

디지털 경제에 적합한 양도소득세 중과제도에 관한 연구

김종우*, 최정일**, 이옥동***
서울메트로*, 성결대**, 성결대***

A study of heavier transfer income tax for a digital economy

Jong-Woo Kim*, Jeong-Il Choi**, Ok-Dong Lee***

A licensed tax accountant, Seoul Metro*

Dept. of Business, Sung Kyul University**

Dept. of Real Estate, Sung Kyul University***

요약 디지털 경제에 적합한 주택시장안정 종합대책의 일환으로 주택에 대한 투기적 수요를 억제하고 투기이익을 환수하기 위해 1세대 2주택 이상자에 대해 양도소득세를 중과하는 제도를 도입하였다. 이를 통해 주택 투기소득을 조세로 적극 흡수하여 주택에 대한 기대수익률을 낮추고 투기적 주택수요를 억제하기 위한 취지를 가지고 있다.

본 연구는 1주택자와 다주택자 등 직접적인 이해관계자 이외에 부동산업 종사자, 세무사, 세무공무원 등 다주택자 중과제도에 대한 전문적인 견해를 피력할 수 있는 그룹을 선정하였다. 그리고 설문조사를 통해 그들의 의견을 수집하여 다주택자 중과제도 존속에 대한 찬반 여부와 효과 등에 대한 의견을 설문을 통해 알아보았다.

설문 결과 주택보유량이 많은 서울시 거주자일수록 다주택자 중과제도에 대한 인지도가 높은 것으로 나타났으며, 주택 보유량이 많을수록 다주택자 중과제도 폐지에 찬성한다는 것을 알 수 있었다. 본 연구를 통해 각각의 이해관계자들의 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도에 대한 인식의 정도를 확인할 수 있었다.

주제어 : 디지털경제, 부동산, 양도소득세, 다주택자, 중과제도

Abstract This study was conducted from the time when discussion of improvement and keeping heavy taxation on multiple home owners was began, experts who may express professional opinion such as realtors, tax accountants and revenue officers were picked up besides the direct interested parties such as single and multiple home owners. This study collected their various opinions regarding whether keeping the heavy taxation system on multiple home owners or not and the effect of it.

As a result of the survey, people living in Seoul who owned more houses showed higher awareness about heavy taxation on multiple home owners, and people agreed more about abolishing the heavy taxation when they own more homes.

From this study, it was found out that different recognition about heavier transfer income tax on multiple home owners of each person concerned and necessity of rearranging this uncertain condition of temporary regulation in the future. The tax law should be improved to supply clear policy signals to the market for recovery of housing transactions and supply expansion of jeonse to monthly rental housing and managing of taxation policy which reflects taxpayers' opinion may correspond to more effective and fair taxation principle.

Key Words : digital economy, real estate, transfer income tax, multiple home owners, heavy taxation system

Received 24 July 2013, Revised 20 August 2013

Accepted 20 August 2013

Corresponding Author: Jeong-Il Choi(Professor, Dept. of Business, Sung Kyul University)

Email : cji3600@hanmail.net,

ISSN: 1738-1916

© The Society of Digital Policy & Management. All rights reserved. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/>), which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

2008년 금융위기는 주택시장의 과열을 매개로 한 금융회사와 가계 부채 확대에 기인한 결과로 나타났으며, 이에 따른 경기부진여파로 우리나라도 부동산경기가 침체 국면에 접어들게 되었다. 다주택자 양도세 중과세의 경우 과거 우리나라 부동산시장에서 비정상적인 투기 수요로 인해 부동산 가격의 급등으로 부익부 빈익빈의 주택자산 소유의 양극화 현상과 주택자산의 과도한 인플레이션으로 인한 거품경제의 사회적 문제를 해결하기 위한 방안으로 대두 되었다.

부동산세제의 대표적인 양도소득세는 앞에서 살펴본 듯이 그동안 서민주거안정의 근간을 두고 소득세임에도 불구하고 누적소득이라는 특성과 불로소득이라는 관점 속에서 종합소득과는 별도로 분류과세를 하여왔으며, 부동산경기의 과열을 억제하거나, 악성 투기가 극성을 부릴 때 불로소득 환수 취지 대책으로 등장해 소득 재분배라는 사회 안정을 위한 징벌 적 과세로 일정한 역할을 해왔다.

최근 주택소유의 패러다임 변화는 양도소득세의 투기 억제 및 소득 재분배의 기능이 앞으로는 더 이상 필요없어질 것임을 시사해주는 것으로 해석할 수 있다. 따라서 미래에는 양도소득 정책이 소득재분배기능 및 경제안정화 기능의 정책적 수단이 아닌 재정수입 조달을 위한 본래의 목적을 수행하게 될 것이며 다주택자에게 부과되었던 중과세 제도 또한 수정 보완이 필요하다.

그동안 부동산세제중 양도소득세를 중과세하여 세수가 증대되는 효과를 얻었다. 그 증대효과는 중과세로 인하여 부동산 산업이 위축되는 역효과로 인하여 다른 세수가 감소되게는 결과를 가져왔다. 경제학에서 조세가 부과되면 일반적으로 거래량이 감소하고 사회전체 후생과 거래에 참여한 사람들의 후생이 감소한다는 조세부과 효과를 설명하고 있다. 이는 결국 양도소득세 중과는 부동산 산업부문의 종사자들의 소득감소를 불러일으키고 주택시장 참여자들의 거래를 위축시켜 부동산 경기를 침체국면에 빠지게 하는 원인으로 작용한다.

본 연구는 우리나라와 외국의 양도소득세의 이론적 측면과 선행연구를 살펴보고, 양도소득세에 관련된 다양한 이해관계자들에 대한 설문조사를 통해서 현행 다주택

자에 대한 양도소득세 중과제도의 문제점 및 개선방안을 도출하여 주택양도소득 세제가 주택가격 안정과 부동산 투기억제라는 본래의 기능과 역할을 수행 할 수 있도록 제언을 하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

우리나라의 조세 법령과 외국 제도를 참조하였으며, 각종 문헌과 선행 연구 논문, 각종 보고서, 국내외 발행 단행본, 국세청의 간행물, 각종 신문기사, 인터넷 검색자료 등을 통한 문헌적 조사에 의한 방법을 적용하여 연구를 수행하였으며, 더불어 설문조사를 통한 자료수집과 교차분석 등의 통계분석 방법을 채택하였다.

