

주택보유자의 특징 및 부동산과세 합리화방안

- 2018. 7. -

이 연구는 국회예산정책처의 연구용역사업으로 수행된 것으로서,
보고서의 내용은 연구용역사업을 수행한 연구자의 개인 의견이며,
국회예산정책처의 공식 견해가 아님을 알려드립니다.

연구책임자

강원대학교 최충익

주택보유자의 특징 및 부동산과세 합리화방안

2018. 7.

연구책임자	최충익	· 강원대학교 행정학과 교수
공동연구원	김천일	· 서울대학교 환경계획연구소 객원연구원
공동연구원	김철민	· 강원대학교 행정학과 시간강사

이 연구는 국회예산정책처의 연구용역사업으로
수행된 것으로서, 본 연구에서 제시된 의견이나 대안 등은
국회예산정책처의 공식의견이 아니라 본 연구진의 개인 의견임.



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

- 목 차 -

< 요약 >	1
I. 연구개요	7
1. 연구의 배경 및 목적	7
2. 연구의 주요내용 및 방법	8
II. 보유세 제도의 이론적 논의	9
1. 제도의 발전과 변화	9
2. 보유세 납세현황(2005-2016)	13
1) 재산세	13
2) 종합부동산세	16
3. 보유세 논란의 주요쟁점	21
제3장 주택보유자의 특징	24
1. 자료의 개요	24
1) 분석자료	24
2) 주택소유 현황	25
2. 주택보유자 특성	27
1) 주택보유 가구특성	27
2) 주택보유 개인특성	37
3. 종부세 부과대상자 특성	45
제4장 정책 대안별 귀착효과에 대한 전망	57
1. 종합부동산세 부과 대상 여부가 전세가격에 미치는 영향 분석	57
1) 개요	57
2. 정책 대안별 귀착효과에 대한 전망	62
제5장 결론	64
1. 종합	64
2. 귀착효과 전망	66
참고문헌	68

- 표 목 차 -

<표 1> 종합부동산 세제의 변천	5
<표 2> 재산세와 종합부동산세의 구조	6
<표 3> 지역별 재산세 과세건수(2005-2016)	8
<표 4> 지역별 재산세 과세금액(2005-2016)	9
<표 5> 지역별 1건당 평균 재산세 과세금액	10
<표 6> 지역별 종합부동산세 납세 비중의 변화	10
<표 7> 종합부동산세 납부대상자 변화(2005-2016)	11
<표 8> 연도별 결정세액 변화(2005-2016)	12
<표 9> 지역별 결정세액 현황(2016)	12
<표 10> 종부세 부과대상자 중 다주택 현황	13
<표 11> 종부세 부과대상자의 결정세액	13
<표 12> 종부세 부과대상자의 1인당 결정세액	14
<표 13> 종부세 확정 개편안	16
<표 14> 지역별 가구 및 주택소유 현황	20
<표 15> 가계금융복지조사 자료 건수	21
<표 16> 가구당 자산과 부채의 변화(2012-2017)	22
<표 17> 주거소유의 변화(2012-2017)	22
<표 18> 주택 보유 유무에 따른 자산평균과 부채평균의 변화(2012-2017)	23
<표 19> 순자산액 평균의 변화 (2012-2017)	24
<표 20> 부채총액 평균의 변화 (2012-2017)	24
<표 21> 주택보유군의 순자산액 변화 (2012-2017)	25
<표 22> 주택보유군의 총부채액 변화 (2012-2017)	25
<표 23> 자산 5분위별 순자산액 평균 (2012-2017)	26
<표 24> 자산 5분위별 총부채액 평균 (2012-2017)	27
<표 25> 소득 5분위별 순자산액 평균 (2012-2017)	27
<표 26> 소득 5분위별 총부채액 평균 (2012-2017)	28
<표 27> 거주지별 순자산액 평균 (2012-2017)	28
<표 28> 거주지별 총부채액 평균 (2012-2017)	29
<표 29> 자산 5분위별 지니계수의 변화(2012-2017)	29
<표 30> 주택보유자의 개인소득 2015 (8차)	32
<표 31> 주택보유자의 개인소득 2016 (9차)	32
<표 32> 주택보유가구 연령별 현황 2015-2016(8~9차)	33

<표 33> 주택보유가구 주택 수별	34
<표 34> 2015 주택보유가구 소득 분위별(8차)	35
<표 35> 2016 주택보유가구 소득 분위별(9차)	36
<표 36> 2015 주택보유가구 자산 분위별(8차)	37
<표 37> 2016 주택보유가구 자산 분위별(9차)	38
<표 38> 가구주 연령특성 1	39
<표 39> 가구주 연령특성 2	39
<표 40> 거주주택 외 소유 여부	40
<표 41> 거주주택 외 소유 채수	40
<표 42> 주택 보유수 분포	40
<표 43> 종부세 총가구소득	41
<표 44> 종부세를 납부하는 가구의 금융자산	41
<표 45> 종부세를 내는 가구의 주택자산	42
<표 46> 총자산	42
<표 47> 총부채	43
<표 48> 연간 근로소득:	43
<표 49> 연간 부동산 임대소득	44
<표 50> 취업형태	44
<표 51> 주택보유가구 소득분위별 재산세 2015 (8차)	46
<표 52> 주택보유가구 소득분위별 재산세 2016 (9차)	47
<표 53> 공시가격 9억 하위, 상위 더미변수 설정	51
<표 54> 회귀분석 결과 1	53
<표 55> 회귀분석 결과 2	54

- 그 림 목 차 -

<그림 1> 2005년 부동산 보유세제 개편의 흐름	4
<그림 2> 2017년 자산분위별 주택 보유군의 순자산액과 부채총액 로렌츠 곡선 비교	30

< 요약 >

1. 연구개요

- 심화된 부의 불평등을 완화하기 위하여 ‘보유세 개편’ 같은 정책적이고 제도적인 개선 방안
에 관심이 증가하고 있음
 - 2005년을 기점으로 부동산 과다 보유자에 대한 과세 강화와 부동산 투기 억제, 불합리한 지방세 체계의 개편을 목적으로 하는 보유세 강화 정책이 시작되었음
 - 도입 초기에는 극소수의 부동산 부자에 제한, 과표 적용률이 너무 낮아서 세부담이 크게
증가하지는 않는다는 한계가 발생하게 되었고 이후 종합부동산세를 중심으로 하는 보유세
제가 강화되었음
- 최근 보유세 개편을 둘러싸고 다양한 논의들이 이루어지고 있으며, 우선적으로 주택 보유
자의 특성을 살펴볼 필요가 있음
 - 2008년 헌법재판소의 종합부동산세 세대별 합산과세 위헌 판정 이후 과세 기준과 과표구
간이 상대적으로 완화되어 제도 도입 초기의 취지를 반영하지 못하고 있는 실정임
 - 이에 정부는 2018년 새로운 개편안을 제시하고 있으며, 본 연구에서는 주택보유자의 개인
특성을 반영하는 마이크로 데이터를 사용하여 실제 주택보유자의 특성을 파악하고 부동산
과세에 있어서 합리적인 방향을 제시하여 보고자 함

2. 보유세 제도의 이론적 논의

- 보유세 제도의 변화와 한계
 - 종합부동산세 제도는 2005년 주택분 재산세 납세의무자를 대상으로 부과하는 방식으로 출
발하였으나 과세방식과 과세 기준액, 세액공제와 공정시장가 비율 등 다양한 조건식들은
시기에 따라 변화되었음
 - 2005년 도입 초기의 경우 과표구간의 한계로 인하여 충분한 효과를 거두지 못한다는 지적
을 받고 강화하였으나, 2008년 헌법재판소의 위헌 판정 이후에는 과세기준과 과표구간이
완화되었으며, 결과적으로 제도 도입 초기의 의도를 반영하지 못한다는 비판에 직면하고
있음

3. 주택 보유자의 특징

□ 분석자료의 개요

- 본 연구는 가계금융복지조사 자료와 재정패널조사 자료를 활용하여 주택보유 가구의 특성을 분석하여 봄과 동시에 미보유 가구와 비교를 통하여 주택보유군이 가지는 독특한 특성을 분석하여 봄
 - 가계금융·복지조사는 우리나라 가구의 자산, 부채, 소득, 지출, 경제활동 등을 포함
 - 재정패널조사는 가구뿐만 아니라 개인의 자산, 부채, 지출 그리고 세금납부사항까지 포함

□ 주택보유 가구특성

- 전체 가구의 부채증가율이 순자산 증가의 1.5배임
 - 전체 자료를 대상으로 2012년에서부터 2017년까지 가구당 순자산액과 부채의 변화를 살펴본 결과 순 자산액은 2억 7천만 원에서 3억 원으로 증가하였으며, 부채총액은 5천 3백만 원에서 6천 5백만 원으로 증가한 것으로 나타남
 - 단순히 금액의 증가보다 더 관심을 기울이고 살펴보아야 할 것은 연평균 증가율로서 순자산액은 연평균 1.9% 상승한데 반하여 부채는 3.4%나 상승하였다는 것임
- 주택보유군의 경우 순자산 보다 부채의 증가가 두드러짐
 - 2017년 기준으로 부채총액의 연평균 증가율 역시 주택 보유군이 미보유군에 비하여 2.7배 이상 큰 것으로 나타났음
 - 주택보유군의 경우 부채총액 평균은 6.5천만 원에서 8.1천만 원으로 4.4% 증가하였음
 - 반면 주택 미보유군의 경우 같은 기간 3.6 천만 원에서 4천만 원으로 1.6% 증가에 머무르는데 그쳤음
- 60세를 기점으로 주택보유군의 순자산액과 부채총액이 하락하고 있음
 - 주택보유군의 순자산액은 가구주 연령대에 따라서 증가하다가 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있음
 - 주택보유군의 자산분위 대비 부채총액을 살펴보았을 때 1분위는 빚을 줄이고 있으나, 2~3분위는 오히려 부채가 증가되고 있음
 - 주택보유군의 소득분위별 대비 순자산액을 살펴보았을 때 1분위 순자산 증가율이 두드러짐

○ 주택보유군 지역별 순자산액 비교한 결과 수도권 거주자의 순자산은 감소하였으나 비수도권은 증가하는 모습을 보임

- 주택 보유군의 지역별 순자산은 2017년 기준으로 수도권은 5.7억 원이며 비수도권은 3.4억 원으로 나타나 수도권이 비수도권에 비하여 1.6배 이상 높은 것으로 나타남

□ 주택보유 개인특성

○ 주택보유자에 비해 주택미보유자의 총소득이 더 큰 소득 구간은 2분위, 3분위임

- 2016년 주택보유자의 평균 근로소득은 1,876만원이며, 총소득 1분위 구간의 평균 근로소득은 31만원, 2분위는 573만원, 3분위는 1,402만원, 4분위는 2,248만원, 5분위는 5,150만원으로 분석됨

- 주택보유자 중 부동산 임대소득이 발생하는 개인의 평균 부동산 임대소득은 1,173만원으로 주택보유자의 근로소득 2,250만원에 비해 적음

○ 주택보유가구 가구주 연령별 특성 분석

- 가구주의 연령대별로 가구소득을 살펴보면 연령이 증가할수록 가구소득이 증가하다가 60대 이상에서 가구소득이 감소하는 것으로 나타남.

- 2016년 가구주 50대 가구의 평균소득은 7,484만원, 60대 이상 가구의 평균소득은 3,873만원으로 소득이 48.2% 축소되는 것으로 나타남

○ 주택보유자의 보유 주택수별 특성을 살펴보았을 때 보유 주택이 1채에서 2채로 늘었을 때 자산은 2배, 부채는 3배 증가함

- 2016년 기준으로 주택보유 가구 가운데 1채만을 보유하고 있는 경우 가구소득은 5,087만원, 금융자산은 4,079만원 수준이며, 2채 이상 보유 가구의 가구소득은 7,127만원, 금융소득은 6,723만원으로 나타남

- 가구소득 분위별 경제적 특성: 소득과 부채 모두와 주택 미보유가구에 비하여 주택보유가구가 큰 것으로 나타남

- 소득, 자산, 부채 등 경제적 특성을 주택보유가구와 주택미보유가구로 구분하고 다시 전체 가구 소득기준 소득분위로 나누어 살펴봄

- 주택보유가구의 총자산 대비 부동산자산 비율은 2015년은 84.0%, 2016년은 85.3%로 소폭 증가한 것으로 나타남

□ 중부세 부과대상자 특성

- 종합부동산세를 내는 사람들의 평균연령은 60대가 가장 많음
 - 관측치는 차수에 따라 달라지지만 평균적으로 50~63명 사이이며 평균연령은 60대 인 것으로 나타남
- 거주주택 외 소유여부를 조사한 결과 50% 이상이 다주택자임
 - 전체적으로 소유와 비소유 개수는 유사하며, 중부세 내는 사람의 절반은 한 채만 가지고 있고, 나머지 절반은 한 채 이상이라고 해석 가능함
- 총자산은 평균적으로 15~24억 원 수준이고 총부채는 2.3~3.4억 원 수준임
 - 편차가 심하여 총자산의 상위값이 매우 크게 관찰됨
 - 9차(2016년)의 경우 종합부동산세 납부 가구의 총자산은 500만원에서 76억까지 관찰됨
 - 총부채 또한 편차가 심하여 9차의 경우 종합부동산세 납부 가구의 총부채는 평균 3억원 수준이나 부채가 24억 원인 가구도 관찰됨
- 연간 근로소득은 평균적으로 1.9~3.0천만 원 수준임
 - 주택보유여부를 구분하지 않은 개인전체 평균 근로소득에 비해 종합부동산세를 납부하는 개인의 평균 근로소득이 더 높은 수준인 것으로 나타남
 - 이들 두 집단의 평균 근로소득의 차이는 7차(2014년) 조사에서는 1,295만원, 8차 조사에서는 920만원, 9차에서는 94만원으로 7차→8차→9차로 조사가 진행됨에 따라 점차 줄어들고 있는 경향임
- 연간 부동산 임대소득: 평균 2.3~5.0천만 원 수준임
 - 주택보유여부를 구분하지 않은 개인전체 평균 부동산 임대소득에 비해 종합부동산세를 납부하는 개인의 평균 부동산 임대소득은 매우 높은 수준임

4. 정책 대안별 귀착효과에 대한 전망

□ 연구의 개요

- 연구가설
 - 아파트의 다른 특성이 동일할 경우 종합부동산세 대상이 되는 아파트의 전세가격이 그렇지 않은 아파트의 전세가격보다 더 높다면 종합부동산세의 일부 혹은 전체를 전세세입자

에게 전가하는 조세전가 효과가 있는 것으로 판단하고 귀착효과를 분석함

○ 연구범위

- 2015, 2016, 2017년 서울특별시 전세 아파트

○ 분석모형

- 본 연구에서는 공시가격 9억 하위, 상위 표본을 아래와 같이 설정함

〈표 요약 1〉 공시가격 9억 하위, 상위 더미변수 설정

가격기준	모형1	모형2	모형3
9억원 이하	8억 8천만원 이상 & 9억원 미만	8억 9천만원 이상 & 9억원 미만	8억 5백만원 이상 & 9억원 미만
9억원 이상	9억원 이상 & 9억 2천만원 이하	9억원 이상 & 9억 1천만원 이하	9억 이상 & 9억 5백만원 이하
더미변수명	D2천	D1천	D5백

□ 분석결과 1

- 모형1의 경우 공시가격이 높은 아파트가 전세 실거래가도 높은 것으로 나타났으며 오래된 주택일수록, 가장 가까운 지하철역과의 거리가 멀어질수록 전세 실거래가가 낮은 것으로 나타났음
- 주택면적, 공시가격, 경과년수, 단지평균용적률, 지하철역까지의 거리, 계절더미, 지역(자치구) 더미를 통제한 결과 모형1의 경우 공시가격 9억원 이상 주택이 가설과는 달리 오히려 전세가격이 더 낮은 것으로 나타났음
- 모형2, 모형3에서는 공시가격 9억원 이상 더미변수가 전세가격에 유의미한 영향을 미치지 않았음

□ 분석결과 2

- 계약월 12월 더미와 공시가격 9억 이상 더미와의 상호작용항은 모든 모형에서 유의미하지 않음
- 공시가격 9억원 주변에서 공시가격 9억 미만과 9억 이상 아파트의 전세가 차이가 존재하는지 분석 한 결과 공시가격 8억8천~9억원 아파트에 비해 공시가격 9억~9억2천만 원 아파트의 단위면적당 전세가격이 오히려 낮은 것으로 나타났음

- 공시가격 상하 범위를 1천만 원 및 5백만 원으로 좁힌 결과 전세가격에 차이가 없는 것으로 나타났음- 다른 조건이 일정할 때 종부세 대상이 아닌 아파트에 비해 종부세 대상 아파트의 전세가격이 높지가 않게 나타났으므로 종부세 대상 여부에 따른 전세금 전가효과는 발견되지 않았음
- 향후 종합부동산세와 더불어 재산세가 인상된다면 일부 저소득층에 경제적 부담이 가중될 수 있음
 - 재정패널조사 자료 분석 결과 2016년 가구 당 재산세 평균은 27.9만원인데 1주택 소유 가구는 23.4만원이었던 것에 비해 2채 이상 다주택자는 56.5만원으로 약 2.4배 높게 납부하고 있는 것으로 나타났음
 - 소득1분위 가구의 가구 당 재산세 평균은 14.0만원이나 2채 이상 보유 가구는 35.8만원으로 약 2.6배 높게 납부하고 있으며, 소득 5분위 가구의 경우는 그 비율이 약 1.7배임
 - 이미 상대적으로 많은 재산세를 납부하고 있는 저소득층 가구, 특히 근로소득이 미미하고 부동산 임대소득에 의존하는 계층에게 재산세가 추가적으로 증가한다면 경제적 부담이 증가할 수 있음
- 소득계층별 보유세 부담의 역진성이 확인되었으며 이러한 문제에 대한 개선방안이 필요함
 - 재정패널조사 자료를 통해 주택보유가구의 보유세 세부담을 소득수준별로 분석한 결과 가구소득 1~4분위까지 소득계층별 세부담의 역진 현상이 발견되었고 5분위에 속한 가구의 경우 4분위 가구보다 세부담율이 소폭 높기는 하였으나 여전히 소득 1분위 가구보다는 낮은 것으로 나타남
 - 세부담이 역진적인 가장 큰 이유는 고가 주택에 대해서 공시가격이 주택 실거래가격을 제대로 반영하지 못하고 있기 때문으로 판단됨. 공시가격의 평형별, 지역별 불균형이 완화되어야 할 것임
 - 과세표준 구간별 적용 세율을 변경하기 위해서는 관련법 개정이 필요함. 공정시장가액의 인상 비율을 동일한 수치로 적용하는 경우 역진성 문제는 상존할 것임
 - 과세표준 및 과세표준 구간별 세율이 모두 현실화되는 방향으로 정책이 바뀐다면 현재 재정패널조사 자료를 통해 나타나는 재산세의 역진 구조가 개선될 것임

I. 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적

□ 심각해지는 부동산 문제

- 2002년과 2006년의 투기광풍, 2008년의 금융위기 그리고 그 이후 부동산 침체로 인한 가계부채 증가 등 최근 한국사회의 혼란은 결국 부동산 문제로 귀결됨(전강수, 2012).
- 최근 강남지역을 중심으로 하는 부동산 가격 급상승 추세와 함께 자산격차로 인한 사회적 불평등이 확대되면서 부의 불평등을 완화하기 위하여 ‘보유세 개편’ 같은 제도적 개선 방안이 요구되고 있음

□ 정부의 보유세 강화 정책 흐름

- 정부 역시 2017년 5월 “주택은 투자가 아닌 주거용”이라고 선언하고 시세 차익을 노린 투기 목적의 주택 거래를 최대한 차단하고, 실제 거주 목적의 주택 거래를 활성화하기 위하여 8·2 부동산 대책 같은 ‘주택시장 안정화 방안’을 제시함
- 구체적으로 2018년 6월 재정개혁특별위원회는 종합부동산세를 대상으로 보유세 개편 방안을 제시함
- 이번 발표는 ‘세율개정’과 ‘주택공시가격 현실화’ 그리고 ‘공정시장가액 비율 조정’ 등을 통하여 2008년 이후 완화된 제도적 기준을 강화하고자 하는 목적을 가지고 있음

□ 실제 보유자 특성을 반영하여 부동산 과세 합리화 방안 도출

- 이러한 관점에서 보유세 개편방안과 함께 한국조세재정연구원의 연구발표는 거시 경제적 관점에서 세제 개편안에 초점을 맞추었음
- 제도적 변화로 인하여 세수의 변화나 거시 경제의 변화를 살펴본다는 측면에서 의미가 있지만 보유세 납부 대상가구 또는 개인의 특성과 변화까지 보여주지 못한다는 한계를 보임
- 본 연구에서는 마이크로 데이터를 활용하여 실제 주택보유자의 특성을 세분화 하여 살펴보고 부동산 과세에 있어서 합리적인 방향을 제시하여 보고자 함

