

주택 취득세의 차등세율구조가 주택거래에 미치는 영향에 관한 연구*

최용원** · 박성욱*** · 김서현****

〈요 약〉

본 연구는 취득세의 세율구조를 중심으로 현행 제도의 문제점을 살펴보고 합리적 개선방안을 제시한다. 특히 단순 누진세율구조 뿐만 아니라 6억원 초과 9억원 이하의 취득가격 구간의 취득세 세율을 순차적으로 증가하는 사선형 누진세율구조에 따른 세율의 비연속성이 시장왜곡현상을 유발하는지 살펴본다.

이를 위해 주택의 유상승계취득 시 취득세 세율이 단순 누진세율로 정착된 시기부터 사선형 누진세율구조로 변경되어 시행된 이후 연도까지를 분석대상으로 하여 정부의 입법취지와 같이 실제 거래왜곡현상이 완화되었는지 검증한다. 구체적으로 서울특별시에서 가장 많은 주택 거래량이 아파트에 해당하므로 2014년~2021년까지 서울시의 아파트거래량을 분석하여 6억원과 9억원의 차등세율구간에서 문턱효과가 존재하는지 파악한다.

본 연구의 실증분석결과 6억원과 9억원에서 차등세율이 적용됨에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 유의적으로 감소한다. 이는 세율의 비연속성으로 인해 시장왜곡현상이 발생함을 의미한다. 또한, 사선형 누진세율구조로 변경된 이후인 2020년 1월 1일 이후에도 이러한 시장왜곡현상은 완화되긴 하였으나 여전히 존재한다. 결과적으로 단순 누진세율구조 또는 사선형 누진세율구조하에서는 시장왜곡현상이 발생하므로 거래의 효율성을 증진하기 위해서는 주택의 유상취득 시 취득세 세율을 단일비례세율로 전환할 것을 제안한다. 이 경우 단일비례세율은 일반부동산의 단일비례세율과 형평성을 고려하여 결정하여야 할 필요가 있다. 다만, 주택에 대한 수요는 거주목적과 투기목적이 공존하므로 주택의 유상취득 취득세 세율을 일반부동산의 표준세율인 4%로 통일하고, 실거주목적의 주택 취득은 「지방세특례제한법」에 의한 감면제도를 활용하여 일정 부분 감면하는 방식을 제안한다.

* 본 연구는 주저자의 박사학위논문을 대폭 수정·보완하였습니다. 본 학위논문 심사위원장님과 심사위원님들, 심사과정에서 유익한 조언을 해주신 익명의 심사위원님들께도 깊이 감사드립니다.

** 경희대학교 경영대학 회계·세무학과 박사, 회계사, choi9941@empal.com, 주저자

*** 경희대학교 경영대학 회계·세무학과 교수, sopark@khu.ac.kr, 교신저자

**** 경희대학교 대학원 회계·세무학과 박사과정, ksh2019@khu.ac.kr, 공동저자

논문접수일 2022년 11월 29일 1차수정일 2022년 12월 26일 게재확정일 2022년 12월 26일

본 연구는 시장왜곡현상을 통해 세율체계개편의 정책효과를 실증분석하고 이를 기반으로 현행 주택 취득세 세율체계의 개선방안을 제시한다는 공헌점이 있다.

〈주제어〉 취득세, 차등세율구조, 주택거래, 문턱효과

I. 서 론

본 연구는 주택 유상취득에 대한 취득세 세율체계 개편의 정책효과를 평가하고 이에 대한 개선방안을 제시한다. 2020년 지방세 세수실적을 보면 취득세 세수는 약 30조원으로 전체 지방세 세수 102조원의 29%를 차지하며 11개 지방세 세목 중에서 가장 높은 수준이다. 이러한 취득세 세수는 부동산과 차량이 전체 세수의 99%를 차지하며, 기타 과세대상물건은 다양한 종류에도 불구하고 세수실적은 미미한 편이다.¹⁾ 특히 부동산의 취득세 세수는 토지가 8조 4천억원, 건축물은 4조 6천억원, 주택은 10조 8천억원이다. 이 중 주택은 전체 취득세 세수의 36.8%에 해당되어 취득세 세수의 중요한 역할을 담당하고 있다. 이처럼 주택의 취득세는 지방세 세수의 근간을 이루고 있지만 정부는 주택의 취득세 세율을 부동산시장 안정화 및 서민주거복지 측면에서 빈번히 활용함으로써 지방세 세수의 안정성을 저해하는 요인으로 작용하고 있다.

2011년 취득세와 등록세가 통합된 이후부터 현재까지 주택의 유상취득에 대한 취득세 세율의 변화과정은 크게 세 시기로 나누어 볼 수 있다. 첫 번째 시기는 2011년 1월 1일부터 2013년 8월 27일까지이다.²⁾ 2011년 취득세와 등록세가 취득세로 통합되면서 주택 유상취득의 세율은 4%로 개정되었으나 「지방세특례제한법」상의 감면을 통해 실효세율이 1%~4%가 적용되도록 하였다. 이러한 감면율은 단기간 내에 수차례의 개정이 있었고 이로 인해 실효세율도 빈번하게 변경되었다. 두 번째 시기는 2013년 8월 27일 개정 이후부터 2019년 12월 31일까지이다. 2013년 12월 26일 「지방세법」 개정 시 유상거래를 원인으로 취득하는 주택의 취득세 세율은 취득가액 6억원 이하는 1%, 6억원 초과 9억원 이하는 2%, 9억원 초과는 3%로 개정되었다. 이는 그동안 「지방세특례제한법」상의 한시적 감면규정을 이용하여 과세표준구간별 단순 누진세율구조를 유지해 오던 것을 「지방세법」상 표준세율에 직접 규정함으로써 주택 유상취득의 세율을 영구적으로 인하한 것이다. 세 번째 시기는 2020년 1월 1일 이후부터 현재까지이다. 2019년 12월 31일 개정 시 종전 6억원과 9억원에서 세율이 한번에 1%씩 올라가던 것을 6억원부터 9억원까지의 과세구간

1) 취득세의 과세대상 물건을 부동산, 차량, 기타로 분류할 때 부동산의 취득세 세수는 24조원으로 전체 취득세 세수 30조원 중 81%, 그 외 차량은 5조원으로 18%, 그리고 부동산과 차량을 제외한 기타 과세대상물건의 세수는 0.3조원으로 1%를 차지한다.

2) 2013년 12월 26일 개정된 세율은 2013년 8월 26일로 소급하여 적용하였다.

에서 취득가격에 따라 점증적으로 올라가는 사선형 구조로 개선하였다. 이는 6억원 및 9억원 직전 가격으로 거래가 집중되는 문턱효과를 해소하기 위한 것이다. 6억원 초과~9억원 이하 구간을 세분화하여 1.01%~3.00%의 사선형 세율이 적용되도록 개정하였다. 다만, 6억원 이하와 9억원을 초과하는 구간은 개정 전과 같이 각각 1%와 3%의 단일 세율이 적용된다.

취득세의 세율구조는 취득세 과세대상 재산별, 취득의 유형별, 취득세 납세의무자별로 달리 규정하고 있고, 각 구분별로 단일비례세율을 기본으로 하고 있다. 다만, 주택의 취득 중 유상취득의 세율은 과세표준에 따라 단순 누진세율구조를 가지고 있다. 이러한 차등세율구조는 가격조정을 통해 세부담을 최소화하려는 유인이 발생한다. 주택 구매자는 주택거래 시 세율이 변동되는 한계세율 구간에서 취득가격을 조정하는 방법으로 세부담을 최소화하고자 한다. 그 결과 세율이 변동되는 한계세율구간을 중심으로 하단의 거래량이 상대적으로 증가하고, 상단의 거래량이 상대적으로 감소하는 문턱효과(threshold effect)가 발생한다.

본 연구의 발견은 다음과 같다. 6억원과 9억원의 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 유의적으로 감소한다. 이는 취득세의 단순 누진세율구조로 인해 대다수의 납세자들이 차등세율 한계구간에서 조세부담을 회피하기 위해 거래가격을 조정을 하여 주택 거래량이 왜곡되는 문턱효과를 초래하는 것을 의미한다. 또한 2019년 12월 31일의 세법개정내용이 2020년 1월 1일부터 적용되면서 기존의 단순 누진세율구조에서 현행의 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 6억원 및 9억원의 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 개정전에 비해 유의적으로 증가하여 문턱효과가 완화된다. 하지만 사선형 세율구조로 전환된 이후의 주택거래량만을 가지고 분석한 결과를 보면 유의적으로 감소하여 사선형 세율구조하에서도 시장왜곡현상이 완화되긴 하였으나 여전히 존재하는 것을 알 수 있다.