연구의 범위는 다주택자 중과제도 실시로 인한 효과와 문제점 등을 분석하였고 이에 대한 개선대안에 대해 검토하였다. 그러기 위하여 현행 다주택자에 대한 중과제도의 내용과 연혁에 대해 검토하였으며, 외국의 자본이득 과세제도와 우리나라 다주택자 중과제도를 비교하여 분석하였다.

2. 선행연구 및 연구설계

2.1 선행연구

박상혁과 진광섭(2012)은 설문조사를 통한 자료를 기초로 분석한 결과 주택양도세 완화감면과 관련하여 소유주택의 수와 소득이 많을수록 양도소득세 완화 감면제도를 1년이라도 더 연장하기를 바라고 그래야 침체된 경기와 주택거래 활성화에 도움이 된다고 밝혔다. 기존 1세대 주택자와 새로운 다주택자와의 조세 형평성에 대한 인식의 차이에서는 기존의 소유주택 수와 소득이 많을수록 새로운 다주택자와의 조세형평성이 훼손된다고 주장하는 것은 중과세가 다시 부활한다면 기존 다주택자들에게는 중과세가 적용되고 새로운 다주택자들에게는 중과세가 적용되지 않게 되므로 이 결과는 당연하다고 보았다. 다주택자 중과세제도와 양도소득세 완화·감면제도는 정면으로 상충되는 제도이기 때문에 두 제도가 계속 병존하는 것은 세법적용에 자기모순이라 밝혔다.

박훈과 정지선(2009)은 양도소득 중 부동산 소득은 다른 소득에 비교하여 대체로 중과하고 있어 비과세 및 감면제도의 범주에 들어오는 주택의 경우에는 과세상 혜택

을 받지만 그렇지 못하면 일반적인 양도소득의 경우보다 중과세된다고 밝혔다. 그래서 지나친 혜택을 제한하고 악용의 여지를 최소화하기 위해 다음과 같은 개선이 필요하다고 밝혔다. 첫째, 1세대 1주택 비과세제도는 근본적으로 소득공제제도로 전환되어야 한다. 둘째, 현행 1세대 1주택 비과세제도를 그대로 운영하는 경우라면 보유요건을 폐지하고 거주요건으로 일원화하여야 한다. 셋째, 주택에 대한 양도소득세의 감면은 조세형평을 저해하고, 조세법을 복잡하게 만드는 등의 문제점이 있기 때문에 과세이연과 같은 과세유예제도로 전환하는 것이 바람직하다. 이처럼 주택에 대한 양도소득세의 비과세 및 감면제도의 개선방안을 통하여 소득세 과세의 정상화와 다른 자산과의 형평성을 향상할 수 있는 기회가 되기를 기대한다고 주장했다.

노영훈(2007)은 부동산이 유형별 및 지역별 시장에서 세분화되었을 때 모두 동일하게 작동하지 못하고 있어 해당 시장별 작동원리를 분석하고 이를 기초로 조세정책 방향을 제시하고자 하였다. 주택시장과 토지시장의 시장메카니즘 차이를 강조하여 공급 및 수요탄력성의 정도와 보유세 부담의 증가를 통한 가격안정화의 가능성에 초점을 맞추고자 하였다. 주택은 ‘주거서비스’와 ‘축적한 부를 담는 자산’의 이중적 기능을 염두에 두고 세제현황을 검토하고 개편안을 제시하였다.

본 연구는 앞선 연구와 달리 전문적인 지식을 가진 계층의 의견을 다양하게 들을 수 있도록 부동산업 종사자와 부동산 세무 업무 종사자인 세무공무원과 세무사들에게 설문지를 받았다. 부동산업 종사자에게는 조세정책과 부동산 시장에 대한 전반적인 시각을 가지고 다주택자 중과제도의 문제점과 개선방향에 대한 전문적인 견해를 들을 수 있었다. 또한 부동산 세무 업무 종사자인 세무공무원과 세무사에게는 다주택자 중과제도에 대한 전문적인 지식과 이해관계를 떠나 정책수단으로 조세가 활용되는 것에 대해 객관적인 견해를 다루고 있다.

2.2 연구가설 설정

다주택자에 대한 양도소득세 중과제도와 직접적인 관련이 있는 다주택자와 직접적인 관련이 없는 1주택자(무주택자 포함)의 다주택자 양도소득세 중과제도에 대한 의견은 이해관계에 따라 상반되는 것으로 예상된다. 이를 보완하기 위해 전문적인 지식을 가진 계층의 의견을

들을 수 있는 부동산업 종사자와 부동산 세무 업무 종사자에게 설문지를 받았다. 부동산업 종사자의 경우 부동산 관련 다양한 직업을 가지고 있기 때문에 조세정책뿐만 아니라 부동산 시장에 대한 전반적인 시각을 가지고 다주택자 중과제도의 문제점과 개선방향에 대한 전문적인 견해를 들을 수 있을 것으로 예상된다.

부동산 세무 업무 종사자인 세무공무원과 세무사의 경우 다주택자 중과제도에 대한 전문적인 지식을 가지고 있으므로 이해관계를 떠나 정책수단으로 조세가 활용되는 것에 대해 객관적인 견해를 제공해 줄 것으로 예상된다.

세무공무원의 경우 기본적으로 다주택자 중과제도의 정책목표에 가장 충실한 견해를 보일 것으로 예상되나, 다주택자의 납세저항에 대해서는 부정적인 견해를 보일 수 있다고 예상된다. 다주택자의 세무신고를 대행하는 세무사의 경우에는 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도로 인한 신고 건수 감소에 민감할 것으로 예상되며 중과제도로 인해 세법이 복잡해지면서 세무대리인을 찾는 의뢰인이 증가하는 것에 대해서는 긍정적인 견해를 보일 것으로 예상된다.

이러한 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도에 대한 관계자별 견해 차이를 확인하기 위해 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

<가설 1>

거주 지역별로 다주택자 중과제도의 내용에 대한 인지도의 차이가 있을 것이다. 현행 양도소득의 경우 다양한 감면, 공제로 인해 복잡한 세법체계를 가지고 있기 때문에 이해당사자의 기본적인 내용 인지도 파악이 중요하며, 다주택자 비율의 차이가 있는 서울시 거주자와 수도권 거주자간 인지도 차이를 분석하고자 <가설 1>을 설정하였다.

<가설 2>

연령대가 낮을수록 다주택자 중과제도의 존속이 필요하다고 생각할 것이다.

