

세무와회계저널
제12권 제2호 2011년 6월 pp.351~382
한국세무학회

주택에 대한 보유세부담의 지역 간 공평성 분석*

윤태화** · 양기철***

<요 약>

본 연구에서는 서울의 강남과 강북 지역의 주택에 대한 시가표준율 및 보유세부담률 차이를 실증 분석하였다. 이를 위해 2008년도부터 2010년도까지 3년간 강남구와 도봉구의 총 2,939건의 주택에 관한 자료를 수집하여 그 유형별, 금액별, 면적별로 구분하여 지역 간 차이를 분석하였으며, 그 결과는 아래와 같다.

첫째, 강남의 주택에 대한 시가표준율과 보유세부담률이 강북의 경우보다 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

둘째, 시가표준율은 모든 주택의 유형에서 강남이 강북에 비해 높게 나타났다. 주택공시가격이 상대적으로 낮은 구간에서는 강남의 시가표준율이 강북에 비하여 높게 나타났으나 가격이 상대적으로 높은 구간에서는 강남과 강북 간에 유의적 차이가 없었다. 반면, 보유세부담률은 보유세의 누진세율 구조로 인해 강남이 강북에 비하여 모든 금액 구간에서 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

셋째, 중·소형 이하의 주택에서 강남의 시가표준율이 강북에 비해 높게 나타났고 중형이상에서는 강남과 강북 간 유의적 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 보유세부담률은 주택면적과 무관하게 강남이 강북에 비하여 높은 것으로 나타났다. 이는 강남이 같은 면적의 주택이라도 강북에 비해 고가주택이 많은 것에 기인하는 것으로 판단된다.

넷째, 2008년 이후 시가표준율 및 보유세부담률에는 큰 변화가 없어 강남과 강북 간의 시가표준율 및 보유세부담률 차이는 여전히 존재한다. 결과적으로 강남이 강북에 비해 시가표준율 및 보유세부담률이 높게 나타남으로써 종전의 연구 결과와 달리 주택보유세의 역진적불공평보다는 누진적 불공평이 발생하고 있는 것으로 나타났다.

본 연구결과는 주택에 대한 보유세부담의 강남과 강북지역 간 불공평의 발생원인 중 누진적인 세율구조 측면은 국가정책적인 부분이므로 논의로 하면 보유세부담률의 기초가 되는 시가표준율의 차이가 그 주된 원인임을 의미하므로 이에 대한 개선책 마련이 필요함을 시사하고 있다.

<주제어> 시가표준율, 보유세부담률, 시가, 주택공시가격, 재산세

* 이 논문은 2011년도 경원대학교 교내연구비 지원에 의한 결과임. (KWU-2011-R101)

** 경원대학교 회계세무학과 교수, thyoon@kyungwon.ac.kr, 031-750-5516, 교신저자

*** 경원대학교 대학원 회계세무학과 박사과정, apiyang@hanmail.net, 031-781-6464, 주저자

I. 서 론

지역별·주택 유형별 과세 불평등 문제를 개선하기 위하여 정부는 2005년 부동산 보유 세제를 전면적으로 개편하였다. 개편의 주된 내용은 토지와 건물을 분리하여 과세하던 것에서 토지와 건물을 통합하여 일체로 과세하는 방식으로 전환하고 주택시가표준액을 국토해양부가 공시하는 주택공시가격을 사용하도록 하는 것이었다.

그러나 주택공시가격을 사용한 이후에도 지역 간 시가 대비 주택공시가격의 비율인 시가표준율에 차이가 있고 이로 인해 주택의 시가 대비 보유세 비율인 보유세부담률(유효세율 또는 실효세율이라고도 함)에도 차이를 발생시켜 과세의 불평등 문제가 일어나고 있다는 주장이 지속적으로 제기되고 있는 실정이다. 서울의 경우 강남지역의 시가표준율이 강북지역의 경우 보다 낮아서 과세의 역진적 불공평이 발생하고 있다는 연구 결과(이우진 2007, 고성수·정진희 2010 등)도 제시되고 있다.

부동산 시가표준액은 반드시 절대적인 시가 수준과 동일할 필요는 없지만 재산의 실제 가치를 적정한 수준으로 반영하여야 하며 특히 지역별, 유형별 차이를 발생시키지 않고 균등하게 반영하는 것이 바람직하다. 부동산 시가표준액이 지역별, 유형별 등에서 균등하게 반영하고 있지 못하면 세율 체계가 아무리 훌륭하더라도 보유세부담률(effective tax rate)이 차이가 발생하여 결과적으로 조세의 공평성을 해치게 됨으로써 조세정책 집행에 있어서도 커다란 갈등을 초래할 수 있다.

지금까지 이루어진 주택 보유세 부담의 공평성에 관한 선행 연구들은 주거용 토지 또는 공동주택에 한정된 연구가 대부분이며, 토지가격과 건물가격을 통합한 단독주택과 공동주택을 포함하여 모든 주택유형에 대한 보유세 부담의 공평성을 분석한 연구는 거의 없으며 수도권을 대상으로 한 연구는 아직 없는 실정이다.

또한 기존연구들의 대부분은 공시가격과 시가를 비교함에 있어 거래시점과 공시시점 간 시차적인 불일치를 고려하지 않았거나, 시가를 실거래가격의 평균치를 사용하여 분석한 연구의 한계점이 있다.

본 연구는 종전 연구의 한계점을 보완하고 그동안 주택의 유형별로 산발적으로 진행되어온 연구를 통합하여 모든 주택유형(아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택)을 분석하되, 주택보유세 불평등이 언급될 때마다 관심지역이 되고 있는 서울 강남과 강북 간 주택 시가표준율과 보유세부담률에 차이가 있는지를 실증적으로 분석하는데 목적이 있다.

주택시가표준율은 주택의 시가대비 주택공시가격의 비율을 의미하는 것으로서 이 분석을 통하여 주택의 시가표준액이 실제로 주택의 시세 대비 어느 정도의 수준에서 결정되고 있는지를 알 수 있으며, 주택보유세부담률은 주택의 시가대비 보유세의 비율을 의미하는 것으로서 주택보유자들의 실질적인 보유세부담률이 어느 정도인지를 알 수 있으므로 주택관련 조세정책을 수

립하고 실행하는데 참고자료로 사용할 수 있다는 점에서 본 연구는 중요한 의미를 갖는다.

이를 위해 서울의 강남구와 도봉구를 표본 지역으로 선정하여 공동주택은 감정평가 전문 기관의 시가 목적의 감정평가 자료를 시가대용치로 사용하고, 단독주택은 실제로 거래된 금액을 수집한 후 공시 시점으로 금액을 수정하여 주택공시가격과 비교·분석하였다.

이 방법은 기존 연구방법의 한계점인 공동주택의 층별·호별 가격 차이 미반영 및 거래시점과 공시시점 간의 시차적 불일치를 개선하여, 기존 연구방법보다는 시가표준율 및 보유세부담률에 대한 보다 정확한 분석이 가능할 것이다.

본 연구결과에 의하면 강남의 주택에 대한 시가표준율과 보유세부담률이 모든 주택의 유형에서 강북의 경우보다 유의적으로 높은 것으로 나타남으로써 종전의 연구 결과와 달리 주택보유세의 역진적불공평은 발생하지 않는 것으로 나타났다.

구체적으로 살펴보면 주택공시가격이 상대적으로 낮은 구간에서는 시가표준율이 강남이 강북에 비하여 높게 나타났으나 상대적으로 높은 구간에서는 강남과 강북 간에 유의적 차이가 없는 반면, 보유세부담률은 보유세의 누진세율 구조로 인해 강남이 강북에 비하여 모든 금액 구간에서 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

주택의 면적에 따른 분석에서는 중·소형 이하의 주택에서 시가표준율이 강남이 강북에 비해 높게 나타났고 중형이상에서는 강남과 강북 간 유의적 차이가 없는 것으로 나타나지만, 보유세부담률은 주택면적과 무관하게 강남이 강북에 비하여 높은 것으로 나타났다.

또한 이와 같은 강남과 강북 간 시가표준율 및 보유세부담률에는 2008년 이후 큰 변화가 없어 강남과 강북 간의 시가표준율 및 보유세부담률 차이는 여전히 존재하고 있다는 것이 본 연구 결과이다.

본 연구는 다음과 같이 구성되어 있다. I장의 서론에 이어 II장에서는 주택보유세제와 시가표준액에 관한 이론적 고찰, 본 연구와 관련된 선행 연구 등에 대하여 살펴본다. III장에서는 실증분석을 위한 연구 설계의 내용으로 연구가설의 설정, 연구표본 및 분석방법, 변수의 정의 및 측정방법을 제시하였고, IV장에서는 실증분석 결과를 설명하였으며, 마지막으로 V장에서는 연구의 결론을 제시하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구의 검토

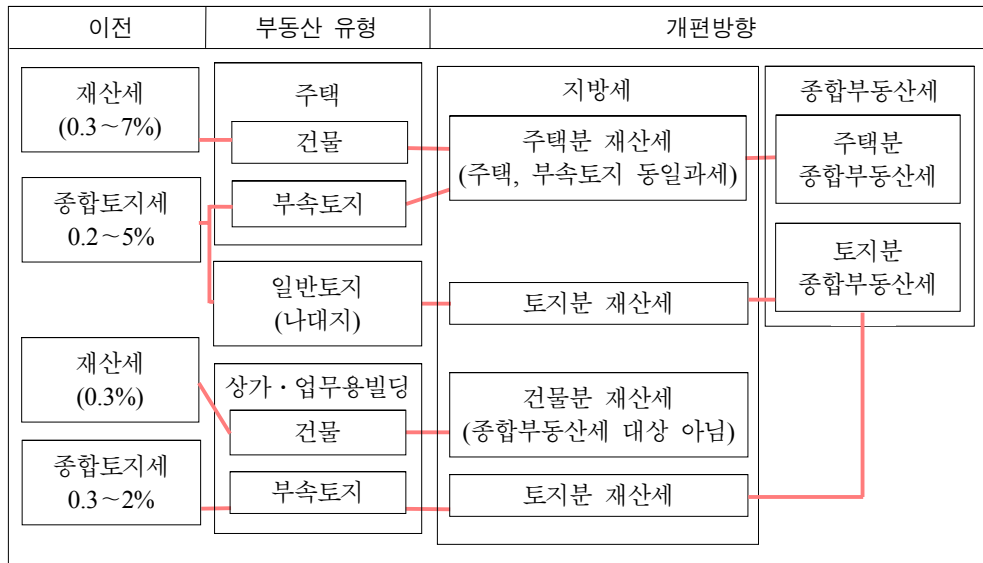
1. 주택 보유세제와 주택 시가표준액에 대한 이론적 고찰

가. 부동산 보유세제의 체계 및 내용

부동산과 관련된 조세는 크게 취득·보유·처분단계로 구분하여 파악하는 경우에 보유단계

에서 부담하는 세금에는 재산세와 종합부동산세가 있는데, 이는 2005년 부동산 보유세제의 전면적인 개편에 따라 과거 지방세에 속하던 재산세와 종합토지세를 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세로 이원화한 결과이다. <그림 1>은 현행 부동산 보유세제 체계 및 내용을 체계적으로 보여주고 있다.

