재산세 세부담상한제도 개선방안

2011. 8.

한국지방행정연구원

제 출 문

행정안전부 장관 귀하

본 보고서를『재산세 세부담상한제도 개선 방안 연구』의 최종보고서로 제출합니다.

2011. 8.

한국지방행정연구원

원 장 한 표 환

연구책임 : 하능식(한국지방행정연구원 수석연구원)

연 구 진 : 이영희(한국지방행정연구원 선임연구위원)

김대영(한국지방행정연구원 연구위원)

유태현(남서울대학교 교수)

한재명(고려대학교 박사과정수료)

김성수(한국지방행정연구원 객원연구원)

목 차

제1장 서론 ····· 1
제1절 연구범위 ····· 1
제2절 연구범위와 방법 ····· 2
제2장 재산세 세부담의 이론적 배경 ····· 4
제1절 재산세의 역할 ····· 4
제2절 재산세 세부담의 결정원칙 ····· 5
제3절 재산가치의 평가방법 ····· 9
제4절 재산세 세부담 상한의 특징 및 논점 ····· 11
제3장 재산세 세부담상한제도의 현황과 실태분석 ····· 14
제1절 세부담상한제도의 의의 및 현황 ····· 14
제2절 재산세 세부담상한제도 실태분석 ····· 20
제3절 세부담상한제도의 문제점 ····· 52
제4장 외국의 세부담 현황 및 시사점 ····· 54
제1절 OECD 국가의 재산세 현황 ····· 54
제2절 선진외국의 재산세 세부담 현황 ····· 74
제5장 재산세 세부담상한제도 개선방안 ····· 90
제1절 기본방향 ····· 90
제2절 주요 개선대안 논의 ····· 90
제3절 개선대안별 시뮬레이션 ····· 97
제6장 요약 및 정책건의 ····· 137
제1절 요 약 ····· 137
제2절 정책제언 ····· 162
참고문헌 ····· 170
부록1. 시뮬레이션 결과 ····· 172
부록2. 2011년 하반기 주택시장 전망 ····· 191
부록3. 추가분석결과 ····· 195
부록4. 추가분석결과II ····· 211

표목차

<표 3-1> 2005년도 재산보유세제 개편 현황 ····· 15
<표 3-2> 재산보유세제 개편에 따른 세율체계 변화 ····· 16
<표 3-3> 재산세 세부담상한제 변천과정 ····· 18
<표 3-4> 원표본 구조(중복제거 등) ····· 21
<표 3-5> 표본의 시계열 구조 ····· 21
<표 3-6> 주택분재산세 부과 건수 ····· 22
<표 3-7> 2010년도 주택분 재산세 세부담 상한 적용현황 ····· 23
<표 3-8> 주택분재산세 부과액 ····· 24
<표 3-9> 주택매매가격 종합지수 증가율의 추이 ····· 26
<표 3-10> 재산세 산정부과액(상한적용) ····· 34
<표 3-11> 재산세 산출세액(상한미적용) ····· 34
<표 3-12> 산정부과액과 실제부과액의 비교 ····· 35
<표 3-13> 가중치 적용 재산세 부과액(상한적용) : 2009년 기준 B/A 비율 적용 ····· 36
<표 3-14> 가중치 적용 재산세 산출세액(상한미적용): 2009년 기준 B/A 비율 적용 ····· 37
<표 3-15> 산출세액과 산정부과액의 차이 ····· 37
<표 3-16> 산출세액과 부과액 간 부과율 ····· 38
<표 3-17> 주택공시가격대별 재산세 세부담 상한 적용현황 ····· 40
<표 3-18> 주택공시가격대별 재산세 세부담 상한 적용현황(사례) ····· 44
<표 3-19> 서울시 주택 재산세 탄력세율 적용 현황 ····· 45
<표 3-20> 경기도 주택 재산세 탄력세율 적용 현황 ····· 46
<표 3-21> 증축의 영향 ····· 51
<표 5-1> 주요 개선 대안 ····· 91
<표 5-2> 추가 개선 대안 ····· 93
<표 5-3> 차등 상한율 적용시 부과세액의 비교 (단위: 원, %) ····· 95
<표 5-4> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국) ····· 98
<표 5-5> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국) ····· 98
<표 5-6> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국) ····· 100
<표 5-7> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국) ····· 101
<표 5-8> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울) ····· 102
<표 5-9> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울) ····· 102
<표 5-10> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기) ····· 103
<표 5-11> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기) ····· 104
<표 5-12> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 107

<표 5-13> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 108
<표 5-14> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 109
<표 5-15> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 109
<표 5-16> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 110
<표 5-17> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 111
<표 5-18> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 112
<표 5-19> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체 ····· 113
<표 5-20> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택 ····· 114
<표 5-21> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 115
<표 5-22> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택 ····· 115
<표 5-23> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국) ····· 118
<표 5-24> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국) ····· 119
<표 5-25> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국) ····· 119
<표 5-26> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국) ····· 120
<표 5-27> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울) ····· 121
<표 5-28> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기) ····· 121
<표 5-29> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체 ····· 124
<표 5-30> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택 ····· 125
<표 5-31> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억초과 6억이하 주택 ····· 125
<표 5-32> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택 ····· 126
<표 5-33> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체 ····· 126
<표 5-34> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체 ····· 127
<표 5-35> 시뮬레이션 결과 요약 I : 세수효과 및 부과율 ····· 132
<표 5-36> 시뮬레이션 결과 요약 II : 상한적용비중 ····· 134
<표 5-37> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 I : 부과율 99%상회시점 ····· 135
<표 5-38> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 II : 상한적용비중 1%하회 시점 ····· 136
<표 6-1> 재산세 세부담상한제 변천과정 ····· 139
<표 6-2> 2010년도 주택분 재산세 세부담 상한 적용현황 ····· 142
<표 6-3> 주요 개선 대안 ····· 154
<표 6-4> 재산세 부과율 추이 전망(전국) ····· 155
<표 6-5> 시뮬레이션 결과 요약 I : 세수효과 및 부과율 ····· 157
<표 6-6> 가격대별 상한적용비중 추이 전망(전국) ····· 158
<표 6-7> 시뮬레이션 결과 요약 II : 상한적용비중 ····· 159
<표 6-8> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 I : 부과율 99%상회시점 ····· 161
<표 6-9> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 II : 상한적용비중 1%하회 시점 ····· 161
<표 6-10> 상한폭 확대에 따른 세부담 증가 사례(공시가격 변동 없는 경우) ····· 164

<표 6-11> 주요 대안별 비교 ····· 165
<부표 1> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울) ····· 172
<부표 2> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울) ····· 172
<부표 3> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기) ····· 173
<부표 4> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기) ····· 173
<부표 5> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 174
<부표 6> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 174
<부표 7> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 175
<부표 8> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 175
<부표 9> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 176
<부표 10> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 176
<부표 11> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 177
<부표 12> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 177
<부표 13> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 178
<부표 14> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체 ····· 179
<부표 15> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택 ····· 179
<부표 16> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 180
<부표 17> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택 ····· 180
<부표 18> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체 ····· 181
<부표 19> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택 ····· 181
<부표 20> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 182
<부표 21> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택 ····· 182
<부표 22> 2011년 상반기 주택건설 실적 및 2011년 하반기 주택건설 전망 ····· 192
<부표 23> 2011년 상반기 주택거래 실적 및 2011년 하반기 주택거래 실적 전망 ····· 192
<부표 24> 2011년 하반기 주택가격 전망 ····· 193
<부표 25> 수도권 매매가 상승 시점 및 주택구입 시기 ····· 194
<부표 26> 추가 개선 대안 ····· 195
<부표 27> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국) ····· 195
<부표 28> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국) ····· 195
<부표 29> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국) ····· 196
<부표 30> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국) ····· 196
<부표 31> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울) ····· 196
<부표 32> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울) ····· 196
<부표 33> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울) ····· 197
<부표 34> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울) ····· 197
<부표 35> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기) ····· 197

<부표 36> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기) ····· 197
<부표 37> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기) ····· 198
<부표 38> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기) ····· 198
<부표 39> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 198
<부표 40> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 199
<부표 41> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 199
<부표 42> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 199
<부표 43> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 200
<부표 44> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 200
<부표 45> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 200
<부표 46> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 201
<부표 47> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 201
<부표 48> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 201
<부표 49> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 202
<부표 50> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 202
<부표 51> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 202
<부표 52> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 203
<부표 53> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 203
<부표 54> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 203
<부표 55> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체 ····· 204
<부표 56> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택 ····· 204
<부표 57> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 204
<부표 58> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택 ····· 204
<부표 59> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체 ····· 205
<부표 60> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택 ····· 205
<부표 61> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 205
<부표 62> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택 ····· 205
<부표 63> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체 ····· 206
<부표 64> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택 ····· 206
<부표 65> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 206
<부표 66> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택 ····· 206
<부표 67> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국) ····· 207
<부표 68> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국) ····· 207
<부표 69> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국) ····· 207
<부표 70> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국) ····· 208
<부표 71> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울) ····· 208

<부표 72> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기) ····· 208
<부표 73> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체 ····· 209
<부표 74> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택 ··· 209
<부표 75> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억초과 6억이하 주택 ··· 209
<부표 76> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택 ··· 210
<부표 77> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체 ····· 210
<부표 78> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체 ····· 210
<부표 4-1> 추가 개선 대안Ⅱ ····· 211
<부표 4-2> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국) ····· 212
<부표 4-3> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국) ····· 212
<부표 4-4> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국) ····· 212
<부표 4-5> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국) ····· 212
<부표 4-6> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울) ····· 213
<부표 4-7> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울) ····· 213
<부표 4-8> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울) ····· 213
<부표 4-9> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울) ····· 213
<부표 4-10> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기) ····· 214
<부표 4-11> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기) ····· 214
<부표 4-12> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기) ····· 214
<부표 4-13> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기) ····· 214
<부표 4-14> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 215
<부표 4-15> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 215
<부표 4-16> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 215
<부표 4-17> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 216
<부표 4-18> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 216
<부표 4-19> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 216
<부표 4-20> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 216
<부표 4-21> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 217
<부표 4-22> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 217
<부표 4-23> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 217
<부표 4-24> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 218
<부표 4-25> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 218
<부표 4-26> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망 ····· 218
<부표 4-27> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망 ····· 219
<부표 4-28> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이 ····· 219
<부표 4-29> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망 ····· 219

<부표 4-30> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체 ····· 220
<부표 4-31> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택 ····· 220
<부표 4-32> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 220
<부표 4-33> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택 ····· 220
<부표 4-34> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체 ····· 221
<부표 4-35> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택 ····· 221
<부표 4-36> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 221
<부표 4-37> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택 ····· 221
<부표 4-38> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체 ····· 222
<부표 4-39> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택 ····· 222
<부표 4-40> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택 ····· 222
<부표 4-41> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택 ····· 222
<부표 4-42> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국) ····· 223
<부표 4-43> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국) ····· 223
<부표 4-44> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국) ····· 223
<부표 4-45> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국) ····· 224
<부표 4-46> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울) ····· 224
<부표 4-47> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기) ····· 224
<부표 4-48> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체 ····· 225
<부표 4-49> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택 225
<부표 4-50> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억초과 6억이하 주택 225
<부표 4-51> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택 226
<부표 4-52> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체 ····· 226
<부표 4-53> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체 ····· 226

그림 목차

<그림 3-1> 전국 주택매매가격 종합지수의 추이(2011.6=100) ····· 25
<그림 3-2> 주택공시가격 기준 산출세액과 부과액의 차이 (서울, 경기도) ····· 42
<그림 3-3> 탄력세율 적용의 영향(서울, 경기도) ····· 47
<그림 3-4> 공정시장가액비율 변동의 영향(서울, 경기도) ····· 48
<그림 5-1> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 3% 증가 ····· 105
<그림 5-2> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 공시가격 3% 증가 ····· 116
<그림 5-3> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-2 ····· 122
<그림 5-4> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-3 ····· 123
<그림 5-5> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-2 ····· 128
<그림 5-6> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-3 ····· 128
<그림 5-7> 공정시장가액비율변화에 대한 부과율의 민감도 ····· 130
<그림 5-8> 공정시장가액비율변화에 대한 상한적용비중의 민감도 ····· 131
<부록그림 1> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 불변 ····· 183
<부록그림 2> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 1.5% 증가 ····· 184
<부록그림 3> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 4.5% 증가 ····· 185
<부록그림 4> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 불변 ····· 186
<부록그림 5> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 1.5% 증가 ····· 187
<부록그림 6> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 4.5% 증가 ····· 188
<부록그림 7> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-4 ····· 189
<부록그림 8> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-4 ····· 190

제1장 서론

제1절 연구범위

1. 연구배경 및 목적

□ **연구의 배경**

○ ‘05년 재산세제 개편으로 인한 납세자의 급격한 세부담 인상을 완화하기 위해 세부담상한제도를 도입하였음

- 그러나 이로 인해 세부담이 과표와 세율에 의해 결정되지 않고 세부담 상한에 따라 결정되는 비정상적인 세액산출 구조가 나타나 법정세액과 부과세액간 괴리 발생

- 아울러 과세대상별(주택, 토지, 건물), 주택 가격대별(3억, 6억, 9억 등)·지역별(수도권&비수도권, 탄력세율적용&미적용 등) 세부담 과세불형평을 야기하여 “동일가격·동일 세부담의 원칙”이 훼손

- 또한, 세부담상한제로 인하여 가격변동분이 실제 재산세부담액의 변동으로 연계되지 않는 구조적 문제 나타남

○ 따라서, 비정상적인 재산세제를 정상화하고 과세불형평을 해소하기 위해 현행 세부담상한제도의 개선이 필요

□ **연구의 목적**

○ 재산세 세부담상한제도의 문제점 분석

○ 외국의 세부담 급증 방지를 위한 제도 연구

○ 재산세 세부담상한제도 개선방안 연구

제2절 연구범위와 방법

□ 대상적 범위

○ 세부담 상한제 적용을 받는 재산세 및 도시계획세

- 주택분재산세 중심
- 과세대상별 비교 목적으로 토지와 건물분 재산세 포함

○ 2005-10년 전국 230개 기초자치단체

- 지역별 분석 목적상 16개 광역자치단체로 구분

□ 내용적 범위

○ 재산세 세부담상한제도 도입배경, 운영현황 및 문제점 분석

- 재산세 세부담상한제 의의, 도입배경 및 제도 연혁 분석 정리
- 재산세 세부담상한제도 운영에 따른 문제점 분석

○ 외국의 세부담 급증 방지를 위한 제도 연구

- 미국 캘리포니아 주의 '78년 제안13호(Proposition 13)와 일본의 고정자산세 및 도시계획세에 대한 과표상한제도 운영 등 주요국의 보유세부담 급증을 방지하기 위한 제도 현황 조사

○ 재산세 세부담상한제도 개선방안 마련 제시

- 재산세 실제 부담액이 주택가격에 상응하게 결정될 수 있는 세부담

상한제도에 대한 개선방안 마련

○ 제도개선안에 대한 세수효과 분석

- 제시된 개선방안별로 시뮬레이션을 실시하여 개별납세자 사례와 자치단체별 효과 제시

○ 공평과세 구현을 위한 장기적 발전방향 제시

- 동일가격·동일세부담 원칙을 구현할 수 있는 세부담상한제의 장기적 발전방향 제시

□ 연구방법

○ 기존연구 문헌검토

- 재산세 이론 및 역할
- 재산과세의 발전방향

○ 해외사례 비교

- 재산세 부담수준 국제비교
- 세부담상한제 외국사례

○ 세부담상한 실태분석 및 개선방안 검토

- 230개 기초자치단체 재산세 DB 구축
- 재산세 DB 분석을 통한 세부담상한 적용현황 검토
- 재산세 DB 자료 이용 개선방안 시나리오별 효과분석
- 세부담상한제 개선방안의 지방재정효과 분석

제2장 재산세 세부담의 이론적 배경

제1절 재산세의 역할

○ 재산세(property tax)는 개인이 소유하는 자산의 가치에 부과되는 조세로 소득세가 포착하지 못하는 자산에 대하여 소득세에 대한 일종의 보완세로서의 역할을 담당하고 있으며, 이는 여러 나라의 공통적인 현상임[1].

○ 즉 재산세의 주 역할은 소득세가 파악할 수 없는 자산에 대한 개인의 부(wealth) 파악하여 과세하는 것임

- 소득세가 개인의 모든 소득을 파악하는데는 한계가 있기 때문에 대부분의 나라에서 개인의 근로소득이나 사업소득을 기준으로 소득세를 부과함
- 그 이외에 소득세로서 포착되지 않는 부는 소득세의 보완세인 재산세로 부담시키고 있음
- 재산세는 재산에 대하여 과세하는 물세이기 때문에 주로 재산이 소재하고 있는 지방자치단체에서 부과·징수하고 있는 지방세로 분류되고 있음

○ 재산세의 과세대상은 국가에 따라 매우 다양하나 일반적으로 부동산관련 재산이 주종을 이루고 있음

- 즉 재산은 크게 토지 등과 같이 형태를 지니고 있는 유형재산과 현금 등과 같이 형태가 없는 무형재산으로 구분되나 재산세의 과세대상은 주로 유형재산에 한정하고 있음
- 현금, 유가증권 등의 유동자산은 계속 변화하기 때문에 일정 시점에서 재산세로 부과하기에는 행정적인 어려움이 있어 그와 관련된 부분은 주로 소득세에서 포착하고 있음
- 따라서 재산세의 과세대상은 주로 토지, 건물, 구축물 등 부동산관련 재산과

1) 김동건, 「현대 재정학」, 박영사 , 1996, pp. 362-364..

선박, 자동차, 항공기 등 운반구관련 재산, 그리고 그림, 가구, 보석 등 고가의 기타재산으로 분류되고 있음

○ 재산세의 핵심은 세율체계에 의한 세부담의 수준과 과세대상의 정확한 평가에 의한 과표의 산정이라고 할 수 있음

- 세율체계는 납세자의 부담능력 혹은 지방공공서비스에 대한 편익과세 등을 고려하여 재산세의 세부담 수준을 결정하면 된다고 봄

- 또한 과세대상에 대한 평가는 세율체계와는 별도로 정확하게 측정되어야 함

○ 이하에서는 재산세 세부담의 공평성 확보를 위해 세부담의 결정 원칙과 평가방법에 대하여 논의하고자 함

제2절 재산세 세부담의 결정원칙

1. 능력에 따른 세부담

○ 공평한 재산세의 부담은 능력에 따라 부담하는 견해와 편익에 따라 부담하는 견해의 두 가지로 나누어짐

○ 능력에 따른 재산세의 부담이란 납세자들이 소유한 부동산의 보유정도가 부담능력을 나타낼 수 있다고 보아 그에 상응하여 세부담 수준을 결정해야 한다는 논리임

- 이때 가장 문제로 부각되는 것은 어떻게 조세의 부담능력을 측정할 수 있는가 하는 것임

○ 능력에 따른 세부담은 고전파 경제학자인 A. Smith 또는 J. S. Mill에 의해 주장되었는데, 특히, J. S. Mill은 공평한 조세부담은 납세자가 조세를 부담함으로써 자신의 효용을 희생하는 것으로서 그 희생의 정도가 납세자간에 공평한 것을 의미한다고 주장함

○ Feldstein(1976) 역시 능력에 따른 세부담이 되도록 하기 위해서는 조세를 부담하기 이전의 효용과 조세 부담 이후의 효용이 동일하도록 해야 한다고 한함

○ 그러나 이러한 주장은 이론적으로는 가능할 수 있으나 현실적으로 적용하기는 불가능하다고 봄

○ 우선 납세자 개개인의 희생 정도에 대한 측정이 어려울 뿐만 아니라 이러한 논리가 실현되려면 납세자가 소유하고 있는 모든 부(wealth)에 대한 측정이 가능해야만 할 것임

○ 또한 부(wealth)에 대한 측정이 가능하다면 부유세 혹은 소득세만으로도 조세부담이 가능하기 때문에 재산세의 필요성은 없었을 것임

○ 이준구(1995)는 경제적 능력에 따른 세부담은 경제적 능력에 대한 측정의 문제도 있지만 조세부담의 크기와 어떻게 연계시켜야 공평한가 하는 점에 대해서도 원칙이 있어야 한다고 봄

- 이에 대한 원칙은 일반적으로 수평적 공평과 수직적 공평의 두 가지 측면에서 접근하고 있음

○ 우선, 수평적 공평은 동일한 경제적 능력의 소유자는 동일한 세금의 부담을 져야한다는 것임

- 즉 부동산 보유와 관련한 세부담에 적용할 경우, 동일한 가격의 부동산을 소유하고 있으면 동일한 재산세가 부담이 되도록 해야 한다는 원칙임

○ 그 다음으로 수직적 공평은 경제적 능력이 큰 소유자는 더 많은 세금의 부담을 해야 한다는 것임

- 기본적으로 이 원칙에 반대하고 있는 사람은 거의 없다고 볼 수 있으나 문제는 경제적 능력이 큰 경우 얼마나 더 많은 조세부담을 부과해야 하는 가에 있음

○ 수평적/수직적 공평에 대한 문제는 쉽게 해결될 수 있는 사안이 아니라고 보며 아직도 세율의 누진도에 대해서는 이견들이 존재하고 있음

- 수직적 공평에 따른 세부담의 대표 세목은 소득과세로 알려져 있음

○ 부동산의 보유에 대한 재산세는 소득과세의 보완적 기능 역할을 수행하기 때문이기도 하지만 일반적으로 편익적 원칙에 의거한 수평적 공평 차원에서 부과되고 있음

2. 편익에 따른 세부담

○ 편익에 따른 세부담은 정부로부터 제공받는 공공서비스에 대한 비용차원에서 부담하는 방법임

○ 이러한 방법은 정부의 지출구조에 따라 편익의 크기가 다르기 때문에 편익의 크기를 제대로 측정하는 것이 공평과세를 실현하는 것이라고 볼 수 있음

○ 이와 같이 정부에서 제공하는 서비스에 대한 편익이 조세 부담의 분배에 기초가 된다는 이론을 제시한 대표적인 학자는 K. Wicksell로 그의 자발적 이론에 근거를 두고 있음

- 즉, 일반적으로 물건을 선택할 때, 각자의 편익에 따라 물건을 선택하고 그에 대한 비용을 지불하듯이 정부에서 제공하는 공공서비스의 편익에 대한 대가를 비용차원에서 조세로 납부해야 한다는 것이 자발적 교환의 기초 이론임

○ 이와 같이 편익에 비례하여 조세부담을 배분하는 방법은 납세자를 설득하는데 경제적 능력에 따른 조세부담에 비하여 용이할 수 있음

○ 그러나 문제는 정부에서 제공하는 공공재에 대한 편익이기 때문에 공공재의 특성인 비배제성과 비경쟁성에 대한 문제가 발생될 것임

- 즉 납세자는 편익 크기의 축소, 혹은 무임승차 등 조세부담을 줄이고자 하는 경향이 강해질 것임

- 따라서 편익에 따른 세부담 역시 경제적 능력에 대한 측정의 문제와 동일한 편익 크기의 측정문제에 부딪치게 됨

○ 따라서 편익에 따른 세부담은 편익과 조세부담이 어느 정도 연계될 수 있어야 가능하다고 봄

○ 그러한 측면에서 편익에 따른 세부담은 주로 지방정부에서 제공하는 서비스에 대한 대가를 지불하는 조세로 활용되고 있음

- 재산세가 편익에 따른 세부담의 원칙에 부합하는 이유는 지방정부에서 제공하는 상하수도, 청소, 도로, 도서관 등 각종 지방공공서비스 편익이 주택 등 해당 지역의 부동산 가치에 반영되기 때문에 그에 대한 과세는 편익과세의 측면에서 적절한 것으로 알려져 왔음

- 특히 토지와 같은 부동산은 지역과 지역간의 이동이 어렵기 때문에 해당 지방정부에서 제공하는 서비스에 대한 편익이 자본가치로 환원된다(Bird and Slack 2002)는 특성이 있어서 재산세가 대표적인 편익과세로 인식되어 왔음

○ 한편 재산세의 부담을 편익에 따라 배분할 때 문제가 없는 것은 아님

- 왜냐하면 주택의 크기가 지방공공재의 양과 완전히 비례하는 것은 아니므로 편익의 정도를 정확하게 파악할 수 있는 것은 아니기 때문임

- 한 예로 A의 주택에 거주하는 주민은 주택의 크기가 B보다 2배가 넓다고 B에 거주하는 주민에 비하여 2배의 지방공공재를 제공받는 것은 아님

- 그럼에도 불구하고 A는 B에 비하여 일반적으로 2배의 재산세를 부담하고 있음

- 뿐만 아니라 재산세로 징수된 세입은 도로, 경찰, 소방 등 직접 또는 간접적으로 주민이 보유하는 주택의 가치를 높이는 공공지출에만 충당되는 것이 아니고, 교육과 같은 재산의 가치와는 상관없는 공공지출에도 충당되기 때문에 부동산의 가치만으로 편익을 논하는데는 한계가 있다고 할 수 있음

○ 미국 등 선진 외국은 매년 세출예산에서 중앙정부로부터의 보조금을 제외한 예산규모를 지역주민의 재산세 부담수준과 연계하여 편성하도록 제도화되어 있음

제3절 재산가치의 평가방법

1. 평가의 의의

○ 재산평가의 의의는 여러 가지가 있을 수 있으나 조세와 관련하여 볼 경우, 재산가치를 정확하게 평가하여 납세자가 부담해야 할 재산세를 부과하는 기초를 마련함으로써 공평한 과세를 실현하는데 있음

○ 재산가치가 정확하게 평가되지 못하면, 세율체계가 아무리 바람직하게 구성되어 있다고 할지라도 납세자가 부담하여야 할 최종 재산세 부담액은 공평할 수가 없기 때문임

○ 따라서 재산세의 세부담을 산정하기 위한 재산가치의 평가 또는 과표의 산정은 조세부담의 규모를 결정하기 위한 과정 중 가장 중요한 부분이라고 할 수 있음

○ 재산가치는 시장가치나 수익가치를 기준으로 하여 평가하거나 또는 비용 개념에 의해 평가되고 있음

- 전자는 현재의 가치만을 기준으로 하는 것이 아니라 미래의 가치까지 감안하여 평가하고 있는 것이고, 후자는 신축된 비용을 감가상각하여 현재의 가치로 환산하여 평가하는 것임

○ 따라서 재산의 평가방법은 크게 시장접근법, 소득접근법, 비용접근법의 세 가지로 구분할 수 있음

○ 각 방법은 평가대상의 종류에 따라 서로 다른 장·단점을 지니고 있기 때문에 일률적으로 어느 방법이 가장 좋다고 하기 어려움

- 비용접근법은 신축건물이나 특수목적의 건물을 평가하는데 적합하고, 거래가 빈번한 아파트 등 공동주택의 평가는 시장접근법이 그리고 임대를 목적으로 하는 상업용건물의 경우에는 소득접근법이 바람직한 것으로 알려져 있음

- 그러나 대부분의 선진국에서는 주로 시장접근법에 의해 재산가치를 평가하면서 필요에 따라 다른 평가방법을 참고하고 있음

2. 평가방법의 비교

○ 부동산을 평가하는 세 가지 방법은 모두 장점과 단점을 동시에 갖고 있기 때문에 한 가지 방법을 선택하는 작업은 용이하지 않음

○ 비용접근법은 원가방식이라고 부르기도 하는데[2] 건물의 신축비용에서 감가상각된 비용을 제외한 현재의 가치를 추계하여 평가하는 방법임

- 비용접근법은 1929년 주식시장의 붕괴로 인해 시장가격이 가치의 중심이라는 개념이 흔들리면서 발전되었음

- 그러나 비용접근법에 의한 평가방법은 1960년 때까지 널리 활용되다가 그 이후부터는 부동산에 대한 미래의 투자가능성에 관심이 집중되면서 활용도가 점차 떨어지기 시작하였음

○ 시장접근법은 최근에 거래된 유사한 사례를 기초로 건물의 시장가치를 도출하는 평가기법임

- 시장접근법은 거래사례비교법(comparable sales approach)이라고도 불려지는데, 시장접근법의 가장 중요한 부분은 유사건물에 대한 자료를 구하는 것이라고 할 수 있음

○ 소득접근법은 해당 부동산으로부터 창출되는 소득에 기초하여 재산의 가치를 평가하는 방법임

- 즉 소득접근법은 부동산의 시장가치를 미래에 기대되는 소득을 현재가치로 환원한 값으로 보고 있음

- 부동산의 가격은 일반적으로 해당 부동산의 수익성을 반영하여 형성되는 것이고, 수익은 부동산의 경제적 가치의 본질을 형성하는 것임

2) 안정근(2000)에 의하면 비용접근법은 건물의 재생산비용이나 대체비용을 추계하는 것이기 때문에 건물의 원가비용과는 차이가 있다고 보는 관계로 비용접근법과 원가방식과는 차이가 있다고 한다.

- 따라서 소득접근법은 상가건물과 같이 수익이 계속적으로 발생되는 경우에 아주 바람직한 평가방법으로 알려져 있음

○ 그러나 부동산에 대한 개념이 미래의 투자가치로 전환되면서 이에 대한 평가 역시 시장가치에 역점이 두어졌기 때문에 시장접근법이나 수익접근법이 최근 가장 많이 사용되는 평가방법임

○ 이들의 평가방법이 바람직한 이유는 대부분의 국가에서 재산세는 토지와 건물을 포함하여 부과하고 있으므로 시장의 거래가격 또는 임대가격에 기초하여 평가하는 것이 타당하다고 보기 때문임

○ 그러나 부동산에 대한 거래사례가 없거나 자료가 부족하여 정확한 평가를 하지 못하는 경우가 있을 수 있다는 단점이 있음

제4절 재산세 세부담 상한의 특징 및 논점

○ 재산세의 세부담 상한은 납세자의 급격한 세부담을 완화하기 위한 제도로 일반적으로 국가의 경제상황 또는 납세자의 세부담 경제능력을 고려하여 탄력적으로 운영함

- 즉 경기 침체로 인한 실질소득 강등 또는 은퇴 후 경제적 능력 저하 등 재산세 납부에 한계가 있는 경우 세부담 상한제, 또는 특례조치 등에 의해 감면하고 있음

○ 현행 재산세제도는 서민층의 세부담이 전년에 비하여 급격하게 증가하지 않도록 상한제도를 두고 있음

- 즉 주택공시가격이 3억원이하는 5%, 3억~6억원이하는 10%, 6억초과 주택은 30%의 상한율을 차등 적용하고 있음

○ 세부담 상한제도는 2005년 건물과 토지를 통합하는 과정에서 과표가 현실화되면서 재산세 부담이 급격하게 증가하는 것을 완화하고자 도입되었음

○ 그러나 서민층을 위한 좋은 의미로 도입한 상한제도가 제도상의 문제로 인하여 또 다른 문제를 발생시키고 있음

- 파생되는 문제는 크게 두 가지 인데, 하나는 재산세 상한율로 인하여 동일한 공시가격 주택임에도 불구하고 재산세 세부담이 서로 다르다는 점임

- 또 다른 하나는 주택공시가격이 전년에 비하여 낮아졌음에도 재산세는 전년에 비하여 많이 내야 하는 문제가 발생됨

○ 이러한 문제는 납세자가 전년에 상한제도에 의해 혜택을 받았다는 인식보다는 재산세가 시가를 제대로 반영하지 못한다는 인식을 갖게 함

- 전국 세부담상한 적용 대상이 677만 건(전체 과세대상의 49.2%)인데, 이중에서 3억원 이하가 49%인 601만 건을 차지하고 있으며, 세부담상한 적용 총 주택 중 산출세액과 부과세액이 90% 이상 차이나는 경우가 39.3% 정도나 됨

○ 우리나라는 재산세의 세율구조가 초과누진세율체계로 되어 있어 세부담 상한의 필요성이 그다지 크지 않다고 봄

- 현행 재산세는 4단계(0.1%~1.4%)의 초과누진세율구조로 되어 있음

○ 외국의 경우에는 재산세가 대부분 단일세율체계로 되어 있어 우리와 사정이 다름

○ 세부담 상한의 대표적인 사례가 미국 캘리포니라주의 Proposition 13인데, 이 경우는 우리나라와 달리 모든 주택 소유자를 대상으로 과표와 세율에 상한을 두고 있음

- 캘리포니아주는 1978년 재산세 세부담의 급격한 상승이 조세저항으로 나타나면서 과표와 세율에 대한 상한을 정하는 제도를 도입하여 재산세 세부담을 완화시키고 있음

- proposition 13에 의한 재산세 세부담 상한제도는 현재까지 운영되고 있으며, 캘리포니아주는 이로 인한 세수손실이 주요한 문제로 대두되고 있는 실정임

○ 일본 자치단체의 경우에도 조례감액제도를 두고 세부담이 전년대비 10%를

초과하지 못하도록 하고 있는데, 일본 역시 모든 주택을 대상으로 함

○ 우리나라의 현행 재산세는 4단계(0.1%~1.4%)의 초과누진세율구조로 되어 있어 저가 주택 소유자에게 낮은 세율을 부과함으로써 고가 주택 소유자에 비하여 세부담 혜택을 부여하고 있음

○ 그럼에도 불구하고 세부담 상한제를 별도로 두어 세부담이 일정율 이상 증가하지 않도록 하는 것은 중복적인 혜택뿐만 아니라 재산세의 세율체계를 복잡하게 하는 요인이 됨

○ 결국 재산세 세부담 상한제는 일시적으로 서민들의 세부담이 급등하는 것은 막을 수 있었으나, 이로 인하여 납세자간 세부담 형평성 등의 문제가 발생되므로 상한율을 상향조정하면서 종국에는 폐지하도록 해야 할 것임

○ 세부담 상한제는 저가주택의 소유자가 경제적인 능력이 낮다고 판단하여 저가주택 소유자에게 혜택을 주고자 하는 정책이지만, 이러한 조치는 자가주택을 보유하지 못하는 계층에 비하여 결과적으로 혜택을 받게 되므로 불공평하다는 견해도 있음

- 특히, 재산세의 세율구조가 초과누진세율체계로 수직적 능력원칙은 이미 반영되어 있는데 별도의 세부담 상한조치에 의한 이중혜택은 재산세 세부담의 공평과세 실현에 걸림돌이 될 수도 있음

○ 특히, 재산세 세부담 상한이 5%, 10%, 30%의 낮은 비율로 되어 있어 주택가격공시가 상승하다가 낮아지게 되어도 재산세 세부담은 증가하는 모순을 지니고 있는 실정임

○ 향후 재산세 세부담 상한으로 야기되는 문제는 상한비율의 상향조정 혹은 공정한 과표 및 세율체계의 개편을 통한 상한제도의 폐지 등을 고려할 수 있다고 봄

제3장 재산세 세부담상한제도의 현황과 실태분석

제1절 세부담상한제도의 의의 및 현황

1. 세부담상한제도의 의의

가. 재산보유세제 개편의 추진 배경 및 내용

○ 2002년 하반기와 참여정부 출범 초기부터 서울의 강남 지역을 중심으로 재건축 대상 아파트가격이 폭등하였고 이에 따라 부동산투기가 극심해지면서 이를 해결하기 위한 노력의 일환으로 보유세제 개편이 추진되었음

- 아파트가격의 폭등은 크게 두 가지 측면에서 보유세제의 개편을 촉발하는 계기가 되었음

  · 첫째, 재산보유에 대한 세부담을 증가시킴으로써 재산보유 유인을 감소시켜 부동산투기를 억제하고자 했음

  · 둘째, 재산세과표가 실제 아파트가격을 반영하도록 함으로써 납세자간 재산세 납부의 공평성을 제고시키고자 했음

- 첫 번째 계기인 재산세 부담을 가중시킴으로써 부동산의 과다보유를 억제하고자 하는 정책은 그 실효성에 대해 학자마다 견해가 다른 쟁점사항이었음

- 반면 두 번째 계기에 해당하는 납세자 세부담의 불공평성 문제 해소 정책은 보유세제의 개편을 촉발시킨 주요 원인으로 평가됨

  · 재산보유세제의 세부담 불공평성 문제는 그 이전에도 개선 과제이었지만 낮은 과표현실화율로 말미암아 납세자의 재산세 부담이 크지 않기 때문에 직접적인 불만을 야기하지는 않았음

· 하지만 부동산가격의 급등과 과표현실화의 제고에 따라 재산세 부담이 급상승하면서 그간 내재되어 있던 문제가 표출되었음

○ 재산보유세제의 세부담 강화와 불공평성 완화는 2003년 10.29 대책과 2005년 8.31 대책에 따라 어느 정도 성과를 거두었음

– 특히 재산보유세제 개편에 따른 과표현실화 제고와 종합부동산세 도입은 세부담을 급격히 상승시키는 계기로 작용하였음

– 아울러 그 동안 재산세는 과세대상을 건물과 토지로 이원화하여 각각 원가방식과 시가방식을 적용하여 평가하면서 세부담 불공평성의 문제를 안고 있었는데, 2005년부터 주택의 경우 그 건물과 토지를 통합하여 시가방식으로 평가하는 체제로 변경되면서 종전의 문제를 일부 완화하게 되었음

○ <표 3-1>은 재산보유세제 개편에 따른 변화를 구체적으로 정리하여 나타내고 있음

– 2005년부터 시행된 재산보유세제의 주요 특징은 종합토지세의 폐지와 더불어 종합부동산세를 도입하였다는 점과 주택에 한하여 건물과 토지를 통합하여 평가·과세하도록 변경하였다는 점임

– 종합토지세가 재산세와 종합부동산세로 통·폐합되면서 건물과 토지 또는 용도에 따른 과세대상이 매우 복잡한 구조를 형성하게 되었음

<표 3-1> 2005년도 재산보유세제 개편 현황

과세대상		제도 개편 전	제도 개편 후	
			재산세	종합부동산세
주택	토지	종합토지세(종합합산)	주택분	주택분(6억원 초과)
	건물	재산세		
사업용 건축물	토지	종합토지세(종합합산)	토지분	토지분(40억원 초과)
	건물	재산세	건물분	-
일반토지		종합토지세(종합합산)	토지분	토지분(3억원 초과)
농·공업용 토지		종합토지세(별도합산)	토지분	-

○ <표 3-2>는 재산보유세제 개편에 따른 세율체계의 변화를 요약하여 나타낸 것임

- 재산세는 부동산 소재 해당 자치단체 관내를 대상으로 인별 합산을 적용하여 집계한 전체 부동산 과표에 대해 초과누진과세하고, 종합부동산세는 세대별 전국 합산하여 산출한 전체 부동산 과표에 대해 초과누진과세하는 것을 원칙으로 하였음

- 하지만 2008년 12월 헌법재판소의 위헌결정(2008. 11. 13. 2006헌바112 등)에 따라 주택분 및 종합합산대상 토지분 종합부동산세 과세방식이 세대별 합산방식에서 개인별 합산방식으로 변경되었음[3)]

<표 3-2> 재산보유세제 개편에 따른 세율체계 변화

구분		개 편 전 (재산세 및 종토세)	1차(시·군·구) 재 산 세	2차(국가) 종합부동산세	
				과 세 대 상	세율
토지	종합합산	0.2～0.9% (9단계)	0.2～0.5% (3단계)	과표 1억5천만원 초과분	1.0%～4.0% (3단계)
	별도합산	0.3～2% (9단계)	0.2～0.4% (3단계)	과표 24억원 초과분	0.6～1.6% (3단계)
	분리과세	0.1% 0.3% 5.0% (3종 정율세율)	0.07% 0.2% 4.0% (3종 정율세율)	과세안함	
주택		토지(종토세):0.2~5.0% 건물(재산세):0.3~7.0% ※각각별도과세	토지·건물 통합평가 및 과세 0.15～0.5% (3단계)	과표 3억원 초과분 ※ 과세제외대상 -별장,임대주택,기숙사및사원용주택,미분양아파트 등	1.0～3.0% (4단계)
건축물		0.3% 0.6% 5.0% (크게 3종 정율세율)	0.25% 0.5% 4.0% (크게 3종 정율세율)	과세안함	

나. 세부담상한제도의 도입과 그 의의

○ 2005년 보유세제 개편에 따라 주택에 대한 과세표준 산정방식이 종전

3) 2005년 도입된 종합부동산세는 불과 3년 안팎의 운영 끝에 2008년 11월 13일 그 핵심 틀에 해당하는 주택 및 토지에 대한 [세대별 합산과세] 방식이 혼인과 가족생활의 안정을 보장하는 헌법의 규정에 위반된다는 헌법재판소의 판결에 의해 위헌이 결정되었다(2008년부터 종합부동산세의 세대별 합산과세 중단). 이에 더하여 [주거 목적의 1주택 장기 보유자], [장기 보유자가 아니더라도 별다른 재산이 없거나 수입이 없는 자]를 대상으로 한 일률적 종합부동산세 과세에 대하여 헌법 부합치 판결이 내려졌다.

의 건물 원가방식에서 토지와 건물을 합한 시가방식을 적용하여 일괄 평가하도록 변경됨에 따라 급격한 재산세 상승에 따른 세부담 급증의 완화가 요구되었음

- 재산세 세부담상한제도는 세부담이 일시에 급등할 경우 재산세 세부담 인상 폭을 제한하도록 하기 위한 대책으로 도입되었음

2. 세부담상한제도의 현황

가. 대상세목 및 내용

○ 세부담상한제도의 대상 세목은 재산세와 도시계획세에 한정됨[4)]

○ 세부담상한제도의 구체적인 내용은 다음과 같음

- 해당 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 일정비율을 초과하는 경우에는 그 일정비율에 해당하는 금액을 해당 연도의 부과액(징수액)으로 함(지방세법 제122조)

- <표 3-3>에 제시되어 있듯이, 주택에 대한 세부담상한제는 2005년 도입 당시 주택공시가격과 무관하게 전년도 부과액의 150%로 일괄 설정되었으나, 2006년부터 2007년까지는 주택공시가격을 기준으로 3억원 이하는 105%, 3억원~6억원 이하는 110%, 6억원 초과는 150%로 변경되었음

- 한편 2009년 2월 6일 개정된 지방세법의 부칙 제3조에 따르면 세부담상한의 개정 규정은 2008년 6월 1일 현재 납세의무가 성립하는 분부터 적용하도록 하고 있음

- 이에 따라 2008년 이후부터는 주택공시가격 기준 6억원 초과 주택의 세부담상한이 130%로 변경되었음

---

4) 지방세법 개정(2010.2.26.)에 따라 2011년부터 재산세와 도시계획세는 재산세로 통합되었다. 이에 따라 기존의 도시계획세는 과세특례라는 별도의 명칭으로 불리고 있다. 이런 까닭에 여기서 말하는 도시계획세는 엄밀히 말하면 2011년 현재 재산세 과세특례에 해당한다. 본 연구에서는 재산세 과세특례(구 도시계획세) 이외 주택분 재산세만을 대상으로 분석을 전개하였다. 이는 세부담 상한이 재산세 과세특례와 주택분 재산세에 동일한 방식으로 적용되기 때문이다.

<표 3-3> 재산세 세부담상한제 변천과정

구분	2005년 [법률 제7332호, 2005.1.5]	2006년 ~ 2008.5.31 [법률 제7972호, 2006.9.1]	2008.6.1 ~ [법률 제9422호, 2009.2.6]
주택 (주택공시가격 기준)	3억원 이하 150% 3억원~6억원 이하 150% 6억원 초과 150%	105% 110% 150%	105% 110% 130%
토지, 건물	150%	150%	150%

나. 직전 연도 재산세액 상당액 산정기준[5)]

1) 토지

○ 직전 연도의 과세표준이 있는 경우

– 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 산출한 세액(다만, 납세의무자 및 토지 현황이 직전 연도와 일치하는 경우 직전 연도에 해당 토지에 과세된 세액)

○ 직전 연도의 과세표준이 없는 경우

– 해당 연도 과세대상 토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 산출한 세액(다만, 토지의 분할·합병으로 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준이 없는 경우 다음의 구분에 따른 세액)

– (1) 분할·합병 전의 과세대상 토지에 비하여 면적 또는 지분의 증가가 없는 경우

· 직전 연도에 분할·합병 전의 토지에 과세된 세액 중 해당 연도에 소유하고 있는 면적 또는 지분에 해당되는 세액

5) 지방세법시행령 제118조 세부담 상한의 계산방법을 참조하였다.

- (2) 분할·합병 전의 과세대상 토지에 비하여 면적 또는 지분의 증가가 있는 경우

· 분할·합병 전의 과세대상 토지의 면적 또는 지분에 대하여 1)에 따라 산출한 세액과 분할·합병 후에 증가된 과세대상 토지의 면적 또는 지분에 대하여 1) 및 2) 외의 부분 본문에 따라 산출한 세액의 합계액

○ 과세대상 구분의 변경이 있는 경우

- 해당 연도의 과세대상의 구분이 직전 연도 과세대상 토지에 적용되는 것으로 보아 해당 연도 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 산출한 세액

○ 주택이 멸실되어 토지로 과세되는 경우로서 주택을 건축 중인 경우

- 다음 계산식에 따라 산출한 세액 상당액

· 멸실 전 주택에 실제 과세한 세액 × (130/100)n

· n = (과세 연도 − 멸실 전 주택에 실제 과세한 연도 − 1)

2) 주택 및 건축물

○ 직전 연도의 과세표준이 있는 경우

- 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 과세대상별로 산출한 세액(직전 연도 해당 주택 및 건축물에 과세된 세액이 있는 경우 그 세액)

○ 신축·증축 등으로 직전 연도의 과세표준이 없는 경우

- 주택 및 건축물이 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 과세대상별로 산출한 세액

○ 용도변경 등으로 세율이 적용되거나 적용되지 아니한 경우

- 해당 세율이 적용되거나 적용되지 아니한 것으로 보아 직전 연도의 법령과

과세표준 등을 적용하여 산출한 세액

○ 산출한 세액 상당액이 해당 주택과 주택가격(「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 주택가격을 말한다)이 유사한 인근 주택의 소유자에 대하여 직전 연도에 과세된 세액과 현저한 차이가 있는 경우

- 그 과세된 세액을 고려하여 산출한 세액 상당액

○ 비과세·감면규정이 적용되지 아니하거나 적용된 경우

- 직전 연도에도 해당 규정이 적용되지 아니하거나 적용된 것으로 보아 세액 상당액을 계산

제2절 재산세 세부담상한제도 실태분석

1. 자료 및 분석방법

가. 자료

○ 본 연구는 행정안전부 산하 지방세정보화사업단이 제공한 자료에 근거하여 분석을 진행함

- 기본적으로 2005~2010년의 기간 동안 재산세 관련 세부자료임

- <표 3-4>에서 볼 수 있듯이 본 연구의 표본자료는 총 규모가 2백만개에 이르며, 이 가운데 경기 51만개, 서울 20만개 등으로 구성되어 있음

- 재산세 세부담상한제는 전년도 부과액이나 직전연도 재산세액상당액에 근거하여 운영되기 때문에 표본은 각 물건을 대상으로 2005~2010년에 걸쳐 재산세 관련 현황을 모두 갖춘 것으로 한정해야 할 것임

<표 3-4> 원표본 구조(중복제거 등)

시도	시도코드	표본수(개)	연도					
			2005	2006	2007	2008	2009	2010
서울	11	200,508	4,997	0	38,210	0	109,492	47,809
부산	26	157,132	13,836	22,213	33,814	26,135	27,584	33,550
대구	27	86,839	12,650	9,226	18,978	13,364	15,317	17,304
인천	28	98,475	18,952	8,204	13,785	16,333	16,444	24,757
광주	29	48,092	8,751	1,762	9,403	7,605	9,466	11,105
대전	30	45,605	7,524	4,517	7,784	4,046	7,942	13,792
울산	31	40,515	5,395	0	7,323	9,205	9,252	9,340
경기	41	510,207	75,999	36,754	66,712	62,451	152,325	115,966
강원	42	141,996	24,551	12,759	12,968	27,927	30,426	33,365
충북	43	77,434	18,432	6,805	7,370	0	21,131	23,696
충남	44	110,542	40,332	4,725	6,669	0	28,466	30,350
전북	45	94,727	21,695	7,758	8,357	18,837	19,030	19,050
전남	46	115,284	22,531	16,509	13,518	13,449	24,553	24,724
경북	47	143,411	37,009	12,381	0	29,818	32,102	32,101
경남	48	137,863	41,472	12,561	0	22,581	25,667	35,582
제주	50	9,859	1,369	1,888	0	0	3,298	3,304
합계		2,018,489	355,495	158,062	244,891	251,751	532,495	475,795

자료 : 지방세정보화사업단(2011.6)

- <표 3-5>는 2005부터 2010년의 기간 동안 연속적으로 재산세 자료가 존재하는 매년의 표본수를 정리하여 나타낸 것임

· 동 표에 따르면 2009~2010년의 기간 동안 연속적으로 누락 없이 관련 자료가 주어진 표본의 개수는 총 396,497개이며, 이는 전체 표본에서 19.6%를 차지함

<표 3-5> 표본의 시계열 구조

시도	시도 코드	표본수(개)	연도						09~10년도 연속표본 비율(%)
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	
서울	11	200,508	0	0	0	0	45,866	47,809	22.9
부산	26	157,132	0	0	23,394	25,999	27,551	33,550	17.5
대구	27	86,839	0	0	11,332	13,348	15,307	17,304	17.6
인천	28	98,475	0	0	0	16,294	16,425	24,757	16.7
광주	29	48,092	0	0	7,568	7,594	9,466	11,105	19.7
대전	30	45,605	385	1,112	3,222	4,046	7,942	13,792	17.4
울산	31	40,515	0	0	7,273	9,158	9,239	9,340	22.8
경기	41	510,207	12,543	13,613	49,011	62,325	80,352	115,966	15.7
강원	42	141,996	5,486	9,965	12,116	27,744	30,344	33,365	21.4
충북	43	77,434	0	0	0	0	21,093	23,696	27.2
충남	44	110,542	0	0	0	0	28,422	30,350	25.7
전북	45	94,727	2,364	2,419	2,428	18,754	19,005	19,050	20.1
전남	46	115,284	0	0	9,149	13,435	24,539	24,724	21.3
경북	47	143,411	0	0	0	29,722	32,018	32,101	22.3
경남	48	137,863	0	0	0	22,525	25,630	35,582	18.6
제주	50	9,859	0	0	0	0	3,298	3,304	33.5
합계		2,018,489	20,778	27,109	125,493	250,944	396,497	475,795	19.6

자료 : 지방세정보화사업단(2011.6)

○ <표 3-6>은 2005년부터 2010년까지 주택분재산세 부과 건수를 나타낸 것임

- 주택분재산세 부과건수는 2005년 약 12.1백만건에서 2009년 약 13.2백만건으로 증가하였음

- 2010년의 경우 주택분재산세는 약 13.8백만건 부과된 것으로 파악되고 있음

· 세부적으로 경기도 3.1백만건, 서울 2.6백만건 등의 수준을 나타내고 있음

<표 3-6> 주택분재산세 부과 건수

단위 : 건

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010
전국	12,109,886	14,113,229	13,241,580	13,435,982	13,179,771	13,757,338
수도권	5,704,930	5,945,539	6,022,974	6,116,135	6,313,916	6,462,771
지방	6,404,956	8,167,690	7,218,606	7,319,847	6,865,855	7,294,567
서울	2,343,961	2,391,194	2,327,446	2,509,636	2,572,968	2,616,209
부산	844,233	1,061,427	1,508,749	1,636,523	1,072,566	970,480
대구	595,257	591,894	617,151	638,862	667,889	711,126
인천	699,770	754,601	714,394	749,424	762,487	773,631
광주	378,342	649,973	371,603	380,052	394,925	421,912
대전	369,793	752,424	513,880	390,384	395,788	405,280
울산	258,251	354,913	264,739	286,798	291,721	299,402
경기	2,661,199	2,799,744	2,981,134	2,857,075	2,978,461	3,072,931
강원	446,371	642,379	400,694	415,107	421,649	462,800
충북	383,750	636,716	384,868	397,561	406,352	450,905
충남	500,911	514,502	515,186	533,566	543,695	618,749
전북	462,234	489,102	465,800	478,291	479,996	516,682
전남	465,720	551,542	424,624	420,790	429,958	493,303
경북	766,162	864,468	739,089	722,986	726,406	784,250
경남	790,107	887,864	866,878	871,493	886,906	1,008,140
제주	143,825	170,486	145,345	147,434	148,004	151,538

주 : 2010년도 부과건수는 지방세정보화사업단 추계치임(2011.4)
자료 : 행정안전부, 『지방세정연감』, 각 연도

- <표 3-7>은 2010년을 기준으로 할 때 지역별 재산세 세부담 상한 적용현황을 정리하여 나타내고 있음

· 동 표에 따르면 전체 주택분 재산세 부과건수 1,376만건 가운데 상한 적용 건수는 677만건(49%)을 차지하고 있음

· 주택공시가격 구간을 대상으로 주택분 재산세 상한적용 건수가 차지하는 비중을 살펴보면, 3억 이하 주택은 49%, 3억 초과~6억 이하 주택

은 61%, 6억 초과 주택은 19%의 수준을 나타내고 있음

<표 3-7> 2010년도 주택분 재산세 세부담 상한 적용현황

단위 : 만건

구분	계					~3억이하			3억~6억			6억초과		
	계	산출		상한적용		소계	상한적용		소계	상한적용		소계	상한적용	
전국	1,376	699	51%	677	49%	1,227	601	49%	113	69	61%	35	7	19%
수도권	646	173	27%	473	73%	505	399	79%	106	68	64%	35	7	19%
지방	729	526	72%	204	28%	722	203	28%	8	1	15%	0	0	4%
서울	262	85	33%	176	67%	167	132	79%	65	39	60%	30	6	19%
부산	97	57	58%	40	42%	95	40	42%	2	1	36%	0	0	8%
대구	71	66	93%	5	7%	69	5	7%	2	0	6%	0	0	0%
인천	77	26	34%	51	66%	74	51	69%	3	1	21%	0	0	1%
광주	42	39	91%	4	9%	42	4	9%	0	0	2%	0	0	8%
대전	41	20	50%	20	50%	39	20	51%	1	0	16%	0	-	0%
울산	30	16	52%	14	48%	29	14	49%	1	0	10%	0	-	0%
경기	307	62	20%	245	80%	265	216	82%	38	28	75%	5	1	18%
강원	46	36	78%	10	22%	46	10	22%	0	0	6%	0	-	0%
충북	45	33	73%	12	27%	45	12	27%	0	0	9%	0	0	8%
충남	62	49	79%	13	21%	61	13	21%	0	0	6%	0	0	2%
전북	52	36	69%	16	31%	52	16	31%	0	0	4%	0	-	0%
전남	49	35	70%	15	30%	49	15	30%	0	-	0%	0	-	0%
경북	78	62	79%	17	21%	78	17	21%	0	0	5%	0	-	0%
경남	101	66	65%	35	35%	100	35	35%	1	0	15%	0	0	4%
제주	15	13	83%	3	17%	15	3	17%	0	0	3%	0	-	0%

자료 : 지방세정보화사업단 추계자료(2011.4)

· 주택분 재산세 상한적용 비중을 지역별로 살펴보면, 수도권이 73%, 수도권 이외 지역이 28%의 수준을 나타내어 서울(67%), 인천(66%), 경기(80%) 소재 주택들이 세부담 상한제의 적용 빈도가 높음을 알 수 있음

○ <표 3-8>은 2005년부터 2010년까지 주택분재산세 부과액을 정리하여 나타내고 있음

- 2009년을 기준으로 할 때 주택분재산세 부과액은 총 1조 2,550억원의 수준을 나타내고 있으며, 서울 5,915억원, 경기 2,970억원 등의 순서를 형성함

- 본 연구에서는 각 지역별로 재산세액을 집계할 때 2009년도 시도별 주택분 재산세 부과액을 가중치로 활용하고자 함

· 집계 재산세액 산정시 가중치 활용에 대한 보다 자세한 내용은 재산세액 산출절차에서 다룰 것임

<표 3-8> 주택분재산세 부과액

단위 : 억원

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010
전국	9,481	10,101	12,094	15,096	12,549	14,536
수도권	6,876	7,224	8,848	11,382	9,488	11,289
지방	2,605	2,877	3,246	3,714	3,061	3,247
서울	4,461	4,600	5,934	7,652	5,915	7,190
부산	533	596	659	732	570	592
대구	373	411	483	550	412	440
인천	437	473	526	647	603	664
광주	140	159	184	203	178	188
대전	259	291	321	354	264	278
울산	121	134	145	193	169	190
경기	1,978	2,151	2,388	3,083	2,970	3,435
강원	119	130	150	179	145	151
충북	126	131	155	179	183	169
충남	164	193	232	274	226	251
전북	121	130	149	172	152	164
전남	90	93	103	116	103	115
경북	187	201	217	248	224	241
경남	314	346	383	443	379	411
제주	58	62	65	71	56	57

주 : 2010년도 부과액은 지방세정보화사업단 추계치임(2011.4)
자료 : 행정안전부, 『지방세정연감』, 각 연도

나. 분석방법

1) 자료처리

○ 2009년과 2010년 연속 시계열 자료로 한정

- 필요에 따라 2005년부터 2010년의 개별 자료를 활용
- 2005~2010년 산정부과액은 전년도 실제부과액에 세부담 상한을 적용하여 도출하거나, 이것이 가능하지 않을 경우에는 금년도 실제부과액을 기준으로 산정하였음[6)]

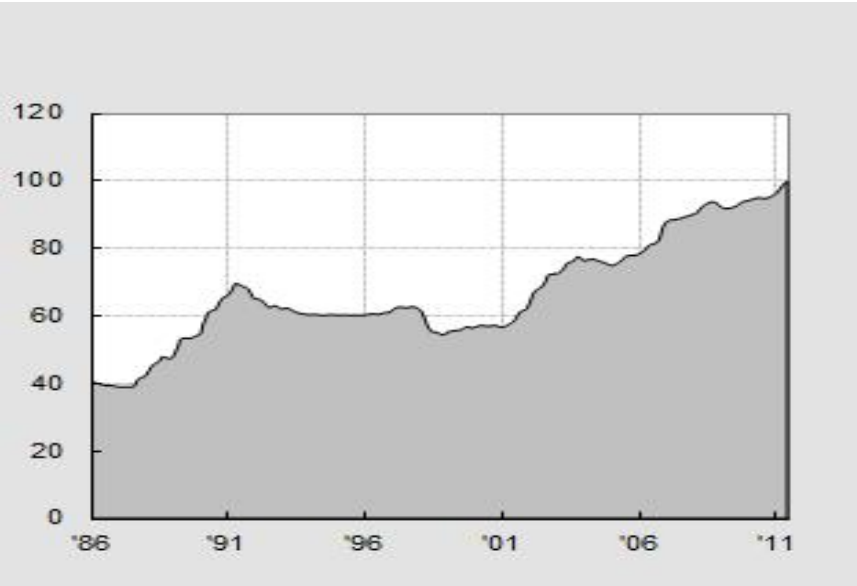
6) 본 연구에서는 재산세 부과액을 세 가지 범주로 구분하였다. 첫째, '산정부과액'은 전년도 실제부과액에 세부담 상한을 적용하여 도출하거나, 이것이 가능하지 않을 경우 금년도 실제 부과액을 대입하는 방식으로 산정된 재산세 부과세액을 말한다. 둘째, '상당액기준산정부과액'은 직전연도 상당액에 세부담 상한을 적용하여 구한 재산세 부과액을 가리킨다. 셋째, '실제부과액'은 2005~2010년의 기간 동안 지방자치단체에서 실제로 부과·징수한 재산세액을 나타낸다. 부연하면 직전 연도 실제부과액이 있을 경우 여기에 세부담 상한을 적용하여 도출한 당해 연도 부과액이 '산정부과액'이다. 반면 신축주택과 같이 직전 연도 실제부과액이 주어져 있지 않은 경우 별도의 방식으로 산출한 직전연도 부과액상당액에 세부담 상한을 적용하여 당해 연도 부과액을 도출할 수 있는데 이것이 바로 '상당액기준산정부과액'이다. 한편 재산세 '산출세액'은 세부담 상한 적용 이전에 지방세법령에 근거하여 계산한 재산세액을 말한다. 아울러 본 연구에서는 산출세액 대비

- 2011년 이후 상한 적용 산정부과액은 주택공시가격 변동에 대한 가정을 제외하면 2010년의 상황이 계속 유지된다는 가정 아래 추정하였음
- 2005년 이후 재산세 산출세액은 세부담 상한만 제외하고 도출한 재산세액임

○ 장기 주택가격 변동의 고려

- <그림 3-1>은 1986년 1월부터 2011년 6월까지의 기간을 대상으로 전국 주택매매가격 종합지수(2011.6=100)의 장기 추이를 나타낸 것임
- 동 그림에 따르면 전국 주택매매가격 종합지수는 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지는 지속적인 상승세를 타다가 1990년대 중반에 이르러서는 상대적으로 안정적인 추이를 나타내었음

<그림 3-1> 전국 주택매매가격 종합지수의 추이(2011.6=100)



자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열(2011.06)(http://land.kbstar.com/)

- 전국 주택매매가격 종합지수는 외환위기가 도래한 1997년 말을 정점으로 1998년부터 급락하였으나 이후 2001년까지는 상대적으로 안정적인 추이를 나타내었음

산정부과액의 비율을 부과율 또는 격차율로 정의하였다.

