

국민복지와 주택가격안정을 위한
주택세제의 정상화

홍기용

인천대학교 경영학부 교수 홍기용

서언

- 최근 주택가격이 수요공급의 불안정으로 인해 현정부 들어 더욱 폭등하고 있음.
- 정부는 주택정책을 수요공급의 시장원리에 의거 접근하기 보다는, 세금과 규제를 핵심 정책수단으로 삼고 있음.
- 그러나, 작년에 주택거래가 큰 폭으로 증가했으나 올해 들어서는 줄어들고 있고, 가격은 계속하여 폭등하고 있음.
- 주택시장에서 세금과 규제를 통한 정책수단은 단기적으로 실효성이 없어 보임. 다만, 장기적으로는 영향을 줄 수는 있겠으나 국가경제의 전반에 부담이 될 것임.
- 주택관련 조세의 세율을 비롯하여, 공시가격과 공정시장가액비율 등을 인위적으로 인상함으로써 조세부담이 크게 늘어 났음. 과잉금지원칙을 크게 위배할 소지가 있을 정도임.
- 이번 발표는 국민복지와 주택가격안정을 위한 주택세제의 정상화에 대한 근거와 방안을 제시하고자 함.

국세징수현황 (단위 : 백만원) : 주택폭등과 세금강화로 세수급등

구분	2013년	2017년	2018년	2019년	2020년	2017대비
국세청 총징수액	193,363,332	266,174,209	294,568,413	303,383,610	300,616,658	12.94%
지방소비세 이차	3,128,053	8,735,053	9,141,428	13,242,065	18,125,314	107.50%
근로·자녀장려금		1,768,783	1,827,057	5,586,390	5,129,675	190.01%
물납세액 [C]	371,428	77,183	64,410	142,510	86,378	11.91%
국세청 세수 [D]	190,235,279	255,593,190	283,535,518	284,412,645	277,275,291	8.48%
내국세	168,845,809	230,803,590	258,031,118	259,308,648	249,995,573	8.32%
소득세	48,383,352	76,834,542	86,288,670	89,148,388	98,238,398	27.86%
신고분	17,558,495	31,917,638	36,277,382	34,960,305	41,712,911	30.69%
종합소득세	10,901,369	16,783,974	18,254,671	18,859,169	18,057,135	7.59%
양도소득세	6,657,126	15,133,664	18,022,711	16,101,136	23,655,776	56.31%
원천분	30,824,857	44,916,904	50,011,288	54,188,083	56,525,487	25.84%
이자소득세	3,267,834	2,080,415	2,221,676	2,617,930	2,618,893	25.88%
배당소득세	1,620,782	2,436,486	2,760,316	2,958,781	3,211,204	31.80%
사업소득세	1,798,280	2,631,722	2,879,378	3,198,815	3,313,179	25.89%
근로소득세	22,494,398	35,067,567	39,054,569	41,971,242	44,050,712	25.62%
원천분	22,380,882	34,949,049	38,822,752	41,868,842	43,948,229	25.75%
납세조합분	113,516	118,518	231,817	102,400	102,483	-13.53%
기타소득세	1,060,911	1,453,518	1,667,953	1,983,158	1,754,041	20.68%
연금소득세	10,091	86,798	124,979	167,308	216,235	149.12%
퇴직소득세	572,561	1,160,398	1,302,417	1,290,849	1,361,223	17.31%
근로장려금	-563716	-1204121	-1335125	-4836067	-4482547	272.27%
자녀장려금		-564661	-491932	-750323	-647128	14.60%
법인세	43,854,825	59,176,597	70,937,351	72,174,278	55,513,201	-6.19%
신고분	31,678,598	47,186,837	57,762,954	58,005,862	42,334,617	-10.28%
원천분	12,176,227	11,989,760	13,174,397	14,168,416	13,178,584	9.92%
상속세	1,586,535	2,341,875	2,831,509	3,154,216	3,904,234	66.71%
증여세	2,703,224	4,443,276	4,527,368	5,174,942	6,471,066	45.64%
부가가치세 [C]	55,962,553	67,086,975	70,009,108	70,828,268	64,882,907	-3.29%
개별소비세	5,484,283	9,860,807	10,451,028	9,719,127	9,218,115	-6.52%
주세	2,946,973	3,034,595	3,260,915	3,504,110	3,008,381	-0.86%
증권거래세	3,077,101	4,508,316	6,241,198	4,473,313	8,758,656	94.28%
인지세	636,558	895,764	881,254	845,588	965,206	7.75%
과년도수입	4,774,121	4,389,625	4,429,774	5,872,808	4,165,084	-5.12%
교통·에너지·	13,247,770	15,552,612	15,334,854	14,562,708	13,937,883	-10.38%
방위세 [I]	-59219	323	263	267	174	-46.13%
교육세	4,509,096	5,007,139	5,097,573	5,109,935	4,692,746	-6.28%
농어촌특별세	2,467,502	2,577,552	3,198,948	2,759,822	5,048,265	95.86%
종합부동산세	1,224,321	1,651,974	1,872,762	2,671,265	3,600,650	117.96%