<그림 1> 부동산 보유세 체계 개편



자료 : 김혜진, 과표현실화에 따른 부동산 보유세부담의 지역 간 차이분석, 서울대학교대학원 석사학위논문, 2008, p.32에서 재인용, 일부수정

<그림 1>에서와 같이 주택보유과세의 경우 과거에는 토지는 종합토지세로, 건물은 재산세로 과세하는 이원화된 방식이었는데 이 방식에 의한 재산세 부과에 대해 과세 불평등문제¹⁾가 지속적으로 제기되었다. 이를 개선하기 위해 정부는 2005년 주택 보유과세 방식을 전면적으로 수정하여 토지와 건물을 통합하여 과세하는 방식으로 바꾸고 과세표준으로 국토해양부 장관이 매년 1월 1일을 기준으로 고시하는 주택공시가격을 사용하도록 한 것이다.

부동산 보유과세 중 본 연구의 주요 관심사항인 주택 보유과세와 관련된 재산세 및 종합부동산세, 주택공시가격에 대하여 서술하면 다음과 같다.

1) 예를 들면 아파트의 경우 토지비분보다는 건물비중이 큰데, 건물은 연수가 경과함에 따라 감가상각이 이루어지므로 동일면적의 아파트에 있어서 재건축 추진 등으로 아파트 가격이 훨씬 높은 강남의 낡은 아파트의 재산세가 강북의 신축아파트 재산세보다 더 적게 부과되는 가격과 재산세가 역방향으로 가는 과세역전 현상이 일어날 수 있었다.

(1) 재산세

주택 재산세 과세표준은 시가표준액으로서 서울은 4단계초과누진세율 구조로 되어 있으며 시가표준액은 주택공시가격을 사용하는데 현재는 공시가격을 그대로 사용하지 않고 공정시장가액비율을 곱한 금액을 사용하도록 하고 있다.(지방세법 제110조)

공정시장가액비율이 도입되기 이전에는 과세표준에 대한 적용비율을 2005년도부터 2007년까지는 50%로 하고 2008년도 이후는 매년 5%씩 단계적으로 인상하여 2017년에는 주택공시가격의 100%를 적용하도록 하되, 시장·군수·구청장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례가 정하는 바에 의하여 표준세율의 50% 범위 안에서 가감조정 할 수 있으며, 가감 조정한 세율은 당해 연도에 한하여 적용하도록 하였다.²⁾

그러나 이 제도는 과세표준에 대한 적용비율이 매년 단계적으로 인상되도록 되어 있어 조세부담이 적정수준이 되도록 탄력적으로 조정하는데 어려움이 있으므로 2009.2.6. 세법개정³⁾을 통하여 과세표준에 대한 탄력적인 적용이 가능하도록 공정시장가액비율을 도입하여 공시가격의 일정비율을 과세표준으로 하도록 한 것이다.

재산세에 부가 또는 병기하여 과세하는 세목으로는 도시계획세, 공동시설세, 지방교육세가 있다. 도시계획세는 도시계획사업에 필요한 비용에 충당하기 위하여 도시지역 안에 있는 대통령령

- 2) 2009.2.6.개정되기 이전의 지방세법 제187조 제1항, 부칙 제5조의 규정에 따라 연도별 주택 과표적용비율은 다음과 같았다.

과세연도	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
과표적용 비율	50	50	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

- 3) 2009.2.6 과세표준과 관련 지방세법 개정내용

제187조 (과세표준)

① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제111조 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물 : 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지
2. 주택 : 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지

한편 지방세법 부칙 제2조(재산세 과세표준에 관한 적용 특례)에서 “제187조의 개정규정에도 불구하고 주택에 대한 2008년도분 재산세의 과세표준은 시가표준액에 100분의 50을 곱하여 산정한 가액으로 한다.”라고 규정하여 2008년도분 재산세 과세표준은 시가표준액의 50%를 적용하도록 하였다. 2009년도 이후에는 개정세법의 규정에 따라 공정시장가액비율을 적용하고 있으며 2009년도이후 현재까지 적용되고 있는 공정시장가액비율은 60%로서 시가표준액의 60%를 과세표준으로 하고 있음을 말한다.

토지 과세표준 역시 재산세의 경우와 마찬가지로 조세부담을 탄력적으로 조정하기 위하여 공정시장가액비율을 도입하였는데 2010년도 현재 적용되는 종합부동산세 종합합산과세대상 토지의 공정시장가액 비율은 80%이며, 별도합산과세대상 토지는 75%로 차등 적용되고 있다.

으로 정하는 토지·건축물 또는 주택을 과세대상으로 하여 부과하는 목적세이다. 지방교육세는 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보할 목적으로 부과하는 목적세이며, 공동시설세는 소방시설·오물처리시설·수리시설 및 기타 공공시설의 설치에 필요한 비용에 충당하기 위해 당해 시설의 수익자에게 과세하는 목적세로 과세대상은 소방시설을 필요로 하는 대상물인 건축물과 선박으로 주택공시가격을 과세표준으로 하지 않고 시가표준액을 과세표준으로 하며 6단계초과 누진세율구조로 되어 있다. 아래 <표 1>은 현행 주택 재산세 구성항목과 세율을 요약한 것이다.

<표 1> 재산세 구성 내용

재산세 = 재산세 + 도시계획세 + 공동시설세 + 지방교육세					
연도별	재산세		도시 계획세	지방 교육세	공정가액 적용비율
2008 년도	4,000만 원 이하	1,000분의 1.5	과표 × 1.5/1,000	재산세 × 20/100	50%
	4,000만 원 초과 1억 원 이하	6만원 + 4,000만원 초과금액의 1,000분의 3			
	1억 원 초과	24만원 + 1억 원 초과금액의 1,000분의 5			
2009 년도 이후	6천만 원 이하	1천분의 1	과표 × 1.5/1,000	재산세 × 20/100	60%
	6천만 원 초과 1억5천만 원 이하	6만원 + (6천만 원 초과금액의 1천분의 1.5)			
	1억5천만 원 초과 3억 원 이하	19만5천원 + (1억5천만 원 초과금액의 1천분의 2.5)			
	3억 원 초과	57만원 + (3억 원 초과금액의 1천분의 4)			

* 도시계획세의 2011년 과세표준은 과세표준×1.4/1000로 개정되어 있음.

* 공동시설세 : 주택공시가격을 과세표준으로 하지 않음.

자료 : 지방세법, 법제처 종합법령정보센터 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>)

(2) 종합부동산세

종합부동산세는 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산가격 안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지 하기위해 2005년부터 도입되었다.

종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 하며, 부동산가액의 지역 간 편차로 인한 지방재정의 격차를 해소하기 위해 과

세주체는 국가가 맡되, 세액은 지방자치단체에 전액 교부하고 있다.

주택에 대한 종합부동산세 납세의무자는 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 자로서 6억 원을 초과하는 부분에 대하여 부담하며, 1세대 주택 자는 9억을 기준가격으로 하도록 되어 있다.⁴⁾ <표 2>는 현행 종합부동산세의 과세대상과 세율을 정리한 것이다.

<표 2> 현행 종합부동산세 세율

(단위 : %)

과세대상		과세표준	세 율
주 택		6억 원 이하	5/1,000
		6억 원 초과 12억 원 이하	300만원 + $7.5/1,000 \times 6\text{억 원 초과분}$
		12억 원 초과 50억 원 이하	750만원 + $10/1,000 \times 12\text{억 원 초과분}$
		50억 원 초과 94억 원 이하	4,550만원 + $15/1,000 \times 50\text{억 원 초과분}$
		94억 원 초과	11,150만원 + $20/1,000 \times 94\text{억 원 초과분}$
토 지	종합합산 과세대상	15억 원 이하	7.5/1,000
		15억 원 초과 45억 원 이하	1,125만원 + $15/1,000 \times 15\text{억 원 초과분}$
		45억 원 초과	5,625만원 + $20/1,000 \times 45\text{억 원 초과분}$
	별도합산 과세대상	200억 원 이하	5/1,000
		200억 원 초과 400억 원 이하	1억 원 + $6/1,000 \times 40\text{억 원 초과분}$
		400억 원 초과	22,000만원 + $7/1,000 \times 400\text{억 원 초과분}$

자료 : 종합부동산세법, 법제처 종합법령정보센터 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>)

나. 주택 시가표준액 결정방법

2005년 보유세제 개편에 따라 주택 재산세 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 결정 공시한 주택공시가격을 사용하도록 하여 주택의 토지와 건물을 일체로 한 과세가 가능하도록 하고 주택 가격평가의 총괄을 국토해양부가 관장하도록 하여 전국적으로 통일적인 과세표준 결정 체계를 갖추도록 하였다.

주택가격공시제도는 단독주택과 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구성된 공동주택의 산정 방법이 다소 상이한 데 이를 구분하여 간략히 살펴보면 다음과 같다.

(1) 단독주택공시가격 결정방법

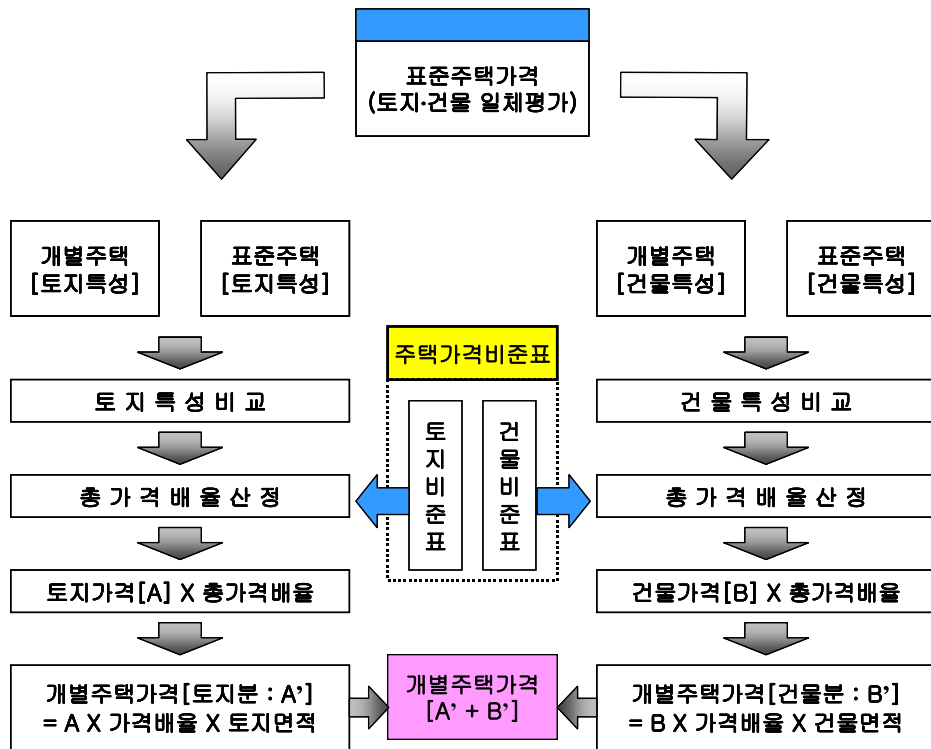
<그림 2>는 단독주택공시가격의 산정체계를 나타내 주고 있다. 단독주택공시가격은 국토해양

4) 토지의 경우 종합부동산세 납세의무자는 종합합산과세대상 토지 공시가격을 합산한 금액이 5억 원을 초과하는 자이고, 별도합산과세대상은 과세대상 토지 공시가격을 합산한 금액이 80억 원을 초과하는 자이다.