본 연구는 다단계비례세율이 정착된 시기부터 사선형 세율구조로 변경되어 시행된 이후연도를 포함하는 기간을 대상으로 실제 주택거래자료를 이용하여 단순 누진세율구조로 인하여 발생하는 시장왜곡현상을 실증분석한다. 구체적으로 2014년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 서울시의 아파트거래량 분석을 통해 6억원과 9억원의 차등세율구간에서 문턱효과가 존재하는지를 검증한다. 또한, 사선형 세율구조로 개정된 이후 정부의 입법취지와 같이 실제로 거래왜곡현상이 완화되었는지를 실증 분석한다. 이를 위해 제Ⅱ장에서는 선행연구 및 주택 취득세 세율에 대한 제도적 배경을 살펴본다. 제Ⅲ장에서 본 연구를 위한 가설설정 및 연구모형을 설계하고, 이를 바탕으로 제Ⅳ장은 실증분석 결과를 도출한다. 마지막으로 제Ⅴ장에서 결론을 제시한다.

II. 선행연구 및 제도적 배경

1. 선행연구

세율구조로 인한 거래가격왜곡현상에 대한 연구는 비연속적인 단순 누진세율구조를 채택하고 있는 입법사례가 드물어 이에 대한 활발한 연구가 이루어지지 못하고 있다. Kopeczuk and Munroe(2015)는 뉴욕과 뉴저지의 주택거래의 변화 분석을 통해 취득세율의 단순 누진구조가 갖는 문턱효과(threshold effect)나 가격턱효과(price-notch effect)에 관한 문제를 제기하였다. 특히 Kopeczuk and Munroe(2015)는 주택거래세율의 비연속성이 초래하는 효율성 손실 및 분배 측면에서 부정적 효과를 지적하였다. 이들 분석에 따르면 세율이 비연속적인 100만 달러 주변에서 세금의 증가분보다 가격을 더 크게 인하하여 낮은 세율이 적용되는 100만 달러 바로 아래 가격 구간의 거래를 크게 증가시켰다. 동시에 그 가격 이상에서의 거래량 감소 크기는 다른 효과를 제어하더라도 그 가격 미만 구간의 거래량 증가 크기보다 더 큰 것으로 나타났다. 이는 세율의 비연속성이 생산적인 주택거래의 발생을 억제하였음을 의미한다.

이러한 Kopeczuk and Munroe(2015)의 이론적 분석 틀을 이용하여 주만수·윤성호(2015)는 비연속적인 평균세율을 부과하는 취득세의 귀착과 거래량에 대한 효과를 살펴보았다. 2011년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지의 3년간 서울시 유상거래자료를 이용하여 분석한 결과, 세율이 인상되는 전환가격에서 거래량의 비연속성이 발생하였으며 그 윗구간의 거래가 급감하면서 바로 아랫구간에 집중되고 있음을 확인하였다. 특히 9억원을 기준으로 세율이 2% 인상된 기간과 1% 인상된 기간으로 구분할 때, 2% 인상된 기간에 거래량의 비연속성이 심화되었다. 이에 따라 경제 효율성을 증진하고 조세부담의 분포에 대한 왜곡을 줄이기 위해 취득세 세율을 단일비례세율로 전환할 것을 주장하였다.

노영훈(2013)은 주택거래 신고자료를 통해 실효세율 변곡점에서의 가격턱효과(price notch)와 감면율이 변경되는 시기에 감면기간 동안에만 거래하여 세금혜택을 보려는 시간턱효과(time notch effect)가 있음을 실증적으로 보여주었다.

이선화(2015)는 단순 누진세율구조의 왜곡효과에 대해서 실증적 결과를 도출하였다. 구체적으로 3억원, 4억원 ..., 12억원 등 억단위의 기준가격에 통상적으로 발견되는 시장협상력에 따른 가격턱효과나 문턱효과와 단순 누진세율 적용에 따른 조세왜곡효과를 분리하여 분석하였고, 분석결과 취득세율 전환가격에서 조세왜곡효과가 발생함을 제시하였다.

임상빈·차승민(2018)은 2013년 주택 취득세 차등세율의 신설에 따라 납세자들이 차등세율 한계영역에서 초과세부담 회피를 위해서 취득가격을 조정하고 있는지 그 반응을 분석하였다. 구체적으로 2010년 1월부터 2016년 12월까지 서울과 경기지역의 아파트 실거래가 신고자료를 이용하여 실증분석한 결과, 2013년 8월 28일에 신설된 6억원 차등세율 구간의 한계영역에서 거래

비중이 유의하게 달라진 것으로 확인되었다. 즉, 6억원을 초과하는 한계영역에서의 거래 비중이 6억원 미만의 거래에 비해 유의하게 줄어든 것으로 분석하였다. 이들은 납세자들이 새롭게 도입된 차등세율 구간에서 초과세부담 회피를 위해 주택 거래가격을 조정한다는 것으로 보고, 현행 주택 취득세 세율체계를 단일비례세율로 전환하여 세부담 최소화를 위한 가격조정 행위를 사전에 차단해야 한다고 보았다.

이석희·전병욱(2020)은 주택 유상거래에 대한 취득세의 세율구조 개정에 앞서 현행 취득세 과세체계의 문제점으로 지적되는 문턱효과의 영향 및 요인을 다각적으로 분석하였다. 특히 주택 시장의 문턱효과를 취득세의 현행 단순 누진세율 구조로 인한 조세제도의 측면과 주택시장 경기 및 심리 등으로 구분해서 분석하였다. 세금 요인의 경우에는 정부에서 제시한 취득세율의 개정 이후에 조세왜곡효과는 종전에 비해 완화되더라도 세율의 비연속성의 문제점은 완전히 해소되지 않기 때문에 6억원과 9억원 지점에서 계속해서 발생할 것으로 보았다.

본 연구는 단순비례세율이 적용되던 시기부터 사선형 세율구조로 변환되어 시행된 이후연도를 포함한 2014년~2021년까지 서울시의 아파트거래량을 이용하여 시장왜곡현상을 분석한다는 점에서 선행연구와 차별점이 있다.

2. 제도적 배경

취득세와 등록세가 통합되기 전인 2010년까지 취득세의 표준세율은 모든 취득세 과세대상에 대해 2%의 단일비례세율구조를 가지고 있었다. 이와 달리 등록세의 세율은 등기·등록 대상 및 등기원인에 따라 복잡한 세율구조를 가지고 있었다. 이후 2011년 「지방세법」을 「지방세기본법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」으로 분법하였다. 분법과정에서 지방세 세목은 전반적인 재조정을 통해 16개 세목에서 11개 세목으로 단순화되었으며, 이러한 과정에서 종전의 등록세가 취득세로 통합되어 일원화되었다.

2011년 취득세와 등록세가 통합되면서 취득세의 표준세율은 종전 취득세, 등록세의 표준세율을 단순 합산한 세율로 개정되었다. 그 결과 취득세 세율은 과세대상 자산별, 취득의 유형별 및 납세의무자별로 달리 규정하여 복잡한 세율체계를 가지게 되었다. 특히 주택에 대한 취득세의 경우 상속으로 인한 취득은 2.8%, 증여 등 상속 이외의 무상취득은 3.5%, 비영리사업자의 증여 등에 의한 무상취득은 2.8%, 원시취득은 2.8%, 유상취득은 4%의 세율이 적용되었다. 이 중 주택 유상취득의 세율은 「지방세법」에 4%의 단일비례세율로 규정되고, 「지방세특례제한법」에 감면하는 방식으로 규정됨에 따라 실효세율은 1%~4%로 유지되었다. 「지방세특례제한법」은 짧은 기간동안 많은 개정이 있었는데, 이에 따라 아래의 <표 1>과 같이 실효세율도 빈번하게 변경되었다.