	'20년						'21년(잠정)				전년동기 대비			
	추경 (A)	결산 (B)	8월 (C)	8월 (누계D)	진도율		2차 추경 (G)	8월 (H)	8월 (누계I)	진도율 (J=I/G)	8월 (H-C)	누계 (I-D)	진도율	
					추경 (E=D/A)	결산 (F=D/B)							예산 (J-E)	결산 (J-F)
□ 총수입	470.7	478.8	37.4	317.8	67.5	66.4	514.6	40.6	397.5	77.2	3.2	79.7	9.7	10.9
◇ 국세수입	279.7	285.5	24.0	192.5	68.8	67.4	314.3	24.6	248.2	79.0	0.6	55.7	10.2	11.6
○ 일반회계	271.9	276.3	23.4	186.9	68.8	67.7	304.6	24.0	240.3	78.9	0.6	53.3	10.1	11.2
- 소득세	88.5	93.1	9.5	58.4	66.0	62.7	99.5	7.8	79.2	79.6	△1.6	20.8	13.6	16.9
- 법인세	58.5	55.5	11.0	41.8	71.5	75.3	65.5	13.2	54.9	83.7	2.2	13.1	12.3	8.4
- 부가가치세	64.6	64.9	△2.6	45.8	70.9	70.6	69.3	△3.2	54.1	78.0	△0.7	8.3	7.1	7.4
- 교통세	15.5	13.9	1.4	10.1	65.4	72.6	15.7	1.4	11.7	74.3	0.0	1.6	8.9	1.7
- 관세	7.7	7.1	0.5	4.4	57.4	62.7	8.3	0.8	5.6	66.6	0.3	1.1	9.2	3.9
- 기타	37.2	41.8	3.6	26.4	71.0	63.2	46.2	3.9	34.8	75.4	0.3	8.5	4.4	12.2
○ 특별회계	7.8	9.3	0.6	5.6	71.5	60.4	9.6	0.6	8.0	82.9	0.0	2.4	11.5	22.5
◇ 세외수입	29.1	26.9	1.6	17.6	60.6	65.5	29.3	1.7	19.5	66.6	0.1	1.9	6.0	1.1
◇ 기금수입 (사보기금*)	161.9	166.2	11.8	107.6	66.5	64.7	171.0	14.3	129.7	75.8	2.5	22.1	9.4	11.1
	95.8	100.0	7.7	64.5	67.4	64.6	99.5	9.4	84.1	84.5	1.7	19.5	17.1	20.0

* 국민연금기금, 사립학교 교직원 연금기금, 고용보험기금, 산업재해보상보험 및 예방기금

< 전년대비 세수 증가원인 >

① (경기회복) 경기 회복세가 지속됨에 따라 인해 법인세(+13.1조원), 부가가치세(+8.3조원) 등이 전년동기대비 +28조원 증가

* 코스피 12월 결산법인 영업이익(조원, 개별기준): ('19) 56.3 → ('20) 67.5 <+19.8%>
(20.上) 29.6 → ('21.上) 50.1 <+69.1%>

② (자산시장 호조) 부동산·주식시장 등 호조로 양도소득세(+10.3조원), 증권거래세(+2.2조원)·농특세(+2.3조원) 등이 전년대비 +17조원 증가

- 다만, 최근 부동산·주식거래 증가세는 둔화 움직임

* 주택매매거래량(만호, 전년비): ('20.11~'21.6월)81.6(△1.8%) (7월)8.9(△37.1%) (8월)8.5(+4.4%)
증권거래대금(조원, 전년비): ('20.12~'21.6월)4,413(+80.9%) (7월)579.6(+5.6%) (8월)576.7(△7.0%)

③ (기저효과·우발세수) 세정지원 기저효과*(+7.7조원), 상속세 등 우발세수(+2조원)로 인해 전년대비 +11조원 증가

* (5월) +11.1조원 (6월) +13.3조원 (7월) +11.9조원 (8월) +7.7조원(△4.2조원)

국가채무(중앙정부) (단위 :조원, GDP대비 %)

2012년후 박근혜정부 : 약130조원 증가

2017년후 문재인정부 : 약320조원 증가

(단위: 조원, GDP 대비 %)

연도	구분	중앙정부 채무						
		%	국 채			차입금	국고 채무 부담 행위	
			국고 채권	국민 주택 채권	외평 채권			
2012	425.1	29.5	420.0	362.9	49.5	7.6	2.3	2.8
2013	464.0	30.9	459.5	400.7	51.3	7.5	1.9	2.7
2014	503.0	32.2	498.1	438.3	52.8	7.0	2.6	2.4
2015	556.5	33.6	551.5	485.1	59.3	7.1	3.3	1.7
2016	591.9	34.0	587.5	516.9	64.0	6.7	3.9	0.5
2017	627.4	34.2	623.3	546.7	69.4	7.2	3.8	0.2
2018	651.8	34.3	648.4	567.0	73.3	8.0	3.2	0.2
2019	699.0	36.4	696.3	611.5	76.4	8.3	2.6	0.1
2020	819.2	42.4	815.2	726.8	78.9	9.5	3.3	0.7
2021.1	835.9	-	832.1	742.0	80.3	9.7	3.1	0.7
2021.2	853.6	-	849.8	759.4	80.7	9.7	3.1	0.7
2021.3	862.1	-	858.5	769.3	79.3	9.8	3.0	0.7
2021.4	880.4	-	877.0	787.3	80.0	9.7	2.8	0.7
2021.5	899.8	-	896.6	806.2	80.6	9.8	2.6	0.7
2021.6	898.1	-	894.9	804.3	80.8	9.8	2.5	0.7
2021.7	914.2	-	911.1	819.9	81.2	10.0	2.4	0.7
2021.8	927.2	-	924.1	832.7	81.3	10.1	2.4	0.7

