
부동산세제의 부동산투자행동 및 성과에 대한 관련성

윤윤석^{*}, 심원미^{**}

The Effects of Real Estate Taxation System on the Real Estate Investment Behavior and Performance

Yun-Suk Yun^{*}, Weon-Mi Sim^{**}

요약 본 연구에서는 부동산투자와 관련한 대표적 조세인 취득세, 종합부동산세, 양도소득세에 대한 투자자의 조세 부담정도가 부동산의 투자행동(장기투자 목적 정도)에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 분석하고, 이러한 부동산 투자행동은 부동산 투자에 대한 투자성과(실현수익률)에 얼마나 영향을 미치는가에 대하여 분석을 실시하였다. 본 연구는 부동산 투자에 있어서 투자자에게 조세의 부담정도에 따른 투자행동의 선택결과가 최종의 투자성과에 서로 다른 결과를 나타낸다는 점을 고려하여 본 연구모형을 투자자의사결정시 기초적인 의사결정 도구로 활용할 수 있을 것으로 생각된다.

주제어 : 부동산세제, 취득세, 보유세, 양도소득세, 장기투자목적, 실현수익

Abstract This study inquires into what effect the tax burden of investors, for typical taxes related to real estate investment; acquisition tax, comprehensive real estate holding tax, and transfer income tax, might have on the real estate investment behaviors; the purpose of long-term investment. These real estate investment behaviors have been analyzed to see how much they affect investment performance such as realized compound yield. This study model, which considers the fact that the choice of investment behavior for the degree of tax burden of investors may lead to different results in real estate investment, is expected to be an effective decision-making tool for investment.

Key Words : Real Estate Taxation System, Acquisition Tax, Property Tax, Transfer Income Tax, Purpose of Long-term Investment, Realized Compound Yield.

1. 서론

부동산은 생산요소이자 소비재로서 한 사회의 경제활동의 기반이 되는 중요한 재산이며 경제인으로서의 인간에게는 투자대상으로 큰 가치재이다.

오늘날 부동산 관련 정책 중 조세정책의 비중은 점차 높아져 그 중요성이 매우 커졌으며 이러한 목적의 수행과정 중에서 조세는 공평성과 효율성을 만족시켜야 한다. 그리고 합리적 정책 도출을 위하여서는 과학적이고 객관적인 실증연구가 그 근거가 되어야 한다.

따라서 본 연구에서는 취득세의 조세, 보유세의 조세,

그리고 양도시의 조세부담이 투자행동에 어떤 영향을 미치고, 이러한 투자행동이 궁극적으로 수익률에 어느 정도의 관련성을 갖는지에 대해서 분석하고자 한다.

본 연구의 목적은 상기와 같은 투자목적에 갖는 부동산 투자자들이 부동산을 취득할 때, 보유할 때, 그리고 양도할 때 각 단계별로 인식하는 부동산조세의 부담정도가 투자자들의 투자행동에 어떠한 영향을 미치는가에 대한 실증적 분석을 하고, 이들 투자행동은 궁극적으로 투자수익률에 어떠한 영향을 미치는가를 규명하고자 한다. 이러한 조사분석 결과는 정책당국이 조세정책을 수립하

이 논문은 2011학년도 광운대학교 교내 학술연구비에 의하여 연구되었음.

*광운대학교 경영학과 교수 (주저자)

**부산대학교 경영학과 강사, 부동산학 박사 (교신저자)

논문접수: 2012년 7월 6일, 1차 수정을 거쳐, 심사완료: 2012년 7월 22일

고 실현하는데 기초가 될 것이며, 부동산투자자에게는 투자부동산의 유형과 투자행동의 결정에 합리적 근거를 제시하여 투자의사결정시 유용한 지침이 될 것으로 생각된다.

우리나라의 조세부담정도는 여러가지 조세정책상의 이유로 각 부동산별로 그 규제와 완화정도를 다르게 규정하여 부담정도가 각기 다르므로 본 연구에서는 주택, 상가, 토지 등 투자부동산의 종류별 투자비중을 통제변수로 사용하였고, 우리나라의 부동산관련 경제현황과 투자인식은 수도권과 비수도권간에 차이가 크므로 추가적으로 수도권과 비수도권간으로 구분한 지역구분을 또 하나의 통제변수로 사용하였다.