〈표 1〉 취득세 실효세율의 변천과정

개정일자	9억원 이하	9억원 초과 12억원 이하	12억원 초과
2010.12.27	2%	4%	4%
2011. 5.19	1%	2%	2%
2011.12.31	2%	4%	4%
2012.10. 2	1%	2%	3%
2013. 1. 1	2%	4%	4%
2013. 2.23	1%	2%	3%
2013. 7. 1	2%	4%	4%

2013년 12월 26일 「지방세법」 개정 시 유상거래를 원인으로 취득하는 주택의 취득세 세율의 경우 취득가액 6억원 이하는 1%, 6억원 초과 9억원 이하는 2%, 9억원 초과는 3%로 개정되었다. 이는 기존에 「지방세특례제한법」상 한시적 감면규정을 이용하여 과세표준구간별 단순 누진세율 구조를 유지해 오던 것을 「지방세법」상 표준세율에 직접 규정함으로써 주택 유상취득의 세율을 영구적으로 인하한 것이며, 동 개정규정은 2013년 8월 28일 이후 취득하는 분부터 소급적용되었다. 이와 같은 2013년의 세율 인하는 이전 3년간의 한시감면에 따른 시장혼선 및 정책리스크를 제거하였다는 점에서 일부 개선된 측면이 있다. 하지만 감면정책의 문제점으로 제기되어 온 단순 누진세율구조를 그대로 답습하였다는 점에서 여전히 개선의 여지가 있는 것으로 평가된다.³⁾ 특히 이렇게 영구 인하된 계단형 세율구조는 6억원과 9억원에서 취득가액이 조금만 상승하여도 상위구간의 세율이 적용되어 취득세액이 크게 증가한다. 따라서 취득세의 절세전략의 선택에 따라 취득가액이 왜곡되는 문턱효과가 발생한다는 지적이 계속적으로 제기되어 왔다.⁴⁾ 결국 이러한 취득세율 구조하에서 거래가격을 실제보다 낮게 신고하거나 아파트 분양 시 계약금액을 기준가액 이하로 낮추기 위해 필요한 옵션을 선택하지 못하는 등 주택거래에 왜곡이 있었다.

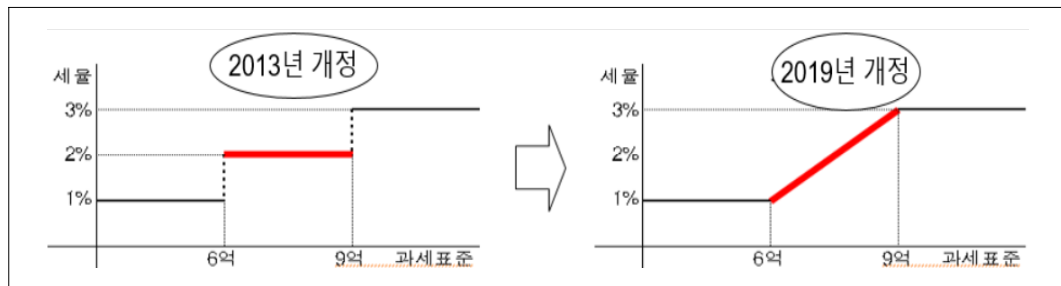
이를 해소하기 위해 기존에 6억원과 9억원에서 세율이 한번에 1%씩 올라가던 것에서 2019년 12월 31일에는 6억원부터 9억원까지의 과세구간에서 취득가격에 따라 세율이 점증적으로 올라가는 사선형 구조로 「지방세법」이 개정되었다. 기존의 단순 누진세율체계 하에서는 취득가격이 6억원 또는 9억원을 초과하는 경우 낮은 세율을 적용받기 위해 해당 금액에 미달하도록 거래가격을 임의조정 또는 허위신고할 유인이 발생하므로 6억원 및 9억원 직전 가격으로 거래가 집중(조장)되는 문턱효과가 발생한다. 이를 해소하기 위해 6억원 초과~9억원 이하 구간의 세율이 1.01%에서 3.00%로 세분화 되었다. 다만, 6억원 이하와 9억원을 초과하는 구간은 개정전과 같

3) 이선화, 2015. “주택시장과세의 기능과 효과에 대한 연구”. 한국지방세연구원 : 36.

4) 임상빈·차승민(2018)등 다수.

이 각각 1%와 3%의 단일세율이 적용되었다.⁵⁾ 이에 6억원 초과부터 7.5억원 이하의 주택 취득은 개정 전 2%에서 1%~2%로 낮아지고, 7.5억원 초과 9억원 이하의 주택 취득은 세율이 2%에서 2%~3%로 높아지게 되었다.

〈그림 1〉 주택 유상취득의 취득세 세율 개정 경과



6억원 초과 9억원 이하 구간의 취득세율은 식(1)과 같이 계산한다. 소수점 이하 다섯째 자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다. 따라서 주택 유상취득은 과세구간별로 표준세율만 보았을 때에도 201개의 세율이 적용되는 것이며, 동 개정규정은 2020년 1월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용된다.

$$\text{주택 취득세 세율} = (\text{취득가액} \times \frac{2}{3} - 3) \times \frac{1}{100} \quad (1)$$

Ⅲ. 가설설정 및 연구설계

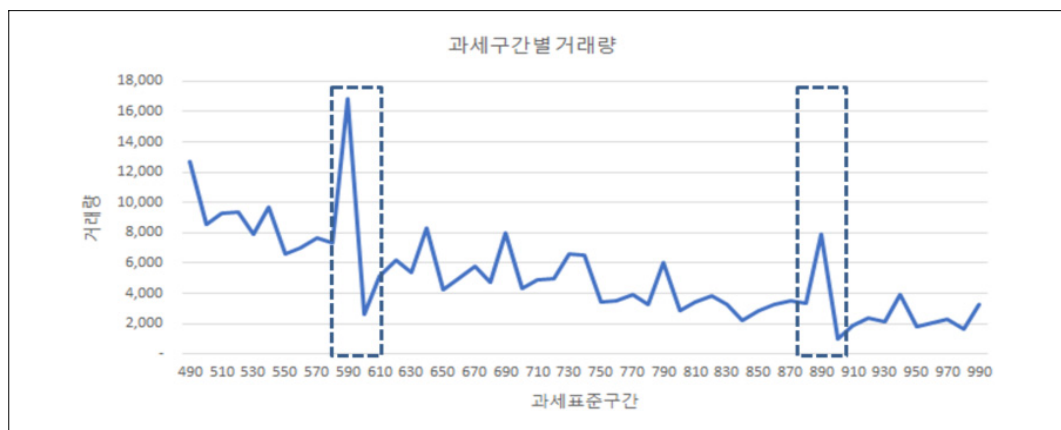
1. 가설설정

주택에 대한 취득세 세율은 약간의 차이가 있으나 기본적으로 특정 취득가격을 기준으로 취득세율이 비연속적으로 상승하는 단순 누진세율구조를 유지해 왔다. 주택 취득세율의 변천 과정은 세 시기로 나뉜다. 첫 번째 시기는 주택 유상취득에 대한 취득세 세율을 4%로 규정하고, 감면을 통해 실효세율을 단순 누진세율로 유지하던 시기로 2011년 1월 1일부터 2013년 8월 27일까지에 해당한다. 두 번째 시기는 6억원과 9억원을 기준으로 1%, 2%, 3%를 적용하던 시기로 2013년 8월 28일부터 2019년 12월 31일까지이며, 마지막 시기는 사선형 세율구조가 적용되는 시기로 2020년 1월 1일 이후이다.

5) 행정안전부 2019년 8월 13일 입법예고.

이러한 단순 누진세율체계는 과세구간 변경 시 거래량이 급변하는 문턱효과(threshold effects)를 초래한다. 따라서 주택취득가격이 구매자와 판매자의 협상에 의해 결정되는 상황에서 과세구간이 바뀔 때 조세부담이 급격하게 증가하므로 거래가격을 그 문턱 금액 이하로 낮추려는 강한 협상력이 존재하여 거래량 분포의 비연속성을 야기한다.⁶⁾ 다음의 <그림 2>는 2014년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 서울특별시 아파트거래량을 과세표준구간별로 나타낸 것이다. 그림에서 볼 수 있는 바와 같이 동 기간동안 적용된 차등세율 적용구간 6억원과 9억원의 직하구간의 거래량은 상대적으로 급증하고, 직상구간의 거래량은 상대적으로 감소함을 알 수 있다.

<그림 2> 과세구간별 거래량 분포



이와 관련된 선행연구는 2013년 8월 27일 이전의 세율구조하에서의 문턱효과를 분석하고 있고, 최근에는 2014년 이후부터 2019년 12월 31일 이전의 과세체계 하에서 거래가격 왜곡효과를 분석하는 연구들이 일부 존재한다.⁷⁾ 이들의 연구결과는 단순 누진세율체계하에서 납세자들이 차등세율 구간에서 초과세부담 최소화를 위해 주택 거래가격을 조정하는 행위를 하였다는 것을 실증분석하고, 주택 취득세 세율체계를 단일비례세율로 전환하여 세부담 최소화를 위한 가격조정 행위를 사전에 차단해야 한다고 주장한다.

