

세무학회지
제9권 제4호 2008년 12월 pp.285~317
한국세무학회

부동산 보유세제에 관한 조사연구*

김종영** · 김광윤***

<요 약>

본 연구에서는 최근 정부의 부동산대책의 주요 부분을 구성한 부동산 보유관련 세제의 개요를 정리한 후에, 아울러 일반 국민들의 부동산 보유세제에 관한 인식을 조사하기 위하여 서울 및 수도권 주민들을 대상으로 부동산 보유세제 전반에 대한 인식조사, 재산세에 대한 인식조사, 종합부동산세에 대한 인식조사, 종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대하여 설문조사를 실시하였으며, 조사 결과는 다음과 같이 나타났다.

첫째, 부동산 다수 보유자에 대한 부정적인 시각이 매우 강한 것으로 나타났으며, 둘째, 골프장 등 오락성 건축물 등에 대한 재산세의 고세율(4%) 인하와 관련하여서는 아직까지 고세율 유지를 원하는 것으로 조사되었고, 셋째, 공시가격과 거래가격의 차이점 및 종합부동산세의 위헌소지 제기 등이 중요한 문제점으로 조사되었다. 넷째, 그러나 종합부동산세로 인한 경제·사회 전반에 미치는 기능 및 효과에 대해서는 제정당시의 논란에 비하여 상당히 수긍하는 것으로 조사되었다.

연구의 결론으로서 개선방안을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 과세표준의 현실화문제와 관련하여 현재 정부에서 추진 중인 과세표준 현실화 방안을 보다 조속히 현실화 하되, 투기성 자산이 아닌 필수불가결한 1주택 등에 대해서는 세 부담을 어느 정도 완화할 수 있는 적절한 수준의 감면제도를 두는 것을 검토해야 할 것이다.

둘째, 비과세 및 감면 제도의 개선에 대하여는 그 필요성 및 실효성 등을 조사, 분석하고, 상대적으로 그 정책효과가 미미한 비과세 및 감면제도를 대폭적으로 폐지 또는 축소하여야 한다. 또 지방세의 비과세 및 감면에 대하여 조세지출예산제도와 최저한세제도를 도입하여 효과적으로 관리해야 한다.

셋째, 과세기준일과 납세의무 개선방안과 관련하여 조세부담의 형평성을 고려하는 입장에서 보유기간 별 안분계산의 방법을 택하도록 관련 법령을 개정해야 할 것이다.

넷째, 이중과세문제의 개선방안으로 재산세의 부과시 납세의무자가 특정한 지역에 보유한 부동산의 가액이 일정한 기준평가가액을 하회하는 경우에만(6억 원 이하) 개별 시·군·구가 재산세를 과세할 수 있도록 하고, 반면에 부동산의 가액이 기준평가가액을 상회하는 경우에는(6억 원을 초과하는 부분) 개별 시·군·구는 재산세를 부과하지 못하고 국가가 다른 지역에 소재하는 납세의무자의 6억 원을 초과하는 부

* 이 논문은 2008년 8월 제주도에서 개최된 한국 경영관련 통합학술대회(한국회계학회 세무회계 분과)에서 발표된 것을 다소 수정한 것입니다.

** 롯데쇼핑(주) 과장, 주저자

*** 아주대학교 경영대학 교수, kimkyn@ajou.ac.kr, 011-9279-4883, 교신저자

논문접수일 2008년 9월

게재확정일 2008년 12월

분의 모든 부동산의 가액을 합산하여 종합부동산세를 부과하도록 하는 것이다.

다섯째, 종합부동산세의 세대별 합산과세 문제의 개선방안으로는 최근 2008. 11. 13.자 현재의 위헌결정과 같이 다시 인별 과세의 방법으로 관련 세법을 개정해야 할 것이다.

<주제어> 부동산보유세제, 재산세, 종합부동산세

I. 서 론

지리적 특성과 과밀한 인구에 비해 협소한 국토를 소유한 우리나라는 끊임없이 부동산투기의 문제가 제기되고 있으며 이는 우리나라가 안고 있는 만성적인 고질병이라고 할 수 있다. 정부는 수시로 부동산 대책을 발표하고 있지만 우리의 고질병인 부동산 투기의 문제는 쉽게 해결되지를 않고 있다. 최근에는 다소 진정되는 기미가 있기도 하지만 부동산투기로 인한 부동산가격폭등 가능성은 항상 내포되어 있다.

2008년 2월 출범한 이명박정부가 발표한 최근의 부동산 안정대책을 크게 나누어보면 금융측면의 대출규제(예,총부채상환비율(DTI)의 강화), 가격측면의 규제로 분양가 상한제, 공급측면의 정책으로 주택공급의 확대정책, 그리고 조세정책 등이다. 이 가운데 우리의 관심사인 조세정책의 주된 내용은 종합부동산세이다. 즉 늘어난 세금을 낼 여력이 있는 자에게는 높은 세금을 거두어 세금부담을 지우고, 높은 세금을 낼 여력이나 의사가 없는 자들은 더 낮은 가격의 주택으로 이주하라는 논리로서 주택수요 억제와 기존주택의 공급증가 까지도 의도하는 획기적인 정책이라고 볼 수 있다. 그러나 고령은퇴자나 다자녀를 둔 1세대 1주택자에 대해서는 일률적인 세금을 부담하기 보다는 완화된 기준을 적용하는 등의 탄력적 대응이 필요하며, 이외에 몇몇 문제점으로 제기되는 사항들은 보완할 필요가 있다. 그 밖에 세금관련 측면의 투기 억제정책관련으로는 매년 상향조정을 하고 있는 과세표준의 현실화와, 다주택자에 대한 양도세 중과, 실거래가 과세를 위한 전자신고 시스템 구축, 세대별 주택 보유현황 DB구축 등을 들 수 있다.

1997년의 외환위기 극복을 위하여 국민의 정부는 아파트분양가의 자율화, 분양권 전매해제, 재당첨금지 해제 등 경기부양 정책을 내 놓았다. 이러한 정책들은 부동산가격이 폭등하게 된 원인 중 하나가 되었으며 뒤이어 참여정부의 부동산 억제정책이 등장하게 된 원인이 되었다고 볼 수 있다. 참여정부가 들어서면서 2003년 5·23대책, 9·5대책, 10·29대책, 2005년 5·4대책, 8·31대책, 2006년 3·30대책 및 그 후속대책이 발표되었는데, 이를 보면 시간이 흐를수록 부동산정책 중 주택의 수요·공급에 영향을 미치는 요소로 부동산 관련 세금정책이 주를 이루는 것을 볼 수 있다.

이처럼 우리나라 부동산정책은 주로 조세정책을 통해 이루어져 왔다고 해도 과언이 아닌 점을 고려하면, 부동산과세의 문제점과 효율화방안을 연구하는 것은 앞으로도 지속적으로 이루어져야 할 연구과제이다.

따라서 본 연구에서는 부동산세제 중 거래세를 제외한 보유세제를 대상으로 하여 우리나라 부동

산 보유세제의 개관 및 우리나라의 현행 부동산 보유세제를 검토한다. 그리고 부동산 보유과세에 대한 설문조사를 통해 우리나라 부동산 보유세제의 문제점과 개선방안을 제시하고자 한다. 그 결과를 통해 조세의 효율과 공평을 제고하고 건전재정을 통한 국가경쟁력을 강화할 수 있는 부동산 관련 세제를 구축하는데 기초자료를 제공하고자 한다.

본 연구의 목적은 현행 부동산 보유세제의 문제점을 파악하고 이를 개선할 수 있는 방안을 제시하는데 있다. 이러한 연구 목적을 달성하기 위하여 부동산 보유세제와 관련한 각종 참고문헌, 자료, 판례 그리고 선행연구 등의 고찰을 통한 문헌분석을 한 후, 설문조사를 거친 실증분석도 병행하고자 한다.

본 연구는 총 5장으로 구성되었으며, 제1장에 이어 제2장에서는 부동산 보유세제의 실태에 대한 문헌 고찰을 하였다. 제3장에서는 조사분석을 실시하기 위한 분석의 틀을 마련하고, 부동산 보유세제에 대한 일반인들의 인식을 파악하고자 사회 각계 각층을 대상으로 하여 설문조사를 실시하였다.

이어지는 제4장에서는 설문조사의 결과를 참고하여 현행 부동산 보유세제의 문제점과 이에 대한 개선방안을 제시하였고, 마지막으로 제5장에서는 결론으로 지금까지의 연구를 통해 얻어진 문제점을 고찰하여 향후 부동산보유세제의 정책방향을 제시함과 동시에 본 연구의 한계를 기술하였다.

II. 부동산 세제에 대한 문헌적 고찰

1. 부동산 보유세제의 개관

현행법상 우리나라의 부동산세제는 취득, 보유, 양도의 세단계로 구분할 수 있다. 따라서 부동산 세제는 과세대상인 부동산의 취득, 보유, 양도 등의 단계마다 당해 부동산의 재산가치나 발생소득 또는 자본이득을 세원으로 부과하는 체계로 되어 있다. 또한, 과세권자에 따라 국가재정수입을 위한 국세와 지방자치단체 재정수입을 위한 지방세로 구분되어 진다.

부동산의 취득, 보유, 양도의 단계 중 취득, 양도의 단계를 합하여 거래과세라 하는데, 거래과세는 재정수입과 더불어 소득분배에 기여하게 된다. 이 중 유상취득에 따른 과세는 등록세와 취득세가 있고, 무상취득에 따른 과세로서 상속세와 증여세가 있다. 양도과세로는 부동산의 양도차익에 대하여 부과되는 양도소득세가 있으며, 이는 자본이득과세이므로 소득세와 관련되어 부과되고 있으나, 부동산 문제가 심각한 나라에서는 부동산 정책으로 종합소득과세와는 별도로 중과세되고 있다.

보유과세는 토지의 소유사실에 대한 과세로서 국세로는 종합부동산세 등이 있고 지방세로는 재산세, 도시계획세, 공동시설세 등이 있다. 이러한 보유과세는 세수의 용익성과 세원분포의 보편성에 따라 거의 모든 나라에서 지방세로 채택되고 있다. 하지만 우리나라의 종합부동산세는 국세로 부과되고 있는데 이로 인하여 종합부동산세는 과세권의 타당성 문제가 제기되고 있다.

부동산과세는 부동산 외에 개인자산을 포괄하는 일반재산세와 토지와 건물 등으로 대상이 한정

되는 선택재산세로 분류되기도 한다. 과거 우리나라의 토지분 재산세였던 종합토지세는 선택 재산세이며, 우리나라의 경우 미국과 같은 일반재산세 형태는 채택되지 않고 있다.

