

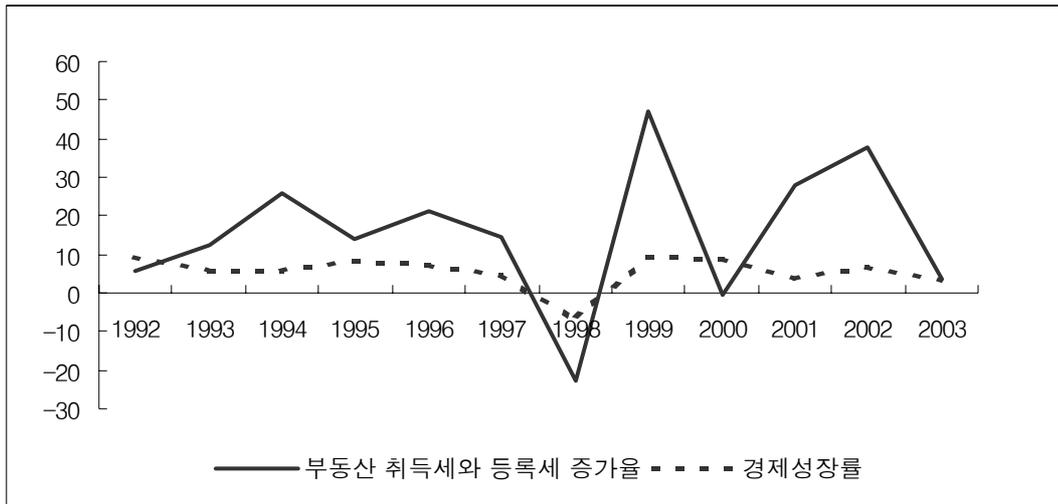
부동산 경기변동이 서울시 세수에 미치는 영향

서론

- 서울시 특성에 맞는 경제정책 집행과 건전재정의 운영을 위해서는 정교한 세수 추계작업이 필요함.
 - 서울시 지방세는 시세와 자치구세로 구성되어 있으며, 시세는 지방자치의 기반이 된다는 점에서 이의 중요성은 더욱 강조 되고 있음.
 - 특히, 2003년 기준 부동산 등록세·취득세는 전체 서울시 시세의 39.7%, 전체 세수의 35.8%를 차지하고 있음.
- 외환위기 이후 부동산 취득세·등록세는 기타 세수에 비해 변동폭이 크며 부동산 경기와 밀접한 관계를 가지고 있음.
 - 안정적인 세수확보와 균형예산을 위해서는 부동산 경기에 근거한 세수 추계 모형이 필요함.
 - 그 한가지 예로 2002년 부동산 취득세·등록세 징수액은 1조 3,335억원을 초과하였음.
- 부동산 세수 징수구조는 복잡하여 추계에 많은 어려움이 존재함.
 - 토지의 경우 과세표준은 공시지가로 단순하게 결정되는 반면 건물의 경우 과세기준인 건물가격이 복잡하게 결정됨.
 - 증여와 같이 시장에서 거래가 되지 않는 건물은 법에서 정하는 과세표준에 따라 납부함에 따라 정확한 세수추계에 한계가 있음.
 - 부동산 거래의 경우 실거래가의 50% 정도를 신고하며, 증여와 실거래

가 신고 비중에 따라 부동산 세수에 상당한 영향을 미침.

- [그림 1]은 경지지표인 경제성장률(GDP증가율)과 서울시 부동산 취득세·등록세 증가율간의 추이를 비교한 것임.