- 이러한 안정기를 지나 전국 주택매매가격 종합지수는 2002년~2004년의 기간과 2006년~2007년의 기간 동안 빠른 속도로 상승하였고, 2008년부터는 증가속도가 다소 둔화되었음

- <표 3-9>는 1987년부터 2011년까지의 기간 동안 전년 대비 주택매매가격지수의 증가율을 정리하여 나타낸 것임

· 본 연구에서는 1996년부터 2011년까지 연간 증가율의 평균을 2010년 주택가격에 적용하여 2011년 이후 주택가격을 추정하였음

· 이는 1996년 이후 주택시장의 안정화가 달성되었다는 점에서 그 이후 주택가격변동의 평균적 경향을 감안하여 향후 주택가격 전망을 하는 접근이 합리적일 것으로 판단되기 때문임

<표 3-9> 주택매매가격 종합지수 증가율의 추이

단위 : %

연도	전국 주택매매가격 종합지수	아파트	단독	연립	연도	전국 주택매매가격 종합지수	아파트	단독	연립
1987	-2.8	-4.4	-1.6	-6.1	2002	12.9	19.1	4.3	9.6
1988	8.6	11.9	8.0	4.6	2003	13.4	17.8	7.2	9.4
1989	13.0	20.7	9.3	14.4	2004	5.4	9.5	-0.1	1.6
1990	14.3	18.8	12.1	18.3	2005	-1.9	-0.6	-3.1	-5.3
1991	20.6	31.8	14.6	23.2	2006	4.6	6.6	1.4	1.7
1992	-1.5	-3.5	-0.5	-1.4	2007	12.2	14.4	5.4	14.9
1993	-4.7	-4.5	-4.7	-5.5	2008	2.5	1.3	2.6	7.9
1994	-2.7	-2.5	-3.0	-2.3	2009	2.3	1.4	1.6	6.5
1995	-0.2	0.6	-0.8	-0.1	2010	2.2	2.4	1.2	2.4
1996	0.0	1.0	-0.5	-0.1	2011	2.2	3.0	0.9	1.0
1997	2.5	5.3	0.0	0.9	기간평균				
1998	0.1	1.7	-1.3	-0.4	05~11년	3.4	4.1	1.4	4.2
1999	-10.6	-10.8	-10.6	-11.2	00~11년	4.9	6.9	1.5	4.0
2000	2.5	6.7	-1.6	-1.7	96~11년	3.1	5.0	0.4	2.3
2001	0.0	1.0	-1.7	0.2	90~11년	3.5	5.5	1.1	3.2

주 : 전년 동월대비 주택매매가격지수의 증가율을 나타낸 것임
자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열(2011.06)(http://land.kbstar.com/)

- 1996년~2011년의 기간 동안 연평균 주택매매가격지수 변동률은 주택유형에 따라 상이함

· 이 기간 동안 아파트 5%, 단독주택 0.4%, 연립주택 2.3%의 수준을 나타내었는데, 이를 통해 1990년대 중반 이후 아파트 가격이 상대적으

로 큰 폭 상승했음을 알 수 있음

· 주택유형별로 연평균 가격 변동률에 차이가 있음에도 불구하고 본 연구에서는 전국 주택매매가격 종합지수의 연평균 변동률을 이용하여 2011년 이후 주택가격 전망치를 추정하고자 함

· 그 이유는 주택시장에 영향을 줄 수 있는 다양한 요인들에 대한 종합적인 고려를 결여한 채 주택유형별로 상이한 변동률을 적용하여 미래 주택가격을 예측하는 것은 오히려 추정의 불확실성을 보다 높이는 부작용을 초래할 것으로 판단되기 때문임

– 정리하면 본 연구에서는 1996~2011년의 기간 동안 전국 주택매매가격 종합지수의 연평균 변동률이 3.1%인 점을 감안하여 2011년 이후 주택가격이 연평균 3%씩 증가한다는 가정 아래 미래 주택가격의 변동을 분석에 반영하고자 함

– 아울러 2011년 이후 주택가격 변동률을 0%, 1.5%, 4.5%의 수준으로 가정할 경우 주택가격 변동의 정도에 따른 민감도 분석을 병행하였음

2) 재산세액 산출 절차

가) 개별재산세액

○ 개별재산세액 산정 절차

– (i) 과세표준 = 시가표준액(주택공시가격) × 공정시장가액비율(08년까지는 과표적용율)

– (ii) 산출세액 = 과세표준 × 세율 (탄력세율 감안)

– (iii) 부과액 : 산출세액에 상한 적용하여 산출

· 기존주택 : 전년도 재산세 부과액 기준 상한 적용

· 신규주택 : 전년도 재산세 부과액상당액 기준 상한 적용

○ 과표적용비율제도와 공정시장가액비율제도의 비교

– 2006.1.1.~2009.5.21.의 기간 동안 과표적용비율제도 시행 : 재산세 과세표

준은 시가표준액에 다음의 적용비율을 곱하여 산정

· 토지와 건축물 : 2006년에는 100분의 55로 적용하고, 2007년부터는 매년 100분의 5씩 인상하여 2015년부터는 100분의100으로 함

· 주택 : 2006년과 2007년에는 100분의 50으로 하고, 2008년부터는 100분의 5씩 인상하여 2017년부터는 100분의 100으로 함

– 2009.5.21.부터 공정시장가액비율제도 시행[7)]

· 토지 및 건축물 : 시가표준액의 100분의 70 (지방세법시행령 제109조)

· 주택 : 시가표준액의 100분의 60 (지방세법시행령 제109조)

· 다만 주택에 한하여 2008년도분 재산세의 과세표준은 주택공시가격(시가표준액)에 50%를 적용하여 산정한 가액으로 하도록 하였음(지방세법 부칙 제2조, 법률 제9422호, 2009.2.6.)

· 이와 같이 재산세 세부담 상한과 과세표준에 관한 적용특례에 따라 발생하는 과오납금(환부이자 포함)은 2009년도분 재산세 등 부과액에 우선 충당할 수 있도록 하였음(지방세법 부칙 제4조, 법률 제9422호, 2009.2.6.)

· 따라서 2008년까지 주택에 대한 과표적용율은 실질적으로 50%로 고정되었음을 알 수 있음

· 다만 2009년부터 공정시장가액비율이 60%로 설정됨으로써 실질적으로 과표적용비율이 10%포인트 상향조정된 것으로 파악할 수 있음

○ 과세표준

– 토지

· 가격이 공시되는 토지 : 개별공시지가

· 공시되지 않는 경우: 시장·군수가 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액(개별공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 5월 30일까지 결정 고시하므로 과세기준일인 6월 1일에는 당해 연도 개별공시지가를 적용)

7) 공정시장가액비율제도는 부동산 과세표준 금액을 결정함에 있어 부동산 공시가격의 40%~80% 범위 안에서 시장상황에 따라 탄력적으로 조정하는 제도를 말한다.

– 건축물 : 일반상가, 사무실이나 각종 시설물

· 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과년수 등 대통령령이 정하는 과세대상별 특성을 감안하여 결정한 가액

– 주택

· 가격이 공시되는 토지 : 공시된 가액

· 공시되지 않는 경우: 시장·군수가 국토해양부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액(공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 참작하여 행정안전부장관이 정하는 기준을 따름)

○ 세율

– (1) 종합합산과세대상 토지

과세표준	세 율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원 + 5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5

· 과세표준은 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 종합합산 과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액임

– (2) 별도합산과세대상 토지

과세표준	세 율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	2백80만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 4

· 과세표준은 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 별도합산 과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액임

– (3) 분리과세대상 토지

구 분	세 율
전·답·과수원·목장용지 및 임야	과세표준액의 1,000분의 0.7
골프장 및 고급오락장용 토지	과세표준액의 1,000분의 40
위 이외의 토지	과세표준액의 1,000분의 2

· 과세표준은 해당 토지의 가액임

– (4) 건축물

· 골프장, 고급오락장용 건축물 : 4%

· 특별시·광역시(군 지역 제외)·시(읍·면 지역 제외)지역 안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖에 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안의 대통령령이 정하는 공장용 건축물(다만 재산세 중과대상이 되는 공장용 건축물은 제외) : 5%

· 기타 건축물 : 0.25%

– (5) 주택

· 별장 : 4%

· 별장 이외의 주택

과세표준	세 율(2009.2.6.까지)	과세표준	세 율(2009.2.6.부터)[시행 2009. 2. 6] [법률 제9422호, 2009. 2. 6, 일부개정]
4천만원 이하	1,000분의 1.5	6천만원 이하	1,000분의 1
4천만원 초과 1억원 이하	6만원 + 4천만원 초과금액의 1,000분의 3	6천만원 초과 1억5천만원 이하	6만원 +6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
1억원 초과	24만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5	1억5천만원 초과 3억원 이하	195천원 +1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
		3억원 초과	57만원 +3억원 초과금액의 1,000분의 4

· 주택별로 세율을 적용

· 주택을 2명 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 세율 적용

○ 이상을 요약하면 전년도 재산세 부과액상당액(직전 연도 재산세액상당액)은 주택공시가격, 공정시장가액비율, 재산세율, 탄력세율, 상한제의 변화로부터 영향을 받는다는 점을 알 수 있음

– 예컨대 2004년~2006년의 기간 동안 탄력세율 적용의 이력(履歷)이 있고

주택공시가격의 변동 폭이 큰 지역에 소재하는 주택들 가운데 신규주택은 전년도 부과액이 주어져 있지 않기 때문에 법령에 따라 전년도 부과액상당액을 기준으로 재산세 부과액을 산정하였음

- 이때 동일한 공시가격을 적용받는 기존 주택들과 비교할 때 다른 재산세 부과액이 결정되는 경우가 많고 이는 재산세 부담의 불형평성을 심화시키는 원인으로 작용함

나) 재산 관련 기타세목

○ 도시계획세(현행 재산세 과세특례)

- 과세표준 : 토지·건축물 및 주택의 가액
- 세율 : $\frac{1.5}{1,000}$의 표준세율과 $\frac{2.3}{1,000}$의 제한세율을 적용
  - · 2010.7.5.일부터 표준세율은 1.4/1000로 하향 조정됨[시행 2010. 7. 5~]

○ 공동시설세(현행 지역자원시설세 부동산분)[8)]

- 과세표준 : 건축물(주택의 건축물 부분 포함) 및 선박의 가액(공정시장가액비율 적용)
  - · 건축물 : 지방세법 제187조의 규정에 의한 가액을 시가표준액
  - · 주택의 건축물 부분 : 지방자치단체의 장이 산정한 가액에 일정한 적용비율을 곱하여 산정한 가액
  - · 주택관련 과세표준은 주택 과표(공시가격)를 사용하지 않고 일반건물

8) 우리나라는 2010년 2월 26일 지방세분법안의 국회통과에 따라 기존의 단일법인 지방세법이 2011년부터 지방세기본법, 지방세법, 지방세특례제한법으로 나뉘어 시행되고 있다. 지방세기본법은 지방세의 기본적·공통적 사항 등에 관해 체계적으로 규정하고, 지방세법은 각 세목에 대한 구체적이고 총괄적인 내용을 규정하며, 지방세특례제한법은 지방세 감면 규정의 통합 등 감면 관련 사항을 다루고 있다. 한편 2010년까지 16개 세목으로 구성되었던 지방세제는 2011년 이후 11개로 대폭 간소화되었다. 동일세원에 대한 중복과세 문제를 지적받았던 취득세와 취득 관련 등록세는 '취득세'로 통합되었다. 재산세와 도시계획세는 '재산세'로 통·폐합되었다. 저당권, 전세권, 상호등기, 법인설립등기 등 취득과 무관한 등록세와 면허세는 '등록면허세'로 개편되었으며, 공동시설세와 지역개발세는 '지역자원시설세(부동산, 자원)'로 개편되었다. 자동차세와 주행세는 '자동차세(주행분, 차량분)'로 통합되었다. 도축세는 농·축산업의 경쟁력 강화와 세수의 영세성 등을 고려하여 폐지되었다. 그 이외 주민세(균등분, 재산분)·담배소비세·레저세, 지방소비세, 지방소득세(소득분, 종업원분), 지방교육세는 현행과 같이 유지하도록 하였다.

산정방식을 준용하되 일정한 적용비율을 반영하여 산정

– 건축물(주택의 건축물분)에 대한 세율

2010.7.5.일 이전까지	2010.7.5.~[시행 2010. 7. 5] [법률 제10340호, 2010. 6. 4, 일부개정]
○600만원 이하의 가액 : 1,000분의 0.5	0.4
○1,300만원 이하의 가액 : 1,000분의 0.6	0.5
○2,600만원 이하의 가액 : 1,000분의 0.7	0.6
○3,900만원 이하의 가액 : 1,000분의 0.9	0.8
○6,400만원 이하의 가액 : 1,000분의 1.1	1.0
○6,400만원을 초과하는 가액 : 1,000분의 1.3	11.2

· 화재위험 건축물(저유조 등) : 초과누진세율의 2배에 해당하는 중과세율 적용

· 탄력세율 : 표준세율의 50/100 범위 내

○ 지방교육세

– 과세표준 : 납부하여야 할 재산세액

– 표준세율 : 20%

· 탄력세율 : 표준세율의 50/100 범위 내

· 가산세액 : 지방교육세의 과세표준에 산입하지 않음

다) 시도별 재산세액

○ 시도별 재산세액은 다음의 식을 기준으로 추정하였음

$$\widehat{pt_i} = \sum_{j=1}^{3} n_{ij} \left\{ p_{ij} \cdot 0.9 p_{ij}^{0} \frac{\widehat{pt_{ij}^{0}}}{\widehat{n_{ij}^{0}}} + p_{ij} \cdot (1 - 0.9 p_{ij}^{0}) \frac{\widehat{pt_{ij}^{1}}}{\widehat{n_{ij}^{1}}} \right\} \eta_i$$

단, i : 16개 시도

j : 주택공시가격구간(3억 이하→1, 3억 초과 6억 이하→2, 6억 초과→3)

$\widehat{pt_{ij}^{0}}$: i시도 j공시가격구간의 상한적용 평균재산세액 추정치(부과액<산출세액)

$\widehat{pt_{ij}^{1}}$: i시도 j공시가격구간의 상한적용 평균재산세액 추정치(부과액=산출세액)

n_{ij} : i시도 j공시가격구간의 재산세 부과건수 모집단 개수

$\widehat{n_{ij}^{0}}$: i시도 j공시가격구간의 상한적용 재산세 부과건수 표본개수(부과액<산출세액)

$\widehat{n_{ij}^{1}}$: i시도 j공시가격구간의 상한적용 재산세 부과건수 표본개수(부과액=산출세액)

p_{ij} : i시도 부과건수 대비 당해 시도 j공시가격구간의 재산세 부과건수 비중

p_{ij}^{0} : i시도 부과건수 대비 당해 시도 j공시가격구간의 재산세 부과건수 비중(부과액<산출세액)

η_i : i시도에 대한 가중치(2009년 실제부과액 기준)

- 산출세액을 하회하는 실제 부과건수의 90%만 반영함
  - 이는 2009년과 2010년 시도별 재산세 부과액의 실적치와 위의 식에 의거하여 산정한 추계치를 일치시키기 위한 방편에 해당함(<표 3-17> 참조)
- 공시가격구간별 부과건수 표본개수가 0개인 경우에는 상한 적용의 유무에 상관없이 산출세액 이하의 부과액에 전단계 공시가격구간의 재산세 부과건수 비중을 일괄적으로 적용하였음
- 시군구 자료를 모두 확보하지 못하여 각 광역 시도를 대상으로 하여 재산세액 추정하였음

2. 세부담 상한제도의 실태

가. 전체 추이

1) 재산세 부과액 및 산출세액 추이

○ <표 3-10>과 <표 3-11>은 각 시도를 대상으로 재산세 세부담 상한을 적용한 산정부과액과 세부담 상한 적용 이전의 산출세액을 각각 정리하여 나타낸 것임[9)]

- <표 3-10>에 따르면, 2010년을 기준으로 할 때 세부담 상한을 적용하여 도출한 재산세 부과액(산정부과액)은 1조 4,515억원의 수준으로 추정됨

9) 2011년 이후 산정부과액 및 산출세액은 2010년도 주택공시가격이 이후 연평균 3% 상승한다는 가정 아래 추계한 것이다. 별다른 언급이 없을 경우 이하의 표에서 2011년 이후 추계치는 주택공시가격이 연평균 3% 상승한다는 가정하여 추정한 것임을 밝혀둔다.

<표 3-10> 재산세 산정부과액(상한적용)

단위 : 억원

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	13,268	14,515	15,345	16,174	17,026	17,887	18,746	19,625	20,536	21,478	22,456	23,478
수도권	11,204	12,331	13,080	13,827	14,595	15,372	16,142	16,930	17,746	18,589	19,464	20,379
지방	2,064	2,184	2,265	2,347	2,430	2,516	2,604	2,695	2,790	2,889	2,992	3,099
서울	8,254	9,077	9,627	10,178	10,742	11,306	11,856	12,415	12,990	13,583	14,195	14,827
부산	469	435	454	473	492	512	532	553	575	598	622	647
대구	282	296	307	317	328	340	352	364	378	392	406	421
인천	535	559	585	611	637	664	691	720	751	785	819	854
광주	122	131	135	140	145	150	155	160	165	171	177	183
대전	178	187	194	202	210	218	226	234	242	252	261	271
울산	76	80	83	86	89	92	96	99	102	106	110	114
경기	2,415	2,695	2,868	3,039	3,217	3,403	3,594	3,795	4,004	4,222	4,450	4,697
강원	75	83	86	88	91	94	97	100	103	106	110	113
충북	77	86	89	92	95	98	101	105	108	111	115	119
충남	138	158	164	169	175	180	186	192	198	205	212	219
전북	108	119	124	128	132	136	141	145	150	155	160	165
전남	79	93	96	99	102	105	109	112	116	119	123	127
경북	167	183	189	196	202	209	215	222	230	237	245	253
경남	251	290	301	311	323	334	346	358	370	383	397	411
제주	41	42	43	45	46	48	49	51	52	54	56	58

- 아울러 <표 3-11>을 통하여 2010년 기준 상한 미적용 재산세 산출세액은 1조 6,297억원으로 집계됨
- 따라서 2010년의 경우 전국을 대상으로 할 때 재산세 산출세액에서 산정부과액을 차감한 금액은 1,782억원으로 추정됨

<표 3-11> 재산세 산출세액(상한미적용)

단위 : 억원

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	14,780	16,297	16,968	17,666	18,393	19,148	19,934	20,754	21,610	22,506	23,442	24,420
수도권	12,682	14,062	14,659	15,281	15,927	16,599	17,299	18,028	18,790	19,588	20,423	21,295
지방	2,097	2,235	2,309	2,386	2,466	2,549	2,635	2,726	2,820	2,917	3,019	3,125
서울	9,054	9,951	10,375	10,816	11,275	11,752	12,249	12,766	13,305	13,868	14,456	15,069
부산	488	459	476	493	512	531	551	572	594	616	640	665
대구	285	299	309	319	330	342	354	366	380	393	408	423
인천	567	592	615	638	663	689	715	743	773	805	838	873
광주	122	132	136	140	145	150	155	160	166	171	177	183
대전	179	190	197	204	211	218	226	234	243	252	261	271
울산	79	83	86	88	91	94	97	100	104	107	111	115
경기	3,061	3,519	3,670	3,827	3,989	4,158	4,335	4,519	4,712	4,915	5,129	5,353
강원	76	85	87	90	93	96	98	101	105	108	111	114
충북	78	88	91	94	96	99	102	106	109	112	116	119
충남	139	160	165	170	175	181	187	193	199	205	212	219
전북	109	121	125	128	132	137	141	145	150	155	160	165
전남	80	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123	127
경북	169	186	191	197	203	210	216	223	230	238	246	254
경남	252	298	307	317	327	338	349	361	373	386	399	413
제주	41	42	44	45	46	48	49	51	53	54	56	58

2) 가중치 적용에 따른 변동

○ <표 3-12>는 각 지역에 대한 산정부과액과 실제부과액의 차이를 정리하여 나타내고 있음

- 2009년을 기준으로 할 때 실제부과액은 1조 2,550억원의 수준을 나타내고 있으며, 실제부과액에 근거하여 도출한 산정부과액에서 차지하는 비중은 95%의 수준을 보여주고 있음

- 반면 2010년도 실제부과액은 산정부과액과 큰 차이를 나타내지 않음

- 한편 시도별로 상한을 적용한 산정부과액 대비 실제부과액의 비중을 살펴보면 서울이 0.72~0.79, 경기가 1.23~1.27, 울산 2.23~2.38 등의 수준을 나타내고 있어 편차가 심함을 알 수 있음

· 이는 자료추출과정에서 지역별·공시가격대별로 고르게 표본이 추출되지 않았음을 의미하며, 이를 적절히 조정해 주는 것이 요구됨

<표 3-12> 산정부과액과 실제부과액의 비교

단위 : 억원, %

지역	부과액(직접산출)[A]		실제부과액(제공자료)[B]		B / A (%)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
전국	13,268	14,515	12,550	14,536	0.95	1.00
수도권	11,204	12,331	9,489	11,289	0.85	0.92
지방	2,064	2,184	3,061	3,247	1.48	1.49
서울	8,254	9,077	5,915	7,190	0.72	0.79
부산	469	435	570	592	1.22	1.36
대구	282	296	412	440	1.46	1.48
인천	535	559	603	664	1.13	1.19
광주	122	131	178	188	1.45	1.43
대전	178	187	264	278	1.48	1.49
울산	76	80	169	190	2.23	2.38
경기	2,415	2,695	2,970	3,435	1.23	1.27
강원	75	83	145	151	1.93	1.82
충북	77	86	183	169	2.38	1.96
충남	138	158	226	251	1.64	1.59
전북	108	119	152	164	1.41	1.37
전남	79	93	103	115	1.30	1.24
경북	167	183	224	241	1.34	1.32
경남	251	290	379	411	1.51	1.42
제주	41	42	56	57	1.37	1.36

주 : 2009년도 주택분 재산세 자료는 2010년도 지방세정연감 자료이며, 2010년도 자료는 지방세정보화사업단 추계치임(2011.4)

- 따라서 본 연구에서는 지역별 산정부과액을 실제부과액에 근사하도록 유도하기 위해 행정안전부가 매년 공식발표하고 있는 『지방세정연감』에 근거하여 시도별 산정부과액에 대한 가중치를 설정하고자 함

- 구체적으로 2009년 기준 시도별 산정부과액 대비 실제부과액의 비중을 세부담 상한을 적용하여 도출한 산정부과액의 시도별 가중치로 활용하고자 함

- <표 3-13>과 <표 3-14>는 각 시도별 재산세 산정부과액과 산출세액을 2009년 기준 시도별 산정부과액 대비 실제부과액의 비중을 적용하여 재산정하여 나타낸 것임

· <표 3-13>에서 2009년을 기준으로 할 때, (가중치 적용)재산세 부과액은 실제 부과액과 일치함을 알 수 있음

<표 3-13> 가중치 적용 재산세 부과액(상한적용) : 2009년 기준 B/A 비율 적용

단위 : 억원

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	12,550	13,711	14,467	15,223	15,998	16,788	17,580	18,395	19,240	20,117	21,027	21,982
수도권	9,489	10,450	11,086	11,720	12,372	13,035	13,697	14,376	15,081	15,811	16,569	17,366
지방	3,061	3,261	3,381	3,503	3,626	3,753	3,883	4,019	4,159	4,306	4,458	4,616
서울	5,915	6,504	6,898	7,293	7,697	8,101	8,496	8,896	9,308	9,733	10,172	10,625
부산	570	529	552	576	599	623	647	673	699	727	756	787
대구	412	432	447	462	478	495	513	531	551	571	592	614
인천	603	631	661	689	719	749	780	813	848	885	924	964
광주	178	190	197	203	210	217	225	232	240	248	257	265
대전	264	277	288	299	311	322	334	347	359	373	387	401
울산	169	179	186	193	200	206	214	221	229	237	245	254
경기	2,970	3,315	3,527	3,737	3,956	4,185	4,421	4,667	4,925	5,193	5,474	5,777
강원	145	160	165	171	176	181	187	193	199	205	212	218
충북	183	206	213	220	227	234	242	249	257	265	274	282
충남	226	259	268	277	286	295	305	315	325	336	347	358
전북	152	168	174	180	185	191	198	204	210	217	224	232
전남	103	120	124	128	133	137	141	146	150	155	160	164
경북	224	245	254	262	271	280	289	298	308	318	329	340
경남	379	438	454	471	487	505	522	541	560	579	600	621
제주	56	57	59	61	63	65	67	69	72	74	76	79

· <표 3-14>에서 2009년도 (가중치 적용)재산세 산출세액은 전국적으로 1조 4,002억원의 수준으로 추정되며, 이는 가중치 적용 이전 1조 4,780억원보다 약 778억원 낮은 수준임

<표 3-14> 가중치 적용 재산세 산출세액(상한미적용): 2009년 기준 B/A 비율 적용

단위 : 억원

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	14,002	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
수도권	10,892	12,127	12,642	13,177	13,734	14,313	14,915	15,544	16,202	16,891	17,612	18,367
지방	3,110	3,335	3,445	3,558	3,677	3,800	3,928	4,061	4,200	4,345	4,495	4,652
서울	6,488	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
부산	594	558	579	600	622	645	670	695	722	750	778	809
대구	416	435	450	465	481	498	516	534	554	574	594	616
인천	639	668	694	720	748	777	807	839	873	908	946	985
광주	178	191	197	204	211	218	225	233	241	249	257	266
대전	265	282	292	302	312	324	335	347	360	373	387	402
울산	176	186	192	198	204	211	217	224	232	240	248	256
경기	3,765	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
강원	148	164	168	174	179	184	190	196	202	208	214	221
충북	187	210	216	223	229	236	244	251	259	267	275	284
충남	227	262	270	279	287	296	306	316	326	337	348	359
전북	154	170	175	180	186	192	198	204	211	217	224	232
전남	104	122	126	130	134	138	142	146	151	155	160	165
경북	227	249	257	265	273	281	290	299	309	319	330	340
경남	380	449	464	479	494	511	527	545	563	583	603	623
제주	56	58	59	61	63	65	67	70	72	74	77	79

○ <표 3-15>는 세부담 상한 적용 이전의 산출세액과 세부담 상한을 적용하여 산정한 부과액 간의 차이를 정리하여 나타낸 것임

<표 3-15> 산출세액과 산정부과액의 차이

단위 : 억원

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	1,453	1,751	1,619	1,513	1,412	1,325	1,263	1,211	1,162	1,119	1,081	1,037
수도권	1,404	1,677	1,556	1,457	1,361	1,278	1,219	1,168	1,121	1,080	1,043	1,001
지방	49	74	63	55	51	47	44	42	41	39	38	36
서울	573	626	536	457	382	320	281	252	226	204	187	173
부산	23	29	26	24	23	23	23	23	23	22	22	21
대구	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
인천	36	37	33	31	30	28	27	26	25	23	22	21
광주	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
대전	0	5	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1
울산	7	7	6	5	5	4	4	3	3	3	3	2
경기	795	1,013	987	969	950	930	911	891	871	853	834	806
강원	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
충북	3	4	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1
충남	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
전북	1	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
전남	1	2	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
경북	3	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1
경남	1	11	10	8	7	6	5	4	4	3	3	3
제주	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- 산출세액과 산정부과액 간의 차이는 2009년 1,453억원, 2010년 1,751억원으로 추정되며, 주택공시가격 상승률 3% 이외 다른 조건에 변화가 없다면

2011년 1,619억원에서 2020년 1,037억원까지 꾸준히 감소할 것으로 예상됨

- 이때 양자의 격차는 별도의 조치가 수반되지 않으면 상당히 긴 기간 지속될 것으로 예상됨

- <표 3-16>은 산출세액 대비 산정부과액의 비율인 부과율을 정리하여 나타내고 있음

<표 3-16> 산출세액과 부과액 간 부과율

단위 : %

지역	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	89.6	88.7	89.9	91.0	91.9	92.7	93.3	93.8	94.3	94.7	95.1	95.5
수도권	87.1	86.2	87.7	88.9	90.1	91.1	91.8	92.5	93.1	93.6	94.1	94.6
지방	98.4	97.8	98.2	98.4	98.6	98.8	98.9	99.0	99.0	99.1	99.2	99.2
서울	91.2	91.2	92.8	94.1	95.3	96.2	96.8	97.3	97.6	97.9	98.2	98.4
부산	96.1	94.8	95.5	96.0	96.2	96.5	96.6	96.7	96.9	97.0	97.2	97.3
대구	99.1	99.2	99.3	99.3	99.4	99.4	99.4	99.4	99.5	99.6	99.6	99.7
인천	94.4	94.5	95.2	95.7	96.0	96.4	96.7	96.9	97.2	97.5	97.7	97.8
광주	99.9	99.6	99.6	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
대전	99.8	98.3	98.8	99.2	99.5	99.7	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8
울산	96.0	96.2	96.9	97.4	97.8	98.0	98.3	98.5	98.6	98.8	99.0	99.1
경기	78.9	76.6	78.1	79.4	80.6	81.8	82.9	84.0	85.0	85.9	86.8	87.8
강원	98.0	97.8	98.1	98.3	98.4	98.5	98.5	98.6	98.7	98.7	98.8	98.8
충북	98.2	98.1	98.4	98.7	98.8	99.0	99.1	99.2	99.3	99.4	99.5	99.5
충남	99.6	99.0	99.3	99.5	99.6	99.6	99.7	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8
전북	99.1	98.8	99.3	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
전남	99.3	98.4	98.8	99.1	99.3	99.5	99.6	99.7	99.7	99.8	99.8	99.9
경북	98.7	98.6	98.9	99.2	99.3	99.4	99.6	99.6	99.7	99.7	99.7	99.8
경남	99.6	97.5	97.9	98.3	98.6	98.8	99.0	99.2	99.3	99.4	99.5	99.6
제주	99.8	99.5	99.6	99.6	99.7	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8	99.8	99.8

주 : 2011년 이후 주택가격상승률을 3%로 가정. 부과율은 산출세액 대비 부과액의 비중을 나타냄

· 동 표에 따르면 전국의 경우 부과율은 2009년 89.6%, 2010년 88.7%의 수준으로 추산됨

· 지역별 부과율을 살펴볼 때 수도권은 2009년 87.1%, 2010년 86.2%의 수준을 나타내며, 비수도권은 2009년 98.4%, 2010년 97.8%의 높은 수준을 보여주고 있음

· 주택공시가격상승률 3% 이외 다른 조건에 변화가 없는 경우 장기적으로 서울 지역의 부과율은 2016년부터 97% 이상에 접어들 것으로 예상되는 반면, 경기 지역의 부과율은 2020년 이후에도 여전히 90%를 하회할 것으로 전망됨

· 이는 현재의 제도(재산세 부담상한제 등)가 그대로 유지될 경우 재산

세 부담의 불형평 문제는 지속적으로 영향을 미칠 수밖에 없음을 시사함

나. 과세대상별(주택, 토지, 건물) 영향

○ 2009년, 2010년도 주택분 재산세 부과율은 각각 89.6%, 88.7%의 수준을 나타냄

- 반면 2010년도 건물분 재산세 부과율은 99.4%, 토지분 재산세 부과율은 98.6%의 수준을 나타냄으로써 이들 부문에 대한 세부담상한제의 영향이 급격히 소멸하였음을 알 수 있음(지방세정보화사업단 추계, 2010.4)

· 이는 2005년부터 건물분 및 토지분 재산세에 대한 세부담 상한이 직전연도 부과액의 150%로 설정된 이후 고정됨으로써 그 동안 세부담 상한의 적용을 받던 건물과 토지 대부분의 재산세 부과액이 산출세액에 근접했음을 의미함

- 따라서 재산세 세부담상한제의 영향은 주택분 재산세를 중심으로 향후 지속될 것으로 전망됨[10)]

다. 주택 가격대별(3억, 6억, 9억 등) 영향

○ <표 3-17>은 주택공시가격 및 부과율 구간별 재산세 세부담 상한 적용 비중을 정리하여 나타낸 것임

- 전국 주택 물건에서 부과율 90-100%의 구간에 속하는 건수가 차지하는 비중은 39.3%의 수준을 나타내며, 부과율 80-90% 구간은 17.1%, 부과율 70-80% 구간은 13%, 부과율 60-70% 구간은 11.3%, 부과율 50-60% 구간은 8.6%, 부과율 50% 미만 구간은 10.7%에 이르고 있음

· 부과율이 높다는 것은 재산세 부과액이 산출세액에 근접함으로써 상한 적용의 영향이 약하다는 것을 의미하며, 낮은 부과율은 재산세 부과액

10) 이런 이유로 본 연구는 주택분 재산세를 중심으로 분석하였고, 그 결과에 근거하여 주택분 세부담 상한제의 개선방안을 모색하였다.

이 여전히 산출세액에 크게 못 미치는 낮은 수준이라는 점을 나타냄

<표 3-17> 주택공시가격대별 재산세 세부담 상한 적용현황

단위 : %

(건수 비중)

주택공시가격	지역	전체	표본(부과율)						모집단(부과율)					
			90-100	80-90	70-80	60-70	50-60	50미만	90-100	80-90	70-80	60-70	50-60	50미만
전체	전국	100	45.4	17.1	11.9	9.4	6.0	10.1	39.3	17.1	13	11.3	8.6	10.7
	수도권	100	23.0	19.8	17.1	14.0	9.8	16.4	23.1	18.2	17.1	15.3	11.8	14.5
	지방	100	80.8	12.9	3.7	2.2	0.2	0.3	76.9	14.6	3.7	1.9	1	1.9
	서울	100	19.9	30.6	24.3	15.2	4.5	5.5	26.7	22.6	20.6	14.4	8.9	6.8
	부산	100	77.5	11.3	6.3	5.0	0.0	0.0	83.5	12.5	1.8	1.1	0.6	0.4
	인천	100	46.0	27.0	23.0	3.0	1.0	0.0	45.1	29.3	17.6	5.2	1.8	0.9
	경기	100	20.9	10.7	10.7	15.2	15.2	27.3	15.9	12.8	14.4	18	16.1	22.8
3억 이하	전국	100	48.9	15.7	10.7	8.7	6.0	9.9	40.8	16.2	12	10.9	8.8	11.3
	수도권	100	25.3	17.9	15.9	13.6	10.3	17.0	22.5	17	16.2	15.5	12.7	16.1
	지방	100	80.9	12.8	3.7	2.2	0.2	0.3	76.9	14.6	3.6	1.9	1	2
	서울	100	24.0	28.8	22.5	14.8	4.1	5.9	26.5	21	19.8	14.8	10.3	7.5
	부산	100	78.2	10.3	6.4	5.1	0.0	0.0	83.8	12.5	1.6	1	0.6	0.4
	인천	100	46.0	27.0	23.0	3.0	1.0	0.0	44.8	29.6	17.6	5.3	1.9	0.9
	경기	100	21.8	10.2	10.8	15.0	15.6	26.5	14.9	11.6	13.6	18.3	16.7	24.9
3억~6억이하	전국	100	9.7	30.6	24.6	17.2	6.7	11.2	25.3	23.9	22.5	15.1	7.6	5.6
	수도권	100	9.0	30.8	24.8	17.3	6.8	11.3	24.6	24	22.7	15.3	7.7	5.7
	지방	100	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.8	13.5	11.7	2.7	0.4	0.9
	서울	100	10.2	35.7	30.6	16.3	5.1	2.0	24.9	26.2	24.4	14.8	5.1	4.6
	부산	100	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	67.7	11.6	16.8	3.8	0	0.1
	인천	_	_	_	_	_	_	_	68.4	12	17.8	0.5	0.4	1
	경기	100	5.7	17.1	8.6	20.0	11.4	37.1	23	21.4	20.4	16.4	11.4	7.3
6억초과	전국	100	7.7	23.1	15.4	15.4	15.4	23.1	41.8	35.2	11.6	3.3	2.4	5.6
	수도권	100	7.7	23.1	15.4	15.4	15.4	23.1	41.8	35.3	11.6	3.3	2.4	5.6
	지방	_	_	_	_	_	_	_	74.6	19.3	1.8	0	1.8	2.6
	서울	100	7.7	23.1	15.4	15.4	15.4	23.1	42.1	36	12.2	3	2.4	4.3
	부산	_	_	_	_	_	_	_	79.2	19.8	0.9	0	0	0
	인천	_	_	_	_	_	_	_	53.8	15.4	23.1	0	0	7.7
	경기	_	_	_	_	_	_	_	39.8	30.7	7.8	5.3	2.6	13.8

(비중 차이)

구분	지역	표본 - 모집단						구분	지역	표본 - 모집단					
		90-100	80-90	70-80	60-70	50-60	50미만			90-100	80-90	70-80	60-70	50-60	50미만
전체	전국	6.1	0.0	-1.1	-1.9	-2.6	-0.6	3억~6억 이하	전국	-15.6	6.7	2.1	2.1	-0.9	5.6
	수도권	-0.1	1.6	-0.0	-1.3	-2.0	1.9		수도권	-15.6	6.8	2.1	2.0	-0.9	5.6
	지방	3.9	-1.7	0.0	0.3	-0.8	-1.6		지방	29.2	-13.5	-11.7	-2.7	-0.4	-0.9
	서울	-6.8	8.0	3.7	0.8	-4.4	-1.3		서울	-14.7	9.5	6.2	1.5	0.0	-2.6
	부산	-6.0	-1.3	4.5	3.9	-0.6	-0.4		부산	32.3	-11.6	-16.8	-3.8	0.0	-0.1
	인천	0.9	-2.3	5.4	-2.2	-0.8	-0.9		인천	_	_	_	_	_	_
	경기	5.0	-2.1	-3.7	-2.8	-0.9	4.5		경기	-17.3	-4.3	-11.8	3.6	0.0	29.8
3억 이하	전국	8.1	-0.5	-1.3	-2.2	-2.8	-1.4	6억 초과	전국	-34.1	-12.1	3.8	12.1	13.0	17.5
	수도권	2.8	0.9	-0.3	-1.9	-2.4	0.9		수도권	-34.1	-12.2	3.8	12.1	13.0	17.5
	지방	4.0	-1.8	0.1	0.3	-0.8	-1.7		지방	_	_	_	_	_	_
	서울	-2.5	7.8	2.7	-0.0	-6.2	-1.6		서울	-34.4	-12.9	3.2	12.4	13.0	18.8
	부산	-5.6	-2.2	4.8	4.1	-0.6	-0.4		부산	_	_	_	_	_	_
	인천	1.2	-2.6	5.4	-2.3	-0.9	-0.9		인천	_	_	_	_	_	_
	경기	6.9	-1.4	-2.8	-3.3	-1.1	1.6		경기	_	_	_	_	_	_

주 : 모집단 자료는 지방세정보화사업단 추계자료(2011.4)임. 비중 차이는 표본의 비중에서 모집단의 비중을 차감한 것을 나타냄

· 이러한 부과율 차이는 과거 탄력세율 적용 유무, 주택공시가격 변동의 정도, 신·증축 유무 등에 따라 다양하게 나타날 수 있음

– 비수도권 소재 주택들은 높은 부과율 구간에 속하는 반면, 수도권에 속해 있는 주택들은 상대적으로 낮은 부과율 구간에 분포되어 있음

· 이는 비수도권에 위치한 주택들은 대체로 공시가격 변동의 정도가 낮고, 탄력세율 적용의 이력(履歷)이 없기 때문에 재산세 부과액이 산출세액에 상당히 근접해 있음을 의미함

· 반면 수도권 소재 주택들은 2005년 이후 대체로 공시가격이 꾸준히 상승했을 뿐만 아니라 2004~2006년의 기간 동안 표준세율을 낮추어 주는 탄력세율의 적용을 받은 사례가 많기 때문에 재산세 부과액이 산출세액을 크게 하회하는 수준을 나타내는 경향이 있음

– 주어진 표본에 근거하여 도출한 부과율과 지방세정보화사업단이 추산한 부과율을 비교해 보면, 부과율 구간별로 그 차이는 -2.6~6.1%포인트를 나타냄

· <표 3-17>의 표본과 모집단의 부과율 차이를 살펴보면, 주어진 표본은 공시가격 3억 이하 주택의 경우 전국적으로 높은 부과율 구간에 속하는 주택들을 많이 포함하고 있으며, 3억 초과 주택의 경우에는 낮은 부과율 구간에 속하는 수도권 소재 주택들을 상대적으로 더 많이 포함하고 있음을 알 수 있음

· 낮은 부과율 구간에 속하는 주택들이 표본에 상대적으로 많이 분포하게 되면 그만큼 시도별로 도출한 산정부과액은 산출세액에 비하여 상대적으로 더 크게 추정될 수 있음

· 이런 측면을 반영하여 본 연구에서는 상한적용 부과건수의 90%만 반영하여 시도별 재산세액을 추계하도록 설정한 것임

○ <그림 3-2>는 2010년을 기준으로 할 때 서울과 경기도에 소재한 개별 주택들을 대상으로 주택공시가격과 산출세액 및 부과액 간의 관계를 그림으로 나타내고 있음

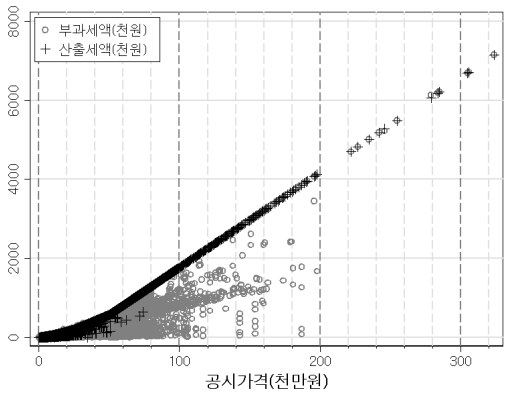
– 동 그림의 오른편 그림은 2010년 공시가격 기준 부과세액과 산출세액을 동시에 나타낸 것이며, 왼쪽 그림은 산출세액만 나타낸 것임

· 산출세액을 나타낸 그림에서 감면의 사유로 동일한 공시가격임에도 불구하고 4개 정도의 상이한 패턴이 나타나고 있음

<그림 3-2> 주택공시가격 기준 산출세액과 부과액의 차이 (서울, 경기도)

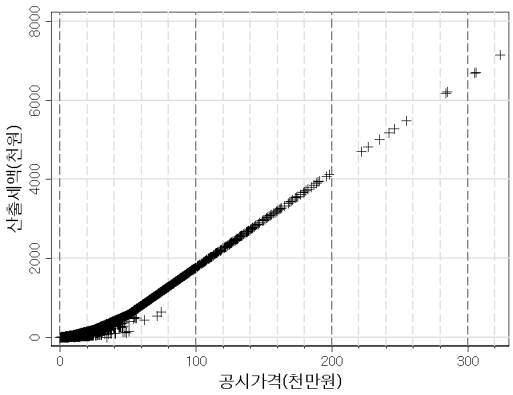
[2010년 공시가격 기준 부과세액, 산출세액]

(a1)전체

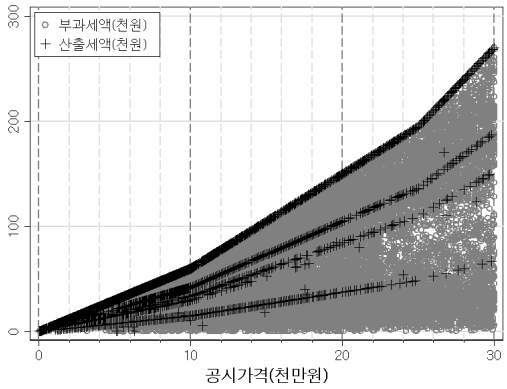


[2010년 공시가격 기준 산출세액]

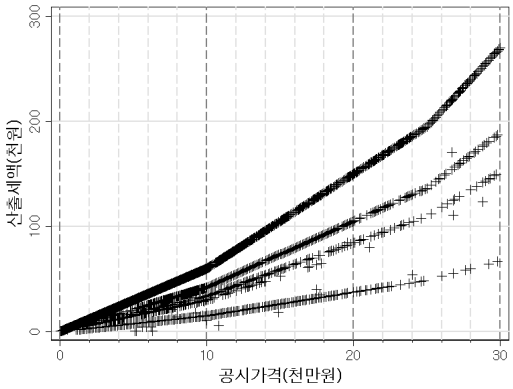
(a2)전체



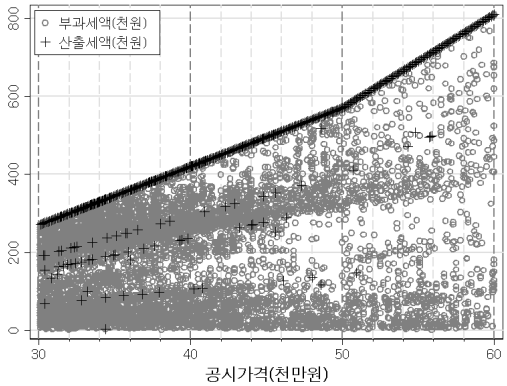
(b1)공시가격 3억원 이하



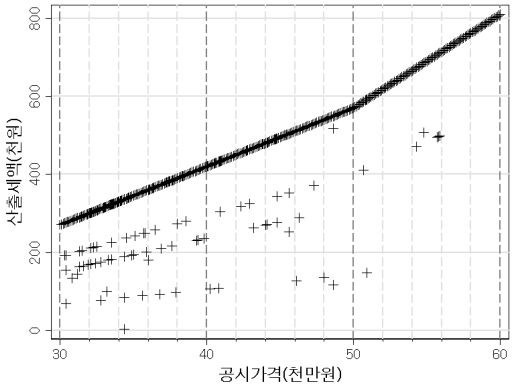
(b2)공시가격 3억원 이하



(c1)공시가격 3-6억원 이하



(c2)공시가격 3-6억원 이하



주 : 상당액기준부과액은 전년도부과액상당액을 기준으로 도출한 부과액이며, 산정부과액은 전년도부과액을 기준으로 계산한 부과액임. 상당액기준산정부과액 대비 산정부과액 비율(100 기준)은 400 이하만을 대상으로 표시하였음

- 동 그림을 통하여 주택공시가격이 같더라도 세부담 상한 적용 이전의 산출세액과 상한 적용 이후의 부과액 간에 서로 상이한 관계를 나타낼 수 있음을 알 수 있음

· 주택공시가격 3억원 이하의 주택의 경우 공시가격이 동일하더라도 산출세액과 부과액 간 차이의 편차가 매우 극심하게 나타나고 있음

· 이는 공시가격 3억원 이하 주택의 경우 세부담 상한이 2006년부터 직전 연도 부과액의 105%로 설정되어 재산세 부과액의 연평균 증가율이 5%로 제한됨으로써 재산세 부과액이 워낙 낮아 산출세액에 근접해 가는 속도가 매우 느리기 때문에 나타나는 현상임

· 또한 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에도 이러한 편차는 해소되지 않고 있음을 알 수 있음

· 이는 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에도 2006년부터 세부담 상한에 의한 재산세 부과액의 연평균 증가율이 10%로 제한됨으로써 낮은 수준으로 형성되어 있는 부과액이 산출세액을 따라잡는 속도가 완만하다는 것을 의미함

○ 이러한 결과는 2005~2010년의 기간 동안 개별 주택을 대상으로 주택공시가격의 변동을 비롯하여 재산세 세부담 상한을 적용한 이후의 실제부과액 변동 등을 정리하여 나타내고 있는 <표 3-18>을 통해서 보다 자세하게 확인할 수 있음

· 2010년을 기준으로 공시가격 1억원의 주택을 대상으로 할 때 세부담 상한이 적용되기 이전의 산출세액은 60천원으로 동일한 반면 상한이 적용된 이후의 부과액은 서울 강남구 소재의 한 주택이 21천원, 서울 광진구에 위치한 한 주택이 60천원으로 다양한 양상을 나타내고 있음

· 이에 따라 산출세액 대비 부과액의 비중인 부과율은 35.7%~99.6%의 범위에서 다양한 결과를 보여주고 있음

· 마찬가지로 2010년 기준 공시가격 2억원인 주택을 대상으로 할 때 산출세액은 150천원으로 동일하지만 세부담 상한 적용 이후의 부과액은 서울 동작구 소재 한 주택이 27천원, 서울 도봉구에 소재하는 한 주택이 150천원의 수준을 나타내고 있음

· 이들 2010년 기준 공시가격 2억원인 주택들의 부과율은 17.9%~100%의 범위에서 여러 값을 나타내고 있음

<표 3-18> 주택공시가격대별 재산세 세부담 상한 적용현황(사례)

지역	지자체	2010년 주택공시가격 (천만원)						연평균 공시가격 변화율(%)	실제부과액						2010년 (단위 : 천원, %)		
		2005	2006	2007	2008	2009	2010		2005	2006	2007	2008	2009	2010	산출 세액	산정부 과세액	부과 율
경기	성남시	53	58	85	92	91	100	17.7	20	21	22	23	24	25	60	25	42.3
경기	안양시	44	46	91	103	98	100	25.5	23	24	25	27	28	29	60	29	48.9
경기	안양시	71	74	88	100	96	100	8.2	37	39	41	43	45	47	60	47	78.7
경기	양주시	62		64	90	104	100	12.5	46		48	50	53	56	60	56	92.6
경기	양주시	60		65	88	108	100	13.6	45		49	51	54	56	60	56	94.1
서울	강남구			50		100	100	_			19		20	21	60	21	35.7
서울	강남구			94		93	100	_			43		47	49	60	49	82.0
서울	광진구			94		100	100	_			52		57	60	60	60	99.6
서울	성동구			74		96	100	_			45		50	53	60	52	87.5
서울	송파구			75		87	100	_			32		35	37	60	37	62.0
서울	은평구			86		89	100	_			47		52	55	60	55	91.2
서울	중구	47		80		87	100	23.0	21		23		25	27	60	27	44.5
서울	중구	74		94		100	100	7.0	33		37		40	42	60	42	70.8
경기	광주시			161	192	192	200	_			145	152	143	150	150	150	100.0
경기	부천시	152	165	212		196	200	6.4	84	88	92		102	107	150	107	71.1
경기	시흥시	148	156	177		194	200	7.0	147	87	91		101	106	150	106	70.5
경기	안양시	160	176	227	208	192	200	5.0	126	132	139	146	143	150	150	150	100.0
경기	안양시	135	144	176	216	200	200	9.6	96	105	110	115	121	127	150	122	81.4
경기	용인시	110	180	237	225	192	200	16.4	53	55	58	61	64	67	150	67	44.7
경기	하남시	116		165	180	180	200	14.6	57		62	66	69	72	150	72	48.2
서울	구로구			164		200	200	_			104		114	120	150	120	80.1
서울	도봉구			164		192	200	_			135		143	150	150	150	100.0
서울	동대문			164		189	200	_			94		104	109	150	109	72.6
서울	동작구			127		185	200	_			23		26	27	150	27	17.9
서울	송파구			204		200	200	_			92		101	106	150	106	70.7
서울	송파구			196		184	200	_			125		136	142	150	142	94.9
서울	용산구	57				190	200	50.2	34				42	44	150	44	29.1
서울	용산구	152				189	200	6.3	99				118	124	150	124	82.5
서울	종로구	115		200		200	200	14.8	113		124		137	144	150	144	95.7
경기	성남시	212	281	332		256	300	8.3	110	142	156		180	189	270	189	70.0
경기	성남시	142	204	336	300	228	300	22.4	76	80	88	92	97	102	270	102	37.7
경기	용인시	196	336	380	368	292	300	10.6	117	129	142	156	164	172	270	172	63.6
서울	강남구			244		287	300	_			137		151	158	270	158	58.5
서울	강남구			276		284	300	_			205		226	237	270	237	87.8
서울	도봉구			226		294	300	_			216		238	250	270	250	92.5
서울	서대문			146		288	300	_			95		122	128	270	128	47.5
서울	서대문			232		291	300	_			225		248	261	270	261	96.5
서울	용산구	133				292	300	25.1	112				135	141	270	141	52.4
서울	종로구	240		277		281	300	5.0	202		222		242	254	270	254	93.9
경기	성남시	438	665	789		495	600	7.4	310	626	939		563	619	810	619	76.4
경기	성남시	451	677	800		522	600	6.6	376	651	976		623	685	810	685	84.6
서울	종로구	512		512		568	600	3.4	1020		954		733	807	810	807	99.6

주 : 빈칸은 자료의 공백(missing data)을 나타냄. 연평균 공시가격변화율은 2005년 공시가격 대비 2010년 공시가격의 변화율을 연평균으로 환산한 값임(2005년 공시가격이 주어진 경우에 한하여 계산하였음)

· 한편 2010년을 기준으로 할 때 공시가격 3억인 주택들을 대상으로 할 때 산출세액은 270천원으로 일정한 반면 상한 적용 이후의 부과액은

경기 성남시 소재 한 주택이 102천원, 서울 서대문 소재 한 주택이 261천원의 수준을 보여주고 있어, 이 범주에 속하는 주택들의 부과율은 37.7%~96.5%의 범위에서 다양한 값을 나타내고 있음

○ 이렇게 주택공시가격이 동일한데도 불구하고 개별 재산세 부과액이 상이한 사례가 여러 주택공시가격대별에 걸쳐 광범위하게 존재하고 있으며, 이는 2005년 도입된 재산세 상한제로 말미암아 재산세 세부담의 불형평성이 심화되어 왔음을 의미함

라. 탄력세율 적용의 영향

○ <표 3-19>와 <표 3-20>은 서울시 자치구와 경기도 시군의 주택 재산세 탄력세율 적용의 이력(履歷)을 나타낸 것임

- <표 3-19>를 통하여 서울시 자치구들은 도봉구, 은평구, 금천구를 제외한 나머지 22개 자치구가 예외 없이 2004~2006년의 기간 동안 1차례 이상 탄력세율을 적용한 사례가 있음

- 또한 2006년을 기준으로 할 때 강남구는 -50%, 송파구와 중구는 -40%의 높은 탄력세율을 적용했음

<표 3-19> 서울시 주택 재산세 탄력세율 적용 현황

자치구	2004	2005	2006	자치구	2004	2005	2006
종로구	-15%	_	-15%	마포구	-20%	-20%	-20%
중구	-30%	-40%	-40%	양천구	-20%	-30%	-30%
용산구	-20%	-20%	-20%	강서구	-20%	-20%	-20%
성동구	-20%	-10%	-10%	구로구	-20%	-20%	-20%
광진구	-10%	-10%	-17%	금천구	_	_	_
동대문구	-20%	_	-20%	영등포구	-25%	-20%	-20%
중랑구	_	-20%	_	동작구	-20%	-20%	-20%
성북구	-20%	-20%	-20%	관악구	-20%	-20%	-20%
강북구	_	-20%	-20%	서초구	-20%	-30%	-30%
도봉구	_	_	_	강남구	-30%	_	-50%
노원구	-20%	_	-20%	송파구	-25%	_	-40%
은평구	_	_	_	강동구	-20%	_	-25%
서대문구	-10%	_	_				

자료 : 서울시, 재산세 내부자료, 2008.