2. 연구의 주요내용 및 방법

□ 연구의 기본흐름

- 본 연구는 부동산 보유세 제도에 대한 이론적 논의, 주택 보유자의 특징 그리고 정책대안별 귀착효과에 대한 전망 등 세 단계로 구분됨
- 첫째, 제도의 이론적 논의 부분에서는 부동산 보유세 관련 이론적 논의들을 살펴보고 실제로 2005년부터 2016년까지 부동산 보유세 납세 특성이 어떻게 변화되어왔는지 분석하여 최근 보유세 개편안을 중심으로 하는 논란의 주요 쟁점이 어떻게 이루어져 왔는지 살펴보았음
- 둘째, 가계금융복지조사 자료와 재정패널조사 자료를 활용하여 주택 보유자의 특징을 살펴보았음. 가계금융복지 조사의 경우 1.8만 여개의 관측치를 제공하고 있어 실제 주택보유 가구가 어떠한 속성을 가지는지 살펴볼 수 있으며, 재정패널조사의 경우 가구자료와 더불어 개인에 대한 자료까지 가지고 있기 때문에 종합부동산세를 납부하는 개인의 특성을 살펴볼 수 있다는 장점이 있음. 이러한 두 가지 자료를 통하여 현재 부동산 보유세 제도가 주택보유자의 특징들을 반영하고 있는지 살펴볼 필요가 있음. 보다 세부적으로 연령 및 소득 분위별, 주택보유수별 그리고 거주지별 특성을 소득, 순자산, 주택 유형 등에 따라 파악하였으며 표본 가구 가운데 종합부동산세 과세대상가구의 특징 및 세부담 파악함
- 셋째는 시나리오를 설정하여 종합부동산세와 재산세의 귀착효과를 분석하여 보았음

Ⅱ. 보유세 제도의 이론적 논의

1. 제도의 발전과 변화

□ 부동산 보유세의 주요 특징

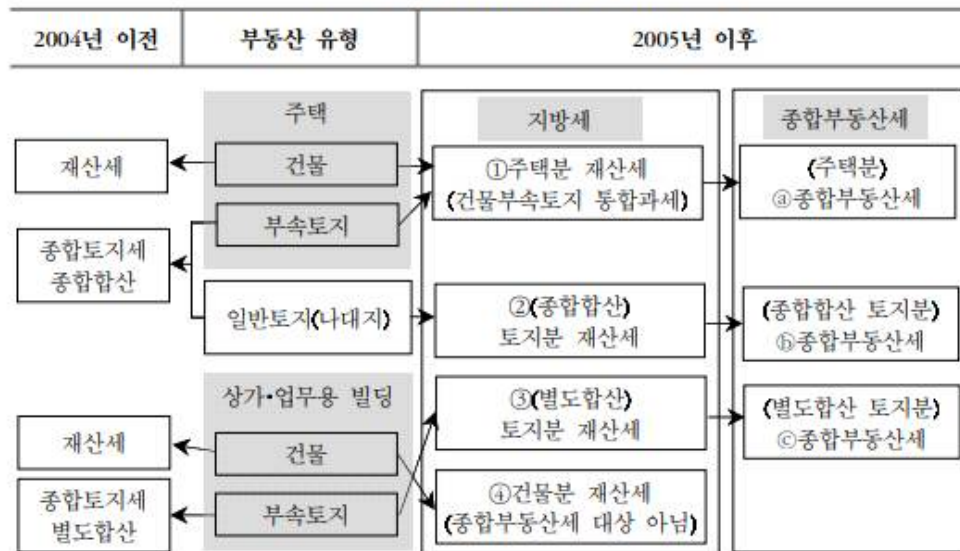
- 부동산 보유세란 부동산을 보유하고 있는 가계뿐 아니라 중앙 및 지방정부의 전체의 재정 차원에서 중요한 세제로서 자산을 과세기반으로 하는 자산세(wealth taxes)의 일종임
- 부동산 보유세의 특징은 크게 다섯 가지로 구분됨
 - 첫째, 통상적으로 부동산이라는 물건의 소유에 기반을 두고 세금을 부여하기 때문에 대물 세금이며, 과세에 있어서 실제 세금을 내는 당사자의 여건이나 사정을 고려하지 않음
 - 둘째, 보유하고 있는 부동산 자산의 총 합계액을 기준으로 세금을 부과하기 때문에 일반적으로 부동산 구입 시에는 자기자본 뿐만 아니라 융자 등 부채를 포함하는 경우가 많지만 과세 과정에 부채와 관련된 부분을 따라 감면해주지 않음
 - 셋째, 보유하고 있는 재산을 침식하지 않고 일반적으로 부동산을 소유함으로써 기대할 수 있는 수익에서 일정부분을 명목적으로 납부하는 재산세임. 따라서 세율이 높지 않기 때문에 부동산 재산을 매각하거나 처분할 필요 없이 실질적으로 재산에서 창출되는 소득 또는 수익의 일부를 납부하도록 함
 - 넷째, 일반적으로 지방세로 분류되기 때문에 세수 확보가 쉬울 뿐만 아니라 장기적 관점에서 안정적으로 확보할 수 있는 지역 밀착형 세수로 적합함
 - 다섯째, 능력에 의한 부담 보다는 누가 이익을 보았는가에 따라 부담이 결정되는 ‘응익 과세원칙’에 적합한 세금임. 이러한 관점에서 부동산 보유세는 국가 및 지역정부가 제공하는 서비스에 대한 편익의 대가로 지불되는 것임

□ 2005년 이전의 부동산 보유세 제도

- 부동산 보유세란 종합부동산세란 일정 기준을 초과하는 토지와 주택 소유자에 대해서 국세청이 별도로 누진세율을 적용해 국세를 부과하는 제도로써 건설·부동산산업 등 거시경제와 연계되는 사회적으로 주요한 세금제도임
- 부동산 보유세를 강화하기 위한 노력은 오래 전부터 이어져 왔으나 실질적으로 정책으로 구체화되기 시작한 것은 참여정부 이후부터라고 할 수 있음
 - 당시 정부는 보유세 강화에 앞서 공시지가 대비 과표 현실화를 단계적으로 추진하였음

- 2002년 과표 현실화 수준이 33.3%에 불과하였으나 2003년에는 36.1% 그리고 2004년에는 39.1%로 상승하였고 2005년 보유세 도입과 더불어 50%까지 상향 조정되었으며 이후 매년 10% 가량 인상하여 2009년 100%를 달성할 계획이었음
- 이러한 과정을 거쳐 2005년 1월을 기점으로 기존의 종합토지세가 폐지되고 <그림 1>과 같이 재산세와 종합부동산세로 이원화 됨

〈그림 1〉 2005년 부동산 보유세제 개편의 흐름



출처: 노영훈(2005)

□ 2005년 이후의 부동산 보유세 제도

- 2005년 이후 종합부동산세가 도입된 이후 나타난 가장 두드러진 특징은 앞서 이루어진 과표 현실화를 통하여 주택에 대한 보유과세가 토지 건물 분리방식에서 토지건물 합산 방식으로 전환되었다는 것임
- 2005년 최초의 종합부동산세 제도는 부동산 과다 보유자에 대한 과세 강화와 부동산 투기 억제, 불합리한 지방세 체계의 개편을 목적에서 출발하였으며 기본적으로 주택분 재산세 납세의무자를 대상으로 하고 있으나 과세방식과 과세 기준액, 세액공제와 공정시장가 비율 등 다양한 조건식들은 시기에 따라 변화되었음
- 2005년 1월에 도입된 초기의 제도는 주택분재산세 납세 의무자를 대상으로 재산세 합산금액이 4.5억 원 이상을 대상으로 하고 있으며 누진성을 고려하여 과세 표준구간을 5.5억 원과 45.5억 원으로 구분하였음
- 초기 실행과정에서는 세금부과기준이 너무 높아서 대상자가 극소수의 부동산 부자에 제한, 과표 적용률이 너무 낮아서 세부담이 크게 증가하지는 않는다는 문제점이 발생되었고 개

정의 필요성이 증가하게 되었음(전강수, 2008).

- 2005년 12월 개편된 강화방안에서는 소유 주택재산을 세대별로 합산하고 주택의 공시가 격 기준을 9억 원에서 6억 원으로 확대하였음
- 또한 보유세를 토지분과 주택분, 상가 등 건물분으로 구분되어 부과하여 각각에 대하여 1 단계 지방세로서 재산세가 부과되며 2단계 국세로서 종합부동산세가 부과되도록 이원화 하였음(노영훈, 2005)
- 이렇듯 개편된 보유세 제도에 따라 종합부동산세 납부대상은 크게 확대 되었으며, 관련 세수 역시 크게 증가하였음

〈표 1〉 종합부동산 세제의 변천

	도입	강화	완화																															
시 기	2005.1.5.	2005.12.31.	2008.12.26.																															
납세의무자	주택분재산세 납세의무자	주택분재산세 납세의무자	주택분재산세 납세의무자																															
과세방식	인별 합산	세대별 합산	인별 합산																															
가격기준	재산세과세표준	주택의 공시가격	주택의 공시가격																															
과세기준액	재산세 합산금액 4.5억원	합산금액 6억 원 초과	합산금액6억 원 초과 (1 세대1주택 9억원)																															
과세표준	재산세 합산금액 4.5억원	공시가격합산금액 6억 원	공시가격합산금액 9억 원 (1 세대1주택자의 경우 공시가격 합산금액-9억원)																															
과세표준구간 및 세율 (누진성)	<table><tr><th>과세표준</th><th>세율</th></tr><tr><td>5.5억원 이하</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>5.5-45.5 억원</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>45.5억원 이상</td><td>3.0%</td></tr></table>	과세표준	세율	5.5억원 이하	1.0%	5.5-45.5 억원	2.0%	45.5억원 이상	3.0%	<table><tr><th>과세표준</th><th>세율</th></tr><tr><td>3억원 이하</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>3-14억원</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>14-94 억원</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>94억원 초과</td><td>3.0%</td></tr></table>	과세표준	세율	3억원 이하	1.0%	3-14억원	1.5%	14-94 억원	2.0%	94억원 초과	3.0%	<table><tr><th>과세표준</th><th>세율</th></tr><tr><td>6억원 이하</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>6-12억원</td><td>0.75%</td></tr><tr><td>12-50억원</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>50-94억원</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>94억원 초과</td><td>2.0%</td></tr></table>		과세표준	세율	6억원 이하	0.5%	6-12억원	0.75%	12-50억원	1.0%	50-94억원	1.5%	94억원 초과	2.0%
	과세표준	세율																																
	5.5억원 이하	1.0%																																
	5.5-45.5 억원	2.0%																																
	45.5억원 이상	3.0%																																
과세표준	세율																																	
3억원 이하	1.0%																																	
3-14억원	1.5%																																	
14-94 억원	2.0%																																	
94억원 초과	3.0%																																	
과세표준	세율																																	
6억원 이하	0.5%																																	
6-12억원	0.75%																																	
12-50억원	1.0%																																	
50-94억원	1.5%																																	
94억원 초과	2.0%																																	
1 세대 1 주택자 세액공제	없음	없음	고령자	만60세 이상10% 만65세 이상20% 만 70세 이상30%																														
			장기 보유자	5~10년: 20% 10년 이상40%																														
공정시장가액 비율	없음	없음	80%																															
세부담상한	전년대비150%	전년대비300%	전년대비150%																															

출처: 임언선(2015)

○ 2008년 헌법재판소의 종부세 세대별 합산과세 위헌 판정 이후 종합부동산세 개정으로 세

대별 합산과세는 인별 합산으로 바뀌게 되었고 과세 기준은 상대적으로 완화되었으며 과표구간은 세부담을 완화하는 방향으로 전환되었으며 세율 역시 인하되었음

- 기존에 비하여 완화된 종합부동산세는 공정시장가액 비율에 기반을 둔 종부세 과세표준 (6,12,50, 94억 등)을 설정하고 금액에 따라 정해진 세율 곱하여 세금 부담을 확정하는 산출과정을 거치게 됨

○ 이 때 과세표준은 다음과 같이 산정됨

- (개인별 합산 부동산 공시가격 - 공제금액 × 공정시장가액 비율(80%)) × 세율 - 법정공제세액」: 단, 공제금액은 6억 원 이하임(1가구 1주택자의 경우 9억 원임)

□ 보유세 제도의 현황: 재산세와 종합부동산세

○ 재산세와 종합부동산세의 납세구조는 아래의 <표2>와 같음

<표 2> 재산세와 종합부동산세의 구조

(단위: %)

재산세 과세대상		과세표준	세율(%)	종합부동산세 과세대상		과세표준	세율(%)
주택 (토지포함)		6천만원 이하	0.1	주택 (토지포함)		6억원 이하	0.5
		6천만 ~ 1억 5천만 원	0.15			6-12억원 이하	0.75
		1.5억 ~ 3억 원	0.25			12~50억원 이하	1
		3억원 초과	0.4			50억원~94억	1.5
		별장	4			94억원 초과	2
일반건축물 (토지별도)		골프장·고급오락장	4	토지 (주택부속 토지제외)	종합합산 (나대지 등)	15억원 이하	0.75
		주거지역 및 지정지역내 공장건축물	0.5			15~45억 원	1.5
		기타건축물(위 ①② 외)	0.25			45억 원 초과	2
		과밀억제권역안의 공장 신·증설	5년간 표준세율 ③의5배(1.25%)		별도합산 (사업용토지)	200억원 이하	0.5
토지 (주택부속 토지제외)	종합합산 (나대지 등)	6천만원 이하	0.2			200-400억원	0.6
		6천만 ~ 1억 원	0.3			400억원 초과	0.7
		1억 원 초과	0.5				
	별도합산 (사업용토지 등)	2억원 이하	0.2				
		2억 ~ 10억원 이하	0.3				
		10억원 초과	0.4				
	분리과세	전·담·과수원·목장용지및임야	0.07				
		골프장 및 고급오락장용 토지	0.4				
		위 ①② 외 토지	0.2				

출처: 종합부동산세법 제9조, 제 14조

○ 우리나라 부동산 보유세는 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세로 구성되어 있으며 재

산세는 주택, 토지, 건축물 항공기 및 선박 등에 대하여 지방자치단체가 부과·징수 의무를 가지고 있음

- 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액 비율은 곱한 값으로서 현재 주택의 경우 공정시장가액 비율은 60%로 산정(토지 및 건축물의 경우 70%).
- 종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에게 부과되면 세수입은 지역 간 세수 불균형 해수를 위하여 지방정부로 이전하고 있으며 과세표준은 공시가격을 기준으로 납세자별로 합산한 다음 일정금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 값임(단, 주택의 경우 6억 원 이하일 경우 공제하고, 1세대 2주택자의 한해서는 9억 원을 공제함)
- 종합합산과세대장토지의 경우 5억 원, 별도합산 과세대상토지는 80억 원을 공제하며 현재 공정시장가액 비율은 80%임

2. 보유세 납세현황(2005-2016)

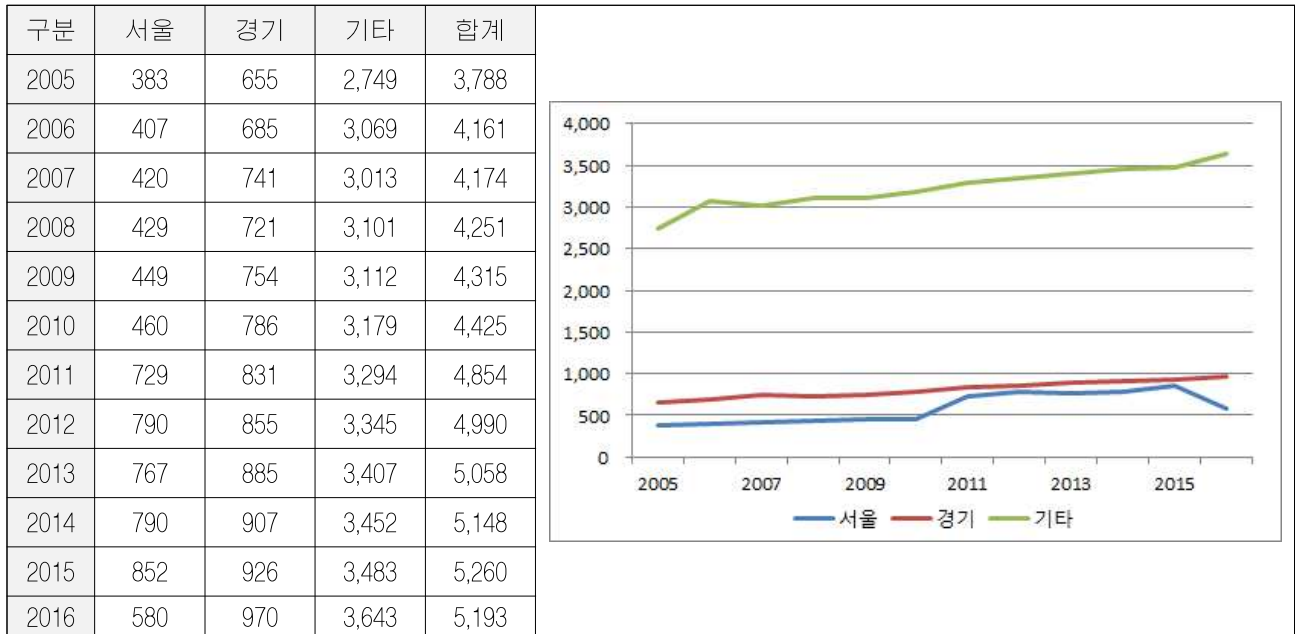
- 국세통계연보는 국세행정에 대한 이해를 돕고 조세정책 수립 및 연구를 지원하기 위하여 국세청에서 작성하는 조사 자료로서 소득, 양도, 상속 등 13개 항목으로 구성되어 있음
 - 본 연구에서는 부동산 보유세 세제가 개편된 2005년부터 2016년까지 12년 동안의 재산세와 종합부동산세의 시계열적 변화를 살펴보았음

1) 재산세

- 과세 건수를 비교하여 보았을 때 서울·경기는 전체의 30~40% 수준에 불과함
 - 보유세 제도가 개편된 2005년부터 재산세 과세 건수를 서울과 경기 그리고 기타 지역으로 구분하여 살펴보면 아래와 같음
 - 재산세 부과 건수는 서울이 383만 건에서 852만 건 사이로 전체의 9~16% 사이를 차지하고 있으며, 경기도의 경우 655 만 건~ 970만 건으로 9~16%를 차지하고 있음.
 - 재산세 과세 건수만을 기준으로 서울과 경기 그리고 나머지 지역을 구분하여 살펴보았을 때 서울과 경기 지역은 전체의 30~40% 수준에 불과한 것으로 나타났음
 - 흥미로운 부분은 서울의 경우 2011년에서 2015년까지 재산세 부과 건수가 두드러지게 증가하였으나 2016년에는 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남
 - 반면 경기도와 기타 지역의 경우 재산세 부과건수가 지속적으로 상승하는 경향을 보여주고 있음

〈표 3〉 지역별 재산세 과세건수(2005-2016)

(단위: 만 건)



출처: 국세통계연보(2005-2016)

□ 재산세 과세 금액을 살펴본 결과 서울·경기는 전국의 60%를 차지하고 있음

○ 과세 건수와는 달리 과세금액은 서울과 경기 지역의 비율이 두드러지게 나타남

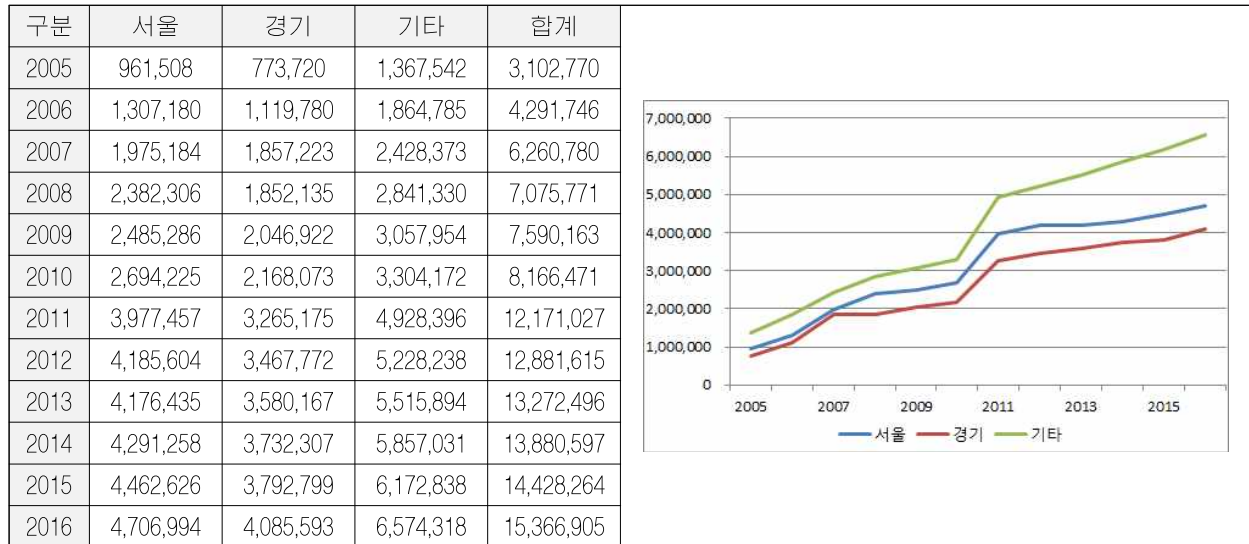
- 2016년 기준 재산세 과세금액은 모두 15.3조 원이었으며, 이 가운데 서울이 4.7조 원, 경기도 4.1조원을 차지하고 있어 두 지역에 부과된 과세금액이 전체의 절반이 넘는 57.2%를 차지하는 것으로 나타남.