이렇게 선정된 변수를 측정하기 위해서는 설문조사 방법을 적용하였고 통계분석 프로그램(SPSS 17.0, AMOS 17.0)을 구동하여 실증적 통계분석을 통해 결과를 분석·도출하였다.

2. 선행연구 고찰

부동산 관련 세제는 부동산의 취득, 보유, 거래 등의 단계마다 토지, 건물 등 부동산의 재산가치, 발생소득 또는 자본이득을 세원으로 부과하는 조세이다. 우리나라의 부동산 관련 투자는 정부의 부동산 정책에 의하여 쉽게 영향을 받을 뿐만 아니라 조세와 관련된 영향을 받을 가능성이 크다. 따라서 여기에서는 조세정책의 영향에만 한정하여 분석하기로 한다.

부동산조세 관련 선행연구로는 권미수[2], 이주용[12], 황현[16] 등 부동산조세의 가격영향에 관한 연구, 조동철·성명기[13], 지대식·최수[14], 김종환[6] 등 부동산 조세의 정책적 효과에 관한 연구, 이규방·김혜승[11], 윤주현[10] 등 부동산의 장단기 투자에 관한 연구 등이 있으며, 투자수익률에 관련된 선행연구로는 박종택[9], 박원석[7], 박정웅[8] 등이 있다.

이에 본 연구의 가설을 도출하기 위해 살펴 본 선행연구를 간략히 제시하면 다음과 같다.

지대식·최수[14]는 부동산 세율과 부동산 시장의 수요 및 가격의 관련성을 주택수요함수를 통해 분석 하였는데, 재산세 및 취득세, 등록세, 양도소득세의 인상은 주택수요를 감소시킨다는 결론을 얻었다. 이재황[13]과 김상겸[4]의 연구에서도 같은 결론으로 이 내용을 지지하

였다. 또한 수도권과 지방의 사용자비용 탄력성을 비교 하였다.

곽태원[1]은 자본이득이 실현되었을 때 부과되는 조세인 양도소득세는 납세를 지연하면 이익이 발행하게 되지만 납세 지연에 의한 이익이 계속되지는 않고 이는 보유자산의 기대수익이 다른 자산에서 얻을 수 있는 기대수익에 미치지 못할 경우에는 해당자산을 양도한다. 즉 양도소득세 강화의 시장효과는 동결효과 등에 의한 공급감소 효과와 기대수익 감소에 의한 신규수요 감소효과 중 어느 쪽이 큰가에 의해 결정된다고 하였다.

김성형[5]연구는 조세부담은 장기적인 투자를 유도하며, 토지시장의 공급동결효과를 분석한 김명숙[3]의 연구에 의하면 양도소득세 증가는 공급을 위축시키는 효과를 가져와 결국은 장기성 투자로 유도하게 된다고 하였다.

투자의 목적 및 의도를 파악하고, 투자결정이 이루어지는 투자환경(investment environment)을 계획하며, 부동산투자로부터 기대되는 이점과 비용을 분석하고, 이러한 분석결과를 바탕으로 투자를 최종적으로 결정하는 것이 부동산투자결정이며 이러한 과정에서 투자결정 판단의 근거로 대다수는 수익률을 사용하게 된다(배영환, [7].

따라서 본 연구에서는 투자성과에 대한 대리변수로 수익률을 사용하였고 이 때 투자수익률이란 투자액에 대한 수익의 비율(return on investment)을 의미 한다.

황현[18]연구는 주택수요함수 추정에 있어서 주택시장 및 주택서비스시장 두 형태로 나누어서 보유세인 재산세 및 국세인 양도소득세율의 증가에 따른 가격변화를 분석 하였으며 그 결과 주택시장에서는 부동산 조세의 재산세 및 양도소득세의 증가는 주택가격을 하락시키는 결과를 초래하였고 주택서비스시장에서의 재산세 및 양도소득세의 증가는 임대료를 증가시키는 연구결과를 얻었다.

박정웅[8]은 부동산투자회사 REITs(Real Estate Investment Trusts)와 상업용 부동산을 중심으로 부동산 투자에 있어서 효율적, 합리적 의사결정을 위한 투자자산의 유형에 대하여 각 자산의 특징과 현황을 살펴보았다. 또한 부동산 투자자산별 투자수익률을 검토하여 수도권 및 지방의 상업용 빌딩 임대투자수익률과 토지지가 변동률 및 자본수익률과의 상관관계를 살펴보고 상업용 부동산의 투자수익률 중 소득수익률에 미칠 수 있는 영향요인을 연구하였다.