부장관이 매년 적정가격⁵⁾으로 공시하는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 통해 산정한 개별주택 가격을 말하는 것으로, 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토해양부장관이 개발·공급한 주택가격비준표상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한다.

시장·군수·구청장이 산정한 단독주택공시가격은 감정평가사의 검증을 받고, 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회의 심의 등을 거쳐 시장·군수·구청장이 매년 1월 1일을 기준으로 개별주택의 가격을 결정하여 공시하게 된다.

〈그림 2〉 단독주택공시가격 산정체계



자료 : 국토해양부, 『2010년도 표준주택가격 조사·평가 업무요령』, p.21.

(2) 공동주택 공시가격 결정방법

공동주택이란 집합건축물대장의 전유부분 용도가 『주택법』 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택으로 등재되어 있는 것으로 아파트, 연립주택, 다세대주택을 의미하는데, 아파트는 주택으

5) 적정가격이란 “당해 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”을 말한다. 『부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률』 제2조 제6호

로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을, 연립주택은 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외)이 660m^2 를 초과하고, 층수가 4개 층 이하의 건물, 다세대주택은 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외)이 660m^2 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택을 말한다.

공동주택 공시가격은 2005년 보유세제 개편정책의 일환으로 기존 토지·건물 분리과세방식에서 일괄 산정하여 적정가격을 공시함으로써 공평과세를 실현하고 보유세나 거래세 등 세금 부과 기준의 단일화 등을 위해 도입하였다.

공동주택 공시가격의 산정기준은 공시기준일(매년 1월 1일) 현재 호가⁶⁾ 위주의 가격이나 특수 사정에 의한 이상거래가격은 배제하고 매매 및 방매사례, 시세자료, 감정평가액, 분양사례 등을 주로 활용하여 당해 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격으로 산정하여 전국의 모든 공동주택에 대하여 전수(全數)조사하여 고시하고 있으며 그 고시절차는 <그림 3>에 도시되어 있다.

〈그림 3〉 공동주택 공시가격 고시절차



자료원 : 국토해양부보도자료 『2010년 공동주택 공시가격(안) 열람 및 의견청취』 2010. 3. 일부수정.

6) 호가(呼價)란 부동산의 매도자나 매수자, 부동산중개업자들이 부르는 가격을 말하며 통상 실제 거래가격은 호가이하로 거래되는 것이 일반적이다.

공동주택 공시대상에서 제외되고 있는 대상은 국·공유재산인 경우, 전유부분의 실제용도가 공동주택이 아닌 경우, 전유부분의 실제용도가 공동주택 외의 용도에 50%를 초과하여 겸용되는 경우, 오피스텔은 공시대상에서 제외되고 있다. 특히 오피스텔의 경우는 실제 주거용도로 사용하고 있다 하더라도 공시대상에서 제외되고 국세청 기준시가 고시 대상으로 분류되어 있어 다른 주택유형과의 과세불평등 발생하고 있어 이에 대한 개선도 시급한 실정이다.⁷⁾

개별주택공시가격 및 공동주택공시가격은 본 연구의 주된 관심사인 재산세 부과 기준이 될 뿐만 아니라 경우에 따라서는 취득·등록세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세 및 증여세의 과세표준이 되기도 한다.

그 외에도 주택마련저축불입액 및 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 기준, 청약가점제 무주택자 분류기준, 국민주택채권 입찰시 채권매입예정액 상한액 결정기준, 분양가상한제 채권매입 상한액 결정기준, 건강보험료 지역가입자 부과표준소득 파악 등 거의 모든 주택과 관련한 정부정책 수립시 그 기준이 되고 있어 주택공시가격의 지역별, 유형별 균형유지는 대단히 중요한 문제가 아닐 수 없다.

2. 선행연구의 검토

가. 국내의 선행연구

국내의 선행연구들은 주로 토지와 관련된 보유세 불평등 문제에 관한 연구가 주를 이루고 있고, 주택과 관련한 연구는 비교적 미진한 편이나 주택이나 주거용 토지를 대상으로 한 주요 연구로는 김성주(2006), 이우진(2007), 심한택(2008), 김경태(2009), 고성수, 정진희(2010)의 연구가 있다.

김성주(2006)는 서울시를 5개 권역으로 구분한 후 실거래가격과 공시가격의 차이를 분석하여 강북의 소형평형의 보유세부담률이 강남의 대형평형의 보유세부담률보다 높아 역진적 불공평이 발생하고 있다고 주장하였으나 연구 자료를 500세대 이상 아파트 실거래가격의 평균값과 공시가격과를 비교한 한계점이 있다. 이우진(2007)은 단독주택에 대하여 공평과세가 이루어지고 있는지를 검증하기 위해 고급주택지대의 표본으로 강남구 일원동을, 중급주택지대의 표본으로 중랑구 중곡동을, 저급주택지대의 표본으로 강북구 수유동을 선정하여 2006.1.1.기준 시가와 공시가격의 비교를 통한 수직적 공평성을 실증분석 한 결과 주택간 역진적 불공평 과세현상이 있다고 주장하였는데, 표본의 지역별 선정기준이 명확하지 않은 한계가 있다.

심한택(2008)은 대구광역시의 실제로 신고 된 주택의 취득가액과 공시가격을 분석하여 주택 유형별로 불공평이 존재함을 실증적으로 분석하였는데, 토지와 건물을 일체로 하는 주택을 대상

7) 공동주택 공시대상은 2008년 945만호, 2009년 979만호, 2010년 1,000만호로서 점점 증가되고 있는 추세로서 이는 우리나라의 주거형태 중 공동주택 비중이 커져 가고 있음을 나타내는 것이다.

으로 한 최초의 분석인 점에서는 대단히 의미 있는 연구이나 연구자가 연구의 한계점으로 제시하고 있듯이 시가표준의 시세반영 수준을 평가하기 위한 정확한 기준점(benchmark)을 알 수 없다는 점⁸⁾과 거래시점과 공시시점 간 시점의 불일치를 고려하지 않은 한계점이 있다.

김경태(2009)는 A광역시 810개 아파트의 평균시가와 공시가격을 T-검정, ANOVA 방법으로 실증 분석한 결과 권역별로는 별 차이가 없으나, 대형평형이 소형평형보다 시가반영률이 더 높게 나타나고 있다고 주장하였으나 표본수가 적고 시가자료를 평균가격으로 분석한 한계가 있다.

고성수·정진희(2009)는 2008년도 기준 서울 13개 구의 5,957필지의 실거래가 자료 중 주거용 나대지 거래금액과 공시지가와의 차이를 살펴본 결과 과세평가율이 가장 높은 지역과 가장 낮은 지역의 경우 평균적으로 약 23%차이의 불공평이 존재하고 있으며, 상대적으로 낮은 가격에 거래된 토지일수록 과세평가율이 높게 측정되었고, 높은 가격에 거래된 토지는 낮은 과세평가율이 낮게 나타나 역진적 불공평이 나타나고 있다고 주장하였다. 이 연구는 실거래가격 자료를 이용한 최초의 연구인 점에서 의미가 있으나, 서울시를 대상으로 한 토지(나대지)만을 분석한 것으로 주택 유형에 적용될 수 있을지는 의문이다.

나. 외국의 선행연구

외국의 선행연구를 살펴보면 주로 단독주택의 과세평가에 대한 불공평을 검증한 것으로 선행연구에 나타난 결과는 다음과 같다.

Benson and Schwartz (1997)은 벨링햄시의 1990년부터 1994년까지 단독주택 1,118호를 대상으로 과세의 수직적 공평성 존재유무를 PF, CHENG, IAAO, BELL 등의 모형을 년도 별로 검증하였다. 결과적으로 5개 년도에 대해 모든 모형이 역진적 불공평이 존재하는 결과를 보였다. 특히 가격대가 일정수준이상 높은 경우에 있어 상대적으로 더 낮은 과세평가율이 나타나 수직적 불공평이 있음을 증명하였다. 이러한 수직적 불공평이 나타나는 이유에 대해 부유한 주택소주자들의 과세평가에 대한 저항과 상위계층 집들의 편리성에 대한 평가의 어려움, 그리고 정부 평가기관의 여유인력 부족 등을 제시하였다.

Smith(2000)는 기존의 선행연구와 달리 부동산에 대한 재산세에 대해 역진적불공평이 아니라 오히려 누진적 불공평이 존재하고 있음을 지적한 유일한 논문을 제시하였다. 인디애나(Indiana) 블루밍턴(Bloomington)시의 1993년부터 1998년까지 단독(single-family)주택 1,713개 데이터를 바탕으로 PF, CHENG, IAAO, BELL, CLAPP 등의 모형 및 헤도닉(Hedonic) 회귀분석 모형을 통해 과세평가 불공평 존재 여부를 조사한 결과 모두 누진적 불공평이 존재하고 있음을 밝혔다.

8) 시가표준의 시세반영비율을 분석하려면 시가가 파악되어야 하는데, 연구에서 사용한 주택 취득신고가액은 과연 정확한 시가를 반영하고 있는 신뢰할 수 있는 자료인지에 대한 의문점을 연구의 한계로 제시한 것으로 이해된다.

즉 저급한 집의 경우 과세평가율이 낮은 것으로 나타났고 고급의 집의 경우 과세평가율이 높게 나타났다.

Allen(2003)은 기존 선행연구들이 단독주택의 과세평가에 대한 불공평을 검증한 것과 달리 다세대(multi-family)주택에 대한 과세평가 공평성을 검증하였다. 플로리다(Florida) 포트로더데일(Fort Lauderdale)지역에서 2001년 거래된 다세대주택 16,785개에 대해 PF, CHENG, IAAO, BELL, CLAPP 등의 모형을 통해 과세평가 공평성을 검증한 결과 모두 역진적 불공평이 존재하고 있다는 결과를 보였다. 이를 통해 높은 가격의 부동산을 가진 소유자가 낮은 가격의 부동산을 가진 소유자에 비해 세금혜택에서 혜택을 많이 누리고 있음을 지적하였다.