- <표 3-20>에 따르면 2006년을 기준으로 할 때 경기도의 경우 성남시, 고양시, 부천시, 안산시, 용인시, 남양주시, 시흥시, 구리시, 하남시, 과천시가 -50%의 높은 탄력세율을 적용한 반면, 의정부시, 평택시, 이천시, 김포시, 포천군, 광주시, 안성시, 양주시, 오산시, 여주군, 양평군, 동두천시, 가평군, 연천군은 전혀 탄력세율을 적용하지 않았음

<표 3-20> 경기도 주택 재산세 탄력세율 적용 현황

시군	2004 (3개구)	2005 (14개시)	2006 (20개시)	시군	2004 (3개구)	2005 (14개시)	2006 (20개시)
수원	_	-30%	-30%	구리	-30%	-50%	-50%
성남	-30%	-50%	-50%	김포	_	_	_
고양	_	-50%	-50%	포천	_	_	_
부천	_	-50%	-50%	광주	_	_	_
안양	_	-30%	-30%	안성	_	_	_
안산	_	_	-50%	하남	_	-50%	-50%
용인	-16%	-50%	-50%	의왕	_	-40%	-40%
의정부	_	_	_	양주	_	_	_
남양주	_	-50%	-50%	오산	_	_	_
평택	_	_	_	여주	_	_	_
광명	_	-30%	-30%	양평	_	_	_
시흥	_	_	-50%	동두천	_	_	_
군포	_	-30%	-30%	과천	_	-50%	-50%
화성	_	_	-30%	가평	_	_	_
파주	_	-25%	-25%	연천	_	_	_
이천	_	_	_				

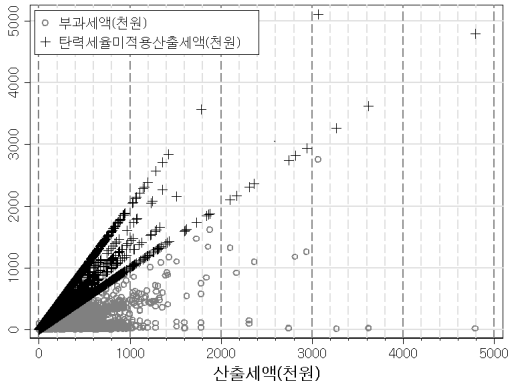
자료 : 행정안전부, 내부자료, 2011

○ <그림 3-3>은 2005년, 2006년을 대상으로 탄력세율이 적용됨으로써 개별 주택의 산출세액과 상한 적용 부과액이 어떻게 영향 받았는가를 나타내고 있음

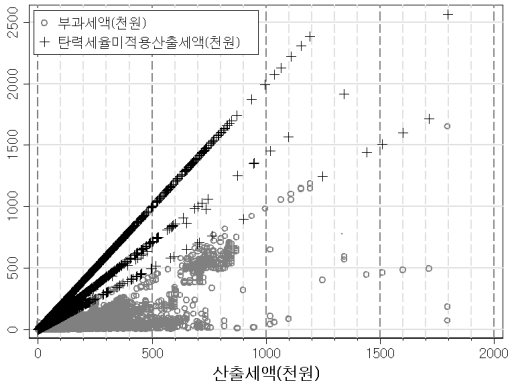
- 표준세율을 낮추어주는 탄력세율의 적용으로 말미암아 산출세액은 보다 낮은 수준으로 산정되는데, 이는 다음 연도 재산세 부과액 산정시 직전 연도 실제부과액 또는 재산세액상당액 수준을 크게 축소시킴으로써 다음 연도의 부과액을 낮추고, 이에 따라 산출세액과 실제부과액 간의 차이를 보다 심화시키는 원인으로 작용함

<그림 3-3> 탄력세율 적용의 영향(서울, 경기도)

[2005년]



[2006년]



주 : 탄력세율 적용은 2005년과 2006년 두 해에 걸쳐 이루어졌음

– 이러한 측면은 <표 3-18>를 통해 직접적으로 확인해 볼 수 있음

· 동 표에 따르면, 2010년 기준 공시가격 1억원인 개별주택을 대상으로 할 때 경기 양주시와 서울 은평구처럼 탄력세율을 적용하지 않았던 지역에 소재하는 주택의 부과율은 90%를 상회하는 반면, 경기 성남시와 서울 강남구와 같이 재산세 표준세율을 50% 낮추어 주는 탄력세율을 적용했던 지역에 분포되어 있는 주택의 부과율은 42.3%~82.0%의 수준을 나타내고 있음

· 또한 2010년 기준 공시가격 2억원인 개별주택을 대상으로 할 때 탄력세율을 적용한 적이 없는 경기 광주시와 서울 도봉구 소재 주택의 부과율은 100%의 수준을 나타내는 반면, -50%의 탄력세율을 적용한 이력이 있는 경기 부천시, 시흥시, 용인시, 하남시 소재 주택들의 부과율은 44.7%~71.1%의 범위를 나타내고 있음

○ 요약하면 탄력세율 적용의 이력이 재산세 세부담의 불형평성을 보다 심화시켜왔을 뿐만 아니라 동일한 공시가격대의 주택이더라도 그 소재지에 따라 재산세 부과액이 상이한 지역간 재산세 세부담의 불형평성도 광범위하게 나타나고 있음

마. 공정시장가액비율 변동의 영향

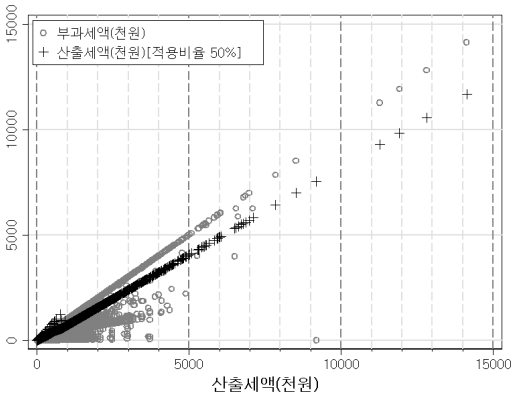
○ 2007년까지 50%의 수준을 유지하던 과표적용율은 2008년 55%가 적용되었으나 2009년 초 지방세법 개정에 따라 2008년도분 재산세 과세표준은 시가표준액(공시가격)의 50%를 적용하여 산정하도록 변경되었음

- 아울러 2009년부터 공정시장가액비율제도로 전환되면서 재산세 시가표준액에 적용되는 공정시장가액비율은 60%로 설정되어 종전의 50% 수준이었던 과표적용율보다 10%포인트 높은 수준을 나타내고 있음

- <그림 3-4>는 공정시장가액비율의 상향조정이 산출세액을 보다 크게 만듦으로써 부과율을 낮추는 한 원인으로 작용할 수 있음을 보여주고 있음

<그림 3-4> 공정시장가액비율 변동의 영향(서울, 경기도)

[2009년]



주 : 공정시장가액비율은 50%에서 2009년 60%로 10%포인트 상향조정되었음

· 동 그림에서 (+)표시는 과표적용비율이 50%이라는 가정 하에 산출세액을 산정한 것임

· (+)표시 바깥 영역에 놓인 부과액 표시(○) 가운데 가장 바깥 선이 아닌 중간 영역에 분포하고 있는 개별주택의 재산세 부과액은 공정시장가액비율(과표적용비율)이 10%포인트 상승하지 않았다면 산출세액에 근접했을 사례들을 나타냄

· 따라서 공정시장가액비율의 상향조정 조치는 재산세 산출세액을 높임

으로써 산출세액과 부과액 간의 차이를 보다 심화시키는 원인으로 작용할 수 있음

바. 주택공시가격 변동의 영향

○ 주택공시가격이 상승한 주택은 그렇지 않은 주택에 비해 동일한 공시가격대의 주택들 가운데 재산세 부과액이 낮은 경향이 있음

- 이는 <표 3-18>를 통해 보다 분명히 확인할 수 있음

- 동 표에 따르면, 2010년을 기준으로 할 때 공시가격이 1억원인 주택들 가운데 2005~2010년의 기간 동안 연평균 증가율은 경기 안양시 소재 한 주택이 25.5%이고, 서울 중구에 있는 한 주택이 23.0%의 높은 수준을 나타내며, 각각의 부과율은 48.9%과 44.5%의 낮은 수준을 나타냄

· 반면 같은 지역에 분포되어 있더라도 2005~2010년의 기간 동안 연평균 증가율이 상대적으로 낮은 주택의 경우에는 부과율이 상대적으로 더 높은 수준을 나타냄(연평균 8% 내외의 속도로 공시가격이 증가한 경기 안양시 소재 한 주택의 부과율은 78.7%이고, 서울 중구 소재 한 주택은 70.8%의 부과율을 보여주고 있음)

- 마찬가지로 2010년 기준 공시가격이 2억원인 주택들을 대상으로 할 때 2005~2010년의 기간 동안 연평균 증가율이 높은 주택일수록 부과율이 낮게 나타나는 것을 볼 수 있음

· 예컨대 2010년을 기준으로 할 때 과거 5년 동안 공시가격이 연평균 50% 증가해온 서울 용산구 소재 한 주택의 부과율은 29.1%의 매우 낮은 수준을 보여주고 있으며, 동일한 지역에 위치한 연평균 공시가격이 6.3% 상승해온 한 주택의 부과율은 93.9%의 수준을 나타내고 있음

- 또한 2007년 이후 공시가격이 하락하였음에도 불구하고 재산세 세부담은 상승하는 현상이 발생하고 있음

· 예를 들어 2010년 기준 공시가격이 3억원인 주택들 가운데 경기 용인시 소재 한 주택은 2007년 공시가격이 3.80억원에서 최근 3억원 수준

으로 서서히 하락해 왔음에도 불구하고 재산세 부과액은 2007년 156천원, 2008년 164천원, 2009년 172천원, 2010년 172천원으로 꾸준히 증가해 왔음을 볼 수 있음

○ 요약하면 그동안 공시가격이 지속적으로 상승해 온 주택의 경우에는 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 정도가 매우 큰 반면, 동일한 공시가격대이면서 그동안 별다른 가격변동을 겪지 않았던 다른 주택의 재산세 부과액은 상대적으로 산출세액에 더 근접해가는 양상을 나타내고 있어, 공시가격변동의 차이에 따른 재산세 세부담 불형평성의 확대가 광범위하게 진행되어 왔음을 알 수 있음

- 또한 최근 공시가격이 하락한 주택들 가운데 일부는 같은 기간 동안 재산세 세부담은 오히려 상승하는 현상이 나타나고 있는데, 이는 재산세 부과·징수 과정에서 납세자 불만의 원인이 되고 있음

사. 주택 신·증축의 영향

○ 신축주택의 경우 직전년도 재산세 부과액이 없어 인근 유사주택의 부과액을 감안하여 새롭게 산정하고 있음

- 이때 최초 재산세를 부과할 때 인근 유사주택의 선정에 있어 담당공무원의 재량에 따라 과세의 내용이 결정되는 문제가 나타나고 있음

- 이로 인해 최초 재산세 부과액에 대한 납세자의 민원이 제기되고 있는 등 납세자와 과세권자 간에 지속적인 마찰이 발생하고 있음

- 또한 신축주택의 경우 그것에 대한 재산세 부과액이 동일한 공시가격대에 속한 기존주택들의 그것과 차이를 나타냄으로써 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인으로 작용하고 있음

○ <표 3-21>은 2009년과 비교할 때 2010년도 건물전체면적이 10% 이상 증가한 주택을 대상으로 공시가격과 각종 재산세액 간의 관계를

비롯하여 2009년과 2010년의 산출세액, 산정부과액, 실제부과액, 부과율 등을 정리하여 나타낸 것임

<표 3-21> 증축의 영향

지역	지자체	면적(제곱미터, %)			주택공시가격(천만원, %)			2009년(단위 : 천원, %)			
		2009	2010	변화율	2009	2010	변화율	실제부과액	산출세액 (B)	산정 부과액(C)	부과율 (C/B)
경기	안양	25	46	84.0	15	16	10.3	18	101	18	17.5
경기	부천	72	113	56.9	36	40	12.0	54	359	54	15.1
경기	부천	72	84	16.7	39	44	13.8	50	398	50	12.6
경기	안양	25	47	88.0	15	17	16.4	18	101	18	17.5
경기	수원	48	83	72.9	5	19	24.5	27	27	27	100.0
경기	성남	108	119	10.2	35	45	28.0	57	345	57	16.6
경기	성남	108	119	10.2	35	45	28.0	57	345	57	16.6
경기	성남	108	119	10.2	35	45	28.0	57	345	57	16.6
경기	과천	74	148	100.0	30	40	34.0	61	270	61	22.5
서울	영등포	250	338	35.2	25	34	35.9	149	193	149	77.0
서울	동대문	180	267	48.3	28	42	51.8	164	234	164	70.0
서울	성북	127	195	53.5	14	23	61.5	86	99	86	86.9
서울	영등포	132	219	65.9	11	19	63.2	68	73	68	94.2
서울	종로	109	189	73.4	17	29	75.9	119	119	119	100.0
서울	금천	159	314	97.5	14	29	102.1	100	100	100	100.0

지역	지자체	면적 변화율 (%)	2010년(단위 : 천원, %)								
			실제부과액 (A)	전년도상 당액	산출세액 (B)	산정 부과액(C)	상당액기준 산정부과액 (D)	C-A	부과율 (C/B)	상당액기 준부과율 (D/B)	차이 (C/B-D/B)
경기	안양	84.0	28	27	115	19	28	-10	16.2	24.7	-8.5
경기	부천	56.9	95	93	423	60	102	-35	14.1	24.1	-10.0
경기	부천	16.7	75	73	477	55	81	-19	11.6	16.9	-5.3
경기	안양	88.0	28	27	123	19	28	-10	15.1	23.0	-7.8
경기	수원	72.9	43	41	144	29	43	-14	19.9	29.8	-9.9
경기	성남	10.2	69	63	492	63	69	-7	12.8	14.1	-1.3
경기	성남	10.2	69	63	492	63	69	-7	12.8	14.1	-1.3
경기	성남	10.2	69	63	492	63	69	-7	12.8	14.1	-1.3
경기	과천	100.0	118	107	423	67	118	-51	15.8	27.9	-12.1
서울	영등포	35.2	202	241	326	164	265	-39	50.3	81.4	-31.1
서울	동대문	48.3	180	164	449	180	180	0	40.2	40.2	0.0
서울	성북	53.5	139	134	178	90	140	-49	50.6	78.9	-28.3
서울	영등포	65.9	112	112	137	72	117	-40	52.3	85.3	-33.0
서울	종로	73.4	150	142	258	125	150	-24	48.6	58.0	-9.4
서울	금천	97.5	105	100	257	105	105	-0	40.8	40.8	0.0

주 : 2010년도 건물전체면적이 2009년 대비 10% 이상 증가한 주택 가운데 주택공시가격이 10% 이상 상승한 것을 대상으로 함

- 동 표에 따르면 증축에 따라 주택공시가격이 10% 이상 상승한 주택의 당해 연도 재산세 실제부과액은 산정부과액보다 더 크게 책정됨을 알 수 있음
- 구체적으로 증축에 따른 주택공시가격 상승을 반영하여 직전연도 재산세부과상당액이 전년도 실제부과액보다 더 높게 설정됨으로써 당해 연도 실제부과액은 전년도 부과액 기준으로 도출한 산정부과액을 상회하는 것으로 분석

됨

- 이에 따라 산출세액 대비 산정부과액의 비율인 부과율은 산출세액 대비 상당액기준부과액의 비율(상당액기준부과율)보다 더 낮은 값을 나타냄
  - 그 차이는 -31.3%포인트에서 0.0%포인트의 범위에서 분포하고 있음
  - 이런 현상으로 말미암아 지역별로 신·증축 주택을 중심으로 동일한 공시가격임에도 불구하고 재산세 세부담이 상이한 사례가 지속적으로 발생하고 있음

제3절 세부담상한제도의 문제점

○ 재산세 세부담상한제도의 문제점으로 다음을 지적할 수 있음

- 첫째, 주택공시가격이 동일하더라도 실제 부과·징수되는 재산세액이 상이한 수평적 불형평을 유발하고 있음
- 둘째, 탄력세율 적용을 비롯하여 공정시장가액비율(과표적용율) 및 주택공시가격의 변동, 그리고 신·증축의 영향으로 말미암아 세부담 상한 적용 이전 산출세액의 변동함에도 불구하고 실제 부과액은 그에 상응하여 변동하지 않음으로써 재산세 세부담의 수평적 불형평이 심화될 수 있음
- 셋째, 표준세율 인하 중심의 탄력세율 적용은 재산세 부과액을 매우 크게 낮추어줌으로써 이듬해 세부담 상한을 적용한 재산세 부과액을 상대적으로 낮게 유지시켜주는 영향을 미칠 수 있음
  - 또한 2004~2006년의 기간 동안 기초자치단체별 탄력세율 적용의 이력(履歷)으로 말미암아 동일한 공시가격대의 주택이더라도 그 소재지에 따라 재산세 부과액이 상이한 지역 간 재산세 세부담의 불형평성도 광범위하게 나타나고 있음
- 넷째, 세부담 상한 적용으로 인해 산출세액과 실제부과액 간의 격차가 해소되지 않고 있는 상황에서 공정시장가액비율(과표적용율)의 상향조정은 이러한 둘 간의 격차를 보다 확대시킬 수 있음

· 다시 말해 공정시장가액비율의 상향조정은 재산세 산출세액을 높임으로써 산출세액과 부과액 간의 차이를 보다 심화시키는 원인으로 작용할 수 있음

– 다섯째, 주택공시가격변동의 차이에 따라 재산세 세부담 불형평성이 확대되는 문제가 발생하고 있음

· 그동안 공시가격이 지속적으로 상승해 온 주택의 경우에는 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 정도가 매우 큰 반면, 동일한 공시가격대이면서 그동안 별다른 가격변동을 겪지 않았던 다른 주택의 재산세 부과액은 상대적으로 산출세액에 더 근접해가는 양상을 나타냄

· 뿐만 아니라 최근 공시가격이 하락한 주택들 가운데 상당수는 같은 기간 동안 재산세 세부담이 오히려 상승하는 현상이 나타나고 있어, 재산세 부과·징수과정에서 납세자 불만의 원인이 되고 있음

– 여섯째, 직전년도 재산세 부과액이 없는 신축주택의 경우 인근 유사주택의 부과액을 감안하여 새롭게 부과액을 산정하도록 하는 지방세법시행령의 규정에 의거하여 인근유사주택의 선정 과정에서 담당공무원의 재량이 작용할 수 있는 소지가 있음

· 또한 신축주택의 경우 그것에 대한 재산세 부과액이 동일한 공시가격대에 속한 기존주택들의 그것과 차이를 나타냄으로써 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인으로 작용하고 있음

– 일곱째, 주택증축은 공시가격변동 등의 과정을 거쳐 직전연도 재산세부과액 상당액의 변화를 초래함으로써 실제부과액 산정에 불확실성을 유발할 수 있고, 이는 주택신축의 경우와 함께 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인이 되고 있음

– 여덟째, 산출세액 대비 산정부과액의 비중인 부과율을 기준으로 할 때 수도권은 비수도권보다 상한을 적용하여 부과되는 재산세 건수와 금액이 더 크게 나타남으로써 지역별로 상한적용의 영향이 상이하게 나타나는 불형평이 발생하고 있음

제4장 외국의 세부담 현황 및 시사점

제1절 OECD 국가의 재산세 현황

○ 본절에서는 OECD 회원국을 대상으로 재산과제 운용 현황을 살펴보고, 그로부터 시사점을 도출하고자 함[11].

1. OECD 회원국 세제전반의 현황

가. OECD 회원국 세제 구성의 변천

○ OECD는 2010년 12월 현재 34개 회원국으로 구성되어 있으며, 그 가운데 10[12]개는 연방형 국가이고, 24개는 단일형 국가임

- <표 3-1>은 1975년부터 2008년까지 30년간을 대상으로 OECD 회원국 가운데 연방형 국가의 GDP(Gross Domestic Product, 국내총생산) 대비 각 과세유형별[13] 세수비중을 정리하여 보여주고 있음
- GDP 대비 각 과세유형별 세수비중을 파악하는 것은 소득수준(국민소득)별로 어느 과세유형이 더 큰 영향을 미치게 되는가를 알아보기 위한 것이며 이는 GDP가 국민소득 내지 1인당 국민소득(GNI, Gross National Income)을 대신

11) 이하는 유태현, 『부동산정책의 종합적 검토와 발전방향 모색』(부동산 세제 개편방향), 한국개발연구원, 2008.12(미간)의 내용을 수정·보완하였다.

12) 스페인 포함.

13) <표 3-1>과 <표 3-2>에 제시되어 있는 과세유형 중 '사회보장세 등'의 경우 연방국가의 주와 지방정부의 값에는 지불급여세(taxes on payroll and workforce)만 포함되어 있다. 또한 전반적으로 사회보장기금에 대한 사회보장기여금(또는 사회보장세)이 제외되어 있다. 아울러 동 표들은 소비과세 가운데 일반소비과세(general taxes)와 개별소비과세(taxes o specific goods and services)만을 제시하고 있으며 그 이외 재화이용 및 영업활동인가에 대한 세금(taxes on use of goods or on permission to use goods or perform activities)은 제외하고 있다. 한편 동 표들에 제시되어 있는 소득과세는 소득·이윤·자본이득에 관한 세금을 가리키며, 재산과세는 정기분 부동산세, 정기분 부유세, 상속·증여세, 자산(금융·자본)거래세, 기타 수시분 재산세, 기타 정기분 재산세의 합계를 나타낸다(OECD, 2010, annex A 참조).

하는 역할을 할 수 있기 때문임

○ 동 표에 따르면 OECD 회원국 내 연방형 국가들의 경우 전체 세수 구성에 있어 대체적으로 소득과세의 비중이 높은 양상을 나타내고 있음

- 한편 소득과세, 소비과세(일반 및 개별소비과세 포함), 재산과세가 GDP에서 차지하는 비중을 비교해 보면 소득과세, 소비과세, 재산과세의 차례를 형성하고 있음

○ 간과해서는 안 될 점은 GDP, 즉 국민소득이 높을수록 전체 세수 가운데 소득과세 또는 소비과세의 점유 비중이 비례적으로 상승하지는 않는다는 것임

- 이는 GDP(국민소득) 수준과 과세유형 간의 일정한 상관관계는 형성되지 않음을 의미함

- 덧붙여 말하면 OECD(Organization for Economic Co-operation and Development, 경제협력개발기구) 회원국의 세제구조를 결정하는 가장 중요한 요인은 국민소득보다는 오히려 그 나라의 역사적 전통, 사회환경, 인구구성, 민족성 등이라는 것임

○ 부동산과 밀접한 관련이 있는 재산과세가 GDP에서 차지하는 비중을 정부수준별로 살펴보면 연방정부보다는 주와 지방정부 몫이 더 큰 비중을 나타내고 있음

- 다만 벨기에는 과거 예외적으로 주와 지방정부보다 연방정부가 더 많은 몫의 재산과세를 징수한 적이 있었음을 알 수 있음

- 이는 부동산 관련 과세, 즉 재산과세가 그 성격상 지방정부의 핵심적 세입원에 해당함을 보여주는 증거라고 할 수 있음

<표 3-1> OECD 연방형 국가의 GDP 대비 세수 비중 변동(2008년 기준)

단위 : %

국가명	정부 수준	소득과세			사회보장세 등			재산과세			일반소비과세			개별소비과세			기타과세		
		1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008
호주	연방	14.1	15.8	16.0	0.1	0.3	0.0	0.1	0.1	0.0	1.7	2.2	3.5	4.2	3.6	2.5	0.0	0.0	0.1
	주	–	–	–	1.4	1.4	1.3	1.1	1.4	1.4	–	–	–	0.6	0.7	0.8	–	–	–
	지방	–	–	–	–	–	–	1.1	1.0	0.9	–	–	–	–	–	–	–	–	–
오스트리아	연방	6.1	6.3	9.7	3.1	3.6	4.1	0.6	0.6	0.1	5.1	5.8	5.8	4.0	2.9	2.2	0.1	0.8	0.6
	주	1.7	2.0	2.1	–	–	0.1	0.1	0.0	0.0	1.3	1.5	1.1	0.5	0.3	0.5	0.1	0.2	0.2
	지방	1.8	1.8	1.3	0.5	0.5	0.8	0.5	0.4	0.4	0.9	1.0	0.8	0.6	0.5	0.4	0.2	0.2	0.2
벨기에	연방	14.4	16.4	10.3	0.5	0.5	0.7	0.9	0.6	0.3	6.4	6.9	7.0	3.0	2.6	2.5	0.4	0.4	0.0
	주	–	3.8	4.8		–	–	–	0.5	1.6		–	–		0.0	0.0		0.0	0.0
	지방	1.2	1.2	1.4	–	–	–	0.2	0.3	0.4	–	–	–	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
캐나다	연방	10.6	10.8	10.1	–	–	1.1	0.0	–	–	1.9	2.5	1.9	2.6	1.6	0.9	0.1	–	0.0
	주	4.5	6.6	5.8	–	0.8	0.7	0.2	0.6	0.5	2.0	2.6	2.4	1.7	2.0	1.9	–	–	0.9
	지방	–	–	–	–	–	–	2.8	3.0	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.4	0.0
독일	연방	4.9	4.5	4.7	–	–	–	0.2	0.1	–	3.3	3.8	3.7	3.1	2.7	3.0	–	–	–
	주	4.8	4.5	4.4	–	–	–	0.5	0.5	0.4	1.7	2.0	3.1	0.2	0.1	0.1	–	–	0.0
	지방	2.1	2.4	2.5	0.3	–	–	0.6	0.5	0.4	–	–	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
멕시코	연방		4.3	5.2		0.1	–		0.0	–		3.3	3.8		5.4	8.4		0.2	0.3
	주		0.0	–		0.1	0.3		0.1	0.1		–	–		0.0	0.0		0.0	0.0
	지방		0.0	–		0.0	0.0		0.1	0.2		–	–		0.0	0.0		0.0	0.0
스페인	연방	3.6	6.3	7.8		0.1	0.3	1.1	0.4	0.0	2.6	3.0	3.6	1.6	3.1	1.2	0.0	0.1	0.1
	주		0.1	2.6		–	–		0.9	1.4		0.1	2.2		0.4	1.2		0.0	0.0
	지방	0.5	0.6	0.7	-	-	-	0.1	0.7	0.9	0.2	0.4	0.5	0.0	0.2	0.2	–	0.0	0.1
스위스	연방	2.2	3.2	4.4	–	–	–	0.3	0.6	0.5	2.1	3.0	3.7	2.7	2.0	1.7	–	–	0.4
	주	5.0	5.0	5.7	–	–	–	0.9	1.1	1.0	–	–	–	0.1	0.1	0.1	–	–	–
	지방	4.1	4.8	3.8	–	–	–	0.7	0.6	0.6	–	–	–	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
미국	연방	10.0	10.3	9.3	–	–	–	0.3	0.2	0.2	–	–	–	1.3	0.9	0.6	0.0	–	–
	주	1.6	2.1	2.3	–	–	–	0.2	0.2	0.1	1.5	1.8	1.7	1.2	0.9	0.8	–	–	–
	지방	0.2	0.2	0.2	–	–	–	3.1	2.8	2.8	0.3	0.4	0.4	0.1	0.2	0.2	–	–	–
연방형 국가 단순평균	연방	7.3	8.7	8.6	0.4	0.5	0.7	0.4	0.3	0.1	2.6	3.4	3.7	2.5	2.8	2.6	0.1	0.2	0.2
	주	2.0	2.7	3.1	0.2	0.3	0.3	0.3	0.6	0.7	0.7	0.9	1.2	0.5	0.5	0.6	0.0	0.0	0.1
	지방	1.1	1.2	1.1	0.1	0.1	0.1	1.0	1.0	1.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0

주 : 각 연방국가의 주와 지방정부 '사회보장세 등'에는 지불급여세만 포함되어 있음(또한 사회보장기금에 대한 사회보장기여금은 제외되어 있음; 중앙정부에 대한 사회보장기여분만 비교). 소득과세는 개인 및 법인소득과세(taxes on income, profits and capital gains)임. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임(2005년도는 추정치임)

자료 : OECD, *Revenue Statistics*, 2010, p.243, p.245.

<표 3-2> OECD 단일형 국가의 GDP 대비 세수 비중 변동(2008년 기준)

단위 : %

국가명	정부 수준	소득 과세			사회 보장 세 등			재산 과세			일반 소비 과세			개별 소비 과세			기타 과세		
		1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008	1975	1990	2008
칠레	중앙	–	4.1	8.4	–	0.7	0.4	–	0.6	0.6	–	6.6	8.9	–	3.9	1.7	–	–0.2	0.0
	지방	–	–	–	–	–	–	–	0.5	0.6	–	–	–	–	0.1	0.2	–	–	–
체코	중앙	–	–	5.3	–	–	–	–	–	0.3	–	–	4.9	–	–	3.7	–	–	0.4
	지방	–	–	2.6	–	–	–	–	–	0.1	–	–	2.1	–	–	0.0	–	–	0.0
덴마크	중앙	12.6	14.6	18.5	0.1	0.3	0.2	0.8	0.9	0.7	6.6	9.5	10.1	5.4	4.8	4.6	0.7	0.7	0.9
	지방	10.1	13.4	10.7	–	–	–	1.6	1.0	1.2	–	–	–	0.0	0.0	0.0	–	–	–
핀란드	중앙	7.2	7.9	7.9	0.9	0.3	–	0.7	1.0	0.6	5.7	8.4	8.4	5.8	5.6	4.2	0.1	0.2	0.4
	지방	8.6	9.3	9.0	–	–	–	0.0	0.1	0.5	–	–	–	0.0	–	0.0	0.0	0.0	0.0
프랑스	중앙	5.6	6.7	6.0	0.7	0.9	0.6	0.6	0.8	0.7	8.2	7.7	6.6	2.8	3.0	1.4	0.3	0.1	0.3
	지방	–	–	–	–	–	–	1.2	1.8	2.7	–	–	–	0.1	0.3	0.9	1.2	1.5	1.5
그리스	중앙	2.5	5.2	7.3	0.0	0.1	0.6	1.8	1.2	0.9	3.5	6.9	7.4	4.4	3.8	2.6	0.8	0.6	0.9
	지방	0.1	–	–	–	–	–	0.0	–	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	–
헝가리	중앙	–	–	10.3	–	–	1.4	–	–	0.3	–	–	8.5	–	–	4.2	–	–	0.3
	지방	–	–	0.0	–	–	–	–	–	0.6	–	–	1.8	–	–	0.0	–	–	0.0
아이슬란드	중앙	3.2	5.4	10.7	2.1	2.1	3.0	0.7	1.6	0.5	8.6	10.0	9.1	9.6	4.9	3.4	0.2	0.7	0.7
	지방	3.6	3.8	7.2	–	–	–	0.9	1.0	1.8	–	–	–	0.4	0.3	–	0.7	1.1	0.0
아일랜드	중앙	8.6	12.2	10.8	0.2	0.9	1.0	0.7	0.7	1.1	4.2	6.8	7.0	7.9	6.1	3.1	0.6	0.5	0.6
	지방	–	–	–	–	–	–	2.1	0.8	0.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–
이스라엘	중앙	–	–	11.1	–	–	1.3	–	–	0.8	–	–	9.6	–	–	2.1	–	–	0.8
	지방	–	–	–	–	–	–	–	–	2.4	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0
이탈리아	중앙	5.3	13.2	13.1	–	0.1	–	0.8	0.8	1.1	3.6	5.6	5.6	3.5	3.7	2.7	0.3	0.7	0.2
	지방	0.2	0.6	1.8	–	–	–	0.0	–	0.7	–	–	0.4	–	0.2	0.9	–	0.4	2.7
일본	중앙	6.4	9.8	5.1	–	–	–	0.6	1.0	0.5	–	1.3	2.0	2.3	1.6	1.5	0.2	0.2	0.2
	지방	2.9	4.7	4.4	–	–	–	1.3	1.7	2.1	–	–	0.5	0.8	0.6	0.5	0.0	0.1	0.1
한국	중앙	3.3	6.1	7.4	–	0.0	–	0.6	0.5	1.1	1.9	3.6	4.3	6.9	3.9	3.2	0.6	0.1	0.4
	지방	0.3	0.3	0.8	–	–	–	0.8	1.8	2.1	–	–	–	0.2	0.9	0.7	–	0.1	0.6
룩셈부르크	중앙	12.5	12.0	11.3	0.1	0.2	0.2	1.5	2.8	2.5	4.0	4.9	5.9	2.5	3.7	3.8	0.2	0.2	0.2
	지방	1.6	2.0	1.5	–	–	–	0.2	0.2	0.1	–	–	–	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0
네덜란드	중앙	14.1	13.8	10.6	–	–	–	0.7	0.9	1.0	5.8	7.1	7.2	2.7	2.6	3.3	0.7	0.9	0.8
	지방	0.1	–	–	–	–	–	0.3	0.7	0.6	–	–	–	0.0	0.0	0.0	–	–	0.0
뉴질랜드	중앙	19.1	22.0	20.4	–	–	–	0.7	0.4	0.0	2.6	8.3	8.6	3.8	3.4	2.0	0.3	0.6	0.6
	지방	–	–	–	–	–	–	2.0	2.1	1.9	–	–	–	0.1	0.0	0.0	0.0	–	–
노르웨이	중앙	3.8	6.9	17.2	0.8	0.6	8.9	0.5	0.5	0.6	8.0	7.7	7.3	6.3	6.3	3.0	0.5	0.5	0.5
	지방	8.1	7.6	4.4	–	–	–	0.5	0.7	0.5	–	–	–	–	–	–	0.3	0.0	0.0
폴란드	중앙	–	–	5.2	–	–	0.3	–	–	–	–	–	7.9	–	–	4.7	–	–	0.1
	지방	–	–	2.9	–	–	–	–	–	1.2	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2
포르투갈	중앙	3.3	6.5	8.6	0.5	–	0.1	0.5	0.1	0.1	2.1	5.0	7.7	5.5	5.9	4.1	0.5	0.2	0.3
	지방	0.0	0.4	0.7	–	–	–	–	0.6	1.1	–	0.3	0.3	–	0.2	0.1	–	0.0	0.0
슬로바키아	중앙	–	–	3.6	–	–	0.2	–	–	0.0	–	–	6.9	–	–	2.9	–	–	0.4
	지방	–	–	2.6	–	–	–	–	–	0.4	–	–	–	–	–	0.0	–	–	0.2
슬로베니아	중앙	–	–	5.9	–	–	0.8	–	–	–	–	–	8.5	–	–	4.0	–	–	0.5
	지방	–	–	2.5	–	–	–	–	–	0.6	–	–	–	–	–	0.1	–	–	0.0
스웨덴	중앙	8.8	6.5	1.1	1.8	5.1	9.9	0.5	1.8	0.7	5.0	7.8	9.4	4.4	4.7	2.9	0.8	0.6	0.5
	지방	12.0	15.2	15.7	–	–	–	–	–	0.4	–	–	–	0.0	0.1	–	0.0	0.0	0.0
터키	중앙	–	4.4	5.1	–	–	–	–	0.3	0.6	–	2.6	4.4	–	1.0	5.3	–	2.4	0.7
	지방	–	0.6	0.7	–	–	–	–	0.0	0.3	–	0.4	0.6	–	0.1	0.3	–	0.2	0.3
영국	중앙	15.6	14.0	14.3	0.0	–	–	0.6	2.0	2.4	3.3	6.0	6.4	4.7	4.1	3.5	0.4	0.6	0.4
	지방	–	–	–	–	–	–	3.9	0.9	1.7	–	–	–	–	–	–	–	1.6	–
단일형 국가 단순평균	중앙	5.5	7.1	9.4	0.3	0.5	1.2	0.5	0.7	0.7	3.0	4.8	7.2	3.3	3.0	3.2	0.3	0.4	0.5
	지방	2.0	2.4	2.8	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	1.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2

주 : 1)각 단일국가 지방정부의 '사회보장세 등'은 표에서 누락됨. 소득과세는 개인 및 법인소득과세(taxes on income, profits and capital gains)임. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임(2005년도는 추정치임)

2)사회보장기금에 대한 사회보장기여금은 제외되어 있음; 중앙정부에 대한 사회보장기여분만 비교

3)순부유세(노르웨이), 사망세(핀란드, 포르투갈), 주민세법인세할(some residual taxes, mainly on business)(덴마크, 프랑스, 그리스, 이탈리아, 네덜란드, 뉴질랜드, 노르웨이) 포함

4)유럽연합(EU)에 대한 지급은 제외되어 있음

자료 : OECD, *Revenue Statistics*, 2007, p.229, p.233.

○ <표 3-1>에 따르면 1975년부터 2008년까지를 대상으로 할 때 9개 연방형 국가들을 대상으로 하여 단순평균으로 산정한 GDP에서 조세부담이 차지하는 비중은 19.4%(연방 13.3%, 지방 6.2%)에서 24.3%(연방 15.8%, 지방 8.5%)로 증가했음을 알 수 있음

- 특히 중앙정부의 GDP 대비 조세부담 비중은 감소한 반면 지방정부의 그것은 증가한 점에 주목할 필요가 있음

- 이는 중앙에 비하여 지방정부의 재정수요가 더욱 크게 증가해 온 역사적 추이를 보여주는 것임

- 이와 같은 추세는 향후도 지속될 것으로 예상되므로 중앙정부는 물론 지방정부 역시 여하히 필요한 세입(세수)을 확보할 수 있느냐가 가장 큰 당면과제라고 할 수 있음

○ OECD 회원국 가운데 한국, 일본, 프랑스 등 24개 나라는 단일형 국가에 해당함

- <표 3-2>는 1975년부터 2008년까지 33년 동안 24개 단일형 국가의 GDP에서 각 과세유형이 점유하는 구성비가 어떻게 변화되어 왔는가를 정리하여 제시하고 있음

○ 단일형 국가는 정부조직 형태상 중앙과 지방이 긴밀하게 연계되어 있으며, 중앙정부는 지방정부를 통제하는 성향이 강함

- 이를 반영하듯 중앙과 지방 간 재원배분 실태를 살펴보면 <표 3-2>에 나타나 있는 것처럼 대체로 중앙이 지방보다 더 많은 재원을 사용하고 있음

- 이런 현상은 연방형과 비교할 때 단일형은 중앙집권적 특징이 강하기 때문에 재원이 중앙정부에 집중되는 경향이 두드러질 수밖에 없는 현실적 상황이 반영된 결과라고 할 수 있음

○ <표 3-1>과 <표 3-2>에 제시되어 있는 바와 같이, 연방형 국가의 사례와 마찬가지로 단일형 국가들도 전체 세수에서 소득과세 몫이 차지하는 비중이 대체로 높은 양상을 나타내고 있음

- 이는 그 국가 형태를 막론하고 OECD 회원국은 소득수준이 높은 선진국에 속하기 때문일 것임

○ 하지만 각 단일형 국가의 세수구조를 살펴보면 북구권 국가 또는 사회보장제도가 발전된 국가에 해당하는 덴마크, 핀란드, 노르웨이, 스웨덴 등은 소득과세 비중이 더욱 높은 양상을 나타내고 있음

- 반면 사회주의 체제의 전통을 갖고 있는 폴란드, 슬로바키아, 체코, 헝가리 등은 간접세에 해당하는 소비과세(일반 및 개별소비과세)의 비중이 두드러진 특징을 보여주고 있음.

○ 1975년 이후 2008년까지 33년간을 대상으로 볼 때 OECD 회원국들 가운데 단일형에 속하는 24개 국가도 연방형의 경우와 마찬가지로 GDP에서 조세부담이 차지하는 비중이 증가하는 추세를 나타내고 있음

- 구체적으로 24개 단일형 국가를 대상으로 하여 단순평균으로 산정한 GDP에서 조세부담이 차지하는 비중은 1975년 15.7%(중앙 12.9%, 지방 2.8%)에서 2008년 26.7%(중앙 22.2%, 지방 4.5%)로 10.9%p 증가했음을 알 수 있음

○ 한편 단일형 국가의 세수 가운데 부동산 관련세수(재산과세)가 차지하는 비중은 국가별로 일관성 있는 추이나 양상을 나타내고 있지는 않음

- 이는 부동산 세제가 그 국가의 역사, 민족성, 사회전통 등이 복합적으로 결합되어 형성되는 것이기 때문에 공통적인 특성을 도출하기 쉽지 않음을 시사함

나. OECD 회원국의 정부계층별 세수 구조

○ 각국에서 운영되고 있는 다양한 세목은 크게 소득과세, 소비과세, 재산과세, 기타과세의 4가지 범주로 구분될 수 있음

○ OECD 34개 회원국의 중앙정부와 지방정부(주정부 포함)는 전체 세수를 구성함에 있어 소득과세, 소비과세, 재산과세, 기타과세의 구성비가 상이한 양상을 나타내고 있음

- 이는 이들 국가의 국세와 지방세 간 세원배분 구조가 다르기 때문에 초래되는 현상이라고 할 수 있음

○ <표 3-3>은 2008년 기준 OECD 회원국 가운데 연방형에 속하는 국가들의 정부계층별 세수구조를 보여주고 있음[14)]

- 동 표에 따르면 9개 연방형 국가의 과세유형별 각 정부계층의 세수 점유 몫을 비교해 보면 어떤 규칙성이나 추이성을 찾기 어려움을 알 수 있음.

○ 연방형 국가의 연방정부(중앙정부)를 대상으로 각 과세유형별 세수 확보실태를 파악해 보면 미국, 호주, 캐나다는 소득과세(72%이상)에 의존하고 있으며, 독일, 멕시코, 스위스, 오스트리아는 비교적 소비과세의 의존도가 높음

- 한편 주 정부를 대상으로 전체 세수에서 과세유형별 점유 비율 실태를 살펴보면 오스트리아, 벨기에, 캐나다, 독일, 미국은 소득과세에서 50% 정도 의존하여 세수를 조달하고 있음

- 그 이외 호주는 소비과세를 중심으로 세수를 확보하고 있으며, 멕시코는 재산과세를 근간으로 하여 세수를 거두고 있고, 스위스는 소득과세에 의존하여 세수를 확보하고 있음

14) <표 3-3>~<표 3-7>에는 사회보장세 및 지불급여세가 제외되어 있다. 따라서 이 표들은 사회보장세와 관련된 세수를 제외한 국세와 지방세 세수를 중심으로 분석한 결과를 담고 있다는 점에 유의하기 바란다.

<표 3-3> OECD 연방형 국가의 정부계층별 세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	소득과세	일반소비과세	재산과세
연방형	호주	연방	72.4	15.7	0.0
		주	-	-	33.6
		지방	-	-	100.0
	오스트리아	연방	43.0	32.4	0.3
		주	51.4	27.1	0.6
		지방	32.4	18.8	10.6
	벨기에	연방	49.7	33.7	1.3
		주	68.5	-	22.0
		지방	69.1	-	18.9
	캐나다	연방	72.2	13.7	-
		주	46.0	18.9	4.1
		지방	-	0.2	97.8
	독일	연방	41.1	32.8	-
		주	52.2	37.2	5.1
		지방	80.5	4.6	14.1
	멕시코	연방	29.4	21.3	-
		주	-	-	25.1
		지방	-	-	87.9
	스위스	연방	40.7	34.5	5.1
		주	79.8	-	13.8
		지방	85.1	-	14.7
	스페인	중앙	63.3	22.6	0.2
		지역	35.3	29.4	18.4
		지방	23.4	17.5	30.6
	미국	연방	91.7	-	1.9
		주	41.7	30.6	2.3
		지방	5.4	11.3	71.4

주 : 총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 소득과세는 개인 및 법인소득과세(taxes on income, profits and capital gains)임. 일반소비과세는 수출입 관세를 제외한 재화 및 서비스에 대한 과세임. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임

자료 : OECD, Revenue Statistics, 2010.

○ 반면 지방정부의 세수확충 방식을 살펴보면 재산과세의 비중이 압도적으로 높거나, 적어도 15% 안팎을 넘는 점유율을 나타내고 있음

- 호주, 캐나다, 멕시코, 미국의 지방정부 전체 세수에서 재산과세가 점유하는 비중이 70% 이상을 상회하고 있으며, 특히 호주의 지방정부는 재산과세를 통해 전 세수의 100%를 확보하고 있음

- 오스트리아, 벨기에, 독일, 스위스의 지방정부는 전체 세수의 10%이상을 재산과세를 통해 확보하고 있음
- 이상을 통해 OECD 회원국 가운데 연방형에 속하는 국가들의 정부계층별 세수 구조는 일정한 규칙성을 형성하지 못하고 있음을 알 수 있음

○ <표 3-4>에는 2008년 기준 OECD 회원국 가운데 단일형에 속하는 국가들의 정부계층별 세수 구조가 제시되어 있음

- 동 표에 의하면 24개 단일형 국가의 중앙정부와 지방정부 간 세수 구성에서 각 과세유형이 차지하는 비중은 서로 다를 뿐만 아니라 그 비중의 분포도 크게 상이함

○ 단일형 국가를 대상으로 지방정부 전체 세수에서 각 과세유형이 점유하는 비중의 양태를 살펴보면 대체로 소득과세 의존형(덴마크, 스웨덴 등), 소비과세 의존형(헝가리, 스페인 등), 재산과세 의존형(영국, 아일랜드 등)이 비교적 고르게 분포되어 있음

- 이는 지방정부의 세수 확보는 특정 과세유형을 근간으로 해야 한다는 보편적인 원칙은 성립하기 어려움을 보여주는 증거에 해당한다고 할 수 있음

<표 3-4> OECD 단일형 국가의 정부계층별 세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	소득과세	일반소비과세	재산과세
단일형	칠레	중앙	42.1	44.2	3.1
		지방	-	-	43.4
	체코	중앙	36.1	33.8	1.9
		지방	50.1	40.8	2.7
	덴마크	중앙	52.8	28.7	2.1
		지방	89.4	-	10.4
	핀란드	중앙	36.6	39.1	2.9
		지방	94.6	-	5.2
	프랑스	중앙	38.4	42.2	4.6
		지방	-	-	50.5
	그리스	중앙	37.3	37.7	4.6
		지방	-	6.1	56.1
	헝가리	중앙	41.1	34.0	1.3
		지방	0.0	67.8	21.3
	아이슬란드	중앙	39.1	33.4	1.8
		지방	75.3	-	18.4
	아일랜드	중앙	45.9	29.7	4.7
		지방	-	-	100.0
	이스라엘	중앙	43.3	37.5	3.0
		지방	-	-	95.1
	이탈리아	중앙	57.8	24.6	5.0
		지방	25.2	5.7	10.5
	일본	중앙	54.5	21.8	5.5
		지방	55.2	6.3	26.7
	한국	중앙	45.5	26.2	6.6
		지방	17.9	-	47.0
	룩셈부르크	중앙	47.2	24.7	10.6
		지방	91.2	-	6.6
	네덜란드	중앙	46.3	31.6	4.5
		지방	-	-	46.8
	뉴질랜드	중앙	64.5	27.1	0.2
		지방	-	-	89.5
	노르웨이	중앙	45.8	19.4	1.7
		지방	87.5	-	10.7
	폴란드	중앙	28.6	43.3	-
		지방	62.1	-	26.6
	포르투갈	중앙	41.0	36.6	0.7
		지방	28.3	13.0	47.8
	슬로바키아	중앙	25.9	49.4	0.0
		지방	76.6	-	10.9
	슬로베니아	중앙	29.8	43.1	-
		지방	75.7	-	17.4
	스웨덴	중앙	4.6	38.3	2.8
		지방	97.6	-	2.4
	터키	중앙	32.0	27.2	3.9
		지방	30.9	26.7	12.3
	영국	중앙	52.9	23.5	9.1
		지방	-	-	100.0

주 : 총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 소득과세는 개인 및 법인소득과세(taxes on income, profits and capital gains)임. 일반소비과세는 수출입 관세를 제외한 재화 및 서비스에 대한 과세임. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임

자료 : OECD, Revenue Statistics, 2010.

2. OECD 회원국 재산과세의 현황

○ <표 3-5>은 2008년 기준 OECD 회원국 중 연방형에 속하는 국가의 각 정부계층(연방, 주, 지방정부)이 부동산에 과세하여 거두어들이는 재산세수를 대상으로 그 개별항목의 점유 몫이 어떤 분포 양태를 나타내고 있는가를 정리하여 제시하고 있음

<표 3-5> OECD 연방형 국가의 정부계층별 재산세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	부동산 보유세	(순) 부유세	상속증여세	자산(금융자본)거래세	기타
연방형	호주	연방	-	-	-	100.0	-
		주	39.8	-	-	60.2	-
		지방	100.0	-	-	-	-
	오스트리아	연방	12.2	-	44.8	41.2	2.3
		주	52.0	-	28.0	18.7	1.3
		지방	47.2	-	1.3	51.5	0.1
	벨기에	연방	3.4	26.1	-	44.1	26.3
		주	0.3	-	41.1	58.6	-
		지방	100.0	-	-	-	-
	캐나다	연방	-	-	-	-	-
		주	45.4	27.9	-	22.8	3.8
		지방	92.5	-	-	0.7	6.7
	독일	연방	-	-	-	-	-
		주	-	-0.1	45.5	54.6	-
		지방	100.0	-	-	-	-
	멕시코	연방	-	-	-	-	-
		주	56.4	-	-	43.6	-
		지방	61.4	-	-	38.6	-
	스페인	연방	-	24.0	28.4	3.8	43.8
		주	-	14.6	18.5	66.9	-
		지방	76.5	1.8	0.8	3.0	17.8
	스위스	연방	-	-	-	100.0	-
		주	2.4	79.8	16.8	0.9	-
		지방	9.6	77.5	12.5	0.4	-
	미국	연방	-	-	100.0	-	-
		주	69.9	-	30.1	-	-
		지방	99.9	-	0.1	-	-

주 : 총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임
자료 : OECD, Revenue Statistics, 2010.

○ 동 표는 재산세의 항목을 정기분 부동산보유세, 정기분 (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타(기타 수시분 재산세+기타 정기분 재산세)

로 구분하고 있음

○ 부동산보유세는 호주, 미국, 독일, 벨기에, 캐나다 등의 사례가 보여주는 것처럼 대체로 지방정부의 주요한 세목의 역할을 하고 있음

- (순)부유세는 시행하는 국가가 많지 않으며, 주 정부를 중심으로 과세되고 있음
- 상속·증여세는 연방(미국, 오스트리아 등) 또는 주 정부(벨기에, 독일 등)에서 과세하고 있음
- 반면 자산(금융자본)거래세는 미국은 과세하고 있지 않으며, 다른 연방형 국가들은 연방, 주 정부, 지방정부가 중첩적으로 과세하고 있음

○ <표 3-6>은 2008년 기준 OECD 회원국 가운데 단일형에 해당하는 국가의 각 정부계층이 징수하는 재산세수를 대상으로 그 개별항목, 즉 정기분 부동산보유세, 정기분 (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타(기타 수시분 재산세+기타 정기분 재산세)의 비중이 어떤 분포를 나타내고 있는가를 정리하여 보여주고 있음

- 동 표를 통해 단일형 국가를 대상으로 부동산보유세 관련 세수의 중앙정부와 지방정부 간 배분실태를 살펴보면 중앙정부보다는 지방정부에 더 크게 세수가 집중되어 있음을 알 수 있음
- 이는 토지, 건물 등 부동산의 보유에 대해 과세하는 부동산 보유세가 그 성격상 지방정부의 핵심적 세목에 해당하기 때문임

○ 한편 (순)부유세를 과세하고 있는 국가는 핀란드, 프랑스, 그리스, 아이슬란드, 룩셈부르크, 노르웨이, 스페인, 스웨덴 등이며, 이들 국가는 대체로 소득수준이 매우 높고 복지시스템이 크게 발달될 서유럽 및 북유럽의 선진국에 해당함

<표 3-6> OECD 단일형 국가의 정부계층별 재산세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	부동산 보유세	(순) 부유세	상속증여세	자산(금융자본)거래세	기타
단일형	칠레	중앙	1.4	–	0.7	92.1	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	체코	중앙	0.0	–	2.5	97.5	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	덴마크	중앙	–	–	36.9	63.1	0.0
		지방	100.0	–	–	–	0.0
	핀란드	중앙	–	–	57.4	42.6	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	프랑스	중앙	5.3	29.6	55.8	9.3	–
		지방	81.2	–	–	18.8	–
	그리스	중앙	–	–	6.8	76.4	16.8
		지방	42.9	51.4	–	5.7	–
	헝가리	중앙	–	–	7.6	92.4	–
		지방	55.8	–	3.3	40.9	–
	아이슬란드	중앙	–	-0.2	15.9	77.1	7.2
		지방	100.0	–	–	–	–
	아일랜드	중앙	–	–	17.2	82.8	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	이스라엘	중앙	0.9	–	–	57.0	42.1
		지방	100.0	–	–	–	–
	이탈리아	중앙	–	0.0	2.0	91.4	6.6
		지방	86.9	–	0.3	9.8	3.1
	일본	중앙	–	–	57.2	42.8	–
		지방	95.8	–	–	4.2	–
	한국	중앙	23.0	–	25.0	52.0	–
		지방	34.2	–	–	65.8	–
	룩셈부르크	중앙	–	72.6	5.3	22.1	–
		지방	66.7	–	–	33.3	–
	네덜란드	중앙	–	0.3	29.0	70.7	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	뉴질랜드	중앙	–	–	1.1	98.9	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	노르웨이	중앙	11.5	44.1	12.3	32.0	–
		지방	44.9	55.1	–	–	–
	폴란드	중앙	–	–	–	–	–
		지방	97.8	–	2.2	–	–
	포르투갈	중앙	–	–	3.2	96.8	–
		지방	58.0	–	0.2	41.8	–
	슬로바키아	중앙	–	–	–	100.0	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	슬로베니아	중앙	–	–	–	–	–
		지방	72.0	–	5.1	22.9	0.0
	스웨덴	중앙	52.1	–	0.1	47.9	–
		지방	100.0	–	–	–	–
	터키	중앙	–	–	2.2	97.8	–
		지방	69.5	–	0.6	29.9	–
	영국	중앙	64.0	–	9.2	26.8	–
		지방	100.0	–	–	–	–

주 : 1)총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임
자료 : OECD, Revenue Statistics, 2010.

○ (순)부유세 부과 국가 가운데 그리스(지방정부 과세), 노르웨이와 스페인(중앙정부 및 지방정부 과세)을 제외하면 중앙정부에 의해 동 조세가 과세되고 있으며, 이에 따라 (순)부유세의 세수는 중앙정부에 편중되는 현상을 나타내고

있음

○ 마찬가지로 부동산에 대한 상속·증여세도 대체로 중앙정부가 과세권을 행사하고 있으며, 다만 헝가리, 포르투갈, 스페인, 터키는 중앙정부와 지방정부가 함께 과세하는 특징을 나타내고 있음

- <표 3-6>에 제시되어 있듯이 부동산에 과세하여 징수하는 상속·증여세의 세수는 중앙정부보다 지방정부의 몫이 더 큰 양상을 나타내고 있음

○ 자산(금융자본)거래세는 중앙정부가 주로 그 과세권을 가지고 있지만, 프랑스, 그리스, 이탈리아, 일본, 룩셈부르크, 포르투갈, 스페인, 터기는 지방정부도 과세권을 행사하고 있음

- 자산(금융자본)거래세의 세수는 대체로 중앙정부에 집중되는 특징을 보여주고 있음

○ <표 3-7>는 2008년 기준 9개 연방형 OECD 회원국의 각 정부계층(연방, 주, 지방정부)의 재산세수를 대상으로 그 개별항목의 점유 몫이 어떤 분포 양태를 나타내고 있는가를 정리하여 제시하고 있음

- 이때 재산세의 개별항목은 정기분 부동산보유세, 정기분 (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타(기타 수시분 재산세+기타 정기분 재산세)로 구분되어 있음

○ 동 표에 따르면 재산과세 세수는 중앙정부(연방정부)보다는 지방정부(주 정부 포함)에 의해 더 많은 몫이 징수되고 있으며, 특히 부동산보유세는 지방정부 중심으로 과세와 징수가 이루어지고 있음을 알 수 있음

- 반면 (순)부유세와 상속·증여세는 일부 국가에서만 과세되고 있으며, 국가별로 그 과세권은 다양한 방식으로 부여하고 있음

- 자산(금융자본)거래세는 그 과세 및 징수와 관련하여 유의미한 특징을 보여주지는 못하고 있음

<표 3-7> OECD 연방형 국가의 정부계층간 재산세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	재산과세	부동산 보유세	(순) 부유세	상속·증여세	자산 (금융자본) 거래세	기타
연방형	호주	연방	0.1	-	-	-	0.2	-
		주	60.9	38.3	-	-	99.8	-
		지방	39.0	61.7	-	-	-	-
	오스트리아	연방	14.4	4.2	-	72.8	12.3	71.4
		주	4.9	6.0	-	15.4	1.9	14.3
		지방	80.7	89.8	-	11.8	85.8	14.3
	벨기에	연방	12.3	2.4	100.0	-	11.6	100.0
		주	70.6	1.1	-	100.0	88.4	-
		지방	17.2	96.5	-	-	-	-
	캐나다	연방	-	-	-	-	-	-
		주	15.4	8.2	100.0	-	85.0	9.3
		지방	84.6	91.8	-	-	15.0	90.7
	독일	연방	-	-	-	-	-	-
		주	49.3	-	100.0	100.0	100.0	-
		지방	50.7	100.0	-	-	-	-
	멕시코	연방	-	-	-	-	-	-
		주	34.4	32.4	-	-	37.2	-
		지방	65.6	67.6	-	-	62.8	-
	스페인	연방	0.8	-	2.1	2.0	0.1	4.9
		주	59.7	-	90.4	95.2	97.0	-
		지방	39.4	100.0	7.5	2.8	2.9	95.1
	스위스	연방	25.0	-	-	-	97.9	-
		주	45.2	27.9	61.0	67.1	1.7	-
		지방	29.8	72.1	39.0	32.9	0.5	-
	미국	연방	6.3	-	-	83.4	-	-
		주	4.0	3.0	-	15.9	-	-
		지방	89.8	97.0	-	0.8	-	-

주 : 총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임
자료 : OECD, Revenue Statistics, 2007.

○ <표 3-8>에는 2008년 기준 OECD 회원국 가운데 단일형에 속하는 국가의 각 정부계층(중앙, 지방정부)이 부동산에 과세하여 거두어들이는 재산세수의 항목별 현황을 보여주고 있음

- 즉 재산세수를 구성하는 개별항목에 해당하는 정기분 부동산보유세, 정기분(순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타(기타 수시분 재산세+기타 정기분 재산세) 세수의 비중이 각 정부계층별로 어떤 분포를 나타내고 있는가를 정리하여 보여주고 있음

<표 3-8> OECD 단일형 국가의 정부계층간 재산세수 구조(2008년 기준)

단위 : %

연방/단일	국가명	정부수준	재산과세	부동산 보유세	(순) 부유세	상속·증여세	자산 (금융자본)거래세	기타
단일형	칠레	중앙	50.6	1.4	-	100.0	100.0	-
		지방	49.4	98.6	-	-	-	-
	체코	중앙	65.9	0.1	-	100.0	100.0	-
		지방	34.1	99.9	-	-	-	-
	덴마크	중앙	37.5	-	-	100.0	100.0	50.0
		지방	62.5	100.0	-	-	-	50.0
	핀란드	중앙	55.4	-	-	100.0	100.0	-
		지방	44.6	100.0	-	-	-	-
	프랑스	중앙	21.5	1.7	100.0	100.0	12.0	-
		지방	78.5	98.3	-	-	88.0	-
	그리스	중앙	61.4	-	-	100.0	67.9	100.0
		지방	9.8	36.9	100.0	-	0.8	-
	헝가리	중앙	36.6	-	-	56.6	56.6	-
		지방	63.4	100.0	-	43.4	43.4	-
	아이슬란드	중앙	22.1	-	100.0	100.0	100.0	100.0
		지방	77.9	100.0	-	-	-	-
	아일랜드	중앙	59.6	-	-	100.0	100.0	-
		지방	40.4	100.0	-	-	-	-
	이스라엘	중앙	24.2	0.3	-	-	100.0	100.0
		지방	75.8	99.7	-	-	-	-
	이탈리아	중앙	60.9	-	100.0	92.5	93.6	77.0
		지방	39.1	100.0	-	7.5	6.4	23.0
	일본	중앙	19.4	-	-	100.0	71.0	-
		지방	80.6	100.0	-	-	29.0	-
	한국	중앙	34.2	25.9	-	100.0	29.1	-
		지방	65.8	74.1	-	-	70.9	-
	룩셈부르크	중앙	96.0	-	100.0	100.0	94.0	-
		지방	4.0	100.0	-	-	6.0	-
	네덜란드	중앙	63.4	-	100.0	100.0	100.0	-
		지방	36.6	100.0	-	-	-	-
	뉴질랜드	중앙	2.5	-	-	100.0	100.0	-
		지방	97.5	100.0	-	-	-	-
	노르웨이	중앙	53.7	22.9	48.2	100.0	100.0	-
		지방	46.3	77.1	51.8	-	-	-
	폴란드	중앙	-	-	-	-	100.0	-
		지방	100.0	100.0	-	100.0	-	-
	포르투갈	중앙	11.5	-	-	72.7	23.2	-
		지방	88.5	100.0	-	27.3	76.8	-
	슬로바키아	중앙	0.4	-	-	-	100.0	-
		지방	99.6	100.0	-	-	-	-
	슬로베니아	중앙	-	-	-	-	-	-
		지방	100.0	100.0	-	100.0	100.0	0.0
	스웨덴	중앙	64.0	48.1	-	100.0	100.0	-
		지방	36.0	51.9	-	-	-	-
	터키	중앙	70.5	-	-	89.6	88.6	-
		지방	29.5	100.0	-	10.4	11.4	-
	영국	중앙	58.9	47.9	-	100.0	100.0	-
		지방	41.1	52.1	-	-	-	-

주 : 총 세수 중 지불급여세(taxes on payroll and workforce)를 포함한 사회보장세는 제외함. 재산과세는 부동산, 순부(純富), 상속·증여, 금융·자본거래 등에 대한 과세임

자료 : OECD, Revenue Statistics, 2007.

○ 동 표에 따르면 연방형 국가들과 달리 단일형 국가들의 경우 재산과세 세수

가 지방정부(주 정부 포함)에 더 많이 배분되지는 않고 있음

- 예컨대 스웨덴, 룩셈부르크, 그리스, 아일랜드, 터키, 체코, 핀란드, 영국, 네덜란드, 노르웨이는 전체 재산과세 세수 가운데 중앙정부 몫이 더 큰 국가에 해당한다. 특히 룩셈부르크는 중앙정부의 몫이 96%로 나타나 있음

○ 개별 세목별 부동산 관련 세수의 분포 양태를 살펴보면 스웨덴을 제외한 모든 국가들의 경우 부동산보유세 세수는 지방정부에 집중하여 배분되고 있음

- 반면 (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세는 대체로 중앙정부에 더 많은 세수가 배분됨으로써 이들 세목에 대해서는 중앙정부가 더 큰 과세권을 행사하고 있음을 알 수 있음

- 좀 더 세부적으로 살펴보면 프랑스(자산(금융자본)거래세), 그리스((순)부유세), 포르투갈(자산(금융자본)거래세), 스페인((순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세)은 이들 세목의 과세권을 중앙정부보다 지방정부에 부여하고 있음

3. OECD 회원국 재산과세의 시사점

○ OECD는 2010년 현재 34개 국가로 구성되어 있는데, 이들 회원국은 서로 상이한 배경과 입장을 가지고 있음[15)]

- OECD는 지역, 역사, 사회·문화 등이 상이한 나라를 회원국으로 하고 있기 때문에 이들 국가의 과세체계는 크게 다를 수밖에 없으며, 따라서 OECD 국가 과세체계가 보여주는 공통적 특징은 그리 많지 않음

○ 실증자료에 근거한 분석결과를 토대로 볼 때 OECD 국가의 과세체계와 부동산보유세제의 주요한 특징으로 다음과 같은 점을 지적할 수 있음

15) OECD 회원국의 주요한 특징을 살펴보면 우리나라와 일본은 유교적 전통을 공유하고 있는 동아시아 국가에 해당한다. 미국, 독일, 영국, 프랑스, 이탈리아 등은 대표적인 선진 열강국가라고 할 수 있다. 폴란드, 슬로바키아 등은 사회주의 체제를 경험한 국가이다. 스웨덴, 노르웨이, 덴마크 등은 사회복지시스템이 발전된 북구권 국가이다. 터키는 유일한 회교국가이며, 멕시코는 유일한 남미국가이다.

- 첫째, OECD 국가는 역사적 전통, 민족성, 종교, 사회환경, 산업구조, 지리적 위치 등이 상이하기 때문에 그것이 반영되어 결정된 과세체계는 서로 다를 수밖에 없으며, OECD 국가 가운데 어느 나라의 과세체계가 더 합리적이고, 발전 지향적인가를 평가하는 것은 무익한 접근이 아닐 수 없음
  - 이런 점을 고려할 때 우리나라가 향후 세제개선(부동산보유세제 포함)을 위한 방향 내지 방안을 설정함에 있어 OECD 국가의 사례는 단지 참고용일 뿐 그 이상의 의미를 부여해서는 안 됨
- 둘째, 국민소득수준과 국가의 과세체계(과세유형)는 신뢰성 있는 상관관계를 가지고 있지 않음
  - 예컨대 국민소득이 향상될수록 소득과세, 소비과세, 재산과세 가운데 어느 항목의 비중이 일관성 있게 증대되지는 않는다는 것임
  - 이는 각국의 과세체계 형성에 있어 국민소득 수준보다는 다른 요인(사회·문화적 환경, 국민의 납세도의, 역사적 전통 등)이 더 큰 영향을 미치게 됨을 의미함 따라서 어느 국가이든 처한 현실적 여건과 국민적 합의 등을 토대로 하여 독자성을 갖는 과세체계를 형성해야 그 합리성과 지속성을 담보 받을 수 있을 것임
  - 덧붙여 말하면 국가의 과세체계는 벤치마킹의 대상이 아니며, 우리나라보다 경제발전의 정도가 앞선다는 이유만으로 그들 국가의 과세체계가 선진적이라고 판단하는 것은 합리적 태도가 아님
- 셋째, OECD 회원국의 국가 유형은 연방형과 단일형으로 구분되는데, 2010년 현재 전체 34개 회원국 가운데 연방형 국가는 10개이며, 단일형 국가는 24개임
  - 1975년부터 2008년까지 33년간을 대상으로 연방형 및 단일형에 속하는 국가들이 보여준 대표적인 특징으로 각 국가 유형에 해당하는 나라들의 GDP 대비 조세부담률이 지속적으로 증가하고 있음을 지적할 수 있음
  - 예를 들어 이 기간 동안 연방형 국가에 속하는 나라들의 GDP 대비 조세부담율의 평균은 19.4%(연방 13.3%, 지방 6.2%)에서 24.3%(연방 15.8%, 지방

8.5%)로 증가하였으며, 단일형 국가의 경우는 15.7%(중앙 12.9%, 지방 2.8%)에서 26.7%(중앙 22.2%, 지방 4.5%로 증가하였음

• 이는 중앙정부와 지방정부의 재정수요가 계속적으로 늘어나고 있음을 의미하며, 이런 추세는 향후에도 이어질 것으로 예상됨. 따라서 중앙정부는 물론 지방정부도 세입(세수)의 안정적 확보가 가장 큰 당면과제가 아닐 수 없음

• 한편 OECD 회원국은 연방형과 단일형 모두 국가 총세수에서 소득과세 세수가 차지하는 비중이 상당히 높다는 공통적인 특징을 나타내고 있음

• 이는 OECD 회원국이 원칙적으로 경제가 발전한 고소득 국가라는 점이 반영된 결과일 것으로 추측됨

• 연방형과 단일형 국가 간 주요한 차이로는 두 유형의 경우 전체 세수에서 중앙정부와 지방정부 몫이 차지하는 비중이 다르다는 점을 들 수 있음

• 연방형의 경우 전체 세수에서 중앙정부와 지방정부 몫이 차지하는 비중이 대략 비슷한 수준을 나타내고 있지만, 단일형의 경우는 전체 세수에서 중앙정부 몫이 차지하는 비중이 압도적으로 높은 양상을 나타내고 있음.

- 넷째, 연방형의 경우와 마찬가지로 단일형 국가도 구체적인 세수(세입) 구조는 그 나라의 특성이 감안되어 결정된다고 할 수 있으며, 다만 연방형이나 단일형 국가를 막론하고 재산과세 세수는 소득과세 또는 소비과세와 비교할 때 상대적으로 지방정부(주 정부 포함)에 많이 배분되는 경향을 나타내고 있음

• 이는 지역에 정착되어 있는 토지, 건물 등 부동산에 대해 과세하는 재산과세가 그 성격상 지방정부의 핵심적 세목이라는 점과 무관하지 않을 것임

• 한편 재산과세를 구성하는 개별 세목을 정기분 부동산보유세, 정기분 (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타(기타 수시분 재산세, 기타 정기분 재산세)로 구분할 경우 부동산보유세 세수는 지방정부에 집중되는 반면 나머지 세목의 세수는 국가에 따라 중앙정부 또는 지방정부 배분 몫이 큰 양상을 나타내고 있음

- 다섯째, OECD 국가의 재산과세 부담수준은 우리나라의 경우보다 결코 높지 않음

  • 재산과세는 부동산보유세, (순)부유세, 상속·증여세, 자산(금융자본)거래세, 기타 과세를 개별 세목으로 구성하고 있으며, 그 과세대상의 성질을 기준으로 거래과세(취득 및 양도)와 보유과세로 구분됨

  • 우리나라는 부동산의 거래와 보유단계에 대해 국세 및 지방세의 여러 세목을 과세하고 있으며, 이에 따라 그 부담수준이 OECD 국가에 뒤지지 않는다는 평가를 받고 있음

  • 특히 2005년 종합부동산세의 신설, 2006년 이후 부동산거래에 대한 실명제 제도의 도입, 부동산 과표의 현실화 등의 영향으로 부동산을 근간 세원으로 하고 있는 재산과세 부담이 크게 상승되는 결과를 가져왔음

  • 대부분의 OECD 국가에서 부동산 보유과세는 지방정부 또는 주정부의 세원으로 활용되고 있음

  • 스웨덴의 경우 과거 보유과세 전체가 국세인 극단적인 운영을 하였지만 2008년부터 국세인 주거용 부동산세(residential real estate tax)를 폐지하고 그 세수감소분은 정액세 형태의 지방세 등을 통해서 보전[16]하도록 하였음

  • 따라서 국세로서 부동산 보유과세의 비중이 높은 나라는 OECD 30개 국가 가운데 우리와 영국 두 나라에 불과하다고 할 수 있음

---

16) 2007년까지 국세로서 부과된 주거용 재산에 대한 부동산세(real estate tax)를 과세하였는데, 평가가격에 대해서 주택의 경우 1%, 아파트의 경우에는 0.5%의 세율이 적용되었다. 부동산세 폐지에 따른 세수감소분을 보전하기 위하여 2008년부터 양도소득세율을 기존의 20%에서 22%로 인상하고, 지방세로 지역세(communal tax; local government charge)를 부과하고 있는데, 단일가구 주택에 대해서는 4500크로네(약 485유로) 또는 재산가치에 대해 최대 1%의 세율을 적용하고, 아파트 단위에 대해서는 900크로네의 세액이 부과되고 있다. 이러한 국세의 지방세 전환에 따라 중앙과 지방간 재정중립을 유지하기 위하여 지방재정조정제도인 tax equalization system을 조정하도록 하였다. 한편 기존에 부부기준 300백만 크로네(독신의 경우 150만 크로네) 이상의 자산에 부과되던 부유세도 2008년부터 폐지되었다(자료: http://www.sweden. gov.se/content/1/c6/08/13/85/ bf262eb1.pdf).

