

# 주택 세제 개편 - 취득세율 인하, 다주택 증가 폐지로 가닥 잡아야

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ykhur@cerik.re.kr

금융위기 이후 주택시장 침체가 지속되고 있다. 시장 정상화를 위해 정부가 추진하고 있는 대표적인 정책 수단이 세제이다. 이례적으로 최근 4·1대책에서 양도소득세 감면 정책을 사용하였으나, 금융위기 이후에는 취득세 감면이 주요한 정책 수단으로 사용되고 있다. 하지만 단기 대응을 지속하면서 부작용을 발생시키고 있다. 더욱이 시장 침체 상황에 대한 인식 차이, 불안한 지방 재정, 지원 범위 설정 등에 대한 사회적 합의가 어려운 점은 우려스럽다.

현재 시장은 근본부터 변화하고 있다. 그러나 최근의 부동산 세제와 관련된 뚜렷한 목표 및 철학을 발견하기 어렵고 단기적 대응으로서의

거래 활성화만이 존재할 뿐이다. 지금이야말로 근본적인 세제 개편 필요성과 방향에 대한 고민이 필요한 시점으로 판단된다. 이러한 측면에서 정부에서 취득세 영구 인하 및 세제 개편 논의가 시작되었다는 점은 환영할 만하다.

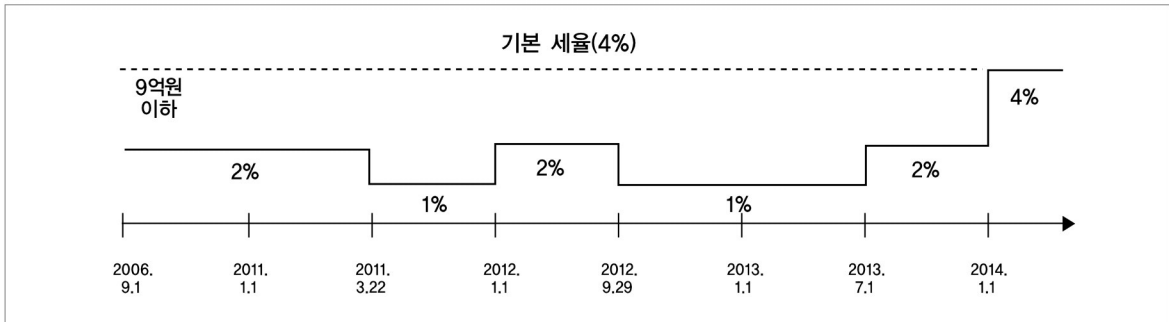
## 주택 세제의 현황과 문제점

가장 최근의 부동산 관련 세제에 대한 전반적인 개편은 2005년 8·31대책으로 거슬러 올라간다. 당시 정부는 가격 상승기에 양도소득 징수, 보유 억제 중심으로 세제 전반을 개편하였다. 이를 위해 과세 표준 현실화, 종합부동산세 신설, 다주택자 양도소득세 증가, 단기 보유자 세율 인

상 등을 통해 세수를 확보하고자 하였다. 이후 헌법재판소의 위헌 결정에 따른 종합부동산세 대상 범위 축소, 2009년 「지방세법」 개정에 따른 공정시장가액비율 도입에 따른 재산세의 과세 표준 상승 억제 등으로 영향력이 약화되었다. 그러나, 종합부동산세 세목은 지금까지 유지되고 있다.

재산세 개정이 이루어졌으나 보유세는 과세 표준이 상승했다는 측면을 고려하면 과거에 비해 전반적으로 상승하였다. 결국, 시장 상황은 크게 바뀌었으나 부동산 관련 세제는 시장 호황기 때 구축된 양도소득 징수, 보유 억제라는 8·31대책의 근간이 유지되고 있는 것으로 해석된다.

9억원 이하 주택의 취·등록세 실효 세율 변화 추이



근간의 변화가 없다 보니 정책적 의사결정은 한시적 조치로 일관할 수밖에 없었다. 취득세는 기본 세율을 지난 8년 동안 한 차례도 적용하지 못했고, 다주택자 중과도 지난 5년간 부과하지 못하였다. 특히, 취득세 기본 세율(4%)은 2005년 개정 이후 한 차례도 주택 부분에 적용되지 못하였고 세율은 끊임없이 등락을 반복하며 1~2% 사이를 오락가락하였다. 취득세 감면 조치는 2011년 이후 현재까지 4번 감면 정책 변경이 이루어졌고 초단기 대책의 경우에는 8개월의 한시적 조치가 존재하였다. 양도소득세의 다주택자 중과도 지난 5년 동안 한 번도 적용하지 못했고 기본 누진 세율 적용을 한시적 조치로 운영해 왔다. 결국, 이러한 한시적 조치에 의한 일몰 연장 방식 및 조정은 주택시장 참여자로 하여금 정책 리스크를 확대시키는 부작용으로 나타나

고 있다.

세제에 영향 주는 사회적 요인의 변화

그렇다면, 앞으로 부동산 관련 세제에 영향을 주는 사회적 요인은 어떤 변화를 겪고 있는지 살펴보자.

