

세율변경과 주택 증여

김서현* · 박성욱** · 최용원***

〈요 약〉

2018년 이후 부동산 시장이 과열되자 정부는 투기수요의 차단을 위해 조세 정책적인 측면을 고려하여 종합부동산세 및 양도소득세 세율과 주택 증여에 대한 취득세율을 대폭 인상하였다. 이에 종합부동산세 및 양도소득세와 취득세 부담이 급격히 증가함에 따라 일부 부동산 보유자들은 절세 전략으로 증여를 선택하였다. 따라서 본 연구는 다주택자를 중심으로 한 종합부동산세 및 양도소득세의 세율과 주택 증여에 대한 취득세율 인상이 시행되기 직전에 실제로 주택의 증여등기건수가 증가하였는지 분석한다.

본 연구의 가설 1에 대한 실증분석결과를 살펴보면 음이향회귀분석에서는 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상으로 인해 2019년 6월 1일 직전에 증여가 모두 유의하게 증가하지만 최소자승법에서는 유의한 결과가 잘 나타나지 않는다. 반면에, 다주택자에 대한 강화된 종합부동산세 세율과 양도소득세 증가세 세율의 인상으로 인해 2021년 6월 1일 직전 2개월과 직전 3개월 기간에 최소자승법과 음이향회귀분석 모두 증여가 유의하게 증가한다. 이는 2018년 12월 31일 「종합부동산세법」 개정 시에는 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 비교적 소폭이었으나 2020년 8월 18일 개정 시에는 종합부동산세의 세율이 대폭 인상되었고 동시에 다주택자에 대한 양도소득세 증가세 세율도 인상되어 증여등기건수를 증가시키는데 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 다음으로 가설 2에 대한 최소자승법 및 음이향회귀분석 결과를 보면 2020년 8월 1일 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월에서도 증여가 각각 유의하게 증가한다. 이는 조정대상지역 내에서 시가표준액 3억원 이상인 주택을 증여받는 경우 취득세 세율이 3.5%에서 12%로 개정되어 취득세 부담이 상당히 상승함에 따라 미리 증여하는 것을 알 수 있다. 나아가 주요 부동산 세율의 변화가 증여등기건수에 미친 영향을 수도권 및 비수도권으로 나누어 추가분석한 결과에서는 2019년 6월 1일 직전 1개월과 직전 2개월, 그리고 2021년 6월 1일 직전 2개월의 기간에 비수도권을 중심으로 증여등기건수가 증가한다. 이는 비수도권 주택의 공시가격은 대부분 6억원 이하이므로 증여세 부담 없이 배우자에게 증여가 가능하기에 나온 결과로 볼 수 있다. 한편 주택 증여에 대한 취득세 세율 인상의 경우는 주요 분석결과와 질적으로 유사하게 나타난다.

* 경희대학교 대학원 회계·세무학과 박사(수료), ksh2019@khu.ac.kr, 주저자

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

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

본 연구는 주택 소유자들이 부동산 관련 조세부담이 증가하는 경우 절세전략으로 증여를 활용한다는 결과를 제시한다. 따라서 조세법안을 입안할 때 납세자들의 반응을 미리 예측하여 입법취지에 가장 적절한 방안을 마련하는 것이 중요함을 시사한다.

〈주제어〉 증여, 종합부동산세, 양도소득세, 취득세

I. 서 론

부동산 시장이 과열됨에 따라 참여정부는 다양한 조세정책을 도입하여 시장을 안정시켰고 이에 따라 2000년 이후부터 부동산 보유세 및 양도소득세가 급격하게 증가하였다. 이와 마찬가지로 2018년 이후에 부동산 시장이 과열되자 문재인 정부도 주택시장을 안정시키기 위한 다양한 방안을 발표하였다. 이는 주택의 수요 및 공급측면으로 나누어 시행되었다. 구체적으로 수요측면에서는 투기수요의 근절과 실수요자 보호 원칙에 따라 과열지역의 투기수요 유입차단에 대한 정책방향이 집중되었다. 조세정책 측면에서는 투기수요의 차단을 위해 주택에 대한 종합부동산세와 양도소득세의 세율이 대폭 인상되었다. 그리고 종합부동산세 측면에서는 부동산 보유에 대한 과세형평성 제고를 위해 다주택자 및 법인소유의 주택에 대한 세율이 인상되었고 고가 1주택자의 세율도 인상되었다.

당시 정부는 두 차례의 「종합부동산세법」 개정을 통해 종합부동산세 세율을 인상하였다. 먼저 2018년 12월 31일에 종합부동산세 세율을 인상하였으나 주택가격의 상승이 지속되자 7.10 주택시장 안정화 대책으로 2020년 8월 18일에도 종합부동산세 세율을 대폭 인상하였다. 또한 동 대책으로 다주택자의 양도소득세 세율도 인상하였다. 이에 2020년 8월 18일 「소득세법」 개정에서 2년 미만의 단기 보유 주택 등에 대한 양도소득세 세율이 인상되었으며, 조정대상지역 다주택자에 대한 중과세율이 인상되었다. 그리고 정부는 종합부동산세와 양도소득세 세율의 인상과 더불어 다주택자 및 법인사업자들의 주택 양도를 유도하고자 주택 증여에 대한 취득세율도 대폭 인상하였다. 이에 2020년 8월 12일 「지방세법」의 개정을 통해 다주택자와 법인이 주택을 취득하는 경우와 증여를 통한 주택의 취득 시에도 세율을 대폭 인상하였다.

이처럼 다주택자 등에 대한 세부담이 증가할 경우 절세전략으로 양도, 증여 등을 고려할 수 있다. 부동산 시장 전망에 따라 다주택자들은 보유세나 양도소득세의 부담을 회피하기 위하여 증여를 고려할 것이다. 또한, 증여에 대하여 취득세를 중과세하게 되면서 증여를 고려하는 소유자들은 취득세의 중과세가 시행되기 전에 증여를 미리 할 가능성이 크다.

이를 바탕으로 본 연구는 종합부동산세, 양도소득세 및 취득세 부담의 증가가 증여등기건수에 미치는 영향을 검증하고자 한다. 먼저 다주택자에 대한 첫 번째 종합부동산세 세율 인상이 시행되는 최초 과세기준일 직전에 주택의 증여등기건수가 증가하는지 살펴본 후, 다주택자에 대

한 강화된 종합부동산세 세율 인상이 시행되는 최초 과세기준과 양도소득세 중과세율 인상의 시행일 직전에 주택의 증여등기건수가 증가하는지를 분석한다. 그리고 주택 증여에 대한 취득세 세율 인상이 시행되기 전 주택의 증여등기건수가 증가하는지를 조사한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제 I 장에서 연구의 목적을 살펴보고 제 II 장에서 제도적 배경과 선행연구를 기술한다. 제 III 장에서는 가설을 설정하고 연구모형을 설계하며, 제 IV 장에서는 실증분석의 결과를 도출한다. 마지막으로 제 V 장에서는 결론을 맺고 공헌점을 기술한다.

II. 제도적 배경 및 선행연구

1. 제도적 배경

2018년 이후의 부동산 시장 과열기 때 시장 억제 정책을 펼친 문재인 정부와 마찬가지로 그 이전에 2000년대에도 부동산 시장이 과열됨에 따라 참여정부는 시장을 안정시키기 위한 다양한 조세정책을 도입하였다. 이와 관련하여 2001년 8월부터 2008년 4월까지의 표본을 대상으로 분석한 정운오·박성욱·이성실(2008)의 연구를 살펴보면 부동산 보유세와 양도소득세 부담이 상승함에 따라 질세전략으로 증여가 증가한 것으로 나타났다. 특히 2005년에 종합부동산세의 최초 시행을 앞두고 수도권과 비수도권 소재의 증여가 유의하게 증가하였으며, 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득세 중과규정이 시행되기 직전에 수도권 소재의 부동산 증여가 증가하였다. 이를 바탕으로 본 연구는 2010년부터 2021년까지의 표본을 확장하여 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상 및 양도소득세 중과세율 인상이 시행되는 최초 과세기준일 직전에 주택의 증여등기건수가 어떻게 나타나는지 분석해 보고자 한다. 또한 참여정부 때는 취득세율의 변동이 없었으나 본 논문에서는 취득세까지 포함하였기에 더욱 의미 있는 결과가 나올 것으로 판단된다.

다음은 본 연구대상인 부동산 관련 세법 규정을 서술한다. 먼저 다주택자에 대한 종합부동산세 세율을 인상과 양도소득세 세율의 인상을 살펴본 후 주택 증여 등에 대한 취득세 세율의 인상을 검토한다.

가. 다주택자 종합부동산세 세율의 인상

2018년 부동산 시장이 과열되자 정부는 이를 안정시키기 위해 다주택자에 대한 종합부동산세 세율을 인상하였는데 2018년 12월 31일 「종합부동산세법」 개정 시에는 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 세율을 달리 적용하였다. 동 개정에 따라 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우에는 과세표준 구간별로 0.5%부터 2.7%의 초과누진세율이 적용되었다. 그리고 납세의무자가 3주택을 소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우에는 과세표준구간별로 0.6%부터

3.2%의 초과누진세율이 적용되었다.¹⁾ 동 개정규정은 종합부동산세의 특성상 2019년 6월 1일 현재 과세대상 주택을 소유하는 자부터 동 개정규정이 적용되는 것이다.