본 연구는 선행연구와 다음과 같은 차별성을 가지고 있다.

첫째, 선행연구는 주택이나 토지 등 하나의 개별부동산을 대상으로 연구하였으나 본 연구는 주택, 상가, 토지 등 일반인의 투자가 가장 많이 이루어지는 대표적인 부동산 전반을 그 대상으로 연구하였다.

둘째, 선행연구들은 연구대상 조세를 양도소득세 중심으로 한 연구가 대부분이나 본 연구는 단계별로 세분하여 부동산의 취득시, 보유시, 양도시에 과세되는 취득세, 등록세, 종합부동산세, 양도소득세 등 부동산에 대하여 실거래가액으로 과세한 부동산의 취득부터 양도까지 전 과정(life cycle) 상의 모든 조세를 독립변수로 하여 연구하였다.

셋째, 선행연구는 대부분 양도소득세에 대한 납세자의 세 부담 증가, 증가된 세금의 전가와 귀착, 부동산의 가격안정과 동결효과, 공평과세구현의 영향 등을 실증분석하였으나 본 연구에서는 취득세, 등록세, 양도소득세와 보유세 중 재산세, 종부세의 부담정도가 투자자의 장단기적 보유결정에 어떻게 영향을 미치는가에 대하여 분석하였다.

넷째, 상기의 투자행동이 실현수익률에 미치는 영향을 분석하여, 결국 부동산에 대한 조세부담 정도의 투자행동 및 투자성과에 대한 관련성 정도를 회귀분석을 통해 실증적으로 검증하였다.

상기와 같은 일련의 연관성에 대한 종합적 접근은 다른 선행연구와는 차별화되며 본 연구에서의 새로운 분석의 시도라고 할 수 있을 것이다.

3. 실태분석

본 연구에서는 앞에서 제시한 바와 같이 부동산의 취득세, 종합부동산세, 양도소득세 등의 부담정도가 부동산 투자행동에 어떤 영향을 미치는지에 대하여 살펴보고, 이러한 부동산 투자행동은 부동산 투자성과에 어떤 영향을 미치는지를 살펴본다. 이러한 연구는 투자자들이 인지하는 부동산 조세의 부담정도와 부동산 투자행동 그리고 그 결과인 부동산 투자성과간의 관련성을 동시에 종합적으로 분석하게 된다. 이 때 부동산 투자자들의 투자행동과 투자성과는 먼저, 국가의 조세정책과 목적상 부동산의 종류(주택, 상가, 토지)에 따라 그 규제와 부양을 위한 세율과 각종 감면규정 등의 영향에 의해 조세의 부담정도가 다르므로 부동산 투자자들 역시 이들 부동산

종류별 투자 비중에 따라 조세부담의 인식 정도에 차이가 있을 것으로 생각되어 투자 부동산 종류별 변수를 통제하였다. 또한 우리나라의 부동산 시장은 크게 수도권과 비수도권간의 성격이 매우 다른 현상을 보인다는 것이 대다수의 연구자 및 실무가들의 견해이므로 수도권과 비수도권으로 대별되는 지역 변수를 역시 통제하였다.

3.1 표본의 특성

본 연구는 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 표본이 모집단을 잘 대표하도록 선정하는 것이 매우 중요한 바 본 연구에서는 단순무작위표본추출법을 적용하여 응답 표본을 선정하였다. 설문조사기간은 2010년 12월 3일부터 2010년 12월 23일까지 20일간이며 서울과 경기도를 포함하는 수도권과 부산 경남 울산을 포함하는 비수도권으로 구분하여 조사하였다. 조사를 위하여 배포한 총 설문지 수는 700부이며 이중 366부가 회수되었고 회수된 설문 중 응답이 불성실하여 분석에 사용하기에 부적절한 22부를 제외한 344부를 분석에 활용하였다. 응답자에 대한 구체적인 사항은 다음과 같다.

3.1.1 지역 및 성별

본 연구를 위한 설문의 응답지역을 구분해보면 수도권에 비하여 비수도권의 응답비율이 높다. 그러나 응답비율이 적은 수도권의 경우에도 추출된 표본이 131개로 정규분포를 충족시키기에 충분한 표본수이며, 뒤에서 분석한 침도와 왜도의 정도도 분석과 해석에 지장을 초래하지 않는 정상적인 범위 내에 있었다. 따라서 수도권과 비수도권을 통제하여 통계분석을 실시하는데 논리적 문제가 없음을 확인할 수 있다.