〈표 1〉 부동산 관련 세제의 체계¹⁾

구 분		세 목	세 율	주 요 내 용
취득단계 7종	국 세	상속세	10~50%	사망, 실종
		증여세	10~50%	무상기부·증여
		인지세	개별	부동산매매계약서 등
	지방세	취득세 (농특세)	2%(0.2%)	승계취득: 매매, 교환, 출자, 상속, 증여 원시취득: 간척, 신축, 증축, 재건축, 재개발 간주취득: 지목변경, 개축(자본적 지출), 과점주주, 리모델링
		등록세 (지방교육세)	2%(0.4%)	등기시 납부 용지구입 시, 건물신축관련등기시 과세
보유단계 9종	국 세	소득세	8~35%	토지, 주택, 건물등 개인의 임대수입에 대한 과세(개인)
		법인세	13~25%	토지, 주택, 건물등 임대수입에 대한 과세(법인)
		부가가치세	10%	토지·건물임대 개인, 법인 사업자에 과세 단, 주택의 임대는 면제
		종합부동산세	1~4%	과세기준일 현재 주택분, 토지분 재산세 납세의무자로서 과세기준금액 초과자에게 과세
	지방세	재산세	개별	과세기준일 현재 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 소유하고 있는 자에게 과세
		농업소득세	3~40%	농업소득
		도시계획세	0.15%	도시계획구역 안의 토지, 건물
		공동시설세	0.05~0.13%	소방시설(건축물, 선박)
		사업소세	0.5%	종업원할(급여의 0.5%), 재산할(㎡당 250원)
양도단계 6종	국 세	(양도)소득세	9~70%	토지, 건물, 권리등 양도차익에 과세(비사업자)
		(사업)소득세	8~35%	토지, 건물, 주택의 분양, 매매, 소득(사업자)
		(양도)법인세	10~40%	법인에 대한 양도소득세(특정 부동산)
		법인세	13~25%	법인의 사업소득세
		부가가치세	10%	건물, 국민주택 초과분 분양판매 ⇒ 과세토지의 분양판매 국민주택 건설과 분양 ⇒ 면제
	지방세	주민세	10%	농업소득세, 소득세, 법인세액의 각각 10% 부과

1) 한국조세연구원 홈페이지(www.kipf.re.kr)에서 자료 정리함(2008).

2. 재산세와 종합부동산세의 비교와 연도별 과세현황

가. 재산세와 종합부동산세의 비교

재산세와 종합부동산세는 동일한 부동산을 과세대상으로 한 보유세제라는 측면에서 서로 공통점이 많다. 하지만, 세부적으로는 상이한 점이 있는바, 보유세제의 이해를 위하여 앞에 설명한 두 가지 세목을 간략히 서로 비교하여 살펴보도록 하겠다(차강석·최한철 2008).

〈표 2〉 재산세와 종합부동산세의 비교(요약)

구 분	재산세	종합부동산세
납부방법	부과고지(지방세)	부과고지(국세). 단, 원하는 경우 신고납부가능
납세의무자	6월 1일 현재 재산의 소유자	6월 1일 현재 기준금액 초과하는 재산 소유자
납 기	주택(1/2), 건축물등 : 7.16~7.31 주택(1/2), 토지 : 9.16~9.30	12.1~12.15
과세대상	주택, 토지, 건축물, 선박, 항공기 등	주택, 종합합산 및 별도합산 토지
과세표준 및 적용비율 (2008년)	주 택 : 공시가격의 55% 토 지 : 공시가격의 65% 건축물 : 시가표준액의 65%	주 택 : (공시가격 - 6억)*90% 종합합산토지 : (공시지가 - 3억)*90% 별도합산토지 : (공시지가 - 40억)*65%
세 율	주 택 : 0.15, 0.3, 0.5, 4% 종합합산토지 : 0.2, 0.3, 0.5% 별도합산토지 : 0.2, 0.3, 0.4% 분리과세토지 : 0.07, 0.2, 4% 건 축 물 : 0.2, 0.5, 4%	주 택 : 1, 1.5, 2, 3% 종합합산토지 : 1, 2, 4% 별도합산토지 : 0.6, 1, 1.6%
세부담상한	직전연도 재산세액의 150%	$\left\{ \begin{array}{l} \text{당해연도} \\ \text{재산세액과} \\ \text{중부세액의합} \end{array} \right\} \leq \left\{ \begin{array}{l} \text{직전연도} \\ \text{재산세액과} \\ \text{중부세액의합} \end{array} \right\} \times 300\% (150\%)*$

* 세부담상한 중 중부세의 ()내는 별도합산토지에 적용됨.

나. 부동산보유세제의 연도별 징수현황과 비중

2002년부터 2007년까지의 재산세 중 부동산분(종합토지세 포함)과 종합부동산세의 연도별 징수현황과 비중을 보면 다음과 같다.

〈표 3〉 부동산 재산세 및 종합부동산세의 연도별 징수현황과 비중²⁾

(단위 : 십억 원)

세목	과세대상	2002	2003	2004	2005	2006	2007
지방세	재 산 세	817	903	1,018	2,587	3,109	3,500
	종합토지세	1,406	1,603	2,031	-	-	-
	소 계(a)	2,223	2,506	3,049	2,587	3,109	3,500
	지 방 세 계	31,526	33,133	34,202	35,977	41,294	40,700
국 세	종합부동산세(b)	-	-	-	441	1,328	2,295
	국 세 계	94,286	104,926	108,170	122,392	132,674	155,400
총 조 세(c)		125,812	138,059	142,372	156,401	171,555	196,100
비 중(a+b)/c		1.77%	1.82%	2.14%	1.94%	2.59%	2.96%

자료 : 감사원, 2007회계연도 결산검사보고, 2008.5.

행정안전부, 지방세정연감, 각 연도.

국세청, 국세통계연보, 각 연도.

예컨대, 2007년의 경우 재산세(종합토지세 포함) 징수액은 약 3조 5천억 원으로 지방세 계 약 40조 7천억 원의 8.6%이고, 종합부동산세 징수액은 약 2조3천억 원으로 국세 계 약 155조 4천억 원의 1.5%이며 결과적으로 총조세 중에서 부동산 보유세제가 점하는 비율은 2.96%로 전년에 비해 상당히 증가되었음을 알 수 있다.

III. 부동산 보유과세에 대한 조사분석

1. 부동산 보유과세의 인식도 조사

가. 조사표본 및 조사기간

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 서울 및 수도권 지역의 거주자들을 중심으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사를 위하여 300부의 설문지를 배포하였고 202부가 회수되어 67%의 회수율을 나타냈다(김종영 2008).

설문지를 통한 조사 시기는 2008년 5월 3일부터 2008년 5월 12일까지 10일간 이루어졌다. 조사 방법은 본 연구자가 직접 설문에 참여하여 조사에 임하였고, 설문조사의 목적과 방법 등을 상세히 알려준 후 응답자가 설문항목에 대해 직접 기입하는 자기기입방법을 사용하였다.

2) 박 훈, 부동산 취득 및 보유세제의 개편방안, 춘계학술대회 발표논문집, 한국세무학회, 2008을 최신자료에 근거하여 수정함.

이와 같은 목적을 달성하기 위하여 본 연구에서 규명하고자 하는 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 인구통계학적 특성에 따라 보유세 전반의 인식에는 차이가 있는지?

둘째, 인구통계학적 특성에 따라 재산세의 인식에는 차이가 있는지?

셋째, 인구통계학적 특성에 따라 종합부동산세의 인식에는 차이가 있는지?

넷째, 인구통계학적 특성에 따라 종합부동산세가 사회·경제에 미치는 효과에 대한 인식에는 차이가 있는지?

나. 측정도구 및 분석방법

본 연구에서는 선행연구의 자료를 바탕으로 하여 본 연구의 목적에 맞게 재구성하였다. 설문 구성의 요소는 보유세제의 인식을 측정하기 위한 4문항, 재산세의 인식을 묻는 문항 4문항, 종합부동산세제의 인식을 묻는 문항 8문항, 종합부동산세가 사회, 경제에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식을 묻는 문항 4문항, 그리고 응답자의 일반적 사항 7문항으로 총 27개 문항으로 구성하였다.

분석을 위해 리커트 5점 척도에 의해 점수화 하였으며, 질문문항에 대한 답변이 ‘전혀 그렇지 않다’는 1, ‘아니다’는 2, ‘보통이다’는 3, ‘그렇다’는 4, ‘매우 그렇다’는 5로 처리되었으며, 편차가 클수록 부동산보유세제에 대한 반응 및 인식도가 높다는 것을 의미한다.

분석방법으로 본 조사에서 수집된 자료의 통계처리는 데이터 코딩(data coding)과정을 거쳐 SPSS 12.0 for Windows 통계 패키지 프로그램을 활용하여 다음과 같은 방법으로 분석하였다.

표본의 일반적 특성을 파악하기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하고 chi-square 검정하였다. 배경변인에 따른 차이를 파악하기 위하여 2변인간 차이는 t검정(t-test)을 실시하고 3변인 이상간 차이는 분산분석(One-Way ANOVA, F-test)을 실시하였다. 분산분석 후 유의한 차이가 있는 경우는 Duncan의 사후검정을 다시 사용하여 집단간의 차이를 규명하였다.

다. 분석 결과

(1) 응답자의 일반적 사항

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 설문 답변자 202명의 답변에 대한 최종 분석에 사용되었으며 이들의 일반적 사항은 <표 4>와 같다.

직업은 제조업이 19.8%, 유통/서비스업이 22.3%, 부동산관련업 종사자가 7.9%, 공직자가 10.9%, 전문직 및 기타 종사자가 39.1%로 나타났다. 부동산 소유 규모는 3억 이하가 43.6%, 3억-6억 이하가 44.6%, 6억-9억 이하가 9.4%, 9억 초과가 2.5%로 3억에서 6억 사이의 부동산 소유자가 가장 많은 것으로 나타났다.

투자목적(여유자금의 활용)을 위한 부동산 구입(보유)경험이 있는 경우는 26.7%, 투기목적(명의신탁이나 위법적 취득)을 위한 부동산 구입(보유)경험이 있는 경우는 8.4%였다. 소유 부동산 수는 1개가 56.4%로 가장 많았고 2개가 24.3%, 3개 이상이 3.5%였으며 부동산을 소유하고 있지 않은 경우는 15.8%였다.³⁾ 성별은 남자가 47.0%, 여자가 53.0%였으며 연령은 30대 이하가 32.2%, 40대가 47.0%,

50대가 14.9%, 60대 이상이 5.9%로 조사되었다.

〈표 4〉 응답자의 일반적 사항

구 분		빈도(명)	백분율(%)
직 업	제 조 업	40	19.8
	유통/서비스업	45	22.3
	부동산관련업	16	7.9
	공 직	22	10.9
	전 문 직	79	39.1
부 동 산 소유규모	3억 이하	88	43.6
	3억-6억 이하	90	44.5
	6억-9억 이하	19	9.4
	9억 초과	5	2.5
투자목적을 위한 부동산 구입(보유)	있 다	54	26.7
	없 다	148	73.3
투기목적을 위한 부동산 구입(보유)	있 다	17	8.4
	없 다	185	91.6
소유 부동산 수	무 소 유	32	15.8
	1개	114	56.4
	2개	49	24.3
	3개 이상	7	3.5
성 별	남 자	95	47.0
	여 자	107	53.0
연 령	30대 이하	65	32.2
	40대	95	47.0
	50대	30	14.9
	60대 이상	12	5.9
합 계		202	100.0

3) 표본의 대표성과 관련하여 우리나라의 주거현황(2006.12.31 현재)을 간접조사한 자료를 보면, 전국적으로 총 15,887,100가구에 자가 아닌 전·월세등(무소유)이 7,059,000가구로 무소유비율이 44.8%이었고 서울등 수도권은 경우는 7,462,100가구 중 3,687,200가구로서 그 비율은 49.4%로 나타나(건설교통부 2007) 본 연구의 샘플분포와 차이가 있었다. 그러나 본 연구가 부동산보유세 전반에 관한 것인 만큼 주택 외에 토지, 상가와 일반건축물 등을 모두 포함하여 답변한 까닭에 무소유비율은 더 낮을 수밖에 없고 또 부동산 개수에 대한 통계를 현실에서 구하기 어려워 이를 직업별·규모별·연령별·성별 구분과 함께 연구의 한계에 언급하면서 설문 자료를 그대로 이용하기로 하였다. 한편 2006년말 현재 종합부동산세 신고현황을 검토한 결과는 전국 327,797건 중 서울등 수도권이 274,355건으로 83.7%의 압도적 다수에 이르렀다(국세청 2007).