이상의 선행연구를 종합해보면 Smith(2000) 연구를 제외한 대부분의 국내·외 선행연구들은 주로 저가주택이 고가주택에 비해 시가표준율이 높게 되어 있어 과세의 역진적 불공평이 일어난다는 것이 기존연구의 주요 결론이라고 할 수 있다.

다. 선행연구와 본 연구의 차이점

주택의 보유세부담의 불평등과 관련한 기존의 선행연구들의 문제점과 본 연구의 차이점은 다음과 같다.

첫째, 선행연구는 공동주택의 시가자료를 분석함에 있어 단지 내 평균매매가격과 평균공시가격을 사용함으로써 시가표준율의 정확한 분석을 할 수 없었던 한계점이 있으나, 본 연구에서는 전문 감정평가기관의 시가평가 목적의 감정평가액을 사용하여 호별 공동주택의 시가와 공시가격을 비교하여 분석하였으므로 보다 정확한 분석이 가능하다.

둘째, 선행연구는 단독주택의 보유과세 불평등을 연구하기 위한 시가자료로 토지와 건물을 일체로 한 단독주택의 시가자료와 주택공시가격을 사용하지 않고, 주거용 토지와 개별공시지가와의 자료를 분석한 연구(고성수, 정진희 2009)로 사실상 토지의 과세불평등을 분석하고 있으나, 본 연구에서는 토지와 건물가격을 합한 단독주택의 실제 거래된 시가자료와 개별주택공시가격을 비교하여 분석하였다.

셋째, 선행연구들은 시가의 거래시점과 공시시점(매년 1월 1일)간의 시점의 불일치를 고려하지 않고 분석하였으나, 본 연구에서는 공시시점으로 시점을 일치시킨 후 분석하였다.

따라서 선행연구와 본연구의 차이점은 선행연구에서의 문제점을 대부분 보완하였고 그 동안 산발적으로 진행되어온 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택의 모든 주택유형을 대상으로 한 사회적인 관심지역인 서울의 강남과 강북지역의 표본을 분석한 최초의 연구라는 점에 본 연구의 의미가 있다.

III. 실증분석을 위한 연구 설계

1. 연구가설의 설정

원칙적으로 주택의 보유세는 지역별로 차등적으로 과세되지 않고 균등하게 과세되는 것이 타당할 것이다. 주택의 보유세 수준에 영향을 미치는 요인은 보유세 부담액 산정의 기초가 되는 시가표준율과 세율이다. 그 동안의 선행연구들은 대부분 시가표준율의 차이만을 분석하였으나, 본 연구에서는 시가표준율과 보유세부담률을 함께 분석하고자 한다.

주택금액별 보유세 부담차이에 관하여 정진희(2010)⁹⁾는 강남과 강북의 총 5개구에서 거래된 나대지의 거래가격과 개별공시지가를 분석하여 토지 단위당 가액이 클수록 과세평가율이 낮게 나타나 조세부담에 있어 역진적 부담을 더 심하게 하고 있다고 주장하였다. 만약 정진희의 서울시 강남과 강북의 토지(나대지)만을 대상으로 한 이와 같은 연구가 주택에도 적용될 수 있다면 현재 보유세 중과 대상인 종합부동산세 대상 주택에 해당되는지 여부에도 영향을 미치며, 이는 궁극적으로 조세평등주의에 중대한 영향을 끼치게 된다.

주택면적별 보유세 부담차이에 관하여 김성주(2006)¹⁰⁾는 서울을 5개 권역별로 구분하여 분석한 결과 서울의 동북권(동대문, 성동, 광진, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원)의 소형 평수의 주택소유자보다 동남권(서초, 강남, 송파, 강동) 대형평수의 주택소유자가 자산규모에 비해 상대적으로 낮은 세금을 부담하고 있다고 주장하였다. 즉 소형평수의 주택소유자가 대형평수의 주택소유자에 비해 자산규모대비 실질적인 보유세부담률이 더 높다는 것이다.

지역 간 보유세부담의 공평성을 분석하기 위하여 먼저 보유세 부담 산정의 기초가 되는 시가표준율을 분석한다. 지역 간 보유세 부담이 공평하다면 보유세 과세표준의 기초가 되는 시가표준율이 차이가 없을 것이다. 따라서 본 연구에서는 그 동안 산발적으로 진행되어 온 이와 같은 주택의 유형별, 금액별, 면적별 주택시가표준의 차이로 인한 보유세 불평등 문제에 관한 연구들이 서울시 강남과 강북을 대상으로 하였을 때는 어떤 차이가 있는지 여부를 규명하기 위하여 다음과 같이 귀무가설을 설정한다.

<가설 1> 주택 시가표준율은 강남과 강북 지역 간에 차이가 없을 것이다.

주택의 재산세는 주택시가표준액인 주택공시가격에 공정시장가액비율과 재산세율을 곱하여

-
- 9) 나대지(주택용도의 나지)를 분석대상으로 하고 있어, 토지만을 분석한 결과를 주택에도 동일하게 적용할 수 있을지는 의문이다.
- 10) 김성주(2006)는 서울시를 5개 권역으로 구분 후 500세대 이상의 아파트 실거래가격의 평균값과 공시가격과 비교하는 방법으로 연구하였으나, 아파트에 한정하였다는 점과 시가 대응치를 각 아파트단지의 평형별 평균값을 사용하였다는 한계가 있다.

산정한다. 지역별 주택 보유세 부담이 공평하다면 보유세부담률에 차이가 없을 것이다. 같은 세율이 적용되는 구간에서 지역별 시가표준율이 동일하다면 보유세부담률도 동일하게 나타날 것이나, 보유세율이 각각 다르다면 보유세부담률은 다르게 나타날 것이다. 이와 반대로 시가표준율이 다르다 하더라도 보유세부담률은 동일하게 나타날 수도 있다. 따라서 동일하거나 유사한 세율이 적용되는 구간 내에서 강남지역과 강북지역 간에 보유세부담률이 전반적으로 차이가 있는지 그리고 구체적으로 주택의 유형별, 금액별, 면적별로 차이가 있는지를 검증하기 위하여 아래와 같은 귀무가설을 설정한다.

<가설 2> 주택 보유세부담률은 강남과 강북 지역 간에 차이가 없을 것이다.

2. 연구표본 및 분석방법

가. 연구표본

<표 3>은 전국 및 서울시 유형별 주택현황 및 서울시 공동주택의 면적별 현황을 나타내고 있다.

<표 3> 서울시 유형별, 면적별 주택현황

유형별 주택현황					
구 분	주택 수 합계	단독주택 호수	아파트 호수	연립, 다세대주택 호수	비주거용건물내 주택호수
	비 율	비 율	비 율	비 율	비 율
전 국	13,222,641	4,263,541	6,962,689	1,787,721	208,690
	100%	32%	53%	13.5%	1.5%
서울특별시	2,321,949	455,857	1,258,658	577,379	30,055
	100%	20%	54%	25%	1%
서울시 면적별 현황(분양공동주택)					
구 분	합 계	중소형비율 (85㎡이하)	중형비율 (85㎡초과 ~102㎡이하)	중대형비율 (102㎡초과 ~135㎡이하)	대형비율 (135㎡초과)
아파트	100%	43.2%	25.2%	23.9%	7.7%
연립·다세대주택	100%	69.7%	24.5%	5.1%	0.7%

자료출처 : 통계청 조사관리국 인구총조사과, 2005년도 발표자료

<표 3>에서 보면 우리나라 주거형태에 있어서는 공동주택 특히 아파트 비율이 절대적이며, 서울시의 경우는 전국에 비해서 연립주택이나 다세대주택의 비율이 높은 점이 특이한데 서민의 주거형태 중 연립이나 다세대주택 비중이 많은 것에 기인한 것으로 보인다. 면적의 경우는 단독주택을 제외한 분양형 공동주택을 전용면적을 기준으로 구분한 것으로서 중소형비율이 압도적으로 많음을 알 수 있다.

<표 3>의 서울시 유형별, 면적별 주택현황통계를 참고하여 서울시 강남을 대표하는 지역으로 강남구를 선정하고, 서울시 강북을 대표하는 지역으로 도봉구를 선정하여 분석하고자 한다.

강남의 주택유형은 서울시 지역 중 아파트비중이 절대적으로 높으나, 강북은 아파트 비중이 높기는 하지만 강남에 비해서는 상대적으로 낮은 지역이며 소형규모의 연립주택 및 다세대주택, 단독주택의 비중이 강남에 비해서 상대적으로 높은 지역적 특색이 있다.

이와 같은 주택유형별 특징과 사회적인 통념을 고려하여 강남과 강북의 유형별 주택현황에 비교적 근접한 지역인 강남구와 도봉구를 표본지역으로 선정하되, 각 구지역내에서는 표본이 지역별로 골고루 분포되도록 설계하였다.¹¹⁾

- 11) 서울시의 경우 2020년 도시기본계획(안)에 의하면 도심권역(종로구, 중구), 동북권역(동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구), 서북권역(은평구, 서대문구, 마포구), 동남권역(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서남권역(양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구)의 5개 권역으로 구분하고 있으며, 강남지역과 강북지역의 구분은 한강을 기준으로 하여 구분하는 것이 일반적이다.

이 경우 강북지역과 강남지역의 해당지역 및 주택유형의 통계치는 아래와 같으나 사회 통념은 강북은 주로 동북권역을, 강남은 주로 동남권역을 의미하는 것으로 받아들인다.

〈강남과 강북의 주택유형별 형태〉

구 분	해당 구	유형별 주택분포현황			
		아파트	연립, 다세대주택	단독주택	기타
강북 지역	강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 성동구, 성북구, 용산구, 은평구, 중구, 중랑구	45%	27%	27%	1%
강남 지역	강남구, 강동구, 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 도봉구, 동작구, 서초구, 양천구, 영등포구	59%	23%	17%	1%

자료 : “통계청 조사관리국 인구총조사과 2005년도 발표자료”를 기준으로 수정 작성.

따라서 강남과 강북의 비교를 위해서는 강남지역과 강북지역에 소재하는 각 권역별로 1개구 이상의 표본을 선정하여 총 5개 구(區)이상 지역별 표본을 선정하는 것이 이상적이라고 할 수 있으나, 실거래 가격 수집의 애로로 인하여 2개구만의 자료를 수집하였다.

(1) 연구표본의 유형별, 금액별, 면적별 분포 현황

서울시 주택현황통계를 참고하여 본 연구에서는 연구표본의 유형별, 면적별 표본을 <표 4>와 같이 설계하였으며 비주거용건물 내 주택¹²⁾은 전체 주택 중 차지하는 비율이 미미하여 본 연구 표본에서는 고려하지 않았다.

주택의 면적별 분류는 공동주택에 한하여 구분하여 분석하되, 공동주택의 면적을 분류하는 기준에 대하여 규정해 놓은 관련법규는 현재 없으므로 국토해양부 주택업무편람과 주택청약통장에서 구분하고 있는 주택면적에 따른 구분기준을 참고하여 소형, 중소형, 중형, 중대형으로 구분하였다.