OECD부동산관련 세금

- 우리나라 부동산세금은 GDP대비 3.5%로 OECD 37개국 중 **3위**임 (2019년)
 - 부동산보유세 : 국내총생산(GDP) 대비 0.9%로 OECD국가 중 **14위**
 - 부동산거래세 : GDP대비 1.8%로 1위, 양도소득세(자본이득세)는 0.8%로 **3위**
- 최근, 종합부동산세 **세율**의 인상을 비롯하여 **공시가격**과 **공정시장가액비율**의 인상 등으로 재산세와 종합부동산세, 양도소득세 등이 더욱 급등할 것으로 예상됨.
 - 이를 반영하면 부동산관련 세금은 OECD국가 중 최상위가 될 것이 거의 확실함.
 - 2019년에 영국은 4.2%, 미국 3.7%, 일본은 2.2%이었고 독일은 0.9%임.
 - [참고] 우측 그림은 OECD자료를 기초로 저자가 수정한 것임. 국가간 비교이기 때문에 자산유형별 등 자세한 자료가 제공되어 있지 않아, 다소 각국의 현실과 차이가 날 수 있기 때문에 이를 감안해서 볼 필요는 있음.

Dataset: Global Revenue Statistics Database		보유세	거래세	양도세	전체
Level of government		Total			
Tax revenue		4100 Recurrent taxes on immovable property			
Indicator		Tax revenue as % of GDP			
Year		2019	2019	2019	
Country					
Canada		3.1	0.3		3.4
United Kingdom		3.1	0.7	0.4	4.2
United States		2.7	0.1	0.9	3.7
France		2.5	0.8		3.3
Non-OECD Economies	<u>Barbados</u>	2.1			2.1
New Zealand		2.0	0.1		2.1
Israel		1.9	0.5	0.2	2.6
Japan		1.9	0.3		2.2
Iceland		1.8	0.2		2.0
Denmark		1.3	0.3		1.6
Belgium		1.3	1.1		2.4
Italy		1.2	1.1		2.3
Poland		1.1	0.2		1.3
Spain		1.1	0.8		1.9
Non-OECD Economies	<u>Uruguay</u>	1.1			1.1
Korea		0.9	1.8	0.8	3.5
Netherlands		0.9	0.4		1.3
Colombia		0.8	0.8		1.6
Non-OECD Economies	<u>Bahamas</u>	0.8			0.8
Portugal		0.8	0.6		1.4
Finland		0.8	0.5		1.3
Chile		0.8	0.3		1.1
Latvia		0.7	0.2		0.9
Sweden		0.7	0.3	1.4	2.4
Non-OECD Economies	<u>Brazil</u>	0.7			0.7
	<u>Antigua and Barbuda</u>	0.6			0.6
Ireland		0.5	0.6	0.3	1.4
Slovenia		0.5	0.1		0.6
Hungary		0.5	0.4		0.9
Non-OECD Economies	<u>Jamaica</u>	0.4			0.4
Germany		0.4	0.5		0.9
Norway		0.4	0.3		0.7
Non-OECD Economies	<u>Argentina</u>	0.4			0.4
Other Groups	Latin America and the Caribbean	0.4			0.4
Slovak Republic		0.4			0.4
Non-OECD Economies	<u>Guyana</u>	0.4			0.4
	<u>Costa Rica</u>	0.3			0.3

경제지표 추이

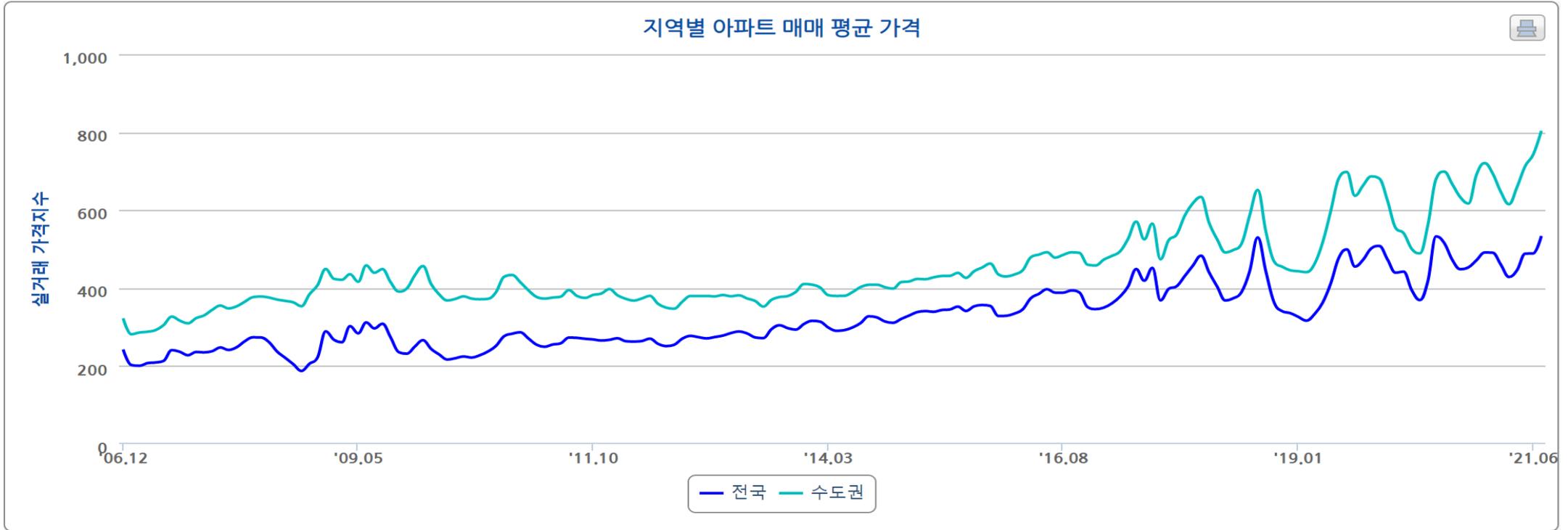
- 2017년 현정부 출범후 국내총생산, 국민총소득의 증가에 비해 아파트가격의 상승폭이 급격히 심해졌음 (전국, 150%, 수도권 : 163%) : 뒤쪽 자료 참조

