

2006년 종합부동산세 개편에 따른 부동산 관련 보유세 부담수준 분석

최명근 · 김상겸

2006년 종합부동산세 개편에 따른 부동산 관련 보유세 부담수준 분석

1판1쇄 인쇄/2006년 1월 3일

1판1쇄 발행/2006년 1월 9일

발행처 · 한국경제연구원

발행인 · 노성태

편집인 · 노성태

등록번호 · 제318-1982-000003호

(150-756) 서울특별시 영등포구 여의도동 28-1 전경련회관
전화(대표)3771-0001 (직통)3771-0057 팩시밀리 785-0270~1

<http://www.keri.org/>

© 한국경제연구원, 2006

한국경제연구원에서 발간한 간행물은
전국 대형서점에서 구입하실 수 있습니다.
(구입문의) 3771-0057

ISBN 89-8031-398-5

값 3,000원

목 차

<요 약>	7
I. 문제의 제기	15
II. 종합부동산세의 소개 및 현황	17
1. 종합부동산세의 개요	17
2. 주요 변경내용(2006년 개편안)	17
III. 세부담 분석	19
1. 세부담 분석의 필요성	19
2. 우리나라의 보유세 과세구조	20
3. 세부담 분석결과	25
IV. 세부담 수준의 평가	33
1. 분석결과 요약	33
2. 실효세율의 적정성 평가(해외사례와 비교)	34
3. 기대임대소득 대비 세부담 수준의 적정성 평가	36
V. 결론 및 정책제언	39
1. 요약 및 결론	39
2. 정책제언	39
참고문헌	42

<부록 1> 3

<부록 2> 4

<부록 3> 7

표·그림 목차

<표 1> 주택분 재산세 적용비율 변동표	2
<표 2> 공공시설세 적용세율	2
<표 3> 종합합산대상 토지분 재산세 적용비율 변동표	2
<표 4> 주택분 종합부동산세의 적용비율 변동표	3
<표 5> 종합합산대상 토지분 종합부동산세의 적용비율 변동표	2
<표 6> 재산보유가액별·연도별 실효세율 분석결과	8
<표 7> 재산보유가액별·연도별 기대소득 대비 세부담 수준 분석결과	9
<표 8> 미 뉴욕주 Albany County의 실효세율 산정표(2002년 기준)	36
<그림 1> 재산보유가액별·연도별 실효세율 변화추이	8
<그림 2> 소득별·연도별 기대소득 대비 세부담 변화추이	9

<요 약>

□ 종합부동산세는 2005년 처음 도입되었지만, 본격적인 과세가 이루어지기 전에 제도변경이 추진되고 있음.

— 새로 도입된 조세가 정착되기도 전에 이의 변경을 논의하는 것은 정책의 신뢰도 면에서 적절하지 않음.

— 2006년부터 시행될 주요 변경내용은 다음과 같음.

- 과세방식이 ‘개인별’ 전국합산에서 ‘세대별’ 전국합산으로 변경됨.
- 과세기준금액이 주택은 9억원 초과에서 6억원 초과로, 토지는 6억원 초과에서 3억원 초과로 하향조정됨.
- 과표적용률이 당초계획보다 빠르게 인상되어 2009년부터 100%가 적용됨.
- 세부담 상한이 현재의 전년대비 150%에서 300%로 인상됨.

□ 2006년부터 변경될 종합부동산세 개편안에 따라 세부담 수준을 분석한 결과, 고액재산가들을 중심으로 세부담 수준이 상당히 높아질 것으로 예상됨.

— 실효세부담률은 재산보유가액 및 그 구성(주택, 토지), 그리고 평가시점에 따라 다양하게 나타나지만 전반적으로 증가하며,

— 이러한 현상은 보유재산가액이 높아질수록 급격히 심화됨.

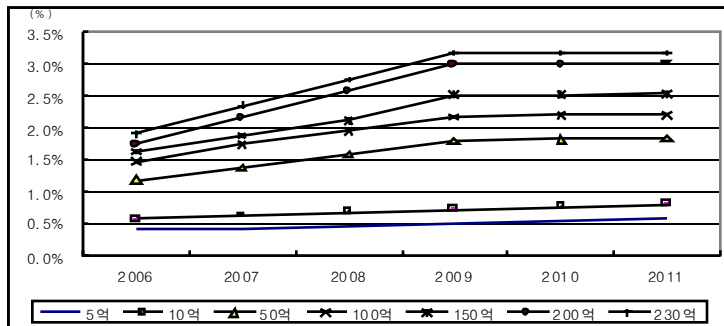
<표> 재산보유가액별 · 연도별 실효세율 분석결과

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	-	0.398	0.413	0.450	0.488	0.525	0.563
6억원	-	0.416	0.428	0.466	0.503	0.541	0.578
7억원	-	0.434	0.450	0.487	0.525	0.562	0.600
8억원	-	0.443	0.457	0.494	0.532	0.569	0.607
9억원	-	0.514	0.544	0.591	0.639	0.673	0.707
10억원	0.530	0.571	0.613	0.669	0.724	0.756	0.787
20억원	0.589	0.797	0.897	0.988	1.080	1.099	1.119
30억원	0.840	0.892	1.035	1.227	1.418	1.434	1.449
40억원	0.965	1.102	1.326	1.532	1.737	1.751	1.764
50억원	1.040	1.161	1.381	1.585	1.790	1.803	1.816
100억원	1.190	1.469	1.733	1.940	2.168	2.178	2.189
150억원	1.240	1.613	1.867	2.101	2.496	2.506	2.515
200억원	1.265	1.725	2.153	2.563	2.973	2.982	2.990
230억원	-	1.903	2.332	2.742	3.153	3.161	3.170

- 주: 1) 2005년도 분석결과는 제도변경 전의 실효세율 분석결과이며, 주택가격만 감안한 결과임(보다 자세한 내용은 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구』, 한국경제연구원, 2004를 참조).
- 2) 2006년부터의 분석결과는 제도변경 내용을 반영한 것임.
- 3) 재산보유가액은 주택 및 토지보유액의 합이며 각각의 구성에 따라 분석결과가 달라질 수 있음.

<그림> 재산보유가액별 · 연도별 실효세율 변화추이



— 기대수익 대비 세부담 수준 역시 적정수준을 넘어서는 것으로 평가됨.

○ 재산보유가액 및 평가시점에 따라 다양하지만, 전반적으로는 높은 것으로 분석되었음.

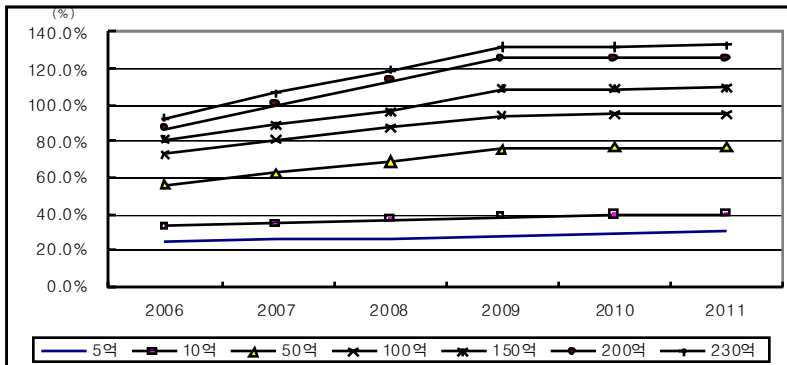
<표> 재산보유가액별 · 연도별 기대소득 대비 세부담 수준 분석결과

(단위: %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	24.938	25.406	26.578	27.750	28.922	30.094
6억원	26.528	26.919	28.091	29.263	30.434	31.606
7억원	27.832	28.334	29.506	30.678	31.850	33.021
8억원	28.663	29.102	30.274	31.446	32.618	33.790
9억원	31.315	32.252	33.736	35.221	36.289	37.356
10억원	33.436	34.772	36.506	38.241	39.225	40.209
20억원	38.951	42.080	44.939	47.798	48.408	49.017
30억원	44.302	48.778	54.763	60.747	61.231	61.716
40억원	52.658	59.684	66.105	72.527	72.949	73.371
50억원	55.598	62.460	68.863	75.266	75.669	76.073
100억원	72.333	80.581	87.050	94.193	94.512	94.831
150억원	80.877	88.786	96.127	108.468	108.758	109.049
200억원	86.383	99.763	112.565	125.366	125.643	125.919
230억원	92.721	106.126	118.952	131.777	132.048	132.319

- 주: 1) 기대소득이란 보유재산에서 발생하는 수익(귀속임대 또는 임대 또는 자본이윤)을 의미하며, 기대소득 대비 세부담 수준은 재산을 보유함으로써 발생하는 수익과 세액의 비율을 의미함(세액/수익). 본 보고서에서는 시중평균금리 4%를 수익률로 적용하였음.
- 2) 재산보유가액은 주택 및 토지보유액의 합이며 각각의 구성에 따라 분석결과가 달라질 수 있음.

