



부동산세제 현황 및 최근 논의동향

추계세제분석실 재산소비세분석과

“ 부동산은 취득, 보유, 처분 등 모든 과정에 세금이 부과되며, 현재 12개의 세목이 운용된다. 부동산세제는 95%가 지방정부의 주요 재원으로 사용될 뿐만 아니라 과열된 부동산시장을 안정화시키는 정책수단으로 활용되어 왔다. 정부의 필요에 따라 다주택자, 비사업용 토지 등 특정 항목에 대한 세법개정이 빈번히 이루어지면서 우리나라 부동산세제는 다른 나라와 비교하여 복잡한 형태를 보인다. 우리나라는 OECD국가와 비교하여, 2015년 기준 명목GDP 대비 부동산보유세 비중은 낮았고 부동산거래세 비중은 OECD평균의 4배 수준으로 높게 나타났다.”

2018년 정부 세법개정안의 종합부동산세 과세강화 관련 논의의 기본자료로, 삼국시대부터 시행되어온 부동산세제에 대해 연혁, 과세현황, 국제비교, 개정법률안의 효과 등을 제공

부동산세제 조세체계 (12개 세목)

국세 (6개)		지방세 (6개)	
종합부동산세 농어촌특별세*	보유세	재산세 지역자원시설세 지방교육세*	
인지세 농어촌특별세*	거래세	취득세 등록면허세 지방교육세*	
양도소득세 상속세 증여세	이전세	지방소득세	

*부가세(surtax)임

부동산세제 특징

부동산세입 38조원*
(2016년)

보유세 34 : 거래세 66

주요 세목
(2016년)

재산세 3,235만건 > 취득세 313만건 > 종합부동산세 34만명

부동산세입 귀속
(2018년 당초예산)

중앙정부 5 : 지방정부 95

명목GDP
대비 세입비중
(2015년, OECD 35개국)

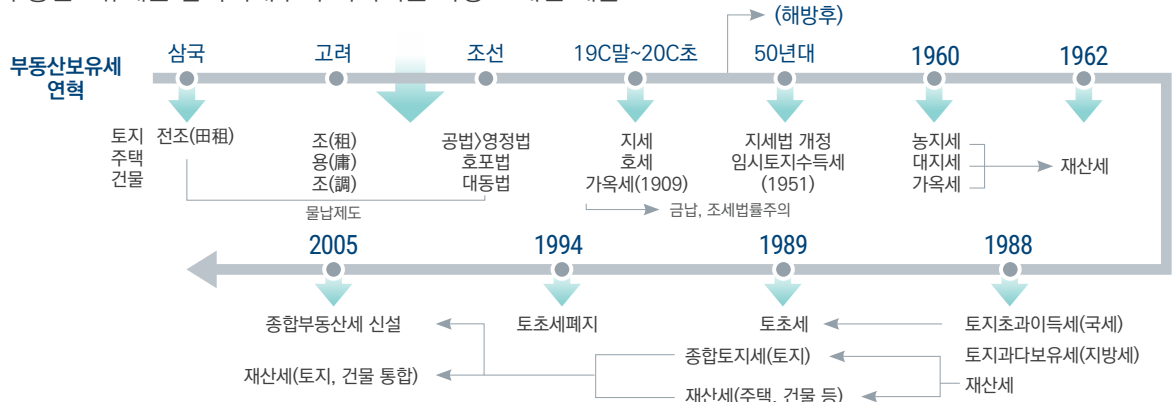
보유세 0.8%(19위) < OECD평균 1.1%
거래세 1.6%(1위) > OECD평균 0.4%