○ 반면 서울과 경기를 제외한 지역의 과세금액은 2005년에 3.1조 원에서 2016년에 15조원으로 다섯 배 이상 증가하였으나 전체 과세금액에서 차지하는 비중은 같은 기간 동안 44.1%에서 42.8%로 낮아진 것으로 나타남

○ 결과적으로 통계분석 결과 재산세 부과 건수에서 서울과 경기도가 차지하는 비중은 30% 미만이지만, 부과금액에서 차지하는 비중은 그 두 배인 60%에 근접한다는 결론을 도출할 수 있음

〈표 4〉 지역별 재산세 과세금액(2005-2016)

(단위: 백만 원)



출처: 국세통계연보(2005-2016)

- 재산세 과세금액을 과세건수로 나누어주면 1건 당 평균 재산세액을 도출할 수 있음
 - 2005년의 재산세 평균 과세금액은 8.2만원이었으나 2016년에는 29.6만 원으로 3.6배 이상 증가한 것으로 나타남
- 지역별로는 서울이 다른 지역에 비하여 평균적으로 1건 당 납부하는 재산세액이 다른 지역에 비하여 월등히 높은 것으로 나타남
 - 2016년 기준으로 재산세 부과 1건당 납부금액은 29.6만원이었으나 지역별로는 서울이 81.1만 원, 경기도가 42.1만원으로 나타났으며, 기타 지역은 18만원에 불과한 것으로 나타남
 - 결과적으로 재산세 부과 건수는 특정 지역에 밀집하고 있기 보다는 전국적으로 고른 분포를 보이고 있음
 - 그러나 서울과 경기 지역의 1인당 평균 과세금액이 높기 때문에 재산세 과세는 지역적으로 큰 차이를 보이는 것으로 나타남

〈표 5〉 지역별 1건당 평균 재산세 과세금액

(단위: 만 원)

구분	서울	경기	기타	합계
2005	25.1	11.8	5.0	8.2
2006	32.1	16.4	6.1	10.3
2007	47.1	25.1	8.1	15.0
2008	55.5	25.7	9.2	16.6
2009	55.3	27.2	9.8	17.6
2010	58.6	27.6	10.4	18.5
2011	54.5	39.3	15.0	25.1
2012	53.0	40.6	15.6	25.8
2013	54.5	40.5	16.2	26.2
2014	54.3	41.2	17.0	27.0
2015	52.4	41.0	17.7	27.4
2016	81.1	42.1	18.0	29.6

출처: 국세통계연보(2005-2016)

2) 종합부동산세

□ 종합부동산세 과세인원: 서울과 경기도에 집중되고 있으나 서울의 비중은 감소하고 경기도는 증가함

- 종합부동산세는 재산세 과세 대상자 가운데 공시가격 합산금액이 6억 원 이상(1가구 1주택의 경우는 9억 원 이상)인 가구만 대상으로 하고 있음
- 종합부동산세 납부 대상자는 2005년 3.6만 명이었으나 2007년에는 38만 명에 이르게 되었으며 이후 더 이상 증가하지 않고 감소하여 20만 명대 수준을 유지하고 있음
- 2016년을 기준으로 지역별 부과현황을 살펴보았을 때 가장 부과대상자가 높은 지역은 서울이었으며 전체 부과 대상자의 55.7%(152,436명)가 거주하고 있는 것으로 나타났고 그 뒤를 이어서 경기도가 23%(62,922명)를 차지하고 있는 것으로 나타났음

〈표 6〉 지역별 종합부동산세 납세 비중의 변화

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
서울	77.0	65.0	62.9	68.2	73.1	71.2	69.5	63.0	61.2	60.0	58.5	55.7
경기	15.3	26.9	29.5	24.5	21.0	22.8	23.7	22.9	23.1	22.9	22.6	23.0
기타	7.6	8.1	7.6	7.3	5.9	6.1	6.7	14.1	15.7	17.1	18.9	21.3

출처: 국세통계연보(2005-2016)

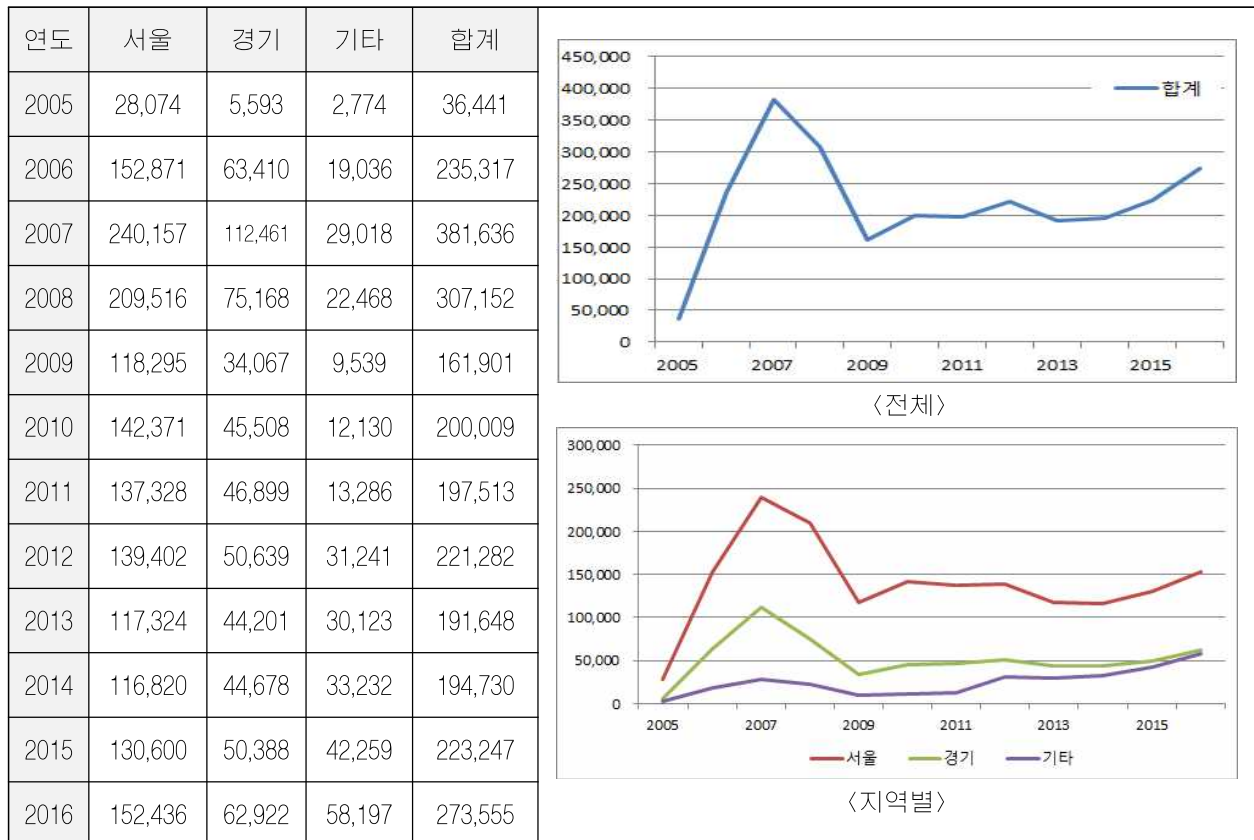
- 상대적으로 서울과 경기도를 제외한 지역에서는 종합부동산세 부과대상자가 많지 않은 것으

로 나타났음

- 흥미로운 부분은 서울이 종합부동산세에서 차지하는 비중은 77%에서 57%로 감소하고 있으나 경기도가 차지하는 비중은 15%에서 23%로 증가하고 있다는 것임

〈표 7〉 종합부동산세 납부대상자 변화(2005-2016)

(단위: 명)



출처: 국세통계연보(2005-2016)

□ 종합부동산세 결정세액은 2008년 이후 감소

- 결정세액의 경우 2005년도에는 391억 원에 불과 하였으나 2007년에 1조 2611억 원까지 크게 증가하였고 이후 규모가 축소되어 2016년에는 320억 원에 불과한 것으로 나타났음
- 한편 1인 평균 결정세액은 2005년 1.1백만 원에서 2016년 1.2백만 원으로 큰 변동이 없는 것으로 나타났음
- 다만 지역별로는 차이를 보이고 있음. 서울의 경우 종합부동산세 납부대상자의 결정세액은 평균 1.9 백만 원이지만 세종시의 경우 0.9 백만 원에 불과함
- 흥미로운 부분은 경남인데 전국에서 가장 높은 3.8백만 원으로 나타났음
- 1인당 평균 결정세액의 변화를 살펴본 결과 2008년 이후 급격하게 하락세를 보임

〈표 8〉 연도별 결정세액 변화(2005-2016)

(단위: 백만 원)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010
총액	39,118	522,238	1,261,102	844,860	194,590	241,358
1인 평균	1.1	2.2	3.3	2.8	1.2	1.2
연도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총액	244,607	255,911	236,360	231,246	255,226	320,835
1인 평균	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.2

출처: 국세통계연보(2005-2016)

〈표 9〉 지역별 결정세액 현황(2016)

(단위: 백만 원)

지역	평균	서울	경기	인천	강원	대전	충북	충남	세종
1인 평균	1.7	1.9	1.2	1.0	1.3	1.0	1.2	1.4	0.9
지역	광주	전북	전남	대구	경북	부산	울산	경남	제주
1인 평균	1.2	1.1	1.7	1.0	2.0	1.5	1.6	3.8	2.0

출처: 국세통계연보(2005-2016)

- 2008년 종합부동산세 제도가 완화된 이후 1채 보유자는 감소하고 있으나, 2채 이상을 보유한 다주택자는 증가하고 있음
 - 보유채수별 현황을 살펴보면 2005년과 2006년에는 1~2호 이상 보유자 수가 압도적으로 많았으나 이후 종합부동산세 부과대상 중에 3~4호 이상 다주택자의 비율이 증가하는 것으로 나타남
 - 관심을 가지고 지켜봐야 할 부분은 6호 이상 다주택자의 비율이 크게 증가하였다는 것임
 - 전체적으로 2007 수준으로 돌아가고 있으나 아직까지 회복중임
 - 결정세액을 살펴보면 2016년 기준 1채 보유자의 결정세액은 338억 원이었으며 11채 이상 다주택 보유자의 세액은 1,167억 원이었음

〈표 10〉 종부세 부과대상자 중 다주택 현황

(단위: 천 명)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1호	9.3	70.2	153.0	182.5	67.4	87.3	81.9	73.5	52.1	48.8	56.8	68.6
2호	10.4	71.2	110.7	70.2	58.2	71.2	72.7	82.8	72.4	72.1	79.5	95.1
3호	3.3	27.8	38.0	16.1	10.5	12.3	12.9	19.5	19.0	20.2	23.8	30.1
4호	1.6	14.2	18.6	9.2	6.4	7.5	7.6	10.6	10.3	11.0	13.0	16.7
5호	1.1	8.8	11.2	5.9	4.1	4.8	4.9	6.6	6.8	7.4	8.9	11.5
6~10호	10.7	22.2	27.0	14.1	9.5	10.6	10.7	15.5	16.1	18.0	21.2	26.6
11호이상	-	20.8	23.3	9.2	5.8	6.3	6.7	12.8	14.9	17.2	20.1	24.9
소계	36.4	235.3	381.6	307.2	161.9	200.0	197.5	221.3	191.6	194.7	223.2	273.6

출처: 국세통계연보(2005-2016)

□ 부과대상자 1인당 평균 결정세액

- 앞에서 살펴본 보유채수별 결정세액을 부과대상자 수를 나누어 살펴보면 2016년 기준으로 1채 보유자의 경우 평균 종부세 부담은 5십만 원에 불과하였으며, 11호 이상의 경우 4.7백만 원인 것으로 나타났음

〈표 11〉 종부세 부과대상자의 결정세액

(단위: 백만원)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1호	5,628	109,052	358,371	305,490	36,635	49,764	45,204	38,696	25,275	23,154	27,369	33,895
2호	9,123	159,627	394,613	249,408	65,485	83,941	79,528	78,717	60,909	60,086	65,060	79,059
3호	3,882	76,680	173,784	63,899	15,738	19,473	19,431	24,673	22,038	22,736	25,444	32,703
4호	1,948	38,502	81,476	29,978	8,154	9,902	9,816	12,891	11,209	11,989	13,471	17,427
5호	1,450	21,109	44,115	19,201	5,264	6,364	6,263	7,427	7,335	7,983	8,967	11,885
6~10호	17,087	45,699	86,480	38,751	11,867	13,565	13,641	18,596	18,519	19,692	23,071	29,110
11호이상	-	71,569	122,263	138,133	51,447	58,349	70,724	74,911	91,075	85,607	91,844	116,756
소계	39,118	522,238	1,261,102	844,860	194,590	241,358	244,607	255,911	236,360	231,246	255,226	320,835

출처: 국세통계연보(2005-2016)

〈표 12〉 종부세 부과대상자의 1인당 결정세액

(단위: 백만원)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1호	0.6	1.6	2.3	1.7	0.5	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
2호	0.9	2.2	3.6	3.6	1.1	1.2	1.1	1.0	0.8	0.8	0.8	0.8
3호	1.2	2.8	4.6	4.0	1.5	1.6	1.5	1.3	1.2	1.1	1.1	1.1
4호	1.2	2.7	4.4	3.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0	1.0
5호	1.3	2.4	3.9	3.3	1.3	1.3	1.3	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0
6~10호	1.6	2.1	3.2	2.8	1.3	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1
11호이상	-	3.4	5.3	15.1	8.8	9.2	10.6	5.8	6.1	5.0	4.6	4.7
소계	1.1	2.2	3.3	2.8	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.2

출처: 국세통계연보(2005-2016)

□ 종합: 재산세 및 종합부동산세 납세 특성

- 재산세의 경우 과세 건수는 서울·경기는 전체의 30~40% 수준에 불과하였으나, 과세금액을 기준으로 지역별 차이를 비교하여 보았을 때는 서울·경기는 전국의 60%를 차지하고 있는 것으로 나타남
 - 지역별로 평균 납부액을 살펴보면 건당 서울이 81.1만 원, 경기도가 42.1만원으로 나타났으며, 기타 지역은 18만원으로 나타남
 - 이는 지방의 주택 가격보다 경기지역에 위치한 주택이 두 배 이상 많은 재산세를 내며, 서울의 경우는 네 배 이상 많은 것으로 나타나 재산세 납부세액이 수도권으로 밀집하고 있음을 알 수 있음
- 반면 종합부동산세의 경우 과세 건수는 서울·경기에 집중되어 있는 것으로 나타남
 - 다만, 시간이 지남에 따라(2005-2016) 종합부동산세에서 차지하는 서울이 차지하는 비중은 77%에서 57%로 감소하고 있으나 경기도가 차지하는 비중은 15%에서 23%로 증가하는 모습을 보여주고 있음
 - 한편 종합부동산세 결정세액은 2009년 1조 2천 억원 이후로 감소하고 있는 추세로 나타나고 있으며, 2016년에는 320억 원에 불과한 것으로 나타났음
 - 지역적으로도 서울이 평균 1.9백만 원이지만 세종시의 경우에는 절반에도 못 미치는 9십만 원에 불과한 것으로 나타났음

3. 보유세 논란의 주요쟁점

□ 보유세 제도의 문제점

- 부동산 보유세는 부동산을 보유하고 있는 가계뿐 아니라 중앙 및 지방정부의 전체의 재정 차원에서 중요한 세제이며 건설·부동산산업 등 거시경제와 연계되는 사회적으로 주요한 세제임
- 국내 보유세 연구에 있어서 가장 중심에 위치하고 있는 논의는 취득세 등 부동산거래세 수준은 상대적으로 높은 수준이지만 보유세 수준이 OECD 주요국에 비해 낮다는 것임
- 박준·이태리(2005)의 연구에 따르면 전체 세금 가운데 부동산 보유세가 차지하는 비중이 상대적으로 낮은 것으로 나타났음

〈표 13〉 OECD 주요 화권국의 부동산세 비율(2011)

(단위: %)

구분	한국	미국	영국	일본	캐나다	프랑스
재산세	11.4	13	11.7	9.7	10.9	8.5
부동산 보유세	3.1	12.6	9.5	7.6	9.5	5.7

출처: 박준·이태리(2016)

- 이진순(2005)은 비과세·감면조항 축소·보유세 인상·종부세 과세대상의 토지한정 등을 통하여 부동산 세제 개편안을 주장하였음
- 지대식·최수(2003)는 OECD 주요국과 국내 부동산 세제 비교분석 하고 과세표준 현실화 등의 방법으로 취득세 완화와 동시에 보유세 강화 방향으로 부동산 세제를 조정할 것을 주장하였음.
- 정지선·윤성만(2014)은 부동산 거래시 취득세 인하의 타당성을 지적하며 취득세인하로 발생하는 지자체의 세수 감소에 따른 재원 확충 개선방안 제시한 다음 거래세와 보유세 연계하는 방안을 제시함
- 김대영(1998)은 부동산거래세 완화와 부동산 보유세 강화 시나리오에 따른 지방재정 과급 효과를 분석하여 거래세 완화로 인해 광역자치단체 세수가 감소되고 반면 보유세 강화로 기초자치단체 세수강화되는 상쇄효과가 발생함을 강조하고 이러한 방향의 세제 조정이 필요함을 주장하였음
- 이러한 선행연구들의 주장을 종합해 보유세 변화의 효과를 정리해보면 다음과 같음
 - 첫째, 보유세를 OECD 주요국 수준으로 높일 경우 사회 전반적으로 커다란 영향을 미칠 것이라는 것임

- 둘째, 주택 및 토지 가격뿐 아니라 민간지출, 정부지출, GDP 등 다면적으로 거시경제 파급효과가 클 것으로 예상되며 부동산자산 소유 가계의 가처분소득 감소 유발하고 세금의 부(-)의 자본화(capitalisation) 효과로 인해 부동산가격을 끌어내리는 결과를 낼 수 있다는 것임

- 하지만 무자산 계층에게 부담이 없을 것이고 누적적 성격으로 인한 부(wealth)의 재분배 효과로 인해 총수요(aggregate demand)가 늘어날 수도 있기 때문에 부동산 세제의 변화로 인한 부동산보유세 변화의 경제적 파급효과에서는 다면적 영향을 종합적으로 고려해야 할 필요가 있음

□ 보유세 개편안

- 부동산 보유세는 2006년 과세 기준이 인별에서 세대별 합산으로 변경되고 과세대상이 공시가격 기준으로 9억 원 초과에서 6억 원 초과로 강화되었으나 이후로 점차 완화되었음
- 2008년 거주 목적 1주택자 과세가 헌법 불합치 판정을 받고 세대별 합산 과세가 위헌이라는 헌재 판결 이후로 이명박 정부인 2009년부터 과세기준이 변경되었음
- 서울은 0.5~2.0%로 인하되었으며, 공정시장가액비율은 80%로 고정되었다. 한편 과세기준 역시 1가구 1주택자의 경우 9억 원 초과로 완화되었음
- 이에 따라 종합부동산세가 제도 도입의 목적을 달성하고 있지 못하다는 비판이 이어지면서 2018년 6월 재정개혁특별위원회는 부동산 보유세 개편방안을 제시하고 7월에는 정부의 확정안이 발표됨

〈표 14〉 종부세 정부안(잠정)

구분	재정개혁특위 권고안 (7.3 발표)	정부안(7.6 발표)
공정시장 가액비율	연 5%씩 인상	연 5%씩 90%까지 인상
주택세율	과표 6억원 이하는 현행유지 과표 6억원 초과는 0.05~0.5% 인상 6억 이하: 0.5 → 0.5% 6 - 12억: 0.75 → :0.8% 12 - 50억: 1 → 1.2% 50 - 94억: 1.5 → 1.8% 94억 초과: 2 → 2.5% 다주택자 세부담강화 방안 검토	좌동 과표 6억원 초과 0.1~0.5% 인상 좌동 6 - 12억: 0.75 → :0.85% 좌동 좌동 좌동 3주택이상자의 경우 과표 6억원 초과시 0.3% 추가과세