<가설 3>

주택보유량이 많을수록 다주택자 중과제도의 존속이 필요하지 않다고 생각할 것이다. 다주택자 중과제도의 문제점 중 하나가 특정 계층에 대한 차별적인 규제이므

로 연령대와 주택보유량에 따라 중과제도가 존속되어야 하는 지에 대한 의견이 상반될 것으로 예상된다. 다양한 계층간 응답 분석을 통해 <가설 2>와 <가설 3>을 검증해보고자 한다.

<가설 4>

주택보유량과 관계없이 다주택자 중과제도로 인해 부동산 가격이 안정되었다고 생각할 것이다. 2004년 다주택자 중과제도를 도입한 취지가 부동산 투기로 인한 이득을 세금으로 흡수하고 부동산 투기를 사전에 차단하는 것이므로 본래 도입 목적인 부동산 가격이 안정되었는지 설문을 통해 검증해 보고자 한다.

<가설 5>

주택보유량이 많을수록 과도한 중과세율에 대한 문제점이 많다고 생각할 것이다. 다주택자 중과제도의 문제점 중 하나가 세금이라기보다 벌과금 성격이 크다는 것이므로 과도한 중과세율에 대한 문제점의 인식정도를 주택보유량에 따라 분석하여 가설을 검증하고자 한다.

<가설 6>

주택보유량이 많을수록 다주택자 중과제도 폐지가 효과적이라고 생각할 것이다. 현행 다주택자 중과제도는 장기보유특별공제가 배제된 일반세율이 적용되고 있으며 2012년 12월 31일까지 한시적으로 적용되고 있다. 최근 국회에서 다주택자 중과제도의 폐지를 검토하는 등 유예기간 종료로 앞두고 다양한 의견이 제시되고 있는 시점에서 정부 측 검토안인 중과제도 폐지에 대해 설문을 통해 가설을 검증하고자 한다.

<가설 7>

다주택자 중과제도의 존속 필요성에 대한 찬성도가 이해집단별로 차이가 있을 것이다. 설문조사 표본에 부동산업 종사자와 부동산세무 종사자를 포함하여 설문 응답자 전체 의견뿐만 아니라 전문가 집단의 의견을 청취하고자 하였으므로, 다주택자 중과제도의 존속 필요성에 대한 이해집단별 차이를 분석하고자 한다.

2.3 연구대상 선정 및 자료수집

본 연구를 위하여 다주택자에 대한 양도소득세 중과

제도와 밀접한 관련이 있다고 판단되는 4개의 그룹을 선정하여 그들의 의견을 수집하기로 하고 각 이해관계가 대표를 선정하여, 먼저 설문지 설계에 필요한 의견을 수집하여 본 설문지를 설계 및 작성하였다.

본 설문지는 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도의 핵심에 있는 다주택자, 다주택자와는 정반대의 입장에 있는 1세대 1주택자 및 무주택자, 부동산 관련 직업을 가지고 있는 부동산업 종사자, 양도소득세를 직접 주관하는 과세관청의 세무공무원 및 양도소득세 상담 및 신고를 대행하는 세무대리인을 대상으로 설문지를 배포하였다.

<설문지 설계>

본 연구에 필요한 각 이해관계자들의 대상을 선정하고 그 대표집단을 선정하여 대표집단으로부터 설문지 설계에 필요한 기초의견을 수집하여 본 연구의 틀을 만드는데 2011년 10월 24일 ~ 10월 29일까지 6일간 진행되었다. 또한 설문지 회수배부 및 회수하는데 5일의 시간이 소요되었다.

<설문지배부, 회수시기 및 배부율 등>

설문지의 배부는 각 이해관계자별로 배부방법을 달리 하였다. 다주택자 및 1세대 1주택자(무주택자 포함)는 본 연구자 직장 및 주변 회사에 근무하는 서울 및 수도권 거주자를 대상으로 실시하였다. 본 연구자가 그 이해관계의 해당여부 및 표본 대표성을 확인하고 설문지를 직접 배부하였으며 설문지는 가능한 현장에서 회수하였다.

세무공무원에 대한 설문지 배부는 서대문세무서, 반포세무서 등 서울시의 해당 세무서를 방문하였다. 본 연구의 취지를 설명하고 설문지를 배부하였으며 현장에서 직접 회수하여 회수비율을 높였다.

세무대리인에 대한 설문지 배부는 한국세무사회에 세무사업 등록을 하고 세무사 업무를 개업하여 세무사 사무실을 운영하는 세무사를 대상으로 전화로 본 연구의 취지를 설명하고 팩스 또는 이메일로 본 설문지를 배부하였다.

부동산업 종사자에게는 직접 설문지를 배부하고 현장에서 즉시 설문지를 회수하였다.

<회수결과>

본 설문지의 배부 및 회수기일은 예상보다 다소 길어

져 7일간 진행되었다. 설문지의 회수율을 높이기 위하여 인적사항을 기록하여 그 회수여부를 확인하였으며, 회수가 지연되는 경우에는 전화로 설문지의 송부 등을 당부하였다. 배부된 설문지 150매 중 회수된 123매를 분석하여 본 연구를 수행하였다.

<분석방법>

본 연구에 사용된 자료는 설문지에 대한 응답자료이다. 수집된 설문지에 대하여 전체적으로 빈도분석을 실시하였고 가설검증을 위하여 각 문항별 분산분석을 실시하였다.

3. 실증분석

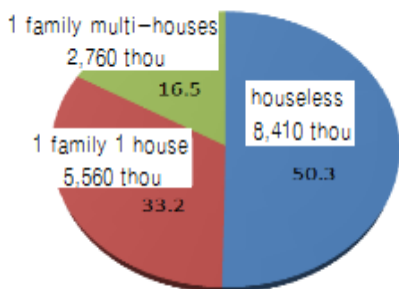
3.1 빈도분석 및 기술통계량

3.1.1 설문응답의 특성

본 연구에서는 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도에 대한 설문조사를 실시하여 총 123명으로부터 응답을 받았으며, 주택보유량, 거주지별로 분류하면 다음과 같다.

<Table 1> The frequency of housing stocks

| Category | Respondent | Ratio(%) |
|---|------------|----------|
| Multi-housing owner | 43 | 35.0 |
| Single house owner (inc. the houseless) | 80 | 65.0 |
| Total | 123 | 100.0 |



Source : Government Administration

[Fig. 1] The national status of the distinction between home ownership (unit : %)

총 응답자 중 2주택 이상 다주택자가 43명(35%)이었으며, 무주택자 포함 1주택자가 80명(65%)로 분류되었다. 행정자치부가 2003년 11월 발표한 ‘전국 가구별 주택 소유 현황’을 보면, 우리나라 전체 1673만여 가구 중 절반이 넘는 841만 가구(50.3%)는 무주택자이고, 1가구 1주택은 556만 가구(33.2%), 1가구 다주택은 276만 가구(16.5%)로 나타났다.

