



부동산 세수 100조 원의 가치

글 | 손재영 건국대학교 부동산학과 교수

최 근 보도에 따르면, 참여정부 이후 지난해까지 4년간 정부가 부동산과 관련해 징수한 세금이 100조 원을 넘었다고 한다. 액수가 크다는 것이 눈길을 잡지만, 몇 년치 세금을 합한 금액보다 중요한 것은 연도별 세부담 추이다. 같은 자료에 의하면, 부동산 세수는 2003년 21조 1000억 원에서 2006년에 32조 4000억 원으로 급격히 늘었고, 앞으로도 과표 현실화 계획의 진행 등으로 더욱 늘어날 것으로 예상된다. 세금이란 국민의 재산과 소득 중 일부를 정부가 대가 없이 징수해가는 것이다. 모든 세금은 국민들의 경제적 의사 결정을 크게 변화시킨다. 이 문제를 19세기 미국의 사상가 헨리 조지(Henry George)가 명료하게 설파하고 있다.

“세금은 과세 대상의 품목을 제거하거나 줄이기 위한 목적으로 부과하는 것입니다. 미국 대부분의 주나 군에서는 개의 숫자가 많아지면 개를 줄이기 위해 개에게 세금을 부과합니다. 그렇다면 주 택을 없애기를 바라지 않으면서 왜 세금을 부과합니까? 주택에 대한 세금은 주택의 수요를 줄여줄게 할 것입니다. 영국의 경우에는 오래된 집에 ‘창문세’ 라는 것이 부과됩니다. 이 창문세는 오늘날

OECD 30개국의 총 조세 대비 부동산세 부담을 보면 우리나라는 보유 과세 비중이 미국·영국 등에 비해서는 낮지만, 30개국 중 11위이며, 거래세 비중은 1위여서 2003년만 해도 부동산세의 비중이 높은 나라 중 하나였다. 최근의 세수 증가로 인해 우리나라가 조만간 세계에서 부동산 세금을 가장 많이 내는 나라로 등극하게 될 전망이다.

두 번째, 흔히 듣는 논리는 세금을 강화하면 불필요한 토지 보유를 막아서 가격이 안정된다는 것이다. 이론적으로 보면 보유 과세 인상은 일회적인 부동산 가격 하락을 가져온다. 그러나 세금 도입의 효과가 지나간 이후의 부동산 투자는 세금과 무관하게 진행되며 그때그때의 수급 상황에 따라 가격이 오르기도 하고 내리기도 할 것이다. 미국의 많은 대도시가 오래 전부터 실효 세율 1% 수준의 보유 과세를 부과하고 있으나 1990년대 말 이래 주택 가격이 크게 오른 것이 좋은 예다.

많은 사람이 참여정부의 증과세 정책을 지지하는 이유는 “그래도 집값이 떨어지면 좋지 않은가?” 하는 바람 때문이다. 세부담이

“세부담이 늘면 단기적으로는 집값이 떨어진다. 하지만 세부담 증가의 장기적 효과는 중립적이지 못하다. 주택 부문에 자본이 흘러 들어가지 않고, 건설 활동이 위축될 수 있기 때문이다. 이는 미래의 가격 상승의 불씨가 된다.”

프랑스에서 시행되고 있는데, 센서스 보고에 의하면 세금을 내지 않기 위해서 창문을 전혀 달지 않은 집이 20만 가구에 달한다고 합니다.”

헨리 조지는 이 때문에 주택에 대해서는 세금을 매기지 않고 오로지 토지에 대해서만 세금을 부과하는, 소위 토지 단일세를 주창했다.

여러 궤변이 정부의 세제 개편에 동원되었지만, 그중 하나는 소위 선진국형 부동산세 체계를 구축한다는 것이었다. 우리나라 부동산세 부담은 너무 낮은 반면, 선진국에서는 부동산 가격의 1% 수준에서 보유 과세를 부과한다는 등의 이야기다. 그러나 선진국형 부동산 조세란 것은 어디에도 존재하지 않는다. 한 언론인이 지적한 바와 같이, “미국에서 1년 이상 보유한 부동산을 팔 때 내는 양도소득세의 세율은 최고 15%다. 2주택이건, 3주택이건 마찬가지다. 뉴질랜드는 부동산 양도세가 아예 없다. 영국은 주택의 보유세(재산세)를 집주인이 아닌 세입자가 낸다. 호주와 캐나다는 증여세가 없다. 미국 캘리포니아 주에서는 주택을 구입할 때 세금(취득·등록세)을 내지 않는다.”

늘면 단기적으로는 집값이 떨어진다. 그런데 세부담 증가의 장기적 효과는 중립적이지 못하다. 주택 부문에 자본이 흘러 들어가지 않게 되고, 건설 활동이 위축될 것이기 때문이다. 이는 장래 가격 상승의 불씨가 된다. 또 세금 때문에 집값이 떨어진다 해도 새로 집을 사는 사람에게 큰 도움이 되지 못한다. 집은 싸게 샀지만, 앞으로 높은 세금을 내야 하기 때문이다.

이런 논의들에서 간과되고 있는 근본적인 문제는 세금이 많아지면 국가가 부유해지고 개인이 가난해진다는 사실이다. 과연 이 시점에서 정부에게 자원을 몰아주어야 할 당위성이 있는가? 그렇다고 해도 부동산 보유자, 거래자들이 왜 그 부담을 져야 하는가? 국민들이 100조 원의 부동산세를 부담하고 그만큼 가치 있는 반대급부를 받았는가?

이렇게 돈의 가치를 따지는 계산이 부동산 세부담 증가에 대한 평가에서 가장 첫 번째 근거가 되어야 할 것이다. 국민 개개인이 세금 고지서의 액수와 자신이 누린 정부의 서비스를 비교해보고 이를 바탕으로 다음 정부의 조세 개편 논의에 참여하기를 기대한다. ☎