이명박 박근혜 문재인

연간지표별	2006	2008	2013	2017	2020	증가율(17년대비20년)
국내총생산(명목, 원화표시) (십억원)	1,005,601.50	1,154,216.50	1,500,819.10	1,835,698.20	1,933,152.40	5.31%
국내총생산(명목, 달러표시) (억달러)	10,524.20	10,468.20	13,705.60	16,233.10	16,382.00	0.92%
국민총소득(명목, 원화표시) (십억원)	1,002,664.70	1,154,509.70	1,510,384.90	1,843,180.90	1,948,020.70	5.69%
국민총소득(명목, 달러표시) (억달러)	10,493.50	10,470.90	13,793.00	16,299.20	16,508.00	1.28%
요소비용국민소득(명목) (십억원)	728,236.30	828,123.10	1,086,725.10	1,326,542.80	1,358,794.60	2.43%
국민처분가능소득(명목) (십억원)	827,011.20	946,644.40	1,224,415.20	1,497,065.80	1,546,364.60	3.29%
국민총처분가능소득(명목) (십억원)	999,356.00	1,154,672.20	1,507,724.90	1,836,741.90	1,945,919.80	5.94%
가계총처분가능소득(명목) (십억원)	581,833.5	658,676.7	831,189.6	982,709.9	1,084,928.1	10.40%
1인당 국내총생산(명목, 원화표시) (만원)	2,076.00	2,352.90	2,976.10	3,574.00	3,733.40	4.46%
1인당 국내총생산(명목, 달러표시) (달러)	21,727.10	21,339.90	27,178.10	31,605.20	31,637.30	0.10%
1인당 국민총소득(명목, 원화표시) (만원)	2,070.00	2,353.50	2,995.10	3,588.60	3,762.10	4.83%
1인당 국민총소득(명목, 달러표시) (달러)	21,663.70	21,345.30	27,351.30	31,734.10	31,880.60	0.46%
1인당 가계총처분가능소득(명목, 원화표시) (만원)	1,201.2	1,342.7	1,648.2	1,913.3	2,095.2	9.51%
1인당 가계총처분가능소득(명목, 달러표시) (달러)	12,571.1	12,178.0	15,051.9	16,919.3	17,755.5	4.94%
국내총생산(실질성장률) (%)	5.3	3.0	3.2	3.2	-0.9	
국내총소득 (%)	3.6	0.1	4.3	3.3	-0.2	
국민총소득 (%)	4.0	0.4	3.8	3.3	-0.2	
최종소비지출(실질증감률) (%)	5.5	2.3	2.4	3.1	-2.4	

아파트시세

- 아파트 매매 평균가격(단위 : 만원 /m². 자료 : 한국부동산원)
 - 2017년 현정부 출범후 아파트가격의 상승폭이 급격히 심해졌음(전국, 150%, 수도권 : 163%)