- 개편의 핵심은모든 주택 보유자를 대상으로 하는 것이 아닌 고가 주택 보유자에게 한정하

여 종합부동산세 부과를 권고하는 등 선택과 집중하는 모습을 보이고 있음

- 이번 개편 권고안에는 우선적으로 현행 80%로 고정되어 있는 공정시장가액 비율을 연 5%씩 상향조정하여 향후 90%까지 인상한다는 계획이 포함되어 있음
- 또한 최고세율을 2.0%에서 2.5%로 인상하되 과표 구간별로 0.05~0.5%까지 차등 적용한다는 것임
- 이러한 변화는 이명박 정부 이후 크게 완화됐던 중부세 부담을 노무현 정부 수준으로 회귀할 가능성이 높음
- 단 향후 권고안 채택과 관련하여 향후 두 가지 측면에서 살펴볼 필요가 있음
 - 첫째는 “실행 가능성은 높은가?”로서 공정시장가액비율 조정하는 경우는 정부가 시행령만 고치면 가능하기 때문에 실행 가능성이 높지만 세율인상 문제는 국회 세법을 개정해야 하기 때문에 단기적으로 해결하기 어렵다는 한계가 있음
 - 둘째는 종합부동산세 도입 초기부터 논란이 되었던 ‘세금폭탄’ 같은 조세저항이 다시 나타날 수 있음. 보유세 부담이 증가하면 고가 주택 보유자의 세부담은 증가할 것이고, 재산세를 내면서 중부세도 내야 하는 ‘이중과세’ 논란 발생하고 개인 재산에 정부가 과도하게 개입한다는 위헌 논란 발생할 수 있음

제3장 주택보유자의 특징

1. 자료의 개요

1) 분석자료

□ 가계금융복지조사

- 가계금융·복지조사는 우리나라 가구의 자산, 부채, 소득, 지출, 경제활동 등을 조사하여 각종 정책이나 학문연구의 기초자료를 제공하기 위해 통계청, 금융감독원, 한국은행 등의 3개 기관이 매년 공동으로 실시하는 전국단위의 조사임(통계청, 2014).
- 가계금융·복지조사는 금융부문과 복지부문으로 나누어 조사하며, 각 부문은 상호 공통항목과 부문별 특수항목으로 구성됨
- 조사는 전국을 대표하는 2만 가구(금융부문 1만 가구, 복지부문 1만 가구)를 표본으로 추출하여 횡단 및 패널 분석이 가능하도록 표본설계 되어 있음
- 금융부문 조사는 가구구성, 자산 및 금융자산운용 계획, 부채 및 부채 상환능력, 소득 및 지출 등의 160개 항목으로 이루어지며, 복지부문은 금융부문과의 공통항목(자산, 부채, 소득, 지출)에 가계의 비목별 지출, 향후 소득 및 지출전망, 노후생활관련 문항 등이 추가된 143개 항목으로 구성됨
- 가계금융·복지조사에 대한 기초분석 자료(공통부문, 금융부문, 복지부문, 빈곤지표)는 통계청 국가통계포털(Korean Statistical Information Service, KOSIS)을 통하여 확인할 수 있으나 세부적인 원시자료는 통계청 마이크로데이터서비스시스템(Micro-Data Service System, MDSS)을 통하여 제공받을 수 있음
- 본 연구에서는 통계청의 마이크로 데이터서비스 시스템을 활용하여 2012~2017년까지 6개 년도의 자료를 받은 다음 가구의 자산 및 부채 현황을 분석하였음

□ 재정패널 조사

- 가계금융복지조사 자료와 함께 본 연구에서는 한국조세연구원에서 제공하는 「재정패널조사」의 자료도 활용하였음
- 재정패널조사는 조세정책과 행정을 연구하고 분석하는 데 활용할 수 있는 실증적인 조사 자료를 수집하기 위한 자료로서 2008년 1차 조사를 시작으로 2016년 9차 자료까지 구축되어 있음

- 재정패널의 원표본은 「2005년 인구주택 총조사」 자료를 바탕으로 표본 추출된 전국(제주도 제외) 5,014가구이며, 개별 가구의 소득, 조세, 지출, 복지 등 세부적인 영역을 보다 면밀하게 파악하기 위하여 소득수준 상위 10%이상 고소득층과 차상위계층 이하의 저소득층을 주된 조사대상으로 선정하고 있음
- 그러나 이들 계층에 속하는 표본의 수가 충분하지 않을 것을 우려하여 일반적인 방식의 표본추출 대신 고소득층에서 300가구, 저소득층에서 300가구 정도를 추가로 표집하는 방식을 취함
- 재정패널조사 자료는 가구데이터 뿐만 아니라 개인데이터를 함께 포함하고 있기 때문에 가계금융·복지조사에서 파악하기 어려운 개별 가구원의 특성을 파악할 수 있음
- 본 연구에서는 8차와 9차의 가구의 소득과 자산 그리고 부채와 관련된 변수를 사용하였음.
- 금융자산은 예·적금, 펀드채권, 주식, 보험, 빌려준 돈으로 구분되며 부동산 및 기타 자산은 주택의 전세 및 월세 보증금, 주택 이외 건물의 전세 및 월세 보증금, 거주주택 외 보유주택의 시가총액, 주택 이외 보유부동산, 보유회원권, 농기계/가축, 선박/건설 중장비, 기타자산으로 구분됨. 마지막으로 부채는 정부지원 주택자금 대출, 학자금 대출, 금융기관 대출, 돌려주어야 할 전세금과 임대보증금, 기타 보증금으로 구분할 수 있음
- 본 연구에서는 보유세의 영향을 살펴보기 위해 부동산자산 가운데 주택에 대한 항목을 보다 세분하여 살펴봄.
- 재정패널 조사에서는 가구의 주택 형태, 거주 형태, 주택가격, 전월세 보증금 등 주택 현황과 주택소유자의 명의를 조사할 수 있음.
- 이러한 주택의 정보와 소유 정보를 결합하여 주택을 소유하고 있는 가구원 가운데 종합부동산세를 부담하는 가구원의 특성을 살펴보았음

2) 주택소유 현황

□ 2016년 기준 전체 가구 1.9천만 가운데 55.4%가 주택을 소유하고 있음

- 2016년 기준 국내 총 인구는 5천 1백만 명이고, 1천 9백 만 가구로 구성되어 가구당 2.6인으로 나타났으며, 주택을 소유한 가구는 1천만 가구로 전체 가구의 55.4%가 주택을 소유한 것으로 나타남.
- 지역적으로는 울산이 426,027가구 가운데 266,518가구가 주택을 소유한 것으로 나타나

주택소유 가구 비율이 62.6%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 경상남도가 1,273,523가구 가운데 773,636가구가 주택을 소유한 것으로 나타나 60.7%로 뒤를 잇는 것으로 나타남.

- 한편 서울의 경우 49.3%에 그쳐 주택소유 비율 가구가 다른 지역에 비하여 상대적으로 주택소유 가구 비율이 낮은 것으로 나타났으며, 경기도의 경우에도 전체 4,484,424가구 가운데 2,466,749가 주택을 소유한 것으로 나타나 소유비율이 55%로 상대적으로 낮은 것으로 나타남

〈표 15〉 지역별 가구 및 주택소유 현황

(단위: 가구, %)

구분	인구	가구	주택소유 가구수	주택소유가구 비율
서울	9,930,616	3,784,705	1,864,059	49.3
부산	3,498,529	1,344,170	783,542	58.3
대구	2,484,557	935,753	537,709	57.5
인천	2,943,069	1,062,828	617,040	58.1
광주	1,469,214	569,372	324,437	57.0
대전	1,514,370	590,698	320,525	54.3
울산	1,172,304	426,027	266,518	62.6
세종	243,048	90,413	47,215	52.2
경기	12,716,780	4,484,424	2,466,749	55.0
강원	1,550,806	616,346	338,824	55.0
충북	1,591,625	617,914	351,451	56.9
충남	2,096,727	813,730	456,199	56.1
전북	1,864,791	724,678	415,291	57.3
전남	1,903,914	727,197	421,262	57.9
경북	2,700,398	1,076,581	632,790	58.8
경남	3,373,871	1,273,523	773,636	60.7
제주	641,597	229,337	126,245	55.0
합계	51,696,216	19,367,696	10,743,492	55.5

출처: 주택소유통계, 통계청(2016)

- 주택소유통계는 지역에 따라 주택소유 가구가 어떻게 달라지는지 보여주고 있으나 구체적으로 주택 소유 가구가 가지는 특성까지 보여주지는 못함
- 주택소유 비율만을 기준으로 살펴보았을 때 비수도권이 수도권에 비하여 상대적으로 가구당 주택소유 비율이 높다는 흐름은 보여주고 있으나 구체적으로 어떠한 속성을 가지고 있

는지까지 보여주지는 못함

- 본 연구에서는 가계금융복지조사 자료와 재정패널 같은 마이크로 데이터를 활용하여 실제 주택 소유자의 자산이나 소득 그리고 부채 같은 현황을 살펴보고자 함

2. 주택보유자 특성

1) 주택보유 가구특성

□ 자료 개요

- 주택보유자의 사회·경제적 특성을 파악하기 위하여 가계금융복지조사 마이크로 데이터 (2012-2017) 자료를 활용함
- 시계열 자료는 2012년부터 2017년 까지 6년 동으로 구성되어 있으며 마이크로 데이터의 특성 상 관측치가 매년 동일하지 않으나 최소 17,863건, 최대 19,744건으로 평균적으로 1.8만 건으로 구성되어 있음.

〈표 16〉 가계금융복지조사 자료 건수

(단위: 가구)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	합계	평균
개수	19,744	18,594	17,863	18,031	18,273	18,497	111,002	18,500

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 가구당 자산과 부채의 변화를 살펴보았을 때 부채증가율이 순자산 증가의 1.5배임

- 전체 자료를 대상으로 2012년에서부터 2017년까지 가구당 순자산액과 부채의 변화를 살펴본 결과 순 자산액은 2억 7천만 원에서 3억 원으로 증가하였으며, 부채총액은 5천 3백만 원에서 6천 5백만 원으로 증가한 것으로 나타남
- 단순히 금액의 증가보다 더 관심을 기울이고 살펴보아야 할 것은 연평균 증가율로서 순자산액은 연평균 1.9% 상승한데 반하여 부채는 3.4%나 상승하였다는 것임
- 주의 깊게 살펴보아야 할 부분은 순자산액의 증가와 부채총액의 증가 비율인데 지난 6년 동안 순자산액의 증가가 1.9%인데 반하여 부채총액은 3.4%나 증가하였기 때문임
- 이는 가구의 부채증가율이 순자산 증가의 1.5배라 높다는 것을 보여주고 있음

〈표 17〉 가구당 자산과 부채의 변화(2012-2017)

(단위: 만원, %)

항목	2012	2013	2014	2015	2016	2017	연평균 증가율
순자산액 평균	27,455	27,368	27,589	28,288	29,514	30,699	1.9%
부채총액 평균	5,360	5,643	5,727	5,829	6,263	6,556	3.4%
자산총액 평균	32,815	33,011	33,316	34,117	35,776	37,255	2.1%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

● 참고: 왜 자산보다 부채 증가율이 높은가?

- 황성규·이재경(2014)은 과거 한국사회의 불평등은 소득에 기반을 두었으나 최근 주택 기반으로 이동되었다고 주장하고 있음. 이를 '금융기반 주택취득 모델'이라고 정의하고 이 모델의 핵심을 담보를 통한 주택 구입이라고 주장하였음
- 김준형·최막중(2010)의 연구에서도 실물경제의 정체로 인하여 가계소득을 결정하는 핵심변수가 주택 중심으로 변화되고 있다고 주장하고 있음
- 이러한 선행연구들을 기반으로 본 연구에서는 주택보유 집단과 미보유 집단에 따라 자산과 부채가 차이를 보일 것이라는 가정 하에 주택 보유자의 특성을 도출하여 보았음

□ 시간에 따라 주택 소유가구가 증가하고 있음

- 2012년 가계금융복지조사에서 응답한 19,744 가구 가운데 57.9%인 11,430 가구가 주택을 소유하고 있다고 응답하였음
- 이 비율은 시간의 흐름에 따라 계속 증가하여 2017년에는 설문조사에 응답한 18,497 가구 가운데 61.6%가 주택을 소유하고 있다고 응답하였음

〈표 18〉 주거소유의 변화(2012-2017)

(단위: 가구, %)

연도	소유	미소유	합계
2012	11,430 (57.9%)	8,314 (42.1%)	19,744 (100)
2013	10,866 (58.4%)	7,728 (41.6%)	18,594 (100)
2014	10,659 (59.7%)	7,204 (40.3%)	17,863 (100)
2015	10,906 (60.5%)	7,125 (39.5%)	18,031 (100)
2016	11,158 (61.1%)	7,115 (38.9%)	18,273 (100)
2017	11,386 (61.6%)	7,111 (38.4%)	18,497 (100)

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

- 주택 소유자의 특성을 보다 정확하게 파악하기 위해서는 소유자와 미소유자의 소득과 자산 그리고 부채 현황을 보다 면밀하게 살펴볼 필요가 있음

□ 주택보유군의 경우 순자산 보다 부채의 증가가 두드러짐

- 2017년을 기준으로 주택보유군의 순자산은 평균 4.1억 원인 반면 미보유군은 평균 1.3억 원에 불과하지만 부채총액은 주택보유군이 평균 8.1억 원인 반면 미보유군은 그 절반인 평균 4억 원에 불과한 것으로 나타났음
 - 주택보유군은 미보유군에 비하여 순자산은 3배 이상, 부채총액은 2배 이상 많은 것으로 나타났으며 2017년 기준으로 순자산액의 연평균 증가율 역시 주택 보유군이 미보유군에 비하여 1.7배 이상 큰 것으로 나타났음
 - 주택보유군의 경우 순자산액 평균은 3.8억 원에서 4.1억 원으로 1.7% 증가하였으나 주택 미보유군의 경우 같은 기간 1.2억 원에서 1.3억 원으로 1% 증가에 머무르는 것으로 나타남
- 2017년 기준으로 부채총액의 연평균 증가율 역시 주택 보유군이 미보유군에 비하여 2.7배 이상 큰 것으로 나타났음
 - 주택보유군의 경우 부채총액 평균은 6.5천만 원에서 8.1천만 원으로 4.4% 증가하였음
 - 반면 주택 미보유군의 경우 같은 기간 3.6 천만 원에서 4천만 원으로 1.6% 증가에 머무르는데 그쳤음

〈표 19〉 주택 보유 유무에 따른 자산평균과 부채평균의 변화(2012-2017)

(단위: 만원, %)

구분	자산총액 평균		순자산액 평균		총부채 평균	
	주택보유	주택미보유	주택보유	주택미보유	주택보유	주택미보유
2012	44,626	16,579	38,050	12,890	6,576	3,689
2013	44,807	16,424	37,899	12,561	6,908	3,863
2014	44,518	16,743	37,548	12,854	6,970	3,889
2015	45,608	16,528	38,409	12,796	7,199	3,732
2016	47,560	17,297	39,714	13,517	7,846	3,780
2017	49,567	17,541	41,416	13,538	8,150	4,003
연평균 증가율	2.1%	1.1%	1.7%	1.0%	4.4%	1.6%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

- 흥미로운 부분은 주택미보유 집단의 부채는 연균 1.6% 증가하는데 그쳤으나 보유자 집단의 경우 4.4%나 증가하는 모습을 보여주었다는 것임
- 집 없는 사람보다 집 가진 사람의 채무가 더 많음을 나타내고 있어 황성규·이재경(2014)의 연구결과에서 나타난 주택보유자의 ‘주택금융화’ 현상이 더욱 심화되고 있음을 명확하게 보여주고 있음
- 결과적으로 지난 5년 동안 주택 보유군이 미보유군에 비하여 순자산액·부채총액 모두 크게 증가한 것으로 나타났음. 또한 순자산 증가율과 부채 증가율(연평균)의 차이를 살펴봐도 주택보유군의 특성이 뚜렷하게 나타났음
- 세부적으로 전체집단의 경우, 부채증가율이 순자산 증가의 1.5배에 달하고 있으나, 주택보유집단의 경우, 부채증가율이 순자산 증가의 2.6배 (1.7% → 4.4%)에 달하였고, 주택미보유집단의 경우, 부채증가율이 순자산 증가의 1.6배 (1.0% → 1.6%)에 달한 것으로 나타났음

〈표 20〉 순자산액 평균의 변화 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구분		2012	2013	2014	2015	2016	2017	연평균 증가율
순자산 액 평균	주택보유	38,050	37,899	37,548	38,409	39,714	41,416	1.7%
	주택미보유	12,890	12,561	12,854	12,796	13,517	13,538	1.0%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

〈표 21〉 부채총액 평균의 변화 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구분		2012	2013	2014	2015	2016	2017	연평균 증가율
부채총 액 평균	주택보유	6,576	6,908	6,970	7,199	7,846	8,150	4.4%
	주택미보유	3,689	3,863	3,889	3,732	3,780	4,003	1.6%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 60세를 기점으로 주택보유군의 순자산액과 부채총액이 하락하고 있음

- 주택보유군의 순자산액은 가구주 연령대에 따라서 증가하다가 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있음
- 2017년의 경우 50~60세 순자산은 4.7억 원이지만 60세 이상이 되면 4.2억 원으로 하락하고 있음. 연평균 증가율을 살펴보았을 때 지난 5년 동안 30세 미만의 경우 순자산 증가율

이 가장 두드러진 것으로 나타났음

- 반대로 50~60세의 경우 순자산의 연평균 증가율이 0.3%에 그칠 정도로 미미한 모습을 보이고 있음
- 주택보유군의 총부채액도 가구주 연령대에 따라서 증가하다가 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있음
- 2017년의 경우 50~60세 총부채는 1억 원이었으나 60세 이상이 되면 5천만 원으로 절반으로 하락하였으며 연평균 총부채액 증가 역시 순자산액 증가와 유사한 패턴을 보이고 있음
- 30세 미만의 경우 부채 증가가 가장 높고, 50~60세의 경우 부채 증가가 상대적으로 낮은 모습을 보이는 것으로 나타났음

〈표 22〉 주택보유군의 순자산액 변화 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	증감율
30세 미만	15,837	13,432	14,144	16,868	19,268	19,509	4.3%
30~40세 미만	25,780	24,592	24,413	26,513	27,512	29,684	2.9%
40~50세 미만	37,244	35,816	35,669	35,107	36,687	38,815	0.8%
50~60세 미만	46,407	46,302	45,524	45,920	46,977	47,083	0.3%
60세 이상	37,338	37,923	37,564	39,074	40,231	42,387	2.6%
평균	38,050	37,899	37,548	38,409	39,714	41,416	1.7%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

〈표 23〉 주택보유군의 총부채액 변화 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	증감율
30세 미만	2,754	3,616	4,060	3,870	4,998	6,184	17.6%
30~40세 미만	5,914	6,775	7,232	7,708	8,430	9,701	10.4%
40~50세 미만	7,989	8,078	8,235	8,464	9,460	9,749	4.1%
50~60세 미만	8,932	9,367	8,930	9,274	10,008	10,393	3.1%
60세 이상	4,182	4,516	4,819	5,017	5,484	5,714	6.4%
평균	6,576	6,908	6,970	7,199	7,846	8,150	4.4%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

- 주택보유군의 자산분위 대비 순자산액을 살펴보았을 때 1분위의 증가율이 두드러짐
 - 주택 보유군의 자산분위별 순자산액을 살펴보면 2016년 기준으로 평균 3.1억이었으나 5분위의 경우 9.8억 원으로 평균 세 배 이상 높은 것으로 나타남
 - 연평균 증가율을 살펴보았을 때는 5분위(부자)의 자산증가율은 1.4%에 불과하였으며 1분위(빈자)의 자산증가율은 8.3%나 되는 것으로 나타나 고소득층에 비하여 저소득층의 연평균 자산 증가비율이 큰 것으로 나타났음
 - 다만 전체 평균으로 계산하였을 경우, 5분위가 차지하는 비중이 상당히 크기 때문에 1.7% 증가에 머무르고 있는 모습을 보여주고 있음

〈표 24〉 자산 5분위별 순자산액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
1분위	2,086	2,423	2,641	2,854	2,994	3,107	8.3%
2분위	7,353	7,787	8,369	8,912	9,315	9,955	6.2%
3분위	15,010	15,730	16,596	17,528	18,605	19,740	5.6%
4분위	28,095	29,038	30,234	31,513	33,222	35,378	4.7%
5분위	92,328	90,574	89,094	91,238	93,812	98,940	1.4%
평 균	38,050	37,899	37,548	38,409	39,714	41,416	1.7%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

- 주택보유군의 자산분위 대비 부채총액을 살펴보았을 때 1분위는 빚을 줄이고 있으나, 2~3분위는 오히려 부채가 증가되고 있음
 - 2017년 기준 자산 1분위의 총부채는 254만원에 불과하였으나, 부자에 해당하는 5분위의 경우 2억 원이 넘는 부채를 가지고 있는 것으로 나타났음
 - 결과적으로 주택 보유군의 자산분위가 높을수록 부채총액 평균은 증가하는 모습을 보이고 있음. 다만 시계열적 변화를 살펴보았을 때 1분위(빈자)는 부채를 줄이고 있으며, 그 바로 위에 해당하는 2분위와 3분위의 부채총액 증가가 두드러지는 모습을 보이고 있음

〈표 25〉 자산 5분위별 총부채액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
1분위	288	282	314	250	273	254	-2.4%
2분위	1,140	1,311	1,477	1,629	1,771	1,684	8.1%
3분위	2,596	2,958	3,191	3,332	3,657	3,820	8.0%
4분위	4,758	5,093	5,437	5,748	6,044	6,138	5.2%
5분위	16,138	16,710	16,685	17,293	19,165	20,628	5.0%
평 균	6,576	6,908	6,970	7,199	7,846	8,150	4.4%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 소득대비 부채비율을 분석하여 본 결과 주택보유군은 빚을 늘리고 미보유군은 빚을 줄이고 있음.