<표 4> 연구표본의 유형별 및 면적별 분포

유형별										
유형별	합 계		아파트		연립, 다세대주택		단독주택			
	총 표본수	비율	표본합	비율	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율
강남구	1,602	100%	1,073	67%	191	12%	338	21%		
도봉구	1,337	100%	507	38%	272	20%	558	42%		
금액별										
지역별	합 계		1.5억 원 이하		1.5억 원 초과 ~3억 원 이하		3억 원 초과 ~5억 원 이하		5억 원 초과	
	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율
강남구	1,602	100%	57	3.6%	149	9.3%	289	18.0%	1,107	69.1%
도봉구	1,337	100%	571	42.7%	635	47.5%	103	7.7%	28	2.1%
면적별(단독주택제외)										
면적별	합 계		소형 (60㎡이하)		중소형(60㎡초과 ~85㎡이하)		중형(85㎡초과 ~120㎡이하)		중대형 (120㎡초과)	
	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율	표본수	비율
강남구	1,264	100%	189	15.0%	389	30.8%	199	15.7%	487	38.5%
도봉구	779	100%	333	42.8%	336	43.1%	53	6.8%	57	7.3%

12) 비주거용 건물 내 주택이란 점포 및 주택이 혼재되어 있는 건물 중 주택부분을 의미하는 것으로 공시 가격은 비주거용건물 중 주택부분이 차지하는 비율로 하여 공시하고 있다. 예컨대 비주거용건물 공시 가격이 100,000,000원이고 주거용 비율이 45%라면 해당 건물의 공시가격은 100,000,000원 × 0.45 = 45,000,000원이 된다.

면적별 표본을 설계함에 있어 단독주택의 경우는 고려하지 않았는데 그 이유는 단독주택의 경우 대형주택과 중·소형주택의 구분기준으로 건물면적보다는 토지 면적이 좌우하는 경우가 많기 때문이다. 또한 주택의 면적은 주택의 금액과도 연관이 되어 있으나, 주택의 면적이 크다고 해서 반드시 고가의 주택인 것은 아니므로 본 연구에서는 주택 면적에 따른 분석을 별도 항목으로 분리하여 규명하고자 한다.

연구표본의 금액별 분류는 지방세법상 재산세부과가 공시가격을 기준으로 일정금액까지는 비례세율이고 일정금액을 초과하는 경우는 누진세율구조로 되어 있으므로 세율부과가 달라지는 구간을 참고하여 분류하되, 강남구 지역에서는 현행 세법상 비례세 적용구간인 주택공시가격 6,000만 원 이하의 주택비율이 매우 적은 점을 고려하여 최저금액구간은 15,000만 원 이하로 하고, 도봉구 지역에서는 종합부동산세 납부대상이 주택공시가격 6억 원 주택비율이 매우 적은 점을 감안하여 최고금액 구간을 5억 원¹³⁾으로 하여 구분하였다.

(2) 연구표본의 연도별 분포 현황

연구표본의 연도별 구성은 <표 5>와 같다. 연도별 표본 수는 2008년분이 많이 포함되어 있는데 분석연도 중 2008년도의 부동산 경기가 가장 활발했던 것에 기인하며, 2010년도 표본 수는 2010년도 4/4분기의 거래분이 2011년도에나 파악할 수 있는 현실적인 애로 때문이다.

<표 5> 연구표본의 연도별 분포

연 도		2008년		2009년		2010년	
총 표본수	비 율	표본수	비 율	표본수	비 율	표본수	비 율
2,939	100%	1,118	38%	990	34%	831	28%

나. 분석방법

본 연구는 서울시의 강남과 강북을 대표하는 지역을 선정하여 주택 보유세 과세표준이 되는 시가표준율과 보유세부담률을 실증분석 함으로써 과세표준 산정의 적정성 및 조세부담 수준 등을 파악하는데 목적이 있다.

앞서 기술한 선행연구의 연구방법의 문제점을 개선하고자 본 연구에서는 다음과 같이 연구표본을 설계하고 분석하였다. 공동주택의 시가파악을 위해 시가대용치로 2008년부터 2010년까지의 감정평가 전문기관이 평가한 시가목적의 감정평가금액자료¹⁴⁾를 사용하였다.

13) 종합부동산세 납부대상은 주택의 경우는 공시가격 6억 원 이상 (1가구 1주택자인 경우는 9억 원 이상) 이 납부대상자이므로 주택공시가격 5억 원 이상에 해당하는 구간은 시가표준율을 조금만 높이면 종합 부동산세 납부대상자에 해당되는 점도 최고금액구간을 5억 원으로 구분한 추가적인 이유이다.

14) 감정평가금액 자료는 전문가인 감정평가사가 평가한 자료 중 부동산의 시가를 파악할 목적으로 평가한

공동주택의 시가대용치로 감정평가금액 자료를 사용한 이유는 정부가 발표하는 아파트 실거래가격 정보에는 정확한 거래시점, 해당 층 및 호수가 공개되어 있지 않아 이를 사용한 선행연구가 각 공동주택의 층별, 호별 시가 차이를 반영하지 못하는 한계점을 보완하고자 함에 있다.

그러나 감정평가 금액 자료는 부동산 가격평가의 전문가인 감정평가사가 직접 현지 실사를 거쳐 거래사례를 수집·분석하고 해당 공동주택이 소재하는 지역 및 공동주택의 층별, 호별 가격격차 등의 개별분석을 행하여 평가한 시가목적의 감정평가 자료로서 평가시점 및 평가대상이 정확히 특정되어 있고 해당 공동주택의 평가시점 당시의 정확한 시가수준이 반영되어 있기 때문에 기존 연구보다도 정확한 분석이 가능하다.

수집한 평가시점 당시의 감정평가 금액 자료는 아파트의 경우는 아파트매매지수를 이용하고 연립주택이나 다세대주택은 연립주택매매지수¹⁵⁾를 사용하여 공동주택의 공시기준일인 매년 1월 1일 기준으로 시점을 일치시켜 시가금액을 수정한 후 분석하였다.

이와 같은 방법으로 수정된 감정평가 금액 중 국토해양부가 제공하는 단지별 아파트실거래가 자료 매매가격 하한과 상한 금액의 범주를 20%이상 벗어난 사례는 이상치(outlier)로 보아 제거한 후 최종 2043건의 사례를 전체표본 중 공동주택 표본으로 선정하였다.

단독주택의 시가파악은 2008년부터 2010년까지의 실제로 거래된 가격을 등기부등본을 열람하는 방법 등으로 수집한 후 실거래가격이 매우 낮거나 높은 것은 배제하고 최종 896건의 매매 사례를 전체표본 중 단독주택 표본으로 최종 선정하였다. 수집된 거래가격은 단독주택매매지수를 이용하여 개별주택의 공시기준일인 매년 1월 1일 기준으로 거래가격을 수정하여 평가시점과 공시시점을 일치시켜 분석하였다.

한편 해당 주택의 주택공시가격은 국토해양부 및 해당 지방자치단체가 매년 1월 1일 기준으로 결정·공시한 개별주택공시가격 및 공동주택공시가격을 조사하여 분석하였다.

3. 변수의 정의 및 측정

주택보유세는 재산세와 종합부동산세로 구성되어 있다. 재산세는 재산세와 재산세에 부가하여 부과되는 도시계획세, 공동시설세, 지방교육세의 합계로 구성되어 있으며 본 연구에서는 주

자료만을 사용하였다. 일반적으로 감정평가액은 감정평가 목적에 따라 가격수준에 차이가 있다. 보상 목적의 감정평가는 실거래가격수준으로 평가하기는 하나 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률”의 규정에 의거하여 감정평가하는 것으로 개발이익을 배제하고 평가하여야 하며 특히 주거용의 경우 주거의 안정성 및 지속성을 배려하여 평가하므로 실제 거래가격보다 다소 높게 평가하는 경향이 있는 등 법률의 규정에 따라 행하는 법정평가 성격이고, 담보 목적의 감정평가는 채권회수의 안정성을 고려하여 실거래가능가격보다 낮게 평가되는 경향이 있다. 따라서 본 연구에서는 감정평가 목적 중 실제거래가격 수준으로 평가하는 경매평가 및 일반거래 목적으로 평가한 자료만을 사용하였다.

15) 국민은행은 아파트매매지수, 연립주택매매지수, 단독주택매매지수를 매월 지수형태로 발표하고 있다.

택공시가격을 과세표준으로 하지 않고 있는 공동시설세를 제외하고 도시계획세와 지방교육세는 포함하여 각 해당 년도의 세법을 적용하여 연간 재산세를 직접 산정하였다. 탄력세율은 현재는 적용하지 않고 있으므로 고려치 않았으며, 공정시장가액비율¹⁶⁾은 해당연도의 세법의 규정에 따라 2008년도에는 50%, 2009년 및 2010년도에는 60%를 적용하였다. 종합부동산세는 국세로서 고액의 부동산 보유자에 대하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산 가격 안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적(종합부동산세법 제1조, 7조)으로 주택의 주택공시가격을 합산한 금액이 6억 원을 초과하는 주택소유자가 납부의무가 있는 세금으로서 재산 보유에 따른 물세(物稅)이지만 보유자에 대한 인적 요건도 갖추어야 부과되는 인세(人稅)성격도 있으므로 본 연구에서는 별도로 고려하지 않았다.

본 연구에서 사용한 변수의 정의 및 측정방법은 <표 6>에 제시되어 있으며, 분석도구는 SPSS 통계패키지 프로그램을 이용하여 차이검증 (t-검정, ANOVA)을 실시하였다

<표 6> 변수의 정의 및 측정

변 수	측정방법
주택의 유형	주택의 유형에 따라 아파트, 연립주택 및 다세대주택, 단독주택으로 구분하였다.
주택의 면적	단독주택을 제외한 공동주택을 전용면적 기준으로 구분하여 소형(60㎡이하), 중소형(60㎡초과 ~85㎡이하), 중형(85㎡초과 ~120㎡이하), 중대형(120㎡초과)으로 분류하였다.
주택의 금액	공시가격을 기준으로 15,000만 원 이하, 15,000만원 초과~30,000만 원 이하, 30,000만원 초과~50,000만 원 이하, 50,000만 원 초과로 분류하였다.
시가	아파트, 연립 및 다세대주택은 감정평가 전문기관의 시가 목적의 감정평가금액이며, 단독주택은 실제 거래가격으로서 모두 공시가격 기준시점(1월 1일)으로 수정된 금액이다.
주택 공시가격	공동주택은 국토해양부장관이 매년 1월 1일 기준으로 공시한 공동주택공시가격이며, 단독주택은 관할 구청장이 매년 1월 1일 기준으로 공시한 개별주택공시가격이다.
재산세	2008, 2009, 2010년 해당년도 세법규정을 적용하여 직접 산정하였다. $\text{재산세} = \text{시가표준율} \times \text{공정시장가격비율} \times \text{재산세율}$ $(\text{재산세} = \text{재산세} + \text{재산세부가세}(\text{도시계획세, 지방교육세}))$
시가 표준율(%)	시가대비 주택공시가격의 비율로 측정하였다. $(\text{공시가격}/\text{시가}) \times 100 = \text{시가표준율}(\%)$
보유세 부담률(%)	시가대비 재산세비율로 실효세율을 의미한다. $(\text{재산세}/\text{시가}) \times 100 = \text{보유세부담률}(\%)$

16) “공정시장가액비율”은 2009.2.6.개정세법 이후 도입된 개념이므로 2008년도에는 “주택과표적용비율”의 용어가 더 적절하다고 판단되나 그 내용에 있어서는 동일하므로 “공정시장가액비율” 용어로 통일하였다.