<Table 2> The frequency in residential district

| Category | Respondent | Ratio(%) |
|--|------------|----------|
| The Seoul | 94 | 76.4 |
| The metropolitan (Gyeonggi-do, Incheon, etc) | 29 | 23.6 |
| Total | 123 | 100.0 |

총 응답자 중 서울시 거주자가 94명(76.4%)이었으며, 경기도와 인천 등 수도권 거주자가 29명(23.6%)으로 분류되었다.

<Table 3> The frequency in occupation

| Category | Respondent | Ratio(%) |
|----------------------------|------------|----------|
| Realtors | 22 | 17.8 |
| Real estate tax accountant | 35 | 28.5 |
| Others | 66 | 53.7 |
| Total | 123 | 100.0 |

총 응답자 중 건설사 및 시행사 등 부동산업 종사자가 22명(17.8%), 세무사 및 세무공무원 등 부동산 세무업무 종사자가 35명(28.5%), 회사원 및 자영업 등 기타 직업이 66명(53.7%)로 분류되었다.

<Table 4> How many people knows the heavy taxation system imposed on multi-housing owner

| Category | Respondent | Ratio(%) |
|-------------------------|------------|----------|
| Knows very well | 20 | 16.3 |
| Be well aware of | 49 | 39.8 |
| In between | 27 | 22.0 |
| Does not know very well | 21 | 17.0 |
| Have no idea | 6 | 4.9 |
| Total | 123 | 100.0 |

다주택자 중과제도의 인지 정도를 묻는 질문에는 ① 매우 잘 알고 있다, ② 잘 알고 있다는 응답이 69명(56.1%)으로 다주택자 중과제도에 대한 인지정도가 높음을 알 수 있다. 이는 전체 응답자 중 35명(28.5%)인 부동산 세무업무 종사자의 영향으로 보여 진다.

〈Table 5〉 The opinion of retention on heavy taxation system towards multi-housing owner

| Category | Respondent | Ratio(%) |
|----------------------|------------|----------|
| Very necessary | 9 | 7.3 |
| Somewhat necessary | 72 | 58.5 |
| Not very necessary | 30 | 24.4 |
| Not necessary at all | 12 | 9.8 |
| Total | 123 | 100.0 |

다주택자 중과제도의 존속에 대한 질문에는 ① 매우 필요하다, ② 어느 정도 필요하다고 답한 응답이 81명(65.8%)으로 다주택자 중과제도에 대한 존속이 필요하다고 생각하는 응답이 높게 나타났다.

특히, 부동산 세무업무 종사자 중 ① 매우 필요하다, ② 어느 정도 필요하다고 답한 응답이 25명(71.4%)으로 다주택자 중과제도에 대한 존속이 필요하다는 응답이 높게 나타났다.

〈Table 6〉 The interest group's opinion of retention on heavy taxation system towards multihousing owner

| Occupation | Very necessary | mostly needed | Not particularly necessary | Unnecessary |
|-------------------------|----------------|---------------|----------------------------|-------------|
| Real estate business | 0 | 10 | 7 | 5 |
| Real estate tax affairs | 5 | 20 | 8 | 2 |
| et cetera (etc) | 4 | 42 | 15 | 5 |
| Total | 9 | 72 | 30 | 12 |

특히, 부동산 세무업무 종사자 중 ① 매우 필요하다, ② 어느 정도 필요하다고 답한 응답이 25명(71.4%)으로 다주택자 중과제도에 대한 존속이 필요하다는 응답이 높게 나타났다.

〈Table 7〉 The reason why the advocates of retention on heavy taxation system on multi-housing owners

| Category | Respondent | Ratio |
|--|------------|-------|
| Increasing transactions by end-users | 38 | 18.0 |
| Prevention of polarization in real estate market | 34 | 16.2 |
| Suppressing speculation in real estate market | 30 | 14.3 |
| Expressing will of the government policy of preventing speculation | 29 | 13.9 |
| Psychological pressure effects of multihousing owner | 26 | 12.4 |
| Increasing tax revenue through restitution of unearned income | 20 | 9.5 |
| Effectiveness of tax as one of the policy measures | 17 | 8.1 |
| Stabilization of price of real estate | 16 | 7.6 |
| Total | 210 | 100.0 |

현행 다주택자 중과제도 존속에 대한 답변자 중 '① 매우 필요하다'와 '② 어느 정도 필요하다'에 응답한 답변자 중에서 찬성이유 8가지 이유 중 3가지 이내를 선택하도록 하였다.

중과제도의 존속을 찬성하는 이유로 8개 문항에서 7.6~18.0%의 비율로 골고루 응답이 나왔으며 '실수요자 중심의 거래가 확대되었다'라는 응답이 38명(18.0%)으로 가장 많았으며, 다음으로 '부동산시장에서의 양극화 심화를 방지할 수 있다'는 응답이 34명(16.2%)으로 두 번째로 많았다. 다주택자 중과제도 시행으로 인해 부동산 투기가 억제되고 실수요자 중심의 거래 확대와 부동산시장 양극화가 방지하였음을 알 수 있다.

현행 다주택자 중과제도 존속에 대한 응답 중 '④ 그다지 필요하지 않다'와 '⑤ 전혀 필요하지 않다'라고 응답한 답변자에 한해 반대이유 9가지 이유 중 3가지 이내를 선택하도록 하였다.

존속을 반대하는 이유로 9개 문항에서 5.8~19.3%의 비율로 골고루 응답이 나왔으며 '주택거래 감소로 인한 부동산시장이 침체되었다'라는 응답이 23명(19.3%)으로 가장 많았고, 다음으로 '세금이라기보다는 다주택자에 대한 벌과금 성격이 크다'는 응답이 20명(16.8%)으로 두 번째로 많았다.

〈Table 8〉 The frequency of reasons against maintaining heavy taxation on multi-housing owners

| Category | respondent | ratio |
|--|------------|-------|
| Downturn of real estate market due to reduction in transactions | 23 | 19.3 |
| as a nature of the penalties on multihousing owners | 20 | 16.8 |
| losing tax equity by excessive penalty | 15 | 12.6 |
| Reducing the effectiveness of policy due to freezing effect | 13 | 10.9 |
| Not considering of it's right function such as providing leasing houses | 11 | 9.3 |
| controlling financial factors is more effective than that of tax | 11 | 9.3 |
| Downswing in housing supply | 10 | 8.4 |
| increasing of housing price due to shifting of tax burden to buyers | 9 | 7.6 |
| heavy taxation is effective already because of imposing tax is based on real transaction price | 7 | 5.8 |
| Total | 119 | 100 |

다주택자에 대한 벌과금 성격의 조세가 과도하여 조세의 형평성을 훼손하고 주택거래까지 감소시킨다는 부정적인 의견을 갖고 있음을 알 수 있다.

