.8% (+0.3%p)		
연 +10%	94억원 초과 2.5%p (+0.5%p)	45억원 초과 3.0% (+1.0%p)	400억원 초과 0.8~0.9% (+0.1~0.2%p)

28

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 3 : 공정시장가액비율의 점진적 인상 및 누진세율 강화

- 주요 효과
 - 대상 인원 : 34.8만명 (주택 27.3만명, 토지 7.5만명)
 - 세수효과 (2019년)
 - 공정시장가액비율 연 2%p 인상: +5,711~+9,650억원 (주택 +634억원)
 - 공정시장가액비율 연 5%p 인상: +6,798~+10,881억원 (주택 +897억원)
 - 공정시장가액비율 연 10%p 인상: +8,629~+12,952억원 (주택 +1,345억원)
 - 주택 세부담(시가 10억~30억원 기준, 상한 미적용) :
 - 공정시장가액비율 연 2%p 인상: 1주택자 0~9.2% 증가, 다주택자 2.4~12.7% 증가
 - 공정시장가액비율 연 5%p 인상: 1주택자 0~15.2% 증가, 다주택자 6.3~22.1% 증가
 - 공정시장가액비율 연 10%p 인상: 1주택자 0~25.1% 증가, 다주택자 12.5~37.7%
- 특징
 - 누진세율 강화를 통해 부동산 보유세 합리화하면서 실수요자 등 낮은 과표구간 납세자의 세부담 증가는 최소화
 - 공정시장가액비율 및 세율의 동시 인상으로 높은 과표구간의 세액이 많이 인상, 공시가격 인상과 따른 보유세 자연 증가에 더하여 세 부담 증가

29

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 3: 공정시장가액비율의 점진적 인상 및 누진세율 강화

<표 10> 대안 3에 따른 세수효과

(단위: 억원)

구 분			2019년 세수 (예상)	개편안		
공정시장가액비율			80%	82%p	85%p	90%p
주택 (+0~0.5%p)			4,902	+634	+897	+1,345
토지	종합합산 (+0.25~1.0%p)		7,886	+4,897	+5,450	+6,380
	별도합산	현행 유지	6,596	+180	+451	+904
		+0.1%p		+2,149	+2,492	+3,066
		+0.2%p		+4,119	+4,534	+5,227
계			19,384	+5,711~ +9,650	+6,798~ +10,881	+8,629~ +12,952

30

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 4 : 1주택자와 다주택자의 차등 과세

- 주요 내용
 - 주택 : 1주택자는 공정시장가액비율만 인상, 다주택자는 공정시장가액비율 및 세율 인상
 - 토지 : 공정시장가액비율 및 세율 인상

<표 11> 공정시장가액비율 및 세율 인상 안 (예시)

공정시장가액 비율	주택		토지	
	1주택자	다주택자	종합합산	별도합산
	과표 및 세율	과표 및 세율	과표 및 세율	과표 및 세율
연 +2%	현행 유지	6억원 이하 0.5% (-)	15억원 이하 1.0% (+0.25%p)	200억원 이하 0.6~0.7% (+0.1~0.2%p)
		6~12억원 이하 0.8% (+0.05%p)		
연 +5%		12~50억원 이하 1.2% (+0.2%p)	14~45억원 이하 2.0% (0.5%p)	200~400억원 이하 0.7~0.8% (+0.1~0.2%p)
		50~94억원 이하 1.8% (+0.3%p)		
연 +10%		94억원 초과 2.5%p (+0.5%p)	45억원 초과 3.0% (+1.0%p)	400억원 초과 0.8~0.9% (+0.1~0.2%p)

31

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 4 : 1주택자와 다주택자의 차등 과세

- 주요 효과
 - 대상 인원 : 34.8만명 (주택 27.3만명, 토지 7.5만명)
 - 세수효과(2019년)
공정시장가액비율 연 5%p 인상 : +6,783~+10,866억원 (주택 +882억원)
- 특징
 - 자산과세를 정상화하되 1주택자(주택 실수요자)를 우대함으로써 주택 과다 보유의 기회비용 상승
 - 주택분류의 경우 1주택자와 다주택자 간 세율 차등 적용으로 세율체계가 2원화 되어 고가 1주택 보유 심리를 자극할 우려
 - 중·저가 다주택자보다 고가 1주택자를 우대하여 과세형평성 제고에 역행

32

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 4 : 1주택자와 다주택자의 차등 과세

- 방안

- 1주택자: 현행 세율 유지 + 공정시장가액비율 연 5%p 인상
- 다주택자: 세율 0.05~0.5%p 인상 + 공정시장가액비율 연 5%p 인상