<그림> 재산보유가액별 · 연도별 기대소득 대비 세부담 변화추이



□ 적정 세부담 수준에 대한 절대적인 판단기준은 없으나 여러 근거를 통해 평가할 때 이와 같은 세부담은 적정수준을 초과하는 것으로 보임.

— 경제 및 세제여건이 상이한 미국 등 선진국들과의 단순비교는 무의미함.

- 흔히 비교대상으로 거론되는 미국의 경우 자치단체별 실효세율은 자치단체의 재정여건에 따라 최저 0.3%에서 최고 4%까지 다양하며(<부록 3> 참고),
- 지방세 항목들에서도 큰 차이를 보이고 있음(우리나라 지방세목: 16개).
- 특히 큰 비중을 차지하고 있는 학교교구(School District)세를 제외하는 경우 미국의 실효부담률도 현저히 낮아짐.

— 또한 순부유세 위헌 판결에 대한 독일연방헌법재판소의 판례 등을 참고하여, 적정수준에 대한 재검토가 필요한 것으로 보임.

<참고: 반액과세의 원칙>

부동산은 특유의 공공성이 인정되므로 여기에서 발생하는 수익을 국가가 세금의 형태로 가져갈 수 있지만, 그렇다고 하더라도 그 한도는 발생수익의 반을 넘어서는 안 된다는 원칙

□ 본 보고서에서는 다음과 같은 점을 제안함.

- 세부담 수준에 대한 다각적이고도 세밀한 재검토가 요망됨.
- 지방세의 재산세 세율은 단순비례세율로 적용하고, 종부세 누진구조도 2단계 정도로 단순화함이 바람직
- 부동산에서 부가되는 각종 조세의 합은 당해 부동산에서 발생하는 소득의 50%를 초과하지 않는 수준으로 조정할 필요가 있음.
- 실효부담률 수준은 최고 1%를 약간 상회하는 수준이 바람직한 것으로 보임.

2006년 종합부동산세 개편에 따른 부동산 관련 보유세 부담수준 분석

- I. 문제의 제기
 - II. 종합부동산세의 소개 및 현황
 - III. 세부담 분석
 - IV. 세부담 수준의 평가
 - V. 결론 및 정책제언
- 참고문헌
- <부록 1>
 - <부록 2>
 - <부록 3>

I. 문제의 제기

□ 정부는 2000년 이후 지속적으로 증가하고 있는 부동산가격의 안정을 위해 다각적인 정책을 추진하고 있음.

— 조세정책은 부동산가격 안정화방안에 핵심을 구성하고 있음.

○ 종합부동산세의 신설은 물론 세율인상 및 세무조사 등도 빈번함.

□ 하지만 2005년에 처음 실시된 종합부동산세가 미처 과세되기도 전에 제도 변경이 추진되고 있음.

— 새로 도입된 조세가 정착되기도 전에 이의 변경을 논의하는 것은 정책의 신뢰도 면에서 적절하지 않으며,

— 세금이라는 정책수단으로 국민을 너무 몰아붙인다는 인상을 줄 수 있음.

□ 무엇보다 심각한 것은 세부담 수준에 대한 심층적인 분석이 부족하다는 것임.

— 꼭 필요한 정책추진을 위해 세부담 수준이 높아지는 것은 용인될 수 있겠지만, 이 역시 납세자들이 감내할 수 있는 수준 내에서 한정되는 것임.

○ 정책추진 시에도 경제에 미치는 파급효과를 고려, 시간을 두고 단계적으로 완만히 추진하는 정책적 지혜가 필요함.

— 세부담 수준이 급격하게, 또 우려할 만한 수준으로까지 높아지는 경우 건전한 납세의식의 황폐화는 물론 납세혐오·조세저항까지 발생할 수 있음.

□ 본 보고서에서는 2006년부터 새로 개편되는 종합부동산세의 법개정법률(안)을 중심으로 주요 변경사항에 대해 살펴보고, 바람직한 개선방향에 대해 제언하고자 함.

— 실효세율과 기대소득 대비 세부담 수준 분석을 중심으로 세부담 인상효과를 추정하고

— 이를 토대로 변경되는 정책의 경제학적, 법리적 해석에 대해서도 검토해볼 것임.

II. 종합부동산세의 소개 및 현황

1. 종합부동산세의 개요

□ 종합부동산세는 보유세 부담 합리화를 명분으로 2005년 새로 도입된 세목으로서, 지방세로 운영되어 왔던 기존의 건물분 재산세와 토지분 종합토지세의 일정부분을 국세화한 것임.

□ 2005년을 기준으로 한 과세방법은 인별합산기준으로 부동산 보유가액이 일정수준을 초과하는 경우(주택: 9억원, 나대지 6억원, 빌딩 등의 부속토지 40억원), 초과부분에 대해서 누진율의 국세를 과세하는 것임.

— 2005년도 시행기준에 대한 보다 자세한 내용은 본원에서 발간된 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구』(2005)를 참고할 것.

2. 주요 변경내용(2006년 개편안)

□ 2006년부터 적용될 종합부동산세의 주요 변경내용은 다음과 같음.

① 과세방식이 현재 ‘개인별’ 전국합산에서 ‘세대별’ 전국합산으로 변경

— 세대별로 부동산 보유가액을 합산하여 기준이 초과되는 금액에 대해 국세인 종합부동산세를 부과함.

② 과세기준금액이 하향조정됨.

— 주택의 경우 현재의 9억원 초과에서 6억원 초과로, 종합합산대상 토지의

경우 6억원 초과에서 3억원 초과로 하향조정됨.

○ 이는 과세대상자가 대폭 증가하게 됨을 의미

③ 과표적용률이 급격히 인상됨.

— 당초 단계별로 완만히 인상할 예정이던 과표적용률을 2006년 20%p, 이 후 매년마다 10%p씩 인상하여 2009년에 100%가 되도록 조정하였음.

④ 세부담 상한의 인상

— 현재는 세부담의 급격한 증가를 막기 위해 세부담이 전년대비 150% 이상 증가하지 못하게 되어 있으나, 2006년부터는 세부담 상한이 300%로 대폭 인상됨.

III. 세부담 분석

1. 세부담 분석의 필요성

□ 정부안에 따르면 2005년 개편으로 세부담도 증가되어 2009년에는 종합부동산세 과세대상자들의 평균 실효세부담률이 1%가량 인상될 것이라 하고 있음.

— 현재의 보유세 부담수준이 낮다고 하지만, 적정 부담수준에 대한 뚜렷한 논리적 근거는 없으며,

— 설사 이를 인정한다 해도 평균 실효세부담률을 1%까지 인상하는 것이 과연 합리적인지에 대해서도 재고해 볼 필요가 있음.

□ 하지만 본 보고서의 분석결과 세부담 증가가 지나치게 빠른 것으로 나타났으며, 그 부담수준도 우려할 만한 수준인 것으로 평가됨.

— 보유세는 지방세분인 재산세와 국세분인 종합부동산세가 있지만, 각각 부가과세되는 세목들이 재산세의 경우 3개, 종부세의 경우 1개가 있어 부동산 보유와 관련된 해당 세목은 총 6개임.

— 보유세 부담수준은 재산가액별, 재산구성별로 다양하게 나타나지만, 전반적으로는 높은 수준이라 할 것이며,

— 이는 재산가액이 높아질수록, 시간이 지날수록 높아지는 것으로 나타났음.