〈Table 9〉 Effectiveness of improvement of heavy taxation on multi-housing owners

| Category | none | little | neutral | somewhat effective | very effective |
|---------------------------------------|------|--------|---------|--------------------|----------------|
| Maintenance the heavy taxation system | 12 | 30 | 25 | 46 | 10 |
| Applying the current general tax rate | 10 | 52 | 31 | 25 | 5 |
| Abolishing of heavy taxation system | 17 | 49 | 17 | 22 | 18 |
| Total | 39 | 131 | 73 | 93 | 33 |

다주택자 증과제도 개선방향의 효과에 대한 질문 중 ① 고율의 다주택자 증과제도 유지(2주택자 50%, 3주택 이상 60%)의 경우 '어느 정도 있다'와 '매우 많다'의 비중이 56명(45.5%)으로 다수를 차지하여 고율의 증과제도를 유지하는 게 효과적이라고 답변하였다. ② 현행 일반세율 적용(한시규정)의 경우 '전혀 없다'와 '없는 편이다'의

비중이 62명(50.4%)으로 다수를 차지하여 현행 일반세율 적용의 효과가 미약한 것으로 답변하였다. ③ 다주택자 증과제도 폐지의 경우 '전혀 없다'와 '없는 편이다'의 비중이 66명(53.6%)으로 다수를 차지하여 증과제도 폐지의 효과가 미약할 것으로 답변하였다.

전체 설문자를 대상으로 하는 다주택자 증과제도 개선방향 중 가장 효과적인 방법은 고율의 다주택자 증과제도를 유지(2주택자 50%, 3주택 이상 60%)하는 것이 가장 높은 비중을 차지하였다.

〈Table 10〉 Frequency of abolition of heavy taxation system for multi-housing owners, who are categorized by different interest groups

| Occupation | none | almost never | neutral | somewhat effective | significant |
|----------------------------|------|--------------|---------|--------------------|-------------|
| Realtors | 4 | 2 | 5 | 4 | 7 |
| Real estate tax accountant | 6 | 14 | 7 | 6 | 2 |
| Others | 7 | 33 | 5 | 12 | 9 |
| Total | 17 | 49 | 17 | 22 | 18 |

부동산 세무업무 종사자 중 '① 전혀 없다', '② 없는 편이다'고 답한 응답이 20명(57.1%)으로 '④ 어느 정도 있다', '⑤ 매우 많다'고 답한 응답 8명(22.8%)보다 2.5배 많게 조사되었다. 따라서 부동산 세무업무 종사자의 경우 다주택자 증과제도 폐지에 반대하는 것으로 나타났다.

3.1.2 가설검증

가설검증은 분산분석을 통하여 실시하였다. 주택보유량에 따른 다주택자 증과제도의 존속 필요 여부 및 효과, 문제점 등과 거주 지역별 증과제도 인지정도 차이, 연령대별 다주택자 증과제도 존속 필요성 여부에 대하여 살펴보았다.

가. 거주 지역별 증과제도 인지 정도 차이

설문지 답변에서 평균이 낮을수록 양도세 증과제도에 대한 인지도가 높다고 해석할 수 있다. 거주 지역별 인지도에 대한 분석을 보면 서울시 거주자의 인지도 평균이 2.39로 전체 평균 2.54 및 수도권 인지도 평균 3.03보다 낮아 다주택자 증과제도에 대해 더 많이 알고 있는 것으로 나타났다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.006으로 유의수준 0.05보다 작으므로 거주 지역별로 다주택자 중과제도의 내용에 대한 인지도의 차이가 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 1>은 지지된다.

수도권 보다는 서울시 거주자 중 다주택자 비율이 높고 서울시의 집값이 높기 때문에 경제적 영향을 직접 받게 되는 서울시 거주자들이 다주택자 중과제도 내용에 대해 인지도가 높게 나타났다.

<Table 11> How much are you familiar with the imposing of heavy transfer tax?

| | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|-------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| Seoul | 94 | 2.39 | 1.070 | 7.901 | 0.006 |
| Metropolitan Area | 29 | 3.03 | 1.085 | | |
| Total | 123 | 2.54 | 1.103 | | |

Reference) 1 point : very good know ~ 5 point : none

나. 연령대별 다주택자 중과제도 존속필요여부

설문지 답변에서 평균이 낮을수록 현행 다주택자 중과제도 존속에 대한 필요성이 높다고 해석할 수 있다. 연령별 존속 필요성에 대한 평균을 분석을 보면 30대 미만 2.00, 30대 2.32, 40대 2.86, 50대 이상 3.45로 연령대가 낮을수록 현행 다주택자 중과제도 존속 필요성에 공감한다고 나타났다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.001로 유의수준 0.05보다 작으므로 연령이 낮을수록 다주택자 중과제도의 존속이 필요하다고 생각한다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 2>는 지지된다.

<Table 12> How do you think of maintaining current heavier tax system to multi-housing owners?

| Age | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|----------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| under 30 | 6 | 2.00 | .000 | 5.770 | 0.001 |
| 30s | 47 | 2.32 | 1.065 | | |
| 40s | 50 | 2.86 | 1.195 | | |
| over 50 | 20 | 3.45 | 1.276 | | |
| Total | 123 | 2.71 | 1.199 | | |

Reference) 1 point : very necessary ~ 5 point : never

다. 주택보유량에 따른 다주택자 중과제도 존속 필요여부 차이

설문지 답변에서 평균이 낮을수록 현행 다주택자 중과제도 존속에 대한 필요성이 높다고 해석할 수 있다. 주택보유량에 따른 존속 필요성에 대한 평균을 분석을 해 보면 다주택자인 3주택 이상자 3.50, 2주택자 3.31로 전체 평균 2.71보다 높아 현행 다주택자 중과제도의 필요성에 공감하지 못하는 것으로 나타났다. 반면 1주택자 2.46, 무주택자 2.21로 전체 평균 2.71보다 낮아 현행 다주택자 중과제도 존속이 필요하다고 생각하는 것으로 나타났다.