하지만 이후에도 계속되는 주택가격의 상승으로 인해 투기수요 억제와 가격 안정화를 위한 7.10 부동산 대책이 발표되었다. 동 대책의 일환으로 2020년 8월 18일 종합부동산세 세율이 현행과 같이 인상되었다. 다음의 <표 1>을 보면 2주택 이하를 소유한 경우에는 과세구간별로 0.1%에서 0.3% 소폭 인상되었다. 반면에 조정대상지역 2주택을 포함한 3주택 이상의 다주택자의 경우에는 과세구간별로 0.6%에서 2.8% 대폭 인상되었다. 동 개정에 따라 다주택자들의 보유세부담이 상당히 증가하게 되었다.

한편 2020년 8월 18일 개정으로 법인의 주택 보유에 대한 종합부동산세 세부담도 대폭 증가하게 되었다. 개정 전에는 개인과 동일한 세율이 적용되었으나 개정에 따라 법인이 2주택 이하를 소유한 경우에는 3%, 3주택 이상을 소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우에는 6%의 단일세율이 적용되었다.²⁾ 동 개정 시 법인에 대한 세부담 상한규정도 배제되어 2021년 분 종합부동산세액이 대폭 증가되었다.³⁾ 2020년 8월 18일 개정규정은 종합부동산세의 특성상 2021년 6월 1일 현재 과세대상 주택을 소유하는 자부터 동 개정규정이 적용되는 것이다.

<표 1> 2020.8.18. 주택분 종합부동산세 세율변경

과세표준	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외)			3주택 이상 (조정대상지역 2주택 포함)		
	개정 전	개정 후	증가율	개정 전	개정 후	증가율
3억원 이하	0.5%	0.6%	0.1%	0.6%	1.2%	0.6%
3억원 초과 6억원 이하	0.7%	0.8%	0.1%	0.9%	1.6%	0.7%
6억원 초과 12억원 이하	1.0%	1.2%	0.2%	1.3%	2.2%	0.9%
12억원 초과 50억원 이하	1.4%	1.6%	0.2%	1.8%	3.6%	1.8%
50억원 초과 94억원 이하	2.0%	2.2%	0.2%	2.5%	5.0%	2.5%
94억원 초과	2.7%	3.0%	0.3%	3.2%	6.0%	2.8%

※ 자료 : 『종합부동산세법』(2020. 8. 18. 법률 제17478호 일부개정, 2021. 1. 1. 시행) 제9조 제1항.

나. 다주택자 양도소득세 세율의 인상

양도소득세는 부동산 시장의 상황에 따라 자주 개정되었다. 그동안 정부는 시장의 안정이나

1) 구 『종합부동산세법』(2018. 12. 31. 법률 제16109호) 제9조 제1항.

2) 『종합부동산세법』(2020. 08. 18. 법률 제17478호 일부개정, 2021. 01. 01. 시행) 제9조 제2항.

3) 『종합부동산세법』(2020. 08. 18. 법률 제17478호 일부개정, 2021. 01. 01. 시행) 제10조.

수요의 진작을 위하여 양도소득세를 활용하였다. 특히 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건의 완화 또는 강화, 장기보유특별공제의 요건과 공제율의 조절, 양도소득세 세율의 인상 또는 인하 그리고 지정지역의 지정 및 해제 등을 정책 수단으로 사용하였다. 부동산의 양도소득에 대한 세율은 「소득세법」 제55조에 따른 기본세율 6%~45%가 적용된다. 다만, 미등기양도자산, 단기보유 양도자산 및 1세대 다주택자 등은 기본세율을 적용하지 아니하고 중과세율이 적용된다.

정부는 2020년 7.10 주택시장 안정화 대책을 발표하였다. 양도소득세와 관련된 동 대책의 일환을 살펴보면 투기수요를 억제할 위해 단기 양도차익 환수의 강화와 다주택 중과세율의 인상 방안이 제시되었다. 이에 따라 2년 미만 단기 보유 주택 등 양도소득세율이 기본세율 또는 40%에서 2020년 8월 18일 「소득세법」이 개정됨에 따라 60% 또는 70%의 중과세율이 적용되었다. 또한 분양권 양도소득의 세율은 조정대상지역에 있는 분양권을 양도하는 경우 50%의 중과세율이 적용되었으나 개정에 따라 2021년 6월 1일 이후 양도분부터는 지역구분 없이 60% 또는 70%의 중과세율이 적용되었다.

뿐만 아니라 「소득세법」이 개정됨에 따라 조정대상지역 다주택자에 대한 중과세율도 인상되었다. 기존 2주택자의 양도에 대하여 10%, 3주택 이상자에 대하여 20%의 추가세율이 적용되던 것이 2021년 6월 1일 이후 양도분부터는 각각 20%, 30%의 추가세율이 적용되었다. 조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과세율의 개정내용은 다음의 <표 2>와 같다. 또한 주택 수를 계산할 때 조합원입주권을 포함해 왔으나 분양권도 주택수에 포함되도록 개정되었다. 이러한 다주택자에 대한 양도소득세 세율 인상의 시행시기도 종합부동산세 세율 인상에 맞추어 2021년 6월 1일 이후 양도분부터 적용되었다. 이는 2020년 8월 18일 「소득세법」을 개정하면서 다주택자의 매물을 유도하기 위하여 충분한 유예기간을 부여하고자 한 것이다.

<표 2> 조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과세율

구분	2021.5.31. 이전 양도	2021.6.1. 이후 양도
1세대 2주택	기본세율+10%	기본세율+20%
1세대 3주택 이상	기본세율+20%	기본세율+30%

※자료 : 「소득세법」 제104조 제7항.

다. 주택 증여 등에 대한 취득세 세율의 인상

취득세 세율은 과세대상 물건별, 취득 유형별 및 납세의무자별로 달리 규정하고 있다. 특히 과세대상 자산 중 주택에 대한 취득세 세율은 상속으로 인한 취득은 2.8%, 증여 등 상속 이외의 무상취득은 3.5%, 비영리사업자가 증여 등에 의하여 무상으로 취득하는 경우에는 2.8%, 원시취득은 2.8%, 유상승계취득은 1%~3%의 세율이 적용된다.

그동안 정부는 주택시장의 안정화 방안으로 주로 주택의 유상취득에 대한 취득세 감면정책을 활용하여 경기상황에 따라 감면율을 증감 또는 폐지시켜 왔다. 다만, 당시 주택시장의 침체에 따라 2014년 1월 1일부터 주택의 유상승계취득의 세율을 1%~3%로 영구인하 하였다. 하지만 이후 주택시장이 과열되자 다주택자, 법인, 증여취득에 대하여 취득세를 중과세하기 위해 「지방세법」을 개정하였다. 특히 2019년 12월 31일 「지방세법」 개정 시 1세대가 4주택 이상의 주택을 취득하는 경우에는 1%~3%의 주택 유상거래 세율의 적용을 배제하고 4%의 단일세율이 적용되도록 하였다.⁴⁾ 그리고 동 개정규정은 2020년 1월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용되었다.⁵⁾

이후에도 정부는 주택시장 안정화를 위해 2020년 7.10 주택시장 안정화 대책을 발표하였다. 이에 따라 2020년 8월 12일 「지방세법」이 다시 개정되었다. 동 개정예에 따라 다주택자 및 법인이 취득하는 경우와 증여를 통한 취득의 취득세 세율이 인상되었다.⁶⁾ 다주택자의 취득세 세율은 조정대상지역과 조정대상지역 이외로 구분하고 부동산 취득의 일반세율(4%)에 중과기준세율(2%)의 2배 또는 4배를 가산하여 계산한 세율이 적용되었다. 또한 법인이 주택을 취득하는 경우에는 표준세율(1%~3%)의 적용을 배제하고, 부동산 취득의 일반세율(4%)에 중과기준세율(2%)에 4배를 곱한 세율을 가산하여 계산한 세율이 적용되었다. 결과적으로 법인이 주택을 취득하는 경우에는 취득지역이나 취득가액에 불구하고 일괄적으로 중과세 세율(12%)이 적용되었다.

한편 주택의 상속 이외 무상취득(증여 등) 시에도 중과세 세율이 적용되었다. 2018년과 2020년에 다주택자에 대한 종합부동산세 세율이 인상되었는데, 이는 다주택자의 주택보유에 따른 보유세 부담을 강화함으로써 다주택 보유를 억제하고 주택 양도를 유도하기 위한 것이었다. 그러나 주택 소유자들은 보유세 인상에 대응하는 전세전락으로 증여를 결정할 수 있다. 이에 정부는 증여 대신 양도를 유도하기 위하여 증여취득에 대한 취득세 세율을 대폭 인상하였다. 따라서 다음의 <표 3>을 보면 조정대상지역 내에서 시가표준액이 3억원 이상인 주택을 증여받는 경우의 취득세 세율이 개정 전 3.5%에서 개정 후 12%로 대폭 인상되었다.

이러한 2020년 8월 12일 「지방세법」 개정예에 따른 다주택 취득, 법인의 취득 및 증여취득에 대한 중과세 규정은 2020년 8월 12일부터 시행되므로 2020년 8월 12일 이후 취득하는 주택부터 적용되는 것이다.

4) 「지방세법」 제11조 제4항 제1호, 동 개정규정은 표준세율을 4%로 하는 것이다.