먼저, 보유세에 영향을 미치는 자가 보유율과 자가 점유율이 최근 들어 동반 하락하고 있다. 특히, 경제적으로 자가 보유가 가능한 중·고소득층을 중심으로 자가 보유율과 자가 점유율이 빠르게 낮아진다는 점을 주목해야 한다. 즉, 최근의 임대차 시장 불안에는 자가 보유가 가능한 경제 여건인 중·고소득층이 주택을 보유하지 않음으로 인해 발생하는 임차 수요 집중의 영향이 적지 않음을 시사한다. 이러한 중·고소득층의 임차 수요 집중은 중·고가 임차 시장뿐만 아니라 전반적인 임차시장을 압박하여 임대료 상승으로 이어질 수 있을 것이다. 결국, 자가 보유

의식이 약화되는 상황에서 보유 억제 정책을 지속적으로 사용하게 되면 임차시장을 압박할 수 있으며, 장기적으로 정부의 주거복지 비용 증가라는 재정 부담으로 나타날 수 있다.

다음으로, 취득세에 영향을 미치는 주거 이동성이 감소하고 있다. 인구 이동자 수, 인구 이동률의 감소 추세가 뚜렷하다. 지금까지 우리나라는 선진국 대비 절대적으로 높은 주거 이동성을 유지하였다. 하지만 선진국형 사회로 진행되면서 주거 이동성이 낮아질 가능성이 높아 보인다. 우리나라의 높은 주거 이동성은 2년 단위 중심의 전세제도의 영향도 적지 않다. 하지만 임차자의 주거 복지를 강조하는 정책 기조가 유지된다면 주거 이동성은 더욱 낮아질 것이다. 이러한 주거 이동성의 감소는 전반적인 거래량 감소 및 취득세 감소로 나타날 것이다. 주거 이동성이 감소하는 현 상황에서 높은 취득세

■ 이 슈 진 단

울 구조는 주거 이동성을 더욱 악화시키는 역할을 할 수 있다. 이는 세수 감소뿐 아니라 노동 유연성, 사회적 역동성의 저하로 이어질 수 있다. 따라서, 주거 복지는 강화하되 주거 이동성은 보장할 수 있는 방안이 필요하다. 마지막으로, 다주택자 증가와 같은 양도 차익 부과를 목적으로 한 제도 운영은 순기능보다는 역기능의 형태로 시장에 나타날 가능성이 높다. 현 시점은 양도소득 과세 중심에서 운영소득 중심으로 옮겨가는 과도기 상황으로 판단된다. 그러나, 여전히 다주택자 증가와 같은 양도 차익 부과 중심의 제도가 운영되고 있다. 운영 소득에서 적정 수익이 확보되지 않는 현 상황에서의 과도한 양도소득 징수는 민간 임대시장 활성화를 막는 역할을 할 것이다. 따라서, 민간의 주택임대사업에서 적정 수익이 발생할 수 있도록 보유세 및 거래세 부문의 전반적인 지원이 필요한 실정이다.

**세계 개편 방향**

현재 부동산 관련 세제는 과거 철학을 기반으로 임기응변식 대응이 주를 이루고 있다. 따라서, 중장기적 시장 변화를 고려하여 새로운 목표 설정이 필요하며 부동산 관련 세계 전반의 재검토와 개편이 필요하다.

2014년이 되면 주택부분 취득세율은 기본 세율(4%)로 복귀되고 다주택자 양도소득세도 현행 기본 누진 세율에서 중과로 복귀된다.

취득세가 한시적 조치를 지속하면서 한 번도 기본 세율을 적용하지 못한 것은 시장 상황에 비해 상당히 높게 설정된 기본 세율의 문제도 적지 않다. 따라서, 일몰의 한시적 연장 방식이 아니라 보유세와 거래세 관련 패러다임 변화에 맞는 부동산 세제 전반의 상황을 재검토하는 개편 논의가 필요하다.

특히, 거래량 감소, 보유 회피, 양도 차익 감소 등 시장 패러다임 변화에 맞는 목표 설정을 하고 이에 합당한 세제 운영이 이루어져야 할 것이다. 개편의 기본 원칙은 취득세율 인하와 다주택자 증가 폐지로 가져가야 할 것이다.

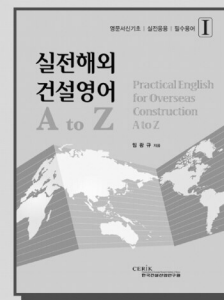
또한, 낮아지고 있는 주택 보유 의식과 주거 이동성 약화를 고려할 때 중장기적 주택 세제의 목표는 “자가 보유 지원, 주거 이동성 확보”가 이루어질 수 있는 형태로 기본 방향을 잡아야 할 것이다. 자가 보유 지원은 계층별 주거복지 지원, 임대차시장 안정, 공공 주거복지의 재정 압박 감소 효과를 발휘할 수 있을 것이다. 그리고 주거 이동성 확보를 통해 노동의 유연성, 사회적 역동성 등을 지원

할 수 있을 것으로 기대된다. “자가 보유 지원, 주거 이동성 확보”를 위해서는 보유세, 거래세 모두 일부 조정 및 인하가 필요할 것으로 예상된다. 그러나, 절대적 세수 감소 차원보다는 복지 재정 지출과 같은 광범위한 계정 내에서의 변화를 고려해야 할 것이다. 임차 수요 급증은 임대차 시장 압박과 공공의 주거복지 지출 확대에 나타날 수 있다. 따라서, 보유세 완화에 따른 세수 감소와 복지 재정 지출 수준과의 관계 검토 등을 통해 광범위한 계정 내에서 고민해야 할 것으로 판단된다. CERIK

도·서·안·내

**실전해외건설영어 /**

임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이중 제1권을 지난해 발간하였다. 「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.