본 연구는 계단형 차등세율구조가 적용되던 시기부터 사선형 세율구조로 변경된 이후까지를 분석대상으로 하기 위해 2014년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지 서울시의 아파트거래량을 이용하여 6억원과 9억원의 차등세율구간에서 문턱효과가 존재하는지를 검증한다. 이때 문턱효과가 존재한다면 차등세율한계영역에서 과세표준 직상구간의 거래량은 감소하고 과세표준 직하구간의 거래량은 증가할 것이다. 이를 바탕으로 가설 1-1과 가설 1-2를 다음과 같이 설정한다.

6) 주만수. 2014. “취득세 과세체계의 정상화 방안 연구 : 세율구조를 중심으로”. 한국지방세연구원 : 101.

7) 임상빈 · 차승민(2018).

가설 1-1 : 6억원 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 감소한다.

가설 1-2 : 9억원 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 감소한다.

현행 사선형 세율구조는 2020년 1월 1일부터 시행되었다. 행정안전부는 2019년 8월 13일 입법 예고에서 오래된 관행 및 불합리한 과세체제로 지적되는 주택 유상거래의 취득세 세율체계를 합리적으로 개편하기 위한 것이라 적시하며 불합리성의 근거로 단순 누진세체계인 취득세의 세율구조로 인해 발생하는 시장왜곡현상을 제시하였다. 특히 2018년을 기준으로 5억 9,000만원 초과 6억원 이하 취득가격 구간의 거래 건수가 6억원 초과 6억 1,000만원 이하 구간에 비해 6배 정도 많았다고 발표하였다. 따라서 주택시장의 거래가격과 거래량이 왜곡되는 문턱효과(Threshold Effect)의 문제를 개선하기 위해 2020년 1월 1일 이후 취득하는 분부터 2%의 세율이 적용되는 6억원 초과 9억원 이하의 취득가격 구간을 백만원 단위로 세분화하여 1.01%부터 3.00%까지의 세율을 순차적으로 적용하도록 개정하였다. 그리고 정부는 사선형 세율로 세율구조를 개편하면서 거래가격 왜곡현상이 개선될 것이라고 보았다. 이를 바탕으로 본 연구는 사선형 세율구조하에서 실제로 거래왜곡현상이 완화되었는지 검증하기 위해 다음과 같은 가설 2-1과 가설 2-2를 설정한다.

가설 2-1 : 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 6억원 차등세율 한계영역의 문턱효과가 완화된다.

가설 2-2 : 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 9억원 차등세율 한계영역의 문턱효과가 완화된다.

2. 연구설계

가. 표본

본 연구는 2014년 1월부터 2021년 12월까지 서울특별시의 월별 아파트 매매건수를 대상으로 조사하며 이는 국토교통부 실거래가 공개시스템에서 수집한다. 문턱효과 분석을 위해 과세표준 6억원의 세율변곡점을 중심으로 상·하 1억원의 과세구간의 거래량과 과세표준 9억원을 중심으로 상·하 1억원의 과세구간의 거래량을 사용한다. 이에 따라 5억원 초과부터 10억원 이하 구간을 천만원단위로 구분하고 각 구간의 매월의 아파트 거래량을 수집하여 분석한다.⁸⁾ 주택매매거래는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 계약일로부터 30일 이내에 신고하도록 하고 있고⁹⁾ 국토교통부 실거래가 공개시스템에서는 신고된 내용을 취합하여 신고일 익일 공

8) <https://rt.molit.go.kr/>(국토교통부 실거래가 공개시스템).

9) 거래당사자는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리

개한다. 그러므로 본 연구의 자료는 신고일 기준이 아니라 계약일 기준이다.¹⁰⁾ 또한 주택을 유형별로 구분할 경우 서울특별시에서 가장 많은 주택 거래량이 아파트에 해당하므로 본 연구는 서울특별시 아파트 거래량을 사용하여 분석한다. 한편 한국부동산원의 매매건수는 아파트의 총 매매건수의 증감을 관찰하기에 적합한 자료이지만 아파트 매매건수를 금액별로 구분할 수 없으므로 본 연구에서는 국토교통부 실거래가 공개시스템을 통해 입수한 자료 전체를 월별 아파트 매매건수로 간주하여 분석한다.

통제변수의 경우 주택매매가격 종합지수는 2014년 1월부터 2021년 12월까지 서울특별시의 월별 주택가격지수이다. 이는 2019년 1월부터 개편된 표본으로 조사되면서 표본수가 확대되었는데 아파트의 경우 30,300개에서 31,800개로 표본수가 확대되었다. 주택담보대출 규모는 2014년 1월부터 2021년 12월까지 서울특별시의 예금취급기관의 월별 주택담보대출이다. 이때 시·도별 구분은 취급점포 소재지 기준이며 2017년 2월 이후 인터넷전문은행은 서울지역으로 분류한다. CD금리 91일물은 서울특별시의 영업일 기준 월 평균자료를, 종합주가지수는 기간 중 평균자료를 기초로 하고 있다. 생산자물가지수 및 소비자물가지수 통제변수도 모두 한국은행 경제통계시스템을 통해 입수하였고 월별 전국 주택거래 규모 통제변수 자료는 국가통계포털에서 입수하였다.

나. 연구모형

본 연구는 가설 1, 가설 2를 실증적으로 검증하기 위해 아래의 식(2), 식(3)에 해당하는 두 가지 회귀분석모형을 이용하여 분석하였다. 먼저 가설 1을 검증하기 위한 식(2)는 다음과 같다.

$$SUM_t = \beta_0 + \beta_1 TB6_t + \beta_2 TB9_t + \beta_3 ESTATE_t + \beta_4 HOUST_t + \beta_5 MG_t + \beta_6 INT_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 PPI_t + \beta_9 CPI_t + \beta_{10} END_t + Year\ Effects + \epsilon_t \quad (2)$$

- 여기서, SUM_t = t월의 서울특별시 아파트 매매건수
 $TB6_t$ = 과세구간이 6억원 초과 6억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0
 $TB9_t$ = 과세구간이 9억원 초과 9억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0
 $ESTATE_t$ = t월의 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값
 $HOUST_t$ = t월의 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그 값
 MG_t = t월의 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값
 INT_t = t월의 CD금리(91일물)의 자연로그 값
 $KOSPI_t$ = t월의 종합주가지수의 자연로그 값
 PPI_t = t월의 생산자물가지수의 자연로그 값
 CPI_t = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값

의 대상인 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장 등에게 공동으로 신고하여야 한다(『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제3조 제1항).

10) 7월 계약, 8월 신고건은 7월 거래건으로 제공한다.

$$\begin{aligned}
 END_t &= 12월은 1, 아니면 0 \\
 Year\ Effects &= 연도고정효과 \\
 \epsilon_t &= 잔차항
 \end{aligned}$$

본 연구의 종속변수인 SUM은 2014년 1월부터 2021년 12월까지의 매월 서울특별시에 소재한 아파트의 매매건수이다. 관심변수인 TB6, TB9는 문턱효과를 검증하기 위한 더미변수이다. 이때 TB6은 가설 1-1을 검증하기 위한 변수로서 과세구간이 6억원 초과 6억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0의 값을 가진다. TB9는 가설 1-2를 검증하기 위한 변수로서 과세구간이 9억원 초과 9억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0의 값을 가진다. 주택의 유상취득에 대한 취득세 세율이 2013년 12월 26일에 개정됨에 따라 계단형 세율구조가 적용되면서 6억원과 9억원에서 취득가액이 조금만 상승하여도 상위구간의 세율이 적용되어 취득세액이 크게 증가한다. 이에 거래가격을 실제보다 낮게 신고하거나 아파트 분양 시 계약금액을 기준가액 이하로 낮추기 위해 필요한 옵션을 선택하지 못하는 등 취득가액이 왜곡되는 문턱효과가 발생하게 된다. 결과적으로 과세표준 6억원과 9억원의 직상구간의 거래량이 상대적으로 감소할 것이므로 관심변수인 TB6과 TB9 두 변수의 회귀계수인 β_1 과 β_2 는 모두 유의한 음(-)의 값을 가질 것으로 예상된다.

통제변수는 정운오·박성욱·이성실(2008)의 ESTATE, HOUST와 END변수를, 정운오·박성욱(2009)의 KOSPI를 참고한다. 이외에도 임상민·차승민(2018)의 INT, MG, PPI, CPI변수를 이용한다. 이러한 8가지 통제변수들은 모두 월별자료를 사용한다.