(2) 부동산 보유과세에 대한 전반적 인식 수준

부동산보유세제의 전반적인 인식에 대하여 살펴보면 <표 5>와 같이, ‘우리나라는 부동산 다(多) 보유자에 대한 인식이 좋지 않다’는 의견이 4.00점으로 가장 높아 대부분이 부동산 다보유자에 대한 인식이 좋지 않다는 의견에 동의하였다. 그 다음으로, ‘부동산 소유 규모가 큰 사람은 저소득층을 위하여 앞으로 보유세를 더 많이 납부해야 한다’(M=3.61)와 ‘우리나라는 부동산 소유에 대해 세금을 많이 납부한다’(M=3.35)에 대한 인식 수준은 보통 이상이었다. ‘종합토지세(지방세)에서 종합부동산세(국세)로 바뀐 것은 지방자치단체와 국민들이 부의 격차를 좁히는데 큰 역할을 한다’에 대한 인식은 2.98점으로 보통 이하였다.

다음으로 재산세 인식에 대하여 살펴보면, ‘지자체의 무분별한 재산세관련 감면조례 제정은 없어져야 한다’(M=3.68)의 경우 인식 수준은 보통 이상이었으며 ‘재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요가 있다’(M=3.33)와 ‘재산세 공동과세는 합리적인 방안이다’(M=3.12)에 대한 인식은 보통수준이었다. 반면, ‘최근 보편화되어가는 골프장 및 별장 등에 대한 과다한 세율(4%)은 낮춰야 한다’는 의견에 대하여는 2.43점으로 낮아 아직까지는 비교적 부유층이 누리고 있는 골프장/별장에 대한 세율 인하에 반대하였다.

종합부동산세 인식에 대하여 살펴보면, ‘종합부동산세 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다’(M=3.48), ‘종합부동산세는 재산세와 이중과세이다’(M=3.38), ‘종합부동산세를 세대단위로 과세하는 것은 기혼자를 불리하게 하므로 위헌소지가 있다’(M=3.07)에 대하여는 보통수준으로 인식하였다. 하지만, ‘2008 공시지가 발표결과 일부지역의 공시지가 인하로 인해 중부세 과세대상이 축소된 것은 적절하다’(M=2.97)와 ‘종합부동산세 과세적용률의 매년 상향조정은 합리적이다’(M=2.97), ‘종합부동산세로 인해 지방자치단체의 재정구조가 건실화 되었다’(M=2.83)에 대한 인식 수준은 보통 이하였다. ‘종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평하게 적용된다’(M=2.54)에 대한 인식은 다소 부정적이었으며 ‘보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치한다’는 의견에 대하여는 2.16점으로 낮아 공시가격과 거래가액이 일치하지 않는다는 의견이 많았다.

종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식에 대하여 살펴보면, ‘종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다’(M=3.14)에 대하여는 보통 이상으로 인식하였다. ‘종합부동산세로 인하여 주택보유에 대한 부담증가는 자산이득에 대한 기대감을 낮추어 주택소유의 의욕을 저하 시킨다’(M=2.89), ‘현행 종합부동산세가 부동산 투기억제 및 서민주거안정에 기여하고 있다’(M=2.79), ‘종합부동산세를 이용한 부동산 조세정책이 소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성이 있다’(M=2.79)에 대하여는 다소 부정적인 의견을 보였다.

〈표 5〉 부동산 보유과세에 대한 전반적 인식

구 분		M (SD)	중위수	최소값	최대값
부 동 산 보유세제 전 반	우리나라는 부동산 소유에 대해 세금을 많이 납부한다	3.35 (.94)	3.00	1.00	5.00
	우리나라는 부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	4.00 (.92)	4.00	1.00	5.00
	부동산 소유 규모가 큰 사람은 저소득층을 위하여 앞으로 보유세를 더 많이 납부해야 한다	3.61 (1.06)	4.00	1.00	5.00
	종합토지세에서 종합부동산세로 바뀐 것은 지방자치단체와 국민들이 부의 격차를 좁히는데 큰 역할을 한다	2.98 (.89)	3.00	1.00	5.00
재 산 세 인 식	최근 보편화되어가는 골프장 및 별장 등에 대한 과다한 세율(4%)은 낮춰야 한다.	2.43 (1.14)	2.00	1.00	5.00
	재산세 공동과세는 합리적인 방안이다	3.12 (.82)	3.00	1.00	5.00
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요가 있다	3.33 (.82)	3.00	1.00	5.00
	지자체의 무분별한 재산세관련 감면조례 제정은 없어져야 한다	3.68 (.92)	4.00	1.00	5.00
종 합 부 동 산 세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평하게 적용된다	2.54 (.87)	2.00	1.00	4.00
	보유재산의 공시가격이 거래가격과 거의 일치한다	2.16 (.85)	2.00	1.00	4.00
	종합부동산세를 부부합산 단위로 과세하는 것은 기혼자를 불리하게 하므로 위헌소지가 있다	3.07 (.95)	3.00	1.00	5.00
	종합부동산세는 재산세와 이중과세이다	3.38 (.97)	4.00	1.00	5.00
	종합부동산세 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다	3.48 (.99)	4.00	1.00	5.00
	종합부동산세로 인해 지방자치단체의 재정구조가 건실화되었다	2.83 (.83)	3.00	1.00	5.00
	2008 공시지가 발표결과 일부지역의 공시지가 인하로 인해 중부세 과세대상이 축소된 것은 적절하다	2.97 (.84)	3.00	1.00	5.00
	종합부동산세 과세적용률의 매년 상향조정은 합리적이다	2.97 (.96)	3.00	1.00	5.00
종 합 부 동 산 세 경제/사회 전 반 에 미 치 는 기능/효과	현행 종합부동산세가 부동산 투기억제 및 서민주거 안정에 기여하고 있다	2.79 (.97)	3.00	1.00	5.00
	종합부동산세를 이용한 부동산 조세정책이 소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성이 있다	2.79 (.93)	3.00	1.00	5.00
	종합부동산세로 인하여 주택보유에 대한 부담증가는 자산이득에 대한 기대감을 낮추어 주택소유의 의욕을 저하시킨다	2.89 (.92)	3.00	1.00	5.00
	종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다	3.14 (.90)	3.00	1.00	5.00

(3) 인구통계학적 특성별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

(가) 직업별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

직업에 따른 부동산 보유과세에 대한 인식 차이를 파악하기 위하여 ANOVA 와 Duncan의 사후검정을 실시하였다. 분석결과, 종합부동산세 인식에서만 유의한 차이를 보였다. '종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평하게 적용된다'에 대하여 제조업(M=2.35), 유통/서비스업(M=2.31), 공직(M=2.41)의 인식 수준이 가장 낮았고 그 다음으로 전문직(M=2.71)이 높게 나타났으며 부동산 관련업(M=3.06) 종사자의 인식 수준이 가장 높았다($p<.01$).

'보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치한다'에 대하여는 제조업(M=1.75)과 공직자(M=1.86)의 인식 수준이 가장 낮았고 상대적으로 부동산 관련업(M=2.56)과 전문직 종사자(M=2.35)의 인식 수준이 가장 높았다($p<.001$).

'종합부동산세를 부부합산 단위로 과세하는 것은 기혼자를 불리하게 하므로 위헌소지가 있다'에 대하여는 제조업(M=2.68)의 인식 수준이 가장 낮았고 상대적으로 유통/서비스업(M=3.22), 공직자(M=3.27), 부동산 관련업 종사자(M=3.31)의 순으로 인식 수준이 높았다($p<.05$).

〈표 6〉 직업별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분	제조업 a	유통/ 서비스업 b	부동산 관련업 c	공직 d	전문직 e	F	p	사후 검정
	M (SD)	M (SD)	M (SD)	M (SD)	M (SD)			
부 동 산 보 유 세 제 전 반	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.43 (.87)	3.51 (.94)	3.69 (1.08)	2.95 (.90)	3.27 (.93)	2.080	.085
	부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	4.15 (.74)	3.98 (1.08)	3.81 (1.05)	3.95 (.95)	4.00 (.89)	.443	.777
	부동산 소유 규모가 큰 사람 - 보유세 더 납부	3.63 (.90)	3.49 (1.18)	3.63 (1.02)	3.36 (1.14)	3.73 (1.06)	.713	.584
	종합토지세→종합부동산세 : 부의 격차 좁힘	2.83 (.93)	2.80 (.97)	3.00 (.89)	3.27 (.88)	3.06 (.82)	1.532	.194
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율(4%)은 낮춰야 함	2.55 (1.15)	2.49 (1.08)	2.56 (1.36)	2.45 (1.30)	2.29 (1.10)	.481	.750
	재산세 공동과세는 합리적인 방안	3.25 (.63)	3.00 (.83)	3.00 (.97)	3.18 (.91)	3.14 (.84)	.620	.649
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.48 (.78)	3.36 (.91)	3.44 (.96)	3.05 (.84)	3.30 (.74)	1.079	.368
	지자체의 재산세관련 감면조례 재정 없어져야함	3.90 (.87)	3.58 (1.03)	3.56 (.96)	3.68 (.99)	3.66 (.86)	.776	.542

〈표 6〉 직업별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이 (계속)

구 분		제 조업 a	유통/ 서비스업 b	부동산 관련업 c	공직 d	전문직 e	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)	M (SD)	M (SD)			
종합부 동산 세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평 적용	2.35 (.89)	2.31 (.73)	3.06 (.85)	2.41 (.80)	2.71 (.89)	3.763	.006**	a=b= d<e<c
	보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치	1.75 (.71)	2.18 (.72)	2.56 (.96)	1.86 (.89)	2.35 (.88)	5.289	.000***	a=d<b <c=e
	종합부동산세를 세대단 위과세 - 기혼자불리	2.68 (.97)	3.22 (1.02)	3.31 (.95)	3.27 (.88)	3.09 (.88)	2.610	.037*	a<e<b =d=c
	종합부동산세는 재산세 와 이중과세이다	3.25 (.95)	3.60 (.96)	3.75 (.86)	3.36 (1.00)	3.24 (.98)	1.774	.136	
	종합부동산세 납부대상 자의 기준금액 상향	3.43 (.96)	3.71 (.94)	3.63 (.96)	3.45 (1.01)	3.35 (1.04)	1.045	.385	
	종합부동산세 - 지방자치 단체 재정구조가 건실화	2.68 (.89)	2.82 (.83)	3.13 (.72)	2.77 (.75)	2.87 (.84)	.935	.445	
	2008 공시지가 인하 - 종 부세 과세대상축소적절	3.03 (.83)	2.89 (.98)	3.19 (.83)	2.73 (.83)	3.00 (.75)	.904	.463	
	종합부동산세 과세적용 률 매년상향조정 합리적	3.00 (.93)	2.96 (1.02)	3.31 (.95)	2.77 (1.11)	2.95 (.89)	.765	.549	
경 제 사 회 전 반 기 능 효 과	부동산 투기억제 및 서 민주거안정에 기여	2.90 (.98)	2.71 (.92)	2.63 (.96)	2.91 (1.06)	2.78 (.97)	.401	.808	
	소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성	2.85 (.92)	2.58 (.99)	3.13 (.96)	2.95 (.95)	2.77 (.88)	1.339	.257	
	주택보유에 대한 부담증 가 - 택소유의 의욕 저하	2.88 (.94)	2.87 (.97)	3.13 (1.02)	2.95 (.95)	2.84 (.87)	.361	.836	
	정부 부동산 조세정책 - 시장경제 왜곡/기능저하	3.28 (.85)	3.18 (.94)	3.06 (.93)	3.36 (.90)	3.00 (.89)	1.099	.358	

*p<.05, **p<.01

(나) 부동산 소유 규모별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

부동산 소유 규모에 대한 인식 차이를 파악하기 위하여 ANOVA와 Duncan의 사후검정을 실시하였다. 분석결과, 부동산 보유세제 전반에 대한 인식에 대하여 살펴보면, ‘부동산 소유 규모가 큰 사람은 저소득층을 위하여 앞으로 보유세를 더 많이 납부해야 한다’에 대하여 부동산 소유 규모가 6억 초과(M=2.88)인 종합부동산세 과세대상자의 경우 3억 이하(M=3.80)와 3억-6억 이하(M=3.62)에 비하여 부정적인 인식을 보였다(p<.01). ‘종합토지세(지방세)에서 종합부동산세(국세)로 바뀐 것은 지방자치단체와 국민들이 부의 격차를 좁히는데 큰 역할을 한다’에 대하여는 부동산 소유 규모가 작을 수록 긍정적 인식을 보였다(p<.05).