- 시간이 지남에 따라 과표적용률이 높아지고 세율이 초과누진 구조이기 때문에 세부담 수준도 높아지는 것임.
- 경우에 따라서는 우려할 만한 수준이라 평가할 수 있음.

2. 우리나라의 보유세 과세구조

□ 2006년부터 추진 예정인 우리나라의 보유세 과세구조(주택, 토지)는 다음과 같음.

- 주택에는 주택분 재산세와 지방부가세들이, 종합합산대상 토지에는 토지분 재산세와 지방부가세들이, 그리고 주택과 토지가액의 가구별로 합산 과세되는 주택분 종합부동산세와 종합합산대상 토지분 종합부동산세가 있음.

(1) 주택분 재산세와 그 지방부가세(지방세)

□ 주택분 재산세는 주택별로 각각 세액을 계산함.

- 이는 납세의무자가 소유하고 있는 당해 시·군 관할구역 안에 소재하는 종합합산대상 토지의 가액을 합하여 과세하는 비사업용 토지분 재산세 과세방법과 다른 것임.

— 주택분 재산세의 적용세율

- 4천만원 이하: 0.15%
- 4천만원 초과~1억원 이하: 0.3%
- 1억원 초과: 0.5%

— 과세표준: 시가표준액에 적용비율을 곱해서 산출

- 시가표준액은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의해 공시된 개별주택가액(주택공시가격)을 의미함.
- 적용비율은 2008년부터 5%p씩 점진적으로 상향조정됨.

<표 1> 주택분 재산세 적용비율 변동표

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2017
적용률	50	50	50	55	60	65	70	100

주택분 재산세의 부가과세(Surtax)

- 지방교육세: 재산세액의 20%
- 도시계획세: 재산세 과세표준에 0.15%
- 공동시설세: 과세표준은 시가표준액이며 그 세율은 다음의 표와 같음.

<표 2> 공공시설세 적용세율

(단위: %)

구분	600만원 이하	1,300만원 이하	2,600만원 이하	3,900만원 이하	6,400만원 이하	6,400만원 초과
세율	0.05	0.06	0.07	0.09	0.11	0.13

(2) 비사업용 토지분 재산세와 그 지방부가세

납세의무자가 소유하고 있는 당해 시·군·관할구역 안에 소재하는 종합합산대상 토지의 가액을 납세의무자별로 합산하여 과세함.

- 따라서 주택별로 과세하는 주택분 재산세의 과세방법과는 다름.
- 비사업용 토지분(종합합산대상) 재산세의 적용세율
 - 5천만원 이하: 0.2%
 - 5천만원 초과 1억원 이하: 0.3%
 - 1억원 초과: 0.5%
- 과세표준: 시가표준액에 적용비율을 곱해서 산출
 - 시가표준액은 부동산가격공시 및감정평가에관한법률에 의하여 공시된 토지의 개별공시지가(토지의 공시가격)를 말함.
 - 적용비율은 2006년부터 매년 5%씩 점진적으로 상향조정

<표 3> 종합합산대상 토지분 재산세 적용비율 변동표

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2015
적용률	50	55	60	65	70	75	80	100

종합합산대상 토지분 재산세의 부가과세(Surtax)

- 지방교육세: 재산세액의 20%
- 도시계획세: 재산세 과세표준의 0.15%
- 공동시설세: 과세표준은 시가표준액이며 그 세율은 주택의 경우와 같음.

(3) 주택분 종합부동산세와 그 지방부가세의 세율

주택분 종합부동산세는 개인의 경우 국내에 소재하는 재산세 과세대상인

주택의 공시가격을 '세대별'로 합산한 금액이 6억원(주택분 과세기준금액)을 초과하면 과세대상이 됨.

— 주택분 종합부동산세의 적용세율

- 3억원 이하: 1%
- 3억원 초과 14억원 이하: 15%
- 14억원 초과 94억원 이하: 2%
- 94억원 초과: 3%

— 과세표준: 국내에 소재하는 과세대상 주택의 공시가격을 개인의 경우 세대별 합산금액에서 6억원 공제한 금액임.

- 이 경우 주택공시가격에 다음의 적용률을 곱하여 과세표준을 산정함
(종합부동산세법개정법률안 제9조 제2항 참조).

<표 4> 주택분 종합부동산세의 적용비율 변동표

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009
적용률	50	70	80	90	100

— 세액계산: 종합부동산세 산출세액에서 주택분 과세기준금액 6억원을 초과하는 금액에 대해 주택분 재산세(지방세)로 부과된 세액을 공제함.

□ 주택분 종합부동산세의 부가과세(Surtax)

— 농어촌특별세: 종합부동산 세액의 20%

(4) 토지분 종합부동산세와 그 지방부가세의 세율

□ 종합합산대상토지(지방세법상 비사업용 토지)에 대한 종합부동산세는 개인의 경우 국내에 소재하는 토지의 공시가격을 '세대별'로 합산한 금액이 3억원 (비사업용 토지과세기준 금액)을 초과하면 과세대상이 됨.

— 적용세율

- 17억원 이하: 1%
- 17억원 초과 97억원 이하: 2%
- 97억원 초과: 4%

— 과세표준: 국내에 소재하는 납세의무자가 소유하는 과세대상 토지의 공시가격을 개인의 경우 세대별로 전국 합산금액에서 3억원을 공제한 금액임.

- 이 경우 주택공시가격에 다음의 적용률을 곱하여 과세표준을 산정함 (종합부동산세법개정법률안 제14조 제2항 참조).

<표 5> 종합합산대상 토지분 종합부동산세의 적용비율 변동표

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009
적용률	50	70	80	90	100

— 세액계산: 종합부동산세 산출세액에서 종합합산대상 토지분 과세기준금액 3억원을 초과하는 금액에 대한 중부세액에서 토지분 재산세(지방세)로 부과된 세액을 공제함.

□ 종합합산대상 토지분 종합부동산세의 부가과세(Surtax)

— 농어촌특별세: 종합부동산 세액의 20%

3. 세부담 분석결과

(1) 세부담 분석결과 종합

1) 실효세율 분석결과

□ 보유과세 세부담 수준은 재산보유가액과 구성조합(주택, 토지) 그리고 분석 시점에 따라 변화되지만, 전반적으로는 높은 것으로 보임.

— 세부담 수준은 재산보유가액이 높을수록, 시간이 지날수록 높아지는 추세를 나타냄.

- 재산보유가액이 높을수록 높은 누진율을 적용받기 때문이며,
- 시간이 지날수록 적용비율이 높아져 과세표준이 시가에 근접해지기 때문임.

□ 실효세율 변화추이는 재산가액이 높을수록, 시간이 지날수록 높아지는 추세를 나타내고 있음.

— 전반적으로 2009년까지는 실효세율 증가가 비교적 빠르게 이루어지다가, 2009년 이후에는 완만한 추세로 증가될 것으로 분석되었음.

- 이는 종합부동산세의 과표현실화율(과표적용비율)이 2009년까지 급격히 인상되기 때문이며, 과표현실화율이 100%가 되는 2009년 이후에는 실효세율 증가가 완만해짐.

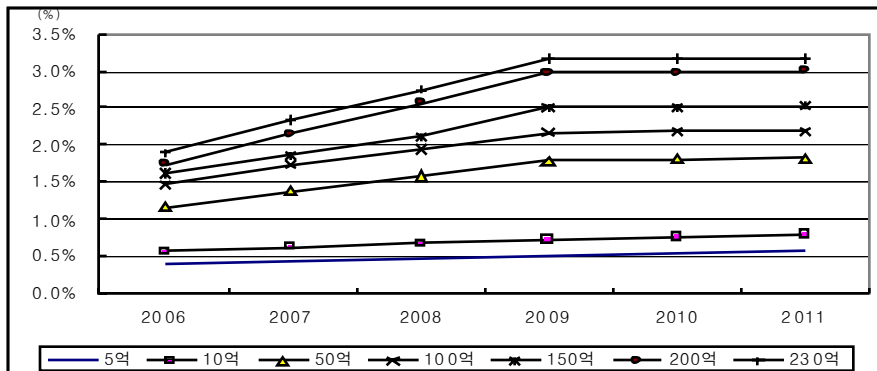
<표 6> 재산보유가액별 · 연도별 실효세율 분석결과

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	-	0.398	0.413	0.450	0.488	0.525	0.563
6억원	-	0.416	0.428	0.466	0.503	0.541	0.578
7억원	-	0.434	0.450	0.487	0.525	0.562	0.600
8억원	-	0.443	0.457	0.494	0.532	0.569	0.607
9억원	-	0.514	0.544	0.591	0.639	0.673	0.707
10억원	0.530	0.571	0.613	0.669	0.724	0.756	0.787
20억원	0.589	0.797	0.897	0.988	1.080	1.099	1.119
30억원	0.840	0.892	1.035	1.227	1.418	1.434	1.449
40억원	0.965	1.102	1.326	1.532	1.737	1.751	1.764
50억원	1.040	1.161	1.381	1.585	1.790	1.803	1.816
100억원	1.190	1.469	1.733	1.940	2.168	2.178	2.189
150억원	1.240	1.613	1.867	2.101	2.496	2.506	2.515
200억원	1.265	1.725	2.153	2.563	2.973	2.982	2.990
230억원	-	1.903	2.332	2.742	3.153	3.161	3.170