가설 1을 검증하기 위한 식(2)에 부동산 시장변수로 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(ESTATE)과 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그 값(HOUST)을 포함한다. 또한 부동산 관련 금융정책 변수인 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값(MG), 금융자산 관련 변수인 CD 금리 91일물의 자연로그 값(INT), 그리고 종합주가지수의 자연로그 값(KOSPI)이 있다. 이외에도 생산자 물가지수의 자연로그 값(PPI) 및 소비자 물가지수의 자연로그 값(CPI)을 포함한다. 이러한 통제변수는 모두 변수의 특성을 고려하여 자연로그를 적용한 값을 사용하며 주기성 변수인 12월(END)과 연도더미(Year Effects)가 포함한다.

특히 부동산 시장의 경기와 연관된 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(ESTATE)은 주택가격이 오를 때는 투자목적으로 많은 거래자들이 시장에 참여하지만 주택가격이 안정되어 있을 때는 일반적으로 실수요자만 시장에 참여하여 상대적으로 주택거래량이 적기 때문에 포함한다. 이에 따라 통제변수 ESTATE는 양(+)의 상관관계를 보인다고 할 수 있다. 하지만, 주택시장의 특성상 매도자는 만성적 주택수급의 불균형을 인식하고 있어 호가를 크게 내리지 않을 것인 반면 매수자는 가격수준이 부담스럽고 향후 주택가격이 하락될 것을 기대하는 심리가 있어 매수가 쉽지 않다. 이들 간 입장의 차이가 존재한다면 주택매매가격 종합지수가 높을수록 주택거래량은 감소할 것이므로 통제변수 ESTATE는 음(-)의 부호가 나타날 수 있다. ESTATE과 마찬가지로 주거용 부동산의 거래 규모의 자연로그 값(HOUST)은 부동산 시장의 경기와 관련된

다. 주택 거래규모가 많아질수록 시장이 활성화되어 아파트 거래가 증가할 것이므로 이는 서울특별시 주택 거래규모를 통제하기 위한 것이다. 따라서 HOUST 통제변수는 양(+)의 부호로 예상된다.

한편 2017년 8·2 부동산 대책에 이어 2018년 대출 규제 중심의 9·13 부동산 대책은 서울특별시 주택거래에 부정적 영향을 미쳤을 것이다. 이러한 부동산 관련 금융정책은 부동산 매매에 부정적인 영향을 미칠 것이므로 통제변수인 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값(MG)은 주택 거래량에 부정적으로 작용할 것이므로 통제변수 MG의 예상부호는 음(-)의 값이다.

금융자산과 관련된 CD금리 91일물의 자연로그 값(INT)과 종합주가지수의 자연로그 값(KOSPI)을 포함한 이유는 채권이나 정기예금, 주식이 부동산 거래의 대안이 되기 때문이다. 일반적으로 금리나 주가가 높은 경우에는 부동산을 매매하여 투자 자금을 금융시장으로 이동시킬 가능성이 높으므로 INT와 KOSPI의 부호는 둘 다 양(+)으로 예상된다. 다만, 시장의 특성상 금융시장에 비해 부동산 시장은 유동성이 낮고 거래비용이 높기에 단기의 이자율이나 주가상승이 주택매매로 이어질지는 의문이 있다.

거시경제적인 통제변수로 도매물가지수에 해당하는 생산자 물가지수의 자연로그 값(PPI)의 부호는 음(-)으로 예상된다. 생산자 물가지수가 올라가면 금리가 상승되고 이에 따라 매매가 감소하기 때문이다. 반면에, 상품이나 서비스의 가격과 관련된 소비자 물가지수의 자연로그 값(CPI)은 주택거래량과 양(+)의 관계가 있을 것으로 예상된다.

이외에도 주기성 변수인 12월을 가리키는 END를 포함한다. 일반적으로 세법과 같은 법규들의 제·개정 내용은 매년 1월 1일을 기준으로 최초 적용되기 때문에 부동산 매매의 주기적 현상으로 매년 12월에는 매매가 늘어날 것으로 기대되기 때문이다. 이는 새로운 법규의 적용으로 인한 불확실성에 노출되지 않기 위해 조세 또는 법규 환경이 변하기 전인 12월에 대부분 매매를 실시하려 한다고 볼 수 있으므로 통제변수 END는 양(+)의 부호를 가질 것으로 예상된다. 또한 종속변수에 영향을 미치는 거시경제 전반의 효과도 있을 수 있어서 이를 통제하기 위해 연도더미를 포함한다.

다음으로 가설 2를 검증하기 위하여 실증모형을 식(3)과 같이 설정한다.

$$\begin{aligned} SUM_t = & \beta_0 + \beta_1 TB6_t + \beta_2 TB9_t + \beta_3 TB6_t \times DR_t + \beta_4 TB9_t \times DR_t + \beta_5 DR_t \\ & + \beta_6 ESTATE_t + \beta_7 HOUST_t + \beta_8 MG_t + \beta_9 INT_t + \beta_{10} KOSPI_t \\ & + \beta_{11} PPI_t + \beta_{12} CPI_t + \beta_{13} END_t + Year\ Effects + \epsilon_t \end{aligned} \quad (3)$$

여기서, DR_t = 세법개정(2020년 1월) 이후이면 1, 이전이면 0

앞서 식(2)에서 살펴보았듯이 주택의 유상취득에 대한 취득세 세율이 2013년 12월 26일에 개정됨에 따라 서울특별시에서 취득가액이 왜곡되는 문턱효과가 발생한다. 이를 해소하기 위해 2019년 12월 31일에 「지방세법」이 개정되었다. 이때 기존의 6억원과 9억원에서 세율이 한번에

1%씩 올라가던 계단형세율구조에서 6억원부터 9억원까지의 과세구간에서 취득가액에 따라 점증적으로 세율이 올라가는 사선형 세율구조로 변경되었다. 이러한 2019년 12월 31일의 세법개정으로 인하여 개정된 이후 문턱효과가 완화되었는지를 검증하기 위하여 가설 2를 설정한다. 가설 2의 관심변수는 TB6과 DR의 교차항, TB9와 DR간의 교차항 변수이다. 이때 DR은 세법개정(2020년 1월) 이후이면 1, 이전이면 0의 값을 가진다. 2019년 12월 31일의 세법개정내용은 2020년 1월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용되므로 2020년 1월을 기준으로 변수를 설정한다. 정부는 사선형 세율구조가 시행될 경우 문턱효과가 완화되는 정책효과를 기대하고 있다. 결과적으로 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 6억원 및 9억원 차등세율 한계영역의 문턱효과가 완화될 것으로 판단되므로 관심변수인 $TB6 \times DR$ 과 $TB9 \times DR$ 의 계수 값 β_3 과 β_4 가 모두 유의한 양(+)의 값을 가질 것이다.

IV. 실증분석결과

1. 기술통계와 상관분석

다음은 본 연구의 실증분석에 사용된 변수들에 대한 기술통계량이다.¹¹⁾ 식(2)의 종속변수인 월별 서울특별시 아파트 평균 매매건수(SUM)는 6,647건이다.

〈표 2〉 기술통계량

변수	평균	표준편차	최소값	25%	중위수	75%	최대값
SUM_t	6647.312	3510.948	1003	3902	6501	8017	16805
$ESTATE_t$	4.586	0.064	4.485	4.551	4.574	4.605	4.827
$HOUST_t$	10.006	0.250	9.108	9.847	10.049	10.169	10.525
MG_t	12.066	0.151	11.752	11.958	12.084	12.172	12.387
INT_t	0.339	0.348	-0.462	0.300	0.405	0.501	0.975
$KOSPI_t$	7.704	0.131	7.488	7.611	7.666	7.772	8.089
PPI_t	4.628	0.027	4.580	4.614	4.630	4.642	4.729
CPI_t	4.584	0.024	4.540	4.560	4.586	4.602	4.645

*¹⁾ 표본은 월별 서울특별시 아파트 매매건수로 분석기간은 2014년 1월부터 2021년 12월까지이다.

11) 기술통계량은 식(2)의 SUM 변수의 표본수에 24개월(2020년, 2021년)이 추가된 식(3)의 SUM 변수를 대상으로 분석하였고 이 때 표본수는 252,046개이다.

*²⁾ 변수의 정의

- SUM_t = t월의 서울특별시 아파트 매매건수(단위 : 동(호)수)
 $ESTATE_t$ = t월의 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(단위 : 2019=100)
 $HOUST_t$ = t월의 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그 값(단위 : 동(호)수)
 MG_t = t월의 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값(단위 : 십억원)
 INT_t = t월의 CD금리의 자연로그 값(91일물)(단위 : 연 %)
 $KOSPI_t$ = t월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 100)
 PPI_t = t월의 생산자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2015=100)
 CPI_t = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020=100)

표본의 분석기간 동안 평균 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값($ESTATE$)은 4.586이고 월별 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그값($HOUST$)은 평균 10.006, 월별 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그값(MG)은 평균 12.066으로 나타난다. 또한 월별 평균 CD금리 91일물의 자연로그값(INT)은 0.339, 월별 평균 종합주가지수의 자연로그값($KOSPI$)은 7.704로 나타난다. 마지막으로 월별 평균 생산자물가지수의 자연로그값(PPI)은 4.628, 월별 평균 소비자물가지수의 자연로그값(CPI)은 4.584로 나타난다.