IV. 실증분석 결과

1. 기술통계량

<표 7>은 본 연구의 주요 관심변수인 시가표준율 및 보유세부담률과 관련된 변수들의 전체 표본에 대한 기술적 통계량이 제시되어 있다. 시가표준율의 평균은 59.31%로 나타나서 시가표준액이 대략 시가의 80%수준에서 결정될 만큼 현실화 정도가 높다는 주장(안상인 2006)이나 시가의 70%수준에서 결정되고 있다¹⁷⁾는 기존의 연구결과와는 다소 차이가 있다.

이것은 본 연구의 표본기간인 2008년도의 공정시장비율이 50%이고 2009년도 및 2010년도의 공정시장비율이 각각 60%인 점을 감안하면 시가의 약 30%내지 36%수준에서 과세표준이 결정됨을 의미하는 것으로 주택가격 공시제도가 그 동안 현실을 무시한 채 현저히 낮게 책정되었던 과세표준을 어느 정도 개선한 측면은 있지만 우리나라의 과세표준은 아직도 대단히 낮은 수준을 유지하고 있음을 알 수 있다. 이는 보유세부담률이 평균 0.146% 수준에서 결정되고 있음을 통해서도 확인이 가능하다.

이밖에 표본의 평균 주택의 전용면적은 142m²로 나타났으나 이는 표본으로 강남구의 단독주택이 포함되어 있는 결과로 보이며, 표본의 평균 주택공시가격은 약 50,000만원이고, 평균 시가는 약 83,000만원이며 재산세는 평균 약 145만 원 정도를 부담하는 것으로 나타나고 있다.

<표 7> 전체표본의 기술통계량

구 분	표본수	최소값	최대값	평 균	표준편차
건 물 면 적(m ²)	2,939	17.23	1,217.25	142	118.5
시 가(원)	2,939	36,900,000	8,000,000,000	828,578,054	746,002,036.0
주택공시가격(원)	2,939	23,000,000	3,802,000,000	504,857,775	465,328,905.2
재 산 세(원)	2,939	37,260	13,945,500	1,455,316	1,643,169.7
시 가 표 준 율(%)	2,939	30.06	104.66	59.31	12.82213
보 유 세 부 담 률(%)	2,939	0.050	0.347	0.146	0.057236

17) 심한택(2008)의 연구에서 제시한 대구광역시의 각 구청에 실제로 신고된 주택의 취득가액과 시가표준액(주택공시가격)을 분석한 결과 시가표준율은 약 70% 정도인 것으로 제시하고 있는 것과 비교해보면 시가표준율이 상당히 낮게 나타나고 있는데, 이것은 심한택의 연구에서 시가로 사용한 취득신고가액이 실제로 매매된 금액이외에도 공시가격에 맞추어 공시가격 수준의 일정비율만큼만 취득가액으로 허위 신고한 자료도 포함되어 있을 개연성이 있기 때문으로 판단된다.

2. 변수별 상관관계

<표 8>은 본 연구에서의 주요 관심변수인 시가표준율 및 보유세부담률과 이를 계산하기 위한 시가, 주택공시가격과의 상관관계를 제시하고 있다.

주택공시가격과 시가 및 보유세부담률, 시가표준율과 보유세부담률은 높은 상관관계를 보이고 있으며 보유세부담률과 공시가격, 시가표준율과의 상관관계도 높게 나타나고 있다. 이는 보유세부담률은 시가보다는, 시가표준율과 시가표준율에 절대적인 영향을 미치는 주택공시가격의 영향을 가장 많이 받고 있음을 의미한다.

〈표 8〉 변수간의 상관관계

구 분	시 가	공시가격	시가표준율(%)	보유세부담률(%)
시 가	1	—	—	—
공시가격	0.952*** (0.000)	1	—	—
시가표준율(%)	0.140*** (0.000)	0.3635*** (0.000)	1	—
보유세부담률(%)	0.581*** (0.000)	0.749*** (0.000)	0.795*** (0.000)	1

주) 상관계수는 pearson 상관계수임. 괄호 안의 수치는 유의확률을 나타냄.

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

3. 강남과 강북 간 시가표준율 및 보유세부담률 차이 검증

가. 시가표준율 차이 검증

〈표 9〉 강남구와 도봉구의 시가표준율 차이 분석

구 분	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
시가	강남구	1,602	1,236,307,116	790,605,299	19,752,791	40.474*** (0.000)
	도봉구	1,337	340,035,079	191,332,331	5,232,662	
주택 공시가격	강남구	1,602	775,557,428	475,748,886	11,886,296	44.771*** (0.000)
	도봉구	1,337	180,504,114	108,580,885	2,969,530	
시가 표준율(%)	강남구	1,602	64.22	11.82	0.30	25.090*** (0.000)
	도봉구	1,337	53.43	11.42	0.31	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 9>는 서울시 강남구와 도봉구의 시가표준율과 관련된 변수들의 t-검정 결과를 보여주고 있는데, 시가, 주택공시가격, 시가표준율 모두 유의수준 0.01에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나고 있다.

강남구의 시가표준율은 64.22%이고 도봉구의 시가표준율은 53.43%로서 강남구의 시가표준율이 약 10%정도 유의적으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 종전의 연구결과와 상이한 것이다. 종전 연구의 국토해양부 아파트실거래가 정보에 나와 있는 아파트매매가격의 아파트 면적별(평형별) 평균가격을 시가대용치로 하였거나 주거용 토지만을 분석대상으로 한 연구결과와는 다른 결론이다. 즉 공동주택은 층별, 호별 가격 차이를 정확히 반영한 감정평가 전문기관의 감정평가액을 시가대용치로 사용하고 단독주택은 토지만이 아닌 토지와 건물을 합한 주택거래가격을 시가로 한 다음 거래시점과 공시시점을 일치시켜 분석해 보면 기존의 강북의 시가표준율이 강남보다도 높아서 조세의 역진적 불공평이 발생하고 있다는 연구결론과는 다르게 나타난다.

다음으로는 구체적으로 강남구와 도봉구 간 주택의 유형별, 금액별, 면적별로 차이가 있는지를 살펴본다.

(1) 주택 유형별 차이 분석

<표 10>은 강남구와 도봉구의 주택유형별 시가표준율 차이에 대한 t-검정 결과이다.

〈표 10〉 강남구와 도봉구의 주택유형별 시가표준율 차이 분석

유 형	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
아파트	강남구	1,073	68.1791	8.91231	0.27208	14.344*** (0.000)
	도봉구	507	61.5271	7.91519	0.35153	
연립주택 및 다세대주택	강남구	191	60.1811	13.17097	0.27208	9.606*** (0.000)
	도봉구	272	49.9460	9.75096	0.35153	
단독주택	강남구	338	53.9453	12.19497	0.66332	7.968*** (0.000)
	도봉구	558	47.7806	10.59629	0.44858	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

t-검정결과 강남구와 도봉구 간의 아파트, 연립주택 및 다세대주택, 단독주택의 시가표준율 차이가 모두 유의수준 0.01에서 유의적인 것으로 나타났다. 즉 아파트, 연립주택 및 다세대주택, 단독주택 모두 강남구의 시가표준율이 도봉구의 경우보다 유의적으로 높게 나타나고 있다.

강남구와 도봉구의 주택유형별 시가표준율은 아파트가 68.18% : 61.53%, 연립 및 다세대주택이 60.18% : 49.95%, 단독주택이 : 53.95% : 47.78%로 차이가 있으며, 특히 연립 및 다세대주택의 차이가 큰데 이는 후술하는 바와 같이 도봉구의 대부분 서민들이 거주하는 주거형태인 중·소규모의 연립 및 다세대주택의 시가표준율이 낮게 책정되어 있기 때문인 것으로 판단된다.

(2) 주택 금액별 차이 분석

<표 11>은 주택 금액별 시가표준율의 강남구와 도봉구 간 차이에 대한 t-검정 결과를 보여주고 있다.

<표 11> 강남구와 도봉구의 주택금액별 시가표준율 차이 분석

금 액	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t 값 (유의확률)
1.5억 원 이하	강남구	57	55.7184	10.70522	1.41794	3.470*** (0.001)
	도봉구	571	50.5607	10.64932	0.44566	
1.5억 원 초과 ~ 3억 원 이하	강남구	149	61.8146	12.54703	1.02789	6.779*** (0.000)
	도봉구	635	54.2531	10.91209	0.43303	
3억 원 초과 ~ 5억 원 이하	강남구	289	62.9631	11.14822	0.65578	1.634 (0.103)
	도봉구	103	60.7779	12.97445	1.27841	
5억 원 초과	강남구	1,107	65.3131	11.70662	0.35185	-0.741 (0.464)
	도봉구	28	66.4322	7.76708	1.46784	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 11>을 보면 강남과 강북 지역 공히 공시금액이 높은 금액대일수록 공시금액이 낮은 금액대에 비하여 시가표준율은 높으나, 강남과 강북의 지역 간 차이는 미미한 것으로 나타난다. 즉 주택공시가격 3억 원 초과인 경우는 강남과 강북 간 시가표준율의 평균차이가 거의 없는 반면 공시가격 3억 원 이하 주택의 경우는 강남과 강북 간의 평균 차이가 큰 것으로 나타나고 있다. 이는 저가주택보다 고가주택의 시가표준율이 더 높고 강남과 강북 간 차이도 없다는 것을 의미하며 종전의 토지만을 분석 대상으로 하여 저가 토지가 주를 이루는 강북의 현실화율이 고가의 토지가 주를 이루는 강남보다 더 높다는 정진희(2010)의 연구¹⁸⁾와는 다른 결과이다. 이는 주거와 관련된 토지만을 분석한 경우가 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 주택에 그 연구결과를 적용하기에는 한계가 있다는 것을 보여주고 있다.

(3) 주택 면적별 차이 분석

<표 12>는 단독주택을 제외한 아파트, 연립 및 다세대주택의 전용면적의 면적별 시가표준율

18) 정진희(2010)의 연구는 2006년부터 2008년까지의 강남권과 강북권의 총5개구의 주거와 관련된 나대지의 개별공시지가와 실거래가격의 시가표준율을 분석한 연구로 주거와 관련된 나대지를 그 분석대상으로 하고 있는데, 이 연구결과는 토지의 매매가격이 높아짐에 따라 평균 과세평가율은 점점 낮아져서 강북의 토지 시가표준율이 강남에 비하여 높게 평가되어 과세의 역진적불공평이 나타나고 있다는 연구이다.

