헌법이 보장하는 기본권을 무시한 '종합부동산세'

한국조세연구원에 따르면 현 종합부동산세 구조가 급격한 세 부담 증가로 이어질 수 있어 비과세 및 감면 혜택 등을 검토할 필요가 있다고 지적했다. 세부담의 급격한 상승도 문제지만, 헌법이 보장하는 기본권에 대한 침해가 사실상 더 큰 과제일 수 있다.

글 | 주용철 세무법인 코리아베스트 세무사 · 사진 | 노블에셋

최근 보유세의 급격한 변동은 선진국에서는 찾아볼 수 없는 사례로 논란이 되고 있다. 그중 2005년 처음 과세가 시작된 종합부동산세의 상징성과 세금의 규모가 논란의 중심에 있다.

종합부동산세의 최근 몇 년 사이의 변화 과정을 살펴보자. 2005년도에는 인별 과세에서 2006년도 세대별 과세로 전환되었고, 또 과세대상 기준 가격도 9억 원에서 6억 원으로 하향 조정됐다. 또 과세표준 산정의 기초가 되는 주택 공시가액의 상승률도 매년 두 자릿수 이상 상승하면서 국민들의 세 부담이 급격히 상승했다.

정부는 보유세 부담의 현실화를 주장하지만, 부동산 가격의 급격한 상승기에는 여러 가지 완충 작용 또한 필요하다. 물론 전년 세액의 3배라는 상한선을 두고 있지만 6억 원 이상의 고가 주택 소유자 대부분이 3배 이상 증가하는 세금을 감당해야 한다. 세 부담의 급격한 상승도 문제지만, 사실 그보다는 헌법이 보장하는 기본권에 대한 침해가 더 큰 과제다. 이를 항목별로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 종합부동산세는 주택과 토지만을 과세 대상으로 삼는다. 즉, 동일가액의 주택을 가지고 있는 사람과 동일가액의 상가를 가지고 있는 사람이 있다고 할 때 주택 소유자는 보유 부동산이 주택이라는 이유만으로 종합부동산세를 내야 한다. 이는 헌법 제11조에 규정된 평등권 조항에 위배된다.

둘째, 종합부동산세가 과세의 기준 금액으로 삼는 6억 원과 3억 원은 아무런 논리적 근거가 없는 자의적인 기준으로 이 기준 금액에 미달하는 사람과 초과하는 사람은 합리적인 이유 없이 차별 과세된다. 이 역시 헌법 제11조에 규정된 평등권 조항에 위배된다.

셋째, 종합부동산세는 세대별로 합산한 금액을 과세표준으로 한다. 이는 혼자 살고 있는 독신 세대에 비해 결혼한 세대와 2대 또는 3대 이상이 함께 어울려 사는 세대를 차별해 과세하는 것이 된다. 따라서 헌법 제11조에 규정된 평등권 조항을 위배하는 것이다.

게다가 헌법 제36조에 규정된 혼인과 가족생활의 보장 조항 및 헌법 제10조에 규정된 행복추구권에도 위배된다. 현재 이 규정으로 인해 주민등록의 위장 전입과 위장 이혼, 가족 해체 등 심각한 부작용이 대두하고 있다.

한편 세대별 합산 과세제도에 대하여 헌법재판소는 종합소득세 과세에 있어서 이자소득, 배당소득 및 부동산 임대소득 등 자산소득을 합산 과세하던 소득세법상의 관련 규정에 대하여 위헌 판결을 내린 바 있고, 또 공동 사업자인 세대원에 대하여 소득세를 합산해 과세하던 소득세법 관련 조항에 대하해서도 위헌 판결을 내린 바 있어 현행 종부세법의 세대별 합산 과세가 위헌성이 농후하다는 것을 알 수 있다.

넷째, 종합부동산세는 납세자의 세금을 부담할 수 있는 능력을 전혀 고려하지 않아 헌법이 보장하는 상대적 평등권을 침해하고 있다. 즉, 과세표준을 산정할 때 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 단순히 6억 원을 공제한 금액으로 하도록 규정하고 있어 납세의무자의 개인적인 형편을 전혀 고려하지 못하는 것이다.

