

# 서울경제

Seoul Economic Bulletin

# 12

December 2005

## | 권두칼럼 |

8.31 부동산세제 평가

나성권 (한양대학교 경제금융학부 교수)

## | 경제동향 |

경기/고용/금융/부동산

## | 경제포커스 |

8.31대책과 주요쟁점들

서승환 (연세대학교 경제학과 교수)

2006년 서울경제전망

윤형호 (서울시장개발연구원 부연구위원)

최태필 (서울시장개발연구원 연구원)

## | 부록 |

통계표

Seoul Economic Bulletin

# 서울경제

2005. 12

## 차 례

<b>견두칼럼</b>	3	8.31 부동산세제 평가 나성림(한양대학교 경제금융학부 교수)
<b>경제동향</b>	9	요 약
	10	경 기
	17	고 용
	23	금 용
	29	부동산
<b>경제포커스</b>	35	8.31대책과 주요쟁점들 서승환(연세대학교 경제학과 교수)
	45	2006년 서울경제전망 윤형호(서울시장개발연구원 부연구위원) 최태림(서울시장개발연구위원)
<b>부록</b>	55	통계표

## 8.31 부동산세제 평가



나성린 (한양대학교 경제금융대학  
경제금융학부 교수)  
hwalin@hanyang.ac.kr

전반적으로 부동산 보유세의 강화와 거래과세를 완화하는 8.31 부동산 대책의 대원칙은 옳다. 하지만, 보유세는 적절한 수준과 속도로 인상되어야 하고, 반드시 양도소득세와 취득등록세의 인하를 수반해야 한다. 또한 무엇보다 중요한 것은 참여정부가 임기 내에 단기간에 부동산 가격을 잡겠다는 욕심을 버려야 하고, 부동산 가격의 지속적 상승에 영향을 미치는 여러 가지 요인들을 서서히 제거해야 한다는 것이다.

8.31 부동산대책이 발표된 지 100일이 지났지만 부동산가격이 내려가기는커녕 최근 다시 강남의 재건축아파트를 중심으로 상승 추세를 보이자 정부여당은 다시 모든 수단과 방법을 동원해 부동산 투기를 잡겠다고 야단이다.

12월 중순 현재 아직 8.31 부동산대책 관련 법안들이 국회에서 통과되지 않았기에 그 효과를 단언할 수는 없지만 정부여당이 원하는 소기의 효과를 거두기는 어려울 것 같다. 그 이유는 첫째, 정부여당이 너무 조급하다는 것이다. 주택가격에 영향을 미치는 수요와 공급측면의 요소들이 한 두 가지가 아니고 그 모두를 제거하는데 상당한 시

간이 걸리기 마련인데, 그러한 요소들 중 하나를 약화시키는 부동산세제의 강화로 가격안정이 단기간 내에 이루어질 수는 없는 것이다. 그 다음으로 부동산가격 안정을 원하는 마음은 우리 모두 같지만 그 방법이 잘못되면 소용이 없다. 8.31대책의 문제는 강남부자들을 때려잡겠다는 다분히 감정적인 의도로 출발한 것과 그러다 보니 보유세와 거래세를 동시에 지나치게 빨리 너무 많이 올린 데 있다. 이래서는 공급이 제한된 상태에서 교육문제 등의 수요요인이 강한 강남지역의 경우 기존 물량이 시장에 나오지 않고 초과수요가 없어지지 않기 때문에 집값이 떨어질 수가 없는 것이다. 특히 교

육평준화제도를 그대로 두고는 강남 집값의 문제는 해결될 수 없다. 다음에서는 8.31부동산대책을 부동산세제 중심으로 살펴보고 평가한 후 바람직한 부동산세제의 방향을 제시하기로 한다.