*이전세는 부동산 관련 세입 파악이 어려워 집계에서 제외

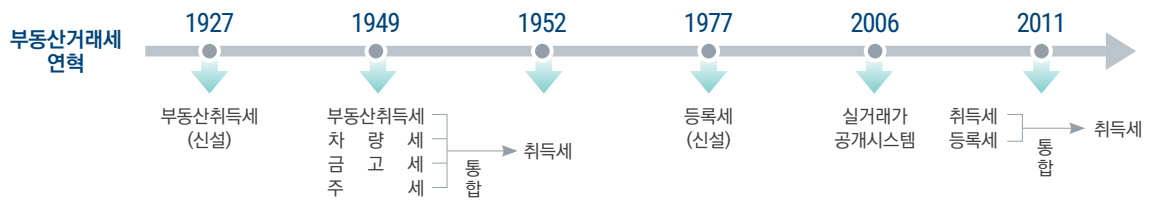
I. 부동산세제의 연혁 및 현황

1. 연혁

부동산보유세는 삼국시대부터 이어져온 가장 오래된 세금



부동산거래세는 토지조사사업 이후 개인의 토지 소유권 거래가 파악되면서 1927년 도입



2. 현황

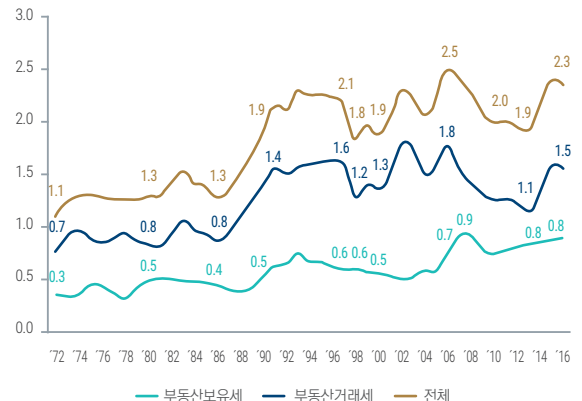
2016년 부동산세제 관련 세입은 38.4조원으로, 총조세 대비 12.1%, 명목GDP 대비 2.3%

부동산보유세는 안정적인 추세인 반면 부동산거래세는 부동산시장과 연동하여 높은 변동성을 나타냄

부동산세제 과세현황 및 비중: 2016년 (조원, %)

구분	보유세	거래세	합계
과세액 (합계 대비 비중)	13.1 (34.1)	25.3 (65.9)	38.4 (100.0)
총조세 대비 비중	4.1	7.9	12.1
GDP 대비 비중	0.8	1.5	2.3

부동산세제 GDP 대비 비중 추이: 1972~2016년 (%)

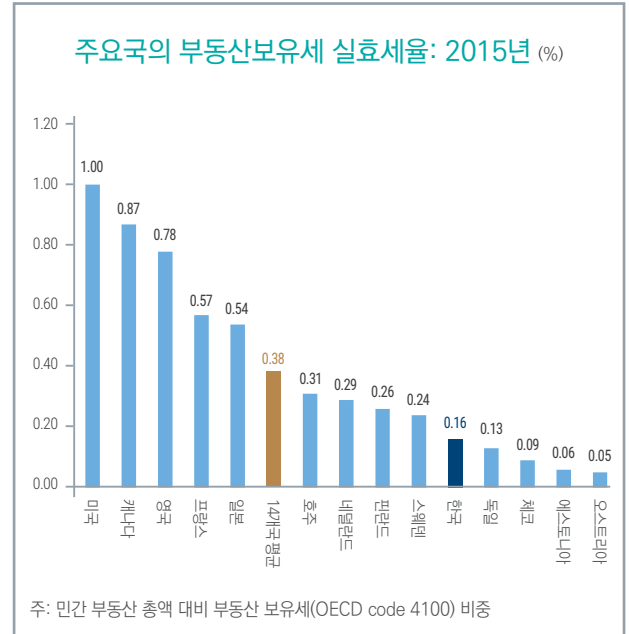
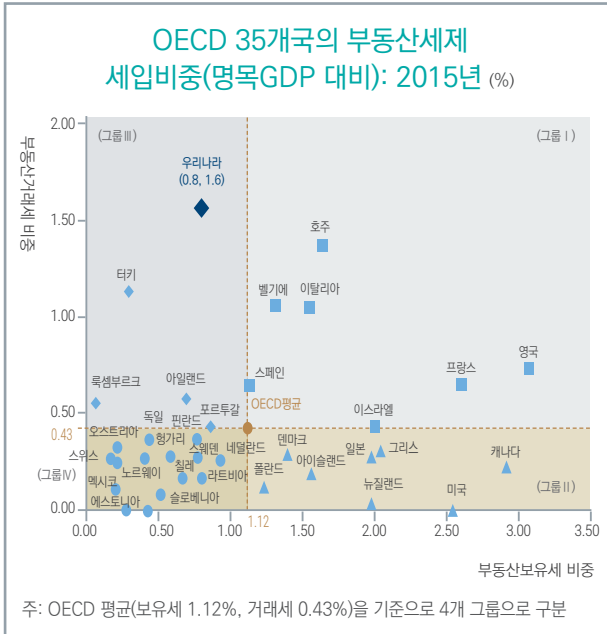