- 소득대비 부채비율 변화(2012- 2017)를 분석하여 본 결과, 주택 보유군의 경우 연평균 2.2% 증가하였으나 주택 미보유군의 경우는 -2.7% 감소하였음
- 소득 5분위에 따른 변화를 살펴보았을 때 주택 보유군의 경우 소득 3분위와 4분위에 속한 가구의 소득대비 부채비율이 2012년에서 2017년 사이에 각각 2.9%와 3.9%로 크게 증가하였음
- 반대로 주택 미보유군의 경우 2012년에서 2017년 사이에 소득 1분위와 2분위 속한 가구가 각각 -9.4%와 -3.3%로 소득대비 부채비율을 줄인 것으로 나타났음
- 종합적으로 지난 5년 동안 주택보유가구는 소득대비 부채비율을 늘렸고, 반대로 미보유가구는 줄이는 경향을 보여주고 있음
- 한편 주택보유가구의 경우 3분위와 4분위에 속한 가구가 부채비율을 크게 증가시켰으며, 미보유가구의 경우 1분위와 2분위에 속한 가구가 부채비율을 크게 줄인 것으로 나타남

〈표 26〉 소득대비 부채비율 (2012-2017)

(단위: 배)

구분	소득분위	2012	2013	2014	2015	2016	2017	증감율
전 체	1분위	1.73	1.99	2.05	1.46	2.08	1.88	1.7%
	2분위	1.69	1.84	1.74	1.86	1.54	1.73	0.4%
	3분위	1.38	1.40	1.40	1.40	1.52	1.59	2.9%
	4분위	1.20	1.30	1.33	1.35	1.37	1.46	3.9%
	5분위	1.28	1.23	1.24	1.25	1.37	1.37	1.3%
	평균	1.43	1.52	1.53	1.44	1.56	1.59	2.2%

미 보 유 가 구	1분위	1.25	1.15	1.13	1.06	0.81	0.76	-9.4%
	2분위	0.92	1.00	0.90	0.78	0.83	0.78	-3.3%
	3분위	0.80	0.79	0.79	0.78	0.83	0.91	2.6%
	4분위	0.86	0.98	0.95	0.99	0.97	0.98	2.7%
	5분위	1.36	1.34	1.27	1.24	1.21	1.39	0.6%
	평균	1.02	1.04	0.99	0.95	0.89	0.89	-2.7%
평균		1.26	1.32	1.31	1.25	1.30	1.32	1.0%

□ 주택보유군의 소득분위별 대비 순자산액을 살펴보았을 때 1분위 순자산 증가율이 두드러짐

○ 주택 보유군의 소득 5분위별 순자산액은 2017년 기준으로 1분위가 1.9억 원이었으며 5분위는 7.8억 원인 것으로 나타남

- 시계열적 변화를 살펴본 결과, 소득이 낮은 1분위의 순자산이 5.8%로 가장 많이 증가한 것으로 나타났으며 소득이 높은 5분위의 경우 1.1%에 불과한 것으로 나타났음
- 소득분위가 높을수록 순자산의 연평균 증가율이 낮은 것은 금액변화에 따른 탄력성이 낮은 결과로서 실제 금액을 비교하여 보면 5분위의 변화가 큰 것으로 나타남

〈표 27〉 소득 5분위별 순자산액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
1분위	14,323	14,756	15,697	17,144	17,854	19,006	5.8%
2분위	21,956	23,347	24,688	25,266	25,863	27,345	4.5%
3분위	27,786	28,508	29,062	30,412	30,410	33,324	3.7%
4분위	35,062	35,447	36,196	36,517	38,588	40,201	2.8%
5분위	74,578	73,393	70,599	71,925	75,306	78,694	1.1%
평 균	38,050	37,899	37,548	38,409	39,714	41,416	1.7%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 주택보유군의 소득분위별 대비 부채총액을 살펴보았을 때 전체적으로 빚은 증가하며, 1분위 역시 빚을 늘리고 있음

- 부채총액의 경우 2017년 기준 1분위는 1.5 천만 원으로 나타났으나 5분위는 1.7억 원으로 나타났음
- 소득이 높은 5분위의 부채가 가장 많은 것으로 나타났으나 증가율 측면에서는 4분위의 부

채가 가장 많이 늘어난 모습을 보였음

〈표 28〉 소득 5분위별 총부채액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
1분위	1,120	1,408	1,387	1,363	1,597	1,579	7.1%
2분위	3,448	3,943	4,037	4,300	3,788	4,264	4.3%
3분위	4,628	5,074	5,332	5,447	6,081	6,480	7.0%
4분위	6,146	6,996	7,535	7,858	8,143	8,842	7.5%
5분위	14,096	14,167	13,998	14,566	16,853	17,369	4.3%
평 균	6,576	6,908	6,970	7,199	7,846	8,150	4.4%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 주택소유자 지역별 순자산액 비교한 결과 수도권 거주자의 순자산은 감소하였으나 비수도권은 증가하는 모습을 보임

- 주택 보유군의 지역별 순자산은 2017년 기준으로 수도권은 5.7억 원이며 비수도권은 3.4억 원으로 나타나 수도권이 비수도권에 비하여 1.6배 이상 높은 것으로 나타남
- 다만 시간에 따른 변화를 연평균 증감율 변화로 살펴 본 결과 지난 5년 동안 수도권의 경우 순자산이 -0.4% 감소하였고, 비수도권의 경우 3.5% 증가한 것으로 나타났음

〈표 29〉 거주지별 순자산액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
수도권	58,238	56,766	54,594	54,706	55,153	57,190	-0.4%
비수도권	29,412	30,159	30,703	32,033	33,473	34,879	3.5%
평균	38,050	37,899	37,548	38,409	39,714	41,416	1.7%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 주택소유자 지역별 부채총액 비교: 비수도권 거주자의 부채비율이 크게 증가함

- 부채총액의 경우 2017년 기준으로 수도권 거주자의 경우 1.2억 원의 빚을 지고 있으며, 비수도권의 경우 그 절반인 6천만에 불과하여 수도권 가구가 비수도권 가구에 비하여 두 배 이상 많은 빚을 지고 있는 것으로 나타났음
- 지역에 따른 부채비율의 연평균 증가율이 수도권 가구의 경우 2.6%로 나타났으나 비수도

권은 6.3%나 되었음. 즉, 비수도권의 자산증가가 부채증가의 두 배나 되는 것으로 나타남

- 결과적으로 주택보유자의 경우 수도권에 비하여 비수도권에 거주하는 경우 과거에 비하여 더 많은 빚을 지는 것으로 나타났음

〈표 30〉 거주지별 총부채액 평균 (2012-2017)

(단위: 만원, %)

구 분	2012	2012	2014	2015	2016	2017	증감율
수도권	11,306	11,756	11,508	11,992	12,634	12,884	2.6%
비수도권	4,552	4,920	5,147	5,324	5,911	6,189	6.3%
평균	6,576	6,908	6,970	7,199	7,846	8,150	4.4%

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

□ 주택소유자 자산5분위 별 순자산과 부채총액 지니계수의 변화

- 주택 보유자의 자산규모에 따른 순자산액과 부채총액의 불평등이 어떻게 변화되었는지를 지니계수를 이용하여 살펴보면 다음과 같음
 - 순자산액의 지니계수는 0.55 → 0.51로 소폭 개선된 모습을 보이고 있어 2012년에서 2017년까지 순자산액은 전 계층에 골고루 배분되었음을 알 수 있음
 - 반면 부채총액의 지니계수는 특별한 패턴을 보이지는 않지만 0.75 ~ 0.76로 일정 수준을 유지하고 있는 것으로 나타났음
 - 이러한 지니계수를 통하여 순자산액 보다 부채총액의 편중이 심화된 것을 알 수 있음

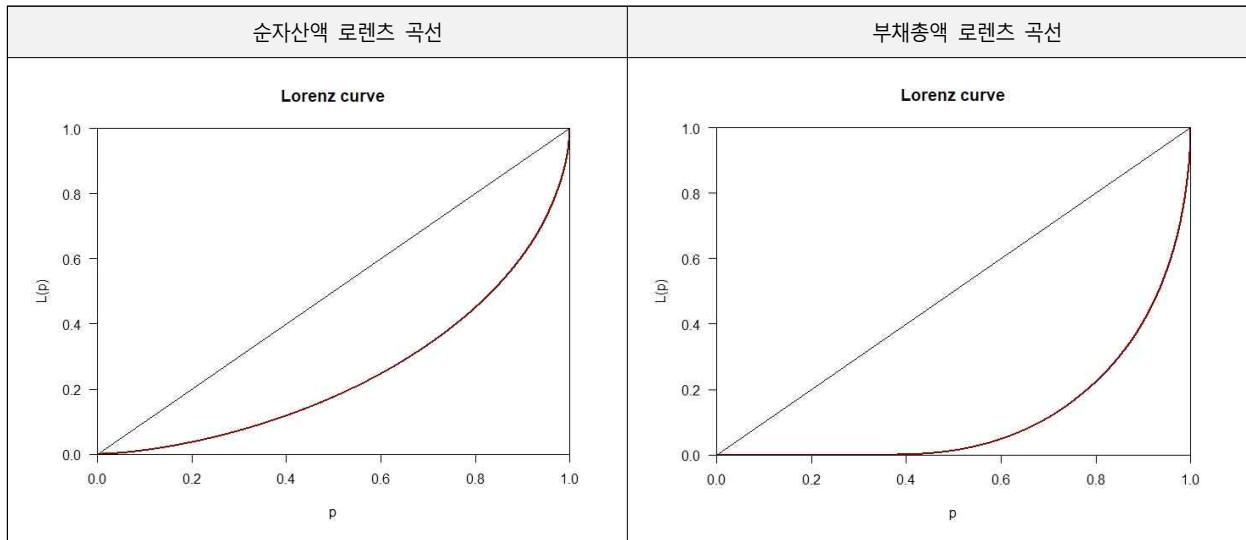
〈표 31〉 자산 5분위별 지니계수의 변화(2012-2017)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017
순자산액	0.552	0.541	0.524	0.541	0.513	0.514
부채총액	0.769	0.759	0.749	0.759	0.753	0.765

출처: 가계금융·복지조사(2012-2017)

- 2017년 자산분위별 주택 보유군의 순자산액과 부채총액을 로렌츠 곡선으로 그려 본 결과 부자일수록 빚이 많다는 것을 알 수 있음

〈그림 2〉 2017년 자산분위별 주택 보유군의 순자산액과 부채총액 로렌츠 곡선 비교



출처: 가계금융·복지조사(2012~2017)

2) 주택보유 개인특성

□ 주택소유자의 개인소득: 총소득, 근로소득, 부동산 임대소득 현황은 다음과 같음

- 2016년 주택소유자 개인 연 총소득 1분위 구간의 소득 평균은 1분위의 경우 229만원, 2분위는 1,018만원, 3분위는 2,048만원, 4분위는 3,354만원, 5분위는 7,323만원으로 나타남
- 주택보유자의 총소득은 3,569만원, 주택미보유자의 총소득은 2,238만원으로 주택보유자의 소득이 59.5% 높은 것으로 나타남
- 분위별로 주택보유자와 주택미보유자의 소득을 비교해보면 1분위 소득 구간에서 주택보유자의 총소득은 264만원이며 주택미보유자의 소득은 214만원으로 나타나 주택보유자의 소득이 높음

□ 주택보유자에 비해 주택미보유자의 총소득이 더 큰 소득 구간은 2분위, 3분위임

- 2016년 주택보유자의 평균 근로소득은 1,876만원이며, 총소득 1분위 구간의 평균 근로소득은 31만원, 2분위는 573만원, 3분위는 1,402만원, 4분위는 2,248만원, 5분위는 5,150만원으로 분석됨
- 이를 주택보유자와 주택미보유자 집단으로 나누어 살펴보면, 주택보유자의 근로소득은 2,250만원이며 주택미보유자의 근로소득은 1,614만원으로 나타나 주택보유자의 근로소득이 높음

- 그러나 개인총소득 분위별로 살펴볼 경우 5분위 구간을 제외한 나머지 소득구간에서 주택 보유자에 비해 주택미보유자의 근로소득이 더 많은 것으로 확인됨
- 2016년 주택보유자 7,791명 중에서 부동산 임대소득이 있는 주택보유자는 470명으로, 주택 보유자 중 6.03%가 부동산 임대소득이 있는 것으로 나타남
- 부동산 임대소득이 있는 주택보유자의 평균 부동산 임대소득은 1,298만원으로 전체 주택 보유자 총소득의 46.6%(1,298만원/2,787만원), 근로소득의 69.2%(1,298만원/1,876만원) 수준인 것으로 나타남
- 주택미보유자의 약 1.62%(74명/4,576명)이 부동산 임대소득이 있는 것으로 나타남. 2015년의 경우도 이 비율은 비슷한 수준(71명/4,449명=1.60%)임
- 이를 주택보유 여부에 따라 나누어 살펴보면 다음과 같음
- 주택보유자 중 부동산 임대소득이 발생하는 개인의 평균 부동산 임대소득은 1,173만원으로 주택보유자의 근로소득 2,250만원에 비해 적음
- 주택미보유자의 경우, 부동산 임대소득이 발생하는 개인의 평균 부동산 임대소득은 1,964만원으로 주택미보유자의 근로소득 1,614만원에 비해 더 많은 것으로 분석됨
- 흥미로운 부분은 주택미보유자라도 임대소득이 발생하고 있다는 것임

〈표 32〉 주택보유자의 개인소득 2015 (8차)

(단위: 만원, 명)

개인총소득 분위	전체			주택보유자			주택미보유자		
	총소득	근로	부동산임대	총소득	근로	부동산임대	총소득	근로소득	부동산임대
1분위	188	23	219	218	18	215	177	25	282
	(1,513)	(1,513)	(37)	(435)	(435)	(35)	(1,078)	(1,078)	(2)
2분위	987	557	627	952	293	595	1,009	722	825
	(1,538)	(1,538)	(117)	(592)	(592)	(101)	(946)	(946)	(16)
3분위	2,014	1,354	980	2,004	922	930	2,019	1,559	1,361
	(1,482)	(1,482)	(78)	(477)	(477)	(69)	(1,005)	(1,005)	(9)
4분위	3,329	2,271	1,100	3,368	1,985	1,056	3,297	2,498	1,347
	(1,511)	(1,511)	(94)	(671)	(671)	(80)	(840)	(840)	(14)
5분위	7,424	5,029	2,630	7,783	5,195	2,159	6,849	4,763	4,328
	(1,511)	(1,511)	(138)	(931)	(931)	(108)	(580)	(580)	(30)
전체	2,784	1,843	1,345	3,580	2,186	1,144	2,229	1,604	2,461
	(7,555)	(7,555)	(464)	(3,106)	(3,106)	(393)	(4,449)	(4,449)	(71)

출처: 재정패널조사(2016): 괄호안은 관찰치 수(명); 부동산임대 소득은 임대 소득이 있는 개인을 대상으로 산정.

〈표 33〉 주택보유자의 개인소득 2016 (9차)

(단위: 만원, 명)

개인총소득 분위	전체			주택보유자			주택미보유자		
	총소득	근로	부동산임대	총소득	근로	부동산임대	총소득	근로소득	부동산임대
1분위	229	31	243	264	20	255	214	36	153
	(1,559)	(1,559)	(35)	(459)	(459)	(31)	(1,100)	(1,100)	(4)
2분위	1,018	573	626	1,008	349	630	1,024	714	612
	(1,559)	(1,559)	(126)	(602)	(602)	(96)	(957)	(957)	(30)
3분위	2,048	1,402	1,004	2,046	909	952	2,049	1,631	1,355
	(1,597)	(1,597)	(77)	(506)	(506)	(67)	(1,091)	(1,091)	(10)
4분위	3,354	2,248	1,158	3,391	1,951	1,131	3,324	2,486	1,377
	(1,518)	(1,518)	(82)	(675)	(675)	(73)	(843)	(843)	(9)
5분위	7,323	5,150	2,335	7,628	5,383	1,936	6,817	4,763	4,783
	(1,558)	(1,558)	(150)	(973)	(973)	(129)	(585)	(585)	(21)
전체	2,787	1,876	1,298	3,569	2,250	1,173	2,238	1,614	1,964
	(7,791)	(7,791)	(470)	(3,215)	(3,215)	(396)	(4,576)	(4,576)	(74)

출처: 재정패널조사(2016): 괄호안은 관찰치 수(명); 부동산임대 소득은 임대 소득이 있는 개인을 대상으로 산정.

□ 주택소유가구 가구주 연령별 특성 분석

- 가구주의 연령대별로 가구소득을 살펴보면 연령이 증가할수록 가구소득이 증가하다가 60대 이상에서 가구소득이 감소하는 것으로 나타남.
- 2016년 가구주 50대 가구의 평균소득은 7,484만원, 60대 이상 가구의 평균소득은 3,873만원으로 소득이 48.2% 축소되는 것으로 나타남
- 가구소득 이외에 금융자산, 주택자산, 부동산자산, 총자산, 총부채, 순자산의 경제적 상태 항목에서도 50대 까지 증가하고 60대에서 감소하는 경향은 유사한 것으로 나타남
- 2016년 총자산에서 주택자산이 차지하는 비중은 69.3%이며, 가구주 연령 30대의 경우 76.3%, 40대는 75.5%, 50대는 69.2%, 60대 이상은 66.2%로 나타남
- 2016년 순자산에서 주택자산이 차지하는 비중은 81.5%이며, 가구주 연령 30대의 경우 96.2%, 40대는 95.3%, 50대는 83.8%, 60대 이상은 73.9%로 나타남

〈표 34〉 주택보유가구 연령별 현황 2015-2016(8~9차)

(단위: 만원, 가구)

구분		가구소득	금융자산	주택자산	부동산자산	총자산	총부채	순자산
8차	30대	5,722	3,209	21,406	23,630	28,309	6,399	21,910
		(117)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)
	40대	6,297	4,074	26,832	29,354	36,050	7,786	28,264
		(550)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)
	50대	7,086	5,820	33,659	40,241	48,778	8,733	40,046
		(729)	(745)	(745)	(745)	(745)	(745)	(745)
	60이상	3,876	4,799	25,312	33,498	39,209	4,439	34,770
		(1,337)	(1,363)	(1,363)	(1,363)	(1,363)	(1,363)	(1,363)
	전체	5,298	4,856	27,669	34,029	40,645	6,341	34,304
		(2,733)	(2,790)	(2,790)	(2,790)	(2,790)	(2,790)	(2,790)
9차	30대	6,132	2,456	23,059	25,960	30,204	6,226	23,979
		(154)	(156)	(156)	(156)	(156)	(156)	(156)
	40대	6,607	3,676	29,176	32,941	38,624	7,998	30,626
		(565)	(570)	(570)	(570)	(570)	(570)	(570)
	50대	7,484	5,878	35,485	42,771	51,275	8,949	42,326
		(757)	(764)	(764)	(764)	(764)	(764)	(764)
	60이상	3,873	4,623	26,757	34,872	40,435	4,245	36,190
		(1,331)	(1,343)	(1,342)	(1,343)	(1,343)	(1,343)	(1,343)
	전체	5,521	4,652	29,395	36,123	42,431	6,378	36,053
		(2,807)	(2,833)	(2,832)	(2,833)	(2,833)	(2,833)	(2,833)

출처: 재정패널조사(2015-2016): 괄호안은 관찰치 수(가구)

□ 주택소유자의 보유 주택수별 특성을 살펴보았을 때 보유 주택이 1채에서 2채로 늘었을 때 자산은 2배, 부채는 3배 증가함

○ 2016년 기준으로 주택보유 가구 가운데 1채만을 보유하고 있는 경우 가구소득은 5,087만원, 금융자산은 4,079만원 수준이며, 2채 이상 보유 가구의 가구소득은 7,127만원, 금융소득은 6,723만원으로 나타남