〈표 1〉 표본응답 지역 및 성별

지역	빈도	퍼센트	성별	빈도	퍼센트
수도권	131	38.1	남성	202	58.7
비수도권	213	61.9	여성	142	41.3
합계	344	100.0	합계	344	100.0

본 응답자의 성별 분포는 남성이 여성에 비하여 상대적으로 높다. 이는 우리나라의 경우 아직까지 여성에 비하여 남성의 사회활동 비율이 높은 상황임을 감안할 때 자연스런 현상일 것이다. 또한 오늘날 여성들의 부동산

과 조세에 대한 관심도가 높아지고 있기는 하지만 아직까지 남성들의 관심도가 좀 더 높다는 점을 고려한다면 본 응답비율은 분석을 위해 적절할 것으로 생각된다.

3.1.2 연령대

본 조사에 대한 응답자의 연령분포는 20대부터 70대까지 다양하다. 그러나 경제활동이 가장 왕성하고 따라서 부동산과 조세에 대한 관심도가 높으며, 부동산의 취득과 보유 및 양도의 경험이 상대적으로 많을 것으로 추측되는 40대와 50대의 응답 비율이 약 72%를 차지하고 또한 본격적인 경제활동의 시작 연령대인 30대도 22.4%가 포함되어 본 조사를 위한 설문표본은 적절히 선정된 것으로 보인다.

〈표 2〉 응답자 연령 분포

연령대	빈도	퍼센트
20대	6	1.7
30대	77	22.4
40대	157	45.8
50대	89	25.9
60대	13	3.8
70대	1	.3
합계	343	100.0

3.1.3 소득수준

본 연구는 부동산의 취득과 보유 및 양도를 중심으로 한 연구이다. 따라서 조사 대상자들의 경제수준 정도는 매우 중요한 요건 중의 하나이다. 본 응답자의 월 평균 소득 분포를 보면 300만원이상 400만원미만이 24.4%로 가장 많고, 다음이 200만원이상 300만원미만으로 20.7%, 그 다음이 500만원이상 600만원미만으로 18.9%를 차지하여 이들 세 집단의 비중이 전체의 약 64%이다. 이는 우리나라의 연령대별 경제활동을 고려할 때 대표적인 중산층 집단이며, 따라서 본 연구의 초점이 빈곤층이나 부유층 등 특수집단이 아닌 대표적 중산층의 인식과 실태에 맞추어진다는 점을 고려하면 표본의 대표성이 큰 것으로 판단된다.

〈표 3〉 소득수준 분포

월평균 소득	빈도	퍼센트
100만원 미만	3	.9
100이상 200미만	42	12.8
200이상 300미만	68	20.7
300이상 400미만	80	24.4
400이상 500미만	37	11.3
500이상 600미만	62	18.9
600이상 700미만	14	4.3
700이상 800미만	9	2.7
800만원 이상	13	4.0
합계	328	100.0

3.2 투자자산종류에 따른 조세부담이 투자행동에 미치는 영향

선행연구와 사회현상을 기초로 도출한 연구가설을 검증하기 위하여 본 연구에서는 먼저 예비적으로 구조방정식 모형을 이용한 가설검정을 실시하였으나 그 결과는 생략하기로 한다

3.2.1 주택에 있어서 조세부담이 투자행동에 미치는 영향

본 연구에서의 첫 번째 가설인 부동산 투자시 각 세목별 조세의 부담정도가 투자행동인 장기투자목적에 어느 정도의 영향을 미치는지에 대하여 살펴보기 위해 먼저 주택의 경우에 있어서 투자행동을 종속변수로 하고 각 세목별 조세부담정도를 독립변수로 하여 회귀분석을 실시하였다.

〈표 4〉 제목주택투자시 조세의 투자행동에 대한 영향 (회귀분석)

주택	종속 변수	독립 변수	취득세	양도세	중부세	모형 전체
지역 전체	장기 투자 목적 정도	유의 확률	0.005	0.029	0.536	N : 341 R2 : 0.028 유의 확률 : 0.022
		계수	0.181	-0.165	-0.040	
		VIF	1.303	1.265	1.218	
수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.013	.205	.784	N : 129 R2 : 0.061 유의 확률 : 0.048
		계수	.247	-.133	.032	
		VIF	1.155	1.051	1.139	
비수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.183	.197	.416	N : 212 R2 : 0.016 유의 확률 : 0.349
		계수	.120	-.145	-.065	
		VIF	1.534	1.598	1.286	

분석결과 모든 경우 VIF값이 10이하로 독립변수간 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났으며, 모형의 적합도에서 설명력이 다소 낮게 나타났다.