관심의 초점은 이번에 도입된 초고강도 부동산세제가 현 정부 임기 내에 집값 안정에 기여할 것인가이다. 전반적으로 이번 조치가 투기목적의 부동산 거래나 보유에 대해 강도 높은 세금을 부과하고 있기에 단기적으로는 분명히 매수세를 떨어뜨리고 일부 자금력이 취약한 투기자들의 매도심리를 이끌어 내어 어느 정도의 부동산 가격 하락을 가져올 것은 분명해 보인다. 그러나 그것이 장기적으로 집값 안정 효과를 가져 올 것인가는 좀 더 지켜 볼 필요가 있어 보인다. 오히려 부동산가격의 불안정한 다른 요인들이 제거되지 않는 한 그 같은 초고강도 접근은 건설경기의 침체를 초래할 수 있고, 과거의 여러 부동산종합대책에서처럼 단기적인 가격 하락과 약보합세 지속 후의 재상승을 초래하고 전세값 폭등과 같은 부작용을 야기할 우려 또한 배제할 수 없다. 특히 우려되는 것은 이번 조치가 강남과 같은 특정 지역의 집값 폭등과 다양한 개발계획으로 인한 특정 지역의 지가 폭등 문제를 전국적인 문제로 간주하여 고강도 세제 강화, 주택담보대출 규제 강화와 부채지주에 대한 징벌적 과세와 같은 무리한 수요억제책으로 인하여 부동산가격이 경착륙할 경우이다. 이 경우 금융시장의 극심한 불안정을 초래해 경제회복에 치명타를 가할 수도 있는 것이다. 부동산가격 대책의 목표는 부동

산경기나 경제전반에 지나친 침체를 초래하지 않으면서 부동산가격 거품을 서서히 빼는 부동산가격의 연착륙이어야 하는 것이다.

이번 부동산세제의 가장 큰 문제점은 보유세와 거래관련세를 동시에 대폭 강화하는 것이다. 그리고 보유세의 강화 정도가 정상적인 주택보유자들의 소득수준을 고려하지 않은 징벌적인 수준이라는 것이다. 투기를 전혀 하지 않은 정상적인 실수요자들이 일상적인 소득으로 감당하기에 지나치게 높은 보유세 부담은 필히 강력한 조세저항을 야기할 수밖에 없을 것이다. 대부분의 조세전문가들이 오랫동안 부동산가격 안정을 위해 보유세를 강화하되 거래관련세는 낮추어야 한다고 주장해 왔다. 보유세를 현재 보다 강화해서 불필요하게 비싼 집이나 여러 주택을 보유하는 것이 부담스러워질 때 거래관련세를 낮추어 매도를 용이하게 해 줄 필요가 있기 때문이다. 그러나 이번 부동산세제 강화는 취득등록세를 낮추는 시늉과 더불어 보유세와 양도소득세를 동시에 대폭 강화하고 있는 것이다. 그러나 취득등록세율을 1%p 인하했지만 과표가 올라 사실상 거래세 부담은 올라갔고 양도소득세 강화로 인해 자금 여력이 있는 사람들은 동결효과에 의해 집을 팔지 않을 가능성이 높은 것이다. 대부분의 고액재산가들이 집을 여러 채 보유하는 이유는 반드시 투기 목적이라기보다는 자산포트폴리오 구성상의 이유로 혹은 자녀들에게 물려주기 위하여 등등 다양하기에 그들이 양도소득세가 무서워 집을 팔 이유가 없는 것이다.

그리고 세계 어디에도 근거가 없는 보유세 실효세율 1% 달성을 위해 종합부동산세 기준시간 6억 원 이상의 주택 보유자에게 세율을 빠른 속도로 인상한 것도 문제가 있어 보인다. 우리나라의 경우 선진국에 비해 국민들이 자산 보유에 있어 부동산을 선호하고 또한 부동산가격이 선진국 보다 높다 보니 동일한 보유세 실효세율을 적용할 경우 세부담이 급격히 증가하게 되는 것이다. 예를 들어 20억원 상당의 주택을 보유한 사람의 보유세는 2009년 과표현실화가 완료된 이후엔 연 2,000만원이 넘게 된다. 이 사람의 연간소득이 1억원 정도일 경우 소득세를 2,000만원 이상 납부할 것이고 사회보장기여금을 1,000만원 가량 납부할 것이고 이외에 자동차세, 간접세 등을 납부해야 하는데 보유세를 2,000만원 이상 납부하라고 한다면 빚을 내지 않고는 정상적으로 세금을 납부하기가 어려울 것이다.