제2절 선진외국의 재산세 세부담 현황

1. 일본

가. 개요

○ 일본의 지방세는 도부현세와 시정촌세로 구분되며, 세목의 성격에 따라 다시 보통세와 목적세로 분류되고 있음[17)]

- 세수의 대부분을 보통세에 의존하고 있으며, 도부현 수준에서는 도부현민세(도부현세의 40.2%)와 사업세(14.6%) 등의 소득과세의 비중이 높음
- 도부현과는 달리 시정촌 수준에서는 소득과세인 시정촌민세(시정촌세 41.7%)와 보유자산과세인 고정자산세(45.0%)의 비중이 높게 되어 있음

○ 재산세인 고정자산세는 시정촌민세와 더불어 시정촌의 기간세로 되어 있음

- 고정자산세가 보통세인데 비하여 도시계획세는 고정자산세와 함께 부과되기는 하나 목적세로 분류됨
- 도시계획세가 시정촌세에서 차지하는 비중은 6.3%로 고정자산세에 비하여 훨씬 낮은 수준이나 시정촌 목적세 중에서는 가장 높은 비중을 차지하고 있음

○ 일본의 지방세 중 특이한 점은 광역자치단체의 세수입 중 50% 이상이 소득과세인 사업세에 의해 확충되고 있으며 소비과세의 비중도 약 30% 정도 되고 있다는 것임

○ 기초자치단체는 재산과세에 의한 비중이 약 55% 정도로 가장 높지만, 소득이나 소비관련세수비중도 각각 40%와 5%로 나타나고 있음

○ 일본의 지방세는 특히 자치단체별로 조례에 의해서 법정외세를 부과할 수 있도록 되어 있어 상당히 복잡한 구조로 되어 있음

---

17) 동경도(東京都)의 경우는 특별구를 설치하고 있기 때문에 세목분류가 도부현세 및 시정촌세의 세목 분류와는 다르게 되어 있다.

<표 41> 현행 일본의 조세체계 및 세수입 구성(2010년 예산)

지방세(32.5조엔)			
도부현세(12.9조엔)	구성비	시정촌세(19.6조엔)	구성비
보통세*	100%	**보통세**	91.4%
도부현민세	40.2	시정촌민세	41.7
사업세	14.6	고정자산세	45.0
지방소비세	19.3	경자동차세	0.9
부동산취득세	2.8	시정촌담배세	3.8
도부현담배세	1.9	광산세	0.0
골프장이용세	0.4	특별토지보유세	0.0
자동차취득세	1.8	법정외보통세	0.0
경유인수세	6.5	**목적세**	8.1
자동차세	12.6	입탕세	0.1
광구세	0.0	사업소세	1.7
고정자산세(특례)	0.0	도시계획세	6.3
법정외보통세	0.0	국유재산소재	
목적세	0.3	시정촌교부금	0.5
수렵세	0.0		

주: 2009년부터 자동차취득세와 경유인수세가 목적세에서 보통세로 전환되었음
자료: 諏訪園健司編著(2010)『圖說日本の稅制』財經詳報社..

나. 과세대상

○ 일본의 고정자산세는 과세대상을 크게 토지와 가옥, 그리고 상각자산으로 구분함

- 일본은 우리나라와 달리 토지와 가옥을 구분하여 평가하고 있음

○ 고정자산세는 시정촌세 세목 중에서 시정촌민세와 함께 가장 중요한 세수입을 차지하는 세목임

○ 고정자산세의 과세대상이 되는 토지, 가옥, 및 상각자산별 세수입 구성을 보면 다음과 같음

<표 2> 고정자산세의 과세대상별 비중

	市町村세 %(조円)	고정자산세 %	토지	가옥	상각자산
1975	100(4.3)	34.8	15.3	11.8	7.7
1985	100(13.1)	31.8	13.6	12.2	6
1995	100(19.8)	42.4	17.7	16.3	8.4
1997	100(21.2)	41.3	17.5	15.7	8.1
1998	100(20.6)	43.7	18.2	17.0	8.5
1999	100(20.5)	45.2	18.6	18.0	8.6
2000	100(20.0)	44.9	18.8	17.4	8.7
2001	100(20.0)	45.3	18.6	18.1	8.6
2002	100(19.6)	46.3	18.5	19.2	8.7
2003	100(19.0)	45.7	18.7	18.3	8.7
2004	100(19.1)	45.7	18.3	19.0	8.4
2005	100(19.6)	44.7	17.4	19.2	8.1
2006	100(20.2)	41.9	16.8	17.2	7.9
2007	100(21.5)	39.9	15.7	16.6	7.6
2008	100(21.6)	40.6	15.8	17.2	7.6
2009	100(21.6)	42.5	16.6	17.6	8.2
2010	100(21.6)	45.0	17.6	19.1	8.2

주: 2009 과 2010년은 계획치임.
자료: 財務省(大藏省)『財政金融統計月報』各年度.

○ 고정자산세 세수는 1970년대나 1980년에 비해 증가하여 1990년대 후반에는 시정촌세 수입의 약 40~45%를 차지하고 있으며, 2000년대에도 고정자산세가 시정촌세 수입의 40～46%의 수준을 여전히 유지하고 있음

○ 고정자산세 세수입 비중은 2001년 45.3%에서 2007년 39.9%로 하락하고 있는데 이는 주로 토지가격의 하락에 따른 토지분 고정자산세의 감소가 주된 요인임

○ 과세대상별 약간의 변동이 있기는 하나 대체적으로 일본의 고정자산세는 세수입의 안정성이 높다고 할 수 있음

- 이는 토지나 가옥은 가격의 거치제도가 있고 감가상각자산의 잔존률 등도 일정하게 정해져 있으며 고정자산세 세율도 일정(1.4%)한 비례세율로 되어 있기 때문임

- 그러나 최근에는 토지나 가옥가격의 변동(하락)으로 고정자산세의 세부담 조

정조치를 취하고 있음

다. 평가방법[18)]

○ 고정자산세는 과세대상에 따라 평가방법이 다른데, 토지는 시장가액에 따라 과세표준이 정해지고 있으며, 가옥에 대한 평가는 재건축비용을 토대로 평점의 계산에 의해 산출되고 있음

1) 택지 세액산정

○ 토지는 3년 단위로 평가하는데, 가장 최근의 평가변경은 2009년에 있었음

- 평가에 의한 과세표준은 원칙적으로 3년 동안(2011년도 까지) 유지되며, 토지와 가옥에는 가격의 거치(据置)가 설정되어 있다(가격의 거치제도)

○ 토지세액 계산의 기초가 되는 과세표준액은 기본적으로 택지의 구분별로 전년도 과세표준액이 당해년도 가격(평가액)의 어느 정도의 부담수준에 있는가에 따라 그 해의 과세표준액이 결정되는 구조로 되어 있음

- 택지 가격은 지가공시가격의 70%정도를 기준으로 하여 평가됨

○ 부담수준은 전년도에 대한 현년도 과세표준액 수준을 먼저 산정하고 있는데, 그 산식은 다음과 같음

부담수준=전년도 과세표준액/해당년도 가격(본칙과세표준액)

○ 주택용지의 본칙과세표준액은 가격에 아래의 표에 나타나 있는 특례율을 곱한 금액이 됨

18).横浜(요코하마)市(2011) 『平成23年(2011년)度 固定資産税のあらまし』, p.6.

<표 3> 용지별 본칙과세표준액

용지구분	고정자산세의 본칙과세표준액
소규모 주택용지	가격×1/6
일반주택용지	가격×1/3
비주택용지	가격

주: 이처럼 주택용지에는 특례율이 적용되고 있다. 소규모주택용지란 200㎡이하의 부분을 말하며, 일반주택용지란 200㎡를 초과하는 부분을 말함.

자료: 横浜(요코하마)市(2011) 『平成23年(2011년)度 固定資産税のあらまし』 p.5.

○ 과세표준액이란 실제의 세액을 계산하기 위해 기초가 되는 금액으로, 당해연도(2011년)의 과세표준액은 전년도(2010년)의 과세표준액에 아래의 표에 나타나 있는 부담조정조치를 적용하여 구함

<표 4> 부담조정조치

택지 구분	부담수준1)	부담조정조치(과세표준액의 산출)
소규모주택용지 및 일반주택용지	100% 초과	본칙과세 표준액의 인하
	80% 이상 100% 이하	전년도 과세표준액으로 유지
	80% 미만	전년도 과세표준액 +(본칙과세표준액×5%)2)
비주택용지	70% 초과	가격의 70%까지 인하3)
	60% 이상 70% 이하	전년도 과세표준액으로 유지(거치)
	60% 미만	전년도 과세표준액 +(가격×5%)4)

주: 1) 부담수준이란 가격(본칙과세표준액)에 대한 전년도과세표준액이 비율을 말함

2) 단, 이 계산식에서 구한 금액이 본칙과세표준액의 80%를 상회하는 경우에는 80% 상당액으로 하고, 20%를 하회하는 경우에는 20% 상당액으로 함

3) 부담조정조치란의 「가격의 70%까지 인하」는 다음 계산식으로 2011년도의 세액을 계산한 것임. 2011년도 세액=(2011년도 가격×0.7)×세율

4)단, 이 계산식에서 구한 금액이 가격의 60%를 상회하는 경우는 60% 상당액으로 하고, 20%를 하회하는 경우에는 20% 상당액으로 함.

자료: 横浜(요코하마)市(2011) 『平成23年(2011년)度 固定資産税のあらまし』, p.6.

○ 최종 세액은 위의 과세표준액에 고정자산세 세율인 1.4%를 곱하여 산출하게 되는데, 소규모주택용지를 예로 하여 세액 계산을 제시하면 다음과 같음[19)]

소규모주택용지의 2010년도 과세표준액이 3,020,000엔이고, 이 소규모주택용지의 2011년도 가격(본칙과세표준액)은 18,837,000엔이라고 할 경우

① 2010년도 과세표준액: 3,020,000엔

② 2011년도 본칙과세표준액: 3,139,000엔=가격(18,837,000엔)×1/6(특례율)

③ 부담수준(본칙과세표준액에 대한 전년도 과세표준액의 비율): ①/②=96.2%

④ 부담조정조치: 전년도(2010년)과세표준액으로 유지 (80%이상 100%이하의 택지에 해당)

⑤ 2011년도 과세표준액: 3,020,000엔

⑥ 2011년도 고정자산세액: ⑤×세율(1.4%)=3,020,000엔×1.4%=42,280엔

한편 실제의 세액계산은 시정촌내의 모든 고정자산(토지, 가옥)의 과세표준액을 합산하고, 1,000엔 미만을 절사한 금액을 곱하여 산출한 세액의 100엔 미만을 절사하여 계산

2) 가옥 세액산정

○ 신축가옥은 완성시에 평가를 하며, 완성한 건물에 대해 지붕이나 외벽, 각 방의 내장 등에 쓰인 자재나 전기・급배수 등의 설비 상황을 조사하여 평가함

○ 신축 이외의 가옥은 3년마다 가격(평가액)을 재평가함

○ 재건축가옥은 총무성장관이 고시하는 「고정자산평가기준」을 기초로(동 기준의 단가를 적용하여) 재건축가격을 평가함

재건축가액=전(前)기준년도의 재건축가액×재건축비평점보정율

○ 가옥의 세액계산방법은 원칙적으로 가격이 과세표준액이 되기 때문에 가격에 세율을 곱하여 세액을 구하며[20] , 즉, 고정자산세액=과세표준액(가격) ×세율

19) 横浜(요코하마)市(2011) 『平成23年(2011년)度 固定資産税のあらまし』, p.10.

(1.4%)

○ 일반적인 신축 단독주택의 세액 계산은 다음과 같음

단독주택이 목조 2층의 전용주택구조로 되어 있고, 200710년 7월 신축된 건축이며, 전체(延)바닥면적은 125m^2, 2011년도 가격은 8,750,000엔(1m^2 당 70,000엔)이라고 하자.

- 이 경우 단독주택은 신축주택으로 바닥면적이 50m2이상 280m2이하의 범위 내에 있기 때문에 감액조치를 받게 되는데, 우선 본래의 세액을 구하면 다음과 같음
- 고정자산세 8,750,000엔×1.4/100=122,500엔
- 다음으로 감액되는 세액을 구하면 다음과 같음

가격	세율	감액부분	감액비율	감액규모
고정자산세 : 8,750,000엔 × (1.4/100) × (120 m^2/125 m^2) × 1/2 = 58,800엔				

따라서 2011년도의 세액은

본래의 세액(122,500엔) - 감액세액(58,800엔)=63,700엔이 됨

라. 세부담 상한제도.

○ 일본은 2004년에 조례감액제도를 도입하여 부담수준을 전년도 대비 60%~70% 범위에서 거치 제도를 마련하고 있음

- 상업지의 부담수준 상한은 지방자치단체의 조례로 제정하며, 60%~70% 범위에서 인하할 수 있게 하는 조례감액제도를 도입함
- 부담수준이라 함은 각각의 개별 토지의 과세표준액이 평가액에 비해 어느 정도까지 도달했는지를 나타내 주는 척도로 주택용지의 평가액을 구하는 경우에는 분모의 당해년도 평가액에 주택용지특례율(일반주택용지는 1/3 또는 소규모주택용지는 1/6)을 곱하여 구하게 됨

20) 이하의 내용은 横浜(요코하마)市(2008) 『平成20年(2008년)度 固定資産税のあらまし』, pp.13-14를 정리한 것임

○ 부담수준을 60%로 하향조정하는 조치는 다음의 〔A〕의 값이 평가액 × 60%를 상회하는 경우, 부담수준을 60%로 하향조정하여 적용하도록 하고 있음

〔A〕 = 전년도 과세표준액 + 평가액 × 5%

○ 부담수준을 20%로의 상향조정하는 조치는 위의 〔A〕의 산출 값이 평가액 × 20%를 하회하는 경우, 부담수준을 20%로 상향조정하여 적용하도록 하고 있음

○ 일본은 또한 2009년에 세부담 상승이 1.1배를 초과하지 않는 범위에서 고정자산세를 부과하도록 조치하고 있음

- 주택용지나 상업지 및 특정시가화구역농지에 대하여 세 부담이 대폭 증가하는 경우, 지방자치단체의 조례에 의해 세액의 상승을 1.1배 한도로 억제할 수 있는 제도를 2009년도에 창설하였음

2. 미국

가. 개요

○ 미국은 일반적으로 연방정부(Federal government)는 소득세(income tax), 주정부(State government)는 판매세(sales tax), 지방정부(Local government)는 재산세(property tax)에 의존하고 있음

○ 지방정부에서 부과 및 징수하는 재산세는 시(City, Municipality, Township)와 군(County, Borough) 단위의 기초단위의 지방정부가 과세주체로써 세율결정 및 세입사용권을 가지고 있음

○ 뿐만 아니라 재산세를 부과할 수 있는 권한은 지방정부뿐만 아니라 학교구(school district) 혹은 경찰 및 소방 등과 관련한 특별과세구역에서도 재산세에 대한 과세권을 갖고 있음

○ 그러나 주에 따라 다르긴 하지만 대부분의 주정부는 동일한 주에 속하여 있는 지방정부간 유사한 재산에 대한 공평과세 실현을 위해 과세기준·절차에

관한 지침의 설정, 과세평가에 관한 사후감독·교육, 그리고 지방정부간 과표의 평균화 작업을 담당하고 있음

○ 이하에서는 재산세의 과세대상, 평가방법 그리고 세율체계를 중심으로 살펴보고자 함

나. 과세대상

○ 미국 재산세의 과세대상은 주별로 차이가 있으나 대체로 부동산(real property)과 동산(personal property)으로 나누어 재산세를 부과하는데, 일부에서는 무형자산을 재산세의 과세대상에 포함하는 곳도 있음

○ 부동산이라 함은 일반적으로 토지, 그리고 토지에 부착된 건축물을 일컫는데, 이들 과세대상은 우리나라와 같이 구분하여 과세하지 않고 통합하여 과세하고 있다. 동산은 주로 사업용 기계장치, 설비, 자동차 등을 지칭한다. 그러나 기계장치, 설비 등이 부동산에 부착되었거나 부동산과 같이 이용되면 이들도 부동산의 과세대상에 포함하고 있음[21].

○ 부동산에 대한 재산세의 부과는 모든 주의 지방정부에서 부과하고 있으며, 기계장치 등의 감가상각자산에 대하여도 9개주(델라웨어, 하와이, 일리노이, 캔사스, 뉴햄프셔, 뉴욕, 노스다코다. 펜실베니아, 사우스다코다)를 제외한 나머지 주에서 과세하고 있음[22]. 한편, 옷, 가구, 가전제품 등 내구소비재인 가정용 동산에 대하여 재산세를 부과하는 주는 앨라바마(옷 등 거의 모든 개인자산), 캘리포니아(가정용 내구소비재), 조지아(골프카트), 메사츠세스(가정용 내구소비재) 등 일부 주에 국한하고 있음[23].

다. 평가방법

---

21) 과세대상에 대한 상세한 내용은 김대영 등의 「감가상각자산의 취득·재산세 세원화 연구」, 서울특별시 용역보고서, 2002, P. 93을 참고바람.

22) http://www.tax.re.kr/lis/livedb/national/property_usa.htm.

23) 류금렬, “미국의 재산세”, 「지방세」, 제4호, 1999, Martin L. Gross, *The Tax Racket: Government Extortion from A to Z,* 1995.

○ 재산세의 과세표준은 부동산의 공정한 시장가치(Market Value)를 기준으로 하고 있음

○ 공정한 시장가치란 보통 매도자가 정상적인 시장조건에서 자발적으로 자산을 매입하고자 하는 매입자에게 판매하고자 하는 현금가격을 의미함

○ 과세표준의 계산은 부동산 평가액에 과세적용율(assessment ratio)을 곱하여 산출하는데, 이때 과세적용율은 100%를 넘지 않는 범위에서 결정하도록 하고 있음

○ 과세적용율은 우리나라의 공정시장가액비율과 유사하며 재산세 부담과 직결되므로 주의 사정에 따라 차이가 남

○ 특히 주 정부에서 지방정부간에 과세적용율이 평준화 되도록 이를 법정화(예: New York 시)하거나 평균화계수를 사용하여(예: Illinois 주) 격차를 조정하고 있음

- 조정사유는 징세 노력 없이 재정보전을 받는 불합리한 점을 방지하기 위함과 동시에 주내 지역 간 공평과세를 제고함으로써 조세저항을 예방하기 위해서임[24].

라. 세율

○ 과세표준이 결정되면 과세당국은 매년 예산규모에 따라 세율을 결정하고 있음

○ 미국의 재산세는 다른 수입으로 충당되지 않는 부족예산에 대한 예산 확보차원에서 부과하기 때문에 세율은 지방정부의 재정상황에 따라 매년 다르게 나타남

- 즉, 예산에서 기타 수입을 제외한 부족예산을 과세가액으로 나누면 실질적인 재산세의 세율이 됨

○ 그러나 대부분 주의 헌법이나 법에서 세율인상에 대한 제한을 정하고 있기

24) 류금렬, 「선진국의 지방세제도」, 한국지방세연구회, 2001, p. 135-p. 136.

때문에 이의 범위 내에서 결정되고 있음

○ 세율은 일반적으로 1,000달러 당 과세금액으로 표시되는 천분과세율(millage rate)을 사용하고 있음

마. 캘리포나아주 세부담 상한제(Proposition 13)

1) 개요

○ 캘리포니아 주에서 1978년에 도입된 Proposition 13은 대표적인 미국의 재산세 상한제도임

○ Proposition 13의 도입 배경은 다음과 같음

- 첫째, 1970년대 캘리포니아주의 급격한 인구증가에 따른 부동산수요 증가로 인해 부동산 가격이 상승하면서 재산세 부담이 급증하였음
  - · 특히 연금 등 고정수입으로 생계를 이어나가는 노인계층에서 재산세 부담에 취약하게 되어 재산세를 내기위해 부동산 자산을 매각해야하는 사례들이 증가하였음
- 둘째, 1960년대 선출직 부동산 감정사들이 친인척 및 지인의 부동산 감정가격을 하향 산정하는 폐해로 인하여 감정가격이 시장가격을 반영하게 하는 '표준 감정'을 AB 80 법에 담아 제정하였음
  - · 선출직 감정사들이 유권자가 많은 주거지역의 부동산 가격을 하향 감정하고, 유권자가 적은 상업지역의 부동산을 상향 감정함으로서 상업지역의 재산세부담이 크게 증가하였음
  - · 따라서 1978년에 주민투표를 통해 재산세 상한을 골자로 하는 Proposition 13을 통과시킴

○ Proposition 13의 주요 내용은 다음과 같음

- 첫째, 자산이 평가된 해를 기준평가년도로 설정하여 기준평가년도에 평가된 부동산 자산의 평가액에 대하여 연간 평가액 상한을 두는 것임
  - · 부동산 자산의 소유권 이전이나 신규건축 시에는 기준평가년도가 부동산

자산을 취득한 해로 바뀌며 부동산자산을 재평가 하게 제한함

· 따라서 1978년 이후에 부동산 자산의 소유권이 이전되지 않은 자산은 1975-1976년 회계연도를 기준평가년도로 하고, 1978년 이후에 취득된 부동산 자산은 취득연도를 기준평가년도로 가치를 재평가함

○ 둘째, 기준평가년도에 평가된 부동산가격의 매년 평가액에 대한 연간 평가액 상한을 캘리포니아 물가지수와 2% 중 낮은 것으로 제한하고 있음

○ 셋째, 부동산 자산의 연간 평가액에 대하여 1% 이상의 세금을 부과하는 것을 금지함

○ 따라서 평가액에 대한 최대 2% 상한과 부과 가능 최대 재산세율이 1%인 것을 감안하면 1.02%의 상한을 두고 있음

2) Proposition 13의 문제점

○ Proposition 13의 재산세 상한은 다음과 같은 여러 문제점을 야기하였으며, 궁극적으로는 캘리포니아 재정위기의 주요 원인으로 작용하였음

○ Proposition 13은 부동산 자산의 소유권 이전 시에만 자산을 재평가하게 하고 소유권이 유지되는 동안에는 1.02% 상한의 낮은 재산세 상승률을 둠으로써 자산 소유권자의 세부담을 경감하였음

○ 그러나 Proposition 13은 자산의 소유권 이전 시에 기준평가년도의 부동산 가격에 부합하게 자산을 재평가하여 동일 물권에 대하여 세부담이 상승하여 부동산 시장의 거래를 경직시킴으로서 캘리포니아 부동산 가격 상승의 주요 요인으로 인식됨

- 1978년에 Proposition 13이 도입된 이후 주택을 장기 보유하고 있는 주택 소유자는 부동산 가격 상승에 따른 공시지가 상승으로 세부담이 매매시에 급격히 증가 함

- 이는 부동산 시장을 경직시켜 매매 물량 부족에 따른 부동산 가격 상승을 야기 시켰음

- 특히 주택 매매시에 세부담 증가로 인해 가장 큰 부담을 느끼는 납세자층은 고정수입원이 없는 은퇴한 노령층이며, 고령화로 인해 이 계층의 인구가 지속적으로 증가하고 있음
- 이에 따라 1986년에 Proposition 60와 Proposition 90을 통해 주택 소유자 본인 혹은 배우자가 55세 이상인 납세자에 대하여, 최근 2년 내에 건축된 주택 매매시 1회에 한하여 기존의 과표를 이전해 주어 주택 매매 활성화와 건설 경기를 부양시키고자 하였음
- Proposition 60은 같은 카운티(County)내의 과표 이전을 허용하고 있으며, Proposition 90는 캘리포니아 주 내의 카운티간 과표 이전을 허용하고 있음
- 대부분 카운티는 Proposition 60을 통해 카운티내의 과표 이전을 허용하고 있으며, Proposition 90을 통해 카운티간 과표 이전을 허용하고 있는 카운티는 2010년 2월 현재 Alameda, Los Angeles, San Diego, Santa Clara, El Dorado, Orange, San Mateo, Ventura 등임

○ 부동산 시장이 경직되면서, 부동산 거래시에 자산을 재평가하여 자산의 가치에 부합하는 재산세를 징수하지 못함으로서 재산세수 감소를 초래하여 재정 위기의 주요 원인이 되었음

○ 또한 유사 물권에 대하여 취득연도에 따라 기준평가연도가 다르게 설정됨으로서 세부담이 천차만별인 결과를 초래하여 형평성 문제를 야기하고 있음

○ 부가적으로는 교육예산 재원을 재산세에서 충당하게 되어있는 캘리포니아의 재정적 특성으로 인해 재산세수가 감소하며 교육 예산이 감소하였고, 결과적으로 공교육의 질이 떨어지는 현상이 발생하였음

- 2004년의 Proposition 1A는 재산세의 각 카운티 및 시별 교부액을 삭감하여 학교 등 비정부 조직에 할당 되는 것을 금지함으로서 일단은 지방정부의 세수 확보를 보장하였음

3. 시사점

○ 일본은 부동산 실제가격이 낮아지면서 나타나는 문제가 핵심으로 우리나라의 부동산 경기 상황과는 약간 차이가 있으나, 그럼에도 고정자산세 세부담 급등을 완화하기 위한 조치는 우리나라 세부담 상한제로 발생되는 문제와 크게 다르지 않다고 봄

○ 일본은 세부담 급등 등을 완화하고자 공시가격 적용율 사용, 과세대상 유형에 따른 과세표준 차등화, 세부담 상한율 도입 등을 시행하고 있음

○ 일본에서 시행하고 있는 제도가 다소 복잡하여 벤치마킹하는 것이 바람직하지는 않다고 보여지나 제도를 살펴보는 것은 도움이 된다고 판단하여 이하에서 시사점을 정리하고자 함

○ 첫째, 일본 주택의 과세표준은 우리나라와 달리 건물분과 토지분을 별도의 평가방식에 따라 산정하고 있음

- 우리나라의 경우에도 2005년 부동산세제 개편 이전에는 일본과 동일하게 토지분은 표준지에 의한 개별공시지가에 의해 과세표준을 산정하였으며, 건물분은 원가방식에 의해 산정하였음

- 따라서 일본의 가옥 및 택지에 대한 과세표준 조정 세부담 완화조치는 우리나라의 여건과는 차이가 있다고 봄

○ 둘째, 일본은 주택 등 부동산 공시가격과 과세표준간의 고질적인 괴리로 인하여 나타나는 문제로, 실제가격은 낮은데 과세표준이 상승하면서 발생하는 세부담의 급등을 완화하는데 역점이 두고 있음

- 즉, 동일한 공시가격(평가액) 부동산의 경우 현년도 과세표준액이 전년과 대비하여 크게 증가하지 않도록 부담수준을 조정하고 있음

- 예컨대, 주택지의 경우 평가액은 공시가격의 70%로 산정하고, 부담수준은 전년과 비교하여 크게 증가하지 않는 선에서 정하는데, 이때 당해연도 과세표준은 특례율(일반주택지: 1/3, 소규모주택지: 1/6)로 조정을 함

- 그리고 부담수준이 100%를 초과하면 당해연도 과세표준을 인하하고, 80%~100%이면 전년도 과세표준으로 유지하며, 80% 미만이면 전년도 과세표준액

에 당해연도 과세표준액의 5%를 더하여 산정함

- 이러한 과정은 부동산 가격이 하락하면서 발생한 것으로 세부담이 급격하게 증가하는 것을 억제하기 위해 노력하는 것임

- 우리나라의 경우에도 주택공시가격에 따라 세부담상한제를 두고 세부담 급등을 완화하고 있으나 일본의 경우와는 차이가 있음

○ 셋째, 일본은 세부담 완화를 위한 조치를 과세표준의 조정과 더불어 2009년부터 조례감액제도를 도입하여 세부담이 전년대비 10%를 초과하지 않도록 하고 있음

- 즉 이러한 조치는 부동산 가격이 낮아지는데 세부담이 급등하는 것을 억제하기 위한 것으로 지방자치단체가 조례에 의해 결정하도록 하였음

○ 요약하면 일본 고정자산세 세부담 조정의 핵심은 우리나라의 부동산 시장과 달리 부동산 가격이 하락하는데 반하여 높게 산정되는 과세표준으로 인한 세부담 상승을 완화하는데 있음

○ 일본은 동일한 가격의 부동산임에도 과세표준이 동일하지 않아 세부담이 서로 다른 문제가 있음

- 특히 당해연도 고정자산세 세부담이 전년과 비교하여 크게 증가하지 않도록 조정하고 있는데, 주로 과세표준에 대한 조정을 통해 목적을 달성하고 있으며, 세부담이 전년도 대비 10%를 초과하지 않도록 억제도 하고 있음

- 이러한 과정은 동일한 가격의 부동산이 동일한 과세표준이 되도록 수렴하는데 역할도 된다고 봄

○ 우리나라는 부동산 가격이 동일한 과세대상은 과세표준도 동일하기 때문에 일본에서 발생하는 문제와는 성격이 다른데, 단지 우리나라는 주택공시가격이 낮을수록 세부담 상한수준이 낮기 때문에 부동산 가격이 하락함에도 불구하고 세부담이 증가되어 문제인 것임

○ 미국 캘리포니아주의 Proposition 13은 세부담 상한제의 전형적인 사례이지만, 우리나라의 경우와는 차이가 남

- Proposition 13은 모든 부동산을 대상으로 하는데 비하여, 우리나라는 저가 주택만을 대상으로 적용하고 있음

○ 그러나 캘리포니아주도 과표와 세율에 대한 상한제도로 인하여 재산세 세가 부동산 시가를 반영하지 못하여 세수확보에 문제가 되고 있음

제5장 재산세 세부담상한제도 개선방안

제1절 기본방향

○ 재산세제 개편의 기본방향은 다음과 같이 설정

○ 첫째 주택공시가격이 동일하거나 유사함에도 최근의 가격변동폭이나 과거의 탄력세율 적용 여부 등에 따라 재산세 세부담이 다르게 되는 재산세 부담의 불형평을 시정할 수 있는 방안을 제시함

○ 둘째, 지방세의 근간을 이루는 재산세가 안정적 세수확보 및 지방재정 확충에 기여하도록 함

○ 셋째, 재산세제 개편으로 재산세 세부담이 급격하게 증가하여 조세저항을 야기하는 경우가 발생하지 않도록 함

제2절 주요 개선대안 논의

○ 본 연구는 궁극적으로 재산세 세부담 상한에 기인한 세부담의 불형평을 완화하거나 해소할 수 있는 대안을 제시하고자 함

○ 이러한 대안은 <표 5-1>과 같이 요약할 수 있음

- 별도의 언급이 없을 경우 2010년 자료를 대상으로 2011년 이후 주택공시가격이 3% 증가한다는 가정 아래 각 대안을 분석함

- 본 연구는 재산세 세부담 상한제의 문제점 해결방안을 모색하되, 그 상한 수준의 상향조정을 통한 세부담 불형평 해소에 중점을 두고자 함

<표 5-1> 주요 개선 대안[25)]

구분		주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한			공정시장가액 비율
		3억원이하	3억원~6억원이하	6억원초과	
현행		5%	10%	30%	60%
대안 (상한조정)	1	10%	10%	30%	60%
	2	10%	20%	30%	60%
	3	30%	30%	30%	60%
	4	30%	30%	50%	60%
	5	폐지	폐지	폐지	60%
	6	20%	30%	30%	60%
	7	20%	30%	50%	60%
대안I (상한 및 공정시장가액비율 조정)	1	10%	10%	30%	55%
	2	10%	20%	30%	55%
	3	30%	30%	30%	55%
	4	30%	30%	50%	55%
	5	폐지	폐지	폐지	55%
	6	20%	30%	30%	55%
	7	20%	30%	50%	55%
대안III (단계적 상한조정)	11년	10%	10%	30%	60%
	12~13년	10%	20%	30%	60%
	14~16년	30%	30%	30%	60%
	17~18년	30%	30%	50%	60%
	19년~	폐지	폐지	폐지	60%
현행+공정시장가액비율 조정		5%	10%	30%	65%
대안V (상한 및 공정시장가액비율 조정)	1	10%	10%	30%	65%
	2	10%	20%	30%	65%
	3	30%	30%	30%	65%
	4	30%	30%	50%	65%
	6	20%	30%	30%	65%
	7	20%	30%	50%	65%

주 : 1) 본 연구의 기본대안은 음영표시를 한 부분임(I-2, I-3, I-4). 기본대안 이외의 대안들은 비교를 위하여 별도로 설정한 것임. 각 대안은 2011년부터 시행된다고 가정

2) 각 대안의 6, 7안은 3억원 이하 주택 상한이 10%와 30% 중간인 20%인 경우를 보기 위해 분석에 추가하였음. 각 대안별 6, 7안에 대한 상세한 시뮬레이션 결과는 <부록 3>에 제시됨

· 세부담 상한의 상향조정과 더불어 공정시장가액비율의 조정도 병행하는 방안을 생각해 볼 수 있으나, 공정시장가액비율의 조정은 기초자치단체의 주택분 재산세수를 낮추거나(공정시장가액비율의 하향조정) 세

25) 3가지 공시가격 구간별 세부담 상한을 각각 20%, 30%, 30%(6안) 또는 20%, 30%, 50%(7안)으로 설정한 결과는 부록3을 참조하기 바란다.

부담 불형평을 보다 심화시킬 수 있는(공정시장가액비율의 상향조정) 가능성이 있으므로 신중하게 이루어져야 할 것으로 판단되기 때문임

· 이러한 측면을 감안하기 위해 대안 II와 대안 IV를 통해 공정시장가액 비율의 조정을 병행했을 때의 분석결과도 제시하였음

– 전반적으로 대안 I은 각 주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한을 상향조정하는 것을 골격으로 함[26)]

· 현행 세부담 상한은 각 구간별로 5%, 10%, 30%로 설정되어 있음

· 대안 I-1은 각 구간별로 10%, 10%, 30%로 설정하여, 공시가격 3억 이하 주택의 세부담 상한만을 5%포인트 상향조정하는 방안임

· 대안 I-2은 각 구간별로 10%, 20%, 30%로 설정하여, 공시가격 3억 이하 구간과 3억 이상 6억 이하 구간에 속하는 주택의 세부담 상한을 각각 5%포인트. 10%포인트 상향조정하는 방안임

· 대안 I-3은 주택공시가격구간에 상관없이 세부담 상한을 모두 30%로 균등하게 설정하여, 공시가격 3억 이하 구간과 3억 이상 6억 이하 구간에 속하는 주택의 세부담 상한을 각각 25%포인트. 20%포인트 상향조정하는 방안임

· 대안 I-4는 다른 조건은 대안 I-3과 동일하게 설정하되 공시가격 6억원 초과 주택을 대상으로 세부담 상한을 30%에서 50%로 20%포인트 상향조정하는 방안을 말함

· 대안 I-5는 세부담 상한을 2011년부터 폐지하는 방안임

· 대안 I-6은 3억원 이하 주택 세부담 상한을 10%와 30%인 중간인 20%로, 3억 초과 6억이하 주택은 30%로 상향조정하는 방안임

· 대안 I-7은 3억원 이하 주택 세부담 상한은 20%, 3억 초과 6억이하 주택은 30%, 6억초과주택은 50%로 상향조정하는 방안임

· 이러한 대안 I에 속하는 세부대안 가운데 I-2, I-3, I-4를 기본대안으로 볼 수 있음

---

26) 세부담 상한제는 당해 연도 세부담이 전년도 부과액의 일정 비율 이상으로 증가하지 않도록 상한을 설정하는 제도를 말한다. 따라서 세부담 상한은 전년도 부과액 기준 일정비율(예: 105, 110, 130)로 표현될 수도 있고, 전년도 부과액 대비 당해 연도 부과액 증가율 상한(예: 5%, 10%, 30%)으로 나타낼 수도 있다. 본 연구에서는 이 두 가지 표현을 혼재하여 사용할 것이다. 본문에 표현된 '세부담 (증가) 상한' 또는 '세부담 상한'은 전년도 부과액 대비 당해 연도 부과액 증가율에 설정된 일정 상한을 의미한다.

- 대안 II는 공정시장가액비율을 60%에서 55%로 5%포인트 낮게 설정한 조치를 제외하면 대안 I과 동일한 방안임

- 대안 III은 세부담 상한을 단계적으로 상향조정하는 방안임

  · 구체적으로 공시가격구간대별로 2011년에는 10%, 10%, 30%, 2012~2013년에는 10%, 20%, 30%, 2014~2016년에는 30%, 30%, 30%, 2017~2018년에는 30%, 30%, 50%, 2019년 이후부터 폐지하는 방안임

- 대안 IV는 공정시장가액비율을 60%에서 65%로 5%포인트 높게 설정한 것을 제외하면 대안 I과 동일한 방안임

<표 5-2> 추가 개선 대안

구분			주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한			공정시장가액비율
			3억원이하	3억원~6억원이하	6억원초과	
현행			5%	10%	30%	60%
대안I (상한조정)	8	11년	10%	15%	35%	60%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	
대안II (상한 및 공정시장가액비율인하)	8	11년	10%	15%	35%	55%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	
대안IV (상한 및 공정시장가액비율인상)	8	11년	10%	15%	35%	65%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	

주 : 각 대안은 2011년부터 시행된다고 가정

○ 점진적 상한 조정인 대안 III의 확장으로 <표 5-2>와 같이 대안 8과 9를 추가하여 분석함

- 대안 8은 현행 공시가격 구간별 상한을 매년 5%씩 인상하여 2014년에는 각각 20%, 30%, 50%가 되는 대안임
- 대안 9는 대안 8과 유사하나 3억원이하 주택의 상한을 30%까지 인상하는 대안임
- 대안 6 및 7, 대안 8 및 9에 대한 시뮬레이션 결과는 부록 3 및 부록 4에 제시되어 있음

○ 공시가격별 일률적 상한 적용 대신 부과율에 따라 상한을 차등 적용하는 방안을 고려해 볼 수 있음

- 예컨대 3억원 이하 주택도

  부과율 50% 미만 상한 30%,

  부과율 70% 미만 상한 20%

  부과율 90% 미만 상한 10% 등으로 구분하여 부과하는 방안임
- 이때 3억원 이하 주택에 대한 부과율이라 함은 과표를 기준으로 현행 세율로 산출한 산출세액과 전년도 납부세액에 상한 폭인 5%를 적용한 부과세액을 비교한 비율임
- 이러한 차등세율 적용 제도의 도입은 다음과 같은 문제를 야기함
- 첫째, 새로운 산정 절차 마련으로 인한 세무행정 복잡화 초래. 왜냐하면 차등 적용은 1차로 5% 상한을 적용하여 부과세액을 산정하고, 이를 산출세액과 비교한 후에 조건에 따라 다시 부과세액을 결정한다는 것을 의미. 이로 인해 복잡한 재산세 세정이 더욱 더 복잡하게 되는 문제를 야기함
- 둘째, 동일 공시가격의 주택에 대한 재산세 부과세액 폭이 확대되어 상한제 개선 목적과 부합하지 않음. 상한제 개선의 목적은 동일 공시가격의 주택의 재산세 부담이 동일하도록 하는 것인데, 상한을 차등 적용할 경우에는 동일 공시가격 주택의 재산세 부담이 경우에 따라 현행 상한제의 경우보다 부과세액의 폭이 확대되며 또한 더 복잡하고 다양한 형태로 나타나게 됨(<표

5-3>참고)

<표 5-3> 차등 상한율 적용시 부과세액의 비교 (단위: 원, %)

구분	공시 가격	산출세액	전 년 도 부과세액	부과 세액	부과율	차 등 상한율	차등 부과세액
A	300,000,000	270,000	127,300	133,660	49.5%	30%	165,490
B	300,000,000	270,000	129,860	136,350	50.5%	20%	155,830
C	300,000,000	270,000	230,140	241,640	89.5%	20%	276,160
D	300,000,000	270,000	232,710	244,340	90.5%	10%	255,980

- 예를 들어 전년도 부과세액이 유사하지만 부과율에서 차이가 나는 주택 A와 B의 경우(전년도 부과세액 A : 127,300원, B : 129,860원)
- 현행 상한제 하에서는 A와 B의 금년도 부과세액은 각각 A는 133,660, B는 136,350으로 유사하며 전년도에 부과액이 많았던 B의 부과세액이 금년도에도 A의 부과세액보다 많음
- 그러나 부과율에 따라 차등 상한율을 적용할 경우 금년도 재산세액이 전년도 부과액보다 크게 증가하며, 또한 부과율에서 작은 차이가 큰 세부담의 차이로 발생하게 됨
- 즉, A의 경우 부과율이 49.5%이므로 금년도 부과세액은 전년 부과세액보다 30%증가한 165,490원이 되며, B의 경우 부과율이 50.50%이므로 금년도 부과세액은 전년도 부과세액보다 20% 증가한 155,830원이 됨
- 또 다른 예로 전년도 부과세액이 유사하지만 부과율에서 차이가 나는 주택 C와 D의 경우(전년도 부과세액 C : 230,140원, D : 232,710원)
- C의 경우 부과율이 89.5%이므로 금년도 부과세액은 전년 부과세액보다 20%증가한 276,160원이 되며, D의 경우 부과율이 90.50%이므로 금년도 부과세액은 전년도 부과세액보다 10%증가한 255,980원이 됨
- 이와같이 차등 상한제를 적용할 경우에는 전년도 부과세액이 유사함에도 금년도 부과세액에서는 차이가 크게 발생하는 경우가 있음

– 셋째, 전년도에 상대적으로 적게 부과되었던 납세의무자에게 금년도에 많은 재산세액이 부과되는 경우 발생

· 대부분 동일한 단지의 아파트의 경우 동일 평형의 아파트의 경우는 대부분 비슷한 재산세를 부과되며 상한제에 따라 전년도 부과세액에 비례적으로 금년도 부과세액이 결정됨

· 그러나 차등상한제를 적용하게 되면 전년도 부과세액이 유사하지만 부과율에서 차이가 있을 경우에 적은 부과율 차이에도 전년도 부과세액과 현년도 부과세액에서 역전 현상이 발생하게 됨

– 이러한 부과세액 역전 현상에 대해 납세의무자가 의문을 가질 경우 주민들을 납득시키는 데에는 많은 어려움이 발생함

○ 설정한 각 대안을 대상으로 2011년 이후 두 가지 범주의 지표들의 값을 추계함

– 첫째 범주는 부과액, 산출세액, 양자의 차이, 부과율로 구성됨

· 이러한 지표들의 미래 전망을 통해 세부담 상한의 상향조정을 근간으로 하는 각 대안들의 세부담 불형평성 완화효과를 분석하고자 함

– 둘째 범주는 1억원, 3억원, 6억원을 기준으로 구분된 주택공시가격대별 상한적용비중[27]을 포함함

· 이러한 지표들은 실제로 세부담 상한의 적용을 받는 주택들의 비중이 얼마 만큼인지를 알려주며, 각 대안을 실행할 경우 어느 정도까지 세부담 상한 적용 주택의 비중을 줄일 수 있는가를 나타냄

27) 상한 적용비중은 주어진 표본 수에서 상한의 적용을 받아 산출세액과 부과액이 서로 상이한 주택들의 수가 차지하는 비중을 나타낸다. 이러한 상한 적용비중이 낮을수록 세부담 상한제로 초래되는 불형평의 정도가 더 낮음을 의미한다.

제3절 개선대안별 시뮬레이션

○ 본 절에서는 개선대안별로 세수효과를 비롯하여 부과율과 상한 적용비중 추이 등을 살펴보고자 함

1. 세수효과 및 부과율 분석

가. 전체

○ <표 5-4>와 <표 5-5>는 각각 전국을 대상으로 2010년 이후 대안별 재산세 부과액 또는 산출세액 추이를 정리하여 나타낸 것임

- <표 5-4>에 따르면 현행 세부담 상한제에 따르면 재산세 부과액은 2010년 13,711억원에서 2020년 21,962억원에 이를 것으로 전망됨

- 2020년 기준 대안 I의 재산세 부과액은 대안 I-1이 22,565억원, 대안 I-2가 22,820억원, 대안 I-3이 23,015억원, 대안 I-4가 23,016억원의 수준으로 전망되며, 이는 현행제도보다 재산세 부과액이 583억원~1,034억원 가량 더 높은 수준을 나타낼 것으로 예상됨

  · 대안 I은 세부담 상한을 완화하는 조치 이외 다른 모든 조건이 동일하다는 가정을 하므로 현행제도에 비해 재산세 부과액이 더 높게 나타나는 것은 타당한 결과임

- 공정시장가액비율을 현행(60%)보다 5%포인트 낮게 설정한 대안 II는 현행제도와 비교할 때 2020년 재산세 부과액이 1,534억원~1,773억원 정도 더 낮은 수준을 나타낼 것으로 추정됨

  · 이는 세부담 상한의 완화로 인해 납세자의 세부담이 다소 증가하는 것을 방지할 목적으로 공정시장가액비율을 하향조정할 경우 그 조정 폭은 5%포인트 미만으로 한정할 필요가 있음을 의미함

  · 또한 이러한 결과는 세부담 상한 완화의 충격을 공정시장가액비율의

하향조정으로 상쇄하려는 시도가 매우 제한적임을 시사함

<표 5-4> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	13,711	14,467	15,223	15,998	16,788	17,580	18,395	19,240	20,117	21,027	21,982
대안Ⅰ-1	13,711	14,580	15,422	16,272	17,124	17,971	18,833	19,721	20,634	21,578	22,565
대안Ⅰ-2	13,711	14,720	15,679	16,593	17,470	18,334	19,212	20,085	20,964	21,875	22,820
대안Ⅰ-3	13,711	15,123	16,224	17,177	18,053	18,824	19,595	20,394	21,229	22,103	23,015
대안Ⅰ-4	13,711	15,157	16,270	17,197	18,054	18,825	19,595	20,394	21,229	22,103	23,016
대안Ⅰ-5	13,711	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-6	13,711	15,004	16,075	17,029	17,930	18,745	19,554	20,374	21,222	22,099	23,013
대안Ⅰ-7	13,711	15,038	16,121	17,049	17,932	18,746	19,555	20,374	21,222	22,099	23,013
대안Ⅰ-8	13,711	14,663	15,726	16,784	17,741	18,658	19,512	20,353	21,209	22,094	23,011
대안Ⅰ-9	13,711	14,663	15,726	16,784	17,770	18,717	19,566	20,386	21,226	22,100	23,013
대안Ⅱ-1	13,711	13,375	14,090	14,804	15,516	16,243	16,986	17,748	18,535	19,355	20,209
대안Ⅱ-2	13,711	13,468	14,239	14,992	15,727	16,474	17,214	17,953	18,716	19,508	20,333
대안Ⅱ-3	13,711	13,718	14,593	15,388	16,096	16,762	17,441	18,147	18,881	19,646	20,446
대안Ⅱ-4	13,711	13,741	14,621	15,393	16,096	16,762	17,442	18,147	18,881	19,646	20,446
대안Ⅱ-5	13,711	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅲ	13,711	14,580	15,571	16,515	17,647	18,638	19,545	20,378	21,224	22,108	23,019
현행+적용비율조정	13,711	15,102	16,079	17,026	17,983	18,910	19,864	20,855	21,876	22,931	24,031
대안Ⅳ-1	13,711	15,409	16,577	17,602	18,603	19,592	20,604	21,643	22,702	23,791	24,926
대안Ⅳ-2	13,711	15,699	16,967	18,093	19,161	20,178	21,201	22,244	23,270	24,308	25,381
대안Ⅳ-3	13,711	16,388	17,812	18,968	20,016	20,954	21,834	22,738	23,679	24,661	25,687
대안Ⅳ-4	13,711	16,443	17,872	19,011	20,022	20,955	21,835	22,738	23,680	24,662	25,688

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

- <표 5-5>에 따르면 공정시장가액비율을 동일한 수준으로 유지할 경우 대안별 산출세액 전망치는 같은 값을 나타냄

<표 5-5> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-1	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-2	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-3	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-4	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-5	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-6	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-7	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-8	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-9	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅱ-1	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-2	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-3	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-4	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-5	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅲ	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
현행+적용비율조정	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693
대안Ⅳ-1	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693

대안 IV-2	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693
대안 IV-3	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693
대안 IV-4	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

· 공정시장가액비율이 60%로 설정된 현행제도, 대안 I, 대안 III의 산출세액은 2010년 15,462억원에서 2020년 23,019억원으로 증가할 것으로 예상됨

· 또한 2020년도 산출세액은 공정시장가액비율이 55%로 5%포인트 하향조정될 경우 20,448억원으로 현행제도보다 2,571억원 더 낮은 수준을 나타낼 것으로 전망되며, 공정시장가액비율이 65%로 5%포인트 상향조정될 경우에는 25,693억원으로 2,674억원 더 많은 수준을 보여줄 것으로 예상됨

○ <표 5-6>과 <표 5-7>은 2011년부터 2020년까지의 기간 동안 전국을 대상으로 대안별 재산세 산출세액과 부과액 간 차이와 산출세액 대비 부과액의 비율인 부과율을 각각 정리하여 나타내고 있음

- <표 5-6>에 따르면 현행제도가 그대로 유지될 경우 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 2010년 1,751억원에서 2020년 1,037억원으로 소폭 낮아질 것으로 예상됨

- 반면 재산세 세부담 상한을 완화하는 경우인 대안 I의 경우 2020년 기준 산출세액과 부과액 간 차이는 사라지거나 최대 454억원 수준을 나타낼 것으로 전망됨

- 또한 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 세부담 상한의 완화와 더불어 공정시장가액비율을 현행 60%에서 55%로 5%포인트 하향조정할 경우 최대 239억원 수준을 보여줄 것으로 추정되는 반면, 공정시장가액비율을 현행보다 5%포인트 상향조정할 경우에는 최대 767억원 수준을 나타낼 것으로 예상됨

- 나아가 세부담 상한의 조정 없이 공정시장가액비율만 5%포인트 상향조정할 경우에는 2020년도 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 1,662억원 높은 수준을 나타낼 것으로 추정됨

· 이상을 통해 재산세 산출세액과 부과액 간 차이를 줄이기 위해서는 공

정시장가액비율보다는 재산세 세부담 상한을 조정하는 방안이 유효함을 알 수 있음

<표 5-6> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,751	1,619	1,513	1,412	1,325	1,263	1,211	1,162	1,119	1,081	1,037
대안 I-1	1,751	1,506	1,314	1,138	988	872	773	681	601	530	454
대안 I-2	1,751	1,366	1,056	817	643	509	394	317	271	233	199
대안 I-3	1,751	963	512	233	60	19	11	8	7	5	4
대안 I-4	1,751	929	466	213	58	19	10	8	6	5	3
대안 I-5	1,751	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-6	1,751	1,082	660	381	182	98	51	28	14	9	6
대안 I-7	1,751	1,048	614	361	181	98	51	28	14	8	5
대안 I-8	1,751	1,424	1,009	626	371	185	94	49	27	14	8
대안 I-9	1,751	1,424	1,009	626	342	126	40	16	10	7	5
대안 II-1	1,751	940	805	693	606	530	463	405	350	295	239
대안 II-2	1,751	847	655	505	395	299	235	200	169	141	115
대안 II-3	1,751	597	302	109	27	11	8	6	5	4	3
대안 II-4	1,751	574	273	103	26	11	8	6	5	3	2
대안 II-5	1,751	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	1,751	1,506	1,164	896	465	206	61	24	12	0	0
현행+적용비율조정	1,751	2,802	2,548	2,354	2,183	2,078	1,986	1,894	1,812	1,737	1,662
대안 IV-1	1,751	2,495	2,049	1,778	1,563	1,396	1,245	1,105	987	877	767
대안 IV-2	1,751	2,206	1,659	1,287	1,005	810	648	504	418	361	312
대안 IV-3	1,751	1,516	815	412	150	34	15	11	9	7	6
대안 IV-4	1,751	1,461	755	368	144	33	14	11	8	7	5

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

- 한편 <표 5-7>에 따르면 전국을 대상으로 할 때 재산세 산출세액 대비 부과액의 비율을 나타내는 부과율은 2010년 88.7%의 수준을 나타내고 있음
- 동 표에 따르면 2020년을 기준으로 할 때 이러한 부과율은 현행제도가 유지될 경우 95.5%, 대안 I의 경우 98~100%, 대안 II의 경우 99~100%, 대안 IV의 경우 97~100%의 수준을 나타낼 것으로 전망됨
- 대안별 부과율 측면에서 볼 때 2011년부터 세부담 상한의 폐지를 가정한 대안 I-5와 대안 II-5는 2011년에 곧바로 100%에 도달하며, 세부담 상한 완화와 공정시장가액비율의 하향조정을 가정한 대안 II-3과 대안 II-4는 2013년에 99%를 상회하며, 세부담 상한 완화만 가정한 대안 I-3과 대안 I-4는 2014년에 99%를 넘어설 것으로 예상됨
- 또한 대안 I-1과 I-2의 경우에는 2020년 이후 부과율이 99% 이상이 될 것으로 추정됨

– 따라서 세부담 상한제에 따른 재산세 세부담 불형평을 해소하기 위한 대안 가운데 대안 I-3과 I-4는 단기 방안에 해당하며, 대안 I-1과 I-2는 장기 방안에 해당한다고 할 수 있음

· 이와 같은 분석 결과에 근거할 때 공시가격구간대별 재산세 세부담 상한 폭을 보다 늘려줄수록 재산세 세부담 불형평 문제를 조기에 해소할 수 있는 단기 방안의 역할을 하게 됨을 알 수 있음

<표 5-7> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	88.7	89.9	91.0	91.9	92.7	93.3	93.8	94.3	94.7	95.1	95.5
대안 I-1	88.7	90.6	92.2	93.5	94.5	95.4	96.1	96.7	97.2	97.6	98.0
대안 I-2	88.7	91.5	93.7	95.3	96.5	97.3	98.0	98.4	98.7	98.9	99.1
대안 I-3	88.7	94.0	96.9	98.7	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	88.7	94.2	97.2	98.8	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-6	88.7	93.3	96.1	97.8	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
대안 I-7	88.7	93.5	96.3	97.9	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
대안 I-8	88.7	91.2	94.0	96.4	98.0	99.0	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0
대안 I-9	88.7	91.2	94.0	96.4	98.1	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	88.7	93.4	94.6	95.5	96.2	96.8	97.3	97.8	98.1	98.5	98.8
대안 II-2	88.7	94.1	95.6	96.7	97.6	98.2	98.7	98.9	99.1	99.3	99.4
대안 II-3	88.7	95.8	98.0	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	88.7	96.0	98.2	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	88.7	90.6	93.0	94.9	97.4	98.9	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
현행+적용비율조정	88.7	84.3	86.3	87.9	89.2	90.1	90.9	91.7	92.3	93.0	93.5
대안 IV-1	88.7	86.1	89.0	90.8	92.2	93.3	94.3	95.1	95.8	96.4	97.0
대안 IV-2	88.7	87.7	91.1	93.4	95.0	96.1	97.0	97.8	98.2	98.5	98.8
대안 IV-3	88.7	91.5	95.6	97.9	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	88.7	91.8	95.9	98.1	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

○ <표 5-8>~<표 5-11>은 서울 및 경기를 대상으로 재산세 산출세액과 부과액 간 차이, 그리고 산출세액 대비 부과액의 비율인 부과율을 정리하여 나타내고 있음[28)]

– <표 5-8>에 따르면 서울을 대상으로 할 때 현행제도가 그대로 유지될 경우 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 2010년 626억원에서 2020년 173억원이 될 것으로 전망임

– 2011년 이후 세부담 상한의 완화만 가정하는 대안 I이 시행될 경우 재산세

28) 서울 및 경기를 대상으로 재산세 부과액 및 산출세액의 추이는 <부표 1>~<부표 4>를 참조하기 바란다.