*OECD tax revenue DB를 이용하였으며, 거래세에는 증권거래세가 포함되어 있어 증권거래세분을 제외

II. 부동산세제 국제비교

우리나라는 OECD평균과 비교하여 보유세 비중은 낮고 (0.8% < 1.1%) 거래세 비중은 4배 수준(1.6% > 0.4%)

부동산보유세 실효세율(= 부동산보유세 ÷ 민간 부동산 총액)은 우리나라 0.16%, 주요국 평균 0.38%



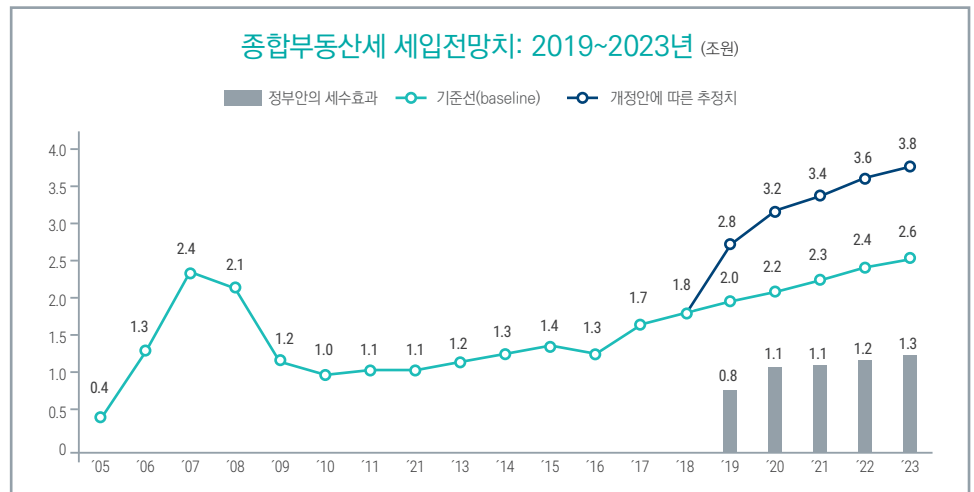
*OECD분류기준 상 양도소득세, 상속 및 증여세, 지방교육세 등은 부동산 부분을 따로 구분하기 어려워 집계에서 제외

III. 2018년 정부 세법개정안

1. 세수효과

세법개정안(8.31.): 공정시장가액비율 단계적 인상, 주택 및 종합합산토지 세율인상, 3주택 이상 추가세율 적용

* 9.13. 대책: 기존 정부안에서 공장시장가액비율을 추가 인상하고 주택에 대한 세율 추가 인상. 특히 서울 등 조정대상지역 2주택에 고세율 적용



*기준선(baseline)은 부동산 공시가격 자연증가 등에 따른 종합부동산세 세입 전망치. 농어촌특별세 등 부가세(surtax) 제외
9.13. 대책을 적용하면 2019년 세수효과를 1.0조원으로 증가하고, 2019년 세입은 3.0조원으로 전망