에 대한 강남구와 도봉구 간 차이를 t-검정한 결과이다.

〈표 12〉 강남구와 도봉구의 주택면적별 시가표준율 차이 분석

구 분	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t 값 (유의확률)
소형	강남구	189	64.2063	11.6063	0.8442	11.877*** (0.000)
	강북구	333	52.1980	10.1514	0.5563	
중소형	강남구	389	67.8804	9.4148	0.4773	11.477*** (0.000)
	강북구	336	60.3310	8.1043	0.4421	
중형	강남구	199	67.0706	10.2719	0.7281	0.026 (0.227)
	강북구	53	63.8378	8.9262	1.2261	
중대형	강남구	487	67.2758	9.7349	0.4411	1.209 (0.227)
	강북구	53	65.6672	7.1556	0.9477	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

분석결과를 보면 주택면적에 상관없이 전 영역에서 강남구가 도봉구에 비하여 시가표준율이 크게 나타나되, 소형과 중소형의 경우는 시가표준율이 통계적으로 유의적인 차이를 보이고 있으나 중형과 중대형에서는 유의적인 차이를 보이지는 아니하였다.

이는 소형이나 중소형 공동주택의 시가표준율은 강남이 강북 지역보다 더 높으나 중형 및 중대형 공동주택의 경우는 강남과 강북 간 시가표준율에 큰 차이가 없다는 것을 의미한다.

이러한 결과는 강남의 중·소형아파트 가격이 강북에 비해 더 높은 것에 기인한 것으로 보이며, 이 연구결과는 김성주(2008)¹⁹⁾의 서울의 동북권, 서북권의 소형평형의 실거래가격 반영률이 동남권, 서남권의 대형평수의 실거래가격 반영률 보다 높아 대형평수의 공동주택소유자가 소형평수의 공동주택소유자에 비해 상대적으로 더 낮은 세금을 부담하고 있다는 주장과 반대의 결과이다.

이상의 분석결과, 전체표본의 경우 강남구 주택의 시가표준율이 도봉구의 경우에 비하여 유의적으로 높게 나타나고 있고, 주택 유형별, 금액별 및 면적별 분석에서도 강남구의 주택 시가표준율이 도봉구에 비하여 유의적으로 높게 나타나고 있어 <가설 1>은 기각되었다. 다만 주택 금액 및 면적별로 구분하여 분석한 결과에서는 상대적으로 낮은 금액 대 및 작은 면적 대에서 시가표준율의 지역 간 차이가 유의적인 차이를 보였으나 높은 금액 대 및 큰 면적 대에서는 차이가 유의성은 없었다.

19) 김성주(2008)는 2006년 1월에서 6월까지의 서울시 25개구의 500세대 이상의 분기별 10건 이상 거래된 아파트 단지를 대상으로 하여 국토해양부가 발표하는 아파트거래가격을 단순 평균한 금액과 주택공시가격을 비교한 연구방법으로 연구 방법론적으로 한계가 있다.

나. 보유세부담률 차이 검증

〈표 13〉 강남구와 도봉구의 보유세부담률 차이 분석

구 분	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
시가	강남구	1,602	1,236,307,116	790,605,299	19,752,790.8385	40.474*** (0.000)
	도봉구	1,337	340,035,079	191,332,331	5,232,661.7155	
재산세	강남구	1,602	2,352,304	1,763,124	44,050.5685	40.397*** (0.000)
	도봉구	1,337	380,541	302,646	8,276.9203	
보유세 부담률	강남구	1,602	0.179422	0.0511775	0.0013	45.741*** (0.000)
	도봉구	1,337	0.105299	0.0326869	0.0000	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

〈표 13〉은 강남구와 도봉구의 보유세부담률과 관련된 변수들의 t-검정 결과이다. 시가, 재산세, 보유세부담률 모두 유의수준 0.01에서 강남구와 도봉구의 평균은 유의적으로 차이가 있는 것으로 나타나고 있다. 세 변수 모두 강남구가 도봉구에 비하여 유의적으로 높게 나타났다. 본 연구의 핵심 변수인 보유세부담률을 보면 강남구의 보유세부담률은 0.179% 이고 강북은 0.1053%로서 강남이 강북보다 보유세부담률이 유의적으로 더 높은 것으로 나타나고 있다.

다음으로는 구체적으로 강남과 강북 간 주택의 유형별, 금액별, 면적별로 차이가 있는지를 살펴본다.

(1) 주택유형별 분석

〈표 14〉 강남구와 도봉구의 주택유형별 보유세부담률 차이 분석

유 형	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
아파트	강남구	1,073	0.1905	0.0476	0.0014	29.856*** (0.000)
	도봉구	507	0.1211	0.0311	0.0013	
연립주택 및 다세대주택	강남구	191	0.1427	0.0538	0.0038	16.800*** (0.000)
	도봉구	272	0.0834	0.0186	0.0011	
단독주택	강남구	338	0.1651	0.0470	0.0256	23.948*** (0.000)
	도봉구	558	0.1015	0.0322	0.0136	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 14>는 강남구와 도봉구의 주택 유형별 보유세부담률 차이를 t-검정한 결과인데 모든 주택유형에서 강남구의 보유세부담률이 도봉구에 비하여 유의적으로 높게 나타나고 있다. 또한 강남구와 도봉 간의 주택 유형별 보유세부담률 크기를 보면 아파트 > 단독주택 > 연립 및 다세대주택 순으로 나타나고 있다.

이 결과는 유형별 시가표준율 크기가 아파트 > 연립 및 다세대주택 > 단독주택 순서인 점과 비교하면 단독주택이 연립 및 다세대주택의 순서가 바뀌어 있는 점이 특이하다. 단독주택이 연립 및 다세대주택에 비해 시가표준율이 작음에도 불구하고 보유세부담률은 더 높게 나온 이유는 서울지역의 단독주택 가격이 상대적으로 연립 및 다세대 주택보다는 높아서 재산세 누진세율구간에 해당되는 주택이 많은 것에 기인한 것으로 보인다.

(2) 주택금액별 분석

<표 15> 강남구와 도봉구의 주택금액별 보유세부담률 차이 분석

유 형	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
1.5억 원 이하	강남구	57	0.0975	0.0237	0.0031	3.186 (0.002)**
	도봉구	571	0.0871	0.0207	0.0008	
1.5억 원 초과 ~3억 원 이하	강남구	149	0.1266	0.0334	0.0027	5.901 (0.000)***
	도봉구	635	0.1115	0.0269	0.0010	
3억 원 초과 ~5억 원 이하	강남구	289	0.1503	0.0370	0.0021	0.825 (0.410)
	도봉구	103	0.1466	0.0386	0.0038	
5억 원 초과	강남구	1,107	0.1983	0.0442	0.0013	1.967 (0.049)*
	도봉구	28	0.1818	0.0254	0.0048	

*, **, *** : 각각 유의수준 0.1, 0.05, 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 15>는 강남구와 도봉구의 주택의 금액별 보유세부담률 차이에 관한 분석결과를 보여주고 있다. 주택공시가격 3억 원 초과~5억 원 이하의 가격대에서는 유의적인 차이가 없고, 그 이외의 3억 원 이하의 주택, 5억 이상의 주택에서는 강남과 강북 간 보유세부담률에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나고 있다.

절대적인 보유세부담률은 금액이 커질수록 크게 나타나는데 주택보유세의 누진세율구조에 기인하며 강남 주택 중 종합부동산세 대상 주택이 많은 점을 고려하면 강남 주택의 보유세부담률은 이보다 더 높아질 것으로 예상할 수 있다.

(3) 주택면적별 분석

〈표 16〉 강남구와 도봉구의 주택면적별 보유세부담률 차이 분석

유 형	지 역	표본수	평 균	표준편차	평균의 표준오차	t값 (유의확률)
소형	강남구	189	0.1373	0.0441	0.0032	17.543*** (0.000)
	도봉구	333	0.0878	0.0200	0.0011	
중소형	강남구	389	0.1734	0.0458	0.0023	21.228*** (0.000)
	도봉구	336	0.1142	0.0244	0.0013	
중형	강남구	199	0.1848	0.0479	0.0340	6.286*** (0.000)
	도봉구	53	0.1399	0.0383	0.0052	
중대형	강남구	487	0.2082	0.0449	0.0020	9.361*** (0.000)
	도봉구	57	0.1587	0.0367	0.0048	

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 16>은 주택면적별로 보유세부담률의 강남구와 도봉구의 차이분석 결과를 보여주고 있다. 분석결과를 보면 주택면적에 상관없이 전 영역에서 강남이 강북에 비하여 보유세부담률이 유의적으로 큰 것으로 나타나고 있다. 강남과 강북 간 시가표준을 격차보다 보유세부담률 격차가 더 크게 나타나는데, 이것은 같은 면적의 주택일지라도 강남의 주택이 강북의 주택에 비하여 주택가격이 더 높아 누진세율의 세율구조에 따라 그 차이가 더 크게 나타난 것으로 판단된다.

이상의 분석결과, 전체표본의 경우 강남구 주택의 보유세부담률이 도봉구의 경우에 비하여 유의적으로 높게 나타나고 있고, 주택 유형별, 금액별 및 면적별 분석에서도 강남구의 주택 보유세부담률이 도봉구에 비하여 유의적으로 높게 나타나고 있어 <가설 2>는 기각되었다. 다만 주택 금액 및 면적별로 구분하여 분석한 결과에서는 상대적으로 낮은 금액 대에서 보유세부담률의 지역 간 차이가 유의적인 차이를 보였으나 높은 금액 대에서는 차이의 유의성이 상대적으로 낮았다.

다. 추가검증

매년 1월 1일 기준으로 공시되는 공시가격이 2005년 제도도입 당시 시가의 일정비율을 정확히 반영하여 공시되었고, 매년 상승이나 하락하는 주택가격의 변동률을 정확히 반영하여 공시하고 있다면 이론적으로는 연도별 시가표준율의 차이는 없어야 한다.²⁰⁾ 그러나 현실적으로는

20) 공시가격이 2005년 도입당시 전국적으로 균일한 수준(예컨대 시가대비 80%수준)으로 공시되었고 매년 자연적인 상승분이나 하락 분을 정확히 반영하여 공시하고 있다면 각 연도별 시가표준율은 80%로

2005년 주택가격공시제도 도입당시 정확히 시가의 일정비율을 반영하여 공시하였다 하더라도 그 이후 국민의 조세저항 등의 우려로 인해 매년 주택가격의 변동 폭만큼을 적시에 반영하여 공시하였는지는 의문이다.