재산세 인식에 대하여는 ‘재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요가 있다’에서 차이를 보였으며 상대적으로 부동산 소유 규모가 6억 초과(M=2.96)인 경우 부정적인 인식을 보였다($p<.05$).

종합부동산세 인식에 대하여는 ‘종합부동산세는 재산세와 이중과세이다’에 대하여 부동산 소유 규모가 6억 초과(M=3.96)인 경우 이중과세라는 인식 수준이 강하였다($p<.01$). ‘종합부동산세 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다’에 대하여는 부동산 소유 규모가 3억 이하(M=3.13)에 비하여 3억-6억 이하(M=3.73)와 6억 초과(M=3.83)인 경우 긍정적 인식 수준이 높았다($p<.001$).

종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식에 대하여는 ‘종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다’에서 인식 차이를 보였으며 부동산 소유 규모가 클수록 정부의 강력한 조세 정책이 시장의 경제 왜곡을 가져올 것이라는 인식이 강하였다.

〈표 7〉 부동산 소유 규모에 따른 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분		3억 이하 a	3억-6억 이하 b	6억 초과 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
부 동 산 보유세제 전 반	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.36 (.94)	3.23 (.89)	3.75 (1.07)	2.923	.056	
	부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	3.99 (1.02)	4.09 (.77)	3.75 (1.03)	1.307	.273	
	부동산 소유 규모가 큰 사람-보유세 더 납부	3.80 (.96)	3.62 (1.07)	2.88 (1.12)	7.580	.001**	c<a=b
	종합토지세→종합부동산세 : 부의 격차 좁힘	3.14 (.78)	2.91 (.93)	2.63 (1.06)	3.588	.029*	c<b<a
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율(4%)은 낮춰야 함	2.26 (1.01)	2.51 (1.20)	2.71 (1.33)	1.906	.151	
	재산세 공동과세는 합리적인 방안	3.20 (.73)	3.04 (.87)	3.13 (.90)	.855	.427	
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.44 (.80)	3.32 (.76)	2.96 (1.00)	3.395	.035*	c<a=b
	지자체의 재산세관련 감면조례 재정 없어야함	3.81 (.87)	3.64 (.93)	3.38 (1.06)	2.227	.111	
종 합 부동산세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평 적용	2.50 (.79)	2.62 (.87)	2.42 (1.14)	.732	.482	
	보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치	2.09 (.84)	2.19 (.81)	2.29 (1.08)	.621	.539	
	종합부동산세를 세대단위과세-기혼자불리	2.92 (.94)	3.14 (.94)	3.38 (.97)	2.637	.074	
	종합부동산세는 재산세와 이중과세이다	3.24 (1.03)	3.36 (.90)	3.96 (.81)	5.451	.005**	a=b<c

〈표 7〉 부동산 소유 규모에 따른 부동산 보유과세에 대한 인식 차이 (계속)

구 분		3억 이하 a	3억-6억 이하 b	6억 초과 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
종합부동산세 인식	종합부동산세 납부대상자의 기준금액 상향	3.13 (.93)	3.73 (.91)	3.83 (1.13)	11.068	.000***	a<b=c
	종합부동산세 - 지방자치단체 재정구조가 건실화	2.92 (.85)	2.80 (.74)	2.63 (1.06)	1.319	.270	
	2008 공시지가 인하-중부세 과세대상축소적절	2.88 (.79)	2.98 (.85)	3.25 (.94)	1.929	.148	
	종합부동산세 과세적용률 매년 상향조정 합리적	2.89 (.88)	3.08 (1.00)	2.88 (1.08)	1.027	.360	
경제사회 전반 기능효과	부동산 투기억제 및 서민주거안정에 기여	2.72 (.98)	2.91 (.96)	2.63 (.92)	1.322	.269	a<b<c
	소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성	2.76 (.87)	2.88 (.96)	2.58 (1.02)	1.039	.356	
	주택보유에 대한 부담증가-주택소유의 의욕저하	2.83 (.90)	2.90 (.85)	3.04 (1.23)	.516	.597	
	정부 부동산 조세정책 - 시장경제 왜곡/기능저하	2.94 (.88)	3.26 (.84)	3.42 (1.06)	4.121	.018*	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

(다) 투자목적 구입(보유)자의 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

투자목적을 위한 부동산 구입(보유)자의 인식 차이를 파악하기 위하여 t-test를 실시하였다. 분석 결과, 부동산 보유과세 전반에 대한 인식과 재산세 인식에 대하여는 유의한 차이를 보이지 않았다. 종합부동산세 인식 중 ‘종합부동산세 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다’에 대해서는 투자목적을 위한 부동산 구입한 경우(M=3.74)가 그렇지 않은 경우(M=3.39)에 비하여 기준금액을 높여야 한다는 인식 수준이 높았다(p<.05). 반면, ‘종합부동산세로 인해 지방자치단체의 재정구조가 건실화 되었다’에 대하여는 투자목적을 위해 부동산을 구입한 경우(M=2.63)가 그렇지 않은 경우(M=2.91)에 비하여 부정적으로 인식하였다(p<.05).

종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식에서는 ‘종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다’에서 차이를 보였으며 투자목적을 위해 부동산을 구입한 경우(M=3.41)가 그렇지 않은 경우(M=3.04)에 비하여 동의하는 수준이 높았다(p<.05).

〈표 8〉 투자목적 구입(보유)자의 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분		있다	없다	t	p
		M (SD)	M (SD)		
부 동 산 보유세제 전 반	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.50 (.99)	3.30 (.92)	1.358	.176
	부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	3.94 (.96)	4.03 (.91)	-.562	.575
	부동산 소유 규모가 큰 사람 - 보유세 더 납부	3.50 (1.02)	3.65 (1.07)	-.881	.379
	종합토지세→종합부동산세 : 부의 격 차 좁힘	2.91 (.94)	3.00 (.88)	-.650	.516
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율(4%)은 낮춰 야 함	2.33 (1.12)	2.46 (1.16)	-.692	.490
	재산세 공동과세는 합리적인 방안	3.30 (.74)	3.06 (.83)	1.825	.069
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.22 (.90)	3.37 (.78)	-1.149	.252
	지자체의 재산세관련 감면조례 재정 없어져야함	3.54 (1.02)	3.74 (.88)	-1.360	.175
종 합 부동산세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평 적용	2.63 (.94)	2.51 (.85)	.839	.402
	보유재산의 공시가격이 거래가격과 거의 일치	2.26 (.85)	2.12 (.86)	1.013	.312
	종합부동산세를 세대단위과세 - 기혼 자불리	3.02 (1.04)	3.09 (.92)	-.502	.616
	종합부동산세는 재산세와 이중과세이다	3.52 (.86)	3.32 (1.00)	1.260	.209
	종합부동산세 납부대상자의 기준금액 상향	3.74 (.89)	3.39 (1.01)	2.275	.024*
	종합부동산세 - 지방자치단체 재정구 조가 건실화	2.63 (.85)	2.91 (.81)	-2.109	.036*
	2008 공시지가 인하 - 종부세 과세대 상축소적절	3.06 (1.00)	2.93 (.77)	.925	.356
	종합부동산세 과세적용률 매년상향조 정 합리적	2.83 (1.06)	3.02 (.91)	-1.231	.220
종 합 부동산세 경제/사회 전 반 에 미 치 는 기능/효과	부동산 투기억제 및 서민주거안정에 기여	2.72 (.98)	2.82 (.96)	-.620	.536
	소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성	2.67 (1.01)	2.84 (.90)	-1.161	.247
	주택보유에 대한 부담증가 - 주택소유 의 의욕 저하	2.80 (.92)	2.92 (.92)	-.837	.404
	정부 부동산 조세정책 - 시장경제 왜 곡/기능저하	3.41 (.84)	3.04 (.90)	2.606	.010*

*p<.05

(라) 소유 부동산수별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

소유 부동산 수에 따른 인식 차이를 파악하기 위하여 ANOVA와 Duncan의 사후검정을 실시하였다. 분석결과, 부동산 보유세제 전반에 대한 인식과 재산세 인식 및 종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식은 소유 부동산 수에 따라 차이를 보이지 않았다. 다만, 종합부동산세 인식 중 ‘종합부동산세 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다’에서 차이를 보였으며 무소유자(M=3.03)인 경우 가장 낮은 점수를 보였고 그 다음으로 부동산 보유수가 1개(M=3.42)인 경우 높았고 부동산 보유수가 2개 이상(M=3.86)인 경우 납부대상자의 기준금액을 높여야 한다는 인식 수준이 가장 높았다($p<.001$).

〈표 9〉 소유 부동산 수별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분		무소유 a	1개 b	2개 이상 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
부 동 산 보유세제 전 반	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.19 (.93)	3.41 (.92)	3.32 (.99)	.750	.474	
	부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	4.03 (.97)	4.04 (.92)	3.93 (.91)	.264	.768	
	부동산 소유 규모가 큰 사람 - 보유세 더 납부	3.47 (.88)	3.75 (1.04)	3.39 (1.15)	2.553	.080	
	종합토지세→종합부동산세 : 부의 격차 좁힘	3.00 (.72)	2.97 (.91)	2.96 (.97)	.016	.984	
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율(4%)은 낮춰야 함	2.59 (.95)	2.44 (1.13)	2.30 (1.28)	.669	.514	
	재산세 공동과세는 합리적인 방안	3.13 (.75)	3.11 (.79)	3.16 (.91)	.086	.918	
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.53 (.62)	3.36 (.82)	3.16 (.89)	2.266	.106	
	지자체의 재산세관련 감면조례 재정 없어져야함	3.84 (.57)	3.58 (.96)	3.80 (1.00)	1.694	.186	
종 합 부동산세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평 적용	2.53 (.80)	2.56 (.87)	2.52 (.91)	.051	.950	
	보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치	1.94 (.76)	2.22 (.83)	2.16 (.95)	1.362	.258	
	종합부동산세를 세대단위과세 - 기혼자불리	3.03 (.82)	3.10 (.93)	3.05 (1.07)	.076	.926	
	종합부동산세는 재산세와 이 중과세이다	3.28 (.92)	3.34 (.99)	3.50 (.97)	.677	.509	

〈표 9〉 소유 부동산 수별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이 (계속)

구 분		무소유 a	1개 b	2개 이상 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
종합 부동산세 인식	종합부동산세 납부대상자의 기준금액 상향	3.03 (.93)	3.42 (.99)	3.86 (.92)	8.023	.000***	c<a<b
	종합부동산세 - 지방자치단체 재정구조가 건실화	2.78 (.87)	2.91 (.78)	2.70 (.89)	1.347	.262	
	2008 공시지가 인하 - 종부세 과세대상축소적절	2.91 (.73)	2.96 (.81)	3.02 (.94)	.195	.823	
	종합부동산세 과세적용률 매 년상향조정 합리적	2.84 (.88)	3.10 (.94)	2.79 (1.00)	2.347	.098	
경제사회 전반 기능효과	부동산 투기억제 및 서민주거 안정에 기여	2.66 (.87)	2.83 (1.01)	2.79 (.93)	.420	.658	
	소득재분배 및 공평성 측면에 서 실효성	2.69 (.86)	2.85 (.93)	2.73 (.96)	.546	.580	
	주택보유에 대한 부담증가 - 주택소유의 의욕저하	2.78 (.83)	2.99 (.90)	2.73 (1.00)	1.746	.177	
	정부 부동산 조세정책 - 시장 경제 왜곡/기능저하	2.97 (.82)	3.14 (.93)	3.23 (.87)	.875	.418	

***p<.001

(마) 성별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

성별에 따른 인식 차이를 파악하기 위하여 t-test를 실시하였다. 분석결과, 부동산 보유세제 전반에 대한 인식과 재산세 인식에 대하여는 성별에 따라 차이를 보이지 않았다. 종합부동산세 인식에 대하여는 '보유재산의 공시가격이 거래가격과 거의 일치 한다'에서 차이를 보였으며 남자(M=1.98)가 여자(M=2.32)에 비하여 부정적으로 인식하였다(p<.01). 또한, 종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식 중에서는 '종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다'에서 차이를 보였으며 여자(M=2.99)에 비하여 남자(M=3.31)의 동의수준이 높았다(p<.05).