산출세액과 부과액 간 차이는 2020년 0~48억원의 범위로 좁혀질 것으로 예상됨

- 공정시장가액비율의 하향조정(55%)을 동반할 경우에는 그 차이의 범위는 0~29억원의 수준을 나타낼 것으로 추정됨

<표 5-8> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	626	536	457	382	320	281	252	226	204	187	173
대안Ⅰ-1	626	498	387	284	204	155	119	90	70	57	48
대안Ⅰ-2	626	426	262	155	95	70	54	44	37	33	29
대안Ⅰ-3	626	268	111	45	14	7	3	1	1	0	0
대안Ⅰ-4	626	235	65	25	13	7	3	1	0	0	0
대안Ⅰ-5	626	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅱ-1	626	249	171	115	84	64	51	42	37	32	29
대안Ⅱ-2	626	208	123	68	48	38	32	28	24	21	19
대안Ⅱ-3	626	137	60	21	8	4	2	1	0	0	0
대안Ⅱ-4	626	113	31	16	8	4	1	1	0	0	0
대안Ⅱ-5	626	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅲ	626	498	309	177	55	28	15	8	3	0	0
현행+적용비율조정	626	967	828	729	642	583	525	463	412	373	342
대안Ⅳ-1	626	910	715	571	446	359	281	209	156	120	93
대안Ⅳ-2	626	763	518	326	199	138	101	76	61	50	43
대안Ⅳ-3	626	517	205	86	28	11	5	2	1	1	0
대안Ⅳ-4	626	471	145	43	21	11	5	2	1	0	0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<표 5-9> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	91.2	92.8	94.1	95.3	96.2	96.8	97.3	97.6	97.9	98.2	98.4
대안Ⅰ-1	91.2	93.3	95.0	96.5	97.6	98.2	98.7	99.1	99.3	99.4	99.6
대안Ⅰ-2	91.2	94.3	96.6	98.1	98.9	99.2	99.4	99.5	99.6	99.7	99.7
대안Ⅰ-3	91.2	96.4	98.6	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅰ-4	91.2	96.8	99.2	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅰ-5	91.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-1	91.2	96.2	97.5	98.4	98.9	99.2	99.4	99.5	99.6	99.6	99.7
대안Ⅱ-2	91.2	96.8	98.2	99.0	99.4	99.5	99.6	99.7	99.7	99.8	99.8
대안Ⅱ-3	91.2	97.9	99.1	99.7	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-4	91.2	98.3	99.5	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-5	91.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅲ	91.2	93.3	96.0	97.8	99.3	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	91.2	88.4	90.5	91.9	93.2	94.1	94.9	95.7	96.3	96.8	97.2
대안Ⅳ-1	91.2	89.1	91.8	93.7	95.3	96.3	97.3	98.0	98.6	99.0	99.2
대안Ⅳ-2	91.2	90.8	94.0	96.4	97.9	98.6	99.0	99.3	99.5	99.6	99.6
대안Ⅳ-3	91.2	93.8	97.6	99.0	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅳ-4	91.2	94.3	98.3	99.5	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

- 한편 <표 5-9>에 따르면 부과율이 99% 이상을 상회하는 시기는 대안

I-4가 2012년, 대안 I-3이 2013년, 대안 I-2가 2015년, 대안 I-1이 2017년이 될 것으로 예상됨

· 이는 2010년 기준 서울의 부과율(91.2.%)이 전국(88.7%)에 비해 보다 높은 수준을 나타냄으로써 다른 지역보다 조기에 부과율 99%를 넘어설 수 있음을 시사함

- <표 5-10>에 따르면 경기를 대상으로 할 때 현행제도가 그대로 유지될 경우 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 2010년 1,013억원에서 2020년 806억원이 될 것으로 추정됨

- 대안 I이 시행될 경우 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 2020년 0억원~403억원의 수준이 될 것으로 전망됨

<표 5-10> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,013	987	969	950	930	911	891	871	853	834	806
대안 I-1	1,013	943	884	825	764	704	645	585	528	470	403
대안 I-2	1,013	875	751	633	528	427	332	267	230	197	168
대안 I-3	1,013	676	397	186	44	11	7	6	6	5	4
대안 I-4	1,013	675	397	186	44	11	7	6	6	5	3
대안 I-5	1,013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-1	1,013	663	615	566	514	461	409	360	311	260	208
대안 II-2	1,013	612	514	425	339	257	200	169	142	118	95
대안 II-3	1,013	453	240	86	17	6	6	5	4	3	2
대안 II-4	1,013	453	240	86	17	6	6	5	4	3	2
대안 II-5	1,013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	1,013	943	813	689	404	176	44	15	8	0	0
현행+적용비율조정	1,013	1,401	1,347	1,312	1,288	1,269	1,253	1,240	1,226	1,203	1,172
대안 IV-1	1,013	1,335	1,222	1,140	1,072	1,007	943	882	820	750	668
대안 IV-2	1,013	1,213	1,039	896	762	642	526	415	348	305	265
대안 IV-3	1,013	957	602	323	121	21	9	8	7	6	5
대안 IV-4	1,013	947	602	323	121	21	9	8	7	6	5

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

- 공정시장가액비율의 하향조정(55%)을 동반할 경우에는 그 차이는 0억원~208억원의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

- <표 5-11>에 따르면 부과율이 99% 이상을 상회하는 시기는 대안 I-3과 I-4가 2014년, 대안 I-2가 2024년, 대안 I-1이 2027년이 될 것으로 추정됨

<표 5-11> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	76.6	78.1	79.4	80.6	81.8	82.9	84.0	85.0	85.9	86.8	87.8
대안 I-1	76.6	79.1	81.2	83.2	85.1	86.8	88.4	89.9	91.3	92.6	93.9
대안 I-2	76.6	80.6	84.0	87.1	89.7	92.0	94.0	95.4	96.2	96.9	97.5
대안 I-3	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
대안 I-4	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
대안 I-5	76.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	76.6	83.4	85.2	87.0	88.6	90.2	91.7	93.0	94.2	95.3	96.4
대안 II-2	76.6	84.7	87.6	90.2	92.5	94.6	95.9	96.7	97.3	97.9	98.4
대안 II-3	76.6	88.6	94.2	98.0	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
대안 II-4	76.6	88.6	94.2	98.0	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
대안 II-5	76.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	76.6	79.1	82.7	85.9	92.1	96.7	99.2	99.7	99.9	100.0	100.0
현행+적용비율조정	76.6	72.3	74.4	76.1	77.5	78.7	79.9	80.9	81.9	83.0	84.2
대안 IV-1	76.6	73.6	76.8	79.2	81.3	83.1	84.9	86.4	87.9	89.4	91.0
대안 IV-2	76.6	76.0	80.3	83.7	86.7	89.3	91.6	93.6	94.9	95.7	96.4
대안 IV-3	76.6	81.1	88.6	94.1	97.9	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
대안 IV-4	76.6	81.2	88.6	94.1	97.9	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9

(표 계속)

구분	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
현행	88.7	89.6	90.5	91.2	91.8	92.5	93.0	93.5	93.8	94.1	94.4
대안 I-1	95.2	96.2	97.2	98.0	98.5	99.0	99.3	99.6	99.8	99.8	99.9
대안 I-2	98.0	98.4	98.9	99.2	99.5	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0
대안 I-3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	97.3	98.1	98.7	99.2	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9
대안 II-2	98.8	99.1	99.4	99.6	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	85.4	86.5	87.5	88.4	89.2	89.9	90.6	91.2	92.0	92.5	92.9
대안 IV-1	92.5	93.9	95.2	96.2	97.0	97.7	98.3	98.7	99.3	99.5	99.7
대안 IV-2	97.1	97.6	98.1	98.5	98.9	99.2	99.4	99.6	99.7	99.8	99.9
대안 IV-3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

○ <그림 5-1>은 2010년~2040년의 기간 동안 전국, 서울, 경기를 대상으로 주요 대안별 재산세 산출세액과 부과액 간 차이와 산출세액 대비 부과액의 비율인 부과율의 추이를 정리하여 보여주고 있음[29)]

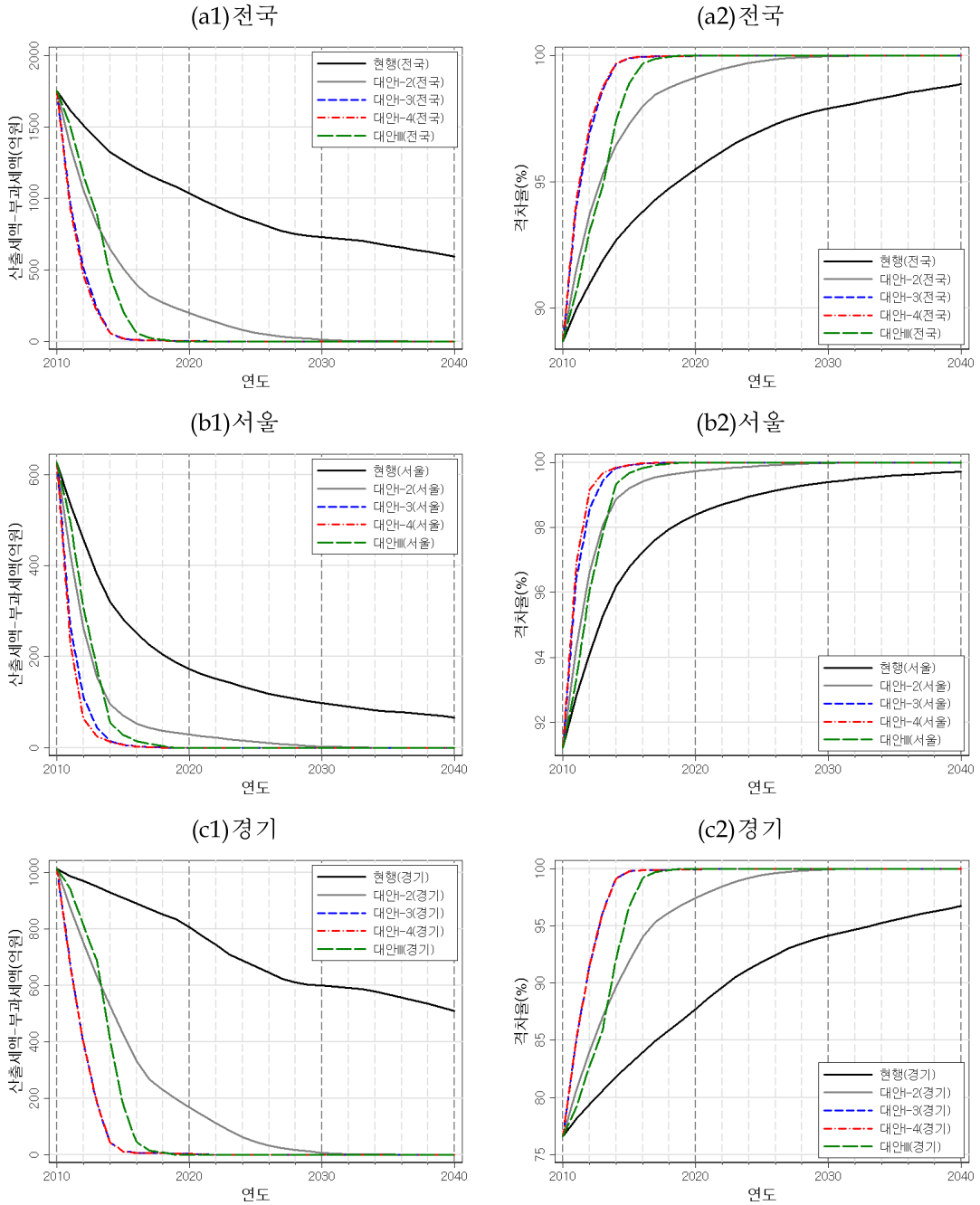
- 동 그림에 따르면 현행제도가 그대로 유될 경우 전국의 부과율은 2040년에

29) <그림 5-1>은 주택공시가격상승률을 3%로 가정했을 때의 결과를 나타낸 것이다. 주택공시가격상승률을 0%, 1.5%, 4.5%로 가정했을 때 주요 대안별 재산세 산출세액과 부과액 간 차이와 산출세액 대비 부과액의 비율인 부과율의 추이는 <부록그림 1>~<부록그림 3>을 참조하기 바란다.

이르러서도 99%를 하회할 것으로 전망됨

- 또한 부과율이 99%를 상회하는 시기는 대안 I-3과 I-4(2014년), 대안 III(2016년), 대안 I-2(2020년)의 순으로 늦추어지는 것을 알 수 있음

<그림 5-1> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 3% 증가



주 : 1)부과율은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

- 한편 지역을 서울로 한정하면 부과율이 99%를 넘어서는 시기는 대안 I-4(2012년), 대안 I-3(2012년), 대안 III(2014년), 대안 I-2(2015년)의 순서를 나타냄
- 반면 경기도의 경우 부과율이 99% 이상이 되는 시기는 대안 I-3과 I-4(2014년), 대안 III(2016년), 대안 I-2(2024년)의 순서를 나타내며, 이는 서울지역에 비해 경기도가 세부담 상한제의 영향으로부터 탈피시기가 더 지연됨을 알 수 있음

○ 이상의 결과를 요약하면, 주요 대안들 가운데 대안 I-3과 I-4는 단기적으로 세부담 상한에 따른 세부담 불형평을 해소하는 결과를 가져올 수 있을 것으로 예상되며, 대안 I-2는 상대적으로 긴 기간에 걸쳐 세부담 불형평을 시정할 수 있을 것으로 판단됨

나. 개별사례

○ 본 연구에서는 2010년도 주택공시가격대별(1억원, 2억원, 3억원, 6억원)로 개별사례에 해당하는 주택유형을 다음과 같이 모두 4가지로 설정하였음(<표 3-18> 참조)

- 개별주택(I) : 서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택
- 개별주택(II) : 서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택
- 개별주택(III) : 경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택
- 개별주택(IV) : 경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택
- 개별주택(I)~개별주택(III)은 모두 2005년 이후 공시가격이 연평균 20%

이상 상승한 주택이며, 개별주택(IV)는 2005년 이후 공시가격이 연평균 7% 증가한 주택으로써 대체로 산출세액과 부과액 간 차이가 크고 산출세액 대비 부과액 비율인 부과율이 상대적으로 낮은 특징이 있음

○ <표 5-12>~<표 5-15>는 2010년부터 2025년까지의 기간 동안 개별주택(I)을 대상으로 재산세 부과액, 산출세액, 양자의 차이, 그리고 부과율의 추이를 나타낸 것임

- <표 5-12>에 따르면, 현행 재산세 세부담 상한제가 그대로 유지될 경우 개별 주택(I)에 대한 부과액은 2010년 27천원에서 2020년 43천원으로 16천원 증가할 전망임

- 반면 2011년부터 대안 I이 시행될 경우 2020년도 부과액은 69천원~91천원의 수준을 나타낼 것이며, 공정시장가액비율이 현행 60%에서 55%로 5%포인트 하향조정되는 것을 가정한 대안 II가 시행될 경우에는 69천원~81천원의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

<표 5-12> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	27	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	46	48	50	53	55
대안 I-1	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	92	101	110
대안 I-2	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	92	101	110
대안 I-3	27	35	45	59	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-4	27	35	45	59	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-5	27	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 II-1	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	91	95	99
대안 II-2	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	91	95	99
대안 II-3	27	35	45	59	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-4	27	35	45	59	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-5	27	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 III	27	29	32	36	46	60	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
현행+적용비율조정	27	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	46	48	50	53	55
대안 IV-1	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	92	101	111
대안 IV-2	27	29	32	36	39	43	47	52	57	63	69	76	84	92	101	111
대안 IV-3	27	35	45	59	76	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안 IV-4	27	35	45	59	76	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

- <표 5-13>에 따르면, 공정시장가액비율이 60% 수준으로 유지되고 별도

의 조치가 없다면(현행 또는 대안 I) 개별주택(I)의 재산세 산출세액은 2010년 60천원에서 2020년 91천원으로 31천원 증가할 것으로 예상됨

- 반면 다른 조건은 유지한 상황에서 공정시장가액비율을 55%(대안 II) 또는 65%(대안 IV)로 조정할 경우에는 2020년 기준 산출세액은 각각 81천원, 101천원의 수준을 나타낼 것으로 추정됨

<표 5-13> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-1	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-2	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-3	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-4	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-5	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 II-1	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-2	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-3	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-4	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-5	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 III	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
현행+적용비율조정	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 IV-1	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안 IV-2	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안 IV-3	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안 IV-4	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

- 이러한 재산세 산출세액과 부과액 간의 차이를 나타내고 있는 <표 5-14>에 따르면, 현행제도가 그대로 유지될 경우 재산세 산출세액과 부과액 간의 차이는 해마다 소폭으로 확대될 것으로 전망됨(2025년 55천원)

- 반면 대안 I 또는 대안 II가 시행될 경우 그 차이는 2020년을 기준으로 할 때 각각 0원~18천원, 0원~8천원의 범위로 좁혀질 것으로 예상됨

- 이런 양상을 부과율 추이를 통해 다시 살펴보면, 개별 주택(I)의 부과율은 현행제도가 유지될 경우 2010년 44.5%에서 2025년 50.3%의 수준으로 소폭의 증가가 예상되며, 이는 이 주택에 대한 부과액이 산출세액에 점차 근접하게 됨을 의미함(<표 5-15> 참조)

- 반면 동 주택에 대한 부과액이 산출세액에 거의 근접한 상태를 나타내는 부

과율 99% 수준 이상의 상황은 대안 I-3과 I-4가 2014년, 대안 I-1과 I-2가 2025년에 달성되는 것으로 추정됨

<표 5-14> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	33	35	36	37	39	40	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55
대안 I-1	33	33	33	33	32	31	30	29	27	25	22	18	15	10	5	0
대안 I-2	33	33	33	33	32	31	30	29	27	25	22	18	15	10	5	0
대안 I-3	33	28	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-4	33	28	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-5	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-1	33	27	26	25	24	23	21	19	17	15	12	8	4	0	0	0
대안 II-2	33	27	26	25	24	23	21	19	17	15	12	8	4	0	0	0
대안 II-3	33	22	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-4	33	22	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-5	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	33	33	33	33	25	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현행+적용비율조정	33	35	36	37	39	40	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55
대안 IV-1	33	41	41	41	41	40	39	38	36	34	32	29	25	21	16	10
대안 IV-2	33	41	41	41	41	40	39	38	36	34	32	29	25	21	16	10
대안 IV-3	33	36	28	18	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-4	33	36	28	18	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<표 5-15> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	44.5	44.7	44.9	45.2	45.5	45.8	46.2	46.5	46.9	47.3	47.8	48.2	48.7	49.2	49.8	50.3
대안 I-1	44.5	46.8	49.3	52.0	54.8	57.8	61.0	64.4	68.1	72.0	76.1	80.5	85.2	90.2	95.5	100.0
대안 I-2	44.5	46.8	49.3	52.0	54.8	57.8	61.0	64.4	68.1	72.0	76.1	80.5	85.2	90.2	95.5	100.0
대안 I-3	44.5	55.3	68.9	85.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	44.5	55.3	68.9	85.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	44.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	44.5	51.8	55.3	59.0	62.1	65.5	69.0	72.8	76.8	81.0	85.6	90.4	95.6	100.0	100.0	100.0
대안 II-2	44.5	51.8	55.3	59.0	62.1	65.5	69.0	72.8	76.8	81.0	85.6	90.4	95.6	100.0	100.0	100.0
대안 II-3	44.5	61.2	77.3	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	44.5	61.2	77.3	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	44.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	44.5	46.8	49.3	52.0	64.8	80.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	44.5	44.7	44.9	45.2	45.5	45.8	46.2	46.5	46.9	47.3	47.8	48.2	48.7	49.2	49.8	50.3
대안 IV-1	44.5	41.7	44.0	46.4	49.0	51.8	54.7	57.8	61.2	64.7	68.5	72.5	76.8	81.4	86.2	91.4
대안 IV-2	44.5	41.7	44.0	46.4	49.0	51.8	54.7	57.8	61.2	64.7	68.5	72.5	76.8	81.4	86.2	91.4
대안 IV-3	44.5	49.3	61.4	76.6	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	44.5	49.3	61.4	76.6	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

· 대안 I-3과 I-4(또는 대안 I-1과 I-2)는 공시가격 3억원 이하 주택

에 대한 재산세 세부담 상한이 30%(또는 10%)로 설정되어 있으므로 개별 주택(I)의 공시가격이 3억원 이상이 되지 않는 한 이 두 대안을 적용할 때 나타나는 부과율 추이는 동일한 양상을 나타냄

○ <표 5-16>은 개별 주택(II)의 재산세 부과율 추이를 개선대안별로 정리하여 나타내고 있음[30)]

- 개별 주택(II)는 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 서울 용산구에 소재한 한 주택을 말하며, 2010년 기준 재산세 산출세액 대비 부과액의 비율인 부과율은 29.1%의 수준을 나타냄

- 동 주택의 경우 재산세 세부담 상한이 현행대로 유지된다면 부과율이 2020년 31.9%, 2030년 43.3%, 2040년 74.1%의 수준을 나타내어 재산세 부과액이 장기적으로도 산출세액을 크게 밑돌 것으로 예상됨

- 반면 2011년부터 대안 I-3, I-4가 시행될 경우에는 부과율은 2016년에 100%에 도달할 것으로 전망됨

- 또한 대안 I-2가 시행될 경우에는 부과율은 2028년에 이르러서야 100%의 수준을 나타낼 것으로 추정됨(대안 I-1은 2034년에 부과율 100% 달성)

<표 5-16> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	29.1	29.4	29.9	30.3	30.7	31.1	31.6	32.0	32.3	32.1	31.9	31.8	31.7	31.6	32.4	33.9
대안 I-1	29.1	30.8	32.8	34.8	37.0	39.3	41.7	44.4	46.9	48.8	50.8	53.0	55.4	57.9	60.6	63.5
대안 I-2	29.1	30.8	32.8	34.8	37.0	39.3	41.7	44.4	46.9	48.8	50.8	53.0	55.4	57.9	63.4	72.5
대안 I-3	29.1	36.5	45.8	57.4	72.1	90.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	29.1	36.5	45.8	57.4	72.1	90.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	29.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	29.1	34.3	36.4	38.6	41.0	43.5	46.2	49.1	52.2	55.5	58.9	62.2	64.7	67.5	70.4	73.5
대안 II-2	29.1	34.3	36.4	38.6	41.0	43.5	46.2	49.1	52.2	55.5	58.9	62.2	64.7	67.5	73.6	83.9
대안 II-3	29.1	40.5	50.8	63.7	79.9	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	29.1	40.5	50.8	63.7	79.9	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	29.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	29.1	30.8	32.8	34.8	43.7	54.9	68.9	86.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	29.1	29.4	29.9	30.3	30.7	31.1	31.6	32.0	32.3	32.1	31.9	31.8	31.7	31.6	32.4	33.9
대안 IV-1	29.1	28.1	29.8	31.7	33.7	35.7	37.3	38.8	40.5	42.2	44.2	46.2	48.4	50.7	53.2	55.9
대안 IV-2	29.1	28.1	29.8	31.7	33.7	35.7	37.3	38.8	40.5	42.2	44.2	46.2	48.4	50.7	55.7	63.8
대안 IV-3	29.1	33.2	41.6	52.3	65.7	82.4	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	29.1	33.2	41.6	52.3	65.7	82.4	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한

30) 개별 주택(II), 개별 주택(III), 개별 주택(IV)을 대상으로 재산세 부과액, 산출세액, 양자의 차이의 추이는 <부표 5>~<부표 13>를 참조하기 바란다.

한 주택을 대상으로 함

○ <표 5-17>은 개별주택(III)을 대상으로 개선대안별 재산세 부과율 추이를 정리하여 보여주고 있음

- 동 표에 따르면 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 개별주택(III)의 부과율은 2010년 39.5%의 수준을 나타내고 있음

- 현행제도가 그대로 유지될 경우(또는 대안 I-1이 시행될 경우) 동 주택의 부과율은 2029년에 이르러서야 100%에 도달할 것으로 전망됨

· 현행제도와 대안 I-1의 경우 3억원 초과 6억원 이하 주택에 대한 재산세 세부담 상한이 10%로 동일하게 설정되어 있기 때문임

- 반면 2011년부터 대안 I-3과 I-4가 시행될 경우 개별주택(III)의 부과율은 2015년에 100%에 접근할 것으로 예상됨

- 또한 대안 I-2가 시행될 경우에는 동 주택의 부과율이 100%에 도달하는 시점은 2018년까지 늦추어질 것으로 추정됨

<표 5-17> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	39.5	41.0	43.0	45.1	47.4	49.8	52.4	55.2	58.1	61.2	64.6	68.1	71.9	75.9	80.2	84.8
대안 I-1	39.5	41.0	43.0	45.1	47.4	49.8	52.4	55.2	58.1	61.2	64.6	68.1	71.9	75.9	80.2	84.8
대안 I-2	39.5	44.7	51.1	58.6	67.1	77.0	88.3	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-3	39.5	48.4	60.0	74.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	39.5	48.4	60.0	74.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	39.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	39.5	47.4	49.6	51.9	54.4	57.0	59.9	62.9	66.1	69.6	73.2	77.1	81.3	85.7	90.5	95.5
대안 II-2	39.5	51.7	59.0	67.4	77.0	88.1	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-3	39.5	56.0	69.2	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	39.5	56.0	69.2	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	39.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	39.5	41.0	46.9	53.7	66.6	82.8	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	39.5	41.0	43.0	45.1	47.4	49.8	52.4	55.2	58.1	61.2	64.6	68.1	71.9	75.9	80.2	84.8
대안 IV-1	39.5	36.1	37.9	39.9	42.0	44.2	46.6	49.1	51.8	54.7	57.7	61.0	64.5	68.2	72.1	75.2
대안 IV-2	39.5	39.4	45.1	51.8	59.4	68.3	78.5	90.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-3	39.5	42.6	53.0	65.8	81.9	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	39.5	42.6	53.0	65.8	81.9	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

○ <표 5-18>은 2010년 현재 공시가격 6억원인 개별주택(IV)의 2011년 이후 부과율 추이를 정리하여 나타내고 있음

- 동 표를 통하여 개별주택(IV)의 부과율은 대안 I-4의 경우 2011년에 100%에 도달하며, 2011년부터 대안 I-1, I-2, I-3가 시행되거나 현행제도가 유지되더라도 2012년이면 100%에 도달할 것으로 예상됨

- 6억원초과 주택의 재산세 세부담 상한은 현행제도 또는 대안 I-1, I-2, I-3의 경우 30%로 설정되어 있어 단기적으로 상한 적용 주택의 수가 급감할 것으로 예상되며, 대안 I-4의 경우 50% 수준으로 상향조정되어 있어 상한 적용 주택의 수는 더 빨리 줄어들 것으로 전망됨

<표 5-18> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-1	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-2	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-3	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-5	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-1	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-2	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-3	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-4	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-5	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 III	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
현행+적용비율조정	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-1	76.4	82.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-2	76.4	82.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-3	76.4	82.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-4	76.4	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

2. 상한적용비중 추이 분석

○ <표 5-19>는 2010년부터 2020년까지의 기간 동안 전국 주택 가운데 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 주택 수가 차지하는 비중인 상한적용비중의 추이를 각 대안별로 정리하여 보여주고 있음[31)]

31) 이하의 상한적용비중은 2010년 기준 지방세정보화사업단의 추계치를 이용하여 조정한 값들이다. 만약 주어진 표본에서 2010년도 전국 상한적용비중이 47.4%가 추정되었다면 지방세정보화사업단이 제공한 2010년도 상한적용비중 49.2%를 그 비중(47.4%)로 나눈 값을 가중치로 활용하였다. 구체적으로 2010년 전국 상한적용비중은 47.4%×(49.2/47.4)=49.2의 방식을 적용하여 추계하였고, 2011년 이후 상한적용비중

- 2010년을 기준으로 할 때 상한적용비중은 49.2%의 수준을 나타내어 전국에 분포되어 있는 주택들 가운데 절반가량이 산출세액보다 낮은 재산세가 부과되었음을 알 수 있음

- 현행제도가 그대로 유지될 경우 이러한 상한적용비중은 2020년 21.0%의 수준으로 낮아질 것으로 예상됨

- 반면 2011년부터 대안 I-3과 I-4가 시행될 경우 상한적용비중은 2015년에 이르면 1% 미만이 될 것으로 전망됨

- 아울러 2020년을 기준으로 할 때 전국의 상한적용비중은 대안 I-1은 6.5%, 대안 I-2는 5.4%의 수준을 나타낼 것으로 추정되어 산출세액보다 낮은 재산세를 납부해야 하는 주택수가 전국 주택수에서 차지하는 비중은 여전히 5%를 상회할 것으로 예상됨

<표 5-19> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.2	42.1	36.8	33.3	30.4	28.0	26.0	24.4	23.1	21.9	21.0
대안 I-1	49.2	31.5	25.5	21.5	18.2	15.2	12.7	10.5	8.8	7.5	6.5
대안 I-2	49.2	31.2	23.7	18.9	15.7	13.1	10.8	8.7	7.3	6.3	5.4
대안 I-3	49.2	18.6	9.3	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 I-4	49.2	18.5	9.2	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 I-5	49.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안 I-6	49.2	22.7	14.3	9.1	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
대안 I-7	49.2	22.6	14.2	9.0	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
대안 II-1	49.2	22.5	18.4	15.5	13.0	10.9	8.9	7.7	6.6	5.6	4.8
대안 II-2	49.2	21.2	17.2	14.2	11.7	9.8	7.8	6.7	5.7	4.8	4.2
대안 II-3	49.2	13.6	7.1	3.6	1.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 II-4	49.2	13.6	7.0	3.5	1.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 II-5	49.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안 III	49.2	31.5	24.9	19.5	10.0	5.5	2.4	0.7	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	49.2	103.2	102.9	101.9	101.4	49.0	44.4	40.0	36.5	33.8	31.3
대안 IV-1	49.2	103.2	37.9	28.4	23.7	20.4	17.8	14.6	12.0	10.2	8.8
대안 IV-2	49.2	102.2	36.3	26.1	20.6	17.0	14.5	11.9	9.5	8.0	7.0
대안 IV-3	49.2	24.9	12.9	6.8	3.4	0.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안 IV-4	49.2	24.7	12.8	6.6	3.3	0.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

○ <표 5-20>~<표 5-22>는 주택공시가격대별·대안별 재산세 세부담 상한적용비중의 추이를 정리하여 나타내고 있음

은 표본에서 구한 상한적용비중에 2010년도 기준 가중치(예컨대, 전국 전체 주택에 대한 가중치: 49.2/47.4)를 적용하여 추정하였다. 한편 서울 및 경기로 한정하여 공시가격구간대별 상한적용비중의 추이는 <부표 14>~<부표 21>를 참조하기 바란다.

– <표 5-20>에 따르면 주택공시가격 3억원 이하 주택을 대상으로 할 때 재산세 세부담 상한적용비중은 2010년 49.0%의 수준을 나타내고 있음

· 2020년을 기준으로 할 때 3억원 이하 주택에 대한 재산세 세부담 상한적용비중은 현행제도가 유지될 경우 21.5%, 대안 I-1, I-2는 모두 6.1%의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 반면 대안 I-3과 I-4의 경우 이러한 재산세 세부담 상한적용비중은 2015년이 되면 1% 미만으로 축소될 것으로 추정됨

<표 5-20> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.0	41.5	35.7	32.0	29.4	27.4	25.8	24.4	23.2	22.3	21.5
대안 I-1	49.0	29.9	23.4	19.1	16.2	13.6	11.4	9.4	8.0	7.0	6.1
대안 I-2	49.0	29.9	23.4	19.1	16.2	13.6	11.4	9.4	8.0	7.0	6.1
대안 I-3	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 I-4	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 I-5	49.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안 I-6	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
대안 I-7	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
대안 II-1	49.0	20.9	17.3	14.6	12.2	10.2	8.5	7.4	6.3	5.4	4.6
대안 II-2	49.0	20.9	17.3	14.6	12.2	10.2	8.5	7.4	6.3	5.4	4.6
대안 II-3	49.0	13.1	6.9	3.4	1.1	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 II-4	49.0	13.1	6.9	3.4	1.1	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 II-5	49.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안 III	49.0	29.9	23.4	19.1	10.0	5.5	2.5	0.8	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	49.0	106.6	106.6	106.6	106.6	48.9	43.9	40.0	36.7	34.2	31.8
대안 IV-1	49.0	106.6	35.5	26.0	21.0	17.6	15.1	12.6	10.3	8.8	7.7
대안 IV-2	49.0	106.6	35.5	26.0	21.0	17.6	15.1	12.6	10.3	8.8	7.7
대안 IV-3	49.0	22.7	12.0	6.4	3.2	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 IV-4	49.0	22.7	12.0	6.4	3.2	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

– <표 5-21>에 따르면 주택공시가격 3억원 초과 6억원 이하 주택을 대상으로 할 때 2010년도 재산세 세부담 상한적용비중은 60.8%의 수준을 나타내고 있기 때문에 이 공시가격대에 속하는 주택들 가운데 절반 이상이 재산세 세부담 상한제의 영향을 받고 있음을 알 수 있음

· 2020년을 기준으로 할 때 동 공시가격대에 속하는 주택들에 대한 재산세 세부담 상한적용비중은 현행제도가 그대로 유지될 경우 19.9%, 대안 I-1은 11.3%, 대안 I-2는 0.7%의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 반면 대안 I-3과 I-4의 경우 동 재산세 세부담 상한적용비중은 2015년이 되면 1% 미만의 수준을 나타낼 것으로 전망됨

- <표 5-22>에 따르면 공시가격 6억원 초과 주택에 대한 재산세 세부담 상한적용비중은 2010년 18.7%의 수준을 나타내고 있어 이 공시가격대에 속한 주택들 가운데 80% 이상은 이미 재산세 세부담 상한제의 영향을 받고 있지 않음을 알 수 있음

<표 5-21> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.8	58.2	56.9	54.6	47.5	39.7	32.0	28.2	25.0	21.8	19.9
대안Ⅰ-1	60.8	58.2	56.8	53.5	44.4	34.4	27.6	22.5	17.2	13.7	11.3
대안Ⅰ-2	60.8	53.1	30.7	19.0	12.7	9.5	6.5	2.3	1.5	1.1	0.7
대안Ⅰ-3	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅰ-4	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅰ-5	60.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-6	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅰ-7	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-1	60.8	49.0	35.7	28.5	24.7	19.4	14.4	11.7	10.1	8.4	6.6
대안Ⅱ-2	60.8	28.6	17.7	11.0	8.7	6.3	1.7	1.0	0.6	0.5	0.4
대안Ⅱ-3	60.8	21.8	9.2	5.7	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-4	60.8	21.8	9.2	5.7	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-5	60.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	60.8	58.2	48.8	26.1	11.5	6.0	1.0	0.3	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	60.8	76.9	75.4	63.4	60.6	58.1	55.5	46.0	39.8	34.9	31.6
대안Ⅳ-1	60.8	76.9	75.4	62.5	58.9	54.6	48.6	36.6	29.9	24.6	19.3
대안Ⅳ-2	60.8	62.1	53.5	31.5	19.2	13.9	10.2	6.6	3.1	2.1	1.4
대안Ⅳ-3	60.8	56.0	25.7	11.0	5.7	1.0	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅳ-4	60.8	56.0	25.7	11.0	5.7	1.0	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<표 5-22> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
대안Ⅰ-1	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
대안Ⅰ-2	18.7	11.4	7.1	4.6	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-3	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	18.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-6	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-7	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	18.7	8.2	5.3	2.2	0.6	0.4	0.3	0.1	0.1	0.5	0.5
대안Ⅱ-2	18.7	8.2	5.3	1.6	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-3	18.7	8.2	5.2	1.4	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	18.7	6.0	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	18.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	18.7	11.4	7.4	4.7	1.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
현행+적용비율조정	18.7	19.0	9.2	6.5	2.8	1.6	1.4	1.3	1.0	0.9	1.3
대안Ⅳ-1	18.7	19.0	9.2	6.5	2.8	1.6	1.4	1.3	1.0	0.9	1.3
대안Ⅳ-2	18.7	19.0	9.1	6.2	2.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-3	18.7	19.0	8.6	6.0	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	18.7	11.1	5.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

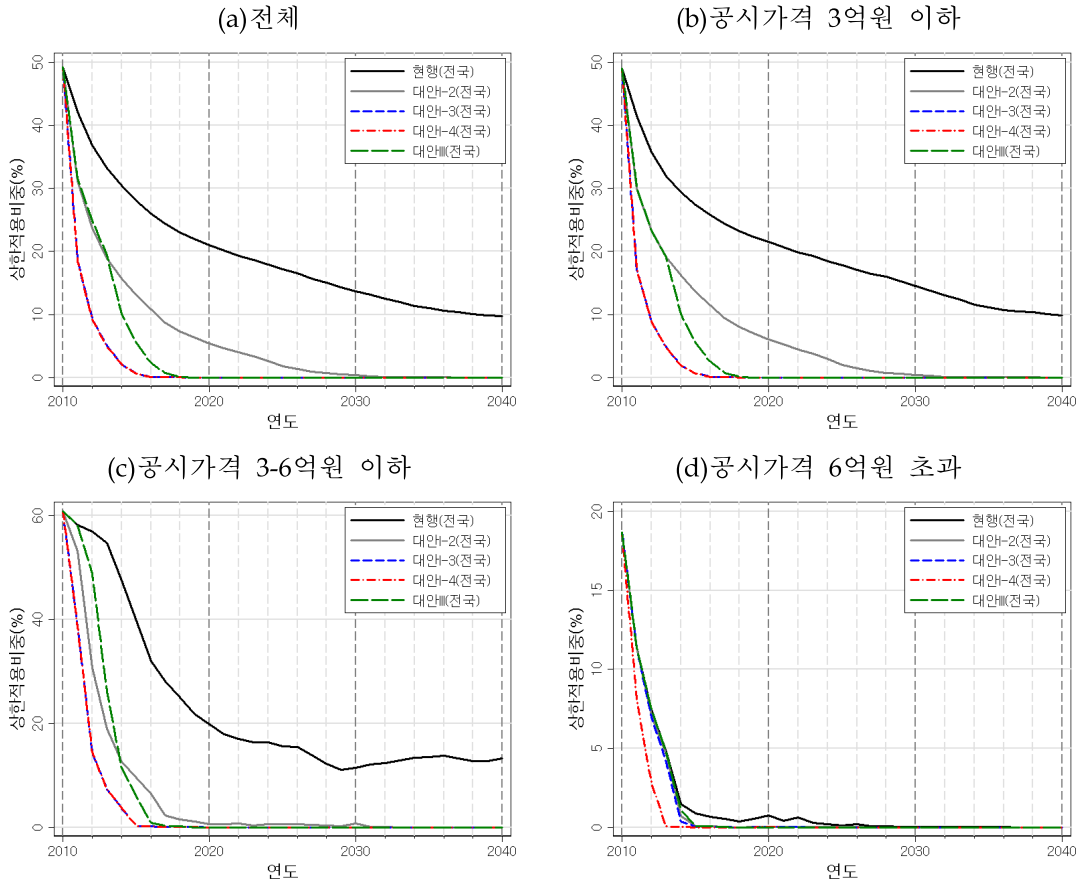
주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

· 6억원 초과 주택에 대한 재산세 세부담 상한이 30%로 설정되어 있는 현행제도가 유지되더라도 이 주택들에 대한 재산세 세부담 상한적용비중은 2015년이면 1%를 하회할 것으로 전망됨

· 만약 6억원 초과 주택에 대한 재산세 세부담 상한이 30%에서 50%로 20% 포인트 상향조정된다면(대안 I-4) 이 공시가격대에 속하는 주택에 대한 상한적용비중은 2013년에 1% 미만으로 급감할 것으로 예상됨

○ <그림 5-2>는 2010년부터 2040년까지의 기간을 대상으로 주택공시가격 구간별 재산세 세부담 상한적용비중의 추이를 주요 대안별로 정리하여 나타낸 것임[32)]

<그림 5-2> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 공시가격 3% 증가



주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건

32) <그림 5-2>는 주택공시가격상승률을 3%로 가정했을 때의 결과를 나타낸 것이다. 주택공시가격상승률을 0%, 1.5%, 4.5%로 가정했을 때 주택공시가격 구간별 재산세 세부담 상한적용비중의 추이는 <부록그림 4>~<부록그림 6>을 참조하기 바란다.

수가 차지하는 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

- 동 그림에 따르면 공시가격 6억원 미만 주택의 경우 현행제도가 그대로 유지될 경우 재산세 세부담 상한의 적용을 받는 주택의 비중이 장기적으로 10%를 상회할 것으로 예상됨
- 전체 주택을 대상으로 할 때 재산세 세부담 상한적용비중이 1% 미만이 되는 시기는 대안 I-3과 I-4(2015년), 대안 III(2017년), 대안 I-2(2028년)의 순서를 나타낼 것으로 예상됨
  - 이는 공시가격 3억원 이하 주택의 경우에도 마찬가지임
- 공시가격 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에는 재산세 세부담 상한적용비중이 1% 미만이 되는 시기는 I-3과 I-4(2015년), 대안 III(2017년), 대안 I-2(2020년)의 순서를 나타낼 것으로 추정됨
- 공시가격 6억원 초과 주택의 경우 재산세 세부담 상한적용비중은 현행제도 아래에서도 2015년이면 1% 미만으로 축소될 것으로 전망됨

○ 이상의 분석은 2011년 이후 주택공시가격 증가율이 3%를 유지한다는 가정 아래 이루어진 것임

- 따라서 주택공시가격 증가율의 정도가 변화할 경우 이상의 분석 내용이 어떻게 달라지는지를 살펴볼 필요가 있음
- 이하에서는 주택공시가격 변동의 정도가 주요 대안들의 분석결과에 어떤 영향을 미치게 되는지에 대해 알아보도록 하겠음
- 아울러 공정시장가액비율의 변화가 주요 대안들에 미치는 영향 등도 살펴보고자 함

3. 민감도 분석

가. 주택공시가격 변동의 영향

1) 세수효과 및 부과율

○ <표 5-23>~<표 5-26>은 2010년부터 2020년까지의 기간 동안 전국을 대상으로 각각의 주택공시가격 변화에 대하여 주요 대안별 재산세 부과액, 산출세액, 양자의 차이, 그리고 부과율이 나타내는 민감도를 요약 정리하여 제시하고 있음

- <표 5-21>에 따르면 공시가격증가율을 연평균 0%, 1.5%, 3%, 4.5%를 가정할 때 대안 I-2를 따르면 2020년도 전국 재산세 부과액은 각각 15,433억원, 18,792억원, 22,820억원, 27,688억원의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 이는 공시가격이 상승하여 재산세 과표가 증가하면 재산세 부과액이 늘어나는 자연스런 현상을 반영하고 있음

· 대안 I-3, I-4의 경우에도 비슷한 수준을 나타냄

<표 5-23> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	13,711	14,294	14,683	14,946	15,118	15,243	15,306	15,353	15,389	15,416	15,433
	1.5%	13,711	14,509	15,181	15,762	16,268	16,741	17,180	17,585	17,987	18,389	18,792
	3.0%	13,711	14,720	15,679	16,593	17,470	18,334	19,212	20,085	20,964	21,875	22,820
	4.5%	13,711	14,926	16,171	17,427	18,711	20,023	21,409	22,880	24,408	25,998	27,688
대안 I-3	0.0%	13,711	14,643	15,102	15,355	15,440	15,453	15,456	15,458	15,459	15,460	15,462
	1.5%	13,711	14,884	15,659	16,252	16,713	17,070	17,418	17,770	18,129	18,495	18,869
	3.0%	13,711	15,123	16,224	17,177	18,053	18,824	19,595	20,394	21,229	22,103	23,015
	4.5%	13,711	15,355	16,790	18,130	19,452	20,737	22,034	23,406	24,865	26,422	28,083
대안 I-4	0.0%	13,711	14,671	15,135	15,360	15,440	15,454	15,456	15,458	15,459	15,461	15,462
	1.5%	13,711	14,915	15,699	16,263	16,714	17,071	17,418	17,771	18,130	18,495	18,869
	3.0%	13,711	15,157	16,270	17,197	18,054	18,825	19,595	20,394	21,229	22,103	23,016
	4.5%	13,711	15,392	16,843	18,163	19,456	20,738	22,035	23,406	24,866	26,424	28,086

- 또한 공시가격증가율을 연평균 0%, 1.5%, 3%, 4.5%를 가정할 때 2020년도 전국 재산세 산출세액은 대안에 상관없이 각각 15,462억원, 18,871억원,

23,019억원, 28,091억원의 수준을 나타낼 것으로 예상됨(<표 5-24> 참조)

· 이는 재산세 산출세액은 재산세 세부담 상한을 적용하지 않은 상황에서 재산세액을 산출하므로 공시가격증가율이 똑같으면 그 그룹(범주)에 속하는 각 대안의 재산세 산출세액은 동일할 수밖에 없기 때문임

<표 5-24> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,773	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091
대안 I-3	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,773	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091
대안 I-4	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,773	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091

– <표 5-25>에 따르면 공시가격증가율을 연평균 0%, 1.5%, 3%, 4.5%으로 가정할 때 대안 I-2의 경우 2020년도 재산세 산출세액과 부과액 간 차이는 각각 29억원, 79억원, 199억원, 403억원의 수준을 보여줄 것으로 전망됨

· 이는 2011년 이후 주택공시가격증가율이 높을수록 재산세 산출세액과 부과액 간 차이가 해소되는 속도가 늦추어질 수 있음을 의미함

<표 5-25> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	1,751	1,168	779	517	344	219	156	109	73	46	29
	1.5%	1,751	1,265	909	652	477	341	246	191	146	109	79
	3.0%	1,751	1,366	1,056	817	643	509	394	317	271	233	199
	4.5%	1,751	1,474	1,225	1,024	861	746	641	537	467	432	403
대안 I-3	0.0%	1,751	820	360	107	22	9	6	4	3	2	0
	1.5%	1,751	889	432	162	32	12	8	6	4	3	2
	3.0%	1,751	963	512	233	60	19	11	8	7	5	4
	4.5%	1,751	1,045	605	320	120	32	15	12	10	8	7
대안 I-4	0.0%	1,751	791	327	102	22	8	6	4	3	1	0
	1.5%	1,751	858	392	152	31	12	8	6	4	3	1
	3.0%	1,751	929	466	213	58	19	10	8	6	5	3
	4.5%	1,751	1,008	552	287	116	31	15	11	9	7	5

- 대안 I-2의 경우 각 공시가격증가율을 따를 때 산출세액 대비 부과액 비율인 부과율은 2010년 88.7%에서 2020년에는 각각 99.8%, 99.6%, 99.1%, 98.6%의 수준을 나타낼 것으로 예상됨(<표 5-26> 참조)

· 이는 주택가격상승의 정도가 높을수록 재산세 부과액이 산출세액에 근접해 가는 속도가 느려질 수 있음을 시사함

· 대안 I-2의 경우 부과율이 99%를 상회하는 시기는 공시가격증가율 0%(2017년), 1.5%(2018년), 3%(2020년), 4.5%(2023년)의 순으로 늦추어질 것으로 추정됨

· 대안 I-3과 I-4의 경우에는 부과율이 99%를 넘어서는 시기는 공시가격증가율 0%~1.5%(2013년), 3%~4.5%(2014년)의 순서를 나타낼 것으로 예상됨

<표 5-26> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	88.7	92.4	95.0	96.7	97.8	98.6	99.0	99.3	99.5	99.7	99.8
	1.5%	88.7	92.0	94.3	96.0	97.2	98.0	98.6	98.9	99.2	99.4	99.6
	3.0%	88.7	91.5	93.7	95.3	96.5	97.3	98.0	98.4	98.7	98.9	99.1
	4.5%	88.7	91.0	93.0	94.5	95.6	96.4	97.1	97.7	98.1	98.4	98.6
대안 I-3	0.0%	88.7	94.7	97.7	99.3	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	94.4	97.3	99.0	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	88.7	94.0	96.9	98.7	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	4.5%	88.7	93.6	96.5	98.3	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	0.0%	88.7	94.9	97.9	99.3	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	94.6	97.6	99.1	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	88.7	94.2	97.2	98.8	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	4.5%	88.7	93.9	96.8	98.4	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0

○ <표 5-27>과 <표 5-28>은 각각 서울과 경기도를 대상으로 주요 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도를 정리하여 나타내고 있음

- 동 표들을 통하여 대안 I-2를 중심으로 할 때 공시가격 변동이 클수록 부과율이 99%를 상회하는 시기가 더 늦추어지는 것을 알 수 있으며, 그 늦추어지는 정도는 서울보다 경기도에서 더 크게 나타나고 있음

<표 5-27> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	91.2	95.2	97.7	98.9	99.4	99.6	99.7	99.7	99.8	99.9	99.9
	1.5%	91.2	94.7	97.2	98.6	99.2	99.4	99.6	99.7	99.7	99.8	99.8
	3.0%	91.2	94.3	96.6	98.1	98.9	99.2	99.4	99.5	99.6	99.7	99.7
	4.5%	91.2	93.8	96.0	97.4	98.4	98.9	99.1	99.3	99.4	99.5	99.6
대안 I-3	0.0%	91.2	97.0	99.0	99.7	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	96.7	98.8	99.6	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	96.4	98.6	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	4.5%	91.2	96.0	98.3	99.2	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-4	0.0%	91.2	97.4	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	97.1	99.3	99.7	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	96.8	99.2	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	4.5%	91.2	96.5	99.0	99.6	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

<표 5-28> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	76.6	82.0	86.4	90.1	93.2	95.7	97.0	97.9	98.7	99.2	99.5
	1.5%	76.6	81.3	85.2	88.6	91.4	94.0	95.8	96.8	97.6	98.3	98.8
	3.0%	76.6	80.6	84.0	87.1	89.7	92.0	94.0	95.4	96.2	96.9	97.5
	4.5%	76.6	79.9	82.8	85.4	87.7	89.7	91.6	93.3	94.5	95.2	95.8
대안 I-3	0.0%	76.6	86.3	93.4	98.0	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	1.5%	76.6	85.7	92.5	97.2	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
	3.0%	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
	4.5%	76.6	84.3	90.5	95.2	98.3	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
대안 I-4	0.0%	76.6	86.3	93.4	98.0	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	1.5%	76.6	85.7	92.5	97.2	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
	3.0%	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
	4.5%	76.6	84.4	90.6	95.2	98.3	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
대안	공시가격 변화율	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
대안 I-2	0.0%	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	99.2	99.5	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	98.0	98.4	98.9	99.2	99.5	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0
	4.5%	96.3	96.8	97.2	97.6	98.0	98.4	98.9	99.2	99.5	99.7	99.8

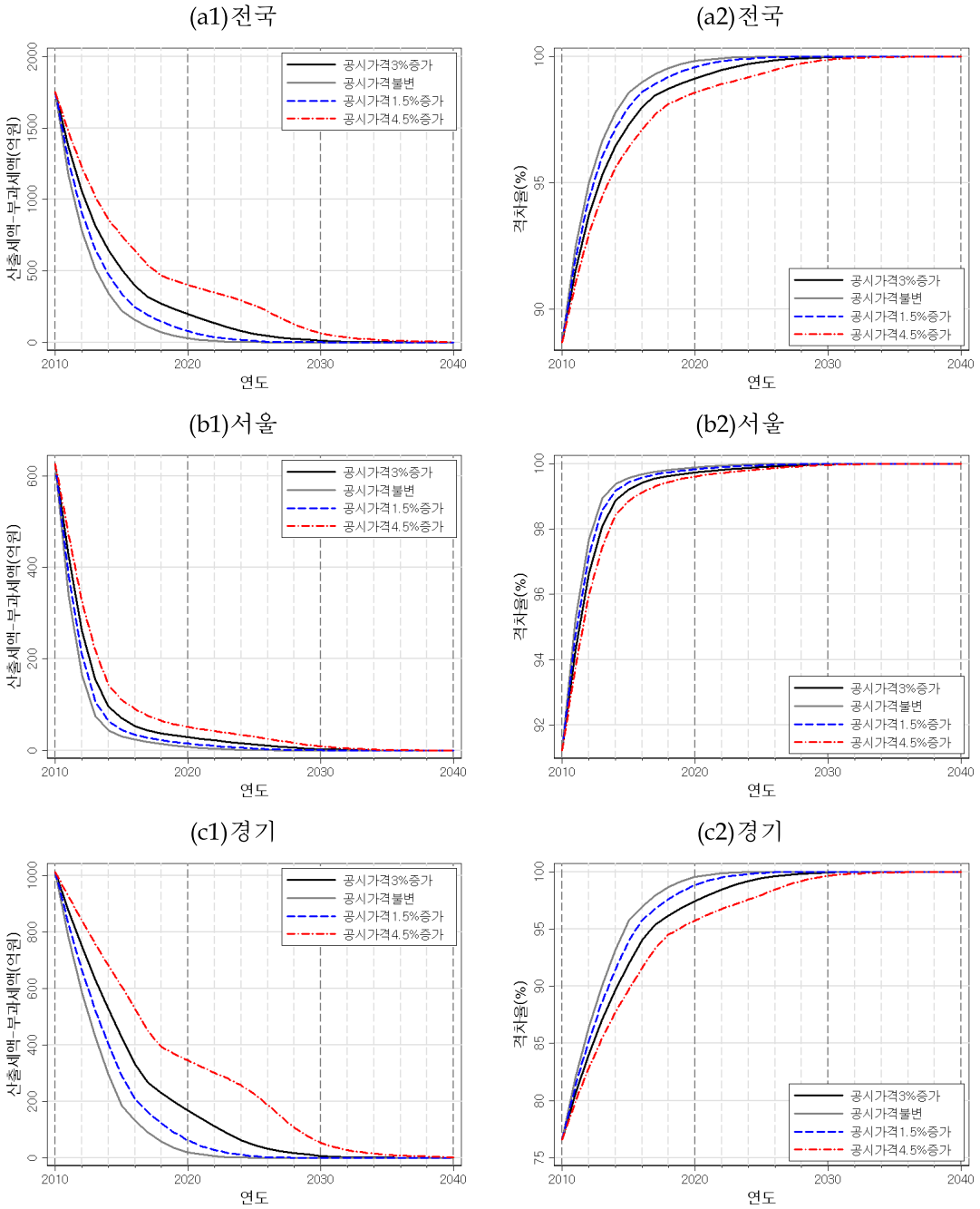
○ <그림 5-3>과 <그림 5-4>는 각각 대안 I-2와 대안 I-3을 대상으로 공시가격 변화에 대한 부과율의 민감도를 요약하여 나타내고 있음[33)]

- <그림 5-3>의 오른쪽 그림을 살펴보면, 대안 I-2의 경우 지역을 불문하고 공시가격상승률이 높을수록 부과율을 나타내는 곡선이 안쪽에 위치하는 특징이 있음

· 이는 공시가격상승률이 높을수록 재산세 산출세액 증가분에 비하여 세부담 상한의 적용을 받는 부과액 증가분이 더 느리게 커짐으로써 부과율이 상대적으로 느리게 증가할 수 있는 특징을 나타냄

33) 대안 I-4를 대상으로 공시가격 변화에 대한 부과율의 민감도는 <부록그림 7>를 참조하기 바란다.

<그림 5-3> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-2



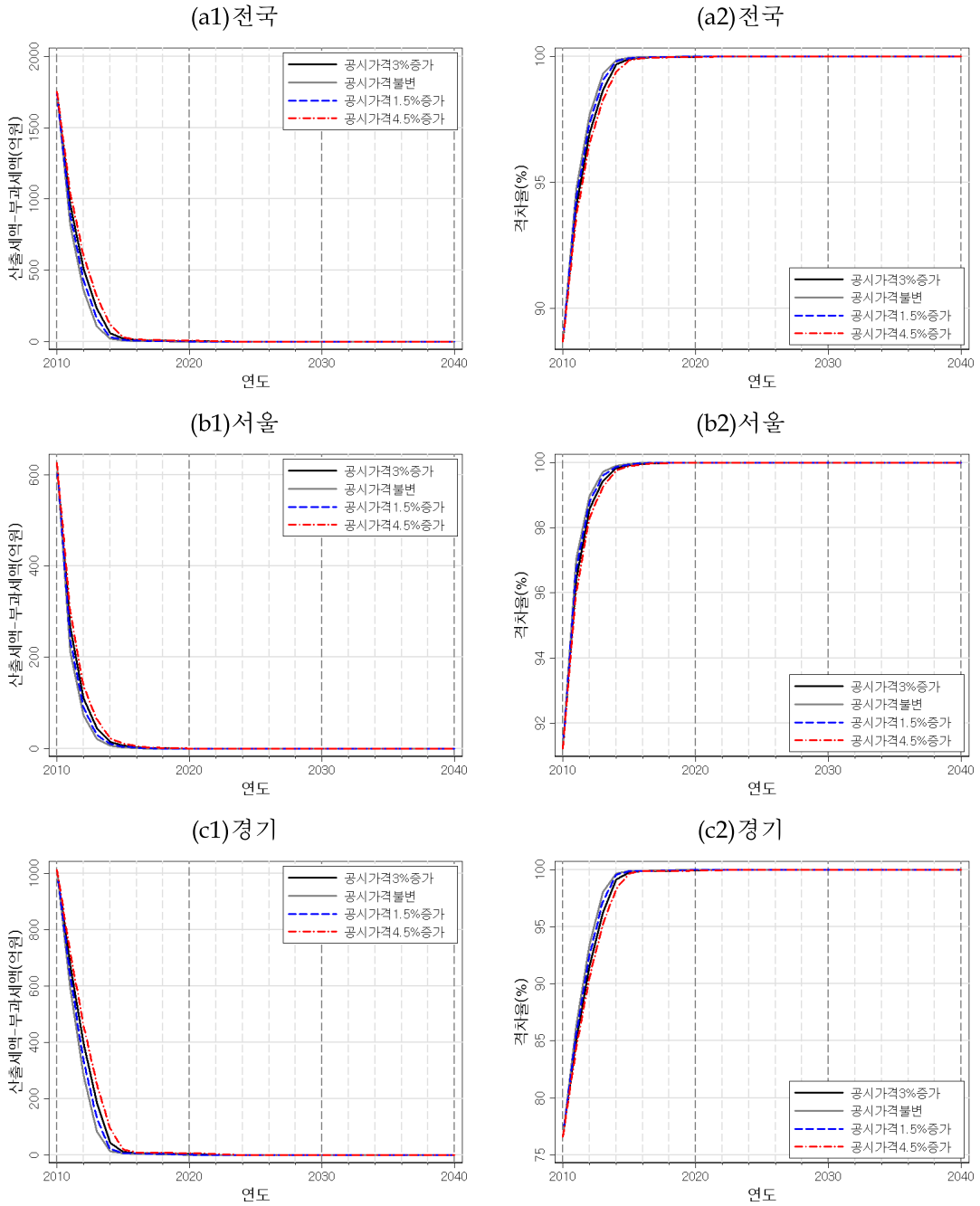
주 : 1)부과율은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

· 다시 말해 공시가격상승률이 높을수록 재산세 세부담 상한제의 영향 때문에 재산세 부과액이 크게 증가하지 않음으로써 부과율은 상대적으로 느리게 증가하게 됨을 의미함

- <그림 5-4>에 따르면 공시가격구간에 상관없이 재산세 세부담 상한을 30%로 설정하는 대안 I-3의 경우 공시가격변화에 대해 부과율은 큰 변동을 하지 않는 것을 알 수 있음

· 이는 공시가격변화를 연평균 0%~4.5%로 가정함으로써 나타난 현상임

<그림 5-4> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-3



주 : 1)부과율은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

○ 이상의 결과를 요약하면 주택공시가격이 연평균 0%~4.5%의 범위에서 변동할 때 재산세 세부담 상한의 완화정도가 미약한 대안 I-2의 경우 상당한 영향을 받지만, 세부담 상한을 대폭 완화하는 대안 I-3과 대안 I-4의 경우에는 상대적으로 적은 영향을 받을 것으로 예상됨

2) 상한적용비중

○ <표 5-29>~<표 5-32>는 각각 전국, 3억 이하 주택, 3억 초과 6억 이하 주택, 6억 초과 주택을 대상으로 2010년부터 2020년까지 공시가격변화에 대한 대안별 재산세 세부담 상한적용비중의 민감도를 나타낸 것임

- <표 5-29>에 따르면 대안 I-2의 경우 재산세 세부담 상한적용비중은 2020년을 기준으로 할 때 연평균 공시가격상승률 0%, 1.5%, 3%, 4.5% 가정에 대해 각각 1.4%, 3.3%, 5.4%, 7.9%의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 이는 2011년 이후 공시가격상승률이 클수록 대안 I-2시행에 따른 상한적용비중의 감소속도는 낮아지게 될 것임을 의미함

<표 5-29> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	49.2	27.5	19.2	14.3	11.0	8.0	6.2	4.7	3.5	2.3	1.4
	1.5%	49.2	29.3	21.2	16.4	13.1	10.4	7.9	6.6	5.2	4.3	3.3
	3.0%	49.2	31.2	23.7	18.9	15.7	13.1	10.8	8.7	7.3	6.3	5.4
	4.5%	49.2	33.8	26.8	22.1	18.5	16.3	14.4	12.5	10.5	8.9	7.9
대안 I-3	0.0%	49.2	16.6	7.7	3.5	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	49.2	17.6	8.5	4.3	1.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	49.2	18.6	9.3	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	4.5%	49.2	19.8	10.5	5.9	3.0	0.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안 I-4	0.0%	49.2	16.6	7.6	3.5	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	49.2	17.6	8.4	4.3	1.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	49.2	18.5	9.2	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	4.5%	49.2	19.8	10.4	5.8	3.0	0.8	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0

· 반면 대안 I-3과 대안 I-4의 경우에는 4가지 연평균 공시가격상승률 가정에 대해 대체로 2015년 이후 상한적용비중이 1% 미만이 될 것으로

추정됨

· 아울러 분석대상을 공시가격 3억원 이하의 주택으로 한정하더라도 이와 비슷한 양상을 나타냄(<표 5-30> 참조)

<표 5-30> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	49.0	26.5	19.4	14.9	11.5	8.6	6.7	5.1	3.7	2.5	1.6
	1.5%	49.0	28.1	21.2	16.9	13.7	10.9	8.6	7.1	5.7	4.7	3.6
	3.0%	49.0	29.9	23.4	19.1	16.2	13.6	11.4	9.4	8.0	7.0	6.1
	4.5%	49.0	32.6	26.0	21.9	18.9	16.8	15.0	13.1	11.3	9.7	8.5
대안 I-3	0.0%	49.0	15.9	7.6	3.4	1.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	49.0	16.6	8.2	4.2	1.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	4.5%	49.0	18.0	9.8	5.6	2.8	0.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안 I-4	0.0%	49.0	15.9	7.6	3.4	1.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	49.0	16.6	8.2	4.2	1.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	4.5%	49.0	18.0	9.8	5.6	2.8	0.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0

- <표 5-31>에 따르면 공시가격 3억 초과 6억 이하 주택을 대상으로 대안 I-2를 시행할 경우 재산세 세부담 상한적용비중이 1% 미만이 되는 시점은 연평균 공시가격증가율 0%, 1.5%, 3%, 4% 가정에 대해 각각 2016년, 2018년, 2020년, 2032년으로 예상됨

<표 5-31> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 초과 6억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	60.8	47.9	20.5	9.7	6.6	1.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
	1.5%	60.8	51.2	25.7	13.0	8.4	6.4	1.8	1.2	0.5	0.3	0.3
	3.0%	60.8	53.1	30.7	19.0	12.7	9.5	6.5	2.3	1.5	1.1	0.7
	4.5%	60.8	54.8	40.0	26.1	17.1	13.5	11.0	8.4	5.3	4.2	4.6
대안 I-3	0.0%	60.8	29.3	10.4	5.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
	1.5%	60.8	33.7	11.9	6.5	0.8	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	4.5%	60.8	46.2	18.8	8.6	5.1	0.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0
대안 I-4	0.0%	60.8	29.3	10.4	5.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
	1.5%	60.8	33.7	11.9	6.5	0.8	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	4.5%	60.8	46.2	18.8	8.6	5.1	0.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0

- 반면 공시가격 6억원 초과 주택을 대상으로 대안 I-2를 적용할 경우 재산세 세부담 상한적용비중이 1% 미만이 되는 시점은 연평균 공시가격증가율

0%~4% 가정에 대해 2014~2015년이 될 것으로 전망됨(<표 5-32> 참조)

· 이는 어떤 대안을 적용하더라도 공시가격 6억원 초과 주택의 경우 재산세 세부담 상한적용비중은 단기간에 최소화될 수 있음을 시사함

<표 5-32> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	18.7	10.9	5.9	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	11.1	6.2	3.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	11.4	7.1	4.6	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	12.0	8.1	5.8	2.0	0.3	0.4	0.7	0.1	0.1	0.1
대안 I-3	0.0%	18.7	10.9	5.9	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	11.1	6.2	2.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	12.0	8.0	5.4	0.9	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
대안 I-4	0.0%	18.7	7.8	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	8.0	1.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	8.4	4.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

○ <표 5-33>과 <표 5-34>는 서울과 경기도를 대상으로 2010년에서 2020년까지 공시가격변화에 대한 대안별 재산세 세부담 상한적용비중의 민감도를 정리하여 나타내고 있음

<표 5-33> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	67.4	52.2	31.8	17.6	10.5	5.7	3.9	3.1	2.5	2.0	1.4
	1.5%	67.4	55.4	37.0	22.7	15.0	9.9	5.9	4.3	3.4	2.8	2.3
	3.0%	67.4	57.8	42.2	30.2	20.6	15.0	10.9	7.3	5.2	4.2	3.5
	4.5%	67.4	60.6	49.0	37.6	28.4	21.7	17.6	13.8	10.8	8.4	6.3
대안 I-3	0.0%	67.4	26.6	6.3	2.8	1.2	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	67.4	29.9	7.7	3.3	1.4	0.8	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	67.4	33.5	9.7	4.1	2.0	1.0	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0
	4.5%	67.4	38.6	12.8	5.0	2.6	1.3	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0
대안 I-4	0.0%	67.4	26.2	5.7	2.6	1.2	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	67.4	29.5	7.1	3.0	1.4	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
	3.0%	67.4	33.0	9.1	3.5	1.9	1.0	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0
	4.5%	67.4	38.2	12.2	4.1	2.4	1.2	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0

– 2020년을 기준으로 할 때 대안 I-2의 적용에 따른 재산세 세부담 상한적용비율은 연평균 공시가격증가율 0%~4.5% 가정에 대해 서울은 1.4%~6.3%, 경기

도는 5.2~30.7%의 분포를 나타낼 것으로 전망됨

- 이는 서울지역 보다 경기도 지역이 재산세 세부담 상한의 적용을 받는 주택이 더 많이 밀집해 있고 주택공시가격 변화에 대한 재산세 세부담 상한의 효과가 더 민감하게 반응할 수 있음을 시사함

<표 5-34> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-2	0.0%	79.9	63.4	54.8	47.5	40.6	31.4	24.9	18.9	13.7	8.9	5.2
	1.5%	79.9	65.6	57.6	50.9	45.2	38.7	31.0	26.3	21.1	17.2	12.9
	3.0%	79.9	67.7	60.0	54.8	49.9	44.9	39.7	33.0	29.0	25.3	22.0
	4.5%	79.9	70.2	63.4	59.1	54.5	51.1	47.2	43.2	38.1	33.6	30.7
대안 I-3	0.0%	79.9	50.6	30.3	13.7	3.0	0.3	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
	1.5%	79.9	51.8	32.4	17.1	4.5	0.6	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
	3.0%	79.9	52.8	34.6	19.9	7.8	1.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	4.5%	79.9	54.2	37.6	23.1	11.7	2.7	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1
대안 I-4	0.0%	79.9	50.5	30.3	13.7	3.0	0.3	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
	1.5%	79.9	51.8	32.4	17.1	4.5	0.6	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
	3.0%	79.9	52.8	34.6	19.9	7.8	1.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	4.5%	79.9	54.2	37.6	23.1	11.7	2.7	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1

○ <그림 5-5>와 <그림 5-6>은 각각 대안 I-2와 대안 I-3을 대상으로 공시가격변화에 대한 재산세 세부담 상한적용비중의 민감도를 요약하여 나타낸 것임[34)]

- <그림 5-5>에 따르면, 대안 I-2을 적용할 때 공시가격 3억원 이하 주택의 경우 재산세 세부담 상한적용비중은 공시가격변화에 민감한 반응을 보이는 반면, 공시가격 6억원 초과 주택의 경우에는 그다지 큰 민감도를 보이지 않음을 알 수 있음

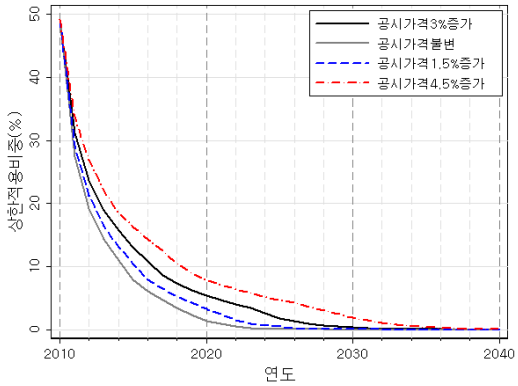
- 나아가 대안 I-3을 적용할 경우 공시가격변화에 대한 재산세 세부담 상한적용비중의 민감도는 거의 나타나지 않고 있음(<그림 5-6> 참조)

- 이러한 결과는 대안 간 재산세 세부담 상한 완화 폭의 차이보다 공시가격상승률 차이를 더 작은 범위(0%~4.5%)로 국한시켰기 때문에 초래된 것으로 판단됨

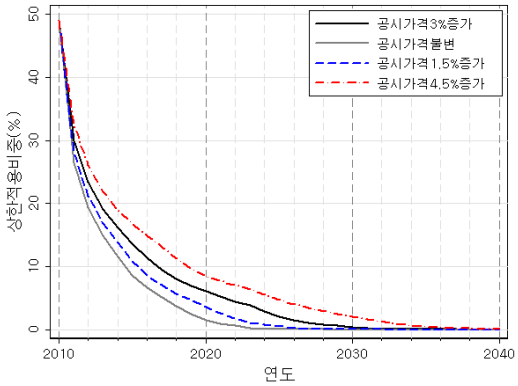
34) 대안 I-4를 대상으로 공시가격 변화에 대한 상한적용비중의 민감도는 <부록그림 7>를 참조하기 바란다.