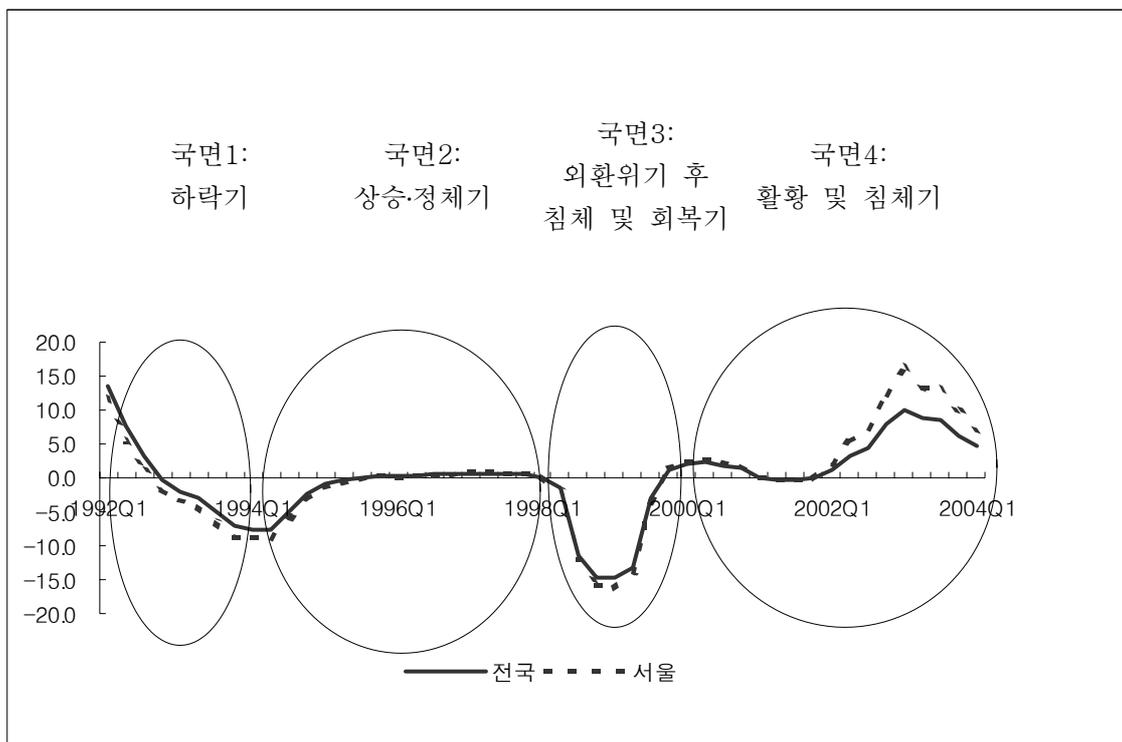
[그림 1] 부동산 취득세·등록세 증가율과 경제성장률 추이

- 외환위기 이전에는 경기와 부동산 취득세·등록세 증가율간에 안정적인 관계를 유지하며 서로 공통적인 움직임(Comovement)임을 보였음.
- 외환위기 이후 경기에 대한 세수 증가율은 큰 폭의 변동을 보이고 있어 부동산 세수에 대한 경기 민감도가 상대적으로 증가되었음.
- 이에 대한 부정적 요인으로 소폭의 경기변동에도 서울시 세입이 급격히 증감하여 정확한 세입 산출을 한층 더 어렵게 함.

부동산 경기와 취득세·등록세 추세 및 종합부동산세의 영향

<서울시 부동산 경기>

- 부동산 경기를 대표하는 지가와 주택가격 변동률을 이용하여 부동산 시장의 경기추세를 알아보면 다음과 같음 ([그림 2]와 [그림 3] 참조).
- [그림 2]는 전년동기대비 지가변동률 추이로 네개의 국면으로 나누어 설명할 수 있음.