〈표 10〉 성별에 따른 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분		남자	여자	t	p
		M (SD)	M (SD)		
부 동 산 보유세제 전 반	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.44 (.92)	3.27 (.96)	1.292	.198
	부동산 다(多)보유자에 대한 인식이 좋지 않다	4.03 (.93)	3.98 (.92)	.386	.700
	부동산 소유 규모가 큰 사람-보유 세 더 납부	3.56 (1.00)	3.65 (1.12)	-.643	.521
	종합토지세→종합부동산세 : 부의 격 차 좁힘	2.91 (.96)	3.04 (.83)	-1.048	.296
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율(4%)은 낮춰 야 함	2.55 (1.14)	2.32 (1.15)	1.427	.155
	재산세 공동과세는 합리적인 방안	3.05 (.76)	3.19 (.86)	-1.168	.244
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.35 (.88)	3.32 (.76)	.256	.798
	지자체의 재산세관련 감면조례 재정 없어져야함	3.80 (.94)	3.58 (.90)	1.701	.091
종 합 부동산세 인 식	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평 적용	2.48 (.87)	2.60 (.87)	-.929	.354
	보유재산의 공시가격이 거래가액과 거의 일치	1.98 (.82)	2.32 (.85)	-2.861	.005**
	종합부동산세를 세대단위과세-기혼 자불리	2.98 (1.01)	3.16 (.89)	-1.344	.180
	종합부동산세는 재산세와 이중과세 이다	3.41 (.97)	3.35 (.97)	.472	.637
	종합부동산세 납부대상자의 기준금 액 상향	3.56 (.99)	3.41 (1.00)	1.048	.296
	종합부동산세-지방자치단체 재정구 조가 건실화	2.88 (.86)	2.79 (.80)	.848	.398
	2008 공시지가 인하-종부세 과세대 상축소적절	2.93 (.87)	3.00 (.81)	-.624	.534
	종합부동산세 과세적용률 매년상향 조정 합리적	3.01 (.97)	2.93 (.94)	.562	.574
종 합 부동산세 경제/사회 전 반 에 미 치 는 기능/효과	부동산 투기억제 및 서민주거안정에 기여	2.89 (.98)	2.70 (.94)	1.428	.155
	소득재분배 및 공평성 측면에서 실 효성	2.87 (.95)	2.72 (.91)	1.178	.240
	주택보유에 대한 부담증가-주택소 유의 의욕 저하	2.85 (.99)	2.92 (.86)	-.486	.627
	정부 부동산 조세정책-시장경제 왜 곡/기능저하	3.31 (.92)	2.99 (.85)	2.518	.013*

*p<.05, **p<.01

(바) 연령별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

연령에 따른 인식 차이를 파악하기 위하여 ANOVA와 Duncan의 사후검정을 실시하였다. 분석결과, 부동산 보유세제 전반에 대한 인식과 재산세에 대한 인식은 연령에 따라 차이를 보이지 않았다. 종합부동산세 인식 중에서는 '보유재산의 공시가격이 거래가격과 거의 일치 한다'에서 차이를 보였으며 상대적으로 30대 이하(M=1.92)가 40대(M=2.24)와 50대 이상(M=2.33)에 비하여 부정적으로 평가하였다($p<.05$). '종합부동산세로 인해 지방자치단체의 재정구조가 건실화 되었다'에 대하여는 30대 이하(M=2.82)와 40대(M=2.72)에 비하여 50대 이상(M=3.12)이 긍정적으로 평가하였다($p<.05$). '2008 공시지가 발표결과 일부지역의 공시지가 인하로 인해 종부세 과세대상이 축소된 것은 적절하다'에 대하여는 40대(M=2.82)의 평가가 가장 부정적이었고 그 다음으로 30대(M=3.03)가 높게 나타났으며 50대 이상(M=3.19)이 가장 긍정적으로 평가하였다($p<.05$).

종합부동산세가 경제·사회에 미치는 기능 및 효과에 대한 인식에서는 '종합부동산세를 이용한 부동산 조세정책이 소득재분배 및 공정성 측면에서 실효성이 있다'에 대하여는 30대 이하(M=2.68)와 40대(M=2.72)에 비하여 50대 이상(M=3.14)이 긍정적으로 평가하였다($p<.05$).

〈표 11〉 연령별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이

구 분		30대 이하 a	40대 b	50대 이상 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
부 동 산 보 유 세 제 전	부동산 소유에 대한 많은 세금 납부	3.31 (.95)	3.33 (.94)	3.48 (.94)	.471	.625	
	부동산 다(多)보유자에 대 한 인식이 좋지 않다	3.94 (1.12)	4.04 (.84)	4.02 (.78)	.253	.777	
	부동산 소유 규모가 큰 사 람 - 보유세 더 납부	3.52 (.95)	3.62 (1.11)	3.71 (1.11)	.424	.655	
	종합토지세→종합부동산 세 : 부의 격차 좁힘	2.94 (.81)	2.92 (.91)	3.17 (.99)	1.229	.295	
재 산 세 인 식	골프장/별장 과다한 세율 (4%)은 낮춰야 함	2.49 (1.05)	2.42 (1.16)	2.33 (1.26)	.246	.782	
	재산세 공동과세는 합리적 인 방안	3.12 (.72)	3.11 (.82)	3.17 (.96)	.082	.922	
	재산세 과세표준을 조기에 현실화할 필요	3.43 (.73)	3.33 (.83)	3.19 (.92)	1.104	.334	
	지자체의 재산세관련 감면 조례 재정 없어져야함	3.69 (.90)	3.71 (.98)	3.62 (.85)	.130	.878	
중 부 동 산 세 인	종합부동산세법은 모든 납 세자에게 공평 적용	2.46 (.81)	2.49 (.84)	2.79 (1.00)	2.088	.127	a<b=c
	보유재산의 공시가격이 거 래가격과 거의 일치	1.92 (.83)	2.24 (.80)	2.33 (.95)	3.906	.022*	

〈표 11〉 연령별 부동산 보유과세에 대한 인식 차이 (계속)

구 분		30대 이하 a	40대 b	50대 이상 c	F	p	사후 검정
		M (SD)	M (SD)	M (SD)			
중 부 동 산 세 인 합 산 식	종합부동산세를 세대단위 과세-기혼자불리	3.23 (.82)	3.03 (1.00)	2.93 (1.00)	1.475	.231	
	종합부동산세는 재산세와 이중과세이다	3.57 (.85)	3.27 (1.02)	3.31 (1.02)	1.932	.148	
	종합부동산세 납부대상자 의 기준금액 상향	3.35 (.99)	3.63 (.96)	3.33 (1.05)	2.110	.124	
	종합부동산세-지방자치단 체 재정구조가 건실화	2.82 (.83)	2.72 (.81)	3.12 (.83)	3.548	.031*	a=b<c
	2008 공시지가 인하-중부 세 과세대상축소 적절	3.03 (.73)	2.82 (.87)	3.19 (.86)	3.199	.043*	b<a<d
	종합부동산세 과세적용률 매년상향조정 합리적	2.83 (.94)	2.94 (.92)	3.26 (1.01)	2.750	.066	
경 제 사 회 전 반 기 능 효 과	부동산 투기억제 및 서민 주거안정에 기여	2.74 (.97)	2.73 (.98)	3.02 (.90)	1.539	.217	
	소득재분배 및 공평성 측 면에서 실효성	2.68 (.83)	2.72 (.97)	3.14 (.90)	3.929	.021*	a=b<c
	주택보유에 대한 부담증가 -주택소유의 의욕저하	2.83 (.82)	2.81 (.94)	3.14 (1.00)	2.093	.126	
	정부 부동산 조세정책-시 장경제 왜곡/기능저하	3.05 (.86)	3.19 (.96)	3.17 (.82)	.515	.598	

*p<.05

2. 설문결과의 요약

본 설문은 사회각계의 직업과 부동산소유, 성별, 연령 등에서 202명에게 부동산보유세제 전반에 대한 인식, 재산세 및 종합부동산세에 대한 인식, 종합부동산세의 사회, 경제에 대한 기능 및 효과에 대한 인식을 취합하여 분석하였으며, 결과를 요약해 보면 다음과 같다.

우선 부동산 보유세제 전반에 대한 인식수준에 있어 다(多) 보유자에 대한 인식이 좋지 않은 것으로 나타났는데, 이는 과도한 부동산 소유를 투기의 목적으로 보는 견해가 많음을 알 수 있다. 재산세에 대한 인식은 평범한 수준이었으나 골프장·별장 등에 대한 고세율(4%)인하에 있어서는 부정적인 것으로 조사되었다. 또한, 종합부동산세에 대한 인식에 있어서는 현 정책에 대해 부정적인 견해가 많았으며, 종합부동산세가 경제·사회에 미치는 영향에 있어서는 큰 효과를 기대하지 않는 것으로 조사되었는데, 이 또한 정책세제로서의 종합부동산세에 대해 부정적인 인식을 많이 가지고 있는 것으로 보인다.

인구통계학적 특성에 따른 인식에 있어서 직업별로는 부부 합산과세 등 종합부동산세의 위헌문

제와 관련하여 부동산 관련업자의 인식수준이 가장 높았으며, 부동산 소유규모에 있어서는 소유규모가 클수록 최근 강화된 보유세제에 대하여 부정적이었다. 또한, 부동산을 투자목적으로 구입(보유)한 경험이 있는 경우 역시 그렇지 않은 경우에 비해 종합부동산세에 대한 인식이 부정적인 것으로 나타났는데 그 결과로 볼 때 개편된 보유세 강화방침은 부동산 투기 등을 억제하는데 다소나마 효과가 있을 것으로 본다. 부동산 소유 수에 있어서는 다주택 소유자는 종합부동산세 과세기준금액의 상향조정을, 무소유자의 경우에는 상대적으로 현행수준을 유지하는 쪽으로 상반된 의견이 나타났고 성별에 있어서는 큰 차이를 보이지 않았다. 다만, 연령에 있어서는 50대 이상에서 현행 부동산 보유세제에 대한 인식이 긍정적인 것으로 조사되었다.