한편 <표 3>은 주요 변수 간 피어슨 상관관계를 분석한 결과를 보여준다.

〈표 3〉 주요 변수 간 상관관계 분석

피어슨 상관 계수, N = 252046
H0: Rho=0 가정하에서 Prob > |r|

	SUM	TB6	TB9	ESTATE	HOUST	MG	INT	KOSPI	PPI	CPI	END
SUM	1										
TB6	-0.11775 (<.0001)	1									
TB9	-0.10162 (<.0001)	-0.00644 (0.0012)	1								
ESTATE	-0.12462 (<.0001)	0.01189 (<.0001)	0.04805 (<.0001)	1							
HOUST	0.02214 (<.0001)	0.00469 (0.0185)	-0.01176 (<.0001)	-0.14916 (<.0001)	1						
MG	-0.12378 (<.0001)	0.01718 (<.0001)	0.03949 (<.0001)	0.92751 (<.0001)	0.00406 (0.0414)	1					
INT	0.11282 (<.0001)	-0.01338 (<.0001)	-0.04441 (<.0001)	-0.81898 (<.0001)	-0.13655 (<.0001)	-0.79957 (<.0001)	1				
KOSPI	-0.07755 (<.0001)	0.00214 (0.2833)	0.03938 (<.0001)	0.76299 (<.0001)	-0.07876 (<.0001)	0.6555 (<.0001)	-0.59306 (<.0001)	1			
PPI	-0.09009 (<.0001)	0.00337 (0.0909)	0.0319 (<.0001)	0.65225 (<.0001)	-0.42265 (<.0001)	0.54483 (<.0001)	-0.2728 (<.0001)	0.64798 (<.0001)	1		
CPI	-0.12099 (<.0001)	0.01571 (<.0001)	0.03697 (<.0001)	0.90375 (<.0001)	-0.08546 (<.0001)	0.96916 (<.0001)	-0.68317 (<.0001)	0.66807 (<.0001)	0.67731 (<.0001)	1	
END	-0.01023 (<.0001)	-0.00162 (0.4174)	0.00301 (0.1308)	0.06663 (<.0001)	0.0818 (<.0001)	0.08679 (<.0001)	-0.01669 (<.0001)	0.06884 (<.0001)	0.02563 (<.0001)	0.04433 (<.0001)	1

*¹⁾ 아래 이외의 변수 정의는 <표 2>와 동일

$TB6_t$ = 과세구간이 6억원 초과 6억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0

$TB9_t$ = 과세구간이 9억원 초과 9억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0

END_t = 12월은 1, 아니면 0

종속변수인 월별 서울특별시 아파트 매매건수(SUM)와 관심변수 TB6과 TB9는 유의한 음(-)의 관계가 나타난다. 월별 서울특별시 아파트 매매건수(SUM)와 유의적 관련을 보이는 통제변수는 ESTATE, HOUST, MG, INT, KOSPI, PPI, CPI, END로 8개 전부 해당한다. 특히 SUM은 HOUST 및 INT와 유의한 양(+)의 상관관계를 보이지만 두 변수 이외의 모든 통제변수와는 음(-)의 관계를 보인다. 이는 월별 평균 CD금리가 높아질수록 서울특별시 주택거래 규모가 많아질수록 월별 서울특별시 아파트 매매건수가 증가하는 것을 의미한다. 반면에 주택매매가격종합지수나 주택담보대출 규모, 그리고 종합주가지수와 생산자물가지수 및 소비자물가지수가 높아질수록 월별 서울특별시 아파트 매매건수가 감소하는 것을 알 수 있다.

2. 회귀분석결과

본 연구의 실증모형 식(2)와 식(3)을 최소자승법(Ordinary Least Square) 및 음이항회귀분석(Negative Binomial Regression)방법을 사용하여 회귀분석한다. 일반적으로 최소자승법은 종속변수가 연속변수(Continuous Variable)인 것을 가정한 분석방법이지만 본 연구의 대상인 아파트 매매건수처럼 이산변수(Discrete Variable)가 종속변수인 경우에는 계량경제학적인 문제가 발생 가능성이 있다. 따라서 이와 같은 잠재적 문제점을 보완하고자 최소자승법과 음이항회귀분석방법을 모두 사용한다(Rock et al. 2000; Greene 2003).¹²⁾ 다음의 <표 4>는 가설 1, 그리고 <표 5>는 가설 2에 대한 회귀분석결과이다.

가. 가설 1의 검증 결과

TB6의 계수값 β_1 과 TB9의 계수값 β_2 는 6억원과 9억원의 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 감소하였는지를 보여준다. 실증분석결과 TB6의 계수값 β_1 과 TB9의 계수값 β_2 는 최소자승법과 음이항회귀분석 모두 1% 수준에서 유의한 음(-)값으로 나타난다. 즉, 과세표준을 1천만원 단위로 구분하여 거래량을 분석한 결과 6억원 초과 6억 1천만원 과세표준 구간과 9억원 초과 9억 1천만원의 과세표준구간의 주택 거래량이 다른 구간에 비해 유의하게 감소한다. 결과적으로 학계와 정책당국이 예상하는 주택 가격왜곡으로 인한 문턱효과가 존재하는 것을 의미한다. 2013년 12월 26일에 주택 유상취득의 취득세 세율이 개정되어 계단형 세율구조가 적용됨에 따라 6억원과 9억원에서 취득가액이 조금만 상승하여도 상위구간의 세율이 적용되어 취득세액이 크게 증가하므로 납세자 입장에서는 절세전략을 선택하려는 유인이 발생하기 때문이다. 따라서 이러한 계단형세율구조를 적용한 것이 6억원 초과 6억 1천만원 이하, 9억원 초과 9억 1천만원 이하의 과세구간에서 월별 서울특별시 아파트 매매건수를 감소시키는데 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.

12) 두 방법 간 실증분석결과와 차이는 크지 않게 나타난다.

〈표 4〉 가설 1에 대한 회귀분석결과

$$SUM_t = \beta_0 + \beta_1 TB6_t + \beta_2 TB9_t + \beta_3 ESTATE_t + \beta_4 HOUST_t + \beta_5 MG_t + \beta_6 INT_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 PPI_t + \beta_9 CPI_t + \beta_{10} END_t + Year\ Effects + \epsilon_t$$

변 수	OLS		Negative Binomial	
	계수	t-value	계수	Chi-sq
INTERCEPT	36881	3.23***	13.241	71.05***
TB6	-4310.199	-51.92***	-0.978	7312.34***
TB9	-5887.377	-36.45***	-1.925	7466.86***
ESTATE	-9112.326	-4.09***	-1.207	15.60***
HOUST	-46.244	-0.89	-0.007	1.00
MG	1182.768	1.44	0.138	1.49
INT	-48.980	-0.24	-0.005	0.03
KOSPI	367.493	1.52	0.062	3.46*
PPI	-3496.152	-1.72*	-0.510	3.33*
CPI	2379.5	0.63	0.296	0.33
END	54.677	1.30	0.008	2.05
Year Effects	Included		Included	
N of obs.	193,712		193,712	

*¹⁾ 변수의 정의

- SUM_t = t월의 서울특별시 아파트 매매건수(단위 : 동(호)수)
 $TB6_t$ = 과세구간이 6억원 초과 6억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0
 $TB9_t$ = 과세구간이 9억원 초과 9억 1천만원 이하이면 1, 아니면 0
 $ESTATE_t$ = t월의 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(단위 : 2019=100)
 $HOUST_t$ = t월의 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그 값(단위 : 동(호)수)
 MG_t = t월의 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값(단위 : 십억원)
 INT_t = t월의 CD금리의 자연로그 값(91일물)(단위 : 연 %)
 $KOSPI_t$ = t월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 100)
 PPI_t = t월의 생산자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2015=100)
 CPI_t = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020=100)
 END_t = 12월은 1, 아니면 0

*²⁾ 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 t-값과 Chi-Square 값임.*³⁾ ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.*⁴⁾ 2014년 1월부터 2019년 12월까지 72개월간 월별 서울 자료를 표본으로, 표본수는 193,712개임.

결과적으로 대다수의 납세자들은 차등세율 한계구간에서 조세부담을 회피하기 위해 가격조정을 하게 되고 이로 인해 주택 거래량이 왜곡되는 문턱효과를 초래하게 된다.