- 주: 1) 2005년도 분석결과는 제도변경 전의 실효세율 분석결과이며, 주택의 경우에 해당됨(보다 자세한 내용은 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구』, 한국경제연구원, 2005를 참조).
- 2) 2006년부터의 분석결과는 제도변경 내용을 반영한 것임.
- 3) 재산보유가액은 주택 및 토지보유액의 합이며 각각의 구성에 따라 분석결과가 달라질 수 있음.

<그림 1> 재산보유가액별 · 연도별 실효세율 변화추이



○ 그러나 2009년 이후에도 재산세 과표현실화율이 계속 진행되기 때문에 실효세율은 꾸준히 증가되는 추세를 나타냄.

— 실효세율의 증가폭은 종합부동산세의 영향으로 재산가액이 높을수록 더욱 커지는 양상을 보임.

○ 재산가액이 낮아 종합부동산세의 영향을 덜 받는 가구의 경우 실효세율의 증가폭은 상대적으로 작음.

— 자산구성에 대한 전제 및 보다 자세한 분석결과는 <부록 1>을 참고

□ 이러한 실효세부담률은 전반적으로 높아 보이며, 고액재산가들의 경우 우려할 만한 수준으로 평가됨.

— 자산보유자별 분포에 대한 정보의 제약으로 평균 실효부담을 계산할 수는 없으나,

— 재산보유가액에 대한 다양한 가정을 적용한 분석결과는 전반적으로 높아 보임.

— 특히 이는 재산보유가액이 현재수준으로 고정되었다는 전제하에 이루어진 분석이며, 부동산가격인상 등으로 인해 재산보유가액이 증가되는 경우 실효세율은 더욱 높아질 수 있음.

2) 기대수익 대비 세부담 수준 분석결과

□ 본 연구에서 수행한 기대수익 대비 세부담 수준 분석은 부동산 보유의 기회비용의 개념을 이용하여 세부담 수준을 살펴본 것임.

- 보유 부동산을 임대하는 경우 임대수익이 발생하게 되며, 임대하지 않고 주거한다 하더라도 귀속임대료(Imputed Rent)는 발생하는 것이므로 이를 기대수익으로 간주할 수 있음.
- 본 보고서에서는 보편적 시중금리인 4%를 자산보유의 수익률로 가정하였음.
- 기대수익이 있는 경우, 추가적으로 발생하는 세부담은 임대소득에 대한 종합소득세임.
- 기대소득 대비 세부담 수준은 실효세부담 분석결과와 유사한 추세를 보임.
 - 즉 재산보유가액이 높을수록, 시간이 지날수록 기대임대소득에 대한 세부담 수준은 높아짐.
 - 전반적으로 2009년까지는 기대소득에 대한 세부담 수준의 증가가 비교적 빠르게 이루어지다가, 2009년 이후에는 완만한 추세로 증가
 - 이는 종합부동산세의 과표현실화율(과표적용비율)이 2009년까지 급격히 인상되기 때문이며, 과표현실화율이 100%가 되는 2009년 이후 실효세율 증가는 완만해짐.
 - 그러나 2009년 이후에도 재산세 과표현실화율이 진행되기 때문에 실효세율은 꾸준히 증가되는 추세를 나타냄.
- 기대소득 대비 세부담 수준은 재산가액에 따라 다양하게 나타나지만, 전반적으로는 높은 수준으로 평가할 수 있음.

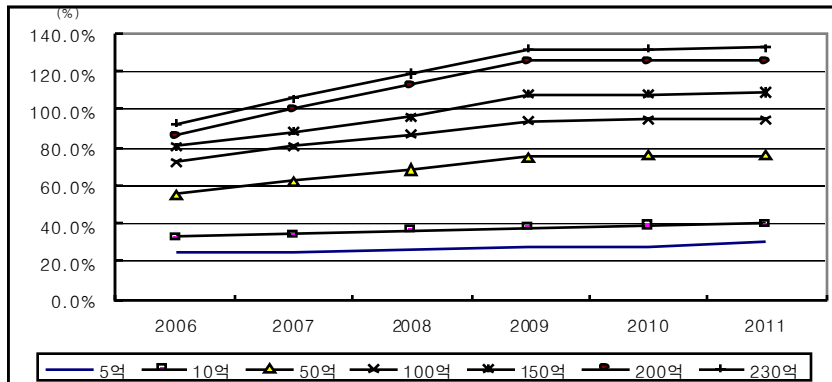
<표 7> 재산보유가액별 · 연도별 기대소득 대비 세부담 수준 분석결과

(단위: %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	24.938	25.406	26.578	27.750	28.922	30.094
6억원	26.528	26.919	28.091	29.263	30.434	31.606
7억원	27.832	28.334	29.506	30.678	31.850	33.021
8억원	28.663	29.102	30.274	31.446	32.618	33.790
9억원	31.315	32.252	33.736	35.221	36.289	37.356
10억원	33.436	34.772	36.506	38.241	39.225	40.209
20억원	38.951	42.080	44.939	47.798	48.408	49.017
30억원	44.302	48.778	54.763	60.747	61.231	61.716
40억원	52.658	59.684	66.105	72.527	72.949	73.371
50억원	55.598	62.460	68.863	75.266	75.669	76.073
100억원	72.333	80.581	87.050	94.193	94.512	94.831
150억원	80.877	88.786	96.127	108.468	108.758	109.049
200억원	86.383	99.763	112.565	125.366	125.643	125.919
230억원	92.721	106.126	118.952	131.777	132.048	132.319

- 주: 1) 기대소득이란 보유재산에서 발생하는 수익(귀속임대 또는 임대 또는 자본이윤)을 의미하며, 기대소득 대비 세부담 수준은 재산을 보유함으로써 발생하는 수익과 세액의 비율을 의미함(세액/수익). 본 보고서에서는 시중평균금리 4%를 수익률로 적용하였음.
- 2) 재산보유가액은 주택 및 토지보유액의 합이며 각각의 구성에 따라 분석결과가 달라질 수 있음.

<그림 2> 소득별 · 연도별 기대소득 대비 세부담 변화추이



- 보유재산가액이 증가할수록 기대소득의 절반 이상을 세금으로 내는 경우가 많으며, 경우에 따라서는 기대소득을 초과하는 세금을 내야 하는 상황도 발생함.

(2) 세부담 분석방법 예시

□ 분석의 전제

- 기준시점: 2008년
- 재산가액: 부, 모, 자 1인으로 구성된 가구의 부동산 합산가액 170억원(최고실효세율 적용가능액)
 - 부: 아파트 18억원, 나대지 60억원
 - 모: 아파트 12억원, 나대지 30억원
 - 자: 단독주택 15억원, 나대지a 20억원, 나대지b 15억원

□ 분석결과 설명

- 실효부담률은 2.32%이고 기대임대소득 대비 세부담 수준은 103.92%인 것으로 분석되었음.
 - 실효부담률은 평균 실효세율 1%를 훨씬 상회하는 수준이며,
 - 기대임대소득 대비 세부담 수준 103.92%는 기대소득보다 세금이 더 많음을 의미함.