5) 「지방세법」 부칙 (2019. 12. 31. 법률 제16855호) 제1조, 제3조.

6) 「지방세법」 제13조의2, 동 개정규정은 제13조의2를 신설하여 중과세 세율로 규정하였다.

〈표 3〉 주택 증여취득 시 취득세 세율

구 분		취득세 세율
조정대상지역 이외		3.5%
조정대상지역	시가표준액 3억원 미만	3.5%
	시가표준액 3억원 이상	12% ^{*1)}

*1) 증여취득 취득세 세율 : 4% + 증가기준세율(2%) × 4배.

2. 선행연구

부동산과 관련된 조세의 부담과 증여와의 관계를 분석한 연구는 소수에 불과하다. 주택 보유세 및 양도소득세 부담과 증여와의 관계를 분석한 연구는 박용일(1999), 정운오·박성욱·이성실(2008) 및 임상빈(2021)이 있다.

먼저 박용일(1999)은 상속세와 증여세에 영향을 미칠 것으로 판단되는 상속공제에 대한 상대적 증여공제, 이자율의 변동 및 누진합산대상 증여가액이 증여에 영향을 미치는지를 분석하였다. 실증분석결과, 상속공제에 비하여 상대적으로 증여공제가 증가할수록 증여는 증가하였다. 또한 누진합산대상 증여가액이 증가할수록 증여는 감소하였다.

정운오·박성욱·이성실(2008)은 2001년 8월부터 2008년 4월까지의 월별증여등기건수를 통해 당시 종합부동산세제의 도입이 부동산 증여를 증가시켰는지를 검증하였다. 연구결과를 살펴보면 종합부동산세의 최초 시행을 앞두고 수도권뿐만 아니라 비수도권 소재 증여가 증가하였다. 이는 종합부동산세제가 2005년에 최초 시행되기 직전에 부동산 과다보유자들이 증여를 통해 조세부담을 감소시켰을 가능성을 보여준다. 또한 2008년 배우자 증여재산공제한도가 기존의 3억원에서 6억원으로 확대된 이후에 비수도권 소재 부동산 증여가 증가한 것으로 나타났다. 그리고 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득세 증과규정이 시행되기 직전에 수도권 소재 증여가 증가한 것으로 나타났다.

임상빈(2021)은 정책적 시사점 보고서에서 증여거래의 단순 증가 추세가 주택시장에 중요한 거래요인으로 자리를 잡고 있음을 보여주었다. 이는 인구 고령화에 따른 자산 보유 기간이 길어짐에 따라 상속이 아닌 증여거래를 통해 세대 간에 부의 이전이 이루어진다는 것을 의미한다고 보았다. 또한 주택 소유자들이 종합부동산세를 절세하면서 동시에 높은 양도소득세 부담을 회피하는 방안으로 매매 보다 증여거래를 선택한다고 보았다.

본 연구는 종합부동산세, 양도소득세 및 취득세의 부담이 증가됨에 따라 납세자들이 절세전략으로 증여를 선택하는지 실증적으로 분석한다는 점에서 선행연구와 차별점이 있다.

Ⅲ. 가설설정 및 연구설계

1. 연구가설

2018년 이후 부동산 시장 안정화 방안으로 다주택자 등의 주택에 대한 종합부동산세와 양도소득세의 세율을 대폭 인상되고 주택의 증여취득에 대한 취득세 세율도 인상되었다. 이와 관련된 내용은 다음의 <표 4>와 같다.

<표 4> 주요 부동산 세제의 변화

구분	내 용	입법 예고일	개정일	시행일	과세 기준일
종합 부동산세	• 2주택 이하 소유 : 0.5%~2.7% • 3주택 이상 : 0.6%~3.2%	2018년 7월 31일	2018년 12월 31일	2019년 1월 1일	2019년 6월 1일 (가설 1-1 기준일)
	• 2주택 이하 소유 : 0.6%~3% • 3주택 이상 : 1.2%~6%	2020년 7월 23일	2020년 8월 18일	2021년 1월 1일	2021년 6월 1일 (가설 1-2 기준일)
양도 소득세	• 단기양도자산 : 60% 또는 70% • 중과세율 +10% 상승	2020년 7월 28일	2020년 8월 18일	2021년 6월 1일 (가설 1-2 기준일)	—
주택 증여 등 취득세	• 주택 유상승계취득 : 8% 또는 12% • 주택 무상승계취득 : 12%	2020년 7월 24일	2020년 8월 12일	2020년 8월 12일 (가설 2 기준일 ^{*1)})	—

*1) 2020년 8월 12일 시행이 기준이지만 증여 데이터는 월별 단위이기 때문에 2020년 8월 1일을 기준으로 한다.

먼저 다주택자 등에 대한 종합부동산세 세율이 두 차례 인상되었다. 종합부동산세 세율의 첫 번째 인상은 2018년 12월 31일이며, 동 개정예에 따라 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 세율이 달리 적용되었다. 구체적으로 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우에는 과세표준 구간별로 0.5%부터 2.7%의 초과누진세율이 적용되며, 납세의무자가 3주택을 소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우에는 과세표준구간별로 0.6%부터 3.2%의 초과누진세율이 적용되는

것이다.⁷⁾ 동 개정규정은 2019년 1월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용되나 종합부동산세의 특성상 2019년 6월 1일 현재 과세대상 주택을 소유하는 자부터 적용된다. 이처럼 다주택자 등에 대한 세부담이 증가할 경우 이에 대응하기 위해 양도, 증여 등의 절세전략 등이 고려될 수 있다. 특히 부동산 시장 전망에 따라 다주택자들은 보유세나 양도소득세의 부담을 회피하기 위하여 증여를 고려할 것이다. 따라서 첫 번째 종합부동산세 세율 인상이 최초 적용되는 과세기 준일은 2019년 6월 1일이므로 다주택자가 인상된 종합부동산세의 부담을 회피하기 위하여 증여를 선택할 경우 2019년 6월 1일 이전에 증여할 것으로 예상하므로 다음과 같이 가설 1-1을 설정한다.

가설 1-1 : 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상의 최초 과세기준일 직전 주택의 증여등기건수는 증가한다.

다음으로 2020년 7.10 부동산 대책에 따른 종합부동산세 세율의 두 번째의 인상은 2020년 8월 18일이며, 동 개정에 따라 2주택 이하를 소유한 경우에는 과세구간별로 세율이 0.1%에서 0.3% 소폭 인상되었고, 조정대상지역 2주택을 포함한 3주택 이상의 다주택자의 경우에는 과세구간별로 세율이 0.6%에서 2.8% 대폭 인상되었다. 동 개정규정은 종합부동산세의 특성상 2021년 6월 1일 현재 과세대상 주택을 소유하는 자부터 적용되는 것이다. 뿐만 아니라 7.10 주택시장 안정화 대책으로 양도소득세 측면에서 다주택자의 양도소득세 세율도 인상되었다. 구체적으로 2020년 8월 18일 「소득세법」 개정에 따라 2년 미만의 단기 보유 주택 등의 양도소득세 세율이 인상되었으며, 조정대상지역 내의 다주택 양도에 대한 중과세율도 인상되었다. 개정 전에 2주택자의 양도에 대하여 10%, 3주택 이상에 대하여 20%의 추가세율이 적용되던 것이 2021년 6월 1일 이후 양도분부터는 각각 20%와 30%의 추가세율이 각각 적용되었다.⁸⁾ 따라서 강화된 종합부동산세 세율이 최초 적용되는 과세기준일은 2021년 6월 1일이며, 2020년 8월 18일 개정된 「소득세법」은 2021년 6월 1일 이후 양도분부터 적용되는 것이다. 결과적으로 상승한 종합부동산세와 양도소득세의 부담을 회피하기 위하여 증여를 선택할 경우 2021년 6월 1일 이전에 증여를 하여야 한다. 따라서 가설 1-2를 다음과 같이 설정한다.

가설 1-2 : 다주택자에 대한 강화된 종합부동산세 세율 인상의 최초 과세기준일 및 양도소득세 중과세율 인상의 시행일 직전 주택의 증여등기건수는 증가한다.

정부는 다주택자 및 법인사업자들의 주택 양도를 유도하고자 주택 증여에 대한 취득세 세율

7) 구 「종합부동산세법」(2018. 12. 31. 법률 제16109호) 제9조 제1항.

8) 다만, 다주택자에 대한 양도소득세 중과배제조치가 2022년 5월부터 2024년 5월까지 유예되었지만 본 연구의 표본 기간은 2010년부터 2021년까지이므로 본 연구 결과에는 영향이 없다.

을 대폭 인상하였다. 구체적으로 2020년 8월 12일 『지방세법』 개정을 통해 다주택자 및 법인이 주택을 취득하는 경우와 증여를 통한 주택의 취득 시 세율을 대폭 인상하였다. 이에 따라 다주택자 및 법인의 주택취득에 대해서는 8% 또는 12%의 취득세 세율이 적용된다. 또한 조정대상 지역 내에서 공시가격 3억원 이상의 주택을 증여받는 경우 취득세 세율은 개정 전 3.5%에서 12%로 대폭 인상되었다. 동 개정규정은 2020년 8월 12일부터 시행된다. 이처럼 증여에 대하여 취득세를 중과세하게 되면서 증여를 고려하는 소유자들은 취득세의 중과세가 시행되기 전에 증여를 할 가능성이 크다. 그러므로 주택의 증여취득에 대한 증가되는 취득세 부담을 회피하기 위해서는 2020년 8월 12일 이전에 증여하여야 한다. 따라서 가설 2를 다음과 같이 설정한다.