IV. 부동산 보유세제의 문제점 및 개선방안

1. 부동산 보유세제의 문제점 검토

가. 설문조사에서 나타난 문제점

(1) 과세표준의 비현실성

현행 우리나라 부동산 보유세의 문제점으로 전문가들로부터 항상 지적되는 사항은 극히 낮은 수준의 과세표준으로 말미암아 그 세 부담 정도가 자동차세 등 다른 자산의 보유관련 세제에 비해 현저히 낮다는 지적을 많이 받아왔다. 일례로 한국조세연구원의 분석에 따르면, 2003년도 주요 국가의 가처분소득 대비 주택가격의 비중은 평균적으로 대략 2.5배 정도인 반면, 우리나라의 경우 도시와 농촌의 차이는 있으나 대략 3~10배에 이른다(김정훈 2004). 이는 우리나라 부동산 관련세제의 세율이 다른 국가와 비교할 때 매우 풍부함을 의미한다. 그럼에도 불구하고 부동산 관련 세수가 전체세수에서 점유하는 비중은 한국(11.4%), 미국(10.6%), 영국(10.7%), 일본(10.5%), 호주(9.5%)의 양상을 보이고 있다. 위의 결과를 볼 때 결국 우리나라는 다른 여러 나라와 비교해 보면 부동산 관련세원은 상대적으로 풍부하지만, 낮은 과세표준 등으로 인해 그 실 세수입은 매우 낮다는 점을 알 수 있다.

이에 따라 정부는 2005년에 8.31 부동산 종합대책을 발표하면서, 종합부동산세의 과세표준을 2009년까지 현실화시키고 지방 보유세인 재산세에 대해서는 2017년 까지 상향 조정하기로 발표를 했다. 하지만 이에도 불구하고 아직까지 최소의 재산세율(1.5/1,000) 적용받는 과세표준 4,000만 원 이하의 주택이 국내 주택의 대부분인 점으로 미루어 볼 때 과세표준의 비현실화는 보유세제에 있어 해결해야 할 큰 문제점이며, 이처럼 부동산 보유단계의 낮은 세 부담은 부동산 보유세제가 갖는 지방 공공서비스의 수혜에 대한 비용으로서의 기능을 떨어뜨리는 원인이 되어 있기도 하다.

(2) 비과세 및 감면제도의 문제

조세가 부문 간의 자원을 적절히 배분하고, 부와 소득을 재분배하는 경제·사회정책의 일환으로

쓰이는 경우 이를 정책세제라 한다.

우리나라의 경우 8·31 부동산대책과 같이 각종 주요한 정책을 시행할 때 정부는 사회 정책적 목적달성 및 경제 정책적 목표달성을 위해 조세를 통한 정책을 많이 활용해 왔다. 대도시 인구 억제 등 규제 목적의 중과세제도와 산업의 지원 또는 육성시책으로서 지방세를 비과세 또는 감면하는 제도는 전형적인 정책세제라 하겠다. 여기서 문제점은 부동산 보유세제에 있어 정책적인 비과세와 감면규정이 과다하다는 것이다.

현행 부동산 보유세제에 대한 지방세의 비과세규정을 보면 지방세법 제9조(천재 등으로 인한 감면), 제185조(국가 등에 대한 비과세)에서 재산세에 대한 비과세를 규정한 후 제238조의2 및 제242조 규정에 의하여 도시계획세 및 공동시설세는 이를 준용하도록 하고 있고, 부동산 보유세 감면규정은 지방세법 제5장 261조 내지 제295조의 규정에 의한 감면규정 및 동법 제9조의 규정에 의거 지방자치단체가 행정안전부장관의 허가를 받아 제정한 『지방자치단체 감면조례』에 의한 감면규정과 조세특례제한법 제121조의 2·9·13·15·17 및 동법 제140조의 규정에 의한 감면규정이 있으며, 종합부동산세에 대한 비과세·감면규정은 종합부동산세법 제6조에서 지방세법과 조세특례제한법 및 지방세법 제7조 내지 제9조 규정에 의한 시·군의 감면조례에 의한 재산세 비과세·감면규정을 종합부동산세에 원칙적으로 준용하도록 하였다.⁴⁾ 이렇게 과다한 지방세 비과세 및 감면규정으로 인하여 2005년의 경우 전체 지방세 징수액의 8.9%가 비과세·감면 액수인 것으로 조사되었다.

부동산 보유세제의 비과세·감면으로 인한 폐해로는 첫째, 그 규모가 방대하여 그렇지 않아도 열악한 수입원을 고갈시키는 요인으로 작용할 뿐만 아니라 재산세 및 종합부동산세의 실효세율을 낮추는데 결정적인 영향을 미치고 있다. 둘째, 비과세, 감면은 그 속성상 조세의 중립성을 훼손함으로써 시장기능의 왜곡을 초래한다. 뿐만 아니라, 비과세 감면은 세금을 낼 수 있는 능력이나 기타의 상황이 동일함에도 불구하고 특정한 정책목적을 달성하기 위하여 세 부담을 지우지 않거나 경감하는 것이므로 세 부담의 수평적 공평은 물론이고 수직적 공평을 현저하게 해치게 된다. 셋째로 방만한 비과세, 감면제도는 일반 납세의무자의 납세의식 내지 납세도의를 저하시키게 된다. 그리고 어떤 납세의무자군 또는 과세물건의 유형에 대한 비과세, 감면제도는 그와 유사한 사정에 있는 다른 납세의무자군 또는 다른 과세물건의 유형에 대한 비과세·감면의 요구를 유발함으로써, 비과세·감면이 더욱 확대되는 현상을 야기한다.

위와 같은 폐해가 있는 비과세 및 감면조항은 한번 제정하면 여간 해선 없애기 어렵다. 전체 비과세·감면 가운데 절반이상이 아예 언제 끝난다는 기한조차 없고 그나마 시한을 둔 것들도 연장되기 일쑤다. 또한 지방자치단체 의회가 탄력세율을 적용하여 부동산 보유세인 재산세를 50%까지 인하시키는 결정을 함으로써 국가적인 과제인 ‘보유세 강화기조’를 무력화시키는 경우도 비과세·감면의 경우와 다를 바 없다. 한번 생긴 혜택은 곧장 기득권화되고, 이를 없애려는 시도는 해당 이익집단에 의해 압력을 받게 된다. 따라서 위와 같은 여러 종류의 비과세 및 감면규정의 문제는 앞으로 깊이 고려해야 할 과제이다.

4) 단, 지방자치단체감면조례에 의한 규정 및 분리과세규정을 제외한다.

(3) 이중과세의 문제

부동산보유세의 이중과세의 문제는 종합부동산세가 생긴 이래 꾸준히 제기 되어오는 문제이다. 먼저 이중과세의 개념을 보면, 이중과세 또는 중복과세는 복수의 과세주체가 동일한 과세물건을 대상으로 동일한 납세의무자에게 과세하는 경우를 말한다. 이중과세는 동일한 납세의무자가 동일한 과세대상에 대하여 이중의 납세의무를 부담하는 것이므로 일반 납세자에 비하여 세법상 차별적인 처우를 받는 것으로서 평등의 원칙에 반하며 재산권에 대한 과도한 침해로서 위헌이라는 주장이다(최명근 2007).

그러나 이에 대해 정부는 지방자치단체가 징수한 재산세를 종합부동산세 징수 단계에서 전액 세액공제를 하기 때문에 이중과세가 아니라는 입장이다. 하지만 종합부동산세는 해당 지역에서 지방세인 재산세를 납부하도록 하고, 그런 절차를 거친 부동산을 재차 합산한 것을 과세대상으로 하고 있다. 따라서 과세대상이 중복된다는 측면에서 이중과세라 할 수 있다. 또한 국세인 종합부동산세의 과세단계에서 지방세단계의 부담액을 세액공제 하는 것은 경제적 이중과세 문제를 보완할 수 있다 하더라도 법률적 의미의 이중과세는 피할 수 없다고 하겠다. 이는 동일한 납세자가 동일한 과세대상을 별개의 과세주체에 의해 두 번에 걸쳐 납부하는 것으로 일견 법률적 이중과세 문제를 야기하므로 입법측면에서도 바람직하지 않은 면이 있다고 하겠다.⁵⁾

(4) 종합부동산세의 세대별 합산과세 문제

최근 가장 큰 이슈가 되고 있는 것은 종합부동산의 세대별 합산과세가 혼인과 가족생활의 존엄성을 국가가 보장한다는 헌법 제36조제1항을 위반한 것이 아니냐의 문제로 이는 현재 초미의 관심사이다. 이는 종합부동산세가 세대별 합산과세되고 있는데 이는 결혼한 납세의무자의 경우 미혼의 납세의무자와 비교할 때 차별적으로 불리한 세 부담을 한다는 것이다. 하지만 소득세 관련 기존 현재의 판결을 보면 “단순히 차별적 세 부담이 있다는 것만으로 해당 법률이 위헌이라고 결정하는 것은 아니고 그러한 차별적 세 부담이 합리적 이유가 있는 정당한 차별인지 여부에 의해 위헌여부를 결정한다”라고 하고 있으므로 이에 대한 판결이 매우 기대되는 바이다.⁶⁾

(5) 수평적 불평등의 문제

조세평등주의에 반하는 수평적 불평등과 관련하여 유가증권 등 기타자산에 대하여는 보유단계에

5) 그러나 최근 헌법재판소는 이중과세논란에 대하여 “동일한 과세대상 부동산이라고 할지라도 지방자치단체에서 재산세로 과세되는 부분과 국가에서 종합부동산세로 과세되는 부분이 서로 나뉘어져 재산세를 납부한 부분에 대하여 다시 종합부동산세를 납부하는 것이 아니므로 이중과세의 문제는 발생하지 아니한다”고 판시하였다(2006헌바112, 2008.11.13.).

6) 마침내 현재는 2008. 11. 13 결정에서 “세대별 합산과세규정은 혼인한 자 또는 가족과 함께 세대를 구성한 자를 비례의 원칙에 반하여 개인별로 과세되는 독신자, 사실혼 관계의 부부, 세대원이 아닌 주택 등의 소유자 등에 비하여 불리하게 차별하여 취급하고 있으므로 헌법 제36조 제1항에 위반된다”고 단순위헌을 선언하였다(2006헌바112).

서 세 부담이 전혀 없으나, 부동산에만 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세를 부과함으로써 상당히 높은 세 부담을 갖는 것을 말한다. 이는 기존의 세법 체계에서도 부동산을 불리하게 취급하고 있는데, 종합부동산세를 신설하여 더욱 불리하게 취급하는 것으로 조세평등주의에 어긋나므로 위헌적인 입법이라는 주장이다.

나. 그 외 제도상 문제점

(1) 과세기준일과 납세의무자의 문제

재산세 및 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이다. 하지만, 과세기준일의 지정으로 인하여 매년 6월 1일 전후로 거래된 부동산에 대하여 조세부담의 형평성 문제가 제기되곤 한다.

〈표 12〉 과세기준일과 납세의무의 형평성 문제

	취득일자	양도일자	보유기간	보유세부담
사례1	2007년 5월 30일	2007년 6월 29일	1개월	1회 부담
사례2	2007년 5월 31일	2008년 6월 22일	13개월	2회 부담
사례3	2007년 6월 2일	2008년 5월 2일	11개월	부담 없음

위의 <표 12>에서와 같이 보유기간의 장단과 관련 없이 과세기준일 근처에서 양수 및 양도를 하였을 경우 1개월 보유자가 1회의 보유세를 부담하는데 비해 11월간 보유자가 세부담을 전혀 지지 아니하는 점을 볼 때 납세부담상의 불합리성이 나타나는 것은 개선해야할 문제인 것이다.

(2) 기타 문제점

위에서 논한 부동산 보유세제와 관련된 문제 외에 많이 제기되고 있는 문제점은 보유세의 급격한 인상으로 인한 조세저항의 문제, 각종 정책시마다 조세정책을 남발하였으나 결과적으로 세제 개편을 통한 정책목적의 달성이 어렵다는 과거의 선례를 외면한 채 또다시 정책목적으로 세제 개편을 이용했다는 문제, 그리고 지방자치단체의 고유세원이라고 할 수 있는 부동산 보유에 대한 과세 관할(tax jurisdiction)을 지방과 국민적 합의 없이 중앙정부로 이전하여 국세인 종합부동산세를 만듦으로써 생긴 과세권의 문제 등이 있다.