특히 대부분의 정상적인 중상류층들이 투기보다는 자녀를 위해 자산 포트폴리오 구성상 2주택을 보유하려는 경향이 있는데 이들을 다 투기꾼으로 간주해 장기보유특별공제도 배제한 채 50%의 비례세를 부과한다는 것은 그들에게 집을 팔지 말라는 것과 마찬가지이다. 중대형 평수의 경우 신규물량이 시장에 나오기 위해선 이번 공급확대책이 실시된다고 하더라도 향후 4~5년을 기다려야 하는데 기존물량의 공급을 이처럼 막는다면 결국 주택가격이 올라갈 수밖에 없을 것이다. 만의 하나 자금 압박을 느낀 사람들이 1주택을 판다고 하더라도 소형 평수를 먼저 팔 것이기에 중대형평수의 가격

은 보합세를 유지한 채 강북지역과 같은 서민들이 사는 지역의 집값을 떨어뜨리는 부작용을 초래할 것이다.

토지와 관련해 문제가 되는 것은 농어촌 지역의 부채지주 소유 농지, 임야, 목장용지와 전국의 비사업용 토지에 대해 기준시가 3억원 이상에 대해선 실거래가로 높은 종합부동산세를 부과할 뿐 아니라 양도소득세 60%를 부과하는 것이다. 이 경우 매수세가 급격히 줄어들기에 거래가 중단되어 호가가 떨어지거나 약보합세를 유지할 것이다. 그러나 문제는 농촌지역 토지의 경우 농촌에 거주하는 사람들이 그러한 토지를 매수할 능력이 없는 것은 분명할 터이고 도시지역의 재산가들은 높은 세부담으로 인해 그러한 토지를 매입하려 하지 않을텐데 누가 이 토지를 매입할 것인가 하는 것이다. 이 경우 현재 토지 소유자만 어려움을 당하게 되고 자금 여력이 있는 부채지주들은 토지 매입을 꺼려해 비도시지역 토지의 효율적 이용이 불가능하게 되는 것이다. 과거에 농촌지역의 경제활성화를 위해 도시민들의 투자를 장려할 때는 언제이고 그 사람들에게 지금 와서 불이익을 주는 것은 정책의 일관성에도 문제가 있는 것이다. 다만 비농촌지역의 비사업용 토지의 경우엔 지가 하락이 사업용지를 구하는 기업이나 개인들로 하여금 토지의 효율적 이용을 가능하게 할 것으로 보인다.

전반적으로 부동산 보유세의 강화와 거래과세를 완화하는 대원칙은 옳다. 그러나 납세자들의 소득능력을 고려하지 않은 보유

세의 지나친 과세는 조세저항을 불러일으킬 가능성이 농후하고 양도소득세의 지나친 강화 또한 주택과 토지의 기존물량 공급을 저해하여, 중장기적으로 부동산가격 안정을 달성하지 못할 가능성이 높다. 따라서 보유세는 납세자들의 소득능력을 고려하여 적절한 수준과 속도로 인상되어야 하고 이러한 보유세 인상은 반드시 양도소득세와 취득등록세의 인하를 수반해야 할 것이다. 이 경우 양도소득세는 장기보유특별공제를 포함한 기존의 소득세율에 준한 세율을 적용하면 무리가 없을 것이다. 다만 1가구 3주택 이상 소유자의 경우엔 투기 목적이 있기에 현행처럼 양도소득세율을 강화하는 것이 바람직할 것이다.

무엇보다 중요한 것은 참여정부의 임기 내에 단기간에 부동산가격을 잡겠다는 욕심을 버려야 하고 부동산가격의 지속적 상승에 영향을 미치는 다른 요인들을 제거해야 하는 것이다. 우리나라 주택가격 상승의 진양지는 강남인데 그 이유는 교육평준화로 인해 교육여건이 좋은 강남지역의 주택수요가 공급보다 고질적으로 많기 때문이다. 따라서 교육평준화를 개선하여 다른 지역에도 좋은 중·고등학교를 만들어 강남지역으로 수요가 몰리지 않게 해야 하고 또 강남지역의 주택공급을 늘리는 것이 필요한 것이다.

**SDI**