<Table 13> How do you think of maintaining current heavier tax system to multi-housing owners?

| Number of houses | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| over 3 | 14 | 3.50 | 1.225 | 8.440 | 0.000 |
| 2 | 29 | 3.31 | 1.257 | | |
| 1 | 46 | 2.46 | 1.026 | | |
| Houseless | 34 | 2.21 | 1.008 | | |
| Total | 123 | 2.71 | 1.199 | | |

Reference) 1 point : very necessary ~ 5 point : never

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.000으로 유의수준 0.05보다 작으므로 주택보유량이 많을수록 현행 다주택자 중과제도의 존속이 필요하지 않다고 생각한다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 3>은 지지된다.

당연하지만 다주택자에게 직접적인 불이익을 주는 현행 다주택자 중과제도에 대해 이해당사자인 다주택자의 경우 존속에 반대하는 것으로 나타났다.

<가설 2>와 <가설 3>을 종합하여 분석하면 1주택자(무주택자 포함)의 경우 50대 이상 3명(3.7%), 40대 25명(37.5%), 30대 미만 42명(52.5%), 30대 미만 5명(6.3%)으로 30대 이하의 젊은층이 58.8%를 차지하였으며 50대 이상은 3.7%로 나타났다.

반면 다주택자(2주택 이상 보유자)의 경우 50대 이상 17명(39.5%), 40대 20명(46.5%), 30대 미만 5명(11.6%), 30대 미만 1명(2.4%)으로 40대 이상이 86.0%를 차지하였으며 30대 이하는 14.0%로 나타났다. 위와 같이 연령대와 주택보유량의 관계는 정의 상관관계를 가지고 움직이므로 연령대가 높아질수록 다주택자의 비율이 높아짐을

알 수 있다.

따라서 연령대별 및 주택보유량별 다주택자 중과제도 존속 필요 여부에 대한 가설은 연관성을 가지고 있으며 연령대가 높아질수록, 주택보유량이 많아질수록 다주택자 중과제도의 존속이 필요하지 않다고 생각한다는 것을 알 수 있다.

<Table 14> Cross table of ages and numbers of housing stocks

| Ages | Numbers of housing stocks | | | | Total |
|----------|---------------------------|----|----|------------|-------|
| | over 3 | 2 | 1 | House-less | |
| under 30 | 0 | 1 | 2 | 3 | 6 |
| 30s | 0 | 5 | 16 | 26 | 47 |
| 40s | 7 | 13 | 25 | 5 | 50 |
| over 50 | 7 | 10 | 3 | 0 | 20 |
| Total | 14 | 29 | 46 | 34 | 123 |

라. 주택보유량에 따른 다주택자중과제도 효과

설문지 답변에서 평균이 높을수록 다주택자 중과제도가 부동산 가격안정에 미친 효과가 크다고 해석할 수 있다. 주택보유량에 따른 존속 필요성에 대한 평균을 분석을 보면 두 그룹 중 다주택자 2.70, 1주택자 이하 3.11로 나타났다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.034로 유의수준 0.05보다 작으므로 주택보유량과 관계없이 부동산 가격이 안정되었다고 생각한다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 4>는 지지된다.

주택거래 급감, 글로벌 금융위기에 따른 경기 침체 등 다른 여러 요인이 있겠지만, 주택보유량에 관계없이 다주택자 중과제도 시행으로 인해 부동산 가격 안정의 효과가 있다고 생각하는 것으로 나타났다.

<Table 15> Housing price has been stabilized due to heavier tax system.

| Numbers of houses for keeping | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|-------------------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| Multiple | 43 | 2.70 | 1.124 | 4.583 | 0.034 |
| Less than 1 | 80 | 3.11 | .968 | | |
| Total | 123 | 2.97 | 1.040 | | |

Reference) 1 point : none ~ 5 point : very high

마. 주택보유량에 따른 다주택자 중과제도의 문제점 인식 정도 차이

설문지 답변에서 평균이 높을수록 다주택자에 대한 과도한 중과세율의 문제점이 크다고 해석할 수 있다. 주택보유량에 따른 과도한 중과세율 적용에 대한 평균을 분석을 보면 다주택자인 3주택이상 3.57, 2주택자 3.52, 1주택자 3.24, 무주택자 2.79로 주택보유량이 많을수록 과도한 중과세율의 문제점이 크다고 생각하고 있다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.012로 유의수준 0.05보다 작으므로 주택보유량이 많을수록 다주택자에 대한 과도한 중과세율의 문제점이 크다고 생각하는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 5>는 지지된다.

다주택자라는 특정 계층에 대한 차별적 규제는 우리나라에서만 시행되는 정책으로 조세의 형평성에 어긋나 다주택자일수록 과도한 중과세율의 문제점이 크다고 생각하는 것으로 나타났다.

<Table 16> How do you think of excessive heavy tax rate among the other disadvantages for multi-housing owners?

| Numbers of houses for keeping | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|-------------------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| more than 3 | 14 | 3.57 | 1.089 | 3.826 | 0.012 |
| 2 | 29 | 3.52 | .949 | | |
| 1 | 46 | 3.24 | .970 | | |
| Houseless | 34 | 2.79 | .880 | | |
| Total | 123 | 3.22 | .988 | | |

Reference) 1 point : none ~ 5 point : very high

바. 주택보유량에 따른 중과제도폐지 찬성여부

설문지 답변에서 평균이 높을수록 다주택자 중과제도에 대한 찬성 정도가 크다고 해석할 수 있다. 다주택자 중과제도에 대한 찬성 평균을 분석해 보면 다주택자인 3주택이상 3.43, 2주택자 3.34, 1주택자 2.70, 무주택자 2.21로 주택 보유량이 많을수록 중과제도 폐지에 긍정적인 입장을 보이는 것으로 나타났다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.001로 유의수준 0.05보다 작으므로 주택보유량이 많을수록 다주택자 중과제도 폐지에 찬성한다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 6>은 지지된다.

〈Table 17〉 It is effective to abolish the heavy taxation system.

| Numbers of houses for keeping | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|-------------------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| more than 3 | 14 | 3.43 | 1.555 | 5.894 | 0.001 |
| 2 | 29 | 3.34 | 1.317 | | |
| 1 | 46 | 2.70 | 1.190 | | |
| Houseless | 34 | 2.21 | 1.038 | | |
| Total | 123 | 2.80 | 1.299 | | |

Reference) 1 point : none ~ 5 point : very high

2005년부터 시행되어 온 다주택자 중과제도의 불이익을 직접 받은 다주택자들은 장기보유특별공제가 적용 배제된 현행 한시규정 유지보다는 전면적인 폐지에 대한 찬성 정도가 높은 것으로 나타났다.