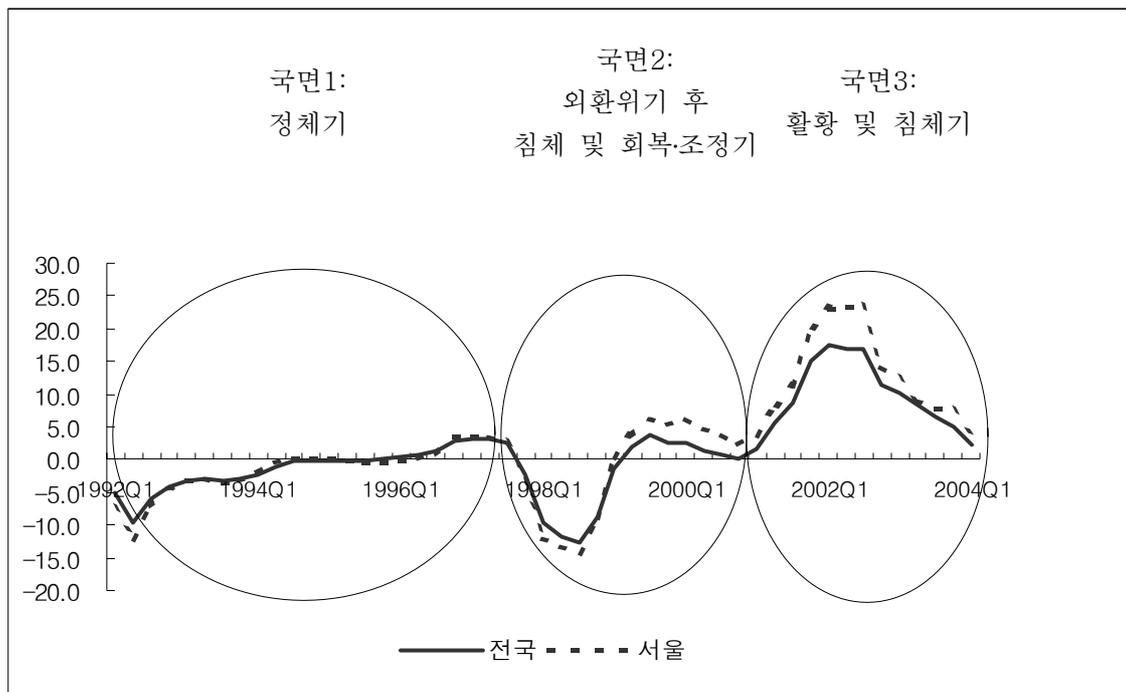


[그림 2] 전국 및 서울의 지가변동률 추이

- . 국면 1 (1992년~1994년): 토지투기를 막고 지가상승을 억제하기 위해 토지공개념이 도입 되어 토지에 대한 규제책이 강화됨.

- . 국면 2 (1995~1997년): 토지공급 확대 및 토지정보 기반이 구축되었으며 외환위기 이전까지 1% 미만의 소폭 증가를 기록함.
- . 국면 3 (1998년~2000년): 외환위기로 지가는 급락하여 시장개방과 부동산 관련 규제(토지거래 허가구역, 택지소유 상한제, 토지초과이득, 개발부담금) 완화가 실시됨.
- . 국면 4 (2001년~최근): 2001년말을 기점으로 지가가 급상승되어 2003년에 최고점을 기록하였으나 2003년 10.29 대책이후 침체됨.

- [그림 3]은 전년동기대비 주택가격 변동률 추이로 크게 세 개의 국면으로 나누어 설명할 수 있음 ([그림 3] 참조).



[그림 3] 전국 및 서울의 주택가격 증감률 추이

- . 국면 1 (1992년~1997년): 1992년초 주택 200만호 건설계획 완료로 주택 가격 증감률이 최저점에 도달한 후 서서히 회복세를 보이는 시기로 외환위기 이전까지 주택가격은 안정세를 보임.

- . 국면 2 (1998년~2002년): 외환위기 이후 급격한 주택가격 하락으로 주택거래 마비와 자산디플레이션을 가져왔으며, 부동산 시장 부양을 위해 정부는 주택시장 안정대책, 주택경기 활성화 방안, 건설 및 부동산 활성화 대책을 발표함.
- . 국면 3 (2003년~최근): 외환위기 후 조정기간을 거쳐 부동산 완화정책으로 급상승세로 반전 2002년에 최고점에 도달하였으나, 주택시장 과열을 진정시키기 위한 10.29 부동산 시장 안정화 및 후속대책으로 부동산 시장의 침체가 지속됨.

<부동산 취득세·등록세 추세분석>

- 자치구세를 제외한 서울시 세수 중 부동산 취득세·등록세의 비중은 점차 증가하는 추세를 나타냄 ([표 1] 참조).
 - 취득세·등록세는 31.6% (1992년) → 39.7% (2003년)로 증가하였으며 이중 취득세는 13.8% (1992년) → 16.2% (2003년), 등록세는 17.8% (1992년) → 23.5% (2003년)로 증가하였음.
 - 한편, 외환위기를 전후로 취득세·등록세 비중은 서로 다르게 나타나고 있는데 취득세는 14.8% (1992~1997) → 14.5% (1998~2003)로 0.3%p 감소, 등록세는 19.7% (1992~1997) → 22.7% (1998~2003)로 2.6%p 증가함.
 - 이것은 외환위기 이후 경제구조 변화에 따른 주택시장의 패러다임 변화(부동산 규제완화, 주택금융개발, 실수요자 중심의 시장 형성, 주택상품 다변화, 주택소유방식의 전환)에 기인하는 것으로 해석됨.