<그림 5-5> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-2

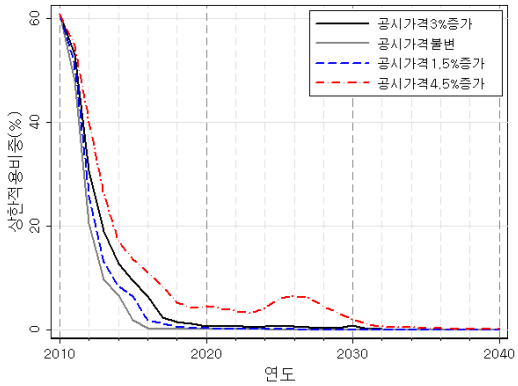
(a)전체



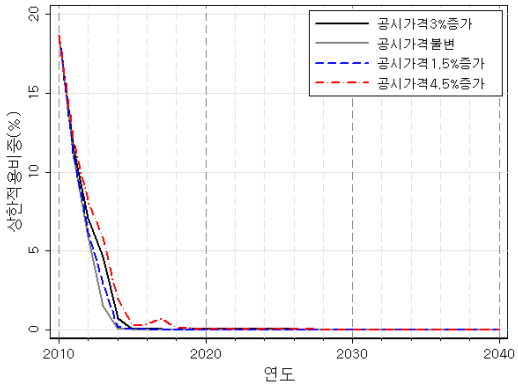
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과

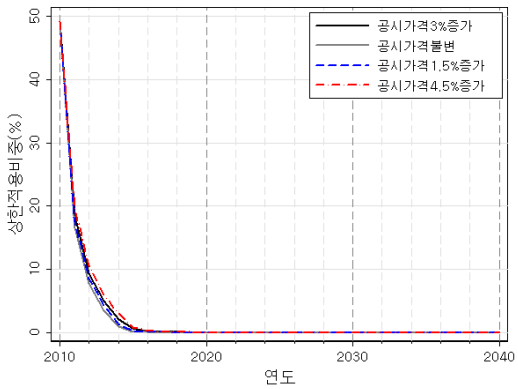


주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

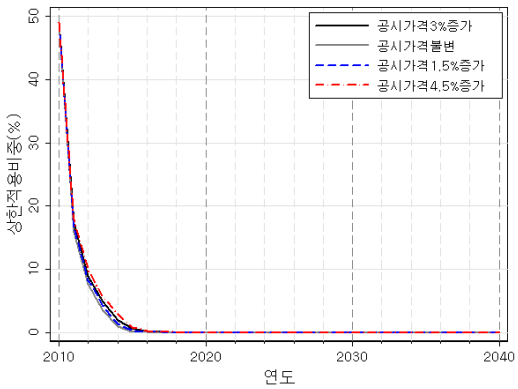
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<그림 5-6> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-3

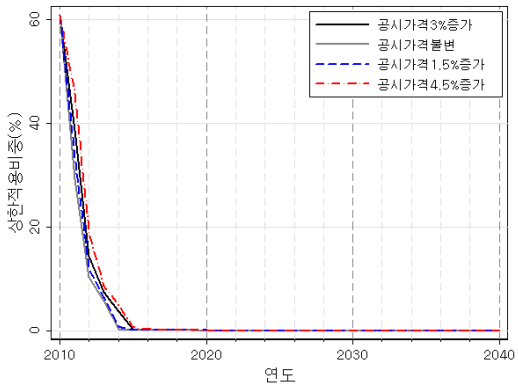
(a)전체



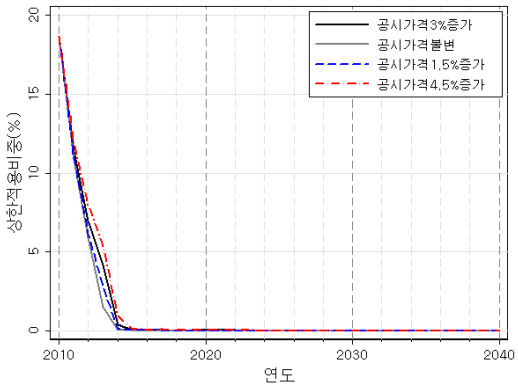
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과



주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

나. 공정시장가액비율변동의 영향

○ 공정시장가액비율변동이 세수와 부과율 그리고 재산세 세부담 상한적용비중에 미치는 영향은 대안 I, 대안 II, 대안 IV를 서로 비교함으로써 파악할 수 있음

- 이하에서는 앞서의 표들에 제시되어 있는 결과를 재정리하여 공정시장가액비율변동의 영향을 간략히 알아보고자 함

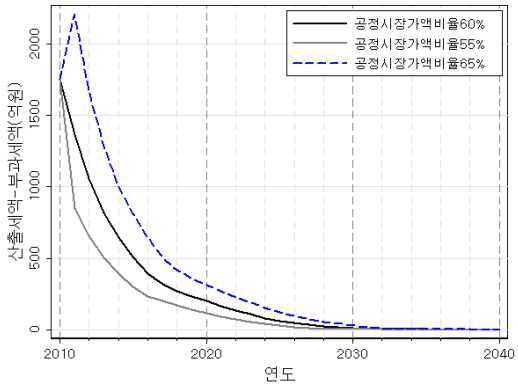
○ <그림 5-7>과 <그림 5-8>은 공정시장가액비율이 55%~65% 사이에서 변동할 때 재산세 산출세액과 부과액 간 차이, 산출세액 대비 부과액 비율인 부과율, 그리고 재산세 세부담 상한적용비중의 추이를 주요 대안별로 구분하여 나타낸 것임

- <그림 5-7>에 따르면 대안 I-2의 경우 공정시장가액비율 변화에 산출세액과 부과액 간 차이와 부과율이 더 민감하게 변동하는 것을 알 수 있음

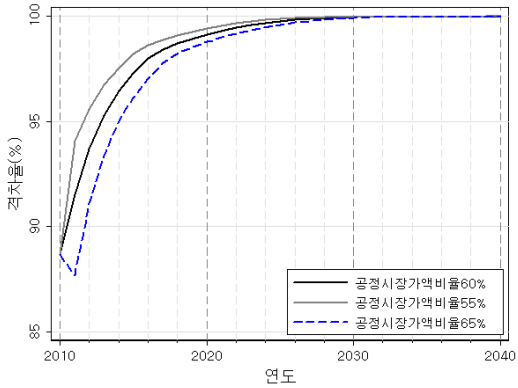
- 마찬가지로 재산세 세부담 상한적용비중도 대안 I-2의 경우 공정시장가액비율의 변화로부터 더 큰 영향을 받는다는 점을 확인할 수 있음(<그림 5-8> 참조)

<그림 5-7> 공정시장가액비율변화에 대한 부과율의 민감도

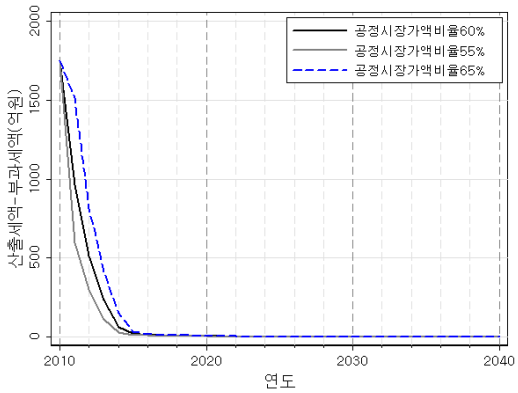
(a1)대안I-2



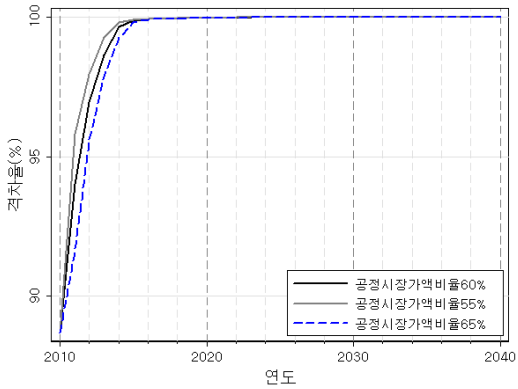
(a2)대안I-2



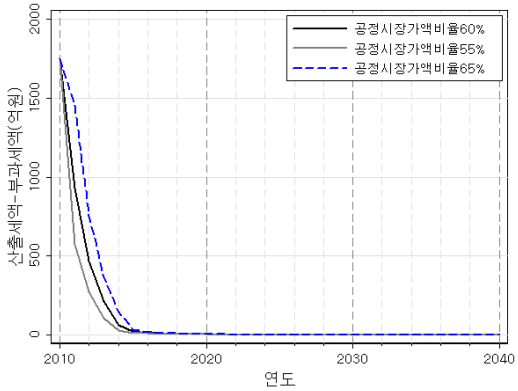
(b1)대안I-3



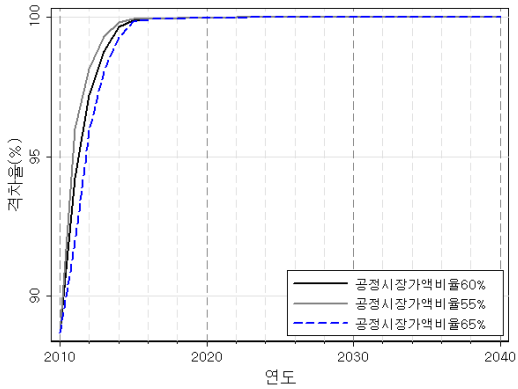
(b2)대안I-3



(c1)대안I-4



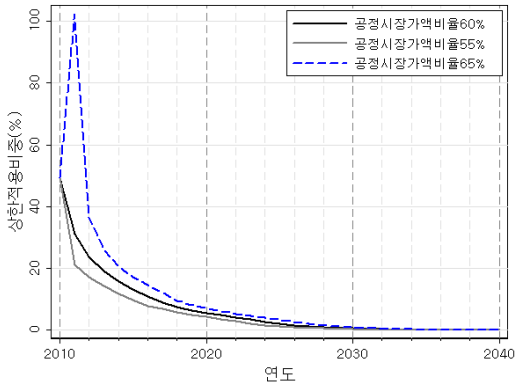
(c2)대안I-4



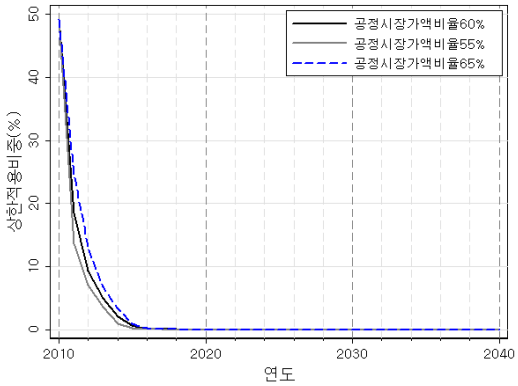
주 : 1)부과율은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

<그림 5-8> 공정시장가액비율변화에 대한 상한적용비중의 민감도

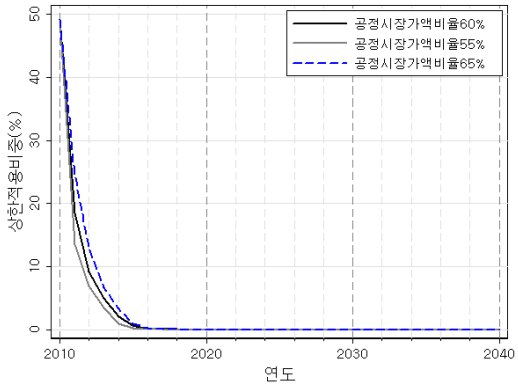
(a)대안I-2



(b)대안I-3



(c)대안I-4



주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

4. 시뮬레이션 결과 요약

○ <표 5-35>와 <표 5-36>은 주요 개선대안을 중심으로 시뮬레이션 결과를 요약하여 제시한 것임

- <표 5-35>에 따르면, 2010년 기준 재산세 부과액은 13,711억원, 산출세액은 15,462억원, 양자의 차이는 1,751억원, 부과율은 88.7%의 수준을 나타내고 있음

- 2010년도와 비교할 때 2010년 기준 재산세 부과액은 현행 세부담 상한 제

도가 그대로 유지될 경우 2011년도 전국 재산세 부과액은 756억원, 산출세액은 624억원 더 증가하여 양자의 차이는 132억원 감소(부과율 1.3%포인트 상승)할 것으로 예상됨

<표 5-35> 시뮬레이션 결과 요약 I : 세수효과 및 부과율

단위 : 억원, %포인트

구분(단위)			현행	대안 I-2	대안 I-3	대안 I-4	대안 I-6	대안 I-7	대안 I-8	대안 I-9	대안 III	2010년 기준수치
전국	2010년 대비 2011년 변화분	부과액(억원)	756	1,009	1,412	1,446	1,293	1,327	951	951	869	13,711
		산출세액(억원)	624	624	624	624	624	624	624	624	624	15,462
		차이(억원)	-132	-385	-788	-821	-669	-703	-327	-327	-245	1,751
		부과율(%포인트)	1.3	2.8	5.3	5.5	4.6	4.8	2.5	2.5	2.0	88.7
	현행제도 대비 차이	부과액(억원)	0	253	655	689	537	571	195	195	113	_
		산출세액(억원)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	_
		차이(억원)	0	-253	-655	-689	-537	-571	-195	-195	-113	_
		부과율(%포인트)	0.0	1.6	4.1	4.3	3.3	3.5	1.2	1.2	0.7	_
	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	1,304	2,835	2,935	2,420	2,520	1,485	1,485	977	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	6,935	10,920	11,023	10,229	10,332	8,934	9,136	8,408	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2040년 이후	2020	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016	_
서울	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	531	951	1,049	865	963	601	601	391	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	1,813	2,567	2,669	2,432	2,534	2,131	2,165	1,925	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2025	2015	2013	2012	2013	2013	2014	2014	2014	_
경기	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	646	1,646	1,647	1,341	1,343	726	726	460	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	4,593	7,659	7,661	7,133	7,135	6,199	6,363	5,908	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2040년 이후	2024	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016	_

주 : 2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

- 2011년부터 대안 I-2, I-3, I-6, I-8, 및 대안 III이 시행될 경우 재산세 부과액과 산출세액 간 차이는 시행 첫해인 2011년에 각각 385억원, 788억원, 669억원, 327억원, 245억원 축소될 것으로 전망됨
- 이에 따라 현행제도가 유지될 경우와 비교할 때 부과율은 각각 1.6%포인트, 4.1%포인트, 3.3%포인트, 1.2%포인트, 0.7%포인트 더 상승할 것으로 추정됨
- 이와 같이 세부담 상한을 상향조정하는 각종 대안을 시행할 경우 2011년 이후 재산세 부과액은 현행제도의 경우와 비교할 때 상대적으로 빠르게 상승함으로써 부과율도 함께 증가하는 경향을 나타내며, 단기적으로 대안 I-3과 I-4의 부과율 상승효과가 가장 크게 나타남을 알 수 있음

- 이는 단기 부과액 추이를 통해 더 자세하게 확인할 수 있음

· 단기에 해당하는 2011~2013년의 기간 동안 현행제도와 비교할 때 추가적으로 부과되는 재산세액의 누적액은 대안 I-2가 1,304억원, 대안 I-3이 2,835억원, 대안 I-6이 2,420억원, 대안 I-8이 1,485억원, 대안 III이 977억원의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 따라서 같은 기간 동안 현행 제도와 비교할 때 추가적으로 증가하는 재산세 규모는 대안 I-3이 대안 I-2 및 대안 III보다 2~3배를 상회하는 것으로 나타남

· 한편 장기에 해당하는 2011~2020년의 기간 동안 현행제도 대비 추가적 재산세 증가분의 누적액은 대안 I-2가 6,935억원, 대안 I-3이 10,920억원, 대안 I-6이 10,229억원, 대안 I-8이 8,934억원, 대안 III이 8,408억원의 수준을 나타냄으로써 대안 I-3 및 I-4가 가장 높은 수준을 보여주고 있음을 확인할 수 있음

- 이러한 과정을 통해 대안별 부과율이 99%를 상회하는 시점은 대안 I-3과 I-4가 2014년, 대안 III이 2016년, 대안 I-2가 2020년이 될 것으로 추정됨

· 한편 서울의 경우 부과율이 99%를 상회하는 시점은 대안 I-4(2012년), 대안 I-3(2013년), 대안 III(2014년), 대안 I-2(2015년), 대안 I-1(2017년)의 순이 될 것으로 예상됨

· 또한 서울과 비교할 때 경기도의 경우 부과율이 99%를 넘어서는 시점은 보다 늦게 달성될 것으로 전망됨

- <표 5-36>에 따르면, 2010년을 기준으로 할 때 세부담 상한의 적용을 받는 주택수가 전체 주택수에서 점유하는 비중(상한적용비중)은 49.2%의 수준을 나타내며, 공시가격 구간별로 18.7%~60.8%의 범위를 형성하고 있음을 볼 수 있음

· 2010년도와 비교할 때 2011년도 상한적용비중은 현행 제도가 그대로 유지될 경우 7.1%포인트 감소할 것으로 예상되며, 대안 I-2, I-3, I-4, 및 대안 III이 시행될 경우에는 각각 18.0%포인트, 30.6%포인트, 30.7%포인트, 17.7%포인트 낮아질 것으로 전망됨

· 다시 말해 100채의 주택이 있다고 할 때 상한의 적용을 받아 재산세 부과액이 산출세액을 상회하는 특징이 있는 주택수는 현행제도가 그대

로 유지될 경우 2010년 49채에서 2011년 7채가 감소한 42채가 되는 반면, 대안 I-2, I-3, I-4, 및 대안 III이 시행될 경우에는 각각 2011년 18채, 31채, 31채, 18채가 감소함으로서 상한의 적용을 받는 주택수는 각각 31채, 18채, 18채, 31채가 된다는 것임

· 요컨대 대안 I-3과 I-4는 다른 대안들에 비해 단기적으로 상한적용비중을 크게 낮추는 역할을 할 수 있음을 알 수 있음

<표 5-36> 시뮬레이션 결과 요약 II : 상한적용비중

단위 : %포인트

구분(단위)		공시가격구간	현행	대안 I-2	대안 I-3	대안 I-4	대안 I-6	대안 I-7	대안 I-8	대안 I-9	대안 III	2010년 기준수치
전국	2010년 대비 2011년 감소분 (%포인트)	전체	7.1	18.0	30.6	30.7	26.5	26.6	17.9	17.9	17.7	49.2
		3억이하	7.5	19.1	31.8	31.8	27.3	27.3	19.1	19.1	19.1	49.0
		3억초과 6억이하	2.6	7.7	22.2	22.2	22.2	22.2	4.9	4.9	2.6	60.8
		6억초과	7.3	7.3	7.3	10.6	7.3	10.6	7.9	7.9	7.3	18.7
	현행제도 대비 차이 (%포인트)	전체	0.0	10.9	23.5	23.6	19.4	19.5	10.8	10.8	10.6	_
		3억이하	0.0	11.5	24.3	24.3	19.8	19.8	11.6	11.6	11.5	_
		3억초과 6억이하	0.0	5.1	19.6	19.6	19.6	19.6	2.3	2.3	0.0	_
		6억초과	0.0	0.0	0.0	3.3	0.0	3.3	0.6	0.6	0.0	_
	2010년 대비 2013년 감소분 (%포인트)	전체	15.9	30.3	44.2	44.3	40.1	40.2	35.6	35.6	29.7	49.2
		3억이하	17.0	29.9	44.2	44.2	39.8	39.8	35.6	35.6	29.9	49.0
		3억초과 6억이하	6.2	41.8	53.3	53.3	52.5	52.5	42.4	42.4	34.6	60.8
		6억초과	13.9	14.1	14.5	18.6	14.5	18.6	17.8	17.8	14.0	18.7
	부과율1%하 회시점 (연도)	전체	2040년 이후	2027	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017	_
		3억이하	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017	_
		3억초과 6억이하	2040년 이후	2020	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	_
		6억초과	2015	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2015	_

주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

– 공시가격구간별로 2010년 대비 2011년도 상한적용비중 감소분을 살펴보면 다음과 같음

· 공시가격 3억원 이하 주택의 경우 현행과 비교할 때 상한적용비중은 대안 I-2, 대안 III은 추가적으로 11.5%포인트 더 감소하며, 대안 I-3과 I-4는 추가적으로 24.3%포인트, 대안 I-6과 I-7은 19.8%포인트, 대안 I-8 및 I-9는 11.6%포인트 더 낮아질 것으로 예상됨

· 공시가격 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에는 대안 I-3과 I-4의 경우 현행제도에 비해 상한적용비중이 추가적으로 19.6%포인트 더 낮아질 것으로 추정됨

· 공시가격 6억 초과 주택의 경우에는 대안 I-4 및 대안 I-7의 경우에

만 현행제도와 비교할 때 상한적용비중이 추가적으로 3.3%포인트 더 감소할 것으로 예상됨

- 전체 주택을 대상으로 할 때 부과율이 1% 미만이 되는 시점은 현행 제도의 경우 2040년 이후, 대안 I-2는 2027년, 대안 I-3은 2015년, 대안 I-6은 2017년, 대안 I-8은 2018년, 대안 III은 2017년이 될 전망임

· 공시가격 3억원 이하의 주택의 경우에는 대안 I-2(2028년)를 제외하면 전체 주택을 대상으로 할 때와 동일함

· 공시가격 3억원 초과 6억원 미만 주택의 경우에는 대안 I-2(2020년), 대안 III(2016년)을 제외하면 전체 주택의 경우와 동일함

· 공시가격 6억원 초과 주택을 대상으로 할 때 상한적용비중이 1% 미만이 되는 시점은 현행제도가 유지되거나 대안 III의 경우에는 2015년이 될 것으로 추정되며, 대안 I-2, I-3 및 I-6은 2014년, 대안 I-8의 경우 2013년으로 앞당겨질 수 있을 것으로 예상됨

○ <표 5-37>와 <표 5-38>은 주택공시가격 변동률이 변화할 때 부과율 99% 상회시점 및 상한적용비중 1% 하회시점을 정리하여 나타낸 것임

<표 5-37> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 I : 부과율 99%상회시점

지역	공시가격증가율	현행	대안-2	대안-3	대안-4	대안-6	대안-7	대안-8	대안-9	대안III
전국	0.0%	2022	2017	2013	2013	2014	2014	2015	2014	2015
	1.5%	2028	2018	2014	2013	2014	2014	2015	2015	2015
	3.0%	2040년 이후	2020	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016
	4.5%	2040년 이후	2023	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2016
서울	0.0%	2016	2014	2013	2012	2013	2012	2013	2013	2014
	1.5%	2020	2014	2013	2012	2013	2012	2013	2013	2014
	3.0%	2025	2015	2013	2012	2013	2013	2014	2014	2014
	4.5%	2039	2016	2013	2013	2014	2013	2014	2014	2014
경기	0.0%	2027	2019	2014	2014	2015	2015	2016	2015	2016
	1.5%	2036	2021	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2016
	3.0%	2040년 이후	2024	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	4.5%	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2016	2017

- 대체로 현행제도가 그대로 유지될 경우 주택공시가격증가율이 커질수록 부과율이 99%를 상회하거나 상한적용비중이 1%를 하회하는 시점은 계속 늦추어지는 것을 볼 수 있음

– 또한 이러한 양상은 서울보다는 경기, 공시가격 6억 초과 주택보다는 6억 이하 주택에서 더 크게 나타나는 것을 알 수 있음

<표 5-38> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 II : 상한적용비중 1%하회 시점

공시가격 구간	공시가격 증가율	현행	대안-2	대안-3	대안-4	대안-6	대안-7	대안-8	대안-9	대안III
전체	0.0%	2031	2021	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	1.5%	2040년 이후	2023	2015	2015	2017	2017	2017	2016	2017
	3.0%	2040년 이후	2027	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017
	4.5%	2040년 이후	2033	2015	2015	2018	2018	2019	2017	2018
3억이하	0.0%	2032	2021	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	1.5%	2040년 이후	2024	2015	2015	2017	2017	2018	2016	2017
	3.0%	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017
	4.5%	2040년 이후	2033	2015	2015	2018	2018	2019	2017	2018
3억초과 6억이하	0.0%	2020	2016	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015
	1.5%	2029	2017	2014	2014	2014	2014	2016	2016	2016
	3.0%	2040년 이후	2020	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016
	4.5%	2040년 이후	2032	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2017
6억초과	0.0%	2014	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2014
	1.5%	2014	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2014
	3.0%	2015	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2015
	4.5%	2026	2015	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015

제6장 요약 및 정책건의

제1절 요 약

1. 연구개요

<연구배경 및 목적>

○ ‘05년 재산세제 개편으로 인한 납세자의 급격한 세부담 인상을 완화하기 위해 세부담상한제도를 도입하였음

- 그러나 이로 인해 세부담이 과표와 세율에 의해 결정되지 않고 세부담 상한에 따라 결정되는 비정상적인 세액산출 구조가 나타나 법정세액과 부과세액간 괴리 발생

- 아울러 과세대상별(주택, 토지, 건물), 주택 가격대별(3억, 6억, 9억 등)·지역별(수도권&비수도권, 탄력세율적용&미적용 등) 세부담 과세불형평을 야기하여 “동일가격·동일 세부담의 원칙”이 훼손

- 또한, 세부담상한제로 인하여 가격변동분이 실제 재산세부담액의 변동으로 연계되지 않는 구조적 문제 나타남

○ 따라서, 비정상적인 재산세제를 정상화하고 과세불형평을 해소하기 위해 현행 세부담상한제도의 개선이 필요

- 개선방안 마련을 위해 재산세의 역할 및 세부담 이론과 외국의 세부담 급증 방지 제도를 검토함

- 아울러 재산세 과세자료 표본 DB를 구축하여 세부담상한제 운영 실태를 분석하고 문제점을 도출하여 개선대안 제시

<연구범위>

○ 본 연구는 세부담 상한제 적용을 받는 재산세(도시계획세 포함)를 연구대상으로 함

- 재산세에 통합된 도시계획세는 과거 재산세에 준하여 상한제가 적용되었으므로, 상한제 적용 주요 대상인 주택분재산세 중심으로 분석하며, 과세대상별 비교 목적으로 토지와 건물분 재산세도 포함

○ 2005-10년 전국 230개 기초자치단체

- 지역별 분석 목적상 16개 광역자치단체로 구분

<연구방법>

○ 기존연구의 문헌검토를 통해 재산세 이론 및 역할을 파악하고 재산세 세부담상한의 필요성 논의

○ 해외사례 비교

- OECD 자료 등을 통해 재산세 부담수준의 국제비교
- 미국, 일본 등 세부담상한제를 도입하는 외국사례 검토

○ 세부담상한 실태분석 및 개선방안 검토

- 230개 기초자치단체 재산세 DB 구축
- 재산세 DB 분석을 통한 세부담상한 적용현황 및 문제점 검토
- 재산세 DB 자료 이용 개선방안 시나리오별 효과 시뮬레이션
- 세부담상한제 개선방안의 지방재정 영향 분석

2. 재산세 세부담 상한제 현황분석

<세부담상한제 대상세목 및 내용>

○ 세부담상한제도의 대상 세목은 재산세와 도시계획세에 한정됨

○ 세부담상한제도의 구체적인 내용

<표 6-1> 재산세 세부담상한제 변천과정

구분	2005년 [법률 제7332호, 2005.1.5]	2006년 ~ 2008.5.31 [법률 제7972호, 2006.9.1]	2008.6.1 ~ [법률 제9422호, 2009.2.6]
주택 (주택공시가격 기준)	3억원 이하 150% 3억원~6억원 이하 150% 6억원 초과 150%	105% 110% 150%	105% 110% 130%
토지, 건물	150%	150%	150%

<재산세 세부담 상한의 특징 및 논점>

○ 재산세의 세부담 상한은 납세자의 급격한 세부담을 완화하기 위한 제도로 일반적으로 국가의 경제상황 또는 납세자의 세부담 경제능력을 고려하여 탄력적으로 운영함

- 즉 경기 침체로 인한 실질소득 강등 또는 은퇴 후 경제적 능력 저하 등 재산세 납부에 한계가 있는 경우 세부담 상한제, 또는 특례조치 등에 의해 감면하고 있음

○ 현행 재산세제도는 서민층의 세부담이 전년에 비하여 급격하게 증가하지 않도록 상한제도를 두고 있음

○ 세부담 상한제도는 2005년 건물과 토지를 통합하는 과정에서 과표가 현실화되면서 재산세 부담이 급격하게 증가하는 것을 완화하고자 도입되었음

○ 그러나 서민층을 위한 좋은 의미로 도입한 상한제도가 제도상의 문제로 인하

여 또 다른 문제를 발생시키고 있음

- 파생되는 문제는 크게 두 가지 인데, 하나는 재산세 상한율로 인하여 동일한 공시가격 주택임에도 불구하고 재산세 세부담이 서로 다르다는 점임
- 또 다른 하나는 주택공시가격이 전년에 비하여 낮아졌음에도 재산세는 전년에 비하여 많이 내야 하는 문제가 발생됨

○ 이러한 문제는 납세자가 전년에 상한제도에 의해 혜택을 받았다는 인식보다는 재산세가 시가를 제대로 반영하지 못한다는 인식을 갖게 함

○ 우리나라는 재산세의 세율구조가 초과누진세율체계로 되어 있어 세부담 상한의 필요성이 그다지 크지 않다고 봄

○ 외국의 경우에는 재산세가 대부분 단일세율체계로 되어 있어 우리와 사정이 다름

○ 세부담 상한의 대표적인 사례가 미국 캘리포니아주의 Proposition 13인데, 이 경우는 우리나라와 달리 모든 주택 소유자를 대상으로 과표와 세율에 상한을 두고 있음

- 캘리포니아주는 1978년 재산세 세부담의 급격한 상승이 조세저항으로 나타나면서 과표와 세율에 대한 상한을 정하는 제도를 도입하여 재산세 세부담을 완화시키고 있음
- Proposition 13에 의한 재산세 세부담 상한제도는 현재까지 운영되고 있으며, 캘리포니아주는 이로 인한 세수손실이 주요한 문제로 대두되고 있는 실정임

○ 일본 자치단체의 경우에도 조례감액제도를 두고 세부담이 전년대비 10%를 초과하지 못하도록 하고 있는데, 일본 역시 모든 주택을 대상으로 함

○ 우리나라의 현행 재산세는 4단계(0.1%~1.4%)의 초과누진세율구조로 되어 있어 저가 주택 소유자에게 낮은 세율을 부과함으로써 고가 주택 소유자에 비하여 세부담 혜택을 부여하고 있음

○ 그럼에도 불구하고 세부담 상한제를 별도로 두어 세부담이 일정율 이상 증가하지 않도록 하는 것은 중복적인 혜택뿐만 아니라 재산세의 세율체계를 복

잡하게 하는 요인이 됨

○ 결국 재산세 세부담 상한제는 일시적으로 서민들의 세부담이 급등하는 것은 막을 수 있었으나, 이로 인하여 납세자간 세부담 형평성 등의 문제가 발생되므로 상한율을 상향조정하면서 종국에는 폐지하도록 해야 할 것임

○ 향후 재산세 세부담 상한으로 야기되는 문제는 상한비율의 상향조정 혹은 공정한 과표 및 세율체계의 개편을 통한 상한제도의 폐지 등을 고려할 수 있다고 봄

<실태분석 자료>

○ 본 연구는 행정안전부 산하 지방세정보화사업단이 제공한 자료에 근거하여 분석을 진행함

- 기본적으로 2005~2010년의 기간 동안 재산세 관련 세부자료임
- 본 연구의 표본자료는 총 규모가 2백만개에 이르며, 이 가운데 경기 51만개, 서울 20만개 등으로 구성되어 있음

- 2005부터 2010년의 기간 동안 연속적으로 재산세 자료가 존재하는 매년의 표본수를 정리
  - · 2009~2010년의 기간 동안 연속적으로 누락없이 관련 자료가 주어진 표본의 개수는 총 396,497개이며, 이는 전체 표본에서 19.6%를 차지

- 재산세 세부담 상한 적용현황
  - · 전체 주택분 재산세 부과건수 1,376만건 가운데 상한적용 건수는 677만건(49%)을 차지하고 있음
  - · 주택공시가격 구간을 대상으로 주택분 재산세 상한적용 건수가 차지하는 비중을 살펴보면, 3억 이하 주택은 49%, 3억 초과~6억 이하 주택은 61%, 6억 초과 주택은 19%의 수준을 나타내고 있음

<표 6-2> 2010년도 주택분 재산세 세부담 상한 적용현황

단위 : 만건

구분	계					~3억이하			3억~6억			6억초과		
	계	산출		상한적용		소계	상한적용		소계	상한적용		소계	상한적용	
전국	1,376	699	51%	677	49%	1,227	601	49%	113	69	61%	35	7	19%
수도권	646	173	27%	473	73%	505	399	79%	106	68	64%	35	7	19%
지방	729	526	72%	204	28%	722	203	28%	8	1	15%	0	0	4%
서울	262	85	33%	176	67%	167	132	79%	65	39	60%	30	6	19%
부산	97	57	58%	40	42%	95	40	42%	2	1	36%	0	0	8%
대구	71	66	93%	5	7%	69	5	7%	2	0	6%	0	0	0%
인천	77	26	34%	51	66%	74	51	69%	3	1	21%	0	0	1%
광주	42	39	91%	4	9%	42	4	9%	0	0	2%	0	0	8%
대전	41	20	50%	20	50%	39	20	51%	1	0	16%	0	-	0%
울산	30	16	52%	14	48%	29	14	49%	1	0	10%	0	-	0%
경기	307	62	20%	245	80%	265	216	82%	38	28	75%	5	1	18%
강원	46	36	78%	10	22%	46	10	22%	0	0	6%	0	-	0%
충북	45	33	73%	12	27%	45	12	27%	0	0	9%	0	0	8%
충남	62	49	79%	13	21%	61	13	21%	0	0	6%	0	0	2%
전북	52	36	69%	16	31%	52	16	31%	0	0	4%	0	-	0%
전남	49	35	70%	15	30%	49	15	30%	0	-	0%	0	-	0%
경북	78	62	79%	17	21%	78	17	21%	0	0	5%	0	-	0%
경남	101	66	65%	35	35%	100	35	35%	1	0	15%	0	0	4%
제주	15	13	83%	3	17%	15	3	17%	0	0	3%	0	-	0%

자료 : 지방세정보화사업단 추계자료(2011.4)

· 주택분 재산세 상한적용 비중을 지역별로 살펴보면, 수도권이 73%, 수도권 이외 지역이 28%의 수준을 나타내어 서울(67%), 인천(66%), 경기(80%) 소재 주택들이 세부담 상한제의 적용 빈도가 높음을 알 수 있음

○ 개별재산세액 산정 절차

– (i) 과세표준 = 시가표준액(주택공시가격) × 공정시장가액비율(08년까지는 과표적용율)

– (ii) 산출세액 = 과세표준 × 세율 (탄력세율 감안)

– (iii) 부과액 : 산출세액에 상한 적용하여 산출

· 기존주택 : 전년도 재산세 부과액 기준 상한 적용

· 신규주택 : 전년도 재산세 부과액상당액 기준 상한 적용

<분석자료처리>

○ 2009년과 2010년 연속 시계열 자료로 한정

– 필요에 따라 2005년부터 2010년의 개별 자료를 활용

- 2011년 이후 상한 적용 산정부과액은 주택공시가격 변동에 대한 가정을 제외하면 2010년의 상황이 계속 유지된다는 가정 아래 추정하였음
- 2005년 이후 재산세 산출세액은 세부담 상한을 제외한 상태에서 도출한 재산세액임
- 본 연구에서는 1996~2011년의 기간 동안 전국 주택매매가격 종합지수의 연평균 변동률이 3.1%인 점을 감안하여 2011년 이후 주택가격이 연평균 3%씩 증가한다는 가정 아래 미래 주택가격의 변동을 분석에 반영함

<가중치 적용 산출세액과 부과액>

- 본 연구에서는 지역별 산정부과액을 실제부과액에 근사하도록 유도하기 위해 행정안전부가 매년 공식발표하고 있는 『지방세정연감』에 근거하여 시도별 산정부과액에 대한 가중치를 설정함
- 구체적으로 2009년 기준 시도별 산정부과액 대비 실제부과액의 비중을 세부담 상한을 적용하여 도출한 산정부과액의 시도별 가중치로 활용함
- 산출세액과 산정부과액 간의 차이는 2009년 1,453억원, 2010년 1,751억원으로 추정되며, 주택공시가격 상승률 3% 이외 다른 조건에 변화가 없다면 2011년 1,619억원에서 2020년 1,037억원까지 꾸준한 감소 예상됨
- 이때 양자의 격차는 별도의 조치가 수반되지 않으면 상당 기간 지속 예상됨
- 산출세액 대비 산정부과액의 비율인 부과율
  - 전국의 경우 부과율은 2009년 89.6%, 2010년 88.7%의 수준으로 추산됨
  - 지역별 부과율을 살펴볼 때 수도권은 2009년 87.1%, 2010년 86.2%의 수준을 나타내며, 비수도권은 2009년 98.4%, 2010년 97.8%의 높은 수준을 보여주고 있음
  - 주택공시가격상승률 3% 이외 다른 조건에 변화가 없는 경우 장기적으로 서울 지역의 부과율은 2016년부터 97% 이상에 접어들 것으로 예상되는 반면, 경기 지역의 부과율은 2020년 이후에도 여전히 90%를 하회할 것으로 전망됨

· 이는 현재의 제도(재산세 부담상한제 등)가 그대로 유지될 경우 재산세 부담의 불형평 문제는 지속적으로 영향을 미칠 수밖에 없음을 시사함

<과세대상별(주택, 토지, 건물) 영향>

○ 2009년, 2010년도 주택분 재산세 부과율은 각각 89.6%, 88.7%의 수준을 나타냄

– 반면 2010년도 건물분 재산세 부과율은 99.4%, 토지분 재산세 부과율은 98.6%의 수준으로 나타나 세부담상한제 영향이 거의 없음

<주택 가격대별(3억, 6억, 9억 등) 영향>

○ 주택공시가격 및 부과율 구간별 재산세 세부담 상한 적용 비중

– 전국 주택 물건에서 부과율 90-100%의 구간에 속하는 건수가 차지하는 비중은 39.3%의 수준을 나타내며, 부과율 80-90% 구간은 17.1%, 부과율 70-80% 구간은 13%, 부과율 60-70% 구간은 11.3%, 부과율 50-60% 구간은 8.6%, 부과율 50% 미만 구간은 10.7%에 이르고 있음

· 부과율이 높다는 것은 재산세 부과액이 산출세액에 근접함으로써 상한 적용의 영향이 약하다는 것을 의미하며, 낮은 부과율은 재산세 부과액이 여전히 산출세액에 크게 못 미치는 낮은 수준이라는 점을 나타냄

· 이러한 부과율 차이는 과거 탄력세율 적용 유무, 주택공시가격 변동의 정도, 신·증축 유무 등에 따라 다양하게 나타날 수 있음

– 비수도권 소재 주택들은 높은 부과율 구간에 속하는 반면, 수도권에 속해 있는 주택들은 상대적으로 낮은 부과율 구간에 분포되어 있음

· 수도권 소재 주택들은 2005년 이후 대체로 공시가격이 꾸준히 상승했을 뿐만 아니라 2004~2006년의 기간 동안 표준세율을 낮추어주는 탄력세율의 적용을 받은 사례가 많기 때문에 재산세 부과액이 산출세액을 크게 하회하는 수준을 나타내는 경향이 있음

○ 주택 가격대별 세부담 상한 적용의 영향

- 주택공시가격 3억원 이하의 주택의 경우 공시가격이 동일하더라도 산출세액과 부과액 간 차이의 편차가 매우 극심하게 나타나고 있음
- 이는 공시가격 3억원 이하 주택의 경우 세부담 상한이 2006년부터 직전 연도 부과액의 105%로 설정되어 재산세 부과액의 연평균 증가율이 5%로 제한됨으로써 재산세 부과액이 워낙 낮아 산출세액에 근접해 가는 속도가 매우 느리기 때문에 나타나는 현상임
- 또한 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에도 이러한 편차는 해소되지 않고 있음을 알 수 있음
- 이는 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에도 2006년부터 세부담 상한에 의한 재산세 부과액의 연평균 증가율이 10%로 제한됨으로써 낮은 수준으로 형성되어 있는 부과액이 산출세액을 따라잡는 속도가 완만하다는 것을 의미

<탄력세율 적용의 영향>

○ 2005년, 2006년 탄력세율 적용이 개별 주택의 산출세액과 상한 적용 부과액에 미친 영향

- 표준세율을 낮추어주는 탄력세율의 적용으로 말미암아 산출세액은 보다 낮은 수준으로 산정되는데, 이는 다음 연도 재산세 부과액 산정시 직전 연도 실제부과액 또는 재산세액상당액 수준을 크게 축소시킴으로써 다음 연도의 부과액을 낮추고, 이에 따라 산출세액과 실제부과액 간의 차이를 보다 심화시키는 원인으로 작용함

○ 탄력세율 적용의 이력이 재산세 세부담의 불형평성을 보다 심화시켜왔을 뿐만 아니라 동일한 공시가격대의 주택이더라도 그 소재지에 따라 재산세 부과액이 상이한 지역간 재산세 세부담의 불형평성을 야기한 사례도 광범위하게 나타나고 있음

<공정시장가액비율 변동의 영향>

○ 2007년까지 50%의 수준을 유지하던 과표적용율은 2008년 55%가 적용되었으나 2009년 초 지방세법 개정에 따라 2008년도분 재산세 과세표준은 시가표준액(공시가격)의 50%를 적용하여 산정하도록 변경되었음

- 아울러 2009년부터 공정시장가액비율제도로 전환되면서 재산세 시가표준액에 적용되는 공정시장가액비율은 60%로 설정되어 종전의 50% 수준이었던 과표적용율보다 10%포인트 높은 수준을 나타내고 있음
- 공정시장가액비율의 상향조정이 산출세액을 보다 크게 만듦으로써 부과율을 낮추는 한 원인으로 작용할 수 있음

<주택공시가격 변동의 영향>

○ 주택공시가격이 상승한 주택은 그렇지 않은 주택에 비해 동일한 공시가격대의 주택들 가운데 재산세 부과액이 낮아지는 경향이 있음

- 2010년을 기준으로 할 때 공시가격이 1억원인 주택들 가운데 2005~2010년의 기간 동안 연평균 증가율이 상대적으로 낮은 주택의 경우에는 부과율이 상대적으로 더 높은 수준을 나타냄
- 마찬가지로 2010년 기준 공시가격이 2억원인 주택들을 대상으로 할 때 2005~2010년의 기간 동안 연평균 증가율이 높은 주택일수록 부과율이 낮게 나타나는 것을 볼 수 있음
- 또한 2007년 이후 공시가격이 하락하였음에도 불구하고 재산세 세부담은 상승하는 현상도 발생하고 있음

○ 그동안 공시가격이 지속적으로 상승해 온 주택의 경우에는 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 정도가 매우 큰 반면, 동일한 공시가격대이면서 그동안 별다른 가격변동을 겪지 않았던 다른 주택의 재산세 부과액은 상대적으로 산출세액에 더 근접해가는 양상을 나타냄

- 이와 같이 공시가격변동의 차이에 따른 재산세 세부담 불형평성의 확대가

광범위하게 진행되어 왔음을 알 수 있음

○ 또한 세부담상한 적용 주택 중 일부는 최근 공시가격이 하락함에도 재산세 세부담은 오히려 상승하는 현상이 나타나고 있어 재산세 부과·징수과정 상 납세자 불만의 원인이 되고 있음

<주택 신·증축의 영향>

○ 신축주택의 경우 직전년도 재산세 부과액이 없어 인근 유사주택의 부과액을 감안하여 새롭게 산정하고 있음

- 이때 최초 재산세를 부과할 때 인근 유사주택의 선정에 있어 담당공무원의 재량에 따라 과세의 내용이 결정되는 문제가 나타나고 있음
- 이로 인해 최초 재산세 부과액에 대한 납세자의 민원이 제기되고 있는 등 납세자와 과세권자 간에 지속적인 마찰이 발생하고 있음
- 또한 신축주택의 경우 그것에 대한 재산세 부과액이 동일한 공시가격대에 속한 기존주택들의 그것과 차이를 나타냄으로써 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인으로 작용하고 있음

○ 증축에 따라 주택공시가격이 10% 이상 상승한 주택의 당해 연도 재산세 실제부과액은 산정부과액보다 더 크게 책정됨을 알 수 있음

- 구체적으로 증축에 따른 주택공시가격 상승을 반영하여 직전연도 재산세부과상당액이 전년도 실제부과액보다 더 높게 설정됨으로써 당해 연도 실제부과액은 전년도 부과액 기준으로 도출한 산정부과액을 상회하는 것으로 분석됨
- 이에 따라 산출세액 대비 산정부과액의 비율인 부과율은 산출세액 대비 상당액기준부과액의 비율(상당액기준부과율)보다 더 낮은 값을 나타냄
  - 이런 현상으로 말미암아 지역별로 신·증축 주택을 중심으로 동일한 공시가격임에도 불구하고 재산세 세부담이 상이한 사례가 지속적으로 발생하고 있음

<세부담상한제도의 문제점 요약>

○ 재산세 세부담상한제도의 문제점은 다음과 같이 지적할 수 있음

- 첫째, 주택공시가격이 동일하더라도 실제 부과·징수되는 재산세액이 상이한 수평적 불형평을 유발하고 있음

- 둘째, 탄력세율 적용을 비롯하여 공정시장가액비율(과표적용율) 및 주택공시가격의 변동, 그리고 신·증축의 영향으로 말미암아 세부담 상한 적용 이전 산출세액의 변동함에도 불구하고 실제 부과액은 그에 상응하게 변동하지 않음으로써 재산세 세부담의 수평적 불형평이 심화될 수 있음

- 셋째, 표준세율 인하 중심의 탄력세율 적용은 재산세 부과액을 매우 크게 낮추어줌으로써 다음 연도 세부담 상한을 적용한 재산세 부과액을 상대적으로 낮게 유지시켜주는 역할을 함

· 또한 2004~2006년의 기간 동안 기초자치단체별 탄력세율 적용의 이력(履歷)으로 말미암아 동일한 공시가격대의 주택이더라도 그 소재지에 따라 재산세 부과액이 상이한 지역 간 재산세 세부담의 불형평성도 광범위하게 나타나고 있음

- 넷째, 세부담 상한 적용으로 인해 산출세액과 실제부과액 간의 격차가 해소되지 않고 있는 상황에서 공정시장가액비율(과표적용율)의 상향조정은 이러한 둘 간의 격차를 보다 확대시킬 수 있음

· 다시 말해 공정시장가액비율의 상향조정은 재산세 산출세액을 높임으로써 산출세액과 부과액 간의 차이를 보다 심화시키는 원인으로 작용할 수 있음

- 다섯째, 주택공시가격변동의 차이에 따라 재산세 세부담 불형평성이 확대되는 문제가 발생하고 있음

· 그동안 공시가격이 지속적으로 상승해 온 주택의 경우에는 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 정도가 매우 큰 반면, 동일한 공시가격대이면서 그동안 별다른 가격변동을 겪지 않았던 다른 주택의 재산세 부과액은 상대적으로 산출세액에 더 근접해가는 양상을 나타냄

· 뿐만 아니라 최근 공시가격이 하락한 주택들 가운데 상당수는 같은 기

간 동안 재산세 세부담이 오히려 상승하는 현상이 나타나고 있어, 재산세 부과·징수과정에서 납세자 불만의 원인이 되고 있음

- 여섯째, 직전년도 재산세 부과액이 없는 신축주택의 경우 인근 유사주택의 부과액을 감안하여 새롭게 부과액을 산정하도록 하는 지방세법시행령의 규정에 의거하여 인근유사주택의 선정 과정에서 담당공무원의 재량이 작용할 수 있는 소지가 있음

· 또한 신축주택의 경우 그것에 대한 재산세 부과액이 동일한 공시가격대에 속한 기존주택들의 그것과 차이를 나타냄으로써 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인으로 작용하고 있음

- 일곱째, 주택증축은 공시가격변동 등의 과정을 거쳐 직전연도 재산세부과액 상당액의 변화를 초래함으로써 실제부과액 산정에 불확실성을 유발할 수 있고, 이는 주택신축의 경우와 함께 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인이 되고 있음

- 여덟째, 산출세액 대비 산정부과액의 비중인 부과율을 기준으로 할 때 수도권은 비수도권보다 상한을 적용하여 부과되는 재산세 건수와 금액이 더 크게 나타남으로써 지역별로 상한적용의 영향이 상이하게 나타나는 불형평이 발생하고 있음

- 아홉째, 재산세 세부담 상한제는 수평적 불형평성 외에도 재산가치 상승에 따른 재산세수 증가를 억제하여 자연적 지방세수 증가에 악영향

· 최근 지방재정 건전성이 위협받고 있고 지방재정 확충의 여지가 크지 않은 상황에서 세부담상한제로 인한 세수증가 억제는 정당성이 크게 약화됨

3. 외국의 재산세 세부담상한제도

<일본의 세부담 상한제도>

○ 일본은 2004년에 조례감액제도를 도입하여 세액계산을 위한 과세표준액을 전년도 과세표준액의 일정비율로 조정하도록 하는 부담조정조치를 두고 있음

○ 일본은 또한 2009년에 세부담 상승이 1.1배를 초과하지 않는 범위에서 고정자산세를 부과하도록 조치하고 있음

- 주택용지나 상업지 및 특정시가화구역농지에 대하여 세 부담이 대폭 증가하는 경우, 지방자치단체의 조례에 의해 세액의 상승을 1.1배 한도로 억제할 수 있는 제도를 2009년도에 창설하였음

<미국 캘리포나아주 세부담 상한제(Proposition 13)>

○ 캘리포니아 주에서 1978년에 도입한 Proposition 13은 대표적인 미국의 재산세 상한제도임

○ Proposition 13의 주요 내용은 다음과 같음

- 첫째, 자산이 평가된 해를 기준평가년도로 설정하여 기준평가년도에 평가된 부동산 자산의 평가액에 대하여 연간 평가액 상한을 두는 것임

- 둘째, 기준평가년도에 평가된 부동산가격의 매년 평가액에 대한 연간 평가액 상한을 캘리포니아 물가지수와 2% 중 낮은 것으로 제한하고 있음

- 셋째, 부동산 자산의 연간 평가액에 대하여 1% 이상의 세금을 부과하는 것을 금지함

- 따라서 평가액에 대한 최대 2% 상한과 부과 가능 최대 재산세율이 1%인 것을 감안하면 1.02%의 상한을 두고 있음

○ Proposition 13의 재산세 상한은 다음과 같은 여러 문제점을 야기

- 자산의 소유권 이전 시에 기준평가년도의 부동산 가격에 부합하게 자산을 재평가하여 동일 물권에 대하여 세부담이 상승하여 부동산 시장의 거래를 경직시킴으로서 캘리포니아 부동산 가격 상승의 주요 요인으로 인식됨

- 부동산 시장이 경직되면서, 부동산 거래시에 자산을 재평가하여 자산의 가치에 부합하는 재산세를 징수하지 못함으로서 재산세수 감소를 초래하여 재정위기의 주요 원인이 되었음

- 또한 유사 물권에 대하여 취득연도에 따라 기준평가연도가 다르게 설정됨으

로서 세부담이 천차만별인 결과를 초래하여 형평성 문제를 야기하고 있음

- 부가적으로는 교육예산 재원을 재산세에서 충당하게 되어있는 캘리포니아의 재정적 특성으로 인해 재산세수가 감소하며 교육 예산이 감소하였고, 결과적으로 공교육의 질이 떨어지는 현상이 발생하였음

<시사점>

○ 일본은 부동산 실제가격이 낮아지면서 나타나는 문제가 핵심으로 우리나라의 부동산 경기 상황과는 약간 차이가 있으나, 그럼에도 고정자산세 세부담 급등을 완화하기 위한 조치는 우리나라 세부담 상한제로 발생되는 문제와 크게 다르지 않다고 봄

○ 일본은 세부담 급등을 완화하고자 공시가격 적용율 사용, 과세대상 유형에 따른 과세표준 차등화, 세부담 상한율 도입 등을 시행하고 있음

○ 일본에서 시행하고 있는 제도가 다소 복잡하여 벤치마킹하는 것이 바람직하지는 않다고 보여지나 제도 고찰을 통해 시사점을 얻을 수 있음

○ 첫째, 일본 주택의 과세표준은 우리나라와 달리 건물분과 토지분을 별도의 평가방식에 따라 산정하고 있음

- 우리나라의 경우에도 2005년 부동산세제 개편 이전에는 일본과 동일하게 토지분은 표준지에 의한 개별공시지가에 의해 과세표준을 산정하였으며, 건물분은 원가방식에 의해 산정하였음

- 따라서 일본의 가옥 및 택지에 대한 과세표준 조정 세부담 완화조치는 우리나라의 여건과는 차이가 있다고 봄

○ 둘째, 일본은 주택 등 부동산 공시가격과 과세표준간의 고질적인 괴리로 인하여 나타나는 문제로, 실제가격은 낮은데 과세표준이 상승하면서 발생하는 세부담의 급등을 완화하는데 역점이 두고 있음

- 즉, 동일한 공시가격(평가액) 부동산의 경우 현년도 과세표준액이 전년과 대비하여 크게 증가하지 않도록 부담수준을 조정하고 있음

- 우리나라의 경우에도 주택공시가격에 따라 세부담상한제를 두고 세부담 급등을 완화하고 있으나 일본의 경우와는 차이가 있음

○ 셋째, 일본은 세부담 완화를 위한 조치를 과세표준의 조정과 더불어 2009년부터 조례감액제도를 도입하여 세부담이 전년대비 10%를 초과하여 증가하지 않도록 하고 있음

- 즉 이러한 조치는 부동산 가격이 낮아지는데 세부담이 급등하는 것을 억제하기 위한 것으로 지방자치단체가 조례에 의해 결정하도록 하였음

○ 요약하면 일본 고정자산세 세부담 조정의 핵심은 우리나라의 부동산 시장과 달리 부동산 가격이 하락하는데 반하여 높게 산정되는 과세표준으로 인한 세부담 상승을 완화하는데 있음

○ 일본은 동일한 가격의 부동산임에도 과세표준이 동일하지 않아 세부담이 서로 다른 문제가 있음

- 특히 당해연도 고정자산세 세부담이 전년과 비교하여 크게 증가하지 않도록 조정하고 있는데, 주로 과세표준에 대한 조정을 통해 목적을 달성하고 있으며, 세부담이 전년도 대비 10%를 초과하지 않도록 억제도 하고 있음

- 이러한 과정은 동일한 가격의 부동산이 동일한 과세표준이 되도록 수렴하는데 역할도 하는 것으로 보여짐

○ 우리나라는 부동산 가격이 동일한 과세대상은 과세표준도 동일하기 때문에 일본에서 발생하는 문제와는 성격이 다른데, 단지 우리나라는 주택공시가격이 낮을수록 세부담 상한수준이 낮기 때문에 부동산 가격이 하락함에도 불구하고 세부담이 증가되어 문제인 것임

○ 미국 캘리포니아주의 Proposition 13은 세부담 상한제의 전형적인 사례이지만, 우리나라의 경우와는 차이가 남

- Proposition 13은 모든 부동산을 대상으로 획일적으로 하는데 비하여, 우리나라는 저가 주택 중심의 상한제를 운용함

○ 그러나 캘리포니아주도 과표와 세율에 대한 상한제도로 인하여 재산세가 부

동산 시가를 반영하지 못하여 지자체의 세수확보에 문제가 되고 있음

4. 재산세 세부담상한제도 개선방안

<제도개선 기본방향>

○ 재산세제 개편의 기본방향은 다음과 같이 설정

○ 첫째 주택공시가격이 동일하거나 유사함에도 최근의 가격변동폭이나 과거의 탄력세율 적용 여부 등에 따라 재산세 세부담이 다르게 되는 재산세 부담의 불형평을 시정할 수 있는 방안을 제시함

○ 둘째, 지방세의 근간을 이루는 재산세가 안정적 세수확보 및 지방재정 확충에 기여하도록 함

○ 셋째, 재산세제 개편으로 재산세 세부담이 급격하게 증가하여 조세저항을 야기하는 경우가 발생하지 않도록 함

<주요 개선대안 논의>

○ 본 연구는 궁극적으로 재산세 세부담 상한에 기인한 세부담의 불형평을 완화하거나 해소할 수 있는 대안을 제시하고자 함

○ 이러한 대안은 <표 6-3>과 같이 요약할 수 있음

- 별도의 언급이 없을 경우 2010년 자료를 대상으로 2011년 이후 주택공시가격이 3% 증가한다는 가정 아래 각 대안을 분석함
- 본 연구는 재산세 세부담 상한제의 문제점 해결방안을 모색하되, 그 상한 수준의 상향조정을 통한 세부담 불형평 해소에 중점을 두고자 함
  - 세부담 상한의 상향조정과 더불어 공정시장가액비율의 조정도 병행하는 방안을 생각해 볼 수 있으나, 공정시장가액비율의 조정은 기초자치단체의 주택분 재산세수를 낮추거나(공정시장가액비율의 하향조정) 세

부담 불형평을 보다 심화시킬 수 있는(공정시장가액비율의 상향조정) 가능성이 있으므로 신중하게 이루어져야 할 것으로 판단되기 때문임

· 이러한 측면을 감안하기 위해 대안 II와 대안 IV를 통해 공정시장가액 비율의 조정을 병행했을 때의 분석결과도 제시하였음

– 전반적으로 대안 I은 각 주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한을 상향조정하는 것을 골격으로 함

<표 6-3> 주요 개선 대안

구분			주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한			공정시장가액 비율
			3억원이하	3억원~6억원이하	6억원초과	
현행			5%	10%	30%	60%
대안 (상한조정)	1		10%	10%	30%	60%
	2		10%	20%	30%	60%
	3		30%	30%	30%	60%
	4		30%	30%	50%	60%
	5		폐지	폐지	폐지	60%
	6		20%	30%	30%	60%
	7		20%	30%	50%	60%
대안I (상한 및 공정시장가액비율 조정)	1		10%	10%	30%	55%
	2		10%	20%	30%	55%
	3		30%	30%	30%	55%
	4		30%	30%	50%	55%
	5		폐지	폐지	폐지	55%
	6		20%	30%	30%	55%
	7		20%	30%	50%	55%
대안III (단계적 상한조정)	11년		10%	10%	30%	60%
	12~13년		10%	20%	30%	60%
	14~16년		30%	30%	30%	60%
	17~18년		30%	30%	50%	60%
	19년~		폐지	폐지	폐지	60%
현행+공정시장가액비율 조정			5%	10%	30%	65%
대안V (상한 및 공정시장가액비율 조정)	1		10%	10%	30%	65%
	2		10%	20%	30%	65%
	3		30%	30%	30%	65%
	4		30%	30%	50%	65%
	6		20%	30%	30%	65%
	7		20%	30%	50%	65%
대안I (상한조정)	8	11년	10%	15%	35%	60%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	

	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	

<시뮬레이션 결과 요약>

○ <표 6-4>에 따르면 전국을 대상으로 할 때 재산세 산출세액 대비 부과액의 비율을 나타내는 부과율은 2010년 88.7% 수준임

- 2020년 기준 부과율은 현행제도가 유지될 경우 95.5%, 대안 I-1은 98%, I-2는 99.1%, I-3~I-9는 100% 수준을 나타낼 것으로 전망됨

- 따라서 세부담 상한제에 따른 재산세 세부담 불형평을 해소하기 위한 대안 가운데 대안 I-3~I-4는 단기 방안에 해당하며, 대안 I-5~I-9는 중기 방안에 해당하며, 대안 I-1과 I-2는 장기 방안에 해당한다고 할 수 있음

· 이와 같은 분석 결과에 근거할 때 공시가격구간대별 재산세 세부담 상한 폭을 보다 늘려줄수록 재산세 세부담 불형평 문제를 조기에 해소할 수 있는 단기 방안의 역할을 할 수 있음