세부적으로 살펴보면, 다른 세목에 비하여 취득세가 투자행동에 영향을 주는 것으로 분석되었는데 지역 전체와 수도권에서 취득세의 조세부담이 장기투자에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편 양도소득세의 거래에 대한 부담은 지역 전체적으로 볼 때 장기투자목적에 음의 영향을 갖는 것으로 나타났는데, 이는 양도소득세 부담 때문에 어쩔 수 없이 장기보유를 선택할 것이라는 일반적인 생각과 다른 결과로 다소 의외적이라 할 수 있다.

3.2.2 상가에 있어서 조세부담이 투자행동에 미치는 영향

상가의 경우에서는 주택의 경우와 마찬가지로 지역 전체적으로 취득세의 조세부담이 장기투자목적 정도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편 비수도권에서는 종합부동산세의 조세 부담정도가 장기투자목적 정도에 음의 영향을 미치는 것으로 분석되었는데, 상가의 경우에는 종합부동산세를 부속토지에 부과하며 그 부과기준과세표준 금액도 상대적으로 높아 상가에서 종합부동산세의 부담정도가 투자행동에 영향을 미칠 정도라는 것은 상가에 대한 투자액이 매우 크다는 것을 의미할 것이다. 따라서 종합부동산세의 조세 부담정도가 장기투자목적 정도에 음의 영향을 미친다는 것은 조세부담 자체보다는 상가를 단기적으로 보유하고 처분 후 다른 부동산에 투자하고 싶다는 내면적인 의미가 숨어있는 것으로 보인다.

〈표 5〉 상가투자시 조세의 투자행동에 대한 영향

상가	종속변수	독립변수	취득세	양도세	종부세	모형 전체
전체	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.016	.759	.091	N : 341 R2 : 0.022 유의확률 : 0.054
		계수	.161	.024	-.113	
		VIF	1.302	1.263	1.223	
수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.104	.684	.668	N : 130 R2 : 0.028 유의확률 : 0.306
		계수	.163	-.043	.050	
		VIF	1.152	1.051	1.137	
비수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.093	.423	.019	N : 211 R2 : 0.038 유의확률 : 0.046
		계수	.157	.093	-.195	
		VIF	1.529	1.595	1.297	

3.2.3 토지에 있어서 조세부담이 투자행동에 미치는 영향

토지에 대한 분석에서도 상가의 경우와 유사하게 비수도권에서 취득세와 종합부동산세가 장기투자목적 정도에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다만 영향을 미치는 방향이 취득세의 경우는 양의 방향으로 종합부동산세의 경우에는 음의 방향으로 영향을 미치는 방향이 상반되게 나타났는데 이러한 결과는 상가의 경우와 동일하다. 결국 토지의 경우에도 취득세의 부담 정도에 기인해서는 토지를 장기투자하고 종합부동산세의 보유 부담정도에 기인해서는 단기보유행동을 한다는 것인데, 종합부동산세의 조세부과 목적이 과도한 부동산을 많이 보유하지 못하게 하는데 일부의 목적이 있다고 볼 때 보유부담을 줄이기 위해 단기투자로 행동한다는 점은 어쩌면 종합부동산세의 실행목적에 어느 정도 달성하고 있다고 볼 수도 있을 것이다.

〈표 6〉 토지투자시 조세의 투자행동에 대한 영향

상가	종속변수	독립변수	취득세	양도세	종부세	모형 전체
전체	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.015	.875	.378	N : 340 R2 : 0.019 유의확률 : 0.092
		계수	.169	-.013	-.061	
		VIF	1.302	1.265	1.218	
수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.977	.975	.069	N : 130 R2 : 0.030 유의확률 : 0.284
		계수	.003	-.003	.211	
		VIF	1.152	1.051	1.137	
비수도권	장기 투자 목적 정도	유의 확률	.002	.639	.039	N : 210 R2 : 0.056 유의확률 : 0.008
		계수	.302	-.057	-.179	
		VIF	1.534	1.599	1.287	

3.3 투자자산 종류별 투자행동이 수익률에 미치는 영향

여기에서는 투자부동산의 종류에 따라 투자행동인 장기투자목적 정도가 종속변수인 실현수익률에 미치는 영향에 대하여 살펴보기로 한다.