사. 직업별 다주택자 중과제도 존속 필요 여부

설문지 답변에서 평균이 낮을수록 현행 다주택자 중과제도 존속에 대한 필요성이 높다고 해석할 수 있다. 직업별 존속 필요성에 대한 평균을 분석을 보면 부동산업 종사자 3.32, 부동산 세무업무 종사자 2.49, 기타(회사원 등) 2.62로 이해집단별로 현행 다주택자 중과제도 존속 필요성에 대한 찬성도에 차이가 있는 것으로 나타났다.

그리고 유의수준 95%하에서 p-value가 0.025로 유의수준 0.05보다 작으므로 직업별로 중과제도의 존속에 대한 필요성에 차이가 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 <가설 7>은 지지된다.

〈Table 18〉 How do you think of maintaining current heavy taxation system on multi-housing owner?

| | respondents | average | standard deviation | F | significance probability |
|----------------------------|-------------|---------|--------------------|-------|--------------------------|
| Realtors | 22 | 3.32 | 1.287 | 3.787 | 0.025 |
| Real estate tax accountant | 35 | 2.49 | 1.173 | | |
| Others | 66 | 2.62 | 1.134 | | |
| Total | 123 | 2.71 | 1.199 | | |

Reference) 1 point : very necessary ~ 5 point : never

부동산 세무업무 종사자의 경우 다주택자 중과제도의 존속이 필요하다고 생각하는 것으로 나타났으며, 이에 반해 부동산업 종사자의 경우다주택자 존속필요성에 대한 공감감이 낮은 것으로 나타났다. 특히, 부동산업 종사자의 경우 아래와 같은 빈도분석, 교차분석 결과 다른 이해 집단과 차이점을 보였는데 그 결과는 다음과 같다.

부동산업 종사자의 경우 다주택자 중과제도 존속이 '그다지 필요하지 않다'와 '전혀 필요하지 않다'의 비율이 54.5%로 다주택자 중과제도 존속이 필요하지 않다는 조급 비율이 높게 나타났다.

반면 부동산 세무업무 종사자의 경우 '매우 필요하다'와 '어느 정도 필요하다'의 비율이 71.4%로 다주택자 중과제도 존속이 필요하다고 생각하는 것으로 나타났다.

〈Table 19〉 Cross table of occupation groupings and number of housing stocks

| Occupation | How do you think of maintaining current heavy taxation system on multi-housing owner? | | | | Total |
|----------------------------|---|--------------------|---------------------|----------------------|-------|
| | very necessary | somewhat necessary | not really required | not necessary at all | |
| Realtors | 0 | 10 | 7 | 5 | 22 |
| Real estate tax accountant | 5 | 20 | 8 | 2 | 35 |
| Others | 4 | 42 | 15 | 5 | 66 |
| Total | 9 | 72 | 30 | 12 | 123 |

3.2 분석 결과의 요약

본 연구에서 빈도분석 중 질문응답자의 특성에 대한 분석결과를 살펴보면 설문조사 123명의 응답자 중 다주택자 43명(35.0%), 1주택자(무주택자 포함) 80명(65.0%)이 참여했다. 직업에 대한 빈도는 부동산업 종사자 22명(17.8%), 부동산 세무업무 종사자 35명(28.5%), 회사원 등 기타 직업 종사자 66명(53.7%)으로 나타났다.

다주택자 중과제도의 인지 정도를 묻는 질문에 '매우 잘 알고 있다'와 '잘 알고 있다'는 응답이 69명(56.1%)으로 다주택자 중과제도에 대한 인지정도가 높게 조사되었다. 이는 전체 응답자 중 35명(28.5%)이 부동산업 종사자와 부동산 세무업무 종사자의 영향으로 보여 진다.

다주택자 중과제도의 존속에 대한 질문에 '매우 필요하다'와 '어느 정도 필요하다'라고 답한 응답이 81명

(65.8%)으로 다주택자 증과제도에 대한 존속이 필요하다고 생각하는 응답이 높음을 알 수 있다. 특히, 부동산 세무업무 종사자 중에서 25명(71.4%)이 다주택자 증과제도에 대한 존속이 필요하다고 생각하는 응답이 높게 나타났다.

다주택자 증과제도의 존속을 찬성하는 이유로 8개 문항에서 '실수요자 중심의 거래가 확대되었다'라는 응답이 38명(18.0%)으로 가장 많았으며, 다음으로 '부동산시장에서의 양극화 심화를 방지할 수 있다'는 응답이 34명(16.2%)으로 두 번째로 많이 나타났다.

다주택자 증과제도의 존속을 반대하는 이유는 '주택거래 감소로 인한 부동산시장이 침체되었다'라는 응답이 23명(19.3%)으로 가장 많았으며, 다음으로 '세금이라기보다는 다주택자에 대한 벌과금 성격이 크다'는 응답이 20명(16.8%)으로 두 번째로 많이 조사되었다.

다주택자 증과제도 개선방향의 효과에 대한 질문에는 56명(45.5%)이 다수를 차지하며 '고율의 증과제도를 유지하는 것'이 효과적이라고 답변하였다. 반면 62명(50.4%)은 '현행 일반세율 적용'의 효과가 미약한 것으로 답변하였다. 전체 설문자를 대상으로 다주택자 증과제도 개선방향 중 가장 효과적인 방법은 고율의 다주택자 증과제도를 유지하는 것이 가장 높은 비중을 차지하였다.

4. 결론

우리나라는 부동산 가격 안정과 투기근절이라는 취지 아래 다주택자의 양도소득에 대해 오랜 기간 증과해오고 있다. 최근의 어려운 경제상황과 부동산 경기 침체를 반영하여 경기부양과 주택시장 활성화라는 명분하에 한시적으로 증과대상 자산에 대해 일반세율을 적용하고 있으나 이것은 임시적인 방편일 뿐 근본적인 해결책은 되지 못하고 있다.

그동안 정부의 다주택자 증과정책은 경제적인 측면에서 부동산 시장의 왜곡뿐만 아니라 부동산 소유형태에 따른 차별과 타소득과의 차별이 발생하는 등 형평성 면에서 문제가 제기되어 왔다. 이런 문제점 등으로 인해 정부는 침체된 부동산 시장을 살리고 전월세 가격 안정을 위해 부동산 관련 세제를 대폭 완화할 방침을 정하였으며 다주택자 증과제도에 대한 폐지를 추진하고 있다.