2. 정책효과: 1세대 1주택

13억원 초과주택부터

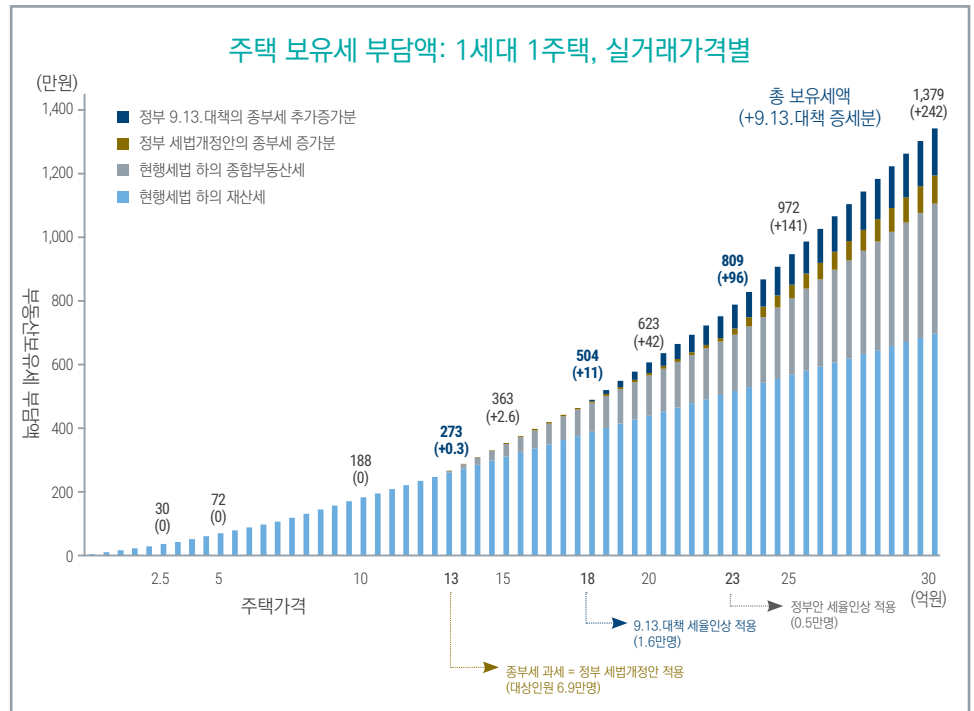
종합부동산세를 부담하고,
정부 세법개정안이 적용됨
(적용대상 6.9만명)
예) 13억원 주택 세 부담 3천원 증가

18억원 초과주택부터

9.13.대책에 따라
세율인상 적용
(적용대상 1.6만명)
예) 18억원 주택 세 부담 11만원 증가

23억원 초과주택부터

정부 세법개정안에 따라
세율인상 적용
(적용대상 5천명)
예) 23억원 주택 세 부담 96만원 증가



* 주택 실거래가의 공시가격 반영비율은 70%로 가정하고, 부가세(surtag) 모두 포함
표기된 숫자는 정부 9.13.대책을 적용하는 경우 전체 부동산보유세(부가세 포함) 부담액이며, 괄호()안은 9.13.대책에 따른 기준선 대비 세 부담증가분

Ⅳ. 최근 논의방향

2018년 동안 증세안 4건, 감세안 3건, 정책조합안 2건이 국회에 제출

증세안

공정시장가액비율과
세율을 인상하는 안

감세안

1세대 1주택을 중심으로
세부담을 경감시키는 안

정책조합안

종합부동산세의
과세를 강화하되,
재산세 또는 취득세 감면을
허용하는 안

부동산세제 법률안별 세수효과 비교: 2019년

구분		적용대상* (만명)	세수효과 (억원)	인당 평균 세수효과(만원)
증세안	A의원안** (9.13.대책)	27.9 (34.9)	6,603 (9,673)	237 (277)
	B의원안	34.9	32,149	921
	C의원안	34.9	35,763	1,025
	D의원안	27.4	166,555	6,079
감세안	E의원안	27.4	-1,716	-63
	F의원안	1.3	-88	-68
	G의원안	4.2	-73	-17
정책 조합안	H의원안	857.2	-6,020	-7
	정부 세법개정안***	40.7	7,130	176

* 2016년 과세인원 기준 ** A의원안은 정부 9.13.대책에 포함된 공정시장가액비율 인상이 제외된 안

*** 정부 세법개정안은 종합부동산세 증세(34.9만명)와 취득세 감면(5.8만건)의 정책 조합안