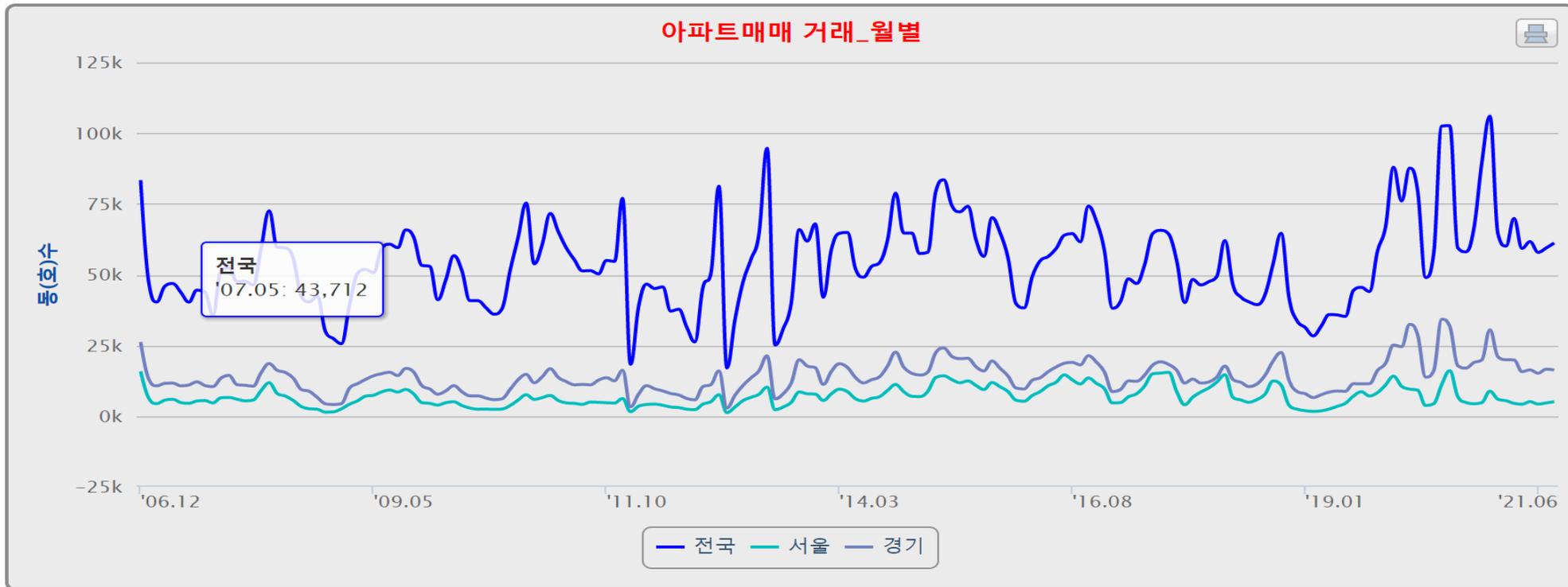


지역	2006년 12월	2008년 02월 (이명박취임)	2009년 05월	2011년 10월	2013년 02월 (박근혜취임)	2014년 03월	2016년 08월	2017년 05월 (문재인취임)	2019년 01월	2021년 07월
전국	242.8182875	248.0174765	283.9977432	268.3510332	277.9739693	298.9470804	388.2834559	213.3303816	326.2886714	533.6693492
수도권	322.5461536	353.441487	416.5386636	382.6622777	382.3162387	381.986288	485.3845973	305.0830067	443.5290745	803.7011097

아파트매매거래

- 아파트 매매 거래(단위 : 만원 /m². 자료 : 한국부동산원)

- 2017년 현정부 출범후 아파트거래의 증감폭이 급격해 지고 있고, 최근에는 세금증과로 거래둔화를 보임
 - 전국 : 2017.5월 53,387건에서 2020.12월 106,027로 증가
 - 서울 : 2017.5월 10,586건에서 2020.12월 8,764건으로 감소 - **서울의 아파트거래가 전국보다 낮음**



지역	2006년 12월	2008년 02월	2013년 02월	2017년 05월	2020년 07월	2020년 12월	2021년 01월	2021년 05월	2021년 06월	2021년 07월	2021년 08월
전국	83355	46292	34089	53387	102628	106027	64371	61666	57861	59386	61170
서울	15793	5624	3189	10586	16002	8764	5945	5090	4240	4646	5054
경기	26175	10563	7327	14446	31735	30495	20938	16327	15131	16580	16249

다주택자 거래현황

- 2019년 7월~2020년 6월

- 다주택자의 서울 아파트 매도 건수 : 2만9833건, 경기도는 8만176건
- 다주택자의 서울 아파트 증여 건수 : 1만5654건,

- 2020년 7월~2021년 6월

- 다주택자의 서울 아파트 매도 건수 1만8806건, 경기도는 7만254건
- 다주택자의 서울 아파트 증여 건수 2만3749건,

- 동기간에 다주택자는 서울에서 1만1027건(37%)과 경기도는 9922건(12.4%)이 감소됨. 반대로 증여는 서울 1만8096건이 증가했고, 경기도 1만1597건이 증가됨. **다주택자들이 양도세율이 증여세율보다 높기 때문에 매도보다는 증여를 선택함.**

- 문재인정부들어 2017년 5월~2020년 6월 38개월간 서울 전체아파트거래는 8만3000건로써 이중 다주택자의 매도물량은 30%정도 됨. 다주택자의 매도감소분 1만1027건은 한해 전체 아파트 거래량의 13%로써 거래위축이 있음. 이는 최근 5년간 서울 신축 아파트 연평균 분양물량(3만3628가구)의 3분의 1수준으로써, 공급의 감소요인이 됨.