예를 들어 주택을 담보로 고액의 채무를 부담하고 있는 사람의 경우 아무런 채무도 부담하지 않고 있는 사람과 비교할 때 담세능력에 있어 현저한 차이가 있을 수 있음에도 이러한 사정은 전혀 고려되지 않는다. 또한 고령이 되어 더 이상 소득원이 발생하지 않음에도 불구하고 주택 가격 인상에 따라서 과세표준을 적용하는 것은 응능과세의 원칙에 위배된다. 결국 상대적으로 헌법이 규정하고 있는 평등권을 침해하는 것이라 하겠다.

다섯째, 주택을 매입해서 임대하는 경우에 그 일정 요건을 갖춘 주택 수가 5채가 넘으면 합산대상주택의 범위에서 제외된다. 이는 4주택 이하 소수의 임대주택을 소유한 사람과 비교할 때에 형평성을 상실한 규정이다. 주택이 더 많은 사람에게 저율로 과세하고 주택을 적게 가진 사람에게 고율로 과세하는 결과가 초래되기 때문이다. 이는 공평과세에 역행하는 것이므로 평등권 보장의 측면에서 매우 잘못된 것이라 하겠다.

여섯째, 과세표준 단계별로 적용하는 종부세율은 1~3%로 이는 종전에 사치성 재산이나 비업무용 재산 등에 부과하던 높은 세율에 해당한다. 또한 전년도 부담 세액의 300%를 상한선으로 규정하면서 계산 방식에 따라서는 3배 이상의 세 부담 증가가 초래되기 때문에 종합부동산세는 납세자에 따라 감당하기 어려운 세금이 될 수도 있다. 특히 고령의 퇴직자나 연금 소득자의 경우, 또는 근로 소득자로서 집 한 채 외에 다른 자산이 없는 경우 과세 대상이 된 집을 팔지 않고서는 세 부담을 감당할 수 없다. 집값이 올라 6억 이상의 주택을 소유하게 됐다는 이유만으로 징벌적 수준의 고세율을 적용해 과세하거나 매년 3배 이상의 세 부담 증가율을 인정하는 세법은 우리 헌법의 정신인 과잉금지의 원칙에 위배될 뿐아니라 헌법이 규정하고 있는 국민의 재산권을 침해하는 것이다.

일곱째, 종합부동산세는 동일 부동산에 대한 이중적 과세다. 정부에서는 재산세 부담액을 공제하니 이중과세가 아니라고 주장한다. 하지만 재산세율보다 고세율로 부과한 후 재산세 상당액을 공제한다고 이중 과세가 아니라면 또다시 이름을 달리해 예컨대 부유세 또는 특별재산세 등으로 동일한 재산에 대해 더 높은 세율로 계속적으로 부과하더라도 기왕에 낮은 세율로 부과하던 세금을 공제해주기만 한다면 이중과세가 아니라는 해괴한 논리가 성립된다. 즉, 종합부동산세의 과세는 우리 헌법이 보장하고 있는 국민의 재산권을 과도하게 침해하고 있는 것이다.

결국 현행의 종합부동산세가 가지는 한계성에 대해서는 시급한 보완이 필요하다. 우선 종합부동산세가 조세로서 가지는 형평성을 갖기 위해서 주택과 토지만을 향한 과세, 또 6억 원과 3억 원이라는 자의적 기준은 철폐돼야 할 것이다. 합리적 통계학적 조사를 통해서 국민이 수긍하고 공감할 수 있는 과세 기준 마련이 시급하다. 또 가족 해체를 도모하는 세대 합산 과세 역시 조속히 삭제되어야 한다. 세대 합산 규정으로 인해 이미 많은 왜곡된 의사 결정이 발생하고 있고 사회적 비용이 낭비되고 있다.

한편 종합부동산세가 능력에 맞는 과세가 되기 위해서는 납세자의 소득을 고려하는 것이 반드시 필요하다. 즉, 1주택 보유자나 고령 퇴직자등에 대한 배려가 있어야 한다. 이들에 대해서는 종합부동산세 비과세 또는 일정 기준에 의한 소득 공제 등이 고려될 수 있을 것이다.

또한 재산 가치의 급격한 상승이 곧 담세능력의 급격한 상승을 의미하는 것이 아니라는 것을 염두에 두어야 한다. 세 부담의 현실화도 중요하지만, 납세자가 순응할 수 있고 부담할 수 있는 기간을 부여하는 것 역시 중요하다. 따라서 세 부담 상한선에 대해서는 재조정이 있어야 한다.