가설 2 : 주택 증여에 대한 취득세율 인상의 시행일 직전 주택의 증여등기건수는 증가한다.

2. 연구설계

가. 표본선정

본 연구의 실증분석을 위한 자료는 2010년부터 2021년까지 17개 광역시도의 월별 증여등기 건수이다.⁹⁾ 부동산 증여를 하면 반드시 증여등기를 하므로 현실적으로 획득할 수 있는 자료 중 증여등기건수는 증여 횟수의 증감을 관찰하기에 가장 적절한 자료라고 판단된다. 본 자료는 한국부동산원 통계시스템에서 주택거래 중 단독, 다가구의 동수와 아파트, 연립, 그리고 다세대의 호수에 대한 자료를 수집한다.¹⁰⁾ 한편, 실증분석 모형의 통제변수인 주택매매가격 종합지수는 2010년부터 2021년까지 월별 주택가격지수이다. 또 다른 통제변수인 주택담보대출 규모는 2010년부터 2021년까지 17개 광역시도의 예금취급기관의 지역 및 월별 주택담보대출 규모이다.¹¹⁾ 다만, 2012년 9월부터 세종특별자치시의 통계가 추가됨에 따라 그동안 충남(연기군 전체, 공주시 일부) 및 충북(청원군 일부) 지역에 포함되었던 일부 지역이 세종특별자치시로 이관되었다. 그리고 앞의 두 변수뿐만 아니라 CD금리(91일물), 종합주가지수, 생산자물가지수 및 소비자물가지수 변수는 모두 한국은행 경제통계시스템을 통해 입수한다. 또한 월별 전국 주택거래규모 및 연별 전국 지역내총생산¹²⁾ 통계는 국가통계포털 자료에 근거한다.

-
- 9) 한국부동산원(<https://www.reb.or.kr/>)을 통해 입수한 세종자치시의 자료는 2012년 7월부터 존재한다.
 10) 한국부동산원 통계시스템은 ‘부동산 거래신고에 관한 법률’에 따른 부동산 신고자료 및 ‘등기특별조치법’에 따른 부동산 검인자료가 각 지자체로 접수되면 각 지자체별로 개별적으로 관리하고 있는 자료를 매월 초 국토교통부 부동산거래관리시스템을 통해 취합한다. 이러한 부동산거래 데이터를 넘겨받아 한국부동산원에 구축되어 있는 DB에 업데이트를 통한 기초정보 생성한다.
 11) 시·도별 구분은 취급점포 소재지 기준이며, 2017년 2월 이후 인터넷전문은행은 서울지역으로 분류한다.
 12) 국가통계포털(<https://kosis.kr/>)을 통해 입수한 세종특별자치시의 자료는 2013년 충남북에서 분리됨에 따라 2013년부터 자료가 존재한다.

나. 연구모형

본 연구의 실증모형은 아래 식 (1)의 회귀분석모형이다.

$$\begin{aligned} GIFT_{it} = & \beta_0 + \beta_1 CRA(1,2,3)_{it} + \beta_2 CRB(1,2,3)_{it} + \beta_3 AT(1,2,3)_{it} + \beta_4 ESTATE_{it} \\ & + \beta_5 HOUST_{it} + \beta_6 MG_{it} + \beta_7 INT_t + \beta_8 KOSPI_t + \beta_9 GRDP_{it} + \beta_{10} PPI_t \\ & + \beta_{11} CPI_t + \varepsilon_{it} \end{aligned} \quad (1)$$

여기서, $GIFT_{it}$ = i지역, t월의 전체 부동산 증여등기건수(단위 : 동(호)수, 1,000㎡) ;
 $CRA(1,2,3)_{it}$ = 2019.6.1 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;
 $CRB(1,2,3)_{it}$ = 2021.6.1 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;
 $AT(1,2,3)_{it}$ = 2020.8.1 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;
 $ESTATE_{it}$ = i지역, t월의 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(단위 : 2021.6=100) ;
 $HOUST_{it}$ = i지역, t월의 전국 주택거래 규모의 자연로그 값(단위 : 동(호)수) ;
 MG_{it} = i지역, t월의 전국 주택담보대출 규모의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
 INT_t = t월의 CD금리의 자연로그 값(91일물)(단위 : 연%) ;
 $KOSPI_t$ = t월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 100) ;
 $GRDP_{it}$ = i지역, t년의 전국 지역내총생산의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
 PPI_t = t월의 생산자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2015=100) ;
 CPI_t = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020=100) ;
 ε_{it} = 잔차항.

종속변수 $GIFT$ 는 17개 광역시도에 소재한 부동산의 월별 증여등기건수로 부동산 증여등기건의 대용치이고 주요 관심변수인 CRA , CRB , AT 는 부동산 세제 변화에서 제시된 세 가지 주요 더미변수이다. 구체적으로 살펴보면 먼저 CRA 는 가설 1-1을 검증하기 위한 변수이다. 이는 2018년 12월 31일 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 발표된 이후, 해당 과세기준일인 2019년 6월 1일 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월에 해당하면 1, 아니면 0의 값을 가진다. 다음으로 CRB 는 가설 1-2를 검증하기 위한 변수이다. 이는 2020년 8월 18일 7.10 부동산 대책의 일환으로 종합부동산세 세율이 인상되고, 다주택자 등에 대한 양도소득세 중과세 세율이 인상된 이후 실질적으로 적용되는 2021년 6월 1일 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월에 해당하면 1, 아니면 0의 값을 가진다. 마지막으로 AT 는 가설 2를 검증하기 위한 변수로 주택 증여취득에 대한 세율이 인상된 이후인 2020년 8월 1일 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월에 해당하면 1, 아니면 0의 값을 갖는다.¹³⁾ 이렇게 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월을 각각 분석하는 이유는 다른 세제정책과의 혼합효과(compounding effect)를 제거하기 위함이다. 특히 위의 세 더미변수를 1로 코우딩한 기간에서는 모두 증여가 증가할 것으로 기대되므로 세 변수의 계수부호는 모두 양(+)이 될 것으로 예상된다.

13) 원래 2020년 8월 12일 시행이 기준이나 증여 데이터는 월별 데이터 단위이기 때문에 2020년 8월 1일 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 기준으로 한다.

한편 통제변수는 정운오·박성욱·이성실(2008)의 논문에서 *ESTATE*, *HOUST* 변수를 사용하였고, 정운오·박성욱(2009)의 논문에서 *KOSPI*, *GRDP* 변수를 반영한다. 또한 임상빈·차승민(2018) 논문을 참고하여 *INT*, *MG*, *PPI*, *CPI* 변수를 사용한다. 구체적으로 부동산 시장변수로 주택매매가격종합지수(*ESTATE*)와 전국 주택거래규모(*HOUST*)가 있으며, 부동산 관련 금융정책 변수로 전국 주택담보대출 규모(*MG*)를 포함한다. 또한, 금융자산 관련 변수인 CD금리 91일물(*INT*) 및 종합주가지수(*KOSPI*)를 통제변수로 사용한다. 그리고 거시경제적인 통제변수로 지역내총생산(*GRDP*)과 생산자물가지수(*PPI*) 및 소비자물가지수(*CPI*)를 포함한다. 이러한 8가지 통제변수는 모두 변수의 특성을 고려하여 자연로그를 적용한 값을 사용한다.

먼저 부동산 시장의 경기와 연관된 주택매매가격종합지수(*ESTATE*)를 포함한 이유는 부동산 가격이 오를 때 부동산 소유자들은 양도 또는 증여를 선택하는 경우가 증가하기 때문이다. 그러므로 부동산 가격이 높을수록 증여는 증가할 것이고 통제변수 *ESTATE*는 양(+)의 부호를 가질 것으로 예상된다. 또한 통제변수 중 전국 주택거래규모(*HOUST*)는 전국 주거용 부동산 양도거래의 규모를 통제하기 위한 것이다. 부동산 거래 규모가 많아질수록 시장이 활성화되어 증여거래가 증가할 것이기 때문이다. 따라서 *HOUST* 통제변수는 양(+)의 부호로 기대된다.

한편 2018년 대출 규제 중심의 9·13 부동산 대책으로 인해 임대보증금이나 주택담보대출이 존재하는 상태에서 자녀 등에게 소유권을 넘기는 ‘부담부 증여’가 어려워졌다. 이러한 부동산 관련 금융정책은 부동산 증여에 부정적인 영향을 미칠 것이다. 금융정책을 강화하면 주택담보대출규모는 감소할 것이다. 결과적으로 통제변수인 전국 주택담보대출규모(*MG*)가 감소하면 증여거래가 감소할 것으로 판단된다. 따라서 통제변수 *MG*의 계수값은 양(+)로 예상된다.