○ 주택자산 또는 부동산 자산의 경우 보유 채수가 많을수록 순자산은 지속적으로 증가하고 있으며 부채 역시 증가하고 있는 것으로 나타남

○ 2016년에 1채 보유가구 총부채는 4,647만원이며 2채 보유가구 총부채는 14,303만원임

- 순자산의 경우 1채 보유가구 순자산은 30,727만원이며 2채 보유가구 순자산은 59,272만원

- 2015, 2016년 모두 주택 보유수가 1채에서 2채로 증가 시 순자산은 약 2배 증가하나 총부채는 약 3배로 증가하는 양상을 보임
- 2016년 1채 보유가구의 가구소득은 5,087만원이며 총부채는 4,647만으로 총부채가 가구소득에 근접한 수준임
- 2차 보유가구의 총부채는 가구소득의 약 2배, 3채 이상 보유가구의 총부채는 가구소득의 약 3배 수준으로 나타나 주택보유가 증가할수록 소득 대비 부채 비중이 높음

〈표 35〉 주택보유가구 주택 수별

(단위: 만원, 가구)

구분		가구소득	금융자산	주택자산	부동산자산	총자산	총부채	순자산
8차	1채	4,884	4,197	22,804	28,053	33,944	4,809	29,135
		(2,474)	(2,521)	(2,521)	(2,521)	(2,521)	(2,521)	(2,521)
	2채	7,050	7,848	52,267	64,837	74,544	13,911	60,632
		(342)	(353)	(353)	(353)	(353)	(353)	(353)
	3채이상	6,559	11,430	81,195	91,240	104,495	22,649	81,846
		(42)	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)
	전체	5,168	4,748	27,249	33,456	39,919	6,179	33,740
		(2,858)	(2,918)	(2,918)	(2,918)	(2,918)	(2,918)	(2,918)
9차	1채	5,087	4,079	24,123	29,807	35,374	4,647	30,727
		(2,568)	(2,586)	(2,586)	(2,586)	(2,586)	(2,586)	(2,586)
	2채	7,127	6,723	52,400	64,678	73,575	14,303	59,272
		(346)	(353)	(353)	(353)	(353)	(353)	(353)
	3채이상	8,381	11,365	101,607	114,783	130,029	26,886	103,143
		(49)	(51)	(50)	(51)	(51)	(51)	(51)
	전체	5,380	4,516	28,759	35,373	41,499	6,166	35,332
		(2,963)	(2,990)	(2,989)	(2,990)	(2,990)	(2,990)	(2,990)

출처: 재정패널조사(2015-2016): 괄호안은 관찰치 수(가구)

□ 가구소득 분위별 경제적 특성: 소득과 부채 모두와 주택 미보유가구에 비하여 주택보유가구가 큰 것으로 나타남

○ 소득, 자산, 부채 등 경제적 특성을 주택보유가구와 주택미보유가구로 구분하고 다시 전체 가구 소득기준 소득분위로 나누어 살펴봄

- 2016년 가구소득은 가구소득 4분위 범주를 제외하면 주택보유가구가 주택미보유가구에 비해 높은 것으로 나타남
- 주택보유가구의 경우 미보유가구에 비하여 가구소득이 1.4배 정도 많으며 금융소득은 2.1배 많은 것으로 나타남
- 한편 총부채 역시 주택보유가구는 평균 6,150만원이 있으나 미보유가구는 1,097만원으로 보유가구가 미보유가구에 비하여 5.4배 이상 빚을 많이 지고 있는 것으로 나타남

- 주택미보유가구의 부동산자산은 2015년 8,817만원(가구소득 5분위 가구는 27,561만원), 2016년 8,900만원(가구소득 5분위 가구는 26,958만원) 수준인 것으로 나타남

〈표 36〉 2015 주택보유가구 소득 분위별(8차)

(단위: 가구, 만원)

가구소득분위별		N	가구소득	금융자산	주택자산	부동산자산	총자산	총부채	순자산
주택 보유	1분위	521	830	1,938	14,439	17,732	19,991	2,000	17,991
	2분위	539	2,096	2,797	19,779	25,391	28,730	3,467	25,263
	3분위	592	3,671	4,129	24,117	28,798	33,910	4,743	29,168
	4분위	655	5,625	3,875	26,826	31,995	37,556	7,360	30,197
	5분위	783	10,806	9,307	43,102	55,221	68,436	10,968	57,468
	전체	3,090	5,140	4,785	27,113	33,711	40,181	6,190	33,991
주택 미보 유	1분위	425	759	928	0	547	3,235	607	2,628
	2분위	407	2,092	1,252	0	424	5,193	776	4,417
	3분위	354	3,635	1,609	0	1,024	7,789	883	6,906
	4분위	291	5,544	3,389	0	921	12,852	1,553	11,299
	5분위	162	9,751	5,792	0	4,747	27,561	3,255	24,306
	전체	1,639	3,450	2,073	0	1,101	8,817	1,138	7,678
전체	1분위	946	798	1,484	7,952	10,012	12,463	1,374	11,089
	2분위	946	2,094	2,132	11,269	14,649	18,604	2,309	16,294
	3분위	946	3,658	3,186	15,092	18,405	24,135	3,298	20,837
	4분위	946	5,600	3,726	18,574	22,436	29,957	5,574	24,384
	5분위	945	10,625	8,704	35,713	46,568	61,429	9,646	51,783
	전체	4,729	4,554	3,845	17,716	22,409	29,311	4,439	24,872

출처: 재정패널조사(2015)

〈표 37〉 2016 주택보유가구 소득 분위별(9차)

(단위: 가구, 만원)

가구소득분위별		N	가구소득	금융자산	주택자산	부동산자산	총자산	총부채	순자산
주택 보유	1분위	543	892	2,173	15,263	18,897	21,361	2,029	19,332
	2분위	529	2,185	2,998	20,348	25,459	28,870	3,382	25,488
	3분위	599	3,785	3,147	24,396	31,581	35,641	4,347	31,294
	4분위	684	5,884	4,196	30,070	35,823	41,637	6,920	34,718
	5분위	800	11,136	8,687	45,533	57,570	69,925	11,468	58,456
	전체	3,155	5,337	4,587	28,739	35,881	42,041	6,150	35,892
주택 미보 유	1분위	415	825	779	0	790	3,539	350	3,190
	2분위	429	2,169	1,430	0	432	4,991	749	4,243
	3분위	359	3,781	1,676	0	331	7,937	1,016	6,921
	4분위	274	5,896	3,185	0	923	13,971	1,810	12,161
	5분위	158	10,559	6,362	0	2,019	26,985	2,956	24,029
	전체	1,635	3,617	2,090	0	737	8,900	1,097	7,803
전체	1분위	958	863	1,569	8,644	11,053	13,641	1,302	12,339
	2분위	958	2,178	2,296	11,236	14,252	18,177	2,203	15,974
	3분위	958	3,783	2,596	15,254	19,870	25,260	3,099	22,161
	4분위	958	5,887	3,907	21,491	25,841	33,724	5,458	28,266
	5분위	958	11,041	8,303	38,023	48,408	62,843	10,065	52,778
	전체	4,790	4,750	3,734	18,932	23,885	30,729	4,425	26,304

출처: 재정패널조사(2016)

□ 가구 총자산 분위별 경제적 특성: 주택보유가구와 주택미보유가구 비교

- 가구 총자산 분위 범주가 1분위에서 5분위로 증가할수록 금융자산, 부동산자산, 총자산, 총부채, 순자산의 크기도 증가하는 것으로 나타남
- 2015년 주택보유가구의 총자산 대비 부동산자산 비율은 자산 1분위의 경우 86.2%, 1분위는 86.7%, 3분위는 87.3%, 4분위는 84.1%, 5분위는 83.3%로 나타남
- 한편 2016년의 경우 주택보유가구의 총자산 대비 부동산자산 비율은 자산 1분위의 경우 86.1%, 1분위는 86.7%, 3분위는 2분위와 마찬가지로 86.7%, 4분위는 85.5%, 5분위는 84.9%로 나타남

□ 주택보유가구의 총자산 대비 부동산자산 비율은 2015년은 84.0%, 2016년은 85.3%로 소폭 증가한 것으로 나타남

- 2015년 주택보유가구의 총자산 대비 총부채의 비율은 자산 1분위의 경우 15.2%, 2분위는 12.5%, 3분위는 14.9%, 4분위는 15.1%, 5분위는 15.5%이며, 2016년은 1분위의 경우 13.5%, 2분위는 13.2%, 3분위는 13.1%, 4분위는 14.6%, 5분위는 14.9%로 나타남

- 한편 주택미보유가구의 경우 2015년 총자산 대비 총부채의 비율은 자산 1분위의 경우 43.5%, 2분위는 13.6%, 3분위는 10.0%, 4분위는 10.0%, 5분위는 8.4%이며, 2016년은 1분위의 경우 48.6%, 2분위는 14.3%, 3분위는 7.9%, 4분위는 9.2%, 5분위는 5.2%로 나타남
- 주택미보유자의 경우 자산 형성 초기 단계라고 할 수 있는 자산 1분위 가구가 총자산 대비 총부채의 비율이 상대적으로 매우 높은 것으로 나타남

〈표 38〉 2015 주택보유가구 자산 분위별(8차)

(단위: 만원, 가구)

총자산 분위별		가구소득	금융자산	주택자산	부동산자산	총자산	총부채	순자산
주택 보유	1분위	1,103 (109)	323 (112)	2,022 (112)	2,214 (112)	2,569 (112)	389 (112)	2,180 (112)
	2분위	2,578 (510)	998 (515)	6,834 (515)	7,286 (515)	8,407 (515)	1,053 (515)	7,355 (515)
	3분위	4,185 (732)	1,888 (742)	14,137 (742)	15,263 (742)	17,482 (742)	2,607 (742)	14,875 (742)
	4분위	5,318 (841)	3,862 (867)	23,842 (867)	26,198 (867)	31,156 (867)	4,719 (867)	26,437 (867)
	5분위	7,696 (898)	10,681 (916)	55,893 (916)	75,400 (916)	90,511 (916)	14,024 (916)	76,487 (916)
	전체	5,140 (3,090)	4,785 (3,152)	27,317 (3,152)	33,980 (3,152)	40,453 (3,152)	6,173 (3,152)	34,280 (3,152)
주택 미보 유	1분위	2,260 (841)	514 (855)	0 (855)	10 (855)	1,374 (855)	598 (855)	776 (855)
	2분위	3,790 (448)	1,898 (455)	0 (455)	224 (455)	7,298 (455)	996 (455)	6,302 (455)
	3분위	5,130 (206)	3,095 (213)	0 (213)	1,060 (213)	16,608 (213)	1,665 (213)	14,943 (213)
	4분위	6,297 (97)	6,691 (97)	0 (97)	2,464 (97)	29,026 (97)	2,897 (97)	26,129 (97)
	5분위	8,253 (47)	17,391 (47)	0 (47)	26,149 (47)	80,498 (47)	6,798 (47)	73,700 (47)
	전체	3,450 (1,639)	2,057 (1,667)	0 (1,667)	1,082 (1,667)	8,777 (1,667)	1,152 (1,667)	7,626 (1,667)
전체	1분위	2,127 (950)	492 (967)	234 (967)	266 (967)	1,513 (967)	574 (967)	938 (967)
	2분위	3,145 (958)	1,420 (970)	3,628 (970)	3,974 (970)	7,887 (970)	1,026 (970)	6,861 (970)
	3분위	4,393 (938)	2,157 (955)	10,984 (955)	12,095 (955)	17,287 (955)	2,397 (955)	14,890 (955)
	4분위	5,419 (938)	4,146 (964)	21,443 (964)	23,810 (964)	30,941 (964)	4,535 (964)	26,406 (964)
	5분위	7,723 (945)	11,009 (963)	53,165 (963)	72,996 (963)	90,022 (963)	13,672 (963)	76,351 (963)
	전체	4,554 (4,729)	3,841 (4,819)	17,868 (4,819)	22,600 (4,819)	29,496 (4,819)	4,436 (4,819)	25,060 (4,819)

출처: 재정패널조사(2015): 괄호안은 관찰치 수(가구)

〈표 39〉 2016 주택보유가구 자산 분위별(9차)

(단위: 만원, 가구)

총자산 분위별		가구소득	금융자산	주택자산	부동산자 산	총자산	총부채	순자산
주택 보유	1분위	1,168 (103)	373 (103)	2,202 (102)	2,328 (103)	2,704 (103)	364 (103)	2,340 (103)
	2분위	2,723 (526)	1,050 (526)	7,272 (526)	7,795 (526)	8,986 (526)	1,187 (526)	7,799 (526)
	3분위	4,324 (775)	2,096 (783)	14,958 (783)	16,085 (783)	18,548 (783)	2,436 (783)	16,113 (783)
	4분위	5,622 (853)	3,923 (859)	25,769 (859)	28,075 (859)	32,827 (859)	4,787 (859)	28,039 (859)
	5분위	7,951 (898)	9,924 (911)	59,348 (911)	80,933 (911)	95,296 (911)	14,242 (911)	81,053 (911)
	전체	5,337 (3,155)	4,602 (3,182)	28,910 (3,181)	36,072 (3,182)	42,282 (3,182)	6,177 (3,182)	36,105 (3,182)
주택 미보 유	1분위	2,414 (859)	527 (864)	0 (864)	13 (864)	1,342 (864)	653 (864)	690 (864)
	2분위	3,832 (440)	2,016 (444)	0 (444)	162 (444)	7,772 (444)	1,110 (444)	6,662 (444)
	3분위	5,340 (181)	3,920 (185)	0 (185)	982 (185)	17,451 (185)	1,380 (185)	16,071 (185)
	4분위	6,589 (102)	6,178 (103)	194 (103)	2,416 (103)	31,883 (103)	2,942 (103)	28,941 (103)
	5분위	9,730 (53)	13,583 (54)	0 (54)	12,796 (54)	67,722 (54)	3,531 (54)	64,190 (54)
	전체	3,617 (1,635)	2,088 (1,650)	12 (1,650)	730 (1,650)	8,958 (1,650)	1,095 (1,650)	7,863 (1,650)
전체	1분위	2,281 (962)	510 (967)	233 (966)	259 (967)	1,488 (967)	622 (967)	866 (967)
	2분위	3,228 (966)	1,492 (970)	3,944 (970)	4,301 (970)	8,430 (970)	1,152 (970)	7,278 (970)
	3분위	4,516 (956)	2,445 (968)	12,099 (968)	13,198 (968)	18,339 (968)	2,234 (968)	16,105 (968)
	4분위	5,726 (955)	4,165 (962)	23,030 (962)	25,327 (962)	32,726 (962)	4,590 (962)	28,136 (962)
	5분위	8,050 (951)	10,129 (965)	56,027 (965)	77,120 (965)	93,753 (965)	13,643 (965)	80,110 (965)
	전체	4,750 (4,790)	3,743 (4,832)	19,040 (4,831)	24,003 (4,832)	30,903 (4,832)	4,442 (4,832)	26,461 (4,832)

출처: 재정패널조사(2016): 괄호안은 관찰치 수(가구)

3. 종부세 부과대상자 특성

□ 개요

- 재정패널 데이터 5차(2012)에서부터 9차(2016)까지 사용하여 종합부동산세 부과대상자의 특성을 분석하여 보았음

〈표 40〉 가구주 연령특성 1

(단위: 인)

구 분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5차 (2012)	52	64	10	46	85
6차 (2013)	63	65	11	39	88
7차 (2014)	50	61	11	34	85
8차 (2015)	55	64	11	45	88
9차 (2016)	52	64	10	46	85

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 종합부동산세를 내는 사람들의 평균연령은 60대가 가장 많음

- 관측치는 차수에 따라 달라지지만 평균적으로 50~63명 사이이며 평균연령은 60대 인 것으로 나타남
- 재정패널 자료의 특성상 설문조사에서 누락된 자료가 나타나지만 5차, 7차, 8차, 9차의 추세로 살펴본 결과 대부분의 종합부동산세 납부 대상자는 50~60대 이상인 것으로 나타났음
- 특히 50대와 60대의 비율이 높은 것으로 나타났으며 납부자의 절반 이상이 60대 이상인 것으로 나타남.

〈표 41〉 가구주 연령특성 2

(단위: 인)

구 분	30대	40대	50대	60이상	결측값	Total
5차 (2012)	0	4	13	27	0	44
6차 (2013)	1	5	14	43	1	64
7차 (2014)	1	7	16	26	0	50
8차 (2015)	0	5	17	33	0	55
9차 (2016)	0	5	14	33	0	52

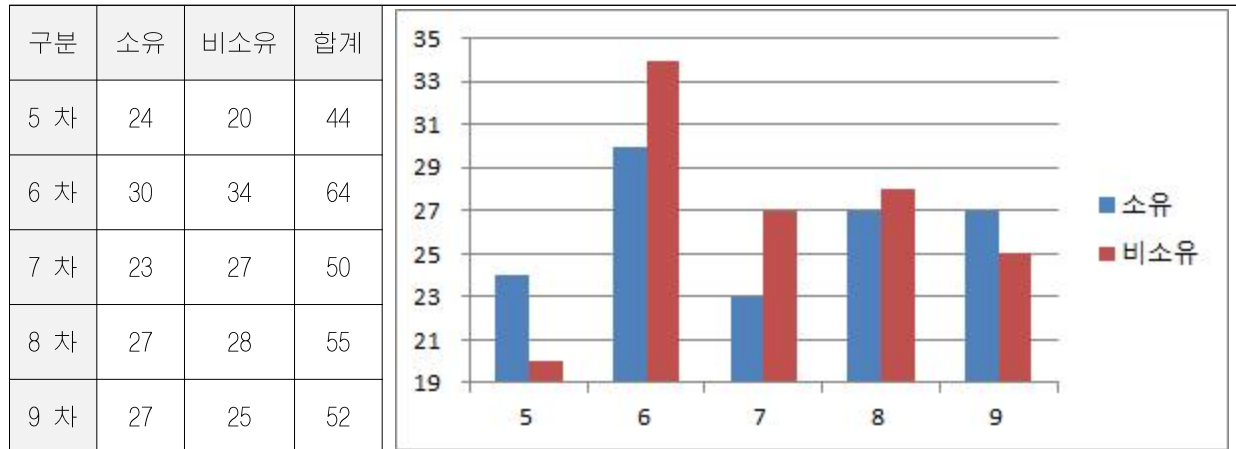
출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 거주주택 외 소유여부를 조사한 결과 절반이 다주택자인 것으로 나타남

- 전체적으로 소유와 비소유 개수는 유사함
- 즉 종부세 내는 사람의 절반은 한 채만 가지고 있고, 나머지 절반은 한 채 이상이라고 해석 가능함

〈표 42〉 거주주택 외 소유 여부

(단위: 가구)



출처: 재정패널조사(2012-2016)

- 거주주택 외 주택 소유개수를 구체적으로 살펴보면 1채가 가장 많고 그 이후로 점차 감소함

〈표 43〉 거주주택 외 소유 채수

(단위: 가구)

	1 채	2 채	3 채	4 채	5 채	6채이상	합계
5 차	19	2	1	1	1	0	24
6 차	24	4	1	1	0	0	30
7 차	19	3	1	0	0	0	23
8 차	22	3	0	1	0	1	27
9 차	22	3	0	1	0	1	27

출처: 재정패널조사(2012-2016)

- 무주택자도 종부세 납부하는 사례도 있음(5차 이후 지속적으로 관찰됨)

〈표 44〉 주택 보유수 분포

(단위: 가구)

구분	0 채	1 채	2 채	3 채	4 채	5 채	6 채	16 채	합계
5 차	1	19	19	2	1	1	1	0	44
6 차	2	36	21	3	1	1	0	0	64
7 차	1	30	17	1	1	0	0	0	50
8 차	1	29	22	1	0	0	1	1	55
9 차	1	28	19	2	0	1	0	1	52

출처: 재정패널조사(2012-2016)

- 종부세 가구소득: 일반적으로 9천만 원에서 1억 원 사이

- 종부세 부과자의 평균 가구소득은 8천만 원에서 1.1억 원 사이임

〈표 45〉 종부세 총가구소득

(단위: 만 원)

구분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5 차	39	9,207	6,883	600	36,300
6 차	62	8,708	9,513	732	64,525
7 차	49	10,334	8,509	1,860	50,150
8 차	53	10,257	8,611	1,170	57,400
9 차	51	11,562	9,143	1,800	47,324

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 금융자산: 1.5~2억 원 사이

- 종부세를 내는 사람들의 금융자산은 평균적으로 1.5~2억 원 사이임

〈표 46〉 종부세를 납부하는 가구의 금융자산

(단위: 가구)

구분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5 차	44	18,609	29,824	0	170,000
6 차	64	14,849	24,597	0	120,000
7 차	50	19,505	32,947	0	162,000
8 차	55	15,995	16,196	1,000	80,000
9 차	52	15,280	25,815	0	130,000

