

3. 부동산 관련 세제 개편

- (현황) 부동산세제는 취득·보유·이전에 따라 여러 종류의 세금이 부과되는 등 복잡한 체계로 되어 있어 높은 징세비용과 납세비용을 유발하고 조세정책의 투명성을 저해하고 있음
- (개편안의 내용) 정부는 부동산 경기 활성화를 위해 거래세 인하나 폐지, 누진세인 종합부동산세 신설 등으로 보유과세를 강화하기로 함
- (개선 방안) 보유세의 지나친 강화는 단기적 지가 하락에는 도움을 주지만 장기적으로는 영향을 못 미칠 뿐만 아니라 부동산 경기 활성화를 저해할 소지가 있음. 따라서 보유세와 거래세의 적절한 조화와 세제의 단순화를 통한 조세정책의 실효성 제고에 초점을 맞추어야 함. 또한 현재 침체되어 있는 부동산 경기의 활성화를 위해 한시적 세제지원을 강화하여야 할 것임

□ 부동산세제의 현황 및 문제점

- **현행 부동산세제는 취득·보유·이전에 따라 여러 종류의 세금이 부과**
 - 거래 단계에서 세 부담이 과다한 반면, 보유 단계에 대한 과세는 상대적으로 미흡
 - 원래 지방세는 가능한 한 단순한 구조로 설계되어야 세수 확보라는 기본적인 목적을 달성할 수 있음. 그러나 지방세인 종토세는 소득 재분배 기능까지 부여함으로써 구조가 복잡하게 되었고, 그 결과 높은 징세 및 납세 비용을 초래하고 있음
- **토지 이용에서 얻은 특별이익에 대하여도 개발부담금 등 각종 부담금 (택지초과소유부담금, 농지전용부담금 등)이 추가로 부과되는 등 복잡한 체계 유지**
 - 또한 부동산의 취득용도 구분(투기용/실수요용, 업무용/비업무용)에 관한 복잡한 기준들로 인해 조세의 투명성과 실효성이 상실되고 있음
- **투기억제를 목적으로 도입된 이같은 복잡한 세제는 토지거래에 대한 간접 규제로 작용, 토지의 생산적 이용을 제약하여 토지의 만성적 부족을 초래하였음**

□ 부동산세제 개편 방향의 주요내용

- 양도소득세 과표 현실화

- 국세청이 발표하는 기준시가에 따라 과세하는 방식에서 實去來가 과세원칙으로 전환하여 세수를 확보한 후 양도소득세율은 인하
- 96년 현재 공시지가의 31.1%에 머물고 있는 과표현실화율을 높이기 위해 종합토지세의 과세표준을 단계적으로 현실화
- 이를 위해 부동산 거래시 등기부에 실거래가액을 반드시 기재하도록 의무화
- 양도소득세의 최고세율(50%)을 종합소득세 최고세율(40%) 수준으로 낮추어 양도소득세율 체계를 30~40%로 조정

- 기준시가지제도와 병행

- 부동산은 통상 10년 정도 지나면 한 번씩 거래가 되는 점을 감안, 향후 10년 간 국세청 기준시가지제도와 실거래가 등기제도를 병행
- 향후 10년내에 부동산 소유자들이 부동산을 매도시 ① 과거 매입시의 실거래가격을 증명할 수 있는 서류(과거의 계약서 등)를 세무당국에 제출하거나, ② 국세청 기준시가지 중 선택할 수 있음
- 이와 함께 공공용지 수용시 양도소득세를 감면해 주는 제도를 비롯, 각종 양도소득세의 비과세 감면 규정을 단계적으로 축소할 방침

- 부동산 거래의 활성화를 위해 거래세를 완화하고 보유세는 강화

- (거래세 완화) 부동산 거래를 활성화시키기 위해 지방세인 취득·등록세율을 단계적으로 인하: 현재 부동산 거래가격에 각각 2%와 3%씩 추가되는 취득세와 등록세는 6% 정도의 부동산 가격인상 효과를 유발
- (보유세 강화) 「종합부동산세제」의 신설: 지방세인 건물분 재산세와 토지분 종합토지세를 통합 부과 징수. 부동산 보유에 대한 중과세 방침에 따라 누진 세율 적용하여 건물 및 토지 보유 규모가 일정 수준 이상인 납세자에 대하여는 현행 보다 고율의 세금을 부과할 방침

- 토지세제 간소화

- 90년대 초 토지공개념과 함께 도입된 개발이익금제도는 양도소득세로 흡수

- 토지초과이득세 폐지, 자산재평가세 폐지
- 개발부담금 제도는 지방자치단체가 부과·관리하는 특별부담금제도로 전환하고, 토지이용자에게 지나친 부담이 되고 있는 농지전용부담금과 대체농지조성비를 하향 조정할 방침

□ 바람직한 부동산 세제 개편 방안

- 보유세를 지나치게 강화하기보다는 거래세와의 적절한 조화가 필요

- 보유세를 강화하면 불필요한 보유토지의 처분에 따른 지가안정효과를 예상되지만, 자산가격 결정이론에 따르면 보유세 강화는 일회적인 지가하락효과를 가질 뿐이며 장기적인 가격 추세에 영향을 주지 못함
- 투기억제, 지가안정을 강조하다 보면 세제는 다시 복잡해질 수밖에 없음. 그간 부동산 가격 급등 원인은 도시형 토지의 수요가 급증한 데 비해 공급이 원활하지 못했기 때문인데 세제로써 이러한 수급불균형을 완화시키는데는 한계가 있음
- 또한 거래세를 줄이고 보유세를 강화하게 되면 지방재정의 취약성을 더욱 악화시키는 결과를 초래(거래세인 등록세·취득세는 지방세 총액의 41.3%를 차지하고 있는 반면 보유세인 토지세, 재산세는 7.6%에 불과)

- 단순화를 통한 실효성 제고

- 부동산 세제 개편은 ▲지방재정의 건실화 ▲부동산 시장기능의 정상화 ▲토지 및 주택문제의 해결 등 여러 관점에서 검토할 수 있지만, 기본전략은 단순화를 통한 실효성 제고이어야 함
- 여타 기능을 계속 강조하게 되면 세제를 복잡하게 하여 실효성을 떨어뜨리게 됨

- 부동산 경기 진작을 위한 한시적 조세정책이 시급

- 한 예로 미분양주택을 취득한 경우에는 보유기간에 관계없이 1999년 말까지 한시적으로 양도세를 면제해 주는 방안을 적극 검토할 필요가 있음
- 3월말 현재 9만7천 가구에 이르는 미분양주택에 5조 원의 주택건설자금이 묶여 있는 점을 감안하면 수요 진작책이 시급함

(박 용 주 yjpark@hri.co.kr ☎724-4033)