2. 부동산 보유세제의 개선방안

가. 과세표준 현실화의 개선방안

현행 재산세나 종합부동산세의 과세표준은 각기 다른 과표적용률에 따라 계산되고 있으며 그 적용율은 2008년 현재 공시가격의 55~90% 수준이다. 이는 그동안 현실을 무시한 채 현저히 낮게 책정

되었던 과세표준을 어느 정도 현실에 맞게 개선한 제도이지만 이 또한 공시가격보다 실제 거래가격이 현저히 높은 수준임을 감안할 때 과세표준은 아직도 대단히 낮은 수준을 유지하고 있다고 하겠으며, 때문에 아직도 과세대상 주택 중 최소의 세율(1.5/1,000)을 적용받는 과세표준 4,000만 원 이하 주택이 주를 이루고 있는 것이다. 다시 말해 우리나라의 부동산 보유세는 자동차등 다른 자산에 비해 세수에 있어 현저하게 낮은 수준인 것이다. 따라서 이를 앞에서 보아온 선진국의 보유세제에서처럼 현실수준으로 끌어올려야 한다. 그러나 이를 위해서는 경제여건의 변환, 지가상승추이, 토지수급 상황 등을 감안하여야 한다. 보유과세의 과세표준 현실화를 급격히 추진하는 경우에는 세 부담이 급증하여 수많은 납세자들의 조세저항이 우려되기 때문이다. 재산세 등 보유과세권을 가지고 있는 시·군·자치구 등 기초자치단체의 입장에서는 보유과세의 강화방안이 현실적으로 많은 어려움이 있다. 특히 우리나라와 같이 과세권이 중앙정부와 광역자치단체에 편중되어 있는 상황에서는 더욱 그러하다. 따라서 적정한 세 부담이 될 수 있도록 과세표준현실화를 추진하면서, 재산세의 전반적인 틀을 합리적으로 개편하는 노력을 병행해야 할 것이다.

이에 대한 구체적인 대안으로서 앞에서 조사된 설문결과에서 보아왔듯이 우리나라 국민들의 다주택 보유자에 대한 좋지 않은 인식 등을 참고하고, 저소득층을 위한 세원확보를 위하여 현재 정부에서 추진 중인 과세표준 현실화 방안을 보다 조속히 현실화 하되, 투기성 자산이 아닌 필수불가결한 1주택 등에 대해서는 세 부담을 어느 정도 완화할 수 있는 적절한 수준의 감면제도를 두는 것을 검토해야 할 것이다. 이는 과세표준의 조기현실화에 대하여 대부분 긍정적으로 인식된 설문조사의 결과를 감안한다면 큰 무리 없이 시행할 수 있을 것으로 보이며, 또한 조세저항을 줄일 수 있는 방법이라 생각된다.

나. 비과세 및 감면제도의 개선방안

앞에서 논한 바와 같이 현행 지방세법, 조세특례제한법 및 조례에서 광범위한 비과세 및 감면제도를 설정하고 있다. 행정안전부의 2007년 7월에서 9월 사이의 지방세 비과세·감면 현황의 일제조사에 따르면, 2006년 비과세·감면액은 8조 882억 원으로 지방세 징수액 41조 2,397억 원의 16.4%에 이르고 있다. 또한, 2006년 9월 1일 지방세법 개정으로 주택유상거래에 대해 취득세 및 등록세가 50% 감면되었는데, 그 감면액이 3조 210억 원이다. 이 때문에 높은 수치가 나타나기는 하였지만, 2005년의 경우에도 세정연감을 보면 지방세 징수액 35조 9,744억 원, 비과세·감면액은 3조 5,337억 원으로 이 또한 비과세·감면율이 8.9%라는 높은 수치에 달한다. 이러한 과다한 비과세 및 감면으로 인하여 과세베이스는 침식되고 조세수입의 감손을 초래하고 있다. 방만한 비과세 및 감면의 축소는 보유과세에 있어서의 당면한 주요한 과제라 하지 않을 수 없다.

이를 위하여 다음과 같은 개선 방안을 생각해볼 수 있다.

첫째, 비과세 및 감면의 필요성 및 실효성 등을 조사, 분석하고, 상대적으로 그 정책효과가 미미한 비과세 및 감면제도를 대폭적으로 폐지 또는 축소하여야 한다. 즉 보유과세에 있어서의 비과세 및 감면제도 존치의 필요성, 비과세 및 감면제도의 실효성, 지원수준의 적정성 등을 전면적으로 재

검토하여 비과세 및 감면제도를 대폭적으로 폐지하고, 그 존치가 불가피한 비과세 및 감면에 대하여도 그 우대조치의 폭을 축소할 필요가 있다. 종전의 비과세 및 전액감면은 일부감면으로, 그리고 종전의 일부감면은 면세율의 축소를 통하여 그 우대조치의 수준을 단계적으로 축소하여갈 필요가 있는 것이다. 그리고 모든 비과세 및 감면에 관한 근거법령은 일몰법(sunset law)의 형식을 취함으로써 그 적용시한을 명시하도록 개선하여야 한다.

둘째, 모든 지방세의 비과세 및 감면에 대하여 조세지출예산제도(tax expenditure budget system)를 도입하여야 한다. 특히 방만하게 설정, 운용되고 있는 지방세의 비과세 및 감면을 효율적으로 통제하기 위한 수단으로서 조세지출예산제도는 매우 실효적이라고 하겠다.

셋째, 국가가 특정한 국가정책목적을 달성할 목적으로 지방세법 및 조세특례제한법에서 지방세의 비과세 및 감면 등과 같은 지방세의 우대조치를 광범위하게 설정하는 것은 그렇지 않아도 열악한 지방세수입의 감손을 초래한다. 그러므로 국가는 국가정책목적의 달성을 지방세수입의 감손을 초래하는 지방세의 비과세 및 감면수단에 의할 것이 아니라 다른 정책수단을 사용하는 배려가 있어야 할 것이다.

넷째, 모든 지방세의 비과세 및 감면에 대하여 최저한세제도(minimum tax system)의 도입을 고려하여 볼 필요가 있다.

방만한 세금의 비과세 및 감면은 설문조사에서도 나타났듯이 수혜를 못받고 있는 대다수의 국민들이 없어져야 한다고 인식한 사항이니 만큼 비과세 및 감면혜택의 축소는 위에 제시한 개선안 또는 또 다른 획기적인 개선안을 연구하여 조속히 시행되어야 할 사항이다.

다. 과세기준일과 납세의무 개선방안

재산세 및 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로서 과세요건을 판단하는 중요한 날이다. 하지만, 제3장에서 논한 바와 같이 과세기준일 전후 거래분에 대해서 항상 형평성의 문제가 제기되고 있다.

이 형평성의 문제를 해결하기 위한 방법으로서 물건의 소유자별로 보유기간을 계산한 후, 안분하여 납부하는 방법을 제시하는 바이다. 이는 소유에 따른 공평한 조세부담의 원칙에 부합되는 방법이며, 조세부담에 있어서도 귀착(tax incidence)이 분명해지는 방법이다. 따라서 정부는 조세부담의 형평성을 고려하는 입장에서 보유기간별 안분계산의 방법을 택하도록 관련 법령을 개정해야 할 것이다.

라. 이중과세문제의 개선방안

종합부동산세는 2005년 제정 이래 수많은 위헌논란 속에서도 이제 어느 정도 부동산 보유세로서 굳건한 위치를 차지하고 있다. 최근 2008. 11. 13. 현재는 재산세와 종합부동산세는 동일한 과세대상이지만 과세되는 부분이 상이하므로 이중과세가 아니라고 판시하였다. 하지만 문제점을 명확히 개선하지 않는다면 언제 다시 조세저항의 문제에 부딪치게 될지 모르므로 아래와 같이 종합부동산세의 세련된 개선이 바람직하다 할 것이다.

우선 종합부동산세 관련 여러 이슈들 중에서 설문조사 결과에서도 종합부동산세의 문제점으로 제기된 이중과세 문제의 개선방안을 살펴보면, 다음과 같은 부과방식으로 해결책을 찾을 수 있을 것이다.

즉, 재산세의 부과시 납세의무자가 특정한 지역에 보유한 부동산의 가액이 일정한 기준평가가액을 하회하는 경우에만(6억 원 이하) 개별 시·군·구가 재산세를 과세할 수 있도록 하고, 반면에 부동산의 가액이 기준평가가액을 상회하는 경우에는(6억 원을 초과하는 부분) 개별 시·군·구는 재산세를 부과하지 못하고 국가가 다른 지역에 소재하는 납세의무자의 6억 원을 초과하는 부분의 모든 부동산의 가액을 합산·누진하여 종합부동산세를 부과하도록 하는 것이다. 이렇게 된다면 부과주체와 과세대상이 달라지게 되어 이중과세 문제를 해결하게 된다. 물론 이러한 과세방식을 택한다면 현재 시행되고 있는 재산세 및 종합부동산세의 과세방식에 비하여 비록 지방자치단체의 세수감소가 예상되지만 이중과세로 인한 시비는 더 이상 발생하지 않게 될 것이다.

마. 종합부동산세의 세대별 합산과세 문제의 개선방안

이에 대해서는 같은 수준의 자산을 보유하고 있다고 할지라도 기혼자의 경우 미혼자에 비해 불합리한 세금부담을 갖게 되어 있다는 점에서 혼인과 가족생활의 존엄성을 보장하도록 한 헌법 제36조 제1항에 위반된다는 위헌논란이 계속적으로 제기되어 왔다.

한편 최근 2008. 11. 13.의 헌법재판소 결정(2006헌바112)에 따라 단순위헌결정이 내려졌으므로, 관련 규정은 즉시 무효화되고 인별 과세의 방법으로 전환하는 법개정이 필요하게 되었다.

바. 기타 제도적 문제점에 대한 개선방안

종합부동산세의 과세권과 관련해서는 주요 선진국의 사례에서도 보았듯이 지방자치단체의 고유 세원이라고 할 수 있는 부동산 보유에 대한 과세권을 지방자치단체와 충분한 합의 없이 중앙정부로 이전시킨 것으로 이는 사전준비가 충분하지 않은 상태에서 제정된 것이라 생각할 수밖에 없으며, 지방분권과 지방자치 제도의 기초정신을 훼손시키지 않기 위해서라도 기초 또는 광역지자체에게 그 과세권을 조속히 이전해야 할 것이다.

V. 결 론

오늘날 인구에 비해 극히 협소한 국토를 소유하고 있는 대한민국에서 부동산은 우리 국민들에 있어 가장 중요한 재산이며, 또한 재산증식의 도구가 되어버렸다. 하지만 이 재산증식을 위한 최대의 도구인 부동산으로 부터의 부의 축적은 투기라는 이름으로 주택가격의 폭등을 야기 시키고 급기야 대다수 서민들의 주택마련 의지를 꺾는 등 많은 부작용을 낳았다. 이에 정부에서는 1년에도 몇 번 씩이나 부동산 안정대책을 마련하여 발표 하였으며, 이를 통하여 지금은 어느 정도 부동산 시장의

안정화를 이루고 있다. 그러나 이 부동산 안정대책의 일환으로 매번 제·개정 되었던 부동산 관련세제는 장기적인 시각에서 설계되어야 할 조세정책이 단기 경제정책에 대한 처방으로서의 세계개편이 되었고 따라서, 이러한 근시안적 조세정책은 이에 따른 조세저항의 문제와 많은 위헌요소를 안고 있는 것이다.

본문의 설문조사에서도 보았듯이 대부분의 국민들은 종합부동산세의 세대별 합산과세, 재산세와의 이중과세 문제 등의 위헌소지를 제기하고 있으며, 모든 이에게 공평과세가 되지 않는 점을 지적하고 있다.