(3) 계산과정 예시

(단위: 원)

1. 주택관련 재산세 등의 계산			
	항목	세액	비고
부(父)	주택분 재산세(1)	4,690,000	과세표준:18억원×0.55, 구간별 세율적용
	지방교육세(2)	938,000	재산세액의 20%
	도시계획세(3)	1,485,000	재산세과세표준의0.15%
	공동시설세(4)	2,340,000	시가표준액×세율
	소계	9,453,000	(1)~(4)의 합
모(母)	주택분 재산세	3,040,000	부(父)의 계산과정과 동일
	지방교육세	608,000	
	도시계획세	990,000	
	공동시설세	1,560,000	
	소계	6,198,000	
자(子)	주택분 재산세	3,865,000	부(父)의 계산과정과 동일
	지방교육세	773,000	
	도시계획세	1,237,500	
	공동시설세	1,950,000	
	소계	7,825,500	
2. 종합합산 대상토지 관련 재산세 등 계산			
	항목	세액	비고
부(父)	토지분 재산세(5)	19,250,000	과세표준:60억원×0.65, 구간별 세율적용
	지방교육세(6)	3,850,000	재산세액의 20%
	도시계획세(7)	5,850,000	재산세과세표준의 0.15%
	공동시설세(8)	7,800,000	시가표준액×세율
	소계	36,750,000	(5)~(8)의 합
모(母)	토지분 재산세	9,500,000	부(父)의 계산과정과 동일
	지방교육세	1,900,000	
	도시계획세	2,925,000	
	공동시설세	3,900,000	
	소계	18,225,000	
자(子)	토지분 재산세	11,125,000	부(父)의 계산과정과 동일
	지방교육세	2,225,000	
	도시계획세	3,412,500	
	공동시설세	4,550,000	
	소계	21,312,500	
3. 주택분 종합부동산세와 그 부가세 계산			
가구주택가격 총합: 45억원(과세표준: 3,510,000,000)			
	산출세액 계산(9)	61,700,000	(45억원-6억원)×0.9, 단계별 세율적용
	재산세액 공제 후 차감세액(10)	50,975,000	(9)에서 기납부된 지방세분 재산세액을 차감
	농어촌특별세(11)	10,195,000	(10)×0.2
	소계	61,170,000	(10)+(11)

4. 종합합산대상 토지분 종합부동산세 등 계산				
가구 토지가격 총합: 125억원(과세표준: 10,980,000,000)				
	산출세액 계산(12)	228,200,000	(125억원-3억원)×0.9, 단계별 세율 적용	
	재산세액 공제 후 차감세액(13)	194,650,000	(13)에서 기납부된 지방세분 재산세액을 차감	
	농어촌특별세(14)	38,930,000	(13)×0.2	
	소계	233,580,000	(13)+(14)	
5. 기대임대소득과 관련 종합소득세 등 계산				
부 (父)	기대수입 과세표준	기대임대수입금(15)	312,000,000	(18억원+60억원)×0.04(시중금리)
		기대임대소득	249,600,000	(15)에서 법정비용 20% 공제
		과세표준	249,600,000	기대임대소득
	세액	종합소득세액(16)	75,660,000	단계별 세율 적용
주민세소득할(17)		7,566,000	(16)의 10%	
세액 소계		83,226,000	기대임대소득에 대한세액, (16)+(17)	
모 (母)	기대수입 과세표준	기대임대수입금	168,000,000	부(父)의 계산과정과 동일
		기대임대소득	134,400,000	
		과세표준	134,400,000	
	세액	종합소득세액	35,340,000	
		주민세소득할	3,534,000	
세액 소계	38,874,000			
자 (子)	기대수입 과세표준	기대임대수입금	200,000,000	부(父)의 계산과정과 동일
		기대임대소득	160,000,000	
		과세표준	160,000,000	
	세액	종합소득세액	44,300,000	
		주민세소득할	4,430,000	
세액 소계	48,730,000			
6. 세부담 수준 및 실효세율 계산				
부담세액의 합	주택관련 재산세 등(18)	23,476,500	주택관련 재산세와 그 부가과세의 가구합	
	종합합산대상 토지관련 재산세 등(19)	76,287,500	종합합산대상 토지관련 재산세와 그 부가과세의 가구합	
	주택분 종합부동산세 등(20)	61,170,000	가구의 주택분 종합부동산세	
	종합합산대상 토지관련 중부세 등(21)	233,580,000	가구의 종합합산대상 토지분 종합부동산세	
	보유세 부담 계(22)	394,514,000	(18)~(21)의 합	
	기대임대소득에 대한 종합소득세 등(23)	170,830,000	기대임대소득에 대한 종합소득세의 가구합	
	총세부담 합계(24)	565,344,000	(22)+(23)	
총소득의 합	가구의 총 기대소득의 합(25)	544,000,000		
	기대소득 대비 부담수준	103.92%	(24)/(25)	
	실효세부담률	2.32%	(22)/(가구보유 부동산 가액의 합:170억원)	

IV. 세부담 수준의 평가

1. 분석결과 요약

□ 보유세 실효부담수준은 재산보유가액과 평가시기에 따라 다양하게 나타나지만, 전반적으로는 높은 것으로 평가됨.

— 가구별 재산보유가액이 20억원 이상인 경우 2009년부터 실효부담률이 1%를 초과하게 되며, 이후 계속 증가하는 양상을 보임.

- 재산보유가액이 30억원인 경우 2007년부터 실효부담률 1%를 넘어서며,
- 40억원인 경우에는 2006년부터 실효부담률 1% 수준을 넘어서게 됨.
- 70억원인 경우에는 2011년 2%를 넘어서며,
- 200억원인 경우에는 2011년 3%에 이르는 것으로 전망

— 이러한 세부담은 부동산 보유가격이 현재가격으로 고정되었을 경우를 전제한 것이므로 부동산가격이 증가하는 경우 세부담 수준은 이보다 높아질 것임.

□ 기대소득에 대한 세부담 수준 역시 실효부담세율과 비슷한 추세로 변화하는 것으로 분석됨.

— 가구별 재산보유가액이 30억원인 경우 2008년부터 세금이 기대소득의 반 이상을 차지하게 되며, 이후 계속 증가하는 양상을 보임.

- 재산보유가액이 40억원 이상인 경우 2006년부터 세금이 기대소득의 반 이상을 차지하며,

○ 120억원 이상인 경우 2011년 이후에는 기대소득 전부 또는 그 이상을 세금으로 내야 하는 상황이 발생할 것으로 분석됨.

— 이러한 세부담은 부동산 보유가격이 현재가격으로 고정되었을 경우를 전제한 것이므로 부동산가격이 증가하는 경우 세부담 수준은 이보다 높아질 것임.

□ 이러한 세부담 수준은 전반적으로 높은 것으로 평가되며, 경우에 따라서는 조세논리에도 부합하지 않을 수 있음.

2. 실효세율의 적정성 평가(해외사례와 비교)

□ 적정 보유세 실효세율에 대한 절대적 판단기준이 없으므로 이에 대한 단정적 평가를 내리기는 어려우나 일반적으로 많이 인용되는 미국의 실효세율 수준을 살펴보면,

— 미국의 보유세 실효세율은 자치단체에 따라 최저 0.3%에서 최고 4%까지 다양하게 나타남.

○ 흔히 미국의 실효세율이 대부분 높은 것으로 알려져 있지만 1% 미만인 자치정부도 많음(<부록 3> 참조).

○ 이처럼 자치단체별로 실효세율의 차이를 보이고 있는 이유는 자치단체의 재정상황에 따라 자율적으로 세율조정이 이루어지고 있기 때문임.

□ 주목해야 할 부분은 미국의 실효세부담률과 우리나라의 부담률을 단순비교하는 것은 합리적이지 않다는 것임.

— 미국은 지방세 항목들이 지방소득세, 매상세, 지방상속세, 그리고 재산보

유세 등에 한정되지만, 우리나라의 경우 재산보유세 외에도 상당히 많은 세목들이 존재하고 있어 단순히 보유세율만을 비교하는 것은 합리적이지 않음.

— 또한 미국의 재산보유세는 학교교구(School District)에서 과세하는 것이 상대적으로 큰 비중을 차지하고 있어 학교교구 재산세를 제외하는 경우 실효부담률은 현저히 낮아짐.