□ 주택자산: 평균 9-14억 원을 가지고 있음

- 주택자산이 없어도 종합부동산세를 납부하는 사례도 관찰됨
- 5차의 경우 주택자산 평균 14억에 비해 최대 60억 주택자산 보유 가구도 관찰되었음

〈표 47〉 종부세를 내는 가구의 주택자산

(단위: 만 원)

구분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5 차	44	142,068	113,268	0	602,000
6 차	64	93,862	81,750	0	380,000
7 차	50	90,642	62,554	0	230,000
8 차	55	116,033	81,795	0	405,000
9 차	52	123,289	92,875	0	375,000

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 총자산: 평균 15~24억 원 수준임

○ 편차가 심하여 총자산의 상위값이 매우 크게 관찰됨

○ 9차(2016년)의 경우 종합부동산세 납부 가구의 총자산은 500만원에서 76억까지 관찰됨

〈표 48〉 총자산

(단위: 만 원)

구분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5 차	44	203,177	126,264	17,000	617,000
6 차	64	152,378	96,105	1,500	392,000
7 차	50	193,209	175,680	7,000	1,048,900
8 차	55	219,083	127,641	75,500	643,500
9 차	52	239,579	192,044	500	757,600

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 총부채: 평균 2.3~3.4억 원 수준임

○ 총부채 또한 편차가 심하여 9차의 경우 종합부동산세 납부 가구의 총부채는 평균 3억원 수준이나 부채가 24억원인 가구도 관찰됨

〈표 49〉 총부채

(단위: 만 원)

구분	N	평균	표준편차	최소값	최대값
5 차	44	34,609	44,093	0	185,000
6 차	64	25,539	35,451	0	190,000
7 차	50	23,172	24,413	0	110,000
8 차	55	33,011	40,597	0	215,000
9 차	52	30,290	49,864	0	243,000

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ 연간 근로소득: 평균 1.9-3.0천만원 수준임

- 주택소유여부를 구분하지 않은 개인전체 평균 근로소득에 비해 종합부동산세를 납부하는 개인의 평균 근로소득이 더 높은 수준인 것으로 나타남
- 이들 두 집단의 평균 근로소득의 차이는 7차(2014년) 조사에서는 1,295만원, 8차 조사에서는 920만원, 9차에서는 94만원으로 7차→8차→9차로 조사가 진행됨에 따라 점차 줄어들고 있는 경향임

〈표 50〉 연간 근로소득

(단위: 만 원)

조사차수	N	평균	표준편차	최소값	최대값	개인전체 평균 근로소득
5	39	2,760	6,581	0	36,000	1,671
6	60	1,994	4,583	0	30,000	1,700
7	48	3,059	5,892	0	30,000	1,764
8	51	2,759	5,675	0	25,000	1,839
9	52	1,969	3,571	0	15,000	1,875

출처: 재정패널조사(2012-2016)

□ - 연간 부동산 임대소득: 평균 2.3-5.0천만 원 수준임

- · 주택소유여부를 구분하지 않은 개인전체 평균 부동산 임대소득에 비해 종합부동산세를 납부하는 개인의 평균 부동산 임대소득은 매우 높은 수준임
- · 개인전체 평균 부동산 임대소득 대비 종합부동산세 납부 개인의 부동산 임대소득은 7차 (2014년) 조사에서 61.5배, 8차 조사에서는 59.8배, 9차에서는 60.1배로 나타남

〈표 51〉 연간 부동산 임대소득

(단위: 만 원)

조사차수	N	평균	표준편차	최소값	최대값	개인전체 평균 부동산 임대소득
5	14	3,905	2,747	150	9,600	69
6	29	2,295	2,188	6	8,400	79
7	19	4,919	3,665	540	14,400	80
8	27	5,026	4,415	180	16,800	84
9	28	4,691	5,279	120	20,000	78

출처: 재정패널조사(2012-2016): 부동산 임대소득이 있는 개인 기준

□ 취업형태: 종합부동산세 납부자 중 임금근로자는 전체의 30% 수준

- 종합부동산세를 납부하는 개인이 임금근로자라고 답한 경우는 5차 조사를 제외하면 30% 수준인 것으로 나타남
- 종합부동산세를 납부하는 개인은 임금근로자보다 비임금근로자인 경우가 더 많으며 임금·비임금 어디에도 속하지 않거나 응답을 거부한 개인도 상당수 존재함

〈표 52〉 취업형태

조사차수	임금	비임금	결측값	합계
5	11	20	14	45
	(24.4%)	(44.4%)	(31.1%)	(100.0%)
6	21	25	24	70
	(30.0%)	(35.7%)	(34.3%)	(100.0%)
7	16	21	15	52
	(30.8%)	(40.4%)	(28.8%)	(100.0%)
8	17	23	16	56
	(30.4%)	(41.1%)	(28.6%)	(100.0%)
9	17	20	19	56
	(30.4%)	(35.7%)	(33.9%)	(100.0%)

출처: 재정패널조사(2012-2016): 괄호안은 행백분율.

4. 가구별 보유세 부담 특성

- 재정패널 자료를 활용하여 가구별 재산세, 종합부동산세 및 보유세(재산세+종합부동산세)의 세부담을 측정하기 위해 주택보유수별, 소득유무별 세액 및 소득 대비 세액을 산출함
 - 2016년 1주택 가구 중 가구소득 1분위 가구는 보유세를 12.7만원 납부하고 있으며, 2분위는 17.4만원, 3분위는 21.8만원, 4분위는 26.7만원, 5분위는 53.0만원을 납부하고 있음.

- 한편, 2채 이상 다주택자 가구의 경우 1~5분위별로 각각 35.8만원, 37.3만원, 59.9만원, 48.6만원, 150.9만원을 납부하고 있는 것으로 나타남
- 2016년 가구별 가구소득 대비 보유세 비율은 1주택 보유가구의 경우 1분위는 1.645%, 2분위는 0.716%, 3분위는 0.520%, 4분위는 0.416%, 5분위는 0.773%로 나타남
- 1분위에서 4분위까지 가구별 가구소득 대비 보유세 부담이 점차 감소하고 있어 소득 대비 보유세 부담의 역진성이 확인되었음.
- 5분위 가구의 부담 비율 0.773%에 비해 1분위 가구의 부담 비율(1.645%)이 더 크게 나타나 소득 수준이 낮은 가구가 상대적으로 소득 대비 더 높은 수준의 보유세를 부담하고 있는 것으로 나타남

〈표 53〉 주택보유가구 소득분위별 재산세 2015 (8차)

(단위: 만원, %, 가구)

보유 채수	주택보유 가구소득 5분위	가구소득 (만원)	가구별 재산세 (만원)	가구별 보유세 (만원)	가구별 가구소득 대비 재산세 (%)	가구별 가구소득 대비 보유세 (%)
1채	1	990	12.8	12.8	1.630	1.630
		(561)	(554)	(554)	(554)	(554)
	2	2,602	19.2	19.5	0.744	0.753
		(521)	(517)	(517)	(517)	(517)
	3	4,448	22.7	23.2	0.512	0.524
		(516)	(508)	(508)	(508)	(508)
	4	6,704	30.4	31.2	0.454	0.465
		(517)	(511)	(511)	(511)	(511)
	5	11,901	51.8	56.5	0.429	0.468
		(453)	(452)	(452)	(452)	(452)
	전체	5,087	26.6	27.7	0.776	0.790
		(2,568)	(2,542)	(2,542)	(2,542)	(2,542)
2채 이상	1	1,140	35.1	35.1	3.452	3.452
		(33)	(33)	(33)	(33)	(33)
	2	2,534	45.5	49.2	1.864	2.028
		(71)	(71)	(71)	(71)	(71)
	3	4,516	45.8	49.5	1.023	1.103
		(76)	(76)	(76)	(76)	(76)
	4	6,901	67.8	74.2	1.033	1.143
		(76)	(74)	(74)	(74)	(74)
	5	12,889	82.8	112.2	0.685	0.887
		(139)	(134)	(134)	(134)	(134)
	전체	7,283	61.8	74.6	1.269	1.405
		(395)	(388)	(388)	(388)	(388)
전체	1	998	14.1	14.1	1.732	1.732
		(594)	(587)	(587)	(587)	(587)
	2	2,593	22.4	23.1	0.880	0.907
		(592)	(588)	(588)	(588)	(588)
	3	4,457	25.7	26.6	0.579	0.599
		(592)	(584)	(584)	(584)	(584)
	4	6,729	35.2	36.6	0.527	0.551
		(593)	(585)	(585)	(585)	(585)
	5	12,133	58.9	69.3	0.488	0.563
		(592)	(586)	(586)	(586)	(586)
	전체	5,380	31.2	33.9	0.842	0.871
		(2,963)	(2,930)	(2,930)	(2,930)	(2,930)

출처: 재정패널조사(2015) ※ 괄호안은 관찰치 수(가구)

〈표 54〉 주택보유가구 소득분위별 재산세 2016 (9차)

(단위: 만원, %, 가구)

보유 채수	주택보유 가구소득 5분위	가구소득 (만원)	가구별 재산세 (만원)	가구별 보유세 (만원)	가구별 가구소득 대비 재산세 (%)	가구별 가구소득 대비 보유세 (%)
1채	1	937	12.7	12.7	1.645	1.645
		(541)	(532)	(532)	(531)	(531)
	2	2,501	16.8	17.4	0.695	0.716
		(503)	(501)	(501)	(501)	(501)
	3	4,264	20.8	21.8	0.496	0.520
		(496)	(493)	(493)	(493)	(493)
	4	6,373	25.2	26.7	0.392	0.416
		(494)	(491)	(491)	(491)	(491)
2채 이상	5	11,490	45.2	53.0	0.401	0.463
		(440)	(435)	(435)	(435)	(435)
	전체	4,884	23.4	25.4	0.748	0.773
		(2,474)	(2,452)	(2,452)	(2,451)	(2,451)
	1	1,090	35.8	35.8	4.039	4.039
		(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
	2	2,539	33.9	37.3	1.346	1.487
		(69)	(69)	(69)	(69)	(69)
전체	3	4,270	59.5	59.9	1.412	1.420
		(75)	(74)	(74)	(74)	(74)
	4	6,538	45.2	48.6	0.702	0.755
		(78)	(78)	(78)	(78)	(78)
	5	12,576	78.5	150.9	0.708	1.492
		(131)	(130)	(130)	(130)	(130)
	전체	6,997	56.5	82.5	1.229	1.533
		(384)	(382)	(382)	(382)	(382)
전체	1	946	14.0	14.0	1.777	1.777
		(572)	(563)	(563)	(562)	(562)
	2	2,505	18.9	19.8	0.774	0.809
		(572)	(570)	(570)	(570)	(570)
	3	4,265	25.8	26.7	0.616	0.637
		(571)	(567)	(567)	(567)	(567)
	4	6,396	27.9	29.7	0.434	0.462
		(572)	(569)	(569)	(569)	(569)
전체	5	11,739	52.9	75.5	0.472	0.700
		(571)	(565)	(565)	(565)	(565)
	전체	5,168	27.9	33.1	0.813	0.875
		(2,858)	(2,834)	(2,834)	(2,833)	(2,833)

출처: 재정패널조사(2016)괄호안은 관찰치 수(가구)

5. 종합

□ 주택소유 가구의 특성

- 주택소유 가구 특성을 살펴보면 주택 보유군이 미보유군에 비하여 순자산액·부채총액 모두 크게 증가한 것으로 나타났다.
- 다만 자산 증가율보다 부채 증가율이 더 높은 것으로 나타났는데 주택 소유 가구의 경우 순자산은 연평균 1.7% 증가하는데 그쳤는데 반하여 부채는 연평균 4.4%나 증가한 것으로 나타났다
- 가구주 연령별로 순자산액과 부채의 변화를 살펴보았을 때 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있음
- 이는 은퇴연령에 도달하게 되면 기존의 부동산을 처분하여 더 작은 집 등을 구매하면서 부채를 갚고 있는 것이라 볼 수 있음
- 이러한 관점에서 현재 종합부동산세에서 제공하는 고령자 세액공제는 의미를 가진다고 할 수 있음
- 상대적으로 가격이 낮은 주택을 보유하고 있는 가구의 경우, 더 이상 부채를 늘리려고 하지 않으나, 중산층에 해당하는 2~3분위의 경우 부채를 증가시키고 있음
- 주택을 보유하고 있는 가구의 자산분위 대비 부채총액을 살펴보았을 때 1분위는 빚을 줄이고 있으나, 2~3분위는 오히려 부채가 증가되고 있음
- 동일한 집단을 대상으로 소득분위별 대비 부채총액을 살펴보았을 때 전체적으로 빚은 증가하며, 1분위 역시 빚을 늘리고 있음
- 지역별로 수도권 거주자의 순자산은 감소하였으나 비수도권은 증가하는 모습을 보임
- 주택소유가구의 부채총액을 비교하여 본 결과 비수도권 거주가구의 부채비율이 수도권에 비하여 크게 증가한 것으로 나타남

□ 주택소유 개인의 특성

- 총소득을 비교하여 본 결과 주택보유자의 특정계층에서 소득증가가 두드러짐
- 주택보유자에 비해 주택미보유자의 총소득이 더 큰 소득 구간은 2분위, 3분위로 나타남

- 가구주 연령별로 순자산액과 부채의 변화를 살펴보았을 때 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있음
 - 이는 주택소유가구 특성에서 분석한 내용과 일치함
- 흥미로운 부분은 주택미보유자라도 임대소득이 발생하고 있다는 것임
 - 주택미보유자의 약 1.62%(74명/4,576명)이 부동산 임대소득이 있는 것으로 나타남
- 또한 주목해야 할 만한 지점은 보유주택이 증가하였을 때 자산과 부채의 증가율임
 - 보유 주택수별 특성을 살펴보았을 때 보유 주택이 1채에서 2채로 늘었을 때 자산은 2배, 부채는 3배 증가함
 - 이는 앞에서 분석한 주택보유 가구들 가운데 왜 자산 2~3분위에 속하는 가구가 빚을 늘리는지 잘 보여주고 있음
- 2015년 주택미보유자의 금융자산은 평균 2,073만원이었으며 보유자의 경우 그 두 배가 넘는 4,785만원으로 나타남
- 자산분위로 보면 자산이 많은 사람의 경우 소득대비 세금부담이 큰 것으로 볼 때 자산분위가 높아질수록 소득이 높아진다고 보기 어려움. 부동산 부자가 소득이 적을 수도 있음
 - 주택보유가구 소득분위별 재산세 를 살펴보았을 때 소득분위가 1분위에서 5분위로 갈수록 가구소득 대비 재산세가 차지하는 비율이 낮아지는 역진성을 보임
 - 자산분위로 보면 자산이 많은 사람의 경우 소득대비 세금부담이 큰 것으로 볼 때 자산분위가 높아질수록 소득이 높아진다고 보기 어려움. 부동산 부자가 소득이 적을 수도 있음

제4장 정책 대안별 귀착효과에 대한 전망

1. 종합부동산세 부과 대상 여부가 전세가격에 미치는 영향 분석

- 귀착효과에 대한 문제는 기본적으로 세금의 상대가격을 어떻게 변화시키는가에 대한 논의라고 할 수 있음
 - 이러한 변화는 부동산의 수량, 유형 그리고 위치 등에 관한 의사결정에 영향을 미치게 됨
 - 따라서 보유세 부담의 귀착효과를 검토하는 것은 정책의 형평성과 효율성이라는 관점에서 조세전가에 대한 효과가 있는지 살펴볼 수 있음

1) 개요

□ 연구가설

- 아파트의 다른 특성이 동일할 경우 종합부동산세 대상이 되는 아파트의 전세가격이 그렇지 않은 아파트의 전세가격보다 더 높다면 종합부동산세의 일부 혹은 전체를 전세세입자에게 전가하는 조세전가 효과가 있는 것으로 판단함

□ 연구범위

- 2015, 2016, 2017년 서울특별시 전세 아파트

□ 연구설계

- 현행 종합부동산세 제도에 따르면 1세대 1주택 보유의 경우 공시가격 9억 이상 주택이면 종합부동산세 대상이 됨
 - 따라서 주택의 공시가격이 9억 이상인지 이하인지의 여부에 따른 전세 실거래가 차이를 관찰함
 - 공시가격이 9억 이상, 이하의 가격 범위를 어느 정도까지 설정해야 하는지를 판단해야 함.
 - 9억 이상 또는 9억 이하 주택의 가격범위는 매우 넓은데 이러한 주택을 분석에 모두 포함하는 경우 전세 실거래가에 미치는 다른 여러 가지 효과들이 모형에 포함되므로 순수한 조세전가효과를 포착하기가 어려움
 - 결론적으로 공시가격 9억을 기준으로 9억보다 약간 상위, 9억보다 약간 하위의 주택들만

을 대상으로 전세가격을 비교함

□ 분석모형

- 본 연구에서는 공시가격 9억 하위, 상위 표본을 아래와 같이 설정함

〈표 55〉 공시가격 9억 하위, 상위 더미변수 설정

가격기준	모형1	모형2	모형3
9억원 이하	8억 8천만원 이상 & 9억원 미만	8억 9천만원 이상 & 9억원 미만	8억 5백만원 이상 & 9억원 미만
9억원 이상	9억원 이상 & 9억 2천만원 이하	9억원 이상 & 9억 1천만원 이하	9억 이상 & 9억 5백만원 이하
더미변수명	D2천	D1천	D5백

- 이에 따라 회귀분석 모형1~3을 아래와 같이 설정함

- 모형 1: $\log(\text{전세가격}/m^2) = \beta_0 + \beta_1(\text{공시가격}) + \beta_2(9\text{억이상: } D2\text{천}) + XB + e_1$

- 모형 2: $\log(\text{전세가격}/m^2) = \beta_0 + \beta_1(\text{공시가격}) + \beta_2(9\text{억이상: } D1\text{천}) + XB + e_2$

- 모형 3: $\log(\text{전세가격}/m^2) = \beta_0 + \beta_1(\text{공시가격}) + \beta_2(9\text{억이상: } D5\text{백}) + XB + e_3$

- 모형의 종속변수는 단위면적당 전세가격이며 공시가격이 단위면적당 전세가격에 미치는 효과를 통제된 상태에서 공시가격 9억 이상 여부 더미변수를 추가하여 가설을 검정함

- XB 는 공시가격 및 공시가격 9억 이상 여부 더미변수 이외에 전세가격을 설명하는 주택 특성들이 미치는 효과를 반영하기 위함

- 한편, 종합부동산세는 12월에 납부하므로 계약월 12월 더미를 추가로 생성하고, 공시가격 9억 이상 더미와의 상호작용항을 추가하는 모형도 고려함

□ 분석자료

- 공시가격 자료는 한국감정원이 제공하는 2015년, 2016년, 2017년 3개 년도 공동주택 공시 가격 자료를 활용함

- 아파트 전세 실거래가 자료는 서울특별시에서 제공받은 아파트 전세 실거래가 자료임

- 공시가격 자료는 지번, 건물동까지만 자료가 구축되어 있으며 해당 주택이 공동주택의 몇

호인지는 알 수 없음

- 따라서 호 대신 주택면적의 소수점을 올림한 값을 실거래가 자료와 매칭하는 코드로 활용함
- 이는 주택면적이 소수점단위로 차이가 나는 두 주택의 공시가격은 동일한 것으로 가정하는 것으로 큰 무리가 없다고 판단됨

□ 분석결과 1

- 모형1의 경우 공시가격이 높은 아파트가 전세 실거래가도 높은 것으로 나타났으며 오래된 주택일수록, 가장 가까운 지하철역과의 거리가 멀어질수록 전세 실거래가가 낮은 것으로 나타났음
- 주택면적, 공시가격, 경과년수, 단지평균용적률, 지하철역까지의 거리, 계절더미, 지역(자치구) 더미를 통제한 결과 모형1의 경우 공시가격 9억원 이상 주택이 가설과는 달리 오히려 전세가격이 더 낮은 것으로 나타났으며, 모형2, 모형3에서는 공시가격 9억원 이상 더미 변수가 전세가격에 유의미한 영향을 미치지 않았음

□ 분석결과 2

- 계약월 12월 더미와 공시가격 9억 이상 더미와의 상호작용항은 모든 모형에서 유의미하지 않음
- 최근 3년간의 서울시 아파트 전세거래가를 기준으로 분석해본 결과로는 공시가격 9억원 이상의 경우 부동산 보유세의 전세가격으로의 전가가 나타난다고 보기 어려움. 이는 두가지 측면에서 해석될 수 있음. 첫째, 2009년 이후 종합부동산세의 완화 이후 보유세에 의한 부담이 크지 않았을 수 있다는 점이며, 둘째, 2018년 정부의 부동산 보유세 개편이 대폭 이루어질 경우 이후 전세가격으로의 전가가 일어날 수 있음을 의미할 수 있음