<표 6-4> 재산세 부과율 추이 전망(전국)

단위 : %

	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	현행	88.7	89.9	91.0	91.9	92.7	93.3	93.8	94.3	94.7	95.1	95.5
	대안 I-1	88.7	90.6	92.2	93.5	94.5	95.4	96.1	96.7	97.2	97.6	98.0
	대안 I-2	88.7	91.5	93.7	95.3	96.5	97.3	98.0	98.4	98.7	98.9	99.1
	대안 I-3	88.7	94.0	96.9	98.7	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-4	88.7	94.2	97.2	98.8	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-6	88.7	93.3	96.1	97.8	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
	대안 I-7	88.7	93.5	96.3	97.9	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
	대안 I-8	88.7	91.2	94.0	96.4	98.0	99.0	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0
	대안 I-9	88.7	91.2	94.0	96.4	98.1	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
서울	현행	91.2	92.8	94.1	95.3	96.2	96.8	97.3	97.6	97.9	98.2	98.4
	대안 I-1	91.2	93.3	95.0	96.5	97.6	98.2	98.7	99.1	99.3	99.4	99.6
	대안 I-2	91.2	94.3	96.6	98.1	98.9	99.2	99.4	99.5	99.6	99.7	99.7
	대안 I-3	91.2	96.4	98.6	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-4	91.2	96.8	99.2	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-6	91.2	95.9	98.2	99.2	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	대안 I-7	91.2	96.3	98.8	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	대안 I-8	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
	대안 I-9	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0

	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
경기	현행	76.6	78.1	79.4	80.6	81.8	82.9	84.0	85.0	85.9	86.8	87.8
	대안 I-1	76.6	79.1	81.2	83.2	85.1	86.8	88.4	89.9	91.3	92.6	93.9
	대안 I-2	76.6	80.6	84.0	87.1	89.7	92.0	94.0	95.4	96.2	96.9	97.5
	대안 I-3	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
	대안 I-4	76.6	85.0	91.6	96.2	99.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
	대안 I-6	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
	대안 I-7	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
	대안 I-8	76.6	79.9	84.2	89.2	93.6	97.1	98.7	99.4	99.7	99.9	99.9
	대안 I-9	76.6	79.9	84.2	89.2	94.1	98.1	99.5	99.8	99.9	99.9	99.9
	구분	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
경기	현행	88.7	89.6	90.5	91.2	91.8	92.5	93.0	93.5	93.8	94.1	94.4
	대안 I-1	95.2	96.2	97.2	98.0	98.5	99.0	99.3	99.6	99.8	99.8	99.9
	대안 I-2	98.0	98.4	98.9	99.2	99.5	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0
	대안 I-3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대안 I-9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

○ <표 6-5>에 따르면, 2010년 기준 재산세 부과액은 13,711억원, 산출세액은 15,462억원, 양자의 차이는 1,751억원, 부과율은 88.7%의 수준

- 2010년도와 비교할 때 현행 세부담 상한 제도가 그대로 유지될 경우 2011년도 전국 재산세 부과액은 756억원, 산출세액은 624억원 증가하여 양자의 차이는 132억원으로 감소(부과율 1.3%포인트 상승)할 것으로 예상됨

- 2011년부터 대안 I-2, I-3, I-6, I-8, 및 대안 III이 시행될 경우 재산세 부과액과 산출세액 간 차이는 시행 첫해인 2011년에 각각 385억원, 788억원, 669억원, 327억원, 245억원 축소될 것으로 전망됨

- 이에 따라 현행제도가 유지될 경우와 비교할 때 부과율은 각각 1.6%포인트, 4.1%포인트, 3.3%포인트, 1.2%포인트, 0.7%포인트 더 상승할 것으로 추정됨

- 이와 같이 세부담 상한을 상향조정하는 각종 대안을 시행할 경우 2011년 이후 재산세 부과액은 현행제도의 경우와 비교할 때 상대적으로 빠르게 상승함으로써 부과율도 함께 증가하는 경향을 나타내며, 단기적으로 대안 I-3과 I-4의 부과율 상승효과가 가장 크게 나타남을 알 수 있음

<표 6-5> 시뮬레이션 결과 요약 I : 세수효과 및 부과율

단위 : 억원, %포인트

구분(단위)			현행	대안 I-2	대안 I-3	대안 I-4	대안 I-6	대안 I-7	대안 I-8	대안 I-9	대안 III	2010년 기준수치
전국	2010년 대비 2011년 변화분	부과액(억원)	756	1,009	1,412	1,446	1,293	1,327	951	951	869	13,711
		산출세액(억원)	624	624	624	624	624	624	624	624	624	15,462
		차이(억원)	-132	-385	-788	-821	-669	-703	-327	-327	-245	1,751
		부과율(%포인트)	1.3	2.8	5.3	5.5	4.6	4.8	2.5	2.5	2.0	88.7
	현행제도 대비 차이	부과액(억원)	0	253	655	689	537	571	195	195	113	_
		산출세액(억원)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	_
		차이(억원)	0	-253	-655	-689	-537	-571	-195	-195	-113	_
		부과율(%포인트)	0.0	1.6	4.1	4.3	3.3	3.5	1.2	1.2	0.7	_
	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	1,304	2,835	2,935	2,420	2,520	1,485	1,485	977	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	6,935	10,920	11,023	10,229	10,332	8,934	9,136	8,408	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2040년 이후	2020	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016	_
서울	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	531	951	1,049	865	963	601	601	391	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	1,813	2,567	2,669	2,432	2,534	2,131	2,165	1,925	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2025	2015	2013	2012	2013	2013	2014	2014	2014	_
경기	2011~2013년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	646	1,646	1,647	1,341	1,343	726	726	460	_
	2011~2020년 현행제도 대비 부과액차이누적(억원)		0	4,593	7,659	7,661	7,133	7,135	6,199	6,363	5,908	_
	부과율 99%상회시점(연도)		2040년 이후	2024	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016	_

주 : 2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

- 대안별 부과율이 99%를 상회하는 시점은 대안 I-3과 I-4가 2014년, 대안 I-6과 I-8이 2015년, 대안 III이 2016년, 대안 I-2가 2020년, 대안 I-1이 2023년이 될 것으로 추정됨

  · 한편 서울의 경우 부과율이 99%를 상회하는 시점은 대안 I-4(2012년), 대안 I-3 및 대안 I-6(2013년), 대안 I-8 및 대안 III(2014년), 대안 I-2(2015년), 대안 I-1(2017년)의 순이 될 것으로 예상됨

  · 또한 서울과 비교할 때 경기도의 경우 부과율이 99%를 넘어서는 시점은 보다 늦게 달성될 것으로 전망됨

○ <표 6-6>은 2010년부터 2020년까지의 기간 동안 전국 주택 가운데 재산세 부과액이 산출세액을 하회하는 주택 수가 차지하는 비중인 상한적용비중의 추이를 보여주고 있음

- 2010년을 기준으로 할 때 상한적용비중은 49.2%의 수준을 나타내어 전국에 분포되어 있는 주택들 가운데 절반가량이 산출세액보다 낮은 재산세가

부과되었음

- 현행제도가 그대로 유지될 경우 이러한 상한적용비중은 2020년 21.0%의 수준으로 낮아질 것으로 예상됨

- 반면 2011년부터 대안 I-3과 I-4가 시행될 경우 상한적용비중은 2015년에 이르면 1% 미만이 될 것으로 전망됨

- 아울러 2020년을 기준으로 할 때 전국의 상한적용비중은 대안 I-1은 6.5%, 대안 I-2는 5.4%의 수준을 나타낼 것으로 추정되어 산출세액보다 낮은 재산세를 납부해야 하는 주택수가 전국 주택수에서 차지하는 비중은 여전히 5%를 상회할 것으로 예상됨

- 주택공시가격 3억원 이하 주택을 대상으로 할 때 재산세 세부담 상한적용비중은 2010년 49.0%의 수준을 나타내고 있음

· 2020년을 기준으로 할 때 3억원 이하 주택에 대한 재산세 세부담 상한적용비중은 현행제도가 유지될 경우 21.5%, 대안 I-1, I-2는 모두 6.1%의 수준을 나타낼 것으로 예상됨

· 반면 대안 I-3과 I-4의 경우 이러한 재산세 세부담 상한적용비중은 2015년, 대안 I-6~I-8는 2018년이 되면 1% 미만으로 축소될 것으로 추정됨

<표 6-6> 가격대별 상한적용비중 추이 전망(전국)

단위 : %

	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전체	현행	49.2	42.1	36.8	33.3	30.4	28.0	26.0	24.4	23.1	21.9	21.0
	대안I-1	49.2	31.5	25.5	21.5	18.2	15.2	12.7	10.5	8.8	7.5	6.5
	대안I-2	49.2	31.2	23.7	18.9	15.7	13.1	10.8	8.7	7.3	6.3	5.4
	대안I-3	49.2	18.6	9.3	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	대안I-4	49.2	18.5	9.2	5.0	2.1	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	대안I-6	49.2	22.7	14.3	9.1	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
	대안I-7	49.2	22.6	14.2	9.0	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
	대안I-8	49.2	31.3	21.2	13.6	8.5	5.7	3.5	1.9	0.8	0.4	0.1
	대안I-9	49.2	31.3	21.2	13.6	7.8	4.2	1.4	0.5	0.1	0.1	0.0
	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3억원 이하 주택	현행	49.0	41.5	35.7	32.0	29.4	27.4	25.8	24.4	23.2	22.3	21.5
	대안I-1	49.0	29.9	23.4	19.1	16.2	13.6	11.4	9.4	8.0	7.0	6.1
	대안I-2	49.0	29.9	23.4	19.1	16.2	13.6	11.4	9.4	8.0	7.0	6.1
	대안I-3	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	대안I-4	49.0	17.2	8.9	4.8	2.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	대안I-6	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
	대안I-7	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
	대안I-8	49.0	29.9	20.3	13.4	8.6	5.9	3.9	2.0	0.9	0.5	0.1

	대안I-9	49.0	29.9	20.3	13.4	7.8	4.3	1.5	0.5	0.1	0.1	0.0
	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3억원 초과 6억원 이하 주택	현행	60.8	58.2	56.9	54.6	47.5	39.7	32.0	28.2	25.0	21.8	19.9
	대안I-1	60.8	58.2	56.8	53.5	44.4	34.4	27.6	22.5	17.2	13.7	11.3
	대안I-2	60.8	53.1	30.7	19.0	12.7	9.5	6.5	2.3	1.5	1.1	0.7
	대안I-3	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	대안I-4	60.8	38.6	14.4	7.4	3.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
	대안I-6	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
	대안I-7	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
	대안I-8	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.2	0.1
	대안I-9	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.1	0.1
	구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
6억원 초과 주택	현행	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
	대안I-1	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
	대안I-2	18.7	11.4	7.1	4.6	0.7	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-3	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-4	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-6	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-7	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-8	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대안I-9	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

○ <표 6-7>에 따르면, 2010년을 기준으로 할 때 세부담 상한의 적용을 받는 주택수가 전체 주택수에서 점유하는 비중(상한적용비중)은 49.2%의 수준을 나타내며, 공시가격 구간별로 18.7%~60.8%의 범위를 형성하고 있음을 볼 수 있음

- 2010년도와 비교할 때 2011년도 상한적용비중은 현행 제도가 그대로 유지될 경우 7.1%포인트 감소할 것으로 예상되며, 대안 I-2, I-3, I-6, I-8, 및 대안 III이 시행될 경우에는 각각 18.0%포인트, 30.6%포인트, 26.5%포인트, 17.9%포인트, 17.7%포인트 낮아질 것으로 전망됨

<표 6-7> 시뮬레이션 결과 요약 II : 상한적용비중

구분(단위)		공시가격구간	현행	대안 I-2	대안 I-3	대안 I-4	대안 I-6	대안 I-7	대안 I-8	대안 I-9	대안 III	2010년 기준수치
전국	2010년 대비 2011년 감소분 (%포인트)	전체	7.1	18.0	30.6	30.7	26.5	26.6	17.9	17.9	17.7	49.2
		3억이하	7.5	19.1	31.8	31.8	27.3	27.3	19.1	19.1	19.1	49.0
		3억초과 6억이하	2.6	7.7	22.2	22.2	22.2	22.2	4.9	4.9	2.6	60.8
		6억초과	7.3	7.3	7.3	10.6	7.3	10.6	7.9	7.9	7.3	18.7
	현행제도 대비 차이 (%포인트)	전체	0.0	10.9	23.5	23.6	19.4	19.5	10.8	10.8	10.6	_
		3억이하	0.0	11.5	24.3	24.3	19.8	19.8	11.6	11.6	11.5	_
		3억초과 6억이하	0.0	5.1	19.6	19.6	19.6	19.6	2.3	2.3	0.0	_
		6억초과	0.0	0.0	0.0	3.3	0.0	3.3	0.6	0.6	0.0	_
	2010년 대비 2013년 감소분 (%포인트)	전체	15.9	30.3	44.2	44.3	40.1	40.2	35.6	35.6	29.7	49.2
		3억이하	17.0	29.9	44.2	44.2	39.8	39.8	35.6	35.6	29.9	49.0
		3억초과 6억이하	6.2	41.8	53.3	53.3	52.5	52.5	42.4	42.4	34.6	60.8
		6억초과	13.9	14.1	14.5	18.6	14.5	18.6	17.8	17.8	14.0	18.7

	부과율1%하 회시점 (연도)	전체	2040년 이후	2027	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017	_
		3억이하	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017	_
		3억초과 6억이하	2040년 이후	2020	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	_
		6억초과	2015	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2015	_

주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 3% 증가한다는 가정아래 구한 것임

- 공시가격구간별로 2010년 대비 2011년도 상한적용비중 감소분을 살펴보면 다음과 같음

  · 공시가격 3억원 이하 주택의 경우 현행과 비교할 때 상한적용비중은 대안 I-2, 대안 III은 추가적으로 11.5%포인트 더 감소하며, 대안 I-3과 I-4는 24.3%포인트, 대안 I-6은 19.3%포인트, 대안 I-8은 11.6%포인트 더 낮아질 것으로 예상됨

  · 공시가격 3억원 초과 6억원 이하 주택의 경우에는 대안 I-3~I-7의 경우 현행제도에 비해 상한적용비중이 19.6%포인트 더 낮아짐

  · 공시가격 6억 초과 주택의 경우에는 대안 I-4 및 I-7의 경우에만 현행제도와 비교할 때 상한적용비중이 3.3%포인트 추가 감소할 것으로 예상됨

- 전체 주택을 대상으로 할 때 상한적용비율이 1% 미만이 되는 시점은 현행제도의 경우 2040년 이후, 대안 I-2는 2027년, 대안 I-3은 2015년, 대안 I-6년, 대안 III은 2017년, 대안 I-8은 2018년이 될 전망임

○ <표 6-8> 및 <표 6-9>는 공시가격 변화에 대한 부과율 및 상한적용비중의 민감도를 요약하여 나타내고 있음

  · 공시가격상승률이 높을수록 재산세 산출세액 증가분에 비하여 세부담 상한의 적용을 받는 부과액 증가분이 더 느리게 커짐으로써 부과율이 상대적으로 느리게 증가할 수 있는 특징을 나타냄

  · 공시가격상승률이 높을수록 재산세 세부담 상한제의 영향 때문에 재산세 부과액이 크게 증가하지 않음으로써 부과율은 상대적으로 느리게 증가하게 됨을 의미함

- 공시가격구간에 상관없이 재산세 세부담 상한을 30%로 설정하는 대안 I-3의 경우 공시가격변화에 대해 부과율은 큰 변동을 하지 않는 것을 알 수 있

음

- 요약하면 주택공시가격이 연평균 0%~4.5%의 범위에서 변동할 때 재산세 세부담 상한의 완화정도가 미약한 대안 I-2의 경우 상당한 영향을 받지만, 세부담 상한을 대폭 완화하는 대안 I-3과 대안 I-4의 경우에는 상대적으로 적은 영향을 받을 것으로 예상됨

○ 주택공시가격 변동률이 변화할 때 부과율 99% 상회시점 및 상한적용 비중 1% 하회시점

- 대체로 현행제도가 그대로 유지될 경우 주택공시가격증가율이 커질수록 부과율이 99%를 상회하거나 상한적용비중이 1%를 하회하는 시점은 계속 늦추어지는 것을 볼 수 있음

- 또한 이러한 양상은 서울보다는 경기, 공시가격 6억 초과 주택보다는 6억 이하 주택에서 더 크게 나타나는 것을 알 수 있음

<표 6-8> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 I : 부과율 99%상회시점

지역	공시가격증가율	현행	대안-2	대안-3	대안-4	대안-6	대안-7	대안-8	대안-9	대안III
전국	0.0%	2022	2017	2013	2013	2014	2014	2015	2014	2015
	1.5%	2028	2018	2014	2013	2014	2014	2015	2015	2015
	3.0%	2040년 이후	2020	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016
	4.5%	2040년 이후	2023	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2016
서울	0.0%	2016	2014	2013	2012	2013	2012	2013	2013	2014
	1.5%	2020	2014	2013	2012	2013	2012	2013	2013	2014
	3.0%	2025	2015	2013	2012	2013	2013	2014	2014	2014
	4.5%	2039	2016	2013	2013	2014	2013	2014	2014	2014
경기	0.0%	2027	2019	2014	2014	2015	2015	2016	2015	2016
	1.5%	2036	2021	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2016
	3.0%	2040년 이후	2024	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	4.5%	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2016	2017

<표 6-9> 주택공시가격 변동률에 대한 민감도 요약 II : 상한적용비중 1%하회 시점

공시가격 구간	공시가격 증가율	현행	대안-2	대안-3	대안-4	대안-6	대안-7	대안-8	대안-9	대안III
전체	0.0%	2031	2021	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	1.5%	2040년 이후	2023	2015	2015	2017	2017	2017	2016	2017
	3.0%	2040년 이후	2027	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017
	4.5%	2040년 이후	2033	2015	2015	2018	2018	2019	2017	2018
3억이하	0.0%	2032	2021	2014	2014	2016	2016	2017	2016	2016
	1.5%	2040년 이후	2024	2015	2015	2017	2017	2018	2016	2017
	3.0%	2040년 이후	2028	2015	2015	2017	2017	2018	2017	2017
	4.5%	2040년 이후	2033	2015	2015	2018	2018	2019	2017	2018
3억초과 6억이하	0.0%	2020	2016	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015
	1.5%	2029	2017	2014	2014	2014	2014	2016	2016	2016
	3.0%	2040년 이후	2020	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016

	4.5%	2040년 이후	2032	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2017
6억초과	0.0%	2014	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2014
	1.5%	2014	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2014
	3.0%	2015	2014	2014	2013	2014	2013	2013	2013	2015
	4.5%	2026	2015	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015

제2절 정책제언

○ 재산세 세부담 상한제도의 시행은 당해 연도 주택공시가격이 동일하더라도 실제 부과·징수되는 재산세액이 상이한 수평적 불형평의 문제를 유발하고 있음

- 이는 공시가격이 동일하더라도 직전년도 재산세 상당액(기준세액)이 서로 다르고, 여기에 과거의 탄력세율 적용 여부, 공정시장가액비율(과표적용율) 및 주택공시가격의 변동 이력 등이 결합되어 나타나는 현상임

- 재산세 세부담 상한 적용으로 인해 산출세액과 실제부과액 간의 격차가 발생하고 있는 상황에서 공정시장가액비율(과표적용율)의 상향조정은 재산세 산출세액을 높임으로써 산출세액과 부과액 간의 차이를 더욱 확대시키는 문제를 초래할 수 있음

- 세부담상한제로 인한 재산세 세부담 불형평성 문제를 해결하기 위해 세부담 상한폭을 급격히 확대한다면 재산세 세부담 급증을 초래하여 재산세 부과·징수과정에서 납세자 불만을 야기할 수 있음

○ 재산세 세부담 상한제도의 시행에 따라 동일한 공시가격대임에도 불구하고 공시가격이 지속적으로 상승해 온 주택은 재산세 부과액이 크게 줄어든 반면 가격변동이 작았던 주택의 재산세 부과액은 별로 줄어들지 않는 문제를 드러냄

- 최근 공시가격이 하락한 주택들 가운데 일부는 재산세 세부담이 오히려 상승하는 현상도 나타나고 있음

○ 한편 그간 재산세 탄력세율제도는 서울, 경기 등 일부 지역을 중심으로

재산세 부담을 낮추어주는 방편으로 활용되었고, 이는 재산세 세부담 상한제도와 연계되어 재산세의 수평적 불형평을 심화시키는 핵심 원인으로 작용함

- 아울러 탄력세율제도의 적용에 따라 동일한 공시가격대의 주택이더라도 그 소재지에 따라 재산세 부과액이 다르게 되어 지역 간 재산세 세부담의 불형평 문제도 발생하고 있음

○ 이런 점들을 종합적으로 고려할 때 현행 재산세의 수평적 불형평 문제는 재산세 세부담 상한 폭을 합리적으로 조정하는 방향으로 그 해결방안이 모색되어야 할 것임

- 이하에서는 재산세 세부담 상한제 도입에 따른 가장 큰 문제점으로 주택공시가격이 동일함에도 재산세 부담이 상이하게 되는 수평적 불형평성 문제의 개선방안 마련에 초점을 두고자 함

1. 대안 선택시 고려사항

○ 상한폭의 상향조정을 위한 유예기간 및 홍보기간을 두어 납세자들이 제도개편을 예상할 수 있도록 함

- 유예기간을 길게 둘 필요는 없으며 1~2년 정도가 적당

- 동 기간 중 세부담상한 적용 대상 납세자에게는 동일 가격대 주택 소유자에 비해 상한제 적용으로 세부담이 적다는 것을 인식시킬 필요

- 홍보방법은 재산세 부과시 부과액 외에 산출세액을 별도 표시함

○ 상한폭 확대시 세부담 증가 수준이 과다하지 않도록 함

- 세부담상한 적용을 받아 부과율이 66.7%인 3억원 이하 주택 및 3억원초과 6억원이하 주택의 사례를 통해 상한폭 확대에 따른 세부담 변동을 파악 가능

<표 6-10> 상한폭 확대에 따른 세부담 증가 사례(공시가격 변동 없는 경우)

구분	3억원이하 주택				3억원초과 6억원이하 주택		
	산출세액 30만원 부과세액 20만원				산출세액 60만원 부과세액 40만원		
	현행	개선			현행	개선	
	5%	10%	20%	30%	10%	20%	30%
2010년	20만원	20만원	20만원	20만원	40만원	40만원	40만원
2011년	21만원	22만원	24만원	26만원	44만원	48만원	52만원
2012년	22.05만원	24.2만원	28.8만원	30만원	48.4만원	57.6만원	60만원
2013년	23.15만원	26.62만원	30만원	30만원	53.24만원	60만원	60만원
부과율 100%도달	2019년	2015년	2013년	2012년	2015년	2013년	2012년

○ 재산세 산출세액 대비 부과세액 비율인 부과율이 2010년 88.7%에서 일정수준, 예컨대 99% 이하로 되는 시점에 상한제를 폐지한다는 점을 고려

○ 세부담상한제 적용 대상 주택의 비중이 현행 49.2%에서 일정 수준, 예컨대 10% 이하로 되는 시점에 상한제를 폐지한다는 점을 고려

○ 상한율 인상과 동시에 세부담 증가 완화를 위해 세율체계를 조정하는 방안에 대한 검토

- 본 연구에서는 상한제의 문제점을 개선하기 위하여 현행 상한 폭을 상향조정하는 방안을 다양하게 검토하였음
- 이러한 다양한 방안의 검토는 현행 재산세제의 세율체계나 공정시장가액비율 등이 불변하다는 가정 하에서 가능한 것임
- 그런데 세율체계를 변경하는 안을 검토하게 되면 변화된 세율체계 마다 대안이 되는 다양한 상한율의 효과를 검토하여야 하는 복잡성 문제가 있음
- 너무 많은 대안을 검토하게 되면 다양한 결과 발생으로 상한제 상향 조정의 정책적 효과를 파악하는데 어려움이 있음
- 또한 대안 I-2의 경우 2011년 253억원, 2012년 204억원 등의 세수(세부담) 증가가 발생하고 이것은 산출세액 1조6,086억원의 각각 1.57%, 1.27%에 불과하므로 재산세 최저세율을 현행 0.1%에서 0.0984%, 0.0972% 등으

로 인하해야 함

- 이와 같이 매년 세수(세부담) 증가분이 꾸준히 증가함에 따라 세율도 더욱 미세하게 조정해야 하는 문제가 발생함

- 이것은 세부담 상한제의 부작용 해소를 위해 재산세제의 근간인 세율을 조정해야 하는 주객전도 현상을 초래함

- 한편 세부담 증가 완화를 위해 세율을 인하하는 것은 세부담 상한 상향 조정을 통해 지방재정 확충을 도모하고자 하는 정책 방향과 상반되는 방안임

○ 주요 대안 별 장단점은 <표 6-11>와 같이 정리할 수 있음

- 대안 I-2는 비교적 장기적으로 세부담 상한 문제를 해결하고자 하는 개선안이며, 대안 I-3 및 I-4는 일시적 세부담 증가를 예상하면서 단기에 세부담 상한제를 해결하고자 하는 개선안임

- 대안 I-6 및 I-7은 중기적으로 해결하는 대안이며, I-8과 I-9는 매년 5%씩 상한폭을 확대하는 것으로 초기 저항은 상대적으로 적으나 매년 세부담 증가에 대한 반발이 우려됨

<표 6-11> 주요 대안별 비교

구분	대안I-2	대안I-3	대안I-8
부과율 99% 도달시점	2020년	2014년	2015년
상한적용비중 10%미만시점	2017년	2012년	2014년
장점	- 저가주택 상한을 낮게 설정하여 서민부담 증가 완화 - 점진적 부담증가로 조세저항 최소화	- 가격대별 동일 상한율 적용으로 불필요한 상한제의 누진성 폐지 - 상한제 부작용을 조기에 해소	- 상한인상 초기 저항이 적어 정책 적용이 비교적 용이함 - 상한제 부작용 해소 시기가 길지 않음
단점	- 차등적 상한 적용으로 중복적 세부담 누진도 유지 - 세부담상한제가 장기간 유지될 가능성	- 저가주택 서민의 일시적 세부담 급증 - 6억이하 주택만 상한을 인상하여 불공평	- 매년 상한 폭이 인상됨에 따라 연례적으로 세부담 증가에 대한 반발이 우려됨

2. 재산세 세부담 상한 폭의 상향 조정

○ 재산세 세부담 상한 폭을 상향 조정하여 결과적으로 재산세 세부담 상한제의 효과를 소멸시키는 방안

- 재산세 세부담 상한의 폭을 넓힐수록 동 제도의 의의는 상실됨으로써 동일한 재산세 과표에 대해 차등적인 재산세액이 부과되는 재산세의 불형평 문제는 해결될 수 있음

- 하지만 재산세 세부담 상한 폭을 단기간 내에 상향 조정할 경우 납세자의 세부담이 급증하는 부작용을 수반할 수 있음

- 이런 점을 감안하여 재산세 세부담 상한 폭의 확대는 유예 기간을 거쳐 추진하는 접근이 적절할 것으로 판단됨

○ 재산세 세부담 상한 폭을 상향 조정하되 납세자가 겪게 될 세부담 급증의 문제를 방지하기 위해 다음과 같은 방안이 모색되어야 할 것임

- 첫째, 1~2년 정도는 유예기간을 설정하여 현행제도를 그대로 시행하고, 이 기간 동안 충실하게 홍보하는 과정을 거쳐 2013년 또는 2014년부터 추진하는 것이 적절하다고 판단됨

- 둘째, 재산세 부과시 세부담상한제 적용 대상자의 경우 재산세 부과액 외에 산출세액을 별도 표시함

  · 이를 통해 납세자가 본인의 실제 부담액이 세부담상한 적용으로 산출세액보다 적다는 사실을 인식하도록 함으로써 향후 상한폭 확대시 조세저항을 최소화하도록 함

- 셋째, 재산세 세부담 상한 폭의 상향 조정은 매년 순차적으로 올리는 방식보다는 일정 기간 유예를 거쳐 설정한 목표치만큼 한꺼번에 인상하는 방안이 납세자 불만의 차단, 행정비용의 절감, 제도의 조기 정착 등의 측면에서 바람직한 접근이라고 할 수 있을 것임

3. 주택공시가격대별 차등적 상한 폭 조정

○ 주택공시가격대별(3억 이하, 3억 초과 6억 이하, 6억 초과) 재산세 세부담 상한 폭을 조정함에 있어 차등적인 접근이 요구됨

- 현재 주택공시가격대별로 재산세 세부담 상한 폭이 5%, 10%, 30%로 다르게 책정되어 있음

- 현행제도가 그대로 유지될 경우에도 6억 이상 주택은 2015년 이후 재산세 세부담 상한제도의 영향이 소멸될 것으로 예상되는 반면 그 이하의 주택은 동 제도의 영향이 지속될 것으로 전망됨

○ 주택공시가격대별 재산세 세부담 상한 폭 조정은 다음과 같은 방향으로 추진을 검토할 필요가 있음

- 첫째, 세부담상한 문제를 중장기적으로 해결하고자 한다면 3억 이하 주택 및 3억 초과 6억 이하 구간에 해당하는 주택에 대한 재산세 세부담 상한 폭을 현행 5%, 10%에서 각각 10%, 20%로 인상하고 6억 이상 주택은 30% 수준을 유지하는 방안을 추진할 필요가 있음

  · 이때 3억 이하 주택 및 3억 초과 6억 이하 구간에 해당하는 주택에 대한 재산세 세부담 상한 폭 인상은 2년 이내의 유예 기간을 거쳐 2013년쯤 시행하는 방안을 검토할 수 있을 것임

- 둘째, 세부담상한 문제를 비교적 단기에 해결하고자 한다면 현행 상한 폭 5%, 10%, 30%를 각각 20%, 30%, 50%로 인상하는 것이 바람직

  · 이 경우 6억 이하 주택 소유자의 재산세 인상 폭이 커서 반발이 클 수 있으므로 충분한 홍보 및 준비 작업이 필요함

- 셋째, 일시에 세부담 상한 폭이 커져 나타나는 조세저항을 줄이기 위해 세부담 상한 폭을 매년 5%씩 인상하는 경우, 초기 저항을 줄일 수는 있으나 매년 인상에 대한 부담 증가가 지속적으로 나타나는 문제가 있음

- 넷째, 주택에 대한 재산세 세부담 상한 폭의 인상은 필연적으로 납세자의 세부담 증가를 초래하기 때문에 그에 대한 충분한 홍보와 설득이 요구되며, 아울러 지자체 등 관련 부문의 협조가 매우 중요할 것임

4. 관련 규정의 합리적 정비

○ 재산세 세부담 불형평을 초래하는 또 다른 원인으로 관련 규정의 모호성을 지적할 수 있음

- 지방세법 시행령 제118조에 따르면 전년도 재산세 부과액이 존재하지 않는 경우 금년의 재산세 부과액을 산정함에 있어 전년도 재산세 부과액 상당액을 적용하도록 되어 있음

- 이렇게 전년도 재산세 부과액이 존재하지 않는 대표적인 사례로 신축 주택, 증축 주택 등을 들 수 있음

· 이들 주택에 대한 재산세 부과액 결정시 당해 주택이 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 과세대상별로 산출한 세액(직전 연도 재산세액 상당액)을 적용하도록 되어 있음

- 그런데 직전 연도 재산세액 상당액이 무엇을 의미하는가에 대한 규정이 불비(不備)되어 있기 때문에 자치단체별로 서로 다른 기준을 적용하고 있음

○ 현행 지방세법시행령의 규정은 직전년도 재산세 부과액이 없는 신축주택, 증축주택의 경우 인근 유사주택의 부과액을 감안하여 새롭게 부과액을 산정하도록 하고 있음

- 현실적으로 신축주택의 경우 그것에 대한 재산세 부과액이 동일한 공시가격대에 속한 기존주택들의 그것과 차이를 나타냄으로써 재산세 세부담의 불형평을 야기하는 한 원인으로 작용하고 있음

- 이는 재산세 세부담 상한제 시행에 따라 신·증축 주택이 그 영향을 받아 산출세액이 달라지는 것이 현실임에도 불구하고, 그런 변화를 반영하여 실제 부과액이 조정되어야 하지만 그렇지 못하기 때문임

- 특히 신·증축 주택의 산출세액 산정의 근거가 되는 직전년도 재산세 부과액 상당액 개념이 불명확하여 관련 업무를 담당하는 공무원의 재량이 작용할

수 있는 소지가 큼

○ 위와 같은 문제점 해결을 위해 「직전년도 재산세 상당액」 조정을 위한 정교한 산식의 개발이 필요함

- 이는 당해연도 부과율 정도에 따라 「직전년도 재산세 상당액」에 일정 지수를 적용하여 「직전년도 재산세 상당액」을 상향 조정하는 방안을 말함

참고문헌

곽태원, 「조세론」, 법문사, 2000.

국중호,「주요국의 조세제도: 일본편」, 한국조세연구원, 2009.

권강웅, 「축조 지방세해설」, (주)조세통람사, 2001.

김동건, 「현대 재정학」, 박영사 , 1996.

노영훈, 「건물분 재산세의 개편방안 연구」, 한국조세연구원, 1997.

_____, 「부유세 도입의 타당성과 세제개혁의 방향」, 성균관대학교 경제연구소, 2004.

류금렬, 「선진국의 지방세제도」, 한국지방세연구회, 2001.

_____, 「미국의 재산세」, 지방세, 제4호, 1999.

시립대학교 부설 지방세연구소, 「부동산보유세제의 합리적 개편방안에 관한 연구」, 제2차 자문회의 자료, 2004. 6.

안정근, 「부동산평가이론」, 법문사, 2000.

원윤희, "부동산 보유과세의 핵심논점과 실태", 「지방세」, 2004. 제1호.

유태현 · 한재명, 「주택분 재산세 부담 불형평성 개선방안에 관한 연구-서울특별시 사례를 중심으로-」, 『재정정책논집』(제11집 제2호), 한국재정정책학회, 2009.9.

유태현 · 한재명, 『재산세의 합리적 개선방안』, 서울시립대학교 지방세연구소, 2008.12.

이영희, "지방분권과 지방세제의 개편", 지방재정학회 춘계세미나, 2003.

이영희 등, 「재산세제도 개편방안」, 한국지방행정연구원, 용역보고서, 2003.

이준구, 「재정학」, 다산출판사, 1995.

이진순, 「부동산 보유과세제도의 개편방안에 관한 연구」, 재정경제부 용역보고서, 2003.

국민은행, 주택가격지수 시계열(2011.06)(http://land.kbstar.com/)

지방세정보화사업단 추계자료(2011.4)

행정안전부, 『지방세정연감』, 각 연도

국세청 http://www.nta.go.kr/

요코하마(横浜)시, 『平成22年(2010년)度 固定資産税のあらまし』, 2010.

Bird, R. and E. Slack, *Land and Property Taxation: A Review*, World Bank Working Paper, 2002.

Conklin, Fred, *2003 US Master Property Tax Guide*, CCH Incoporated, 2003, US.

Mieszkowski, P., "The Property Tax: An Excise Tax or A Profits Tax?", *Journal of Public Economics* 1(1), April.

OECD, *OECD Revenue Statistics*, 2010.

http://www.tax.re.kr/lis/livedb/national/property_usa.htm.

http://www.nts.go.kr/

http://www.nso.go.kr/

(財)資産評價システム研究センタ, 地方税における資産課税と評價のあり方に關する日韓研究交流會議 報告書, 2001.

財務省(大藏省)(各年度), 「財政金融統計月報」(租税特集).

松崎啓介・高橋達也 編著, 「税法便覽」, 税務研究會出版局, 2008.

川上尚貴編著, 「圖說日本の税制」, 財經詳報社, 2008.

大藏省(財務省)(各年度), 「財政金融統計月報」(租税特集).

日本財務省, 「日本の財政を考える」, 2008.

日本財務省協助資料(2003년 6월 제출한 세제조사회 답신의 기초자료).

日本政府税制調査會, 「平成21年度税制改正に關する答申」, 2008. 10月.

經濟企劃廳(各年度), 「國民經濟計算年報」.

横浜市, 「平成20年(2008년)度 固定資産税のあらまし」, 2008.

横浜市, 「平成23年(2011년)度 固定資産税のあらまし」, 2011.

內閣府經濟社會總合研究所編, 「縣民經濟計算年報」, 2002 平成14年度版.

http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/ (內閣府經濟社會綜合研究所の縣民經濟計算確報).

財団法人資産評価システム研究センター, 「平成22年度 固定資産税關係資料集」, 2011 p. 3.

諏訪園健司編著, 「圖說日本の税制」, 財經詳報社, 2010.

부록1. 시뮬레이션 결과

<부표 1> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	6,504	6,898	7,293	7,697	8,101	8,496	8,896	9,308	9,733	10,172	10,625
대안 I-1	6,504	6,936	7,364	7,795	8,217	8,622	9,029	9,444	9,868	10,302	10,750
대안 I-2	6,504	7,008	7,488	7,924	8,326	8,707	9,094	9,490	9,900	10,326	10,769
대안 I-3	6,504	7,166	7,639	8,034	8,407	8,770	9,145	9,532	9,937	10,359	10,798
대안 I-4	6,504	7,199	7,685	8,054	8,408	8,771	9,145	9,533	9,937	10,359	10,798
대안 I-5	6,504	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 II-1	6,504	6,325	6,684	7,032	7,367	7,704	8,047	8,399	8,761	9,137	9,528
대안 II-2	6,504	6,366	6,733	7,079	7,403	7,731	8,066	8,413	8,773	9,148	9,538
대안 II-3	6,504	6,437	6,795	7,126	7,443	7,765	8,096	8,440	8,797	9,169	9,556
대안 II-4	6,504	6,461	6,824	7,132	7,444	7,765	8,097	8,440	8,798	9,169	9,556
대안 II-5	6,504	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 III	6,504	6,936	7,442	7,902	8,366	8,749	9,133	9,526	9,934	10,359	10,798
현행+적용비율조정	6,504	7,353	7,844	8,309	8,778	9,234	9,709	10,205	10,708	11,217	11,739
대안 IV-1	6,504	7,410	7,956	8,467	8,973	9,459	9,953	10,458	10,964	11,471	11,987
대안 IV-2	6,504	7,557	8,153	8,712	9,221	9,680	10,133	10,592	11,059	11,540	12,037
대안 IV-3	6,504	7,803	8,467	8,952	9,392	9,806	10,229	10,665	11,119	11,590	12,080
대안 IV-4	6,504	7,849	8,527	8,995	9,398	9,807	10,229	10,666	11,119	11,590	12,080

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 2> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 I-1	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 I-2	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 I-3	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 I-4	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 I-5	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안 II-1	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 II-2	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 II-3	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 II-4	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 II-5	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안 III	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
현행+적용비율조정	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안 IV-1	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안 IV-2	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안 IV-3	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안 IV-4	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 3> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	3,315	3,527	3,737	3,956	4,185	4,421	4,667	4,925	5,193	5,474	5,777
대안Ⅰ-1	3,315	3,571	3,822	4,082	4,351	4,627	4,913	5,210	5,518	5,838	6,180
대안Ⅰ-2	3,315	3,639	3,955	4,274	4,587	4,905	5,226	5,528	5,815	6,110	6,416
대안Ⅰ-3	3,315	3,838	4,309	4,720	5,071	5,320	5,551	5,789	6,040	6,303	6,580
대안Ⅰ-4	3,315	3,839	4,309	4,720	5,071	5,320	5,551	5,789	6,040	6,303	6,580
대안Ⅰ-5	3,315	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅱ-1	3,315	3,324	3,544	3,772	4,010	4,257	4,509	4,767	5,033	5,311	5,601
대안Ⅱ-2	3,315	3,376	3,645	3,914	4,185	4,461	4,718	4,957	5,201	5,453	5,714
대안Ⅱ-3	3,315	3,534	3,920	4,252	4,508	4,711	4,912	5,121	5,340	5,568	5,807
대안Ⅱ-4	3,315	3,534	3,920	4,252	4,508	4,711	4,912	5,121	5,340	5,568	5,807
대안Ⅱ-5	3,315	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅲ	3,315	3,571	3,893	4,217	4,710	5,156	5,514	5,780	6,038	6,308	6,583
현행+적용비율조정	3,315	3,652	3,920	4,178	4,437	4,702	4,976	5,262	5,561	5,883	6,229
대안Ⅳ-1	3,315	3,718	4,045	4,351	4,653	4,964	5,286	5,619	5,967	6,336	6,733
대안Ⅳ-2	3,315	3,840	4,228	4,595	4,963	5,329	5,704	6,087	6,439	6,782	7,136
대안Ⅳ-3	3,315	4,096	4,665	5,168	5,604	5,950	6,221	6,494	6,780	7,080	7,396
대안Ⅳ-4	3,315	4,105	4,665	5,168	5,604	5,950	6,221	6,494	6,780	7,080	7,396

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-1	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-2	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-3	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-4	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-5	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅱ-1	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-2	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-3	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-4	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-5	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅲ	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
현행+적용비율조정	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-1	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-2	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-3	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-4	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 5> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	43	45	48	50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	82	88	97
대안 I-1	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	164	181
대안 I-2	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	172	206
대안 I-3	43	56	73	95	124	161	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-4	43	56	73	95	124	161	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-5	43	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-1	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	164	181
대안 II-2	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	172	206
대안 II-3	43	56	73	95	124	159	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-4	43	56	73	95	124	159	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-5	43	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 III	43	48	52	58	75	97	127	165	198	209	221	233	245	258	271	285
현행+적용비율조정	43	45	48	50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	82	88	97
대안 IV-1	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	164	181
대안 IV-2	43	48	52	58	63	70	77	84	93	102	112	123	136	149	172	206
대안 IV-3	43	56	73	95	124	161	205	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-4	43	56	73	95	124	161	205	217	229	242	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 6> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-1	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-2	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-3	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-4	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-5	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-1	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-2	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-3	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-4	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-5	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 III	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
현행+적용비율조정	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 IV-1	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-2	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-3	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-4	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 7> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	109	112	115	119	122	126	129	134	142	150	159	168	176	183	188
대안 I-1	107	107	107	108	108	108	107	106	105	107	109	109	109	109	107	104
대안 I-2	107	107	107	108	108	108	107	106	105	107	109	109	109	109	99	78
대안 I-3	107	98	87	70	48	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-4	107	98	87	70	48	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-5	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-1	107	91	92	92	91	90	89	87	85	82	78	75	74	72	69	65
대안 II-2	107	91	92	92	91	90	89	87	85	82	78	75	74	72	62	40
대안 II-3	107	83	71	54	31	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-4	107	83	71	54	31	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-5	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	107	107	107	108	97	80	57	26	0	0	0	0	0	0	0	0
현행+적용비율조정	107	109	112	115	119	122	126	129	134	142	150	159	168	176	183	188
대안 IV-1	107	122	123	124	125	125	129	133	137	140	142	144	145	145	144	143
대안 IV-2	107	122	123	124	125	125	129	133	137	140	142	144	145	145	137	117
대안 IV-3	107	113	103	87	65	34	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-4	107	113	103	87	65	34	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 8> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 I-1	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 I-2	107	128	154	184	221	266	319	373	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-3	107	139	180	235	305	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-4	107	139	180	235	305	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-5	107	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-1	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 II-2	107	128	154	184	221	266	312	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-3	107	139	180	235	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-4	107	139	180	235	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-5	107	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 III	107	117	141	169	220	286	359	377	394	411	429	447	466	485	505	526
현행+적용비율조정	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 IV-1	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 IV-2	107	128	154	184	221	266	319	382	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-3	107	139	180	235	305	385	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-4	107	139	180	235	305	385	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 9> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-1	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-2	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-3	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-4	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-5	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-1	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-2	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-3	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-4	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-5	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 III	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
현행+적용비율조정	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 IV-1	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-2	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-3	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-4	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 10> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	163	169	171	173	174	173	172	169	165	159	152	142	131	117	100	80
대안 I-1	163	169	171	173	174	173	172	169	165	159	152	142	131	117	100	80
대안 I-2	163	158	147	131	109	80	42	4	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-3	163	148	120	80	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-4	163	148	120	80	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-5	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-1	163	130	131	132	131	129	127	123	117	110	101	90	77	61	43	21
대안 II-2	163	120	107	89	66	36	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-3	163	109	80	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-4	163	109	80	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-5	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	163	169	160	146	110	59	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현행+적용비율조정	163	169	171	173	174	173	172	169	165	159	152	142	131	117	100	80
대안 IV-1	163	208	211	214	216	217	217	216	213	209	203	195	185	172	157	147
대안 IV-2	163	197	187	172	151	123	87	41	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-3	163	187	160	122	67	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-4	163	187	160	122	67	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 11> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-1	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-2	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-3	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-4	619	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-5	619	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-1	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-2	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-3	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-4	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-5	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 III	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
현행+적용비율조정	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 IV-1	619	804	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-2	619	804	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-3	619	804	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-4	619	928	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 12> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-1	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-2	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-3	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-4	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-5	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-1	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-2	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-3	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-4	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-5	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 III	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
현행+적용비율조정	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 IV-1	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-2	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-3	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-4	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 13> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-1	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-2	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-3	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-4	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-5	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-1	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-2	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-3	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-4	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-5	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 III	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현행+적용비율조정	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-1	191	172	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-2	191	172	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-3	191	172	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-4	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 14> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	67.4	64.5	62.3	60.0	54.6	49.1	43.7	40.0	37.0	34.3	31.9
대안Ⅰ-1	67.4	59.6	52.5	44.4	34.1	25.2	18.9	13.4	9.0	6.5	5.0
대안Ⅰ-2	67.4	57.8	42.2	30.2	20.6	15.0	10.9	7.3	5.2	4.2	3.5
대안Ⅰ-3	67.4	33.5	9.7	4.1	2.0	1.0	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	67.4	33.0	9.1	3.5	1.9	1.0	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	67.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	67.4	43.8	31.5	22.9	17.4	12.4	8.1	6.0	4.7	3.9	3.4
대안Ⅱ-2	67.4	36.2	24.7	16.3	11.6	8.3	5.5	4.3	3.6	3.1	2.7
대안Ⅱ-3	67.4	18.0	5.5	2.8	1.3	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	67.4	17.7	4.8	2.6	1.3	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	67.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	67.4	59.6	49.4	32.8	9.7	3.7	2.0	1.1	0.5	0.0	0.0
현행+적용비율조정	67.4	76.4	74.4	69.8	67.5	64.5	62.6	56.5	51.0	46.9	43.9
대안Ⅳ-1	67.4	76.4	69.9	60.1	52.0	43.3	36.5	26.4	19.5	13.9	9.8
대안Ⅳ-2	67.4	71.9	62.4	47.0	34.5	24.8	18.8	13.4	9.7	6.6	5.0
대안Ⅳ-3	67.4	54.1	19.7	6.0	2.9	1.3	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	67.4	53.2	19.2	5.1	2.6	1.3	0.7	0.2	0.1	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 15> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	78.9	77.3	75.8	74.4	72.1	69.9	68.3	66.1	64.2	62.9	61.5
대안Ⅰ-1	78.9	68.8	58.4	46.6	35.5	27.3	21.0	14.9	10.8	8.9	7.6
대안Ⅰ-2	78.9	68.8	58.4	46.6	35.5	27.3	21.0	14.9	10.8	8.9	7.6
대안Ⅰ-3	78.9	36.2	11.1	5.2	3.1	1.8	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	78.9	36.2	11.1	5.2	3.1	1.8	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	78.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	78.9	48.0	36.3	27.2	20.8	15.4	10.9	8.9	7.6	6.6	6.0
대안Ⅱ-2	78.9	48.0	36.3	27.2	20.8	15.4	10.9	8.9	7.6	6.6	6.0
대안Ⅱ-3	78.9	21.1	6.8	4.0	2.2	1.2	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	78.9	21.1	6.8	4.0	2.2	1.2	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	78.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	78.9	68.8	58.4	46.6	15.4	6.3	3.8	2.1	0.8	0.0	0.0
현행+적용비율조정	78.9	86.0	86.0	86.0	86.0	83.4	82.9	82.2	80.3	79.0	77.1
대안Ⅳ-1	78.9	86.0	77.8	68.2	56.8	43.8	35.3	26.9	20.2	14.2	11.0
대안Ⅳ-2	78.9	86.0	77.8	68.2	56.8	43.8	35.3	26.9	20.2	14.2	11.0
대안Ⅳ-3	78.9	59.2	21.5	7.0	4.1	2.3	1.1	0.3	0.1	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	78.9	59.2	21.5	7.0	4.1	2.3	1.1	0.3	0.1	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 16> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.1	58.0	56.7	54.0	45.4	35.8	26.4	22.3	19.1	16.2	13.8
대안Ⅰ-1	60.1	58.0	56.5	52.7	41.5	29.1	21.2	15.3	9.6	5.9	4.1
대안Ⅰ-2	60.1	52.1	25.4	11.9	5.5	3.4	1.9	1.1	0.8	0.7	0.6
대안Ⅰ-3	60.1	34.9	7.5	1.8	0.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	60.1	34.9	7.5	1.8	0.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	60.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	60.1	47.4	31.2	22.3	17.5	11.8	6.9	4.4	3.0	2.3	1.9
대안Ⅱ-2	60.1	22.9	10.7	3.7	2.3	1.6	0.8	0.5	0.5	0.5	0.4
대안Ⅱ-3	60.1	14.9	2.7	1.3	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	60.1	14.9	2.7	1.3	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	60.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	60.1	58.0	47.0	19.4	4.1	1.4	0.5	0.3	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	60.1	77.1	75.3	63.7	60.3	57.6	54.9	43.4	34.8	28.9	25.9
대안Ⅳ-1	60.1	77.1	75.3	63.4	59.3	54.0	47.2	32.4	24.1	17.5	11.5
대안Ⅳ-2	60.1	62.6	52.7	25.8	12.6	7.3	4.5	2.3	1.5	1.1	0.9
대안Ⅳ-3	60.1	55.4	19.2	3.8	1.3	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	60.1	55.4	19.2	3.8	1.3	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 17> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	19.0	11.9	8.0	5.2	1.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.2	0.2
대안Ⅰ-1	19.0	11.9	8.0	5.2	1.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.2	0.2
대안Ⅰ-2	19.0	11.9	7.7	5.0	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-3	19.0	11.9	7.6	4.6	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	19.0	8.7	3.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	19.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	19.0	8.8	5.8	2.3	0.7	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅱ-2	19.0	8.8	5.7	1.8	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-3	19.0	8.8	5.6	1.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	19.0	6.5	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	19.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	19.0	11.9	8.0	5.2	1.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
현행+적용비율조정	19.0	18.9	9.6	6.9	2.9	1.7	1.6	1.4	1.1	0.5	0.5
대안Ⅳ-1	19.0	18.9	9.6	6.9	2.9	1.7	1.6	1.4	1.1	0.5	0.5
대안Ⅳ-2	19.0	18.9	9.6	6.7	2.5	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-3	19.0	18.9	9.3	6.6	1.6	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	19.0	11.6	5.6	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 18> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	79.9	76.0	72.5	70.2	67.9	65.7	63.7	62.1	60.3	58.9	57.6
대안Ⅰ-1	79.9	67.8	61.0	56.5	52.0	47.2	42.6	37.0	32.9	29.2	25.8
대안Ⅰ-2	79.9	67.7	60.0	54.8	49.9	44.9	39.7	33.0	29.0	25.3	22.0
대안Ⅰ-3	79.9	52.8	34.6	19.9	7.8	1.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅰ-4	79.9	52.8	34.6	19.9	7.8	1.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅰ-5	79.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	79.9	58.3	53.1	48.9	44.4	39.4	33.8	30.2	26.2	22.5	19.2
대안Ⅱ-2	79.9	57.6	52.2	47.6	42.6	37.2	30.5	26.9	22.8	19.6	16.9
대안Ⅱ-3	79.9	45.8	27.9	14.0	3.4	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-4	79.9	45.8	27.9	14.0	3.4	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-5	79.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	79.9	67.8	60.7	55.4	37.5	22.1	9.0	2.2	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	79.9	99.5	99.4	98.7	98.6	80.9	78.6	76.4	74.2	72.0	69.9
대안Ⅳ-1	79.9	99.5	74.3	64.5	58.8	54.5	49.8	45.1	39.4	35.7	32.4
대안Ⅳ-2	79.9	99.0	73.3	63.3	56.7	51.9	46.9	41.7	34.8	30.9	27.7
대안Ⅳ-3	79.9	60.5	42.9	26.1	13.1	3.0	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1
대안Ⅳ-4	79.9	60.3	42.9	26.1	13.1	3.0	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 19> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	81.8	77.9	74.1	71.6	69.3	67.1	65.2	63.8	62.3	61.0	59.7
대안Ⅰ-1	81.8	69.0	61.5	56.5	51.7	46.8	41.9	36.0	31.9	28.1	24.6
대안Ⅰ-2	81.8	69.0	61.5	56.5	51.7	46.8	41.9	36.0	31.9	28.1	24.6
대안Ⅰ-3	81.8	53.3	34.8	19.6	7.3	2.0	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-4	81.8	53.3	34.8	19.6	7.3	2.0	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅰ-5	81.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	81.8	58.9	53.7	49.3	44.3	39.1	33.4	29.7	25.4	21.9	18.9
대안Ⅱ-2	81.8	58.9	53.7	49.3	44.3	39.1	33.4	29.7	25.4	21.9	18.9
대안Ⅱ-3	81.8	46.4	28.0	13.6	3.7	0.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-4	81.8	46.4	28.0	13.6	3.7	0.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-5	81.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	81.8	69.0	61.5	56.5	38.0	22.4	9.8	2.5	0.2	0.0	0.0
현행+적용비율조정	81.8	102.7	102.7	102.7	102.7	83.2	80.9	78.9	76.6	74.4	72.5
대안Ⅳ-1	81.8	102.7	75.1	65.0	58.7	53.9	49.0	44.2	38.0	34.1	30.8
대안Ⅳ-2	81.8	102.7	75.1	65.0	58.7	53.9	49.0	44.2	38.0	34.1	30.8
대안Ⅳ-3	81.8	60.8	42.9	25.6	12.6	3.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0
대안Ⅳ-4	81.8	60.8	42.9	25.6	12.6	3.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 20> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	74.6	71.5	71.3	70.7	67.3	64.3	61.9	58.4	52.5	49.4	48.1
대안Ⅰ-1	74.6	71.5	71.2	70.5	66.8	62.7	58.9	55.7	49.8	45.9	41.3
대안Ⅰ-2	74.6	69.5	56.8	47.9	40.5	33.7	24.8	7.4	4.7	3.0	1.2
대안Ⅰ-3	74.6	61.0	41.8	28.4	14.9	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅰ-4	74.6	61.0	41.8	28.4	14.9	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅰ-5	74.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	74.6	66.7	60.1	57.0	56.0	51.4	45.9	42.0	39.5	32.9	25.7
대안Ⅱ-2	74.6	55.4	46.3	38.4	33.1	24.5	5.7	2.8	1.0	0.9	0.8
대안Ⅱ-3	74.6	51.2	34.1	22.1	0.9	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2
대안Ⅱ-4	74.6	51.2	34.1	22.1	0.9	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2
대안Ⅱ-5	74.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	74.6	71.5	66.8	55.9	40.0	23.4	3.0	0.4	0.3	0.0	0.0
현행+적용비율조정	74.6	82.6	82.4	74.8	74.1	73.0	70.6	66.3	64.7	62.1	57.6
대안Ⅳ-1	74.6	82.6	82.4	74.3	73.2	72.3	69.1	64.0	61.4	58.4	53.3
대안Ⅳ-2	74.6	73.9	69.1	58.9	46.9	41.1	34.1	24.3	9.2	6.1	3.7
대안Ⅳ-3	74.6	71.2	54.7	38.3	22.3	3.6	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅳ-4	74.6	71.2	54.7	38.3	22.3	3.6	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 21> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택

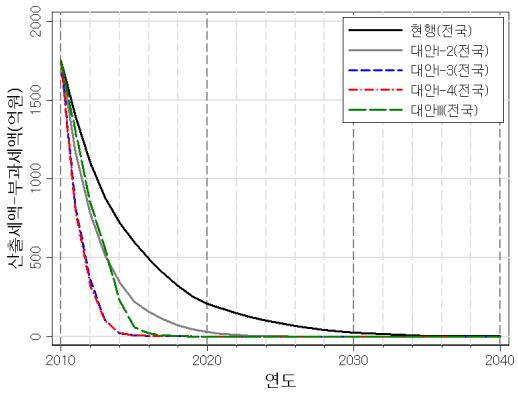
단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	18.1	7.4	2.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	11.5
대안Ⅰ-1	18.1	7.4	2.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	11.5
대안Ⅰ-2	18.1	7.4	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅰ-3	18.1	7.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅰ-4	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅰ-5	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-1	18.1	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	8.3
대안Ⅱ-2	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅱ-3	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅱ-4	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅱ-5	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅲ	18.1	7.4	2.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
현행+적용비율조정	18.1	32.3	7.2	3.9	2.3	1.0	0.0	0.0	0.0	8.4	17.5
대안Ⅳ-1	18.1	32.3	7.2	3.9	2.3	1.0	0.0	0.0	0.0	8.4	17.5
대안Ⅳ-2	18.1	32.3	6.7	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅳ-3	18.1	32.3	1.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅳ-4	18.1	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5

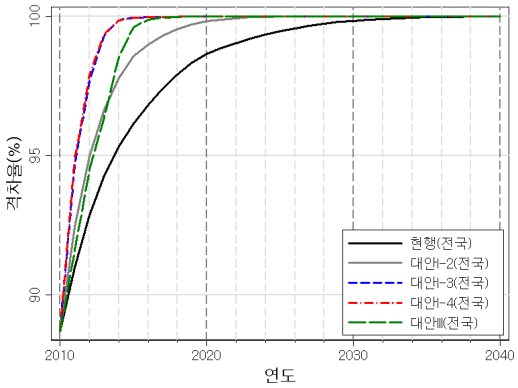
주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부록그림 1> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 불변

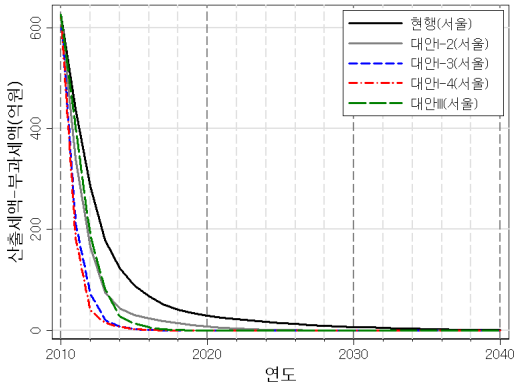
(a1)전국



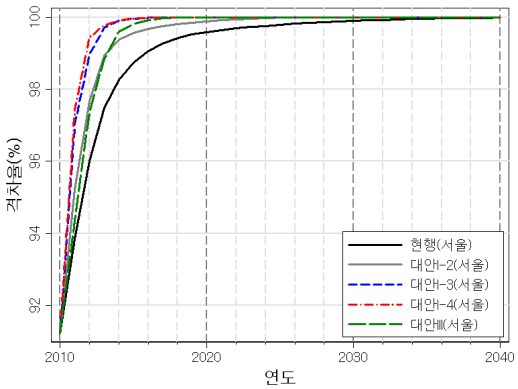
(a2)전국



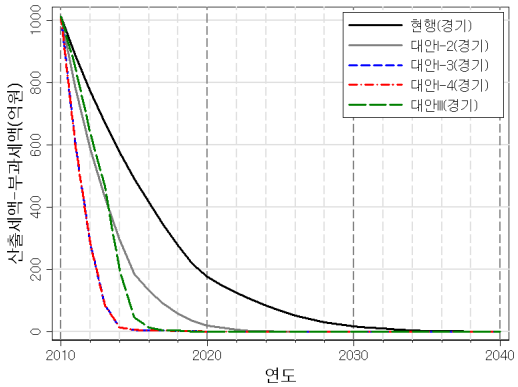
(b1)서울



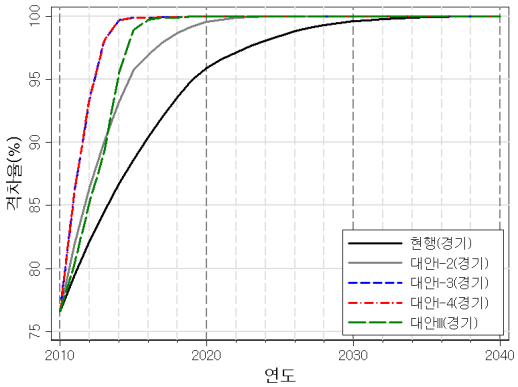
(b2)서울



(c1)경기



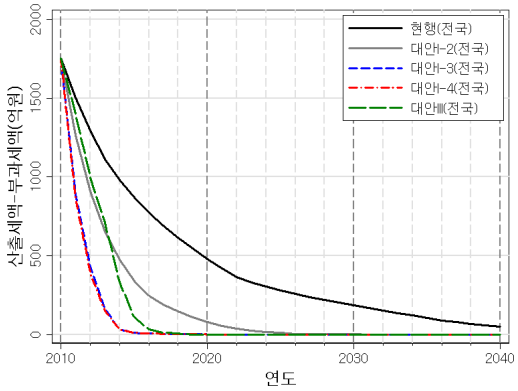
(c2)경기



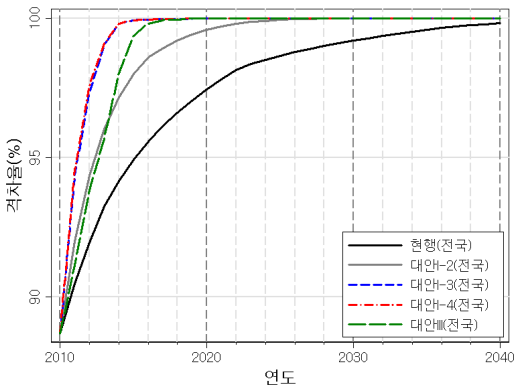
주 : 1)격차율(부과율)은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 불변이며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 2> 지역별 · 대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 1.5% 증가