○ 미국에서도 재산세 부담이 크게 높은 뉴욕주의 Albany County의 경우 실효부담률은 3.5%이지만 학교교구 재산세를 제외한 실효부담률 수준은 1.35%로 낮아짐.

<참고> 뉴욕주의 재산세 실효세율 분석

2002년 기준 뉴욕주 Albany County의 부동산세 평균 실효부담률은 다음과 같이 산정할 수 있다.

- ① 2002년도 평가비율(Assessment Ratio), 즉 주의 평형조정률(State Equalization Rate)은 95.18%였다.
- ② 과세대상 부동산의 시장가격 평가액은 50만 달러(우리나라의 화폐로 환산하여 약 6억원 상당)로 가정한다.
- ③ 이 시장가격평가액에 평형조정률 95.18%를 곱하면 과세평가액은 475,900달러가 산정된다.
- ④ 이 사례에는 부동산재산세 감면액이 없는 것으로 가정한다.
- ⑤ Albany County의 하위 지방자치체(town, city, village, school district)의 과세액은 이들 지방자치정부의 평균세율에 의해 산출한다.

자료: 최명근·김상겸, 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구: 종합부동산세 도입정책에 대한 평가 및 정책제언을 중심으로』, 한국경제연구원, 2005.

<표 8> 미 뉴욕주 Albany County의 실효세율 산정표(2002년 기준)

	county	town, city or village	school district	total
주 평균세율 1,000달러당 금액	2.61	11.57	22.71	36.89
세액(달러)	1,242	5,506	10,808	17,556
실효부담률(% (세액/시가)	0.2484	1.1012	2.1616	약 3.5

— 특히 미국의 경우 지방세 납부에 대한 대가, 즉 지방정부가 지역주민에게 제공하는 각종 행정·교육·문화 서비스가 충분히 제공됨에 주목할 필요가 있음.

- 재산보유과세의 기본 정신은 지방정부가 제공하는 행정서비스에 대한 ‘대가’인 것임.
- 따라서 재산보유세 부담수준은 지방정부가 제공하는 서비스 수준에 따라 결정되어야 함.

□ 결국 미국의 보유세 부담수준을 기준으로 현재 우리나라 보유세율 부담수준이 현저히 낮다는 평가는 합리적이지 않은 것임.

3. 기대임대소득 대비 세부담 수준의 적정성 평가

□ 기대임대소득에 대한 세부담 수준에 대한 적정성 역시 절대적 판단기준이 없으나, 독일연방헌법재판소의 판례를 참고할 수 있음.

— 독일연방헌법재판소는 1995년 독일의 순부유세(Net Wealth Tax)에 대해 ‘반액과세의 원칙’ 위반을 이유로 위헌 판결을 내린 바 있음.

- 재산보유과세의 본질은 수익세이기 때문에 원본가액을 기준으로 과세하는 재산보유과세의 입법은 기대가능수익 중 그 재산에 대하여 부과되는 조세부담 총액이 재산수익의 50%를 초과하면 위헌이 될 수 있다는 것임.
- 즉 반액과세의 원칙을 해석하면 부동산은 그 특유의 공공성이 인정되므로 여기에서 발생하는 수익을 국가가 세금의 형태로 가져갈 수 있지만, 그렇다 하더라도 그 한도는 발생수익의 반을 넘어서는 안 된다는 것임.

□ 이러한 근거로 판단할 때 우리나라의 현행 보유세 부담은 당초의 예상보다 높은 수준으로 평가할 수 있음.

— 세금부담의 수준이 기대수익의 반 이상을 넘는 경우가 빈발할 것으로 예상되기 때문임.

- 자산보유가치가 20억원 이상인 경우 2011년부터, 30억원 이상인 경우에는 2008년부터, 50억원 이상인 경우에는 당장 2006년부터 세부담 수준이 기대수익의 반을 넘어서는 것으로 분석됨.

□ 특히 보유세 부담이 기대수익과 같거나 초과하는 경우 재산권 침해의 문제도 거론될 수 있음.

— 부동산 및 관련 조세의 부담수준이 기대수익을 기초로 산정되는 소득의 100%에 달하는 경우 소득을 전액 조세로 흡수하는 상황이 발생하게 됨.

- 이는 세율이 100%인 것과 같은 의미이며,
- 사유재산권 침해(재산의 사용권 및 수익권을 몰수)문제의 발생 가능성도 배제할 수 없음.

— 만약 이러한 세부담이 기대수익의 100%를 초과하는 경우에는 ‘원본잠식’의 문제도 발생할 수 있음.

○ 예컨대 소득대비 세부담 수준이 132%인 경우 100%까지는 재산권 가운데 사용권 및 수익권의 몰수에 해당하고, 100%를 초과하는 32%는 부동산의 원본과세에 해당하는 것임.

○ 이는 재산의 사용권 및 수익권은 물론 처분권까지 점진적으로 몰수하는 것이므로 사유재산권의 침해 문제가 발생하는 것임.

□ 조세이론에서는 어떠한 명목으로도 담세력을 발생시키는 기초재산(원본)을 침해할 수 없다는 것이 원칙이므로 이에 대한 각별한 주의가 요망됨.

— 일부에서는 국민의 극히 일부만이 과중한 세부담을 안게 되므로 큰 문제가 아니라고 주장하고 있으나 이러한 견해는 마땅히 경계할 필요가 있음.

○ 비록 극소수라 할지라도 이들 역시 엄연한 우리나라의 국민이며 국가는 이들의 재산권을 보호해 줄 의무가 있기 때문임.

V. 결론 및 정책제언

1. 요약 및 결론

□ 2006년부터 시행될 예정인 법안에 따라 부동산 보유세 부담을 분석한 결과, 전반적 세부담 수준은 예상보다 높은 것으로 보임.

— 부동산 보유세 실효부담은 재산보유가액 및 그 구성, 그리고 평가시점에 따라 다르게 나타나지만 전반적으로는 높은 것으로 평가됨.

○ 보유세 실효부담률은 재산가액이 높을수록, 과표현실화율이 높아질수록 증가하는 것으로 나타났으며,

○ 경우에 따라서는 정부가 밝힌 수준인 2009년 평균 실효세율 1%를 상회할 수 있는 것으로 분석되었음.

□ 기대수익을 통한 세부담 수준 역시 적정수준을 넘어서는 것으로 평가됨.

— 기대수익 대비 세부담 수준 역시 재산보유가액 및 그 구성, 그리고 평가시점에 따라 다르게 나타나지만 전반적으로는 적정수준 이상이라고 평가됨.

2. 정책제언

□ 세부담 수준에 대한 세밀한 재검토가 요망됨.

— 세부담의 적정수준에 대한 절대적인 기준은 없지만 현재의 세부담 수준은 적정한도를 넘어설 수 있는 것으로 보이므로, 이에 대한 보다 정교한 검토가 요망됨.

- 실효세율수준에 대한 미국 등 선진국들과의 단순비교는 무의미하다 할 것이며,
- 순부유세에 대한 독일연방헌법재판소의 판례 등을 참고, 적정수준에 대한 재검토가 필요한 것으로 보임.

□ 본 보고서에서는 바람직한 정책방향에 대해 다음과 같이 제안함.