식 (1)에 포함된 또 다른 통제변수를 살펴보면 금융자산과 관련된 CD금리 91일물(*INT*)과 종합주가지수(*KOSPI*)가 있다. 먼저 금리가 상승하면 전반적인 자산시장이 침체되고 이에 따라 주택시장이 침체됨에 따라 증여거래는 줄어들 것으로 예상된다. 따라서 *INT*의 회귀계수는 음(-)으로 예상된다. 반면, 종합주가지수가 높으면 부동산 자산시장이 전반적으로 과열되어 증여거래도 늘어날 것으로 예상되므로 *KOSPI*의 회귀계수는 양(+)으로 예상된다. 또한 지역내총생산은 각 시도별로 경제활동으로 인해 부가가치가 얼마나 발생되었는지 나타내는 경제지표이므로 지역내총생산(*GRDP*)이 클수록 증여거래도 늘어날 것이므로 *GRDP*의 회귀계수 값은 양(+)으로 예상된다. 이러한 *GRDP*는 월별 자료를 구할 수 없어서 연간 자료를 사용하였으며 이외에 다른 통제변수들은 모두 월별자료를 사용한다.

IV. 실증분석결과

1. 기술통계량

실증분석에 사용된 변수들에 대한 기술통계량은 <표 5>에 제시한다. 식 (1)의 종속변수인 17개 광역시도의 월별 평균증여등기건수($GIFT$)는 431.3건이다.

분석기간 동안 광역시도의 월별 주택매매가격 종합지수($ESTATE$)는 평균 88.84이며, 광역시도의 월별 주택거래 규모($HOUST$)는 평균 7,360.07, 광역시도의 월별 주택담보대출 규모(MG)는 평균 24,477.02로 나타난다. 또한, 월별 평균 CD금리 91일물(INT)는 2.02, 월별 평균 종합주가지수($KOSPI$)는 2,145.05로 나타난다. 그리고 광역시도의 연별 지역내총생산($GRDP$)은 평균 102,776.68, 월별 평균 생산자물가지수(PPI)는 103.28, 월별 평균 소비자물가지수(CPI)는 95.47로 나타난다.

<표 5> 기술통계량

Variable	N	Mean	Std	Min	Q1	Median	Q3	Max
$GIFT_{i,t}$	2,414	431.30	520.83	0.00	18.00	182.00	285.00	460.00
$ESTATE_{i,t}$	2,414	88.84	9.95	63.50	63.50	82.60	90.10	96.90
$HOUST_{i,t}$	2,414	7,360.07	7,892.07	733.00	733.00	3,331.00	4,730.50	7,923.00
$MG_{i,t}$	2,414	24,477.02	41,050.73	679.90	679.90	4,349.00	8,115.65	19,549.60
INT_t	2,414	2.02	0.84	0.63	0.63	1.43	1.71	2.66
$KOSPI_t$	2,414	2,145.05	353.39	1,648.30	1,648.30	1,944.24	2,023.41	2,210.20
$GRDP_{i,t}$	2,414	102,776.68	114,414.51	9,262.00	9,262.00	41,675.00	69,301.00	101,258.00
PPI_t	2,414	103.28	3.29	96.88	96.88	100.96	103.47	104.93
CPI_t	2,414	95.47	4.45	85.52	85.52	92.73	95.31	11699.33

주1) 위의 표본은 월별 전국 증여등기건수이며 분석기간은 2010년부터 2021년까지이다.

주2) 통계분석 시 통제변수는 자연로그 값을 사용하였으나 기술통계량은 원 값(raw variable)을 제시한다.

주3) 변수의 정의

- $GIFT_{i,t}$ = i지역, t월의 전체 부동산 증여등기건수(단위 : 동(호)수, 1,000m²) ;
- $ESTATE_{i,t}$ = i지역, t월의 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값(단위 : 2021.6=100) ;
- $HOUST_{i,t}$ = i지역, t월의 전국 주택거래 규모의 자연로그 값(단위 : 동(호)수) ;
- $MG_{i,t}$ = i지역, t월의 전국 주택담보대출 규모의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
- INT_t = t월의 CD금리의 자연로그 값(91일물)(단위 : 연%) ;
- $KOSPI_t$ = t월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 100) ;
- $GRDP_{i,t}$ = i지역, t년의 전국 지역내총생산의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
- PPI_t = t월의 생산자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2015=100) ;
- CPI_t = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020=100).

2. 회귀분석결과

본 연구는 실증모형 식 (1)을 검증하기 위하여 최소자승법(Ordinary Least Square)과 음이항회귀분석(Negative Binomial Regression) 방법을 모두 사용한다. 일반적으로 많이 사용하는 최소자승법은 종속변수가 연속변수인 것을 가정한 분석방법이므로 본 연구와 같이 종속변수가 증여등기건수로 이산변수인 경우에는 계량경제학적 문제가 발생할 수 있다. 따라서 이러한 잠재적인 문제점을 보완하기 위해 최소자승법과 음이항회귀분석 방법을 둘 다 사용하여 분석한다(Rock et al. 2001 ; Greene 2003). 다음의 <표 6>은 직전 1개월, <표 7>은 직전 2개월, 그리고 <표 8>은 직전 3개월에 대한 각각의 회귀분석결과이다.

<표 6> 직전 1개월에 대한 회귀분석결과

Variable	OLS		Negative Binomial	
	β	(t-value)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-9475.181	-7.12***	-12.159	84.50***
<i>CRAI</i>	62.854	0.76	0.169	4.17**
<i>CRBI</i>	12.080	0.14	0.072	0.73
<i>ATI</i>	528.196	6.28***	0.423	25.50***
<i>ESTATE</i>	-278.599	-3.35***	1.651	349.01***
<i>HOUST</i>	194.984	10.51***	0.513	694.10***
<i>MG</i>	31.922	2.40**	0.001	0.00
<i>INT</i>	-227.765	-6.36***	-0.254	52.51***
<i>KOSPI</i>	-112.247	-1.13	-0.258	6.76***
<i>GRDP</i>	220.182	12.43***	0.384	416.03***
<i>PPI</i>	1178.071	3.40***	0.860	6.05**
<i>CPI</i>	499.444	1.59	-0.010	0.00
F-값	316.84			
Adj.R ²	0.590			
N of obs.	2,414		2,414	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 5>와 동일하다.

$CRAI_{it}$ = 2019.6.1 직전 1개월은 1, 아니면 0 ;

$CRBI_{it}$ = 2021.6.1 직전 1개월은 1, 아니면 0 ;

ATI_{it} = 2020.8.1 직전 1개월은 1, 아니면 0.

주2) 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 t-값과 Chi-Square 값이다.

주3) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적이다.

주4) 2010년부터 2021년까지 144개월 간 월별 전국 자료를 표본으로 사용하였으므로 표본수는 2,414개이다.

<표 7> 직전 2개월에 대한 회귀분석결과

Variable	OLS		Negative Binomial	
	β	(t-value)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-9326.471	-6.95***	-11.911	80.28***
<i>CRA2</i>	77.129	1.30	0.173	8.53***
<i>CRB2</i>	108.547	1.74*	0.134	4.64**
<i>AT2</i>	213.371	3.41***	0.178	8.26***
<i>ESTATE</i>	-273.459	-3.27***	1.657	349.80***
<i>HOUST</i>	199.559	10.67***	0.519	703.96***
<i>MG</i>	30.904	2.31**	0.000	0.00
<i>INT</i>	-232.257	-6.19***	-0.266	53.39***
<i>KOSPI</i>	-151.670	-1.48	-0.313	9.46***
<i>GRDP</i>	217.670	12.22***	0.381	406.53***
<i>PPI</i>	1203.306	3.39***	0.940	6.98***
<i>CPI</i>	502.243	1.56	-0.058	0.03
F-값	311.56			
Adj.R ²	0.586			
N of obs.	2,414		2,414	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 5>와 동일하다.

CRA2_{i,t} = 2019.6.1 직전 2개월은 1, 아니면 0 ;

CRB2_{i,t} = 2021.6.1 직전 2개월은 1, 아니면 0 ;

AT2_{i,t} = 2020.8.1 직전 2개월은 1, 아니면 0.

<표 8> 직전 3개월에 대한 회귀분석결과

Variable	OLS		Negative Binomial	
	β	(t-value)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-9073.166	-6.75***	-11.535	75.66***
<i>CRA3</i>	91.167	1.86*	0.188	14.70***
<i>CRB3</i>	183.419	3.49***	0.205	15.45***
<i>AT3</i>	165.479	3.14***	0.163	9.71***
<i>ESTATE</i>	-269.415	-3.23***	1.659	353.72***
<i>HOUST</i>	203.126	10.90***	0.523	721.77***
<i>MG</i>	30.131	2.26**	-0.002	0.01
<i>INT</i>	-222.628	-5.77***	-0.255	46.54***

〈표 8〉 직전 3개월에 대한 회귀분석결과 (계속)

Variable	OLS		Negative Binomial	
	β	(t-value)	β	(Chi-sq)
<i>KOSPI</i>	-167.196	-1.58	-0.325	9.64***
<i>GRDP</i>	215.588	12.13***	0.379	406.31***
<i>PPI</i>	1142.316	3.18***	0.864	5.81**
<i>CPI</i>	528.696	1.63	-0.048	0.02
F-값	313.48		0.108	
Adj.R ²	0.588			
N of obs.	2,414		2,414	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 5>와 동일하다.

$CRA3_{it}$ = 2019.6.1 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;

$CRB3_{it}$ = 2021.6.1 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;

$AT3_{it}$ = 2020.8.1 직전 3개월은 1, 아니면 0.