이러한 결과는 6억원 차등세율 구간에서는 본 연구와 마찬가지로 한계세율 구간 중 높은 차등세율이 적용되는 구간의 비중이 유의하게 감소하였지만 9억원 차등세율 구간에서는 유의한 변동이 나타나지 않은 임상빈·차승민(2018)의 결과와 차이점이 있다. 2010년~2016년까지 서울과 경기지역의 아파트 실거래가 신고자료를 이용하여 분석한 임상빈·차승민(2018)과 달리 본 연구에서는 서울특별시에서 가장 많은 주택 거래량이 아파트에 해당하므로 서울시의 아파트 거래량을 이용하고, 사선형 누진세율구조로 변경되어 시행된 이후 연도까지 포함하여 분석대상 기간을 2019년까지 확장하여 설정하였기 때문으로 추론된다.

통제변수의 실증분석 결과를 살펴보면 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(ESTATE)과 생산자물가지수의 자연로그 값(PPI)은 예상대로 서울특별시 아파트 매매건수와 유의한 음(-)의 관계로 나타난다. 이는 주택매매가격 종합지수, 생산자물가지수가 아파트 매매건수에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 특히 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(ESTATE)은 최소자승법과 음이향회귀분석의 결과 모두 매매건수와 1% 유의수준 음(-)의 값으로 나타난다. 또한 생산자물가지수의 자연로그 값(PPI)은 최소자승법과 음이향회귀분석의 결과 모두 매매건수와 10%의 유의수준에서 음(-)의 관계를 보인다.

나. 가설 2의 검증 결과

다음은 주택 취득세 세율구조가 2020년 1월부터 사선형 세율구조 변경되면서¹³⁾ 이전의 계단형 세율구조하에서 발생하는 문턱효과가 완화되었는지 실증분석한다. <표 5>는 이러한 문턱효과가 세법개정 전보다 완화되었는지 식(3)에 따라 분석한 결과이다. $TB6 \times DR$ 의 계수값 β_3 과 $TB9 \times DR$ 의 계수값 β_4 모두 1%의 유의수준에서 양(+)의 값으로 나타나며 최소자승법과 음이향회귀분석의 결과에서 동일하다. 이는 2020년 1월 1일부터 단순 누진세율구조에서 현행의 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 6억원 및 9억원의 차등세율 한계영역에서 발생하는 문턱효과가 완화되었음을 의미한다. 따라서 행정안전부가 2019년 8월 13일 입법예고에서 입법취지로 제시한 바와 같이 단순 누진세율체계인 취득세의 세율구조로 인해 발생하는 시장왜곡현상이 사선형 세율구조로 개편됨에 따라 완화되었음을 알 수 있다.

통제변수인 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(ESTATE)과 생산자물가지수의 자연로그 값(PPI)을 보면 식(2)의 ESTATE와 PPI에 대한 실증결과와 동일하게 식(3)의 결과에서도 매매건수와 유의한 음(-)의 관계로 나타난다. 반면 서울특별시 주택담보대출 규모의 자연로그 값(MG), 91일물인 CD금리의 자연로그 값(INT), 종합주가지수의 자연로그 값(KOSPI)의 최소자승법과 음이향회귀분석의 결과 모두 매매건수와 1% 유의수준에서 양(+)의 값으로 나타난다. 이

13) 2020년 1월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 시행한다.

는 주택매매가격 종합지수, 생산자물가지수 뿐만 아니라 서울특별시 주택담보대출 규모, CD금리(91일물), 그리고 종합주가지수 모두 매매건수에 큰 영향을 미친다고 볼 수 있다. 또한 서울특별시 주택거래 규모의 자연로그 값(HOUST)의 최소자승법과 음이항회귀분석의 결과와 소비자물가지수의 자연로그 값(CPI)의 음이항회귀분석의 결과는 10% 수준에서 유의하게 양(+)로 보인다. 이를 보면 서울특별시 주택거래 규모 및 소비자물가지수가 아파트 매매건수에 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

〈표 5〉 가설 2에 대한 회귀분석결과

$$\begin{aligned} SUM_t = & \beta_0 + \beta_1 TB6_t + \beta_2 TB9_t + \beta_3 TB6_t \times DR_t + \beta_4 TB9_t \times DR_t + \beta_5 DR_t \\ & + \beta_6 ESTATE_t + \beta_7 HOUST_t + \beta_8 MG_t + \beta_9 INT_t + \beta_{10} KOSPI_t \\ & + \beta_{11} PPI_t + \beta_{12} CPI_t + \beta_{13} END_t + Year\ Effects + \epsilon_t \end{aligned}$$

변 수	OLS		Negative Binomial	
	계수	t-value	계수	Chi-sq
INTERCEPT	-9365.977	-1.09	6.231	26.23***
TB6	-4311.450	-52.74***	-0.978	7170.28***
TB9	-5884.698	-37.00***	-1.925	7316.05***
TB6×DR	824.300	5.62***	0.128	37.82***
TB9×DR	944.826	4.33***	0.147	22.68***
DR	159.456	3.97***	0.025	19.54***
ESTATE	-4092.215	-4.84***	-0.615	26.41***
HOUST	62.409	1.65*	0.010	3.74*
MG	1913.164	3.16***	0.285	11.11***
INT	844.993	11.82***	0.138	184.63***
KOSPI	564.157	3.85***	0.088	18.29***
PPI	-2432.573	-1.91*	-0.463	6.65***
CPI	3759.215	1.35	0.696	3.13*
END	-83.604	-2.65***	-0.014	9.15***
Year Effects	Included		Included	
N of obs.	252,046		252,046	

*¹⁾ 변수의 정의는 <표 4>와 동일

DR_t = 세법개정(2020년) 이후이면 1, 이전이면 0

*²⁾ 2014년 1월부터 2021년 12월까지 96개월간 월별 서울 자료를 표본으로, 표본수는 252,046개임.

다. 추가분석

앞서 회귀분석결과는 2020년부터 계단형 단순 누진세율구조에서 사선형 세율구조로 전환됨에 따라 문턱효과가 완화되었음을 알 수 있다. 하지만 이러한 결과는 2020년 이후 문턱효과가 사라졌다는 것을 의미하는 것은 아니다. 따라서 본 연구는 사선형 세율구조하에서 문턱효과를 파악하기 위해 2020년~2021년까지 자료를 한정하여 가설 1을 검증한다. 다음의 <표 6>은 주택 유상취득의 취득세 세율구조가 사선형 구조로 개편된 이후인 2020년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 서울지역 아파트 거래량을 회귀분석결과이다. 분석결과, 최소자승법 및 음이항회귀 분석에서 TB6 및 TB9의 회귀계수 β_1 과 β_2 모두 1%의 유의수준에서 음(-)의 값으로 나타난다. 정부는 주택유상취득의 세율을 계단형 세율구조에서 사선형 세율구조로 개정하면서 그 이유로 시장왜곡현상을 제시하였지만 <표 6>의 회귀분석결과와 가설 2의 검증결과를 종합해 볼 때 시장왜곡현상이 완화되긴 하였으나 개정이후에도 여전히 존재함을 알 수 있다.

<표 6> 2020년 1월 1일 이후 거래의 가설 1에 대한 회귀분석결과

$$SUM_t = \beta_0 + \beta_1 TB6_t + \beta_2 TB9_t + \beta_3 ESTATE_t + \beta_4 HOUST_t + \beta_5 MG_t + \beta_6 INT_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 PPI_t + \beta_9 CPI_t + \beta_{10} END_t + Year\ Effects + \epsilon_t$$

변 수	OLS		Negative Binomial	
	계수	t-value	계수	Chi-sq
INTERCEPT	-87610.000	-1.46	-8.610	0.87
TB6	-3493.271	-30.28***	-0.851	2295.44***
TB9	-4941.090	-34.96***	-1.778	6646.20***
ESTATE	-16753.000	-2.34	-2.941	7.14
HOUST	-1.879	-0.02	0.002	0.03
MG	11670.000	1.72	2.142	4.22
INT	1019.441	6.51	0.171	49.81
KOSPI	796.826	3.00	0.125	9.38
PPI	7020.929	1.32	1.201	2.15
CPI	-2142.937	-0.25	-0.382	0.09
END	-134.572	-1.98	-0.024	5.21
Year Effects	Included		Included	
N of obs.	58,334		58,334	

*¹⁾ 변수의 정의는 <표 4>와 동일

*²⁾ 2020년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지 24개월간 월별 서울 자료를 표본으로, 표본수는 58,334개임.