이때 실현수익률은 부동산 정책에 따라 영향을 받을 수 있는데, 대부분의 부동산에 대한 정책은 주택, 상가, 토지 등 각 부동산 종류로 지원과 규제정책을 달리 적용하는 것이 일반적이어서 본 연구에서도 각 투자부동산 종류를 통제변수로 하여 각각의 부동산 종류별(주택, 상

가, 토지)로 분석을 실시하였다.

3.3.1 지역전체

투자행동이 투자수익률에 미치는 영향을 분석해보기 위해 회귀분석한 결과를 보면 모형전체의 통계적 유의성은 유의미하다.

장기투자목적 정도가 실현수익률에 미치는 영향은 토지의 경우가 양의 유의한 결과를 나타냈는데 토지에 투자한 경우에는 장기투자목적 정도가 클수록 실현수익률이 높다는 것이다.

〈표 7〉 투자행동이 수익률에 미치는 영향(지역 전체)

투자행동	변수	총자산(주택상가토지) 실현수익률		
		유의확률	계수	VIF
장기투자목적	주택	.943	-.010	1.458
	상가	.488	-.102	1.593
	토지	.015	.333	1.428
모형전체 R ²		0.037		
모형전체 유의확률		0.048		
N		338		

3.3.2 수도권 지역

상기의 분석에서는 수도권과 비수도권을 포함한 지역 전체적 관점에서 투자행동이 수익률에 미치는 영향을 살펴봐왔다.

여기에서는 수도권지역만을 대상으로 부동산 투자시 투자행동인 장기투자목적의 투자부동산(주택, 상가, 토지)이 종속변수인 실현수익률에 어느 정도의 영향을 미치는지에 대하여 회귀분석을 실시하였다.

분석결과 모형 전체의 적합도가 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타나 통계적 의미를 찾기는 힘들었다.

〈표 8〉 투자행동이 수익률에 미치는 영향(수도권)

투자행동	변수	총자산(주택상가토지) 실현수익률		
		유의확률	계수	VIF
장기투자목적	주택	.699	.101	1.802
	상가	.015	-.605	1.580
	토지	.082	.401	1.324
모형전체 R ²		.072		
모형전체 유의확률		.162 ^a		
N		129		

3.3.3 비수도권 지역

비수도권 지역을 중심으로 수도권에 대한 분석과 동일한 방법으로 동일한 회귀분석을 실시한 결과 비수도권 지역에서는 장기투자목적의 투자행동이 종속변수인 실현수익률에 미치는 영향은 모형전체의 유의확률이 유의수준 0.05하에서 통계적으로 유의미하지 않았다.

〈표 9〉 투자행동이 수익률에 미치는 영향(비수도권)

투자행동	변수	총자산(주택상가토지) 실현수익률		
		유의확률	계수	VIF
장기투자목적	주택	.728	-.062	1.336
	상가	.241	.220	1.669
	토지	.109	.278	1.549
모형전체 R ²		.055		
모형전체 유의확률		.076 ^a		
N		209		

4. 결론

본 연구에서는 부동산투자자와 관련한 대표적 조세인 취득세, 종합부동산세, 양도소득세에 대한 투자자의 조세 부담정도가 부동산의 투자행동(장기투자 목적 정도)에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 분석하고, 이러한 부동산 투자행동은 부동산 투자에 대한 투자성과(실현수익률)에 얼마나 영향을 미치는가에 대하여 분석을 실시하였다.

본 실태분석 결과를 토대로 볼 때 수도권과 비수도권에 대한 조세정책을 통한 정부의 부동산관리는 수도권과 비수도권에 대한 차별화된 정책실행을 통해 보다 더 효율적으로 부동산 관리가 이루어 질 것으로 판단된다.

본 연구는 부동산 투자에 있어서 투자자에게 조세의 부담정도에 따른 투자행동의 선택결과가 최종의 투자성과에 서로 다른 결과를 나타낸다는 점을 고려하여 본 연구모형을 투자자의사결정시 기초적인 의사결정 도구로 활용할 수 있을 것으로 생각된다.