[표 1] IMF 이전 및 이후 서울시 시세 중 부동산 취득세·등록세 비중 (단위: %)

연 도	취득세	등록세	취득세·등록세
IMF 이전: 1992-1997	13.8 -> 15.9 (14.8)	17.8 -> 21.8 (19.7)	31.6 -> 37.7 (34.5)
IMF 이후: 1998-2003	12.3 -> 16.2 (14.5)	19.3 -> 23.5 (22.7)	31.6 -> 39.7 (37.1)
전체기간: 1992-2003	13.8 -> 16.2 (14.7)	17.8 -> 23.5 (21.2)	31.6 -> 39.7 (35.8)

주 : ()안은 기간 중 단순평균임

<종합부동산세가 서울시 부동산 취득세·등록세 미치는 영향>

- 정부의 종합부동산세 (이하 종부세) 개편안이 국회상정을 통과하여 내년부터 실시되면 서울시 세수중 취득세·등록세(거래세)에 일시적으로 큰 영향을 미칠 것임.
 - 종부세는 크게 두가지로 요약할 수 있는데, 첫째, 보유세는 현행 구분과세에서 통합과세로 강화한다는 것이며, 둘째, 거래세는 실거래가 기준으로 하되 급격한 세수증대에 따른 조세저항을 우려 세율을 하향 조정한다는 것임.
 - 종부세가 실시되면 국세청기준으로 주택의 과표가 현재보다 60~70% 상향조정되어 예견되어 보유세는 3~4배 정도 증가할 것으로 전망됨.
 - 급격한 세수부담 증가에 따른 조세 저항에 대비 정부는 거래세중 등록세율만 하향 조정할 것으로 발표함 (3.6% → 2.4%).
 - 10월말 현재 11억이상 고급아파트의 84.3%가 강남·서초·송파구에 위치하고 있어 종부세는 강남지역의 고급아파트에 큰 영향을 미칠 것임.
- 정부는 종부세 실시로 부동산 투기 억제, 부동산 시장 안정화를 통해 부동산 가격의 현실화와 거래활성화를 목표로 함.
 - 그러나 종부세는 주택시장과 토지시장에 각각 차등적으로 적용됨에

따라 향후 양 시장에서 그 정책적 효과는 미지수임.

- 종부세 도입이 부동산 취득세·등록세에 미치는 효과는 다음과 같음.
 - 건물과 토지 보유자산간 자산포트폴리오 재구성 촉진 및 증여, 부부간 공동명의로 전환, 다주택자 임대사업 고려 등이 급증할 것으로 전망됨.
 - 투자목적으로 주택을 보유하고 있는 중산층의 매물이 증가할 것으로 예상되나 거래는 부진할 것으로 전망됨.
 - 거래세가 하향 조정되면 강남권의 주택거래 신고지역은 세부담이 감소하나 기타지역은 오히려 실거래가에 따른 세부담의 증가, 활발한 거래는 기대하기 어려울 것으로 보임.

국내 및 부동산 경기와 서울시 부동산 세수 예측

<국내 및 부동산 경기전망>

- 주요 기관별로 차이는 존재하나 2005년도 경기는 올해보다 악화되어 3.7~4.1%의 수준이 될 것으로 전망됨.
 - 대내적으로 소비부진, 부동산경기 침체로 건설투자 급감, 대외적으로 달러화 약세에 의한 수출 둔화, 고유가에 따른 국제원자재 가격 상승, 중국의 위안화 절상 압력 등이 주요한 요인임 ([표 2] 참조).

[표 2] 각 기관별 2005년도 한국경제전망

		KDI	한국은행	삼성연	LG연	현대연	한국연
GDP 성장률	2005	4.0	4.0	3.7	4.1	4.0	4.1
	2004	4.7	4.7	4.8	5.0	4.8	4.8

- 2005년도 부동산 경기는 국내 경제여건 악화에 의한 경기침체 지속으로 수요위축, 거래부진, 신행정수도 이전 무산, 종부세 도입 등으로 악화될 전망이다 ([표 3] 참조).
 - 서울지역 아파트 매매가격은 전년동기비 -3.0%, 전세가격은 -3.5%를 기록할 것으로 예상된다.
 - 2002년 이후 큰 폭으로 상승세가 반전된 전국의 지가도 지속적인 둔화세가 이어져 1.0~2.0%의 소폭 상승을 나타낼 전망이다.
 - 향후 종부세 부과에 따른 조세저항을 우려 정부는 일부 주택거래신고 지역과 토기투기지역의 해제로 세금부담을 경감시킬 예정이다.
 - 그러나 정부의 부동산 규제완화가 침체된 부동산 시장에 얼마나 활력을 가져올 지는 미지수임.