〈표 56〉 회귀분석 결과 1

종속변수: 단위면적당 전세금	모형1	모형2	모형3
주택면적	-0.005973*** (0.0000)	-0.006467*** (0.0000)	-0.007625*** (0.0000)
공시가격	0.000044*** (0.0014)	-0.000151 (0.1268)	0.000093 (0.5981)
더미변수: D2천(2천만원 범위)	-0.092566** (0.0108)		
더미변수: D1천(1천만원 범위)		0.061192 (0.4996)	
더미변수: D5백(5백만원 범위)			-0.096980 (0.4836)
건물 경과년수	-0.018690*** (0.0000)	-0.020297*** (0.0000)	-0.018697*** (0.0000)
단지평균용적률	-0.000107 (0.3896)	-0.000071 (0.7192)	-0.000095 (0.6120)
지하철역까지의 거리	-0.000245*** (0.0000)	-0.000201** (0.0161)	-0.000136* (0.0763)
더미변수: (거래월 3,4,5월)	-0.008397 (0.7070)	0.018027 (0.6650)	0.021580 (0.5814)
더미변수: (거래월 6,7,8월)	-0.045680* (0.0641)	-0.023020 (0.6125)	-0.024511 (0.5675)
더미변수: (거래월 9월,10월,11월)	0.002771 (0.9020)	0.036633 (0.3781)	0.058241 (0.1367)
더미변수: 거래지역 강동구	-0.360945*** (0.0001)	-0.427928** (0.0129)	-0.317246** (0.0438)
더미변수: 거래지역 광진구	-0.000226 (0.9985)	0.131086 (0.5565)	0.139788 (0.4880)
더미변수: 거래지역 동작구	-0.209511** (0.0298)	-0.205149* (0.0859)	-0.121294 (0.2701)
더미변수: 거래지역 마포구	-0.202155*** (0.0029)	-0.353459 (0.1141)	-0.266589 (0.1871)
더미변수: 거래지역 서대문구	-0.139058 (0.3529)		
더미변수: 거래지역 서초구	-0.040004* (0.0609)	-0.058667 (0.1424)	-0.016148 (0.6779)
더미변수: 거래지역 성동구	-0.236546*** (0.0006)	-0.150787 (0.2560)	-0.121855 (0.3093)
더미변수: 거래지역 송파구	-0.084919*** (0.0010)	-0.094994* (0.0606)	-0.062661 (0.1919)
더미변수: 거래지역 양천구	0.068328 (0.3780)	0.128706 (0.3100)	0.223954* (0.0912)
더미변수: 거래지역 영등포구	-0.064601 (0.6191)		
더미변수: 거래지역 용산구	-0.220721*** (0.0000)	-0.212893*** (0.0021)	-0.214489*** (0.0016)
더미변수: 거래지역 종로구	-0.287622*** (0.0000)	-0.317301*** (0.0003)	-0.227034** (0.0109)
더미변수: 거래지역 중구	-0.140689 (0.3959)		
상수항	6.191750*** (0.0000)	23.702179*** (0.0080)	1.839316 (0.9078)
Adj. R-Squared	0.609	0.615	0.675
N	600	217	197

※ 연도 고정효과(fixed effect)를 통제함)

〈표 57〉 회귀분석 결과 2

종속변수: 단위면적당 전세금	모형1	모형2	모형3
주택면적	-0.006075*** (0.0000)	-0.006676*** (0.0000)	-0.007853*** (0.0000)
공시가격	0.000040*** (0.0035)	-0.000161 (0.1044)	0.000110 (0.5321)
더미변수: D2천(2천만원 범위)	-0.080789** (0.0283)		
더미변수: D1천(1천만원 범위)		0.074264 (0.4190)	
더미변수: D5백(5백만원 범위)			-0.100592 (0.4682)
상호작용: D2천x12월	-0.041546 (0.3987)		
상호작용: D1천x12월		-0.055962 (0.5305)	
상호작용: D5백x12월			-0.082180 (0.3192)
더미변수: 계약월 12월	0.097270*** (0.0073)	0.083399 (0.1601)	0.093645* (0.0822)
건물 경과년수	-0.018624*** (0.0000)	-0.020436*** (0.0000)	-0.019018*** (0.0000)
단지평균용적률	-0.000098 (0.4292)	-0.000038 (0.8440)	-0.000050 (0.7842)
지하철역까지의 거리	-0.000235*** (0.0000)	-0.000208** (0.0125)	-0.000147* (0.0556)
더미변수: 거래지역 강동구	-0.359583*** (0.0001)	-0.429113** (0.0123)	-0.326994** (0.0376)
더미변수: 거래지역 광진구	-0.001685 (0.9888)	0.115067 (0.6145)	0.136190 (0.5110)
더미변수: 거래지역 동작구	-0.193526** (0.0436)	-0.194919 (0.1014)	-0.113136 (0.3027)
더미변수: 거래지역 마포구	-0.199035*** (0.0031)	-0.326835 (0.1399)	-0.240211 (0.2309)
더미변수: 거래지역 서대문구	-0.111992 (0.4512)		
더미변수: 거래지역 서초구	-0.039591* (0.0622)	-0.052361 (0.1821)	-0.008277 (0.8298)
더미변수: 거래지역 성동구	-0.219510*** (0.0014)	-0.132636 (0.3119)	-0.107488 (0.3654)
더미변수: 거래지역 송파구	-0.083755*** (0.0011)	-0.092167* (0.0682)	-0.059239 (0.2185)
더미변수: 거래지역 양천구	0.061040 (0.4285)	0.095941 (0.4490)	0.193521 (0.1422)
더미변수: 거래지역 영등포구	-0.059317 (0.6458)		
더미변수: 거래지역 용산구	-0.212442*** (0.0000)	-0.203506*** (0.0032)	-0.200941*** (0.0031)
더미변수: 거래지역 종로구	-0.280500*** (0.0000)	-0.310557*** (0.0004)	-0.223638** (0.0121)
더미변수: 거래지역 중구	-0.143673 (0.3822)		
상수항	6.513912*** (0.0000)	24.571381*** (0.0059)	0.335196 (0.9831)
Adj. R-Squared	0.613	0.617	0.675
N	600	217	197

※ 연도 고정효과(fixed effect)를 통제함)

2. 정책 대안별 귀착효과에 대한 전망

□ 개편안의 기본방향

- 6월 대통령 직속 정책기획위원회 산하 재정개혁특별위원회가 발표한 보유세 개편안에 따르면 개편 방향은 크게 두 가지로 요약됨
 - 1) 공정시장가액 비율을 단계적으로 100%까지 인상
 - 2) 과표에 따라 부과하는 세율을 0.5~2.0%에서 0.5~2.5%로 인상

□ 분석결과 및 향후 정책 방향

- 종합부동산세(이하, “종부세”)에 대한 공정시장가액과 세율을 조정한다 할지라도 이미 고가주택 보유의 여유가 있는 주택 소유자들에게 귀착되는 부담은 그리 크지 않을 것으로 관측되며, 종부세 인상 요인이 기대된다 하더라도 거주 및 투자 목적의 고가주택에 대한 수요 감소는 당장 현실화되지는 않을 것으로 사료됨
 - 공시가격 9억원 주변에서 공시가격 9억 미만과 9억 이상 아파트의 전세가 차이가 존재하는지 분석 한 결과 공시가격 8억8천~9억원 아파트에 비해 공시가격 9억~9억2천만원 아파트의 단위면적당 전세가격이 오히려 낮은 것으로 나타났음
- 공시가격 상하 범위를 1천만 원 및 5백만 원으로 좁힌 결과 전세가격에 차이가 없는 것으로 나타났음
 - 다른 조건이 일정할 때 종부세 대상이 아닌 아파트에 비해 종부세 대상 아파트의 전세가격이 높지가 않게 나타났으므로 종부세 대상 여부에 따른 전세금 전가효과는 발견되지 않았음
 - 전가를 할 만큼의 충분한 종부세가 부과되지 않았을 수 있으며, 종부세가 증가할 경우 전세금의 전가효과는 다르게 나타날 수 있을 것임
- 향후 종합부동산세와 더불어 재산세도 인상될 수 있다는 주장이 일각에서 제기되고 있음
 - 재정패널조사 자료 분석 결과 2016년 가구 당 재산세 평균은 27.9만원인데 1주택 소유 가구는 23.4만원이었던 것에 비해 2채 이상 다주택자는 56.5만원으로 약 2.4배 높게 납부하고 있는 것으로 나타났음
 - 소득1분위 가구의 가구 당 재산세 평균은 14.0만원이나 2채 이상 보유 가구는 35.8만원으로 약 2.6배 높게 납부하고 있으며, 소득 5분위 가구의 경우는 그 비율이 약 1.7배임
 - 이미 상대적으로 많은 재산세를 납부하고 있는 저소득층 가구, 특히 근로소득이 미미하고 부동산 임대소득에 의존하는 계층에게 재산세가 추가적으로 증가한다면 경제적 부담이 증

가할 수 있음

- 한편 고소득 가구의 경우에는 가구 소득 계층간 형평성의 차원에서 재산세 증가의 정책 여력이 남아 있다고 판단됨
- 주택보유자가 주택을 여러 채 보유하고 임대하지 않는 경우는 공실의 증가에 따르는 사회적 비용이 발생하겠으나 주택을 임대하는 경우는 임대주택 공급의 긍정적 기능도 존재하는 것이므로 다주택자에 대한 중과세 정책은 지역별, 소득계층별로 차별화하여 정교하게 고안할 필요가 있음

○ 본 조사에서 소득계층별 보유세 부담의 역진성이 확인되었음

- 재정패널조사 자료를 통해 주택보유가구의 보유세 세부담을 소득수준별로 분석한 결과 가구소득 1~4분위까지 소득계층별 세부담의 역진 현상이 발견되었고 5분위에 속한 가구의 경우 4분위 가구보다 세부담율이 소폭 높기는 하였으나 여전히 소득 1분위 가구보다는 낮은 것으로 나타남
- 세부담이 역진적인 가장 큰 이유는 고가 주택에 대해서 공시가격이 주택 실거래가격을 제대로 반영하지 못하고 있기 때문으로 판단됨. 공시가격의 평형별, 지역별 불균형이 완화되어야 할 것임
- 과세표준 구간별 적용 세율을 변경하기 위해서는 관련법 개정이 필요함. 공정시장가액의 인상 비율을 동일한 수치로 적용하는 경우 역진성 문제는 상존할 것임
- 과세표준 및 과세표준 구간별 세율이 모두 현실화되는 방향으로 정책이 바뀐다면 현재 재정패널조사 자료를 통해 나타나는 재산세의 역진 구조가 개선될 것임

제5장 결론

1. 종합

□ 보유세 납세 특성

- 종합부동산세는 납부자·납부액 모두 서울에 집중되어 있음
 - 납부건수 기준으로 살펴보았을 때 서울의 재산세 납부건수는 전국의 11%에 불과하지만, 종합부동산세의 57%를 차지하고 있는 것으로 나타남
 - 반면 납부세액을 기준으로 살펴보았을 때 서울이 차지하는 재산세 비중은 30.6%(470억 원)이며, 종합부동산세의 경우 66.4%(45.6억 원)인 것으로 분석됨
- 종합부동산세 결정세액은 2009년을 기점으로 크게 감소하였음
 - 종합부동산세 결정세액은 2009년 1조 2천억 원으로 정점을 찍었으며 이후 점차 감소하여 2016년에는 320억 원으로 1/3 수준으로 감소한 것으로 나타남

□ 주택소유 가구의 특성

- 주택을 소유하고 있는 가구의 경우 자산보다 부채 증가가 두드러짐
 - 주택 소유 가구의 경우순자산은 연평균 1.7% 증가하는데 그쳤는데 반하여 부채는 그 두 배가 넘는 연평균 4.4%나 증가하였음
- 주택소유자가 은퇴연령에 도달하면 자산과 부채 모두가 축소되는 경향을 보임
 - 가구주 연령별로 순자산액과 부채의 변화를 살펴보았을 때 60세를 기점으로 하락하는 모습을 보이고 있어 은퇴연령에 도달하게 되면 기존의 부동산을 처분하여 더 작은 집 등을 구매하면서 부채를 갚고 있는 것이라 볼 수 있음
 - 이러한 관점에서 현재 종합부동산세에서 제공하는 고령자 세액공제를 보다 면밀하게 살펴볼 필요가 있음
- 주택보유자의 자산분위와 소득분위를 기준으로 부채 변화를 살펴보았을 때 상대적으로 상이한 결과가 도출됨
 - 자산분위 대비 부채총액을 살펴보았을 때 1분위는 빚을 줄이고 있으나, 2~3분위는 오히려 부채가 증가되고 있음
 - 소득분위 대비 부채총액을 살펴본 결과 분위에 관계없이 빚이 증가하고 있음

- 결과적으로 주택보유자는 소득보다 자산분위에 따라 빚을 증액하거나 감액하는 경향을 보이는데, 자산 1분위에 속하는 경우 빚을 줄이려고 노력하지만, 2~3분위의 경우 오히려 빚을 더 늘리는 경향을 보임
- 지역별로 수도권 주택 보유자의 순자산은 감소하였으나 비수도권은 증가함
 - 주택소유가구의 부채총액을 비교하여 본 결과 비수도권 거주가구의 부채비율이 수도권에 비하여 크게 증가한 것으로 나타남

□ 주택소유 개인의 특성

- 주택보유자와 미보유자의 총소득을 비교하여 본 결과 특정계층에서 소득증가가 두드러짐
 - 주택보유자에 비해 주택미보유자의 총소득이 더 큰 소득 구간은 2분위, 3분위로 나타남
- 흥미로운 부분은 주택미보유자라도 임대소득이 발생하고 있다는 것임
 - 주택미보유자의 약 1.62%(74명/4,576명)이 부동산 임대소득이 있는 것으로 나타나고 있음
- 한편 보유주택이 증가하였을 때 자산과 부채 역시 크게 증가하고 있음
 - 보유 주택수별 특성을 살펴보았을 때 보유 주택이 1채에서 2채로 늘었을 때 자산은 2배, 부채는 3배 증가함
 - 따라서 대부분의 주택 보유 증가는 순자산 보다 부채의 의한 것일 가능성이 높음
- 부동산 부자가 소득이 적을 수도 있음: 자산분위로 보면 자산이 많은 사람의 경우 소득대비 세금부담이 큰 것으로 볼 때 자산분위가 높아질수록 소득이 높아진다고 보기 어려움.
 - 2015년 주택미보유자의 금융자산은 평균 2,073만원이었으며 보유자의 경우 그 두 배가 넘는 4,785만원으로 나타남
- 주택보유가구 소득분위별 재산세를 살펴보았을 때 소득분위가 1분위에서 5분위로 갈수록 가구소득 대비 재산세가 차지하는 비율이 낮아지는 역진성을 보임
 - 자산분위로 보면 자산이 많은 사람의 경우 소득대비 세금부담이 큰 것으로 볼 때 자산분위가 높아질수록 소득이 높아진다고 보기 어려움. 부동산 부자가 소득이 적을 수도 있음

2. 귀착효과 전망

□ 귀착효과에 대한 전망

- 종합부동산세에 대한 공정시장가액과 세율을 조정한다 할지라도 개인 주택 소유자에게 귀착되는 부담은 크지 않을 것임
 - 이미 고가주택 보유의 여유가 있는 주택 소유자들에게 귀착되는 부담은 그리 크지 않을 것으로 관측됨
 - 종부세 인상 요인이 기대된다 하더라도 거주 및 투자 목적의 고가주택에 대한 수요 감소는 당장 현실화되지는 않을 것임
- 종합부동산세 대상 여부에 따른 전세금 전가효과는 나타나지 않음
 - 공시가격 9억 원을 기준으로 2천만 원 범위 내에서 아파트 전세가 차이가 나타나는지 분석한 결과 기준보다 높은(9억~9억2천만 원) 아파트의 단위면적당 전세가격이 오히려 낮은 것으로 나타남
 - 공시가격 상하 범위를 1천만 원 및 5백만 원으로 좁혀 보았을 때에도 전세가격에 차이가 없는 것으로 나타남
 - 따라서 현재로서는 전가를 할 만큼의 충분한 종부세가 부과되지 않았을 수 있으나 향후 종부세가 증가할 경우 전세금의 전가효과는 다르게 나타날 수 있을 것임
- 종합부동산세와 더불어 재산세도 인상될 수 있다는 주장이 일각에서 제기되고 있음
 - 재정패널조사 자료 분석 결과 2016년 가구 당 재산세 평균은 27.9만원인데 1주택 소유 가구는 23.4만원이었던 것에 비해 2채 이상 다주택자는 56.5만원으로 약 2.4배 높게 납부하고 있는 것으로 나타났음
 - 소득1분위 가구의 가구 당 재산세 평균은 14.0만원이나 2채 이상 보유 가구는 35.8만원으로 약 2.6배 높게 납부하고 있으며, 소득 5분위 가구의 경우는 그 비율이 약 1.7배임
 - 이미 상대적으로 많은 재산세를 납부하고 있는 저소득층 가구, 특히 근로소득이 미미하고 부동산 임대소득에 의존하는 계층에게 재산세가 추가적으로 증가한다면 경제적 부담이 증가할 수 있음
 - 한편 고소득 가구의 경우에는 가구 소득 계층간 형평성의 차원에서 재산세 증가의 정책 여력이 남아 있다고 판단됨
 - 주택보유자가 주택을 여러 채 보유하고 임대하지 않는 경우는 공실의 증가에 따르는 사회

적 비용이 발생하겠으나 주택을 임대하는 경우는 임대주택 공급의 긍정적 기능도 존재하는 것이므로 다주택자에 대한 중과세 정책은 지역별, 소득계층별로 차별화하여 정교하게 고안할 필요가 있음

○ 본 조사에서 소득계층별 보유세 부담의 역진성이 확인되었음

- 재정패널조사 자료를 통해 주택보유가구의 보유세 세부담을 소득수준별로 분석한 결과 가구소득 1~4분위까지 소득계층별 세부담의 역진 현상이 발견되었고 5분위에 속한 가구의 경우 4분위 가구보다 세부담율이 소폭 높기는 하였으나 여전히 소득 1분위 가구보다는 낮은 것으로 나타남
- 세부담이 역진적인 가장 큰 이유는 고가 주택에 대해서 공시가격이 주택 실거래가격을 제대로 반영하지 못하고 있기 때문으로 판단됨. 공시가격의 평형별, 지역별 불균형이 완화되어야 할 것임
- 과세표준 구간별 적용 세율을 변경하기 위해서는 관련법 개정이 필요함. 공정시장가액의 인상 비율을 동일한 수치로 적용하는 경우 역진성 문제는 상존할 것임
- 과세표준 및 과세표준 구간별 세율이 모두 현실화되는 방향으로 정책이 바뀐다면 현재 재정패널조사 자료를 통해 나타나는 재산세의 역진 구조가 개선될 것임

참고문헌

- 김대영. 1998. 부동산세수구조 조정의 지방재정 파급효과. 한국지방행정연구원 연구보고서, 297, 1-148.
- 김준형, 최막중. 2010. 소득계층별 자가소유의 자산증대 효과. 주택연구, 18, 5-26.
- 노영훈. 2005. 종합부동산세의 쟁점사항과 향후 정책과제. 재정포럼, 2.
- 박성욱. 2007. 부동산에 대한 과세의 거시경제적 효과. 제285호. 서울: 한국은행.
- 박준.김재환. 2015. “부동산공시가격 현실화에 따른 지방재정 파급효과 분석”. .국토연구.. 제85권. 국토연구원. pp.137-156.
- 박준. 이태리. 배유진. 정희남. 최수. 2014. 부동산보유세 변화의 경제적 파급효과 분석 연구. 국토연구원.
- 이영.박명호.우석진, 2008, 세제개편안의 쟁점과 방향: 감세와 종합부동산세를 중심으로, 한국조세연구원.
- 이진순, 2005, 부동산 세제의 근본적 개혁방안, 한국조세연구원.
- 전강수. 2012. 토지의 경제학: 경제학자도 모르는 부동산의 비밀, 돌베개.
- 정지선, 윤성만. 2014. 지방자치단체의 재원확충과 부동산정책을 위한부동산세제의 개선방안-주택에 대한 취득세 세율 인하의 타당성 여부 및 재원확충방안을 중심으로. 세무와 회계저널, 15(2), 117-141.
- 정지선.윤성만. 2014. 지방자치단체의 재원확충과 부동산정책을 위한 부동산세제의 개선방안. 세무와 회계저널 15권, 2호: 117-141.
- 지대식.최수, 2003, 부동산 관련 세제의 정비 개선방안 연구, 국토연구원.
- 법무부. 종합부동산세법
- 국세청. 2013. 국세통계연감.
- 한국조세연구원. 재정패널조사(2012-2016)
- 통계청. 가계금융·복지조사(2012-2017)
- 국세통계연보(2005-2016)
- 안전행정부, 2013, 지방세 통계연감.