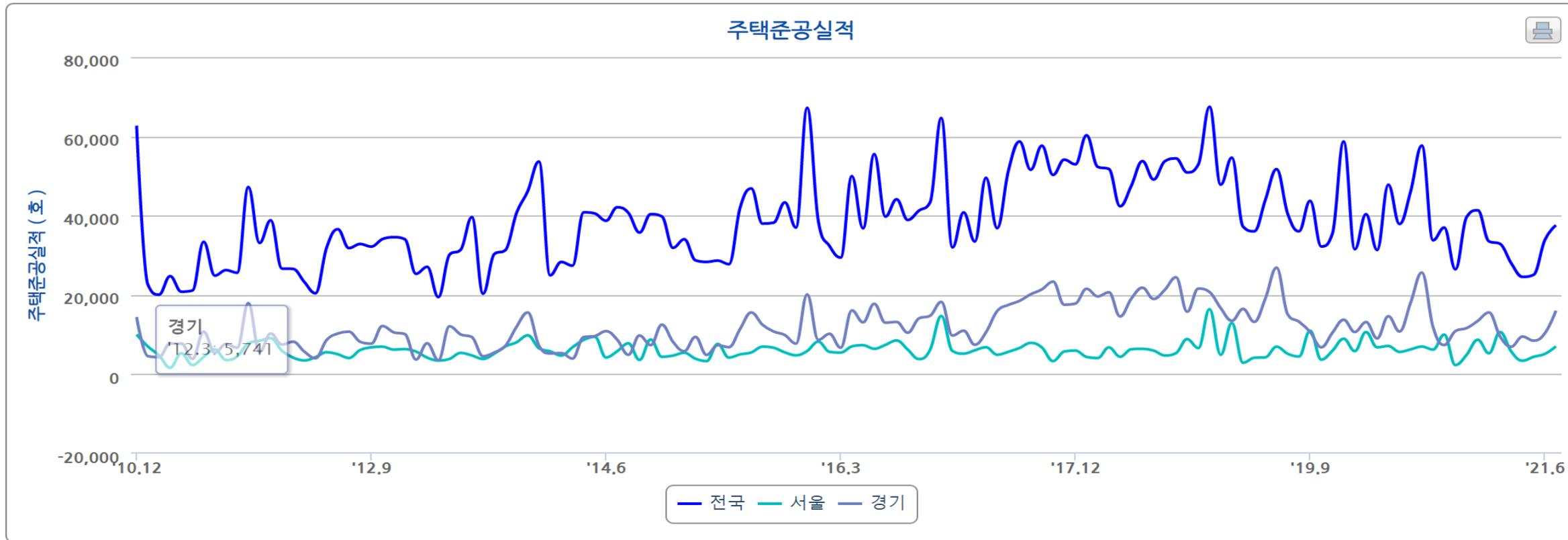
- 2017년 5월~2020년 6월 38개월간 다주택자들의 월평균 서울 아파트 매도량은 2321건이지만 최근 1년간 월평균 매도량은 1567건으로 대폭 감소. 이에 반해 동기간동안 서울의 증여는 1092건이었지만 최근들어 1년간은 1979건으로 2배 증여증가가 있었고, 경기도는 동기간 1574건에서 최근 1년간 2735건으로 증여가 증가함.

- [참고 : 송언석국회의원, "세금 폭탄에 매물 쏟아진다더니"...1년새 서울 경기 아파트 2만채 사라졌다 출처 : 매일경제매일경제신문 : 2021.10.4)

주택준공실적

- 주택준공실적(단위 : 건. 자료 : 한국부동산원)

- 2017년 현정부 출범후 주택준공실적이 둔화되고 있음, **특히 2020년에 비해 2021년에 크게 감소하여 공급 상태가 좋지 못함**



지역	2010년 12월	2013년 02월	2017년 05월	2020년 06월	2020년 07월	2020년 12월	2021년 01월	2021년 05월	2021년 06월	2021년 07월
전국	62707	27103	36827	46160	57663	41378	33512	25095	33819	37569
서울	10049	4182	4923	6292	6980	8702	5276	4396	5112	7040
경기	14421	7801	15925	18072	25661	13461	15597	8473	10291	16046

주택취득과 취득세

2017년 현정부 출범후 주택취득관련 세제가 강화되었음. **특히 다주택자와 증여취득에 대한 중과규정 신설 실시.**

• 1주택자

2017년

부동산 취득의 종류		구 분	취득세	농득세	교육세	합 계	적용시점
주택 [유상 취득]	6억 이하	85㎡ 이하	1.0%	-	0.1%	1.1%	[시행] 2014.01.01 [소급적용] 2013.8.29
		85㎡ 초과	1.0%	0.2%	0.1%	1.3%	
	6억 초과 9억 이하	85㎡ 이하	2.0%	-	0.2%	2.2%	
		85㎡ 초과	2.0%	0.2%	0.2%	2.4%	
	9억 초과	85㎡ 이하	3.0%	-	0.3%	3.3%	
		85㎡ 초과	3.0%	0.2%	0.3%	3.5%	
주택 외 유상취득	-	4.0%	0.2%	0.4%	4.6%	[시행] 2011.01.01	
농지의 유상취득	-	3.0%	0.2%	0.2%	3.4%		
원 시 취 득[신축]	-	2.8%	0.2%	0.16%	3.16%		
상속으로 인한 취득	농 지	2.3%	0.2%	0.06%	2.56%		
	농지 외	2.8%	0.2%	0.16%	3.16%		
증여에 의한 취득	-	3.5%	0.2%	0.3%	4.0%		

현행

과세표준		취득세	지방교육세	농어촌특별세
6억 이하		1.0%	0.1%	전용면적 85㎡초과 시 0.2% 과세
6억 초과 9억 이하	6.5억	1.33%	0.1~0.3%	
	7억	1.67%		
	7.5억	2.0%		
	8억	2.33%		
	8.5억	2.67%		
9억	3.0%			
9억 초과		3.0%	0.3%	
원시취득(신축), 상속*		2.8%	0.16%	0.2%
무상취득(증여)		3.5%	0.3%	0.2%

* 무주택 가구가 주택을 상속받은 경우에는 0.8% 세율 적용

• 다주택자, 법인(2020.7.)