[표 3] 2005년 부동산 가격 전망 (전년동기대비)

		2002	2003	2004	2005
매매가격 (%)	전국	25.7	13.2	-1.2	-3.5
	서울	31.6	13.8	-1.0	-3.0
전세가격 (%)	전국	13.4	0.1	-3.9	-5.0
	서울	15.0	-1.9	-5.1	-3.5
전국 지가 (%)		8.98	3.43	3.0	1.0~2.0

자료: 한국건설산업연구원

<서울시 2005년 부동산 취득세·등록세 예측치>

- 주요 거시변수(국내총생산, CD 유통수익률, 건축허가면적, 건설투자)를 이용하여 단일추정식으로 부동산 세수를 예측하면 [표 4]와 같음.

[표 4] ARMA 모형에 의한 부동산 세수 예측 결과

비 고	서울시 징수액 (A) <백만원>	ARMA 모형 (B) <백만원>	(C)=(A)-(B) <백만원>	(D)=(A)/(B)
1999	1,900,313	2,019,844	-119,531	0.94
2000	1,893,480	2,246,674	-353,194	0.84
2001	2,420,283	2,577,400	-157,117	0.94
2002	3,335,723	3,168,770	166,953	1.05
2003	3,448,587	3,525,131	-76,544	0.98
2004(P)	3,250,139	3,112,611	137,528	1.04
2005	-	2,954,127	-	-
연율 (1999/2005)	11.3	6.5	-65,728	0.97

주: 서울시 연율은 1999~2004년 기간중임. 2004년 값은 잠정치임.

- 부동산 세수 예측 모형에 의하면 2005년 취득세·등록세 합계는 29,541 억원이 될 것으로 전망됨.
 - 상기 예측치는 2004년 예측치 31,126억원 보다 1,585억원(전년대비 5.4%)이 감소된 수치임.
 - 모형에 의한 1999~2005년 기간 중 연평균 증가율은 6.5% 정도이며, (D)열에 의하면 모형에 의한 예측값은 실제 징수액의 97%를 반영함.
 - 전체분석기간 중 [표 4]의 예측결과 추이는 [그림 4]와 같으며 실선 (TAX_ALL)은 실적치, 점선(TAX_F)은 예측치를 나타냄.



[그림 4] ARMA 모형에 의한 서울시 부동산 취득세·등록세 예측 추이

< 경기변동에 따른 부동산 취득세·등록세 증감 모의실험 >

- 서울시 부동산 관련 세수는 경기변동과 밀접한 관계를 가지고 있음
 - 그 예로 경기 상승 및 하락국면에 따라 부동산 취득세·등록세 증감액이 큰 차이를 보임 ([그림 2] 참조).
 - 특히, 외환위기 이후 경기에 대한 취득세·등록세는 민감도가 더욱 커 세수 추계에 어려움이 존재하며 이러한 점을 보완하기 위한 분석이 필요함 ([그림 2] 참조).
- 서울시 부동산 취득세·등록세와 국내총생산간 경기민감도를 파악하기 위해 단일추정식을 설정하여 모의실험 (Simulation)을 실시하였음. 올해 우리나라 잠정 경제성장률을 4%, 2005년 예상 성장률을 4%로 가정했을 때 성장률 1%p 변화시 취득세·등록세는 평균 1.84% 하락하는 것으로 분석됨.
 - 이것을 금액으로 환산하면 GDP 1%p 하락은 평균적으로 610.39억원의 서울시 부동산 세수의 감소를 가져옴.

연구의 의의 및 한계점

- 본 연구는 부동산 경기 변수를 고려하여 서울시 부동산 세수를 추정하고자 하였음.
 - 물론 서울시 부동산 세수는 모형내 포함된 변수 외에 기타 다른 요인에 의해서도 영향을 받지만 이 모든 변수를 고려하기란 불가능함.
 - 본 연구의 의의로는 부동산 세수 예측 모형을 이용하여 향후에도 동일한 방법으로 세수 추계시 과학적 방법으로 손쉽게 예측치를 구할 수 있다는 것임.
- 본 연구는 다음과 같은 한계점을 내포하고 있음.
 - 첫째, 서울시의 진도비 방식과 계량경제모형을 구축하는 방식이 서로 다르기 때문에 기존 서울시 세수 추계방식과의 연관성이 없다는 것임.
 - 둘째, 서울시 세수 예측모형임에도 불구하고 자료의 한계상 서울시 경제변수의 사용이 극히 제한되어 모형의 정확도가 떨어질 수 있다는 것임.
 - 셋째, 본 연구에서 추정한 모형은 단일방정식 형태로 거시경제변수간 상호 피드백효과를 고려하고 있지 않다는 것임.

박희석 · 서울시정개발연구원 부연구위원
hspark@sdi.re.kr