먼저 가설 1-1의 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상 최초 과세기준일인 2019년 6월 1일 직전 1개월($CRA1$), 직전 2개월($CRA2$), 직전 3개월($CRA3$) 각각의 기간에 증여가 증가하였는지 조사한 실증분석결과를 살펴보면 음이항회귀분석 결과 모두 증여가 유의하게 증가하며, 최소자승법 결과에서는 2019년 6월 1일 직전 3개월($CRA3$) 기간에만 증여가 증가한다. 이에 따라 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 최초과세기준일 직전 3개월의 전체 증여등기건수에 큰 영향을 미친 것을 알 수 있다. 하지만 최소자승법 결과에서 직전 1개월($CRA1$) 및 직전 2개월($CRA2$)에서는 통계적으로 유의한 결과가 나타나지 않는 이유는 2018년 12월 31일 「종합부동산세법」 개정 시 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 상대적으로 소폭이었기 때문이다.¹⁴⁾ 또한 이후의 2020년 8월 18일 개정과 비교해 볼 때 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 인상이 동시에 이루어지지 않았기 때문에 상대적으로 증여가 절세수단으로서 크게 유효하지 않았을 것으로 판단된다.

이와 달리 가설 1-2의 다주택자에 대한 종합부동산세 세율의 대폭 인상 및 양도소득세 중과세 세율이 인상되고 최초 시행되는 과세기준일인 2021년 6월 1일 직전 1개월($CRB1$), 직전 2개월($CRB2$), 직전 3개월($CRB3$) 각각의 기간 동안 증여가 증가하였는지에 대한 실증분석결과를 보면 직전 1개월을 제외하고, 직전 2개월 및 직전 3개월에서 증여가 유의하게 증가한다. 특히 직전

14) 2018년 12월 31일 종합부동산세 세율 인상 시 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우에 과세표준구간별로 0.6%부터 3.2%의 초과누진세율이 적용되었다. 이후에 2020년 8월 18일 종합부동산세 세율 인상 시에는 과세표준구간별로 1.2%부터 6%의 초과누진세율이 적용되면서 다주택자들의 보유세 부담이 매우 증가하게 되었다.

2개월에서 최소자승법의 결과는 10% 수준에서, 음이항회귀분석의 결과는 5% 수준에서 증가한 것으로 나타나며, 직전 3개월에서는 최소자승법과 음이항회귀분석의 결과 모두 증여가 1% 수준에서 증가하여 가장 결과가 잘 나타난다. 이는 동 세법 개정 시 종합부동산세의 세율이 대폭 인상되었을 뿐만 아니라 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 세율도 동시에 인상되어 증여등기건수를 증가시키는데 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 다만, 직전 1개월(*CRBI*)이 유의하게 나타나지 않은 이유는 매년 4월 30일에 주택가격에 대한 공시가 이루어지므로 가격이 오르기 전에 미리 증여를 하였기 때문으로 추측된다.

다음으로 가설 2에 따라 주택 증여에 대한 취득세율 인상을 살펴보기 위해 2020년 8월 1일 직전 1개월(*AT1*), 직전 2개월(*AT2*), 직전 3개월(*AT3*) 각각의 기간에 증여가 증가하였는지 조사한 실증분석결과는 모두 1% 수준에서 유의하게 증가한 것으로 나타난다. 따라서 조정대상지역 내에서 공시가격 3억원 이상의 주택을 증여받는 경우 취득세 세율은 개정 전 3.5%에서 12%로 대폭 인상됨에 따라 더욱 커진 취득세 부담을 회피하기 위해 2020년 8월 1일 직전에 미리 증여하는 것으로 볼 수 있다. 이는 원래 8월 12일 시행이 기준이므로 8월 11일 직전으로 분석해야 하지만 증여 데이터는 월별 데이터 단위이기에 8월 1일을 기준으로 삼고 해석한 것이다.

한편 통제변수인 주택매매가격종합지수(*ESTATE*)를 살펴보면 최소자승법 분석결과와 달리 음이항회귀분석의 결과에서는 증여등기건수와 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의한 양(+)의 관계가 나타난다. 반면에, 또 다른 부동산 시장변수인 전국 주택거래규모(*HOUST*)는 주거용 부동산 거래가 많아질수록 시장이 활성화되어 증여거래가 증가할 것으로 예상한 대로 증여등기건수와 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의한 양(+)의 관계를 보인다.

부동산 관련 금융정책 변수인 전국 주택담보대출 규모(*MG*)는 음이항회귀분석 결과와 달리 최소자승법의 결과에서만 5% 수준에서 유의한 양(+)의 값이 나타난다. 이는 부동산 관련 금융정책이 강화되면 주택담보대출규모가 감소하여 증여거래가 감소할 것으로 예상한 결과와 마찬가지로 나타난다. 금융자산 관련 변수인 CD금리 91일물(*INT*)도 금리가 상승하면 전반적으로 자산시장이 침체되고 주택시장이 침체됨에 따라 증여거래가 줄어들 것으로 예상한 것과 마찬가지로 증여등기건수와 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의한 음(-)의 결과가 나타난다. 다만, 종합주가지수(*KOSPI*)는 최소자승법의 결과에서는 유의하지 않지만 음이항회귀분석 결과에서는 1% 수준에서 유의한 음(-)의 값으로 나타난다. 이는 종합주가지수가 높으면 시중자금이 부동산에서 금융시장으로 이전되기에 증여거래가 줄어들 것으로 예상한 대로 일부 분석에서 나타난다.

그리고 거시경제적 변수인 지역내총생산(*GRDP*)이 클수록 증여거래가 늘어날 것으로 예상한 대로 증여등기건수와 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의적인 양(+)의 관계를 보인다. 마찬가지로 도매물가지수에 해당하는 생산자물가지수(*PPI*)는 증여등기건수와 직

전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 또는 5% 수준에서 유의적인 양(+)의 관계가 나타난다.

이러한 결과는 부동산 시장의 가격 및 공급의 증가와 대출과 CD금리, 그리고 지역내총생산과 생산자물가지수 모두 증여에 큰 영향을 미치는 요인임을 알 수 있다. 다만, 나머지 통제변수인 소비자물가지수(CPI)는 음이항회귀분석 결과와 최소자승법의 결과에서 모두 증여등기건수와 통계적으로 유의한 결과가 관찰되지 않는다.

3. 추가분석 : 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과

주요 분석에서는 부동산 세제의 변화가 17개 광역시도의 월별 증여등기건수(GIFT)에 미친 영향을 살펴보았으나 추가분석에서는 수도권 및 비수도권으로 나누어 검증한다.¹⁵⁾ 또한 기존 식 (1)의 *ESTATE*, *HOUST*, *MG*, *GRDP* 대신 식 (2)에서는 수도권 및 비수도권의 주택매매가격 종합지수[*MESTATE*(*NMESTATE*)]와 주택거래 규모[*MHOUST*(*NMHOUST*)], 주택담보대출 규모[*MMG*(*NMMG*)], 그리고 지역내총생산[*MGRDP*(*NMGRDP*)]으로 변환하여 검증하며 그 이외는 식 (1)과 동일하다.

$$\begin{aligned} MP_{it}(NMP_{it}) = & \beta_0 + \beta_1 CRA(1,2,3)_{it} + \beta_2 CRB(1,2,3)_{it} + \beta_3 AT(1,2,3)_{it} + \beta_4 MESTATE_{it}(NMESTATE_{it}) \\ & + \beta_5 MHOUST_{it}(NMHOUST_{it}) + \beta_6 MMG_{it}(NMMG_{it}) + \beta_7 INT_t + \beta_8 KOSPI_t \\ & + \beta_9 MGRDP_{it}(NMGRDP_{it}) + \beta_{10} PPI_t + \beta_{11} CPI_t + \varepsilon_{it} \end{aligned} \quad (2)$$

〈표 9〉 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과(직전 1개월)

Variable	수도권		비수도권	
	β	(Chi-sq)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-24.506	74.91***	-10.709	50.92***
<i>CRA1</i>	0.037	0.07	0.196	4.57**
<i>CRB1</i>	-0.005	0.00	0.099	1.12
<i>ATI</i>	0.612	18.46***	0.342	13.56***
<i>MESTATE</i> (<i>NMESTATE</i>)	3.566	94.55***	1.731	323.49***
<i>MHOUST</i> (<i>NMHOUST</i>)	0.565	223.06***	0.568	589.03***
<i>MMG</i> (<i>NMMG</i>)	0.089	0.27	-0.064	13.73***
<i>INT</i>	-0.166	5.98**	-0.222	32.34***
<i>KOSPI</i>	-0.642	13.96***	-0.214	3.77*
<i>MGRDP</i> (<i>NMGRDP</i>)	0.432	6.43**	0.295	199.98***

15) 주요 분석에서는 최소자승법과 음이항회귀분석 두 방법의 결과를 이용하였지만 추가분석에서는 명료성을 위해 음이항회귀분석결과만 보고한다.