- 지방세의 재산세 세율은 단순비례세율로 적용하고, 종부세 누진구조도 2단계 정도로 줄여 세제를 단순화함이 바람직함.
 - 현재에는 3단계 초과누진구조를 취하고 있어, 종합부동산세의 3단계 까지 고려하면 전체 6단계로 지나치게 복잡한 구조를 가지고 있으며,
 - 2006년 변경안에 따르면 종합부동산세는 4단계누진구조(주택)가 되므로 더욱 복잡해지게 됨.
 - 따라서 재산세는 비례세로 단순화하고 종합부동산세는 누진구조를 완화하여 2단계로 조정함이 바람직
 - 이때 재산세 부담은 다소 높이고 종부세 부담은 다소 낮추어 전반적인 세부담 조정이 필요한 것으로 보임.¹⁾

1) 2005년 정기국회에 제출된 지방세법과 종합부동산세법의 개정법률(안)을 기초로 하여 분석하면, 부동산 보유액이 170억원인 세대(주택 45억원, 비사업용 토지 125억원)가 2009년에 부담하는 주택분 재산세(지방세: 각종 부가세 제외)는 1,299만원인데 주택분 종합부동산세(국세: 부가세 제외)는 5,806만원으로 후자가 전자의 4.5배에 달하고, 토지분 재산세(지방세: 각종 부가세 제외)는 4,300만원인데 토지분 종합부동산세(국세: 부가세 제외)는 24,065만원으로 후자가 전자의 5.6배에 달하고 있다. 아무리 부동산투기대책으로 종합부동산세를 활용하는 것이고 또한 종합부동산세 수입을 전액 지방재정 지원재원으로 사용한다고 하더라도, 부동산의 보유를 과세기초로 하는 세율은 그 본질이 지방세원인데, 위의 분석에서 보면 종합부동산세법의 개정법률(안)은 주객을 크게 전도(顛倒)시키는 세제의 발상이라고 평가하지 않을 수 없다. 그리고 비록 부동산 보유과세를 지방세와 국세로 이원화하는 입법을 수용한다고 하더라도 이는 지방세인 재산세 세율이 너무 낮고 반면 국세인 종합부동산세 세율은 지나치게 높다는 것을 말해 준다. 그러므로 재산세는 비례세율로 하여 그 세수가 어느 정도 높아지도록 높이고 종합부동산세는 그 세율의 과세구간을 2단계로 단축하면서 대폭 낮추어야 한다고 보는 것이다. 물론 현행 재산세 표준세율하에서도 조례에 의해 그의 50%까지 세율을 낮추려는 기초

- 부동산에 부가되는 각종 조세의 총합은 당해 부동산에서 발생하는 소득의 50%를 초과하지 않는 수준으로 조정할 필요가 있음.
 - 부동산에 관련되는 각종 조세(재산세, 종합부동산세 및 임대소득에 대한 종합소득세, 그리고 이들 세목에 부가과세되는 세목들의 합계)의 부담수준은 아무리 부동산을 과다하게 보유하고 있다 하더라도 당해 부동산에서 발생하는 소득의 50%를 초과하지 아니하는 수준을 모색함이 바람직함.
 - 즉 반액과세의 원칙에 위배되지 않도록 조정되어야 함.
- 실효부담률 수준은 최고 1%를 약간 상회하는 수준이 바람직한 것으로 보임.

자치단체가 있는 것이 사실이지만, 지방재정의 자치권을 계속 신장시켜 가면 지방정부와 주민들은 인상된 세율구조에 서서히 순응해 간다고 본다.

<참고문헌>

재정경제부, 부동산 제도개혁방안 세제부문에 대한 설명·문답자료, 2005.

_____, 보유세제개편안에 대한 설명자료, 2004.

최명근·김상겸, 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구』, 한국경제연구원, 2004.

_____, 『종합부동산세 도입정책에 대한 평가 및 정책제언』, 한국경제연구원, 2004.

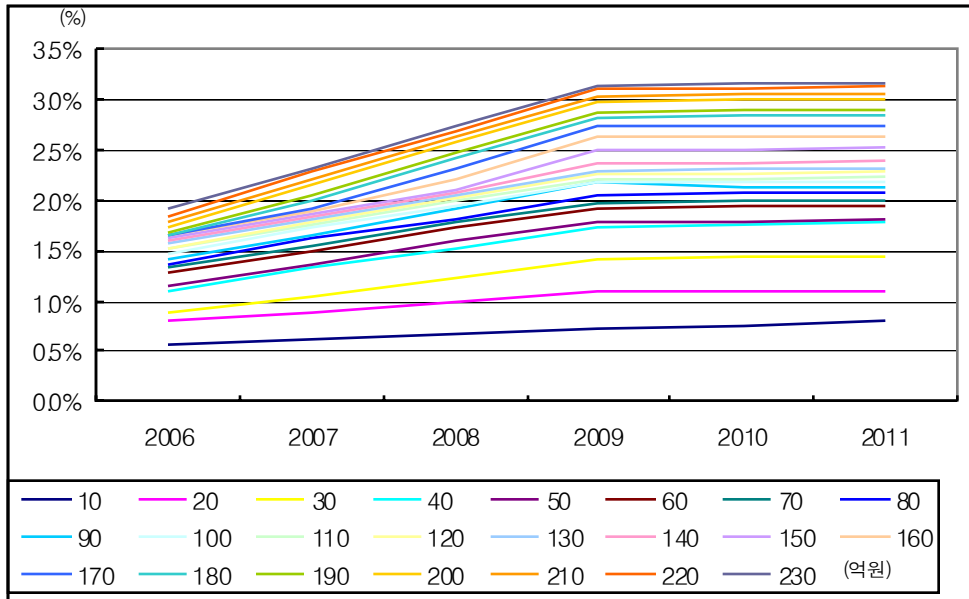
<부록 1>

<보유가액별 · 연도별 실효세 부담수준 분석>

(단위: %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	0.398	0.413	0.450	0.488	0.525	0.563
6억원	0.416	0.428	0.466	0.503	0.541	0.578
7억원	0.434	0.450	0.487	0.525	0.562	0.600
8억원	0.443	0.457	0.494	0.532	0.569	0.607
9억원	0.514	0.544	0.591	0.639	0.673	0.707
10억원	0.571	0.613	0.669	0.724	0.756	0.787
20억원	0.797	0.897	0.988	1.080	1.099	1.119
30억원	0.892	1.035	1.227	1.418	1.434	1.449
40억원	1.102	1.326	1.532	1.737	1.751	1.764
50억원	1.161	1.381	1.585	1.790	1.803	1.816
60억원	1.278	1.508	1.719	1.930	1.942	1.954
70억원	1.327	1.555	1.766	1.977	1.988	2.000
80억원	1.378	1.608	1.820	2.063	2.074	2.085
90억원	1.429	1.661	1.911	2.171	2.122	2.132
100억원	1.469	1.733	1.940	2.168	2.178	2.189
110억원	1.539	1.753	1.983	2.213	2.223	2.233
120억원	1.539	1.788	2.020	2.252	2.261	2.271
130억원	1.568	1.819	2.052	2.285	2.294	2.304
140억원	1.592	1.844	2.078	2.364	2.373	2.383
150억원	1.613	1.867	2.101	2.496	2.506	2.515
160억원	1.632	1.886	2.220	2.628	2.637	2.646
170억원	1.649	1.912	2.321	2.729	2.738	2.747
180억원	1.663	2.001	2.410	2.819	2.828	2.837
190억원	1.676	2.071	2.479	2.887	2.896	2.905
200억원	1.725	2.153	2.563	2.973	2.982	2.990
210억원	1.790	2.219	2.629	3.038	3.047	3.056
220억원	1.849	2.278	2.688	3.098	3.107	3.116
230억원	1.903	2.332	2.742	3.153	3.161	3.170

<보유가액별 · 연도별 실효세 부담수준 변화 추이>



<세대별 보유재산구성에 대한 가정>

세대원	구분	5억	6억	7억	8억	9억	10억	20억	30억	40억	50억	60억	70억	80억	90억
부	아파트	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	8	9
	토지	2	2	3	3	4	5	6	10	15	18	24	24	28	34
모	아파트	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	6	6	7
	토지	0	0	0	0	0	0	5	8	12	13	15	16	14	18
자	아파트	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	7	7
	토지	0	0	0	0	0	0	4	7	8	9	10	13	17	15
세대원	구분	100억	110억	120억	130억	140억	150억	160억	170억	180억	190억	200억	210억	220억	230억
부	아파트	10	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	토지	38	40	42	46	50	54	58	60	62	66	70	74	78	80
모	아파트	7	8	9	9	10	11	11	12	13	14	14	15	16	17
	토지	20	20	21	23	25	27	29	30	31	33	35	37	39	40
자	아파트	8	9	10	11	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22
	토지	17	21	25	27	28	29	31	35	39	39	41	42	43	47