현행

취득세	유상취득				무상취득 (3억이상)
	1주택	2주택	3주택	4주택~법인	
조정지역	1~3%	8%	12%	12%	12%
非조정지역	1~3%	1~3%	8%	12%	3.5%

• 지방교육세 : 중과분(8% 및 12%) 모두 0.4%

주택보유와 재산세

- 1주택재산세율의 추이

- 2017년 현정부 출범후 재산세율의 변화는 없었으나, 공시가격의 인상으로 재산세를 증가함

주택 재산세율

과표세율	재산세율	비고
6천만원이하	0.1%	별장 4%
1억5천만원 이하	6만원 + 6만원 초과금액의 0.15%	
3억원 이하	19만 5천원 + 1.5억원 초과금액의 0.25%	
3억원 초과	57만원 + 3억원 초과금액의 0.4%	

공시가 6억이하 1세대 1주택 재산세율 인하

과세표준	표준세율 (공시 6억초과 다주택자/법인)	특례세율 (공시 6억이하)	감면액	감면율
0.6억 이하 (공시 1억)	0.1%	0.05%	~3만원	50%
0.6억~1.5억 이하 (공시 1억~2.5억)	0.15% (6만원+0.6억 초과분의)	0.1% (3만원+0.6억 초과분의)	3~7.5만원	38.5 ~50%
1.5억~3억 이하 (공시 2.5억~5억)	0.25% (19.5만원+1.5억 초과분의)	0.2% (12만원+1.5억 초과분의)	7.5~15만원	26.3 ~35.5%
3억~3.6억 이하 (공시 5억~6억)	0.4% (57만원+3억 초과분의)	0.35% (42만원+3억 초과분의)	15~18만원	22.2 ~26.3%
3.6억 초과 (공시 6억)		-	-	-

주택보유와 종합부동산세

2017년 현정부 출범후 종합부동산세 강화함

2017.5월 현재 종합부동산세율

1. 0.2% 이하 2. 0.2% ~ 0.3% 3. 0.3% ~ 0.4% 4. 0.4% ~ 0.5%

<과세표준>	<세율>
6억원 이하	1천분의 5
6억원 초과 12억원 이하	300만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 7.5)
12억원 초과 50억원 이하	750만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
50억원 초과 94억원 이하	4천550만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
94억원 초과	1억1천150만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)

세부담상한 : 150%

연령 : 1) 60-65세 : 10%, 2) 65-70세 : 20%, 3) 70세~ : 30%

보유 : 1) 5-10년 : 20%, 2) 10년~ : 40%

다주택자는 연령 및 보유에 따른 공제가 적용되지 않음

현행 종합부동산세율

1. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우[「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다]

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 8)
6억원 초과 12억원 이하	420만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 12)
12억원 초과 50억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
50억원 초과 94억원 이하	7천220만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
94억원 초과	1억6천900만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천840만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
94억원 초과	3억7천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

세부담상한 : 1) 150%, 2) 300%

연령 : 1) 69-65세 : 20%, 2) 65-70세 : 30%, 3) 70세~ : 40%

보유 : 1) 5-10년 : 20%, 2) 10-15년~ : 40%, 3) 15년! : 50%

주택처분과 양도소득세

• 양도소득세율 추임

- 2017년 현정부 출범후 다주택자, 조정대상지역 등에 대해 중과함으로써 주택공급에 제한

2017.5월 기본세율

구분	과세표준	세율(%)
1년 미만 보유	40%	
1년 이상 보유 (누진세율)	1200만원 이하	6%
	1200만원 초과 ~ 4600만원 이하	15%
	4600만원 초과 ~ 8800만원 이하	24%
	8800만원 초과 ~ 1억 5천만원 이하	35%
	1억 5천만원 초과 ~ 5억원 이하	38%
	(신설구간) 5억원 초과 ~	40%
미등기자산	70%	

2021.6.1이후 양도분부터 적용

2021년	
과표구간	세율
1,200만원 이하	6
4,600만원 이하	15
8,800만원 이하	24
1.5억원 이하	35
3억원 이하	38
5억원 이하	40
10억원 이하	42
10억원 초과	45

2012년		2014년	
과표구간	세율	과표구간	세율
1,200만원 이하	6	1,200만원 이하	6
4,600만원 이하	15	4,600만원 이하	15
8,800만원 이하	24	8,800만원 이하	24
3억원 이하	35	1.5억원 이하	35
3억원 초과	38	1.5억원 초과	38

2017년		2018년	
과표구간	세율	과표구간	세율
1,200만원 이하	6	1,200만원 이하	6
4,600만원 이하	15	4,600만원 이하	15
8,800만원 이하	24	8,800만원 이하	24
1.5억원 이하	35	1.5억원 이하	35
5억원 이하	38	3억원 이하	38
5억원 초과	40	5억원 이하	40
		5억원 초과	42

단기 양도세율	현행		변경	
	주택 및 입주권	분양권	주택 및 입주권	분양권
보유기관 1년미만	40%	조정대상지역 50% 기타지역 기본세율	70%	70%
2년 미만	기본세율	조정대상지역 50% 기타지역 기본세율	60%	60%
2년 이상	기본세율	조정대상지역 50% 기타지역 기본세율	기본세율	60%

다주택자

규제지역 다주택자	현행	변경
조정대상지역 2주택	기본세율+10%P	기본세율+20%P
조정대상지역 3주택 이상	기본세율+20%P	기본세율+30%P

주택무상양도와 증여세

- 증여세율추이

- 2017년 **현정부 출범후 증여세의 과세표준과 세율은 변동없음**
- 2000.1.1 이후 증여세의 과세표준과 세율이 변동없음
 - **소득수준과 물가수준의 증가로 사실상의 증세**

<과세표준>	<세 율>
1억원 이하	과세표준의 100분의 10
1억원 초과 5 억원 이하	1천만원 + (1억원을 초과하는 금액의 100분의 20)
5억원 초과 10억원 이하	9천만원 + (5억원을 초과하는 금액의 100분의 30)
10억원 초과 30억원 이하	2억4천만원 + (10억원을 초과하는 금액의 100분의 40)
30억원 초과	10억4천만원 + (30억원을 초과하는 금액의 100분의 50)