본 연구에서는 다주택자 증과제도 완화 혹은 폐지 분위기에 맞춰 다주택자 증과제도의 문제점과 개선방안에 대해 연구해 보고자 하였다. 일반 다주택자, 무주택자뿐만 아니라 부동산업 종사자, 부동산세무 업무 종사자를 설문조사 대상에 포함하여 부동산 전문가의 객관적인 의견을 청취하고자 노력하였으며, 빈도분석과 교차분석, 분산분석을 통해 다음과 같은 결론을 도출하였다.

다주택자 증과제도의 존속에 대한 질문에는 '매우 필요하다'와 '어느 정도 필요하다'고 답한 응답이 81명(65.8%)으로 다주택자 증과제도에 대한 존속이 필요하다고 생각하는 응답이 높음을 알 수 있다. 특히, 부동산 세무업무 종사자 중 ① 매우 필요하다, ② 어느 정도 필요하다고 답한 응답이 25명(71.4%)으로 다주택자 증과제도에 대한 존속이 필요하다고 생각하는 응답이 높음을 알 수 있다.

그리고 전체 설문자를 대상으로 하는 다주택자 증과제도 개선방향 중 가장 효과적인 방법은 고율의 다주택자 증과제도를 유지(2주택자 50%, 3주택 이상 60%)하는 것이 가장 높은 비중을 차지하였다.

특히, 부동산 세무업무 종사자 중 전혀 없다와 없는 편이라고 답한 응답이 20명(57.1%)으로 어느 정도 있다와 매우 많다고 답한 응답 8명(22.8%)보다 2.5배 많아 다주택자 증과제도 폐지의 효과가 별로 없을 것이라고 생각하는 응답이 높음을 알 수 있다. 즉, 부동산 세무업무 종사자의 경우 다주택자 증과제도 폐지에 반대하는 것으로 조사되었다.

설문조사 결과 다주택자 증과제도로 시행으로 인해 부동산 가격이 안정되었다는 긍정적인 효과에 대해서는 주택보유량과 관계없이 의견이 일치하였다. 주택보유량에 관계없이 다주택자 증과제도 시행으로 인해 부동산 가격 안정의 효과가 있는 것으로 나타났다.

하지만 다주택자라는 특정 계층에 대한 차별적 규제는 세계 주요국 중 우리나라에서만 시행되는 정책으로 양도소득세의 증과세는 장기적으로 평등원칙의 위배 및 조세체계의 혼란 등과 같은 심각한 문제가 발생하며, 증과세 대상에 대해 물가상승분을 감안하지 않고 명목이익에 대해 고율의 세율로 과세하는 것은 원본에 대한 침해와 조세부담의 형평성을 훼손하는 결과를 야기할 수 있다.

따라서 2003년 10.29 주택시장안정 종합대책 및 2005

년 8.31 부동산 대책의 일환으로 주택에 대한 투기적 수요를 억제하고 투기이익을 환수하기 위해 도입된 다주택자에 대한 양도소득세 종과세 적용은 과잉금지 측면에서 개선이 필요한 것으로 판단된다.

본 연구를 통해 각각의 이해관계자들의 다주택자에 대한 양도소득세 종과제도에 대한 인식의 정도를 확인할 수 있었으며, 향후 한시규정 일몰로 인한 세법개정시 이러한 납세자들의 의견을 반영하여 조세정책을 운영한다면 조금 더 효율적이고 공평한 과세원칙에 근접할 수 있을 것이라 생각한다.

REFERENCES

- [1] D. Y. Lee, Consideration of Foreign real estate tax, School Paper, Korea Real Estate Academy. Vol. 42, pp. 273-283, 2010.
- [2] E. S. Lim, W. H. Jun, An issue related on housing trade normalization, Issue and Point, National Assembly Research Service, Vol. 99, pp. 1-4, 2010.
- [3] H. Park, J. S. Jung, Housing tax exemption for capital gains tax and reduction of the study on problems and improvement measures, Korea Journal of Taxation Research, Korea Academic Society of Taxation, Vol. 26, No. 4, pp. 149-175, 2009.
- [4] J. W. Kim, O. D. Lee, J. I. Choi, Understanding the real estate tax laws, Namdo Doseo, 2010.
- [5] M. H. Park, Regarding the Reorganization of the Needs and Challenges of the Future Capital Gains Income, Taxes · Finance Brief, Korea Institute of Public Finance, pp. 1-9, 2009.
- [6] S. H. Park, K. S. Jun, A study on the Improvement Measures for Taxation of Housing Capital Gain, Capital Gain Tax, Capital Gains Home-sale Tax. School Paper, Korea Real Estate Academy. Vol. 48, pp. 195-214, 2012.
- [7] Y. H. Ro. Real Estate Market and its Tax Police in Korea, Research Report, Korea Institute of Public Finance, Vol. 7, No. 9, pp. 1-152, 2007.
- [8] Y. W. Kim, The right to Live in Comfortable

Residence Environment and Levying on One House through the Family, Reality Law, Vol. 2, College of Law, Konkuk University, pp. 57-92, 2008.

- [9] the Ministry of Strategy and Finance (www.mosf.go.kr)
- [10] the Office of National Tax Administration (www.nts.go.kr)

김 종 우(Kim, Jong Woo)



- 2000년 8월 : 중앙대학교 경영학부 (경영학사)
- 2012년 2월 : 건국대학교 부동산학과(경영학석사)
- 2012년 3월 ~ 현재 : 한성대학교 부동산학과(경영학박사과정)
- 2006년 2월-현재 : 서울메트로 팀장
- 관심분야 : 디지털경영
- E-mail : 93jjing@hanmail.net

최 정 일(Choi, Jeong Il)



- 1983년 2월 : 서강대학교 수학과(이학사)
- 1997년 2월 : 서강대학교 경영학과(경영학석사)
- 2005년 2월 : 명지대학교 경영학과(경영학박사)
- 2006년 3월-현재 : 성결대학교 경영학과 교수
- 관심분야 : 디지털경영
- E-mail : cji3600@hanmail.net

이 옥 동(Lee, Ok Dong)



- 1981년 2월 : 동국대학교 부동산과(경영학사)
- 1994년 2월 : 동국대학교 부동산과(경영학석사)
- 2000년 2월 : 라살아르네타대학교 부동산학과(경영학박사)
- 2006년 3월 ~ 현재 : 성결대학 부동산학과 교수
- 관심분야 : 디지털경영
- E-mail : lod57@hanmail.net