<표 9> 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과(직전 1개월) (계속)

Variable	수도권		비수도권	
	β	(Chi-sq)	β	(Chi-sq)
<i>PPI</i>	1.634	6.69***	0.373	0.93
<i>CPI</i>	0.231	0.1	0.244	0.45
N of obs.	432		1,982	

주1) 변수의 정의

- $MP_{i,t}(NMP_{i,t})$ = t월의 수도권(비수도권) 부동산 증여등기건수(단위 : 동(호)수) ;
 $CRA1_{i,t}$ = 2019.6.1 직전 1개월은 1, 아니면 0 ;
 $CRB1_{i,t}$ = 2021.6.1 직전 1개월은 1, 아니면 0 ;
 $AT1_{i,t}$ = 2020.8.1 직전 1개월은 1, 아니면 0 ;
 $MESTATE_{i,t}(NMESTATE_{i,t})$ = t월의 수도권(비수도권) 주택매매가격 종합지수의 자연로그 값
 (단위 : 2021.6=100) ;
 $MHOUST_{i,t}(NMHOUST_{i,t})$ = t월의 수도권(비수도권) 주택거래 규모의 자연로그 값(단위 : 동(호)수) ;
 $MMG_{i,t}(NMMG_{i,t})$ = t월의 수도권(비수도권) 주택담보대출 규모의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
 $MGRDP_{i,t}(NMGRDP_{i,t})$ = t월의 수도권(비수도권) 지역내총생산의 자연로그 값(단위 : 십억원).

주2) 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 Chi-Square 값이다.

주3) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적이다.

<표 10> 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과(직전 2개월)

Variable	수도권		비수도권	
	β	(Chi-sq)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-23.795	68.38***	-10.540	48.94***
<i>CRA2</i>	0.163	2.51	0.168	6.54**
<i>CRB2</i>	0.096	0.81	0.147	4.54**
<i>AT2</i>	0.265	6.19**	0.135	3.82*
<i>MESTATE(NMESTATE)</i>	3.517	89.34***	1.736	324.25***
<i>MHOUST(NMHOUST)</i>	0.573	221.65***	0.574	596.74***
<i>MMG(NMMG)</i>	0.108	0.39	-0.065	14.37**
<i>INT</i>	-0.192	7.36***	-0.233	32.75***
<i>KOSPI</i>	-0.702	15.59***	-0.269	5.64**
<i>MGRDP(NMGRDP)</i>	0.409	5.59**	0.292	195.05***
<i>PPI</i>	1.801	7.65***	0.440	1.25
<i>CPI</i>	0.055	0.01	0.229	0.38
N of obs.	432		1,982	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 9>와 동일하다.

- $CRA2_{i,t}$ = 2019.6.1 직전 2개월은 1, 아니면 0 ;
 $CRB2_{i,t}$ = 2021.6.1 직전 2개월은 1, 아니면 0 ;
 $AT2_{i,t}$ = 2020.8.1 직전 2개월은 1, 아니면 0.

〈표 11〉 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이향회귀분석결과(직전 3개월)

Variable	수도권		비수도권	
	β	(Chi-sq)	β	(Chi-sq)
<i>INTERCEPT</i>	-22.921	66.69***	-10.250	46.35***
<i>CRA3</i>	0.193	5.33**	0.178	10.70***
<i>CRB3</i>	0.331	14.06***	0.180	9.62***
<i>AT3</i>	0.269	9.32***	0.119	4.19**
<i>MESTATE(NMESTATE)</i>	3.458	90.16***	1.740	327.62***
<i>MHOUST(NMHOUST)</i>	0.569	227.56***	0.578	611.62***
<i>MMG(NMMG)</i>	0.108	0.41	-0.067	15.22***
<i>INT</i>	-0.160	5.15**	-0.227	29.68***
<i>KOSPI</i>	-0.729	16.59***	-0.279	5.74**
<i>MGRDP(NMGRDP)</i>	0.411	5.92**	0.290	193.14***
<i>PPI</i>	1.543	5.75**	0.407	1.05
<i>CPI</i>	0.223	0.16	0.211	0.32
N of obs.	432		1,982	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 9>와 동일하다.

$CRA3_{it}$ = 2019.6.1 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;

$CRB3_{it}$ = 2021.6.1 직전 3개월은 1, 아니면 0 ;

$AT3_{it}$ = 2020.8.1 직전 3개월은 1, 아니면 0.

식 (2)에 따라 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월에 대한 수도권 및 비수도권의 증여에 대한 음이향회귀분석 결과는 위의 <표 9>, <표 10>, <표 11>에 제시한다. 먼저 다주택자에 대한 종합 부동산세 세율 인상 최초 과세기준일인 2019년 6월 1일 직전 1개월(*CRA1*), 직전 2개월(*CRA2*), 직전 3개월(*CRA3*)의 각각의 기간에 증여가 증가하였는지 조사한 실증분석결과, 직전 1개월(*CRA1*), 직전 2개월(*CRA2*)의 기간에는 수도권에서 유의한 증가가 나타나지 않고 비수도권을 중심으로 증여등기건수가 증가한다. 이는 표본에서 비수도권 증여가 차지하는 비중이 크기 때문에 비수도권 증여의 유의한 결과가 전체 증여의 결과에 반영되어 전체적으로 증여가 유의하게 증가한 것으로 보인다. 특히 수도권과 달리 비수도권 주택의 공시가격은 대부분 6억원 이하이므로 증여세 부담 없이도 배우자에게 증여가 가능하다. 따라서 수도권보다 비수도권 부동산이 다주택자의 증여우선순위이기 때문에 나온 결과로 추측된다.

반면, 2019년 6월 1일 직전 3개월(*CRA3*) 기간에는 주요 분석결과와 질적으로 유사하며 수도권과 비수도권 모두 증여가 유의하게 증가한다. 그러므로 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 최초과세기준일 직전 3개월의 전체(수도권 또는 비수도권 소재) 증여등기건수에 큰 영향을 미친 것을 알 수 있다.

다음으로 다주택자에 대한 강화된 종합부동산세 세율 인상 및 양도소득세 중과세 세율 인상 최초 과세기준일인 2021년 6월 1일 직전 1개월(*CRB1*)의 기간 동안 증여가 증가하였는지에 대한 실증분석결과는 주요 분석 결과와 마찬가지로 수도권과 비수도권 모두 유의한 결과가 나타나지 않는다. 특히 2021년 6월 1일 직전 2개월(*CRB2*)의 기간 동안에는 비수도권을 중심으로 증여가 증가하였고, 직전 3개월(*CRB3*)의 기간 동안에는 수도권과 비수도권 모두 증여가 유의적으로 증가한다. 따라서 다주택자에 대한 강화된 종합부동산세 세율 인상 및 양도소득세 중과세 세율 인상이 최초과세기준일 직전 3개월의 전체(수도권 또는 비수도권 소재) 증여등기건수에 큰 영향을 미친 것을 알 수 있다. 또한 주요 분석과 마찬가지로 직전 1개월이 유의하게 나타나지 않는데, 그 이유는 매년 4월 30일에 주택가격에 대한 공시가 이루어지기 때문에 공시지가가 상승하기 전에 미리 증여를 한 것으로 추측된다.

마지막으로 주택 증여에 대한 취득세 세율 인상, 즉 2020년 8월 1일 직전 1개월(*AT1*), 직전 2개월(*AT2*), 직전 3개월(*AT3*)의 기간에 증여가 증가하였는지 조사한 실증분석결과에서는 수도권과 비수도권 모두 유의적으로 증가한 것으로 나타난다. 이는 주요 분석결과와 질적으로 유사하며, 특히 취득세율 인상 직전 1개월 기간에서 1% 수준에서 유의한 양(+)의 관계로 결과가 가장 유의하게 나타난다는 것은 「지방세법」 개정과정이 촉박하게 진행됨에 따라 충분한 입법예고 기간 없이 시행된 영향으로 판단된다.

한편 통제변수의 음이항회귀분석 결과를 보면 식 (2)의 수도권 및 비수도권의 주택매매가격 종합지수[*MESTATE(NMESTATE)*]와 주택거래 규모[*MHOUST(NMHOUST)*]는 식 (1)의 실증결과와 마찬가지로 수도권 및 비수도권의 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의하게 증가한 결과가 나타난다. 금융자산 관련 변수인 CD금리 91일물(*INT*)의 경우도 수도권 및 비수도권의 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 또는 5% 수준에서 유의한 음(-)의 결과가 나타난다. 다만, 종합주가지수(*KOSPI*)는 비수도권의 직전 1개월을 제외하고 수도권 및 비수도권의 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 또는 5% 수준에서 유의한 음(-)의 결과가 나타난다. 그리고 거시경제 변수인 수도권 및 비수도권의 지역내총생산[*MGRDP(NMGRDP)*]과 생산자물가지수(*PPI*)도 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 또는 5% 수준에서 유의한 양(+)의 결과가 나타나 주요 분석과 질적으로 유사하다. 다만, 생산자물가지수(*PPI*)는 비수도권에서는 유의한 결과가 나타나지 않는다. 반면, 수도권 및 비수도권 주택담보대출 규모[*MMG(NMMG)*]의 경우 주요 분석결과와 달리 비수도권에서 직전 1개월, 직전 2개월, 직전 3개월 모두 1% 수준에서 유의한 음(-)의 값이 나타나며, 수도권에서는 양(+)의 값이 나타났으나 유의하지 않는다. 결과적으로 부동산 시장의 가격 및 공급의 증가와 CD금리와 종합주가지수, 지역내총생산 모두 수도권 및 비수도권의 증여에 큰 영향을 미치는 요인임을 알 수 있다. 그리고 생산자물가지수의 경우는 수도권에서만, 주택담보대출의 경우는 비수도권에서만 증여등기건수에 영향을 미치고 있다.