V. 결 론

본 연구는 2014년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 서울시의 아파트거래량 분석을 통해 6억원과 9억원의 차등세율구간에서 문턱효과가 존재하는지를 검증한다. 이를 위해 가설 1의 실증분석을 통해 6억원과 9억원의 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 감소하는지 보았다. 또한 정부는 주택시장의 거래가격과 거래량이 왜곡되는 문턱효과와 문제점을 개선하기 위해 2020년 1월 1일 이후 취득하는 분부터 개정 전 2%의 세율이 적용되던 6억원 초과 9억원 이하의 취득가격 구간의 취득세 세율을 순차적으로 증가하는 사선형 세율구조로 개정하였다. 따라서 본 연구는 가설 2의 실증분석을 통해 사선형 세율로 세율구조를 개편하면서 제시한 거래가격 왜곡현상이 실제로 완화되었는지 검증하였다.

가설 1의 검증결과 6억원과 9억원의 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 유의적으로 감소한다. 이는 2013년 12월 26일 주택 유상취득의 취득세 세율이 개정되어 계단형 세율구조가 적용됨에 따라 6억원과 9억원에서 취득가액이 조금만 상승하여도 상위구간의 세율이 적용되어 취득세액이 크게 증가하므로 납세자 입장에서 절세전략을 선택하려는 유인이 발생하기 때문이다. 결과적으로 대다수의 납세자들은 차등세율 한계구간에서 조세부담을 회피하기 위해 거래가격을 조정하게 되고 이로 인해 주택 거래량이 왜곡되는 문턱효과를 초래하게 되므로 단순 누진세율구조로 인해 발생하는 시장왜곡현상이 존재함을 알 수 있다. 또한 가설 2의 검증결과 2020년 1월 1일부터 단순 누진세율구조에서 현행의 사선형 세율구조로 변경됨에 따라 6억원 및 9억원의 차등세율 한계영역에서 발생하는 문턱효과가 완화된다. 하지만 사선형 세율구조로 전환된 이후의 주택 거래량만을 가지고 추가 분석한 결과에서는 6억원과 9억원의 차등세율 적용에 따라 차등세율 한계영역에서 높은 세율이 적용되는 영역의 거래비중이 유의적으로 감소하여 사선형 세율구조하에서 시장왜곡현상이 완화되긴 하였으나 여전히 존재함을 확인할 수 있다.

이상의 연구결과를 바탕으로 최근 주택 유상취득에 대한 취득세 세율체계개편의 정책효과를 평가하고 이에 대한 정책적 개선방안을 제시한다. 계단형 단순 누진세율구조나 사선형 세율구조하에서는 시장왜곡현상이 발생하므로 경제 효율성을 증진하고 조세부담의 분포에 대한 왜곡을 줄이기 위해 주택의 유상취득세 세율을 단일비례세율로 전환할 것을 제안한다. 주택의 취득세 세율을 단일비례세율로 전환할 경우 단일비례세율은 일반부동산의 단일비례세율과 형평성을 고려하여 결정하여야 할 것이다. 다만, 주택에 대한 수요는 거주목적과 투기적 목적이 공존하므로 서민주거안정을 지원하기 위한 정책적 고려가 필요하다. 따라서 주택의 유상취득 취득세 세율을 일반부동산의 표준세율인 4%로 통일하고 실거주목적의 주택 취득은 「지방세특례제한법」에 의한 감면제도를 활용하여 일정 부분 감면하는 방식을 제안한다. 본 연구는 단순비례세율이 적용되던 시기부터 사선형 세율구조로 변환되어 시행된 이후 연도를 포함하는 주택거래자료를 이용

하여 시장왜곡현상을 분석하여 세율체계 개편의 정책효과를 실증분석하고 이를 토대로 현행 주택 취득세 세율체계의 개선방안을 제시한다는 공헌점이 있다. 특히 사선형 세율구조가 시행된 이후의 효과를 분석했다는 점에서 선행연구와 차별점이 있다.

참고문헌

- 노영훈. 2013. “주택거래 활성화를 위한 취득세 감면과 지방재정”, 한국조세재정연구원.
- 이석희 · 전병욱. 2020. “주택시장의 문턱효과에 대한 연구 : 조세, 경기 및 심리적 측면을 중심으로”. 국토연구 제104권 : 117-132.
- 이선화. 2015. “주택시장과세의 기능과 효과에 대한 연구”. 한국지방세연구원.
- 임상빈 · 차승민. 2018. “주택 취득세 차등세율에 대한 납세자 반응”. 세무와 회계연구 제7권 제2호 : 291-318.
- 정운오 · 박성욱. 2009. “부동산세제의 강화가 부동산 매매거래에 미친 영향”. 경영학연구 제38권 제1호 : 269-293.
- 정운오 · 박성욱 · 이성실. 2008. “종합부동산세제 및 배우자 증여재산공제의 변화가 부동산 증여에 미친 영향”. 세무학연구 제25권 제4호 : 29-51.
- 주만수. 2014. “취득세 과세체계의 정상화 방안 연구 : 세율구조를 중심으로”. 한국지방세연구원.
- 주만수 · 윤성호. 2015. “비연속적 취득세율의 주택시장에 대한 효과 분석”. 경제학연구 제64권 제1호 : 151-186.
- Greene, W. H. 2003. *Econometric Analysis*. Upper Saddle River, NJ : Prentice Hall.
- Kopczuk, W., and D. Munroe. 2015. Mansion tax: The effect of transfer taxes on the residential real estate market. *American economic Journal : economic policy* 7 (2) : 214-57.
- Rock, S., S. Sedo, and M. Willenborg. 2000. Analyst following and count-data econometrics. *Journal of Accounting and Economics* 30 (3) : 351-373.
- <https://rt.molit.go.kr/>(국토교통부 실거래가 공개시스템)
- <http://ecos.bok.or.kr/>(한국은행 경제통계시스템)
- <https://kosis.kr/>(국가통계포털)

The Effect of the Differential Tax Rate Structure of Housing Acquisition Tax on Housing Transactions

Yong Won Choi* · Sung Ook Park** · Seo Hyun Kim***

〈Abstract〉

This study examines the problems of the current system, focusing on the tax rate structure of the acquisition tax, and suggests a rational improvement plan. In particular, we examine whether the discontinuity of tax rates following the diagonal progressive tax rate structure, which sequentially increases the acquisition tax rate in the acquisition price range between 600 million won and 900 million won, as well as the simple progressive tax rate structure, causes market distortion.

To this end, it is verified whether the actual transaction distortion has been alleviated as the government's legislative purpose by analyzing the acquisition tax rate from the time when the acquisition tax rate was settled as a simple progressive tax rate to the year after it was implemented after being changed to a diagonal progressive tax rate structure. Specifically, since the largest amount of housing transactions in Seoul corresponds to apartments, it analyzes the amount of apartment transactions in Seoul from 2014 to 2021 to determine whether there is a threshold effect in the differential tax rate section of 600 million won and 900 million won.

As a result of the empirical analysis of this study, as the differential tax rates are applied at 600 million won and 900 million won, the proportion of transactions in the area where the high tax rate is applied in the marginal area of the differential tax rate is significantly reduced. This means that market distortion occurs due to the discontinuity of the tax rate. In addition, even after January 1, 2020, after the change to the diagonal progressive tax rate structure, this market distortion phenomenon is alleviated, but it still exists. As a result, market distortion occurs under a simple progressive tax rate structure or a diagonal progressive tax rate structure, so it is proposed to convert the acquisition tax rate into a single proportional tax rate when acquiring

* Ph.D., Department of Accounting and Taxation, School of Management, Kyung Hee University, Accountant, choi9941@empal.com, First Author

** Professor, Department of Accounting and Taxation, School of Management, Kyung Hee University, sopark@khu.ac.kr, Corresponding Author

*** Ph.D. Student, Department of Accounting and Taxation, School of Management, Kyung Hee University, ksh2019@khu.ac.kr, Co-author

proposed to convert the acquisition tax rate into a single proportional tax rate when acquiring housing for a fee to enhance the efficiency of transactions. In this case, the single proportional tax rate needs to be determined in consideration of the single proportional tax rate and equity of general real estate.

Since demand for housing coexists with residential and speculative purposes, the paid acquisition tax rate of housing is unified to 4% which is the standard tax rate of general real estate, and housing acquisition for actual residential purposes is partially exempted using the Local Tax Restriction Act.

This study makes a contribution through empirically analyzing the policy effect of tax rate system reform through market distortion, and presents a plan to improve the current housing acquisition tax rate system based on this.

〈Key words〉 acquisition tax, differential tax rate structure, housing transaction, threshold effect