또한, 최근 몇 년 동안 개편된 세제의 효과에 대해서도 부정적인 견해가 많았다. 이는 국내 부동산 시장의 변화에 따라 또다시 언제 변할지 모르는 부동산 관련 조세정책에 대해 큰 불신을 보인 것으로 해석된다.

그리고 본문에서는 현재 국내 보유세제의 문제점 및 개선방안에 대하여 현안별로 논거를 제시해 보았다. 따라서 현 시점에서 보유세제의 당면과제인 과세표준의 현실화문제, 과도한 비과세 및 감면의 문제, 과세기준일과 납부의무의 개선문제, 그리고 종합부동산세에 있어 이중과세의 문제, 과세권의 문제 등에 있어 조속히 해결할 것을 건의하는 바이다.

마지막으로 본 연구를 마무리함에 있어 정책적 시사점을 논하고자 한다.

국가의 조세정책은 모든 이에게 공평해야 하며, 중장기 경제정책과 맞추어 경제의 안정과 성장을 위해 활용하기 용이하도록 장기적인 시각에서 정립되어야 하며, 모든 이가 이해하기 쉬워야 한다.

이러한 관점에서 볼 때 최근 우리나라의 부동산 보유세제정책은 단기간의 정책목적 실현을 위해 정책입안자들이 성급한 결론을 도출한 부분이 없지 않다. 따라서 향후부터는 단기간의 정책목적을 위한 산발적인 개편이 아닌 부동산세제 전반에 대한 체계적이고 과학적인 재정비를 위해 중장기적인 정책을 세워 충분한 연구 후에 관련 세제를 제·개정해야 할 것이다.

아울러 부동산 세제의 개선은 모든 부동산 관련 시장과 관련 산업, 파급효과 등을 종합적으로 고찰하여 제시될 때 실효성 있는 개선안이 될 것임을 깨닫고 관련 정책을 추진해야 할 것이다.

본 연구를 위해 관련된 선행연구들을 검토해 보았으며, 부동산 보유세제에 대한 가장 최근의 국민들의 인식을 조사하고 개선점을 논하기 위해 설문조사를 실시하였다. 그러나 설문조사를 통하여 우리나라 국민들의 부동산 보유세제에 대한 인식은 어느 정도 조사할 수 있었으나, 조사에 있어 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

우선 설문연구의 보편적인 문제점으로서 설문의 대표성 부족에 따른 연구결과의 일반화가 쉽지 않다는 점이다. 특히 본 연구의 경우 설문대상을 서울과 수도권으로 한정하였고 직업·부동산소유규모·연령·성별 등 각종 인구통계적 변인의 구성비가 전체 모집단과 비례적이지 않은 결함이 있다.

또한, 표본 추출이 임의적 표본추출(convenience sampling)로 이루어졌고 무기명으로 조사를 하였지만 부동산 소유관련의 민감한 답변이어서 신뢰도상 문제가 있을 수 있다. 마지막으로 종합부동산세 과세대상인 공시가격 6억 원 이상자가 전체 답변자의 11.9% 정도에 그쳤다는 점에서도 아쉬움이 남는 바이다.

참고문헌

- 감사원. 2008. 「2007회계연도 결산검사보고」.
- 건설교통부. 2007. 건설교통통계연보.
- 국세청. 2003~2007.(각 연도) 「국세통계연보」.
- 김정훈. 2004. “부동산 보유세제 개편현황”. 「부동산 보유세제 개편방향에 관한 공청회 발표 자료집」. 한국조세연구원.
- 김종영. 2008. “부동산 보유세제에 관한 연구”. 아주대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 박 훈. 2008. “부동산 취득 및 보유세제의 개편방안”. 춘계학술발표대회 발표논문집, 한국세무학회 : 159 - 198.
- 조세통람사. 2008. 「조세편람」.
- 행정안전부. 2003~2007(각 연도). 지방세정연감」.
- 차강석 · 최한철. 2008. 지방세해설(종부세 포함) . 조세신보사.
- 최명근. 2007. “우리나라 종합부동산세의 위헌 가능성”. 「월간 조세」. 영화조세통람.
- 한국조세연구원. 2008. “부동산 관련 세제의 체계”. <http://www.kipf.re.kr>.
- 헌법재판소. 2008.11.13. 선고. 2006헌바112 결정.

〈부록〉 설문지

부동산 보유과세에 대한 조사연구

I. 다음은 우리나라의 부동산보유세제 전반에 대한 귀하의 견해를 묻는 설문입니다.
(해당란에 V자 표시)

	설 문 내 용	전혀 그렇지 않다	아니다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
1	우리나라는 부동산소유에 대해 세금(재산세, 종합 부동산세)을 많이 납부한다.	①	②	③	④	⑤
2	우리나라는 부동산 다(多) 보유자에 대한 인식이 좋지 않다.	①	②	③	④	⑤
3	부동산 소유 규모가 큰 사람은 저소득층을 위하여 앞으로 보유세를 더 많이 납부해야 한다.	①	②	③	④	⑤
4	종합토지세(지방세)에서 종합부동산세(국세)로 바 뀐 것은 지방자치단체와 국민들의 부의 격차를 좁 히는데 큰 역할을 한다.	①	②	③	④	⑤

II. 다음은 재산세에 대한 귀하의 인식을 묻는 설문입니다.
(해당란에 V자 표시)

	설 문 내 용	전혀 그렇지 않다	아니다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
1	최근 보편화 되어가는 골프장 및 별장 등에 대한 과다한 세율(4%)은 낮춰야 한다.	①	②	③	④	⑤
2	재산세 공동과세 ⁷⁾ 는 합리적인 방안이다.	①	②	③	④	⑤
3	재산세 과세표준('2008 공시가격대비 토지65%, 주 택55%)을 조기에 현실화 할 필요가 있다.	①	②	③	④	⑤
4	지자체의 재산세관련 감면조례제정은 없어져야 한 다.	①	②	③	④	⑤

7) 서울시 자치구 간 자주재원 불균형을 해소하기 위한 방안으로 재산세의 50%를 25개 자치구간 공동세로
정하는 방안, 2007년 7월 20일 도입.

III. 다음은 종합부동산세에 대한 귀하의 인식을 묻는 설문입니다.
(해당란에 V 자 표시)

	설 문 내 용	전혀 그렇지 않다	아니다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
1	종합부동산세법은 모든 납세자에게 공평하게 적용된다.	①	②	③	④	⑤
2	보유재산의 공시가격이 거래가격과 거의 일치한다.	①	②	③	④	⑤
3	종합부동산세를 세대단위로 과세하는 것은 기혼자를 불리하게 하므로 위헌소지가 있다.	①	②	③	④	⑤
4	종합부동산세는 재산세와 이중과세이다.	①	②	③	④	⑤
5	종합부동산세 납부대상자의 기준금액(현재 세대단위당 6억 원)을 높여야 한다.	①	②	③	④	⑤
6	종합부동산세로 인해 지방자치단체의 재정구조가 건실화 되었다.	①	②	③	④	⑤
7	2008 공시지가 발표결과 일부지역의 공시지가 인하로 인해 중부세 과세대상이 축소된 것은 적절하다.	①	②	③	④	⑤
8	종합부동산세 과세적용률의 매년 상향조정은 합리적이다.	①	②	③	④	⑤

IV. 다음은 종합부동산세제가 경제·사회 전반에 미치는 기능 및 효과에 대한 설문입니다.
(해당란에 V자 표시)

	설 문 내 용	전혀 그렇지 않다	아니다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
1	현행 종합부동산세가 부동산 투기억제 및 서민 주거 안정에 기여하고 있다.	①	②	③	④	⑤
2	종합부동산세를 이용한 부동산 조세정책이 소득재분배 및 공평성 측면에서 실효성이 있다.	①	②	③	④	⑤
3	종합부동산세로 인하여 주택보유에 대한 부담증가는 자산이득에 대한 기대감을 낮추어, 주택소유의 의욕을 저하시킨다.	①	②	③	④	⑤
4	종합부동산세 신설 등 정부의 강력한 부동산 조세정책은 시장경제의 왜곡 및 기능저하를 가져올 것이다.	①	②	③	④	⑤

V. 일반적 사항에 대한 질문입니다. (해당번호에 V자 표시)

1. 귀하의 직업은?

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| (1) 제 조 업 | (2) 유통·서비스업 (금융업포함) |
| (3) 부동산관련업 | (4) 공 직 (교직포함) |
| (5) 전문직(의사, 변호사, 회계사 등)·기타 | |

2. 귀하의 부동산 소유규모는?

- | | |
|-----------------|-----------------|
| (1) 3억 이하 | (2) 3억 초과~6억 이하 |
| (3) 6억 초과~9억 이하 | (4) 9억 초과 |

3. 귀하는 투자목적(여유자금 활용)으로 부동산을 구입(보유) 하신 적은?

- | | |
|--------|--------|
| (1) 있다 | (2) 없다 |
|--------|--------|

4. 귀하는 투기목적(예, 명의신탁 또는 위법적인 취득)으로 부동산을 구입(보유)하신 적은?

- | | |
|--------|--------|
| (1) 있다 | (2) 없다 |
|--------|--------|

5. 귀하가 소유하고 있는 부동산의 수는?(토지, 건물을 각각 별건으로 하되, 공동주택은 1건으로 계산)

- | | |
|-----------|-----------|
| (1) 1 개 | (2) 2 개 |
| (3) 3개 이상 | (4) 무 소 유 |

6. 귀하의 성별은?

- | | |
|--------|--------|
| (1) 남자 | (2) 여자 |
|--------|--------|

7. 귀하의 연령은?

- | | |
|------------|------------|
| (1) 30대 이하 | (2) 40대 |
| (3) 50대 | (4) 60대 이상 |

— 귀한 시간 내주셔서 대단히 감사합니다! —

A Survey Research of the Real Estate Holding Tax System

Jong-young Kim* · Kwang-yoon Kim**

〈Abstract〉

The property market in Korea has its importance much higher than that of other countries owing to the scarcity coming from a narrow national land compared with the population. It is well known that the enactment of tax law has been made superficially for the purpose of securing the tax revenues to meet the financial demand of the government, but real estate taxation has been really used for political objectives such as the stability of property price and the control of speculation and the elevation of the efficiency of the use etc.

Therefore, in this research we have arranged the summary of the property holding tax and examined the matters of the property holding tax in Korea by dividing into the reality of the tax standard, the problems of tax exemption and deduction, those of the taxing date and the legal obligation to pay one's taxes, the unconstitutionality of 2-tier real estate taxation and those of taxation rights, and further suggested the methods for the promotion.

In addition, in order to survey the recognition of the public regarding the property holding tax, we surveyed the cognizance of the residents in Seoul and the Metropolitan area such as the survey of the recognition regarding the real estate holding taxes, that of the recognition of the property tax, that of the recognition concerning 2-tier real estate taxation, the function, and executed the survey of the function and effect of the 2-tier real estate taxation on the economy and society and analyzed its results.

Results of the study are as follows.

First, there appeared a strong negative viewpoint against the holders of lots of properties, and the survey showed that people still wanted to keep a high tax rate in the question regarding 'the reduction of a high tax rate(4%) as to golf courses and recreation construction buildings, and it showed that the gap between the declared price and the transaction price and the arguments over the unconstitutionality of the 2-tier real estate taxation were the significant problems.

Second, in the question regarding the function and the effect of the 2-tier real estate taxation upon the overall economy and society, the survey showed that there was no great effect considering the arguments in time of its enactment.

<Key words> real estate holding tax system, property tax, comprehensive real estate tax

* Manager, Lotte Shopping Co., Ltd., prime author

** Professor, School of Business Administration, Ajou University, kimkyn@ajou.ac.kr, 011-9279-4883, corresponding author