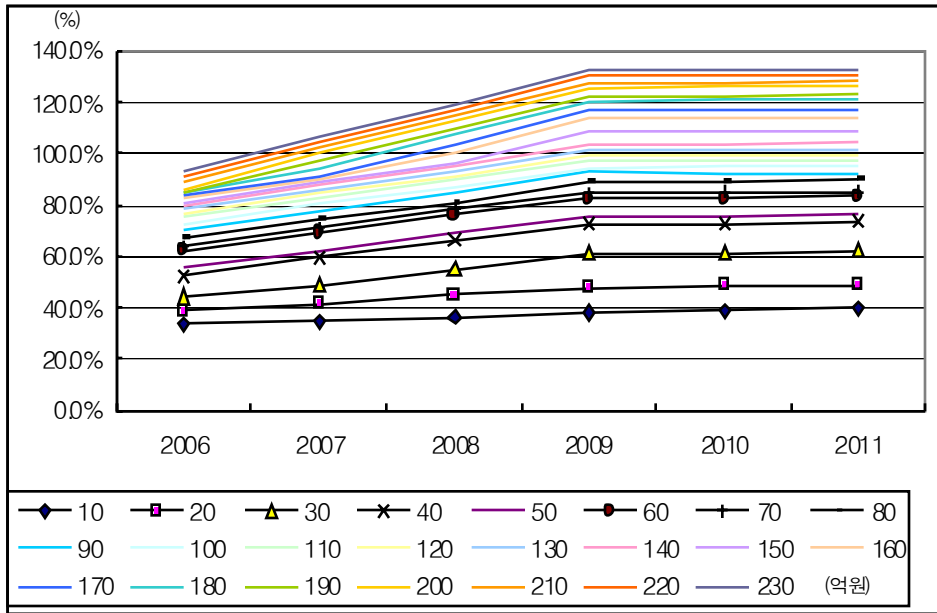
<부록 2>

<보유가액별 · 연도별 기대소득 대비 부담수준 분석>

(단위: %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5억원	24.938	25.406	26.578	27.750	28.922	30.094
6억원	26.528	26.919	28.091	29.263	30.434	31.606
7억원	27.832	28.334	29.506	30.678	31.850	33.021
8억원	28.663	29.102	30.274	31.446	32.618	33.790
9억원	31.315	32.252	33.736	35.221	36.289	37.356
10억원	33.436	34.772	36.506	38.241	39.225	40.209
20억원	38.951	42.080	44.939	47.798	48.408	49.017
30억원	44.302	48.778	54.763	60.747	61.231	61.716
40억원	52.658	59.684	66.105	72.527	72.949	73.371
50억원	55.598	62.460	68.863	75.266	75.669	76.073
60억원	62.048	69.223	75.817	82.411	82.786	83.161
70억원	64.134	71.262	77.858	84.454	84.809	85.164
80억원	67.229	74.398	81.043	88.625	88.965	89.305
90억원	70.065	77.333	85.140	93.281	91.734	92.062
100억원	72.333	80.581	87.050	94.193	94.512	94.831
110억원	75.631	82.307	89.504	96.701	97.013	97.324
120억원	76.530	84.327	91.569	98.811	99.116	99.420
130억원	78.208	86.054	93.334	100.614	100.913	101.213
140억원	79.638	87.518	94.830	103.750	104.044	104.339
150억원	80.877	88.786	96.127	108.468	108.758	109.049
160억원	81.969	89.911	100.323	113.079	113.366	113.653
170억원	82.925	91.154	103.924	116.693	116.977	117.261
180억원	83.775	94.343	107.124	119.905	120.186	120.468
190억원	84.529	96.867	109.620	122.372	122.651	122.930
200억원	86.383	99.763	112.565	125.366	125.643	125.919
210억원	88.697	102.086	114.896	127.707	127.981	128.256
220억원	90.800	104.198	117.016	129.834	130.107	130.330
230억원	92.721	106.126	118.952	131.777	132.048	132.319

<보유가액별 · 연도별 기대소득 대비 부담수준 변화 추이>



<세대별 보유재산구성에 대한 가정>

세대원	구분	5억	6억	7억	8억	9억	10억	20억	30억	40억	50억	60억	70억	80억	90억
부	아파트	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	8	9
	토지	2	2	3	3	4	5	6	10	15	18	24	24	28	34
모	아파트	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	6	6	7
	토지	0	0	0	0	0	0	5	8	12	13	15	16	14	18
자	아파트	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	7	7
	토지	0	0	0	0	0	0	4	7	8	9	10	13	17	15
세대원	구분	100억	110억	120억	130억	140억	150억	160억	170억	180억	190억	200억	210억	220억	230억
부	아파트	10	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	토지	38	40	42	46	50	54	58	60	62	66	70	74	78	80
모	아파트	7	8	9	9	10	11	11	12	13	14	14	15	16	17
	토지	20	20	21	23	25	27	29	30	31	33	35	37	39	40
자	아파트	8	9	10	11	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22
	토지	17	21	25	27	28	29	31	35	39	39	41	42	43	47

<부록 3>

<미국 지방정부의 재산세 실효세율(상·하위 50개 지역)>

(단위: %)

상위 50개 지역				하위 50개 지역			
지방정부	세율	지방정부	세율	지방정부	세율	지방정부	세율
Derry, NH	4.00	Baytown, TX	2.80	Lexington, KY	0.80	Daphne, AL	0.70
Concord, NH	3.80	Atlantic City, NJ	2.80	Salt Lake City, UT	0.80	Harrisonburg, VA	0.70
New Brunswick, NJ	3.70	West Islip, NY	2.80	Longmont, CO	0.80	Cedar City, AL	0.70
Keene, NH	3.50	Albany, NY	2.80	Monroe, LA	0.80	Williamsburg, VA	0.60
Rockford, IL	3.50	Peoria, IL	2.80	Richland, MI	0.80	Logan, UT	0.60
Buffalo, NY	3.40	Kingwood, TX	2.70	Piedmont, OK	0.80	Phenix City, AL	0.60
Manchester, NH	3.40	West Chicago, IL	2.70	Jonesboro, AR	0.80	Provo, UT	0.60
Long Beach, NY	3.40	Joliet, IL	2.70	Roswell, NM	0.80	Madison, AL	0.60
Rochester, NH	3.40	New Rochelle, NY	2.70	Dover, DE	0.80	Ridgeway, SC	0.60
Trenton, NJ	3.40	Bryan College Station, TX	2.70	Morgantown, WV	0.80	Silverthorne, CO	0.60
Syracuse, NY	3.30	Wausau, WI	2.70	Kaneohe, HI	0.70	Opelika, AL	0.60
Detroit, MI	3.20	Lewiston, ME	2.70	Peachtree City, GA	0.70	Keystone, CO	0.60
Madison, WI	3.20	Massapequa, NY	2.70	Hoover, AL	0.70	Staten Island, NY	0.60
East Windsor, NJ	3.10	Allentown, PA	2.70	Vail, CO	0.70	Frisco, CO	0.60
Leonia, NJ	3.10	De Kalb, IL	2.70	Huntsville, AL	0.70	Santa Fe, NM	0.50
Manlius, NY	3.10	Cherry Hill, NJ	2.70	Gillette, WY	0.70	Decatur, AL	0.50
Hackensack, NJ	3.10	La Crosse, WI	2.70	Jackson, WY	0.70	Breckenridge, CO	0.50
White Plains, NY	3.00	Houston, TX	2.70	Shelby, AL	0.70	Gadsden, AL	0.50
Rochester, NY	3.00	Aurora, IL	2.70	Honolulu, HI	0.70	Anniston, AL	0.50
Nashua, NH	3.00	Fort Worth, TX	2.70	Steamboat Springs, CO	0.70	Mobile, AL	0.50
Haddonfield, NJ	2.90	Poughkeepsie, NY	2.60	Watkinsville, GA	0.70	Chelsea, AL	0.40
Ossining, NY	2.90	Kalamazoo, MI	2.60	Evansville, IN	0.70	Fairhope, AL	0.40
Milwaukee, WI	2.90	Decatur, IL	2.60	Smiths, AL	0.70	Tuscaloosa, AL	0.40
Teaneck, NJ	2.90	Waukesha, WI	2.60	Spanish Fort, AL	0.70	Montgomery, AL	0.40
Beloit, WI	2.80	Dover, NH	2.60	St George, UT	0.70	Dothan, AL	0.30

자료: Average Annual Property Tax Rate by Cities, Yahoo, real estate.

최명근·김상겸, 『우리나라 보유세제 개편을 위한 연구: 종합부동산세 도입정책에 대한 평가 및 정책제언을 중심으로』, 한국경제연구원, 2005.