부동산보유세에 관한 몇 가지 쟁점

Several Issues on the Real Estate Holding Tax

김 동 복*
남부대학교 경찰행정학과 교수*

Kim dong-bok**
Nambu Univ.,*

요약

부동산 가격의 안정과 서민들의 주택보유의 활성화와 더불어 현재 논의되고 있는 토지공개념 등과 맞물려 부동산보유세를 증세하여야 하는가에 대한 논의가 활발히 진행되고 있는 바, 본고는 부동산보유세의 몇 가지 쟁점을 살펴보고 그에 대한 발전방향을 제시하고자 한다.

Ⅰ. 글 머리에

종합부동산세와 재산세를 포함하는 부동산보유세는 부동산투기의 억제와 주거 및 물가의 안정화를 위한 하나의 수단이다. 그 동안 소수 특권집단과 서민대중 사이에 부동산보유세를 둘러싼 첨예한 갈등은 특권집단 뿐만 아니라 수 많은 도시 자가소유자도 부동산보유세에에 대한 조세저항에 가담하게 되었으며 결국 종합부동산세정책 대한 실패로 이어졌다고 볼 수 있다.

최근 문재인정부도 아파트투기방지를 위하여 투기과열지구의 분양가 9억원 이상 아파트에 대해 특별공급을 중단하고 불법전매(전매기간 5년)에 대한 감독을 목적으로 전매제한 기산 시점을 '해당 주택의 입주자로 당첨된 날'로 한다는 방침아래 주택법시행령과 시행규칙에 대한 개정안을 입법예고할 예정이다. 이에 본고는 부동산보유세의 문제점이 무엇인가를 검토한 후 그에 대한 종합적인 발전방향을 제시하는 것이 발표문의 초점이다.

Ⅱ. 부동산보유세의 문제점과 발전방향

1. 문제점

1.1. 낮은 실효세율과 세율구조

현행 보유과세의 실효세율은 즉 종합부동산세와 재산세의 실효세율은 헌법개정과 더불어 논의되고 있는 토지공개념등 시대적 조류에 비추어보아 지나치게 낮다고 본다.

즉 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자와 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자에게 부과된다. 이 경우 토지에 대한 종합부동산세는 과세표준을 정하여 세율을 곱하여 정하여지는데 토지의 과세표준은 개별공시지가와 공정가액비율에 의하여 결정된다.

그러나 토지의 개별공시지가는 실제시가보다 최소 10%이상 미치지 못한 점을 고려해보면 토지에 대한 과세표준의 현실화도는 이보다 훨씬 낮은 수준에 머무르고 있음에 따라 당연히 토지에 대한 종합부동산세액이 낮아진 점이 문제이다.

주택에 대한 종합부동산세는 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격이 6억원 이상인 경우에 과세되는데 과세표준은 주택의 공시가격과 공정시장가액비율에 의하여 결정된다. 주택에 대한 종합부동산세 역시 주택의 공시가격이 실제가격보다 현저히 낮으므로 토지의 종합부동산세와 동일한 문제점을 안고 있다.

한편, 종합부동산세 및 재산세의 명목상 낮은 세율구조는 실효세율이 낮아지는데 결정적인 역할을 하고 있다. 즉 종합합산과세표준과 별도합산과세표준에 대한 누진세율의 최저세율이 지나치게 낮고 건물 등에 대한 재산세의 세율 또한 지나치게 낮다[1].

1.2. 지역간 조세부담의 격차와 방만한 비과세 및 감면제도

과세표준 현실화율은 지역에 따라 격차가 크기 때문에 동일한 재산가치를 갖고 있는 부동산이 지역에 따라 조세부담의 크기가 현저하게 달라지는 문제점이 있다. 특히 초과누진세율을 적용하는 토지에 대한 종합부동산세는 과세표준의 현실화도에 따라 조세부담의 크기가 실질적으로 현저히 차이가 날 수 있다.

또한 토지 및 건물에 대한 종합부동산세와 재산세제에 있어서 방만한 비과세와 감면제도는 실질세율을 떨어뜨

리고 결과적으로 부동산보유세의 감소로 이어지고 있다. 이는 조세부담의 열악한 수입원을 고갈시키고 나아가 부동산보유세에 대한 실세율을 낮추는 결정적인 영향을 준다. 더 나아가 조세의 중립성을 훼손하여 시장기능을 왜곡시키고 납세의무자의 납세의식을 저하시킨다.

2. 발전방향

2.1. 실효세율의 제고

종합부동산세 및 재산세에 대한 증세방안으로서 우선 토지 및 건물의 공시가격을 실제가격에 미치도록 현실화시켜야 한다. 또한 종합부동산세의 적정 세부담수준을 결정하는 과세표준을 상향조정하고 세율에 대한 인상을 검토하여야 한다.

2.2. 부동산의 가치에 따른 적정한 조세부담

부동산보유세는 부동산의 '재산적 가치'를 기준으로 과세하여야 한다. 물론 동일한 가치의 부동산을 보유한 사람에게 모두 동등한 조세를 부과하는 것이 적정한지에 대한 의문은 있으나 지역간의 조세부담 격차를 줄여야 한다는 점에서 부동산보유세에 대한 개편방안을 마련하여야 한다.

2.3. 서민층의 주거안정과 중산층의 주거용 1주택 보유권장

부동산 투기수요를 억제하며 주택가격의 상승을 막고 나아가 택지를 늘려 서민층의 주거를 안정시키는 것이 부동산보유세의 목적을 달성할 수 있다. 또한 1세대 1주택의 보유자에 대한 부동산보유세의 강화는 중산층의 주택 소유를 억제하게 되므로 이점을 충분히 고려하여야 한다.

2.4. 다주택 보유자 및 주거용 주택 이외의 부동산 보유자에 대한 증세확보

부동산 가격의 상승을 억제하고 투기심리를 억제하는 것이 부동산보유세의 목적이므로 다주택보유자와 주거용 주택 이외의 건물 보유자에게 증세를 하여 세수를 늘려야 한다[2].

Ⅲ. 마무리 글

이상의 논의를 바탕으로 부동산보유세의 문제점에 대한 발전방향을 요약하면, 먼저 종합부동산세 및 재산세에 대한 증세방안으로서 우선 토지 및 건물의 공시가격을 실제가격에 미치도록 현실화시켜야 한다. 다음으로 부동산보유세는 부동산의 '재산적 가치'를 기준으로 과세하여야 하고, 1세대 1주택의 보유자에 대한 부동산보유세의 강화는 중산층의 주택 소유를 억제하게 되므로 이들에 대한 충분한 고려가 있어야 한다. 마지막으로 다주택보유자와 주거용 주택 이외의 건물 보유자에게 증세를 하여 세수를 늘려야 한다.

■ 참 고 문 헌 ■

[1] 김완석, 부동산보유세 제도의 문제점과 개선방안, 중앙법학, 제4권 제3호, pp.8-9, 2002.
[2] 박 민, "부동산보유세 증세에 대한 소고" -미국 보유세를 중심으로-, 토지공법연구, 제81집, p17, 2018.