V. 결 론

본 연구는 주택의 소유자들이 종합부동산세 및 양도소득세, 취득세 부담증가에 대처하는 절세전략으로서 증여를 선택하는지 살펴본다. 구체적으로 다주택자를 대상으로 하는 종합부동산세 및 양도소득세의 세율 인상과 주택 증여에 대한 취득세율 인상이 시행되기 직전에 주택의 증여 등기건수가 증가하는지를 검증한다.

먼저 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상 최초 과세기준일인 2019년 6월 1일 직전 1개월(*CRA1*), 직전 2개월(*CRA2*), 직전 3개월(*CRA3*)의 기간에 증여가 증가하는지 조사한 가설 1-1의 실증분석결과를 살펴보면 음이항회귀분석에서는 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상으로 증여가 모두 유의하게 증가하지만 최소자승법 결과에서는 2019년 6월 1일 직전 3개월(*CRA3*) 기간에서만 증여가 증가한다. 이러한 결과가 나타난 이유는 당시 개정에서 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 인상이 상대적으로 소폭이었고 양도소득세 중과세 세율이 동시에 인상되지 않은 영향으로 판단된다.

반면에 2020년 8월 18일 개정에 따라 다주택자에 대한 강화된 종합부동산세 세율 인상 및 양도소득세 중과세 세율 인상 최초 과세기준일인 2021년 6월 1일 직전 1개월(*CRB1*), 직전 2개월(*CRB2*), 직전 3개월(*CRB3*)의 기간 동안 증여가 증가하는지에 대한 가설 1-2의 실증분석결과를 보면 직전 1개월에서만 유의적인 결과를 얻을 수 없었고 직전 2개월(*CRB2*)과 직전 3개월(*CRB3*) 기간에는 최소자승법과 음이항회귀분석의 결과 모두 증여가 유의적으로 증가한다. 이는 당시 종합부동산세 세율이 대폭 인상되었고 양도소득세의 중과세 세율이 동시에 인상된 영향이라 볼 수 있다. 한편 2021년 6월 1일 직전 2개월 및 직전 3개월과 달리, 직전 1개월만 유의하지 않게 나타난 이유는 매년 4월 30일에 주택가격에 대한 공시가 이루어지므로 공시지가가 오르기 전에 미리 증여를 하였기 때문으로 추측된다.

다음으로 2020년 8월 12일 「지방세법」 개정에 따라 조정대상지역 내에서 공시가격 3억원 이상의 주택을 증여받는 경우 취득세 세율은 개정 전 3.5%에서 12%로 대폭 인상되었다. 이에 가설 2의 실증분석결과를 보면 취득세율이 인상된 2020년 8월 1일 직전 1개월(*AT1*), 직전 2개월(*AT2*), 직전 3개월(*AT3*)의 기간에서는 모두 증여가 유의하게 증가한 것으로 나타나 인상된 취득세 세율의 부담으로 인해 미리 증여하는 것을 알 수 있다. 특히 참여정부 때는 취득세율의 변동이 없었기에 정운오·박성욱·이성실(2008)의 연구와 달리 본 연구에서는 취득세까지 포함하였으므로 이러한 결과는 더욱 의미 있다고 볼 수 있다.

추가적으로 수도권 및 비수도권으로 나누어 주요 부동산 세제의 변화가 증여등기건수에 미친 영향을 분석한 결과에서는 2019년 6월 1일 직전 1개월(*CRA1*) 및 직전 2개월(*CRA2*), 그리고 2021년 6월 1일 직전 2개월(*CRB2*)의 기간에서 비수도권을 중심으로 증여가 증가한다. 이는 비수도권 주택의 공시가격은 대부분 6억원 이하라 증여세 부담 없이도 배우자에게 증여가 가능하

므로 나온 결과로 볼 수 있다. 또한 주택 증여에 대한 취득세 세율 인상 직전 1개월(AT1), 직전 2개월(AT2), 직전 3개월(AT3)의 기간 모두 주요 분석결과와 질적으로 유사하다. 한편 정운오·박성욱·이성실(2008)의 연구에서는 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득세 중과규정이 시행되기 직전에 수도권 소재 부동산 증여가 증가하였으므로 비수도권을 중심으로 증여가 증가한 본 연구의 결과와 다르게 나타난 것이 의미가 있다고 판단된다.

결과적으로 정부가 다주택자를 중심으로 하는 종합부동산세 및 양도소득세와 주택 증여취득에 대한 취득세와 같은 부동산 세율을 증가시켰으나 주택 소유자들은 조세부담을 회피하기 위한 절세전략으로 증여를 선택하는 것으로 나타난다. 그러므로 조세법안을 입안할 때 납세자들의 반응을 미리 예측하여 입법취지에 가장 적절한 방안을 마련하는 것이 중요하다.

참고문헌

- 박용일. 1999. “상속세 및 증여세 부담의 변화가 증여동기에 미치는 영향”. 한국산업경제학회 제12권 제6호 : 309-322.
- 임상빈 · 차승민. 2018. “주택 취득세 차등세율에 대한 납세자 반응”. 세무와 회계연구 통권 제15호(제7권 제2호) : 291-320.
- 임상빈. 2021. “주택시장에서 증여 증가현상과 정책적 시사점”. *TAX ISSUE PAPER* Vol.39
- 정운오 · 박성욱 · 이성실. 2008. “종합부동산세제 및 배우자 증여재산공제의 변화가 부동산 증여에 미친 영향”. 세무학연구 제25권 제4호 : 29-51.
- 정운오 · 박성욱. 2009. “부동산세제의 강화가 부동산 매매거래에 미친 영향”. 경영학연구 제38권 제1호 : 269-293.
- Greene, W. H. 2003. *Econometric Analysis*. Upper Saddle River, NJ : Prentice Hall.
- Rock, S., S. Sedo, and M. Willenborg. 2000. Analyst following and count-data econometrics. *Journal of Accounting and Economics* 30(3) : 351-373.
- <https://kosis.kr/>(국가통계포털)
- <https://www.reb.or.kr/>(한국부동산원 통계시스템)
- <http://ecos.bok.or.kr/>(한국은행 경제통계시스템)

The Changes in Tax Rates and Housing Gifts

Seo Hyun Kim^{*} · Sung Ook Park^{**} · Yong Won Choi^{***}

〈Abstract〉

As the real estate market has overheated since 2018, the government has significantly increased the comprehensive real estate holding tax rate, capital gains tax rate and the acquisition tax rate for housing gifts in consideration of tax policy aspects to block speculative demand. As the burden of comprehensive real estate holding tax, capital gains tax, and acquisition tax increased rapidly, some real estate owners chose gifts as a tax-saving strategy. Therefore, this study analyzes whether the number of housing gifts actually increased just before the tax rate of comprehensive real estate holding tax and capital gains tax centered on multiple homeowners and the acquisition tax rate increase for housing gift acquisition.

According to the empirical analysis results of Hypothesis 1 of this study, in the negative binomial regression, all gifts increase significantly due to an increase in the comprehensive real estate holding tax rate for multiple homeowners, but in the results of the ordinary least squares, gifts do not increase significantly. On the other hand, due to a significant increase in the comprehensive real estate holding tax rate for multiple homeowners and the increase in the heavy tax rate on capital gains tax, gifts increase significantly in both the negative binomial regression and the ordinary least squares in the second and third months prior June 1, 2021. This is because when the comprehensive real estate holding tax Act was revised on December 31, 2018, the comprehensive real estate holding tax rate for multiple homeowners was relatively small, but when it was revised on August 18, 2020, the comprehensive real estate holding tax rate was greatly increased. And it is estimated that the heavy tax rate on capital gains tax for multiple homeowners was also increased, which had a significant impact on increasing the number of gift registrations. On the other hand, there was not a significant result a month prior to June 1, 2021 because the gifts were made in advance as the standard housing price is announced on April 30 annually.

In addition, according to the ordinary least squares and negative binomial regression for Hypothesis 2, gifts also increase significantly in the first, second, and third months before August 1, 2020. It is seen that because the acquisition tax rate is revised from 3.5% to 12% for houses

* Ph.D., Candidate, Department of Accounting and Taxation, School of Management, Kyung Hee University, ksh2019@khu.ac.kr, First Author

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

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

with a standard market price of KRW 300 million or more, which significantly increases the acquisition tax burden, gifts were made in advance.

Furthermore, the impact of changes in major real estate tax rates on the number of gift registrations is further analyzed by dividing them into metropolitan and non-metropolitan areas. As a result, the number of gifts increases around the non-metropolitan area in the first and second months before June 1, 2019, and two months before June 1, 2021. This is because most of the declared prices of houses in the non-metropolitan areas are less than KRW 600 million, thus making it possible to gift a spouse without the burden of a gift tax. On the other hand, in the case of an increase in the acquisition tax rate for housing gifts, it appears qualitatively similar to the main analysis results.

This study presents the results that multiple homeowners use gifts as a tax-saving strategy when the tax burden related to real estate increases. Therefore, it suggests that it is important to prepare the most appropriate plan for the purpose of legislation by predicting the reaction of taxpayers in advance when drafting a tax bill.

<Key words> Gifts, Comprehensive Real Estate Holding Tax, Capital gains tax, Acquisition tax