주택임대소득세

- 주택 임대소득 연 2천만원 초과시 종합과세, 연 2천만원 이하는 2018년까지 비과세였으나 2019년 소득분부터 분리과세(14%)*가 시행됨

<주택 임대소득 과세제도, 2020년 기준>

구분		월세	전세	구분		월세	전세
임대소득 2천만원 이하	1주택 보유자	비과세 (단, 기준시가 9억원 초과 및 국외주택 과세)	비과세	임대소득 2천만원 초과	1주택 보유자	비과세 (단, 기준시가 9억원 초과 및 국외주택 과세)	비과세
	2주택 보유자	선택적 분리과세			2주택 보유자	종합과세	
	3주택 이상 보유자	선택적 분리과세	보증금합계 3억원 이하: 비과세 보증금합계 3억원 이상: 선택적 분리과세		3주택 이상 보유자		보증금합계 3억원 이하: 비과세 보증금합계 3억원 이상: 종합과세

- 1. 국외 소재 주택은 주택가액과 무관하게 월세에 대해 소득세 과세
- 2. 전세보증금 등에 대한 간주임대료 총수입금액 합산은 3주택 이상 소유하고, 보증금 합계액 3억원 초과한 경우에만 적용되며, 소형주택(전용면적 40m² & 기준시가 2억원 이하)은 2021.12.31.까지 주택 수에 미포함

주택의 공시가격과 공정시장가액비율

• 공시가격

- 주택공시가격은 국토교통부장관이 한국부동산원에 의뢰하여 조사,산정함(부동산 가격공시에 관한 법률 제 16조 제4항)
- 2020.4.7 (부동산 가격공시에 관한 법률 제26조의2 신설)

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다

• 공정시장가액비율

• 재산세 :

- 2017.5월 : 주택 60%
- 현행 : 주택 60%

•

• 종합부동산세 :

- 2017.5월 현재 : 80%(다주택자 포함), 다만, 다주택자의 경우 2009년 납세의무성립은 70%, 2010년 납세의무성립은 75%
- 현행 : 2019년 85%, 2020년 90%, 2021년 95%

[결론] 주택세제의 정상화방안(1/3)

- 1. 세제보다는 주택수요공급정책으로 전환할 필요가 있음

- 헌법 35조 제3항

- 국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.

- 2. 주택취득세제

- 다주택자의 증여, 상속시 취득세의 중과 12%는 사실상 상속증여세의 강화를 통한 거래세를 인상하는 것임. 주택공급과 연계할 때에 이를 완화할 필요가 있음

- 3. 주택보유세제

- 재산세 : 1주택자에 대해 3년간 일시 세율경감을 해 주고 있는데, 향후에도 항구적으로 운영할 필요가 있음
- 종합부동산세 : 최고세율 7.2%(농특세포함)은 자본잠식수준이라는 점에서 1~2% 세율로 조정할 필요가 있음. 장기적으로는 폐지하고 재산세에 흡수.

- (참고) 기획재정부 2008.9.23 종합부동산세 개편방안에서 세율 3%는 징벌적 성격으로 원본잠식수준이라고 지적함.

- ② 주택 최고세율 3%(농특세 포함시 3.6%)는 원본을 잠식하는 징벌적 성격이므로 담세력 수준을 고려하여 1%로 조정

- 1% 세율도 우리의 소득수준을 감안하면 선진국과 비교시 낮은 수준이 아님

[결론] 주택세제의 정상화방안(2/3)

- (참고) 헌법재판소 2009.11.23 결정사항

- (구 종합부동산세법 제5조 등 위헌소원 등 (2008. 11. 13. 2006헌바112, 2007헌바71·88·94, 2008헌바3·62, 2008헌가12(병합) 전원재판부))

부동산 시장에서의 주택가격 상승분을 매년 그대로 반영하여 확일적으로 주택 가액을 기준으로 종합부동산세를 부과하는 것은, 사실상 과세대상인 주택의 처분을 강요하는 것에 다를 바 없어 주택이 개인의 주거로서 가지는 특수한 의미에 비추어 지나치게 가혹한 결과를 초래할 수 있다 할 것이다.

- 4. 주택양도세제

- 1주택자에 대한 장기보유특별공제는 연령조건 외에도 보유에 따른 혜택을 더 확대할 필요가 있음.
- 다주택자에 대한 최고 양도소득세율 82.5%(양도소득세율 45%+지방소득세율4.5%+가산율 30%)는 과잉금지원칙(헌법37조)을 위배할 소지가 큼. 공급확대를 감안하여 가산율을 폐지할 필요가 있음.

제37조 ①국민의 자유와 권리는 헌법에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니한다.

②국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

[결론] 주택세제의 정상화방안(3/3)

• 5. 주택증여

- 2000.1.1이후 과세표준과 세율을 그대로 유지하는 것은 사실상 증세임
- 증여세의 경우 OECD국가중 1/3는 없고, 이를 포함 절반의 국가는 세율 10% 이내임

- => 과세표준과 세율을 소득수준과 물가수준을 반영하여 조정하고, 장기적으로는 세율을 10% 이내로 내릴 필요가 있음. 먼저, 기업관련 상속증여세를 가산율(10%)을 폐지할 필요 있음. 유산취득세제의 도입필요.

- (결언) 주택은 수요공급의 시장원리에 따라야 하며, 세금은 국민의 조세부담능력과 국민 기본권 등을 감안하여 최소한으로 운영되어야 하며, 경제정책에 과도하게 활용하는 것은 신중할 필요가 있음.