<표 12> 대안 4에 따른 다른 세수효과

(단위: 억원)

구 분			2019년 세수(예상)	개편안
공정시장가액비율			80%	85%
주택 (+0~0.5%p)			4,902	+882
토지	종합합산 (+0.25~1.0%p)		7,886	+5,450
	별도합산	현행 유지	6,596	+451
		+0.2%p		+4,534
계		현행 유지	19,384	+6,783
		+0.2%p		+10,866

33

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 대안 4 : 1주택자와 다주택자의 차등 과세

<표 13> 대안 4에 따른 다른 주택분 세수효과

(단위: 명, 억원)

구 분		합 계	과 세 표 준 (시가)				
			6억원 이하 (8.6~19.3억원)	6 ~ 12억원 (19.3~30억원)	12~50억원 (30~97.9억원)	50 ~ 94억원 (97.9~176.4억원)	94억원 초과 (176.4억원 초과)
2019년 세수 (예상)	신고인원	273,555	225,429	36,394	11,365	261	106
	결정세액	4,902	1,719	1,055	1,135	146	847
개편안	신고인원	273,555	220,569	39,442	13,254	290	115
	결정세액	5,784	1,733	1,189	1,508	199	1,156
	세수효과	+882	+102	+135	+298	+49	+298
	중위부담	-	1.2백만원	4.8백만원	30.6백만원	102백만원	307백만원
	최대부담	-	2.8백만원	8.3백만원	60.3백만원	160백만원	454백만원

34

V. 종합부동산세제 개편 대안

□ 기타 대안

- 과표구간 조정
 - 과표 규모 별 과세인원을 고려한 과표구간 조정 (과세인원이 집중된 과표구간 세분화 및 세율 조정 등)
 - 세액 증대에는 기여할 수 있으나, 종합부동산세의 수직적 형평성 문제 제기 가능
- 3주택자 이상 추가 과세
 - 다 주택자의 주택 보유 비용 증가로 수요 억제를 통한 부동산시장 안정화 및 임대주택 등록 유인
 - 부동산 보유세의 적정화보다 부동산 투기 억제 측면 강조, 고가 1주택자와 저가 다주택자 간 과세 형평성 논란

35

VI. 결론

□ 공정시장가액비율 인상 문제

- 가액 인상에 따른 과도한 보유세 부담 상승을 수시로 완화하기 위해 시행령에 위임
- 당초 도입 취지, 단기간 비율 인상에 따른 세부담의 급격한 증가를 감안 하여 인상 여부 및 인상 수준 결정

□ 세율인상 문제

- 현행 보유세 실효세율의 적정성, 세부담 누진도 수준에 대한 평가에 기초 하여 결정

36

VI. 결론

□ 1주택자 우대 문제

- 우대에 따른 2중 세율구조가 바람직한지와 과세공평성 차원에서 필요한지에 대한 고려
- 1주택자 과세기준금액은 이미 6억원(시가 8.6억원)에서 9억원(시가 13억원)으로 인상 적용 중
- 장기보유특별공제와 고령자 세액공제를 통해 최대 70%까지 세부담 경감 조치를 시행 중
- 고가 1주택 수요급증 문제 고려

□ 별도합산토지에 대한 과세 강화 문제

- 국제적인 기준과 비교하여 현행 과세수준이 적정한가
- 별도합산토지 모두 사업용인지에 대한 판단
- 최근 소득세율 및 법인세율 인상에 따른 세부담 증가 고려
- 사업용 부속토지도 개발에 따른 대규모 지가상승 발생하므로 공평과세 차원에서 접근 가능

37

VI. 결론

□ 부동산 관련 세제개혁의 향후 과제

- 효율성과 형평성 제고를 위한 취득, 보유 및 양도 등 각 단계를 연계한 세제 합리화
- 취득세
 - 세율 및 세 부담을 점진적으로 인하
 - 단순누진세율체계 개선, 비례세율체계로 전환 모색
 - 부동산 유형 별, 취득 원인 별 복잡한 세율체계의 단순화
- 보유세
 - 점진적 강화
 - 재산세(지방세)와 종합부동산세(국세)의 역할 구분을 위한 세율체계 및 과세 방식 개편
- 자산과세
 - 임대사업자 등 주택임대소득에 대한 과세 정상화
 - 주택양도차익에 대한 과세합리화(1세대 1주택 장기보유특별공제제도 개선 등)

38