한편, 조세는 국민의 4대 의무 중 하나이지만 본 연구를 수행함에 있어서 조사대상자들의 조세에 대한 인식이 각 세목별로 분명한 인식의 차이를 보이지 않음으로 인해 통계적으로 일관성을 줌 더 분명하게 갖는 결과를 도출하지 못한 점은 아쉬움으로 남으며, 향후 본 연구를 토대로 일반화된 추가적인 연구가 진행되기를 희망한다.

참고 문헌

- [1] 광태원, “부동산 양도소득세의 동결효과 와 그 해소 방안,” 「서강경제 논집」 22, 서강대학교 경제 정책 대학원 경제연구소, 1993, pp.1-15.
- [2] 권미수, “한국토지세제의 경제적 효과분석,”(박사 학위논문, 고려대학교 대학원, 2002), p.36.
- [3] 김명숙, “양도소득세의 공급동결효과와 개선방향,” 「한국개발연구」 한국개발연구원, 1989, pp.3-22.
- [4] 김상겸, “현행 기업관련 세법의 주요문제점 및 개선 방안 연구,” 한국 경제연구원, 2005, p.43.
- [5] 김성향, “우리나라 부동산 보유세 부담분석,”(석사학위논문, 성신여자 대학교, 2006), p.55.
- [6] 김종환, “주택관련세제가 주택가격 안정 및 공평과세에 미치는 영향,” 박사 학위논문, 경원대학교, 2007, p.164.
- [7] 배영환, “부동산 투자의 수익률과 위험의 상관관계에 관한 연구,” (석사학위논문, 경기대 행정대학원, 2003), p.109.
- [8] 박원석. “REITs의 수익률 특성 분석 : 한미간 비교분석을 중심으로,” 지리학연구, 제37권 제4호, 한국지리교육학회, 2003, pp.455-471.
- [9] 박종웅, “부동산의 투자수익률 분석 : REITs와 상업용부동산을 중심으로,” (석사학위논문, 연세대경제대학원, 2004, p.103.
- [10] 박종택 “CR-REITs와 부동산투자신탁의 수익률 결정요인과 위험 특성에 관한 연구,”(박사학위논문, 세종대 대학원 경영학, 2003), p.42.
- [11] 윤주현, “VAR모형 구축을 통한 토지 및 주택시장 연구,” 국토연구원, 2001, p.53.
- [12] 이규방·김혜승, “주택관련조세의 경제적 기능과 개선방향,” 「국토연구」 13, 국토개발연구원, 1990, p.57.
- [13] 이주용, “주택가격변동요인에 관한 실증분석,” 주택금융학회, 1992, pp.33-52.
- [14] 이재황, “부동산정책의 변화가 부동산 가격에 미치는 영향연구,”(학위논문 석사 연세대학교 경제대학원 2005), p.75.
- [15] 조동철·성명기, “저금리 시대의 부동산가격과 통화·조세정책에 대한시사점,” 한국개발연구원, 2003, p.20.
- [16] 지대식·최수, “부동산관련 세제의 정비개선 방안 연구,” 국토연구, 2003, p.113.
- [17] 최광, “경제 및 사회의 구조적 변화에 따른 조세 정책의 문제,” 「재정논집」 제4호, 한국재정학회, 1990, p.73.
- [18] 황현, “재산세 및 주택관련 조세가 주택가격과 주택 임대료에 미치는 영향에 관한 실증연구,” 전북대학교, 산업경제연구소, 1992, p.375.
- [19] Airea, Appraisal Terminology and Handbook, 1996, p.102
- [20] Chan, S, H, J. Erickson, and K. Wang “Real Estate Investment Trusts : Structure, Performance and Investment Opportunities,” Oxford University Press, 2003.
- [21] Nelson, T. R. and S. L. Nelson, “Regional Model for Portfolio Diversification”, Journal of Real Estate Portfolio Management, vol. 9. No.1. 2003.
- [22] Taxpayer Guide to Property Taxes and Related Chonges, Department of Finance, The City of New York, 1998 and www.nyc.gov/finance, www.jibangse.co.kr.

윤 윤 석



- 저자약력: 경영학 박사 광운대학교 교수
- 관심분야 : 부동산, 회계
- E-Mail: 11982002@kw.ac.kr

심 원 미



- 저자약력: 부동산학 박사 부산대학교 강사
- 관심분야 : 부동산, 회계
- E-Mail: sim2212@hanmail.net