또한 매년의 시가표준율을 균일하게 맞추기는 현실적으로 지극히 어려운 문제일 것이라는 인식하에 시가표준율 및 보유세부담률은 어떤 변화가 있는지를 보기위해 연도별 변동률을 추가로 분석하였다.

〈표 17〉 연도별 시가표준율 및 보유세부담률 차이 분석

구 분	년 도	표본수	평 균	표준편차	표준오차	F값 (유의확률)	Scheffe의 사후검증 결과
시가 표준율	2008	1,118	58.8056	13.2253	0.3955	2.407 (0.090)	2008년=2009년=2010년
	2009	990	60.0130	11.9187	0.3788		
	2010	831	59.1671	13.2796	0.4606		
보유세 부담률	2008	1,118	0.15746	0.0626	0.0018	39.548*** (0.000)	2008년>2009년=2010년 ²¹⁾
	2009	990	0.13965	0.0492	0.0015		
	2010	831	0.13709	0.0558	0.0019		

*** : 유의수준 0.01에서 유의적임을 의미함.

<표 17>은 연도별 시가표준율 및 보유세부담률을 분산분석(ANOVA)한 결과이다. 시가표준율의 경우는 통계적으로 유의한 차이를 보이고 있지 않지만, 보유세부담률은 연도별로 유의수준 0.01에서 유의적 차이가 있음을 보여주고 있다. 즉 연도별로 시가표준율은 별로 차이가 없으나 보유세부담률에는 차이가 있음을 의미한다.

Scheffe의 사후검증 결과 2008년도 보유세부담률이 유의적으로 높게 나타나고 2009년과 2010년의 보유세부담률은 2008년도에 비교하여 유의적으로 낮았는데 그 이유는 2009년도 이후는 금액 구간을 세분하여 재산세를 경감한 세법개정이 있었기 때문으로 판단된다.

즉 연도별 시가표준율 및 보유세부담률 변화에 대한 추가분석을 해 본 결과 2008년 이후 세법개정으로 인한 전체적인 보유세부담률은 낮아졌지만 강남과 강북간 보유세 불평등은 2008년 이후에 특별한 개선점이 없이 불공평한 상태가 지속되고 있는데 그 이유는 주택의 시가대비 공시가격비율을 의미하는 시가표준율이 일정하지 않기 때문이다.

이것은 동일세율이 적용되는 “1억 5,000만원 초과~3 억 원이하”의 구간에서도 강남이 강북

정확히 일치할 것이라는 의미이다.

21) Scheffe의 사후검증 결과 2008년도와 2009년도 및 2010년도와의 차이에 대한 t-값의 유의확률은 0.000으로 나타났다.

에 비해 보유세부담률이 높게 나타나고 있는 것으로도 검증이 가능하다.

따라서 본 연구의 실증분석 결과는 보유과세의 불평등을 개선하기 위하여 지역 간 주택의 시가표준율이 일정하게 유지될 수 있도록 주택공시제도의 제도개선이 필요함을 시사하고 있다.

V. 결 론

이상의 연구 결과를 종합한 결론과 본 연구의 한계점을 정리하면 다음과 같다. 2008년도부터 2010년도까지 서울의 강남을 대표하는 강남구와 강북지역을 대표하는 도봉구를 대상으로 주택 표본을 선정하여 시가표준율 및 보유세부담률의 차이를 분석한 결과 기존 연구결론과는 달리 서울 강남지역의 시가표준율과 보유세부담률이 강북지역보다 유의적으로 높게 나타났다.

주택의 유형별 분석에서는 시가표준율은 아파트 > 연립 및 다세대주택 > 단독주택의 순으로 높게 되어 있으며, 보유세부담률은 아파트 > 단독주택 > 연립 및 다세대주택으로 높게 나타나고 있고, 강남이 강북에 비하여 모든 유형에서 높게 나타나고 있다.

주택의 금액별 분석에서는 주택공시가격 3억 원 이하의 주택에서는 강남이 강북에 비하여 주택시가표준율이 높게 나타나고 있으나 3억 원 이상에서는 강남과 강북 간에 유의한 차이가 나타나지 않고 있다.

그렇지만 보유세부담률은 주택공시가격 3억 원 이상에서도 강남이 강북에 비하여 높고, 특히 주택공시가격 5억 원 이상에서는 강남이 강북에 비하여 통계적으로 유의하게 높은 것으로 나타나고 있는데 이는 같은 금액구간 내에 속한 주택일지라도 강남 주택가격이 강북 주택가격에 비하여 상대적으로 더 높아 보유과세의 누진세율이 적용된 것에 기인한 것으로 판단된다.

주택의 면적별 분석에서는 시가표준율은 중·소형 이하의 주택에서 강남이 강북에 비하여 높고 중형이상에서는 강남과 강북 간에 유의적인 차이가 없는 것으로 나타나고 있다.

그러나 주택의 보유세부담률은 모두 강남이 강북에 비하여 높은 것으로 통계적으로 유의한 것으로 나타나고 있으며 특히 동일세율 구간 내에서도 강남이 강북에 비하여 높게 나타나고 있는 점은 강남과 강북간 보유세부담률 차이의 주요 원인이 시가표준율의 차이에 기인하고 있음을 말해준다.

2008년 이후 시가표준율 및 보유세부담률 변화에 대한 추가 분석 결과 세법의 개정으로 인한 보유세부담률의 변화 이외에는 별다른 변화가 없었으며 이는 강남과 강북 간의 시가표준율 차이로 인한 보유세부담률 불평등이 여전히 지속되고 있다는 것을 의미하나, 이전의 연구결론인 강북이 강남에 비해 주택에 대한 보유세부담률이 높아 과세의 역진적불공평이 나타나고 있다는 연구결론과는 다르게 오히려 누진적불공평이 나타나고 있는 것으로 분석되었다.

본 연구결과에 의하면 서울의 누진적 설계로 인한 누진적 부담은 조세정책적인 측면이므로

논외로 하더라도 강남지역이 강북지역에 비하여 주택시가표준율이 높게 되어 있어 이로 인한 보유세의 추가부담이 발생하고 있다는 것을 의미하는바, 지역별로 주택의 시가표준율이 공평하게 고시될 수 있도록 하는 제도적 개선이 필요함을 시사한다.

그러나 본 연구는 강남과 강북의 분석을 위해서 한정된 지역인 강남구와 도봉구의 표본사례만을 선정하여 분석하였고, 도봉구의 중대형 공동주택은 특정지역 내 특정단지에만 소재하고 있어 분석결과를 일반화하려면 사례표본을 서울시 전 지역으로 확대하여 분석할 필요가 있다.

이와 같은 한계에도 불구하고 본 연구는 기존의 연구방법의 한계를 상당부분 보완한 방법을 사용하여 기존의 연구결론과는 다른 결론을 제시함으로서 정책당국이 부동산 보유과세에 관한 정책을 수립하는데 좋은 참고자료로 삼을 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

- 김경태, “공동주택공시가격의 실거래가격반영률 분석에 관한 연구”, 부산대학교 대학원 석사학위논문, 2009. pp.2 - 3.
- 김성주, “공동주택 공시가격과 실거래가격의 차이분석”, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문, 2006, pp.25 - 30.
- 김혜진, “과표 현실화에 따른 부동산 보유세 부담의 지역 간 차이분석”, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2008. p.32.
- 국토해양부, 「2010년도 표준주택 조사·평가업무요령」, 한국감정평가협회, 2009.
- 국토해양부 보도자료 「2010년 공동주택 공시가격(안) 열람 및 의견청취」, 2010.
- 고성수·정진희 “실거래가를 이용한 토지과세평가 실증분석”, 「부동산학연구」 제15집 제2호, 2010, pp.24 - 39.
- 박성규, “토지과표의 수직적 형평성에 관한 연구”, 「감정평가연구」 제15집 제2호, 2005, pp.69 - 84
- 심한택, “부동산 시가표준율 및 보유세 부담률에 관한 실태분석”, 「회계와 감사연구」 제48호, 2008, pp.494 - 506.
- 심한택, “부동산 실거래가액 신고제도의 도입에 따른 납세자의 신고가액 변화”, 「회계저널」 제16권 제2호, 2007, pp.87 - 104.
- 이우진, “주택과세의 수직 공평성 실증분석을 통한 공평과세 실현방안”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2007. pp.87 - 142.
- 정진희, “토지 과세평가의 수직적 형평성과 불평등도에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2010. pp.128 - 130.
- 통계청 조사관리국 인구총조사과, “주택의 종류별 통계”, 2005
- 한국세무사회, 「조세법전」, 2009.
- Allen, M. T., “Measuring Vertical property tax Inequity in Multi - family Property Markets”, *Journal of Real Estate Research*, Vol. 25 No. 2, 2003, pp. 171 - 184.
- Benson, E. D. and A. L. Schwartz, Jr. “Vertical Equity in the Taxation of Single - Family Homes”, *Journal of Real Estate Research* Vol. 14 No. 3, 1997, pp. 215 - 231.
- Smith, B. C., “Applying Models for Vertical Inequity in the Property Tax to a Non - Market Value State”, *Journal of Real Estate Research*, 19 : 3, 2000, pp.321 - 344.

A Study on the Regional Equity of Property Tax Burden on the Houses

Yoon, Tae Hwa* · Yang, Gi Cheol**

〈Abstract〉

This study empirically analyzed the difference of the declared value ratio and the property tax burden ratio of houses between the north and the south area in Seoul. We gathered 2,939 house sample data on the Gangnam-gu and Dobong-gu for three years 2008-2010 and analyzed the difference of the ratios, classified on types, amounts, and sizes.

The empirical results are as follows. First, the declared value ratio and the property tax burden ratio of the south area houses are significantly higher than those of the north area.

Secondly, the declared value ratio of the south area houses are higher than that of the north area in all types of houses. The south area declared value ratio in the range of the lower declared values are higher than the north area's, but there is no the significant difference of the declared value ratio between the north and the south area in the range of the higher declared values. The property tax burden ratio of the south area was significantly higher than that of north area in all range of values due to the progressive tax rate structure of the property tax on houses.

Thirdly, the south area's declared value ratio is higher than the north's in the small and midium size houses, and there is no significant difference of the declared value ratio between the north and the south area in the midium and large size houses. The property tax burden ratio of the south area is significantly higher than that of north area in all range of sizes. We think that this is due to fact that there are higher value houses in the south area than in the north area of the same size.

Fourth, there is significant difference in the declared value ratio and property tax burden ratio of houses between the north and south area since 2008 because there is no significant change in the declared value ratio and property tax burden ratio of houses.

Consequently the declared value ratio and property tax burden ratio of houses of the south area are higher than those of the north area, which means that there is the progressiveness rather than the regressiveness in the property tax on houses which is the opposite of the prior research result.

This result suggests that the declared valuing should be improved for the equity of property tax burden, independent to the progressive tax rate system.

〈Key words〉 declared value ratio, property tax buren ratio, market value, declared value on houses, property tax

* Professor, Kyungwon University

** Graduate Student, Graduate School of Kyungwon University