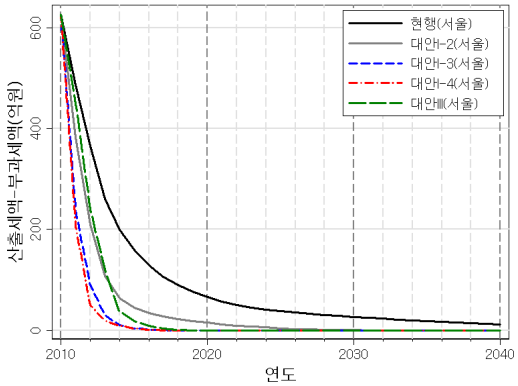
(a1)전국



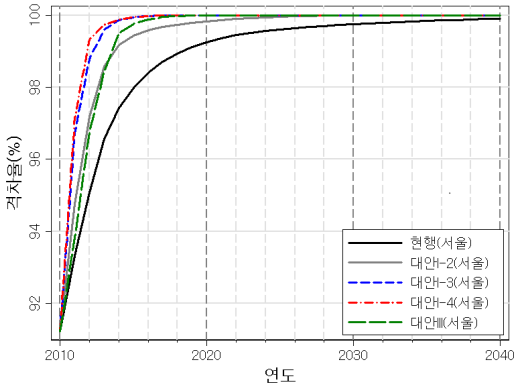
(a2)전국



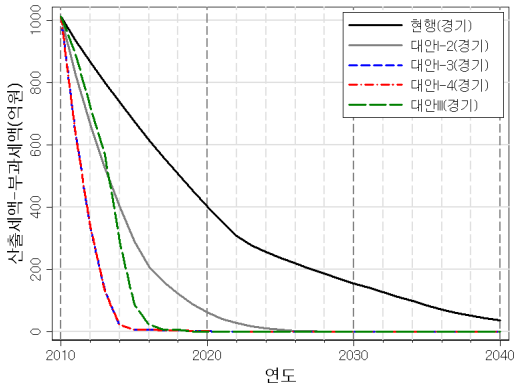
(b1)서울



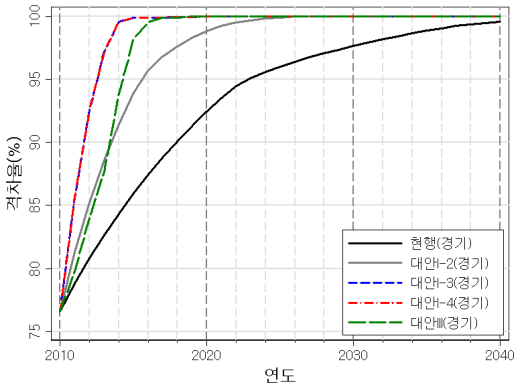
(b2)서울



(c1)경기



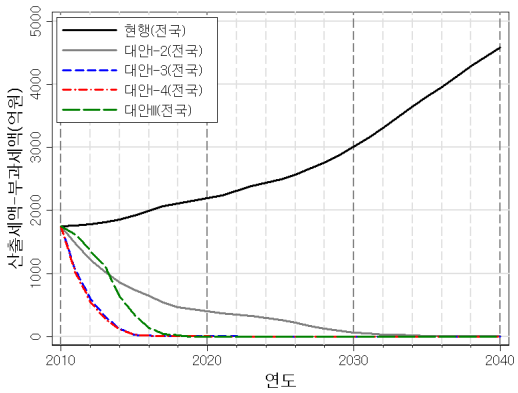
(c2)경기



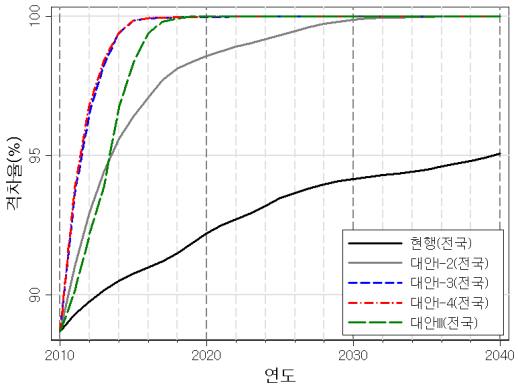
주 : 1)격차율(부과율)은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 1.5% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 3> 지역별·대안별 부과율 추이 전망 : 공시가격 4.5% 증가

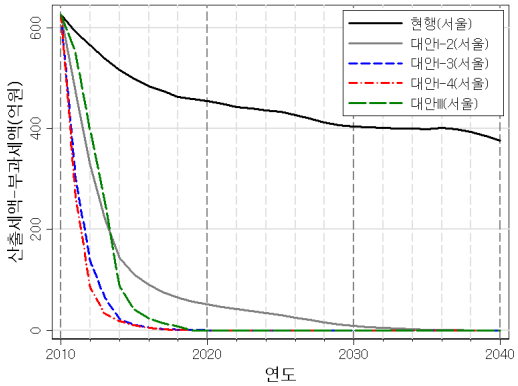
(a1)전국



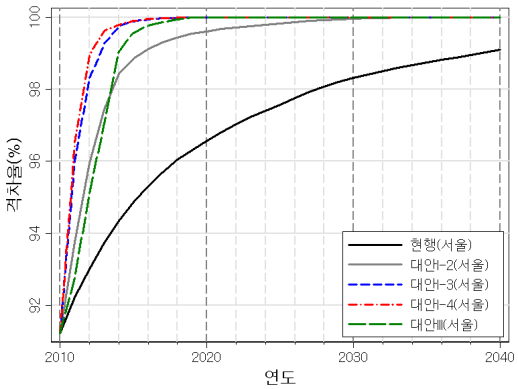
(a2)전국



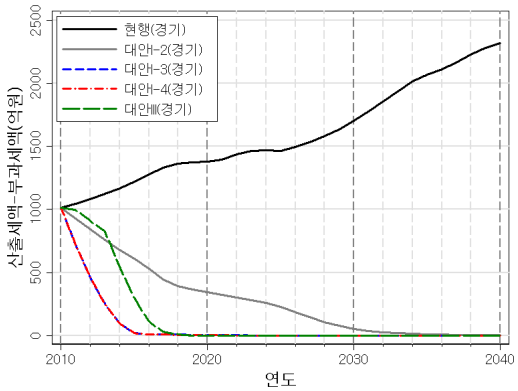
(b1)서울



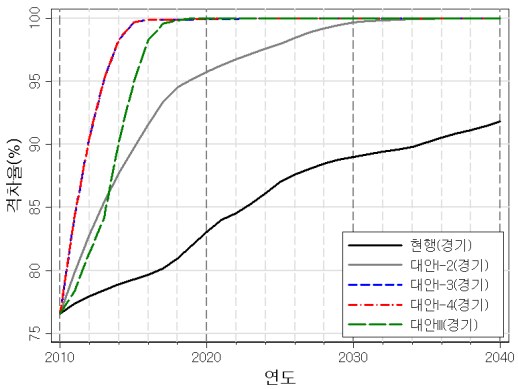
(b2)서울



(c1)경기



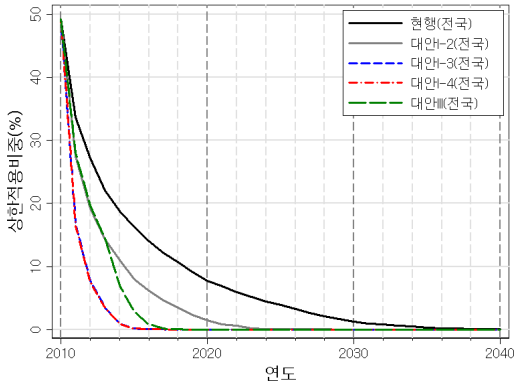
(c2)경기



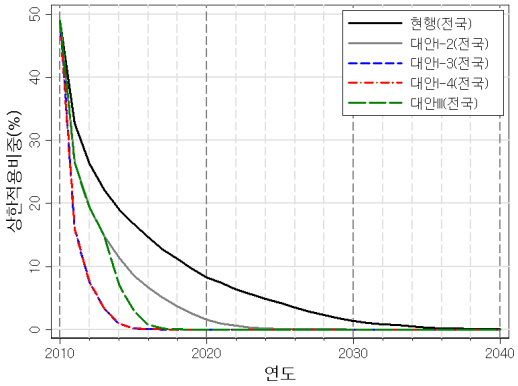
주 : 1)격차율(부과율)은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 4.5% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 4> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 불변

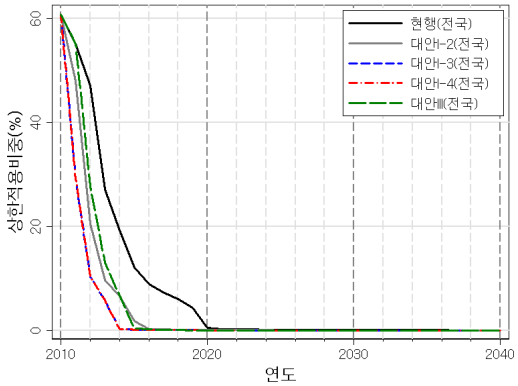
(a)전체



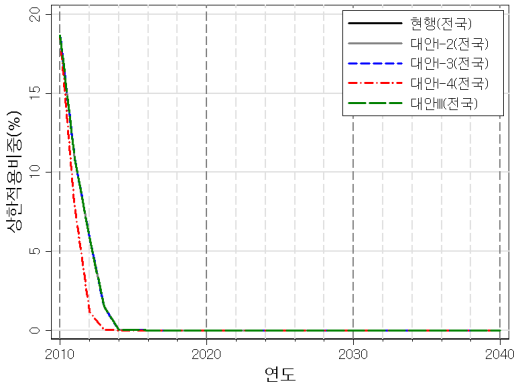
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과

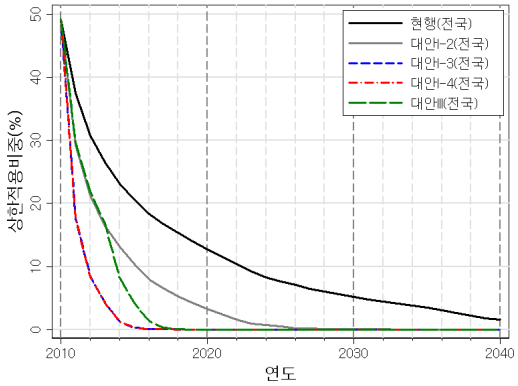


주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

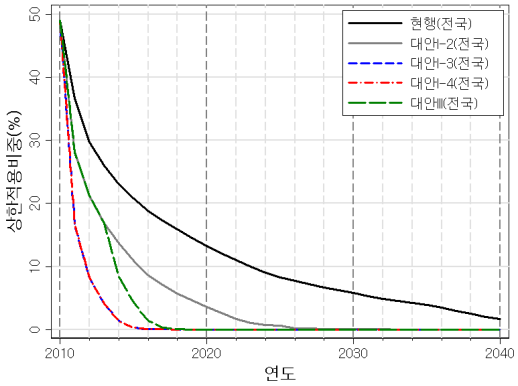
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 불변이며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 5> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 1.5% 증가

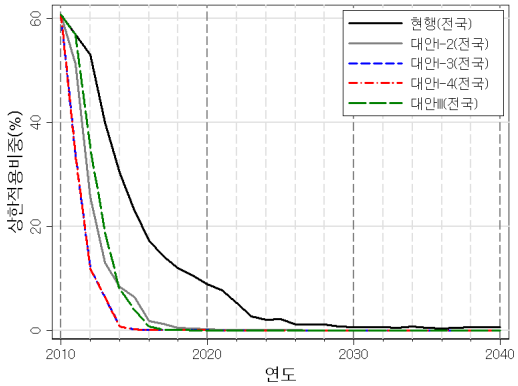
(a)전체



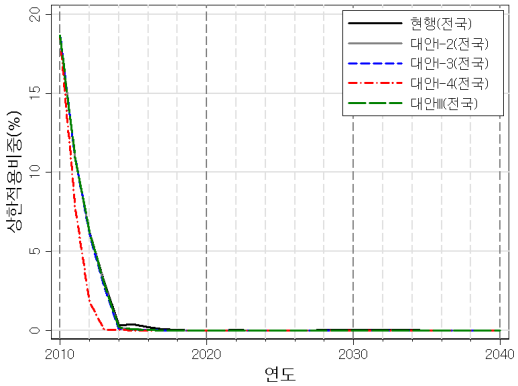
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과

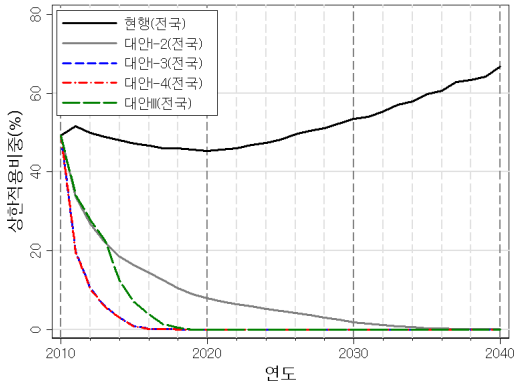


주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

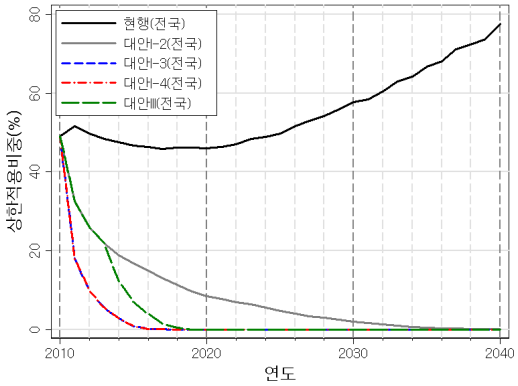
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 1.5% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 6> 공시가격 구간별 상한적용비중 추이 전망 : 공시가격 4.5% 증가

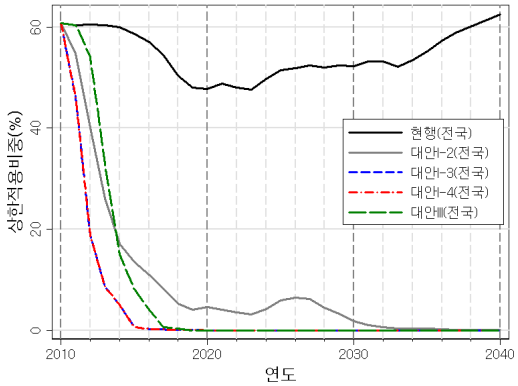
(a)전체



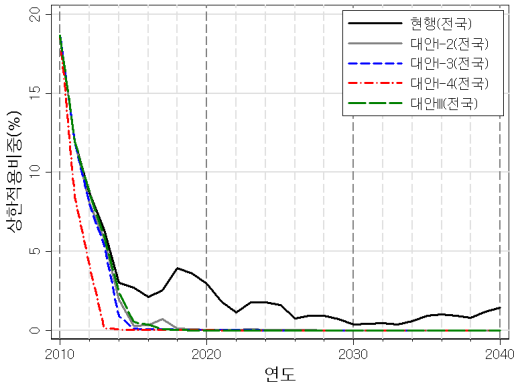
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과

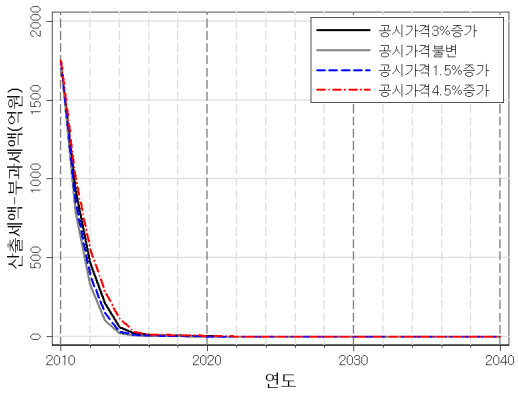


주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

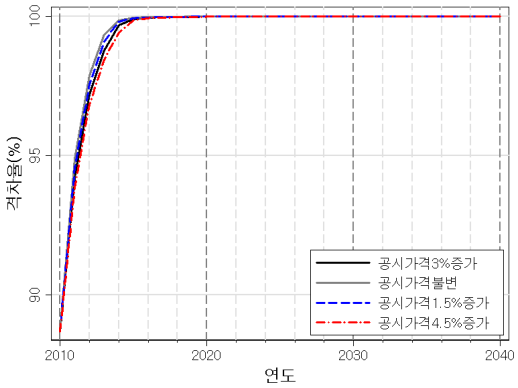
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 주택공시가격은 4.5% 증가하며, 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 7> 공시가격변화에 대한 부과율의 민감도 : 대안I-4

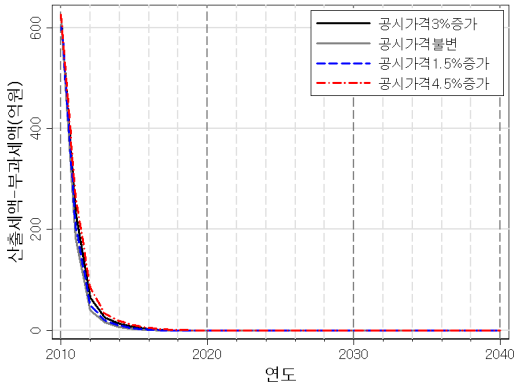
(a1)전국



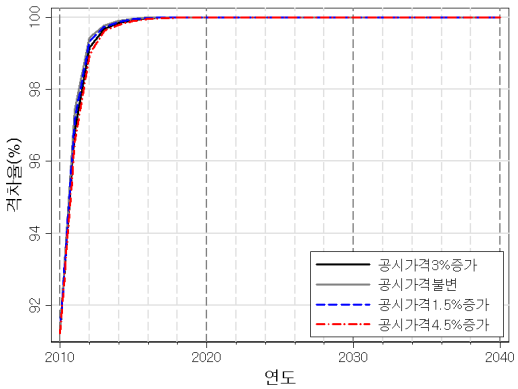
(a2)전국



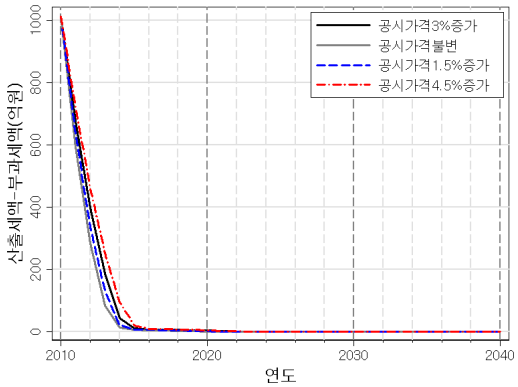
(b1)서울



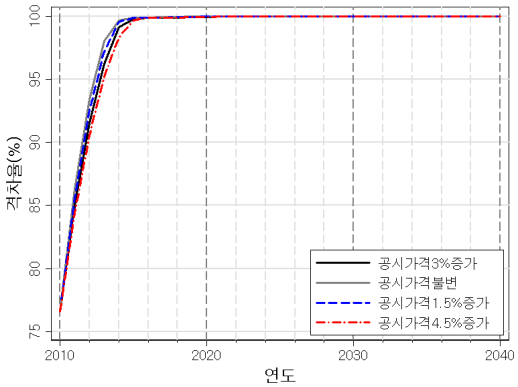
(b2)서울



(c1)경기



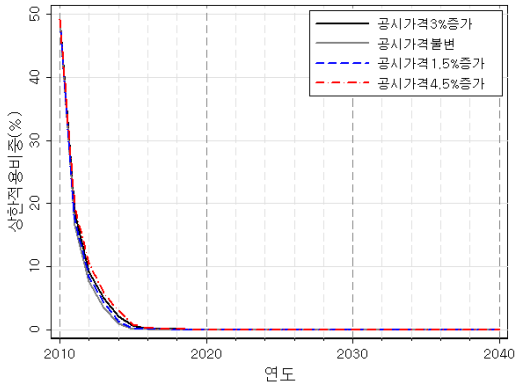
(c2)경기



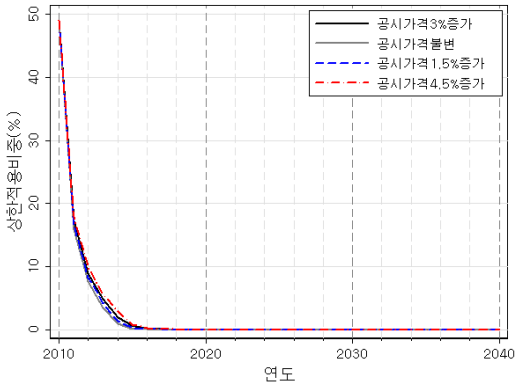
주 : 1)격차율(부과율)은 산출세액 대비 부과세액의 비중(%)을 나타냄
2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

<부록그림 8> 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도 : 대안I-4

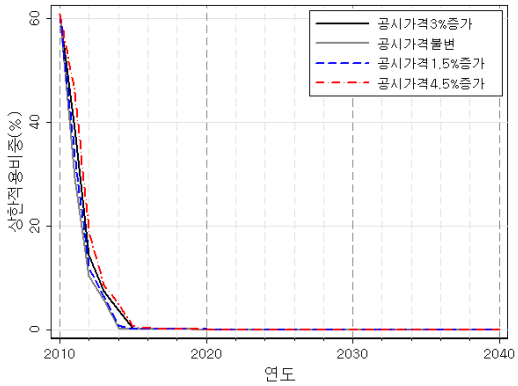
(a)전체



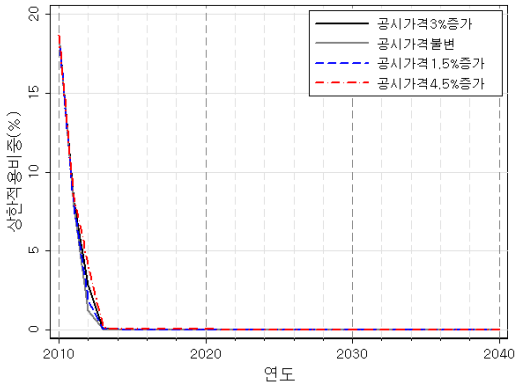
(b)공시가격 3억원 이하



(c)공시가격 3-6억원 이하



(d)공시가격 6억원 초과



주 : 1)상한적용비중은 과세대상 가운데 상한적용으로 인해 부과세액과 산출세액 간의 차이가 있는 과세건수가 차지하는 비중(%)을 나타냄

2)2010년 주택을 대상으로 2011년 이후 공정시장가액비율은 60%로 동일하다는 가정아래 구한 것임

부록2. 2011년 하반기 주택시장 전망[35)]

○ 주택시장 전망은 주택공급 전망, 주택거래 전망, 주택가격 전망으로 구성되어 있음

○ 주택시장의 움직임은 장기적으로 전망하기에 어려움이 있어, 주로 단기적으로 반기별로 전망을 하고 있음

<주택공급 전망>

○ 2011년 상반기 주택건설 실적은 2010년 하반기보다 대형업체를 중심으로 좀 감소할 것으로 예상하고 있으나, 2011년 하반기에는 2011년 상반기 보다 대형업체를 중심으로 증가할 것이라고 예상하는 것으로 조사되었음

- 2011년 상반기 공급실적 BSI[36)]는 87.2로 2010년 하반기 공급 실적 대비 감소세를 예상하고 있는 것으로 나타났으나 2011년 하반기 공급 전망 BSI는 115.0으로 나타나 상반기 보다 공급실적이 증가할 것으로 전망됨

○ 중소업체의 경우, 2011년 상반기 공급실적 BSI와 하반기 공급전망 BSI 모두 91~95 수준으로 2011년에도 중소업체 중심의 주택공급 증

---

35) 본 항의 내용은 주택산업연구원의 「2011년 하반기 주택시장 전망」을 발췌 요약한 것임. 주택시장 전망은 주택산업연구원이 행한 「2011년 하반기 주택경기전망 조사」에 기초하여 작성되었음. - 설문대상 : 주택건설업체, 부동산중개업소 - 설문기간 : 5월 16일 ~ 5월 25일, - 회수 : 주택건설업체 42개사(대형 17개사, 중소형 25개사), 부동산 중개업소 46개사(수도권 34개, 지방 12개),
- 설문의 신뢰성(Cronbach’s Alpha 값) : 주택건설업체 = 0.802, 부동산 중개업소 = 0.937
※ Cronbach’s Alpha 값은 시험 문제의 일관성을 나타내는 계수로 시험 문항의 신뢰성을 평가하는 척도이다. 계수는 0~1의 값을 갖는데, 값이 높을수록 신뢰도가 높다. 보통 0.8~0.9의 값이면 신뢰도가 매우 높은 것으로 보며, 0.7 이상이면 바람직한 것으로 본다.
Cronbach’s Alpha 값 = {항목 개수÷(항목 개수-1)}×{1-(항목변량들의 합÷전체측정 변량)}

36) BSI(Business Survey Index)는 기업경기실사지수. 기업활동의 실적과 계획, 경기동향 등에 대한 기업가 자신들의 의견을 직접 조사, 지수화해 전반적인 경기동향을 파악하고자 하는 지표. 이 지수의 유용성은 기업가들이 경기를 판단하거나 예측·계획하는 행위들이 단기적인 경기변동에 중요한 영향을 미친다는 경험적인 사실에 바탕을 두고 있다. 지수계산은 전체 응답업체 중 전기에 비해 호전됐다고 답한 업체수의 비율과 악화되었다고 답한 업체수 비율을 차감한 다음 100을 더해 계산된다. 예를 들어 긍정·부정의 응답이 각각 60%와 40%라면 60에서 40을 차감한 다음 100을 더해 120이 된다. 그러나 기업경기실사지수는 비교적 쉽게 조사되고 작성될 수 있는 반면, 조사자의 주관적인 판단이 개입될 여지가 많은 것이 단점이다(http://search.naver.com/search.naver?where=nexearch&query=BSI&sm=top_hty&fbm=1&ie=utf8&x=21&y=25).

가는 기대하기 어려울 것으로 전망됨

○ 반면에 대형업체의 경우, 2011년 상반기 공급실적 BSI는 81.3으로 중소업체보다 낮았지만, 2011년 하반기 공급전망 BSI는 143.8로 중소업체보다 48p 높게 나타나면서 하반기에는 대형업체 중심으로 주택공급 증가가 있을 것으로 전망됨

<부표 22> 2011년 상반기 주택건설 실적 및 2011년 하반기 주택건설 전망

2010년 하반기 대비 2011년 상반기 건설실적			2011년 상반기 대비 2011년 하반기 건설실적 전망		
대 형	중소형	전체	대형	중소형	전체
81.3	91.3	87.2	143.8	95.8	115..0

자료: 주택산업연구원(2011), 「2011년 하반기 주택시장 전망」

<주택거래 전망>

○ 2011년 상반기 주택거래 BSI가 수도권 40.6, 지방 70.0, 전국 47.6으로 나타나 아직까지도 주택거래가 크게 위축되어 있음을 시사하고 있음

- 지방은 수도권보다 BSI지수가 29.4p 높아 상대적으로 침체 정도가 약함

○ 2011년 거래실적 전망 BSI는 수도권 106.1, 지방 110.0, 전국 107.0으로 나타나 상반기보다 하반기에 거래 회복에 대한 기대감이 조금 있음
- 여전히 지방의 거래실적 전망 BSI가 높게 나타나 하반기에도 수도권보다는 지방의 거래가 좀 더 많을 것으로 전망됨

<부표 23> 2011년 상반기 주택거래 실적 및 2011년 하반기 주택거래 실적 전망

2010년 하반기 대비 2011년 상반기 거래실적			2011년 상반기 대비 2011년 하반기 거래실적 전망		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
40.6	70.0	47.6	106.1	110.0	107.0

자료: 주택산업연구원(2011), 「2011년 하반기 주택시장 전망」.

<주택가격 전망>

○ 2011년 하반기 주택매매가격은 서울·수도권이 약보합세를 유지한 채, 지방의 상승세가 당분간 지속될 것으로 보임

- 서울·수도권은 2010년 하락세가 2011년 1월 상승세로 전환되었고, 2011년 상반기(1월~5월)에 1%내외의 상승률을 시현했으며, 경기도를 중심으로 소폭 상승했음

- 지방은 매년 20만호 이상 공급되던 공급량이 2008년 이후 12만~18만호 수준으로 감소하면서, 2010년부터 가격 상승세가 나타났음. 이는 당분간 지속될 것으로 전망됨

○ 서울·수도권 지역은 매매가격 하락에 대한 불안 심리가 여전히 존재하고, 최근 보금자리 5차 지구지정과 금리인상 등이 악재가 겹치면서 1% 내외의 약보합세를 보일 것으로 보이며, 전국적으로는 지방의 상승세가 당분간 지속되면서 아파트는 4%, 주택 전체적으로는 3%가 상승할 것으로 전망됨

<부표 24> 2011년 하반기 주택가격 전망

구분	매매가격	
	주택	아파트
서울·수도권	1.0 내외	1.0%내외
전국	3%	4%

자료: 주택산업연구원(2011), 「2011년 하반기 주택시장 전망」.

<주택매매가격 상승 시점>

○ 수도권 매매가격 바닥론에 대한 심리가 확산되면서 매매가격 상승 시점에 대한 질문에 2011년 하반기라고 응답한 비중이 31.4%로 가장 높았으며, 2012년 상반기라고 응답한 비중이 27.9%로 높았음

○ 실수요자의 적정 주택매입 시점에 대해서는 2011년 3/4분기 34.5%, 하반기 41.4%로 응답해 2011년 하반기를 매입 적기로 생각하고 있음

- 보금자리 5차 지구 지정 여파로 5월 매매가격 정체현상이 나타나고, 6월 10일 물가상승 압력으로 인해 기준금리가 25bp 상승했으나, 기준금리 3.35%는 2008년 5%대 금리수준과 비교할 때 부담스러운 수준이 아님
- 6월 1일부터 양도소득세 비과세 2년 거주 요건의 폐지를 시작으로, 그 동안 부동산대책을 통해 발표했던 분양가 상한제 폐지, 단독주택지의 토지이용 규제 완화 등과 관련된 후속조치가 조속히 추진된다면 수도권 전세수요가 매매 수요로 전환되면서 매매시장의 점진적 정상화를 기대할 수 있음

<부표 25> 수도권 매매가 상승 시점 및 주택구입 시기

구분		매매가격 상승시점	전세가격 강세시점	실수요자의 주택매입시점
2011년	3분기	11.6%	10.5%	34.5%
	하반기	31.4%	29.1%	41.4%
2012년	상반기	27.9%	25.6%	9.2%
	하반기	12.8%	17.4%	10.3%
2012년 이후		16.3%	17.4%	4.6%

자료: 주택산업연구원(2011), 「2011년 하반기 주택시장 전망」.

부록3 추가분석 결과

<부표 26> 추가 개선 대안

구분		주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한			공정시장가액 비율
		3억원이하	3억원~6억원이하	6억원초과	
현행		5%	10%	30%	60%
대안 (상한조정)	6	20%	30%	30%	60%
	7	20%	30%	50%	60%
대안Ⅲ (상한 및 공정시장가액비율조정)	6	20%	30%	30%	55%
	7	20%	30%	50%	55%
대안Ⅳ (상한 및 공정시장가액비율조정)	6	20%	30%	30%	65%
	7	20%	30%	50%	65%

주 : 각 대안은 2011년부터 시행된다고 가정

제1절 세수효과 및 부과율 분석

1. 전체

<부표 27> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	13,711	14,467	15,223	15,998	16,788	17,580	18,395	19,240	20,117	21,027	21,982
대안Ⅰ-6	13,711	15,004	16,075	17,029	17,930	18,745	19,554	20,374	21,222	22,099	23,013
대안Ⅰ-7	13,711	15,038	16,121	17,049	17,932	18,746	19,555	20,374	21,222	22,099	23,013
대안Ⅱ-6	13,711	13,640	14,491	15,288	16,021	16,719	17,421	18,138	18,877	19,644	20,444
대안Ⅱ-7	13,711	13,664	14,520	15,294	16,022	16,719	17,421	18,138	18,877	19,644	20,445
대안Ⅳ-6	13,711	16,210	17,593	18,756	19,830	20,821	21,757	22,700	23,661	24,654	25,683
대안Ⅳ-7	13,711	16,265	17,654	18,800	19,837	20,822	21,758	22,700	23,661	24,655	25,684

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 28> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-6	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-7	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅱ-6	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-7	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅳ-6	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693
대안Ⅳ-7	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 29> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,751	1,619	1,513	1,412	1,325	1,263	1,211	1,162	1,119	1,081	1,037
대안Ⅰ-6	1,751	1,082	660	381	182	98	51	28	14	9	6
대안Ⅰ-7	1,751	1,048	614	361	181	98	51	28	14	8	5
대안Ⅱ-6	1,751	675	404	208	101	54	29	15	8	6	4
대안Ⅱ-7	1,751	651	375	203	100	53	28	15	8	6	3
대안Ⅳ-6	1,751	1,695	1,033	623	336	167	92	48	27	14	9
대안Ⅳ-7	1,751	1,640	973	580	329	167	92	48	27	14	9

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 30> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	88.7	89.9	91.0	91.9	92.7	93.3	93.8	94.3	94.7	95.1	95.5
대안Ⅰ-6	88.7	93.3	96.1	97.8	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅰ-7	88.7	93.5	96.3	97.9	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅱ-6	88.7	95.3	97.3	98.7	99.4	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-7	88.7	95.4	97.5	98.7	99.4	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅳ-6	88.7	90.5	94.4	96.8	98.3	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0
대안Ⅳ-7	88.7	90.8	94.8	97.0	98.4	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 31> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	6,504	6,898	7,293	7,697	8,101	8,496	8,896	9,308	9,733	10,172	10,625
대안Ⅰ-6	6,504	7,126	7,610	8,017	8,393	8,758	9,135	9,526	9,933	10,356	10,797
대안Ⅰ-7	6,504	7,159	7,656	8,037	8,395	8,759	9,135	9,526	9,933	10,357	10,797
대안Ⅱ-6	6,504	6,419	6,783	7,116	7,434	7,756	8,090	8,436	8,795	9,168	9,556
대안Ⅱ-7	6,504	6,443	6,812	7,122	7,434	7,756	8,090	8,436	8,796	9,168	9,556
대안Ⅳ-6	6,504	7,735	8,403	8,918	9,371	9,789	10,215	10,655	11,111	11,586	12,078
대안Ⅳ-7	6,504	7,781	8,463	8,961	9,378	9,790	10,215	10,655	11,112	11,586	12,078

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 32> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅰ-6	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅰ-7	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅱ-6	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안Ⅱ-7	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안Ⅳ-6	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안Ⅳ-7	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 33> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	626	536	457	382	320	281	252	226	204	187	173
대안Ⅰ-6	626	308	140	62	28	19	13	8	5	2	1
대안Ⅰ-7	626	275	94	42	27	18	12	8	5	2	1
대안Ⅱ-6	626	155	72	31	18	12	8	5	2	1	1
대안Ⅱ-7	626	131	43	26	17	12	8	5	2	1	0
대안Ⅳ-6	626	585	269	120	48	28	19	13	8	5	3
대안Ⅳ-7	626	539	208	77	42	28	19	13	8	5	2

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 34> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	91.2	92.8	94.1	95.3	96.2	96.8	97.3	97.6	97.9	98.2	98.4
대안Ⅰ-6	91.2	95.9	98.2	99.2	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅰ-7	91.2	96.3	98.8	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅱ-6	91.2	97.7	98.9	99.6	99.8	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-7	91.2	98.0	99.4	99.6	99.8	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅳ-6	91.2	93.0	96.9	98.7	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅳ-7	91.2	93.5	97.6	99.2	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 35> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	3,315	3,527	3,737	3,956	4,185	4,421	4,667	4,925	5,193	5,474	5,777
대안Ⅰ-6	3,315	3,774	4,198	4,591	4,963	5,254	5,521	5,777	6,037	6,302	6,579
대안Ⅰ-7	3,315	3,775	4,198	4,591	4,963	5,254	5,521	5,777	6,037	6,302	6,580
대안Ⅱ-6	3,315	3,482	3,832	4,164	4,443	4,678	4,898	5,117	5,339	5,567	5,807
대안Ⅱ-7	3,315	3,482	3,832	4,164	4,443	4,678	4,898	5,117	5,339	5,567	5,807
대안Ⅳ-6	3,315	4,019	4,530	4,997	5,441	5,834	6,159	6,468	6,769	7,078	7,395
대안Ⅳ-7	3,315	4,028	4,530	4,997	5,441	5,834	6,159	6,468	6,769	7,078	7,395

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 36> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-6	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-7	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅱ-6	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-7	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅳ-6	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-7	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 37> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,013	987	969	950	930	911	891	871	853	834	806
대안Ⅰ-6	1,013	740	509	316	152	77	37	19	9	6	4
대안Ⅰ-7	1,013	739	509	316	152	77	37	19	9	5	4
대안Ⅱ-6	1,013	506	327	175	81	40	20	10	5	4	3
대안Ⅱ-7	1,013	506	327	175	81	40	20	10	5	4	2
대안Ⅳ-6	1,013	1,034	737	494	284	137	71	34	18	8	6
대안Ⅳ-7	1,013	1,024	737	494	284	137	71	34	18	8	6

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 38> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	76.6	78.1	79.4	80.6	81.8	82.9	84.0	85.0	85.9	86.8	87.8
대안Ⅰ-6	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
대안Ⅰ-7	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
대안Ⅱ-6	76.6	87.3	92.1	96.0	98.2	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	99.9
대안Ⅱ-7	76.6	87.3	92.1	96.0	98.2	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0
대안Ⅳ-6	76.6	79.5	86.0	91.0	95.1	97.7	98.9	99.5	99.7	99.9	99.9
대안Ⅳ-7	76.6	79.7	86.0	91.0	95.1	97.7	98.9	99.5	99.7	99.9	99.9

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2. 개별사례

<부표 39> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	27	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	46	48	50	53	55
대안Ⅰ-6	27	32	38	46	55	66	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅰ-7	27	32	38	46	55	66	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅱ-6	27	32	38	46	55	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅱ-7	27	32	38	46	55	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅳ-6	27	32	38	46	55	66	80	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안Ⅳ-7	27	32	38	46	55	66	80	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 40> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-6	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 I-7	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안 II-6	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 II-7	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안 IV-6	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안 IV-7	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 41> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	33	35	36	37	39	40	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55
대안 I-6	33	31	27	22	16	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-7	33	31	27	22	16	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-6	33	25	20	14	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-7	33	25	20	14	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	33	38	35	30	24	17	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	33	38	35	30	24	17	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 42> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	44.5	44.7	44.9	45.2	45.5	45.8	46.2	46.5	46.9	47.3	47.8	48.2	48.7	49.2	49.8	50.3
대안 I-6	44.5	51.1	58.7	67.5	77.6	89.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-7	44.5	51.1	58.7	67.5	77.6	89.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-6	44.5	56.5	65.8	76.6	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-7	44.5	56.5	65.8	76.6	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	44.5	45.5	52.3	60.2	69.4	80.0	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	44.5	45.5	52.3	60.2	69.4	80.0	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 43> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	43	45	48	50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	82	88	97
대안 I-6	43	52	62	75	90	108	129	155	186	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-7	43	52	62	75	90	108	129	155	186	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-6	43	52	62	75	90	108	129	155	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-7	43	52	62	75	90	108	129	155	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 IV-6	43	52	62	75	90	108	129	155	186	223	254	267	281	294	309	323
대안 IV-7	43	52	62	75	90	108	129	155	186	223	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 44> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-6	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-7	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-6	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-7	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 IV-6	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-7	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 45> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	109	112	115	119	122	126	129	134	142	150	159	168	176	183	188
대안 I-6	107	102	98	91	82	70	54	35	12	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-7	107	102	98	91	82	70	54	35	12	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-6	107	87	82	74	65	52	37	17	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-7	107	87	82	74	65	52	37	17	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	107	118	113	107	98	87	77	62	43	18	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	107	118	113	107	98	87	77	62	43	18	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 46> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	29.1	29.4	29.9	30.3	30.7	31.1	31.6	32.0	32.3	32.1	31.9	31.8	31.7	31.6	32.4	33.9
대안 I-6	29.1	33.7	39.0	45.2	52.4	60.7	70.4	81.6	94.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-7	29.1	33.7	39.0	45.2	52.4	60.7	70.4	81.6	94.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-6	29.1	37.4	43.3	50.1	58.0	67.2	77.9	90.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-7	29.1	37.4	43.3	50.1	58.0	67.2	77.9	90.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	29.1	30.6	35.5	41.1	47.7	55.2	62.8	71.3	81.2	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	29.1	30.6	35.5	41.1	47.7	55.2	62.8	71.3	81.2	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 47> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 I-6	107	139	180	235	305	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-7	107	139	180	235	305	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-6	107	139	180	235	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-7	107	139	180	235	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 IV-6	107	139	180	235	305	385	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-7	107	139	180	235	305	385	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 48> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-6	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-7	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-6	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-7	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 IV-6	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-7	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 49> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	163	169	171	173	174	173	172	169	165	159	152	142	131	117	100	80
대안 I-6	163	148	120	80	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-7	163	148	120	80	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-6	163	109	80	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-7	163	109	80	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	163	187	160	122	67	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	163	187	160	122	67	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 50> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	39.5	41.0	43.0	45.1	47.4	49.8	52.4	55.2	58.1	61.2	64.6	68.1	71.9	75.9	80.2	84.8
대안 I-6	39.5	48.4	60.0	74.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-7	39.5	48.4	60.0	74.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-6	39.5	56.0	69.2	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-7	39.5	56.0	69.2	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	39.5	42.6	53.0	65.8	81.9	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	39.5	42.6	53.0	65.8	81.9	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 51> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-6	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-7	619	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-6	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-7	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 IV-6	619	804	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-7	619	928	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 52> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-6	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-7	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-6	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-7	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 IV-6	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-7	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 53> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-6	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-7	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-6	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-7	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	191	172	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 54> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-6	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-7	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-6	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-7	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	76.4	82.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	76.4	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

제2절 상한적용비중 추이 분석

<부표 55> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.2	42.1	36.8	33.3	30.4	28.0	26.0	24.4	23.1	22.0	21.0
대안Ⅰ-6	49.2	22.7	14.3	9.1	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
대안Ⅰ-7	49.2	22.6	14.2	9.0	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
대안Ⅱ-6	49.2	16.6	10.7	7.0	4.3	2.6	1.2	0.6	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-7	49.2	16.5	10.6	7.0	4.3	2.6	1.2	0.6	0.2	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	49.2	32.1	18.9	12.2	7.9	5.1	3.3	1.6	0.7	0.3	0.1
대안Ⅳ-7	49.2	31.9	18.8	12.1	7.8	5.1	3.3	1.6	0.7	0.3	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 56> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.0	41.5	35.7	32.0	29.4	27.4	25.8	24.4	23.2	22.3	21.5
대안Ⅰ-6	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
대안Ⅰ-7	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
대안Ⅱ-6	49.0	16.3	10.9	7.2	4.7	2.8	1.3	0.7	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-7	49.0	16.3	10.9	7.2	4.7	2.8	1.3	0.7	0.2	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	49.0	30.5	18.4	12.3	8.0	5.5	3.6	1.7	0.8	0.3	0.1
대안Ⅳ-7	49.0	30.5	18.4	12.3	8.0	5.5	3.6	1.7	0.8	0.3	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 57> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.8	58.2	56.9	54.6	47.5	39.7	32.0	28.2	25.0	21.8	19.9
대안Ⅰ-6	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅰ-7	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-6	60.8	21.8	9.3	5.9	1.1	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅱ-7	60.8	21.8	9.3	5.9	1.1	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	60.8	56.0	26.5	12.0	7.4	1.6	0.5	0.2	0.2	0.2	0.1
대안Ⅳ-7	60.8	56.0	26.5	12.0	7.4	1.6	0.5	0.2	0.2	0.2	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 58> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
대안Ⅰ-6	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-7	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-6	18.7	8.2	5.2	1.4	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-7	18.7	6.0	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-6	18.7	19.0	8.6	6.0	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-7	18.7	11.1	5.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 59> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	67.4	64.6	62.3	60.0	54.6	49.1	43.7	40.0	37.0	34.3	31.9
대안Ⅰ-6	67.4	43.4	19.1	7.9	3.9	2.6	1.9	1.2	0.8	0.4	0.2
대안Ⅰ-7	67.4	43.0	18.5	7.3	3.9	2.6	1.9	1.2	0.8	0.4	0.2
대안Ⅱ-6	67.4	24.0	10.1	4.6	2.9	2.0	1.3	0.9	0.5	0.2	0.1
대안Ⅱ-7	67.4	23.7	9.5	4.4	2.9	2.0	1.3	0.9	0.5	0.2	0.1
대안Ⅳ-6	67.4	62.2	32.5	15.2	6.1	3.5	2.4	1.6	1.1	0.7	0.3
대안Ⅳ-7	67.4	61.2	32.0	14.3	5.9	3.5	2.4	1.6	1.1	0.7	0.3

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 60> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	78.9	77.3	75.8	74.4	72.2	69.8	68.3	66.1	64.2	62.9	61.5
대안Ⅰ-6	78.9	53.4	27.3	12.1	6.9	5.0	3.6	2.4	1.7	0.8	0.3
대안Ⅰ-7	78.9	53.4	27.3	12.1	6.9	5.0	3.6	2.4	1.7	0.8	0.3
대안Ⅱ-6	78.9	31.3	15.0	7.2	5.2	3.9	2.6	1.8	1.0	0.4	0.2
대안Ⅱ-7	78.9	31.3	15.0	7.2	5.2	3.9	2.6	1.8	1.0	0.4	0.2
대안Ⅳ-6	78.9	73.0	44.0	23.1	10.0	6.5	4.7	3.2	2.2	1.6	0.7
대안Ⅳ-7	78.9	73.0	44.0	23.1	10.0	6.5	4.7	3.2	2.2	1.6	0.7

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 61> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.1	58.0	56.7	54.0	45.4	35.8	26.4	22.3	19.1	16.2	13.8
대안Ⅰ-6	60.1	34.9	8.5	2.0	0.8	0.3	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅰ-7	60.1	34.9	8.5	2.0	0.8	0.3	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-6	60.1	14.9	2.8	1.3	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-7	60.1	14.9	2.8	1.3	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	60.1	55.4	20.0	4.9	1.8	0.6	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅳ-7	60.1	55.4	20.0	4.9	1.8	0.6	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 62> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	19.0	11.9	8.0	5.2	1.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.2	0.2
대안Ⅰ-6	19.0	11.9	7.6	4.6	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-7	19.0	8.7	3.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-6	19.0	8.8	5.6	1.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-7	19.0	6.5	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-6	19.0	18.9	9.3	6.6	1.6	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-7	19.0	11.6	5.6	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 63> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	79.9	76.0	72.5	70.2	67.9	65.7	63.7	62.1	60.3	58.9	57.6
대안Ⅰ-6	79.9	58.8	46.9	34.6	23.9	15.1	7.7	2.9	1.5	0.2	0.1
대안Ⅰ-7	79.9	58.7	46.9	34.6	23.9	15.1	7.7	2.9	1.5	0.2	0.1
대안Ⅱ-6	79.9	51.1	39.9	28.1	17.5	10.0	4.2	1.9	0.3	0.1	0.1
대안Ⅱ-7	79.9	51.1	39.9	28.1	17.5	10.0	4.2	1.9	0.3	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	79.9	69.0	54.1	42.5	30.9	20.6	13.0	5.7	2.3	0.6	0.2
대안Ⅳ-7	79.9	68.9	54.1	42.5	30.9	20.6	13.0	5.7	2.3	0.6	0.2

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 64> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	81.8	77.9	74.1	71.6	69.3	67.1	65.2	63.8	62.3	61.0	59.7
대안Ⅰ-6	81.8	59.8	48.3	35.6	25.1	16.5	8.5	3.2	1.6	0.2	0.1
대안Ⅰ-7	81.8	59.8	48.3	35.6	25.1	16.5	8.5	3.2	1.6	0.2	0.1
대안Ⅱ-6	81.8	52.2	41.1	29.1	19.0	11.0	4.6	2.1	0.3	0.1	0.1
대안Ⅱ-7	81.8	52.2	41.1	29.1	19.0	11.0	4.6	2.1	0.3	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	81.8	70.1	55.0	43.7	31.7	22.4	14.3	6.3	2.5	0.6	0.2
대안Ⅳ-7	81.8	70.1	55.0	43.7	31.7	22.4	14.3	6.3	2.5	0.6	0.2

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 65> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	74.6	71.5	71.3	70.7	67.3	64.3	61.9	58.4	52.5	49.3	48.1
대안Ⅰ-6	74.6	61.0	42.1	31.6	15.7	2.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅰ-7	74.6	61.0	42.1	31.6	15.7	2.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅱ-6	74.6	51.2	34.3	22.7	3.3	0.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅱ-7	74.6	51.2	34.3	22.7	3.3	0.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅳ-6	74.6	71.3	55.9	39.3	28.3	5.3	1.0	0.3	0.3	0.3	0.3
대안Ⅳ-7	74.6	71.3	55.9	39.3	28.3	5.3	1.0	0.3	0.3	0.3	0.3

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 66> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	7.4	2.1	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	11.5	11.5
대안Ⅰ-6	7.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	
대안Ⅰ-7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	
대안Ⅱ-6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	
대안Ⅱ-7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	
대안Ⅳ-6	32.3	1.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	
대안Ⅳ-7	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

제3절 민감도 분석 : 주택공시가격 변동의 영향

1. 세수효과 및 부과율

<부표 67> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	13,711	14,534	14,982	15,251	15,376	15,425	15,446	15,455	15,457	15,459	15,461
	1.5%	13,711	14,771	15,526	16,127	16,621	17,022	17,397	17,763	18,126	18,493	18,868
	3.0%	13,711	15,004	16,075	17,029	17,930	18,745	19,554	20,374	21,222	22,099	23,013
	4.5%	13,711	15,230	16,626	17,958	19,291	20,613	21,955	23,362	24,841	26,411	28,078
대안 I-7	0.0%	13,711	14,563	15,015	15,257	15,376	15,425	15,446	15,455	15,458	15,460	15,461
	1.5%	13,711	14,802	15,566	16,137	16,622	17,022	17,397	17,763	18,127	18,494	18,868
	3.0%	13,711	15,038	16,121	17,049	17,932	18,746	19,555	20,374	21,222	22,099	23,013
	4.5%	13,711	15,267	16,679	17,990	19,296	20,613	21,955	23,363	24,842	26,413	28,081

<부표 68> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,774	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091
대안 I-7	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,774	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091

<부표 69> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	1,751	928	480	211	86	37	16	7	5	3	1
	1.5%	1,751	1,002	565	288	124	61	29	14	7	5	3
	3.0%	1,751	1,082	660	381	182	98	51	28	14	9	6
	4.5%	1,751	1,170	770	492	280	156	95	55	34	20	12
대안 I-7	0.0%	1,751	899	447	205	86	37	16	7	4	2	1
	1.5%	1,751	971	525	277	123	60	29	14	7	5	3
	3.0%	1,751	1,048	614	361	181	98	51	28	14	8	5
	4.5%	1,751	1,133	717	460	276	155	95	54	33	18	10

<부표 70> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	88.7	94.0	96.9	98.6	99.4	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	93.7	96.5	98.3	99.3	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	88.7	93.3	96.1	97.8	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
	4.5%	88.7	92.9	95.6	97.3	98.6	99.3	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0
대안 I-7	0.0%	88.7	94.2	97.1	98.7	99.4	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	93.8	96.7	98.3	99.3	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	88.7	93.5	96.3	97.9	99.0	99.5	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
	4.5%	88.7	93.1	95.9	97.5	98.6	99.3	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0

<부표 71> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	91.2	96.6	98.7	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	96.2	98.5	99.4	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	95.9	98.2	99.2	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	4.5%	91.2	95.4	97.8	99.0	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0
대안 I-7	0.0%	91.2	96.9	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	96.6	99.0	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	96.3	98.8	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
	4.5%	91.2	95.9	98.5	99.4	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0

<부표 72> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	76.6	84.8	91.1	95.9	98.4	99.4	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
	1.5%	76.6	84.2	90.2	94.8	97.9	99.1	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0
	3.0%	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
	4.5%	76.6	82.9	88.2	92.3	95.7	97.8	98.8	99.4	99.7	99.8	99.9
대안 I-7	0.0%	76.6	84.8	91.1	95.9	98.4	99.4	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
	1.5%	76.6	84.3	90.2	94.8	97.9	99.1	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0
	3.0%	76.6	83.6	89.2	93.6	97.0	98.6	99.3	99.7	99.9	99.9	99.9
	4.5%	76.6	83.0	88.2	92.3	95.7	97.8	98.8	99.4	99.7	99.9	99.9

2. 상한적용비중

<부표 73> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	49.2	20.3	11.8	7.0	4.0	1.8	0.7	0.2	0.1	0.1	0.0
	1.5%	49.2	21.5	12.9	7.9	4.8	2.8	1.2	0.6	0.2	0.1	0.1
	3.0%	49.2	22.7	14.3	9.1	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
	4.5%	49.2	24.2	15.8	10.5	7.2	4.9	3.4	1.8	0.8	0.5	0.2
대안 I-7	0.0%	49.2	20.3	11.7	7.0	4.0	1.8	0.7	0.2	0.1	0.1	0.0
	1.5%	49.2	21.4	12.8	7.9	4.8	2.8	1.2	0.6	0.2	0.1	0.1
	3.0%	49.2	22.6	14.2	9.0	6.0	3.8	2.0	0.9	0.5	0.2	0.1
	4.5%	49.2	24.1	15.7	10.4	7.2	4.9	3.4	1.8	0.8	0.5	0.2

<부표 74> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	49.0	19.9	12.0	7.2	4.3	2.0	0.8	0.2	0.1	0.1	0.0
	1.5%	49.0	20.8	13.1	8.1	5.2	3.0	1.3	0.6	0.2	0.1	0.1
	3.0%	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
	4.5%	49.0	22.8	15.5	10.6	7.4	5.3	3.8	1.9	0.9	0.6	0.2
대안 I-7	0.0%	49.0	19.9	12.0	7.2	4.3	2.0	0.8	0.2	0.1	0.1	0.0
	1.5%	49.0	20.8	13.1	8.1	5.2	3.0	1.3	0.6	0.2	0.1	0.1
	3.0%	49.0	21.7	14.3	9.2	6.2	4.1	2.2	1.0	0.6	0.2	0.1
	4.5%	49.0	22.8	15.5	10.6	7.4	5.3	3.8	1.9	0.9	0.6	0.2

<부표 75> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 초과 6억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	60.8	29.3	10.4	5.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
	1.5%	60.8	33.7	12.0	6.8	1.0	0.6	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
	4.5%	60.8	46.2	20.0	10.1	5.6	1.2	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3
대안 I-7	0.0%	60.8	29.3	10.4	5.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
	1.5%	60.8	33.7	12.0	6.8	1.0	0.6	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	38.6	15.2	8.3	4.0	0.8	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
	4.5%	60.8	46.2	20.0	10.1	5.6	1.2	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3

<부표 76> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	18.7	10.9	5.9	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	11.1	6.2	2.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	11.4	7.0	4.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	12.0	8.0	5.4	0.9	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
대안 I-7	0.0%	18.7	7.8	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	8.0	1.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	8.1	2.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	8.4	4.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

<부표 77> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	67.4	36.4	13.0	4.7	2.7	1.7	1.0	0.5	0.2	0.1	0.0
	1.5%	67.4	39.8	15.8	5.8	3.2	2.2	1.3	0.9	0.4	0.2	0.1
	3.0%	67.4	43.4	19.1	7.9	3.9	2.6	1.9	1.2	0.8	0.4	0.2
	4.5%	67.4	48.2	23.0	11.0	5.1	3.3	2.4	1.7	1.2	0.8	0.5
대안 I-7	0.0%	67.4	36.0	12.4	4.5	2.6	1.7	1.0	0.5	0.2	0.1	0.0
	1.5%	67.4	39.5	15.2	5.5	3.2	2.1	1.3	0.9	0.4	0.2	0.1
	3.0%	67.4	43.0	18.5	7.3	3.9	2.6	1.9	1.2	0.8	0.4	0.2
	4.5%	67.4	47.8	22.4	10.2	4.9	3.3	2.4	1.7	1.2	0.8	0.5

<부표 78> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-6	0.0%	79.9	55.8	42.1	28.3	15.9	6.7	2.3	0.3	0.1	0.1	0.1
	1.5%	79.9	57.4	44.6	31.3	19.2	10.8	4.1	1.7	0.2	0.1	0.1
	3.0%	79.9	58.8	46.9	34.6	23.9	15.1	7.7	2.9	1.5	0.2	0.1
	4.5%	79.9	60.1	49.6	38.7	28.7	19.7	13.6	6.5	2.7	1.6	0.3
대안 I-7	0.0%	79.9	55.8	42.1	28.3	15.9	6.7	2.3	0.3	0.1	0.1	0.1
	1.5%	79.9	57.4	44.6	31.3	19.2	10.8	4.1	1.7	0.2	0.1	0.1
	3.0%	79.9	58.7	46.9	34.6	23.9	15.1	7.7	2.9	1.5	0.2	0.1
	4.5%	79.9	60.0	49.6	38.7	28.7	19.7	13.6	6.5	2.7	1.6	0.3

부록4. 추가분석 결과Ⅱ

<부표 4-1> 추가 개선 대안Ⅱ

구분			주택공시가격구간별 세부담 (증가) 상한			공정시장가액비율
			3억원이하	3억원~6억원이하	6억원초과	
현행			5%	10%	30%	60%
대안Ⅰ (상한조정)	8	11년	10%	15%	35%	60%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	
대안Ⅲ (상한 및 공정시장가액비율인하)	8	11년	10%	15%	35%	55%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	
대안Ⅳ (상한 및 공정시장가액비율인상)	8	11년	10%	15%	35%	65%
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년~	20%	30%	50%	
	9	11년	10%	15%	35%	
		12년	15%	20%	40%	
		13년	20%	25%	45%	
		14년	25%	30%	50%	
		15년~	30%	30%	50%	

주 : 각 대안은 2011년부터 시행된다고 가정

제4절 세수효과 및 부과율 분석

1. 전체

<부표 4-2> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	13,711	14,467	15,223	15,998	16,788	17,580	18,395	19,240	20,117	21,027	21,982
대안Ⅰ-8	13,711	14,663	15,726	16,784	17,741	18,658	19,512	20,353	21,209	22,094	23,011
대안Ⅰ-9	13,711	14,663	15,726	16,784	17,770	18,717	19,566	20,386	21,226	22,100	23,013
대안Ⅱ-8	13,711	13,435	14,273	15,111	15,913	16,676	17,398	18,125	18,871	19,642	20,443
대안Ⅱ-9	13,711	13,435	14,273	15,111	15,934	16,714	17,426	18,143	18,878	19,644	20,444
대안Ⅳ-6	13,711	15,588	17,036	18,387	19,567	20,650	21,685	22,660	23,641	24,642	25,679
대안Ⅳ-7	13,711	15,588	17,036	18,387	19,608	20,733	21,775	22,720	23,674	24,658	25,685

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-3> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-8	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅰ-9	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
대안Ⅱ-8	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅱ-9	15,462	14,315	14,895	15,497	16,122	16,773	17,449	18,153	18,885	19,650	20,448
대안Ⅳ-6	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693
대안Ⅳ-7	15,462	17,905	18,627	19,380	20,166	20,988	21,849	22,748	23,688	24,668	25,693

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-4> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(전국)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,751	1,619	1,513	1,412	1,325	1,263	1,211	1,162	1,119	1,081	1,037
대안Ⅰ-8	1,751	1,424	1,009	626	371	185	94	49	27	14	8
대안Ⅰ-9	1,751	1,424	1,009	626	342	126	40	16	10	7	5
대안Ⅱ-8	1,751	880	621	386	209	97	51	28	14	8	5
대안Ⅱ-9	1,751	880	621	386	188	58	23	10	7	5	4
대안Ⅳ-6	1,751	2,317	1,590	992	599	339	165	88	47	26	14
대안Ⅳ-7	1,751	2,317	1,590	992	558	255	74	29	14	10	8

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-5> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(전국)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	88.7	89.9	91.0	91.9	92.7	93.3	93.8	94.3	94.7	95.1	95.5
대안Ⅰ-8	88.7	91.2	94.0	96.4	98.0	99.0	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0
대안Ⅰ-9	88.7	91.2	94.0	96.4	98.1	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-8	88.7	93.9	95.8	97.5	98.7	99.4	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0
대안Ⅱ-9	88.7	93.9	95.8	97.5	98.8	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅳ-6	88.7	87.1	91.5	94.9	97.0	98.4	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9
대안Ⅳ-7	88.7	87.1	91.5	94.9	97.2	98.8	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-6> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	6,504	6,898	7,293	7,697	8,101	8,496	8,896	9,308	9,733	10,172	10,625
대안Ⅰ-8	6,504	6,982	7,515	7,992	8,379	8,750	9,129	9,522	9,930	10,355	10,796
대안Ⅰ-9	6,504	6,982	7,515	7,992	8,383	8,756	9,136	9,528	9,935	10,358	10,798
대안Ⅱ-8	6,504	6,357	6,753	7,106	7,425	7,751	8,086	8,433	8,793	9,167	9,555
대안Ⅱ-9	6,504	6,357	6,753	7,106	7,427	7,755	8,091	8,438	8,797	9,169	9,556
대안Ⅳ-6	6,504	7,508	8,182	8,843	9,343	9,775	10,206	10,649	11,107	11,582	12,076
대안Ⅳ-7	6,504	7,508	8,182	8,843	9,351	9,785	10,216	10,658	11,116	11,589	12,080

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-7> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅰ-8	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅰ-9	7,131	7,434	7,750	8,079	8,421	8,777	9,148	9,534	9,937	10,359	10,798
대안Ⅱ-8	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안Ⅱ-9	7,131	6,574	6,855	7,148	7,452	7,768	8,098	8,441	8,798	9,169	9,556
대안Ⅳ-6	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080
대안Ⅳ-7	7,131	8,320	8,672	9,038	9,420	9,818	10,234	10,668	11,120	11,590	12,080

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-8> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(서울)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	626	536	457	382	320	281	252	226	204	187	173
대안Ⅰ-8	626	452	235	87	42	27	18	12	8	4	2
대안Ⅰ-9	626	452	235	87	39	21	11	6	2	1	0
대안Ⅱ-8	626	217	103	42	26	17	12	8	4	2	1
대안Ⅱ-9	626	217	103	42	24	13	7	3	1	0	0
대안Ⅳ-6	626	812	490	195	76	42	28	19	13	8	4
대안Ⅳ-7	626	812	490	195	68	33	18	10	4	2	1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-9> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(서울)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	91.2	92.8	94.1	95.3	96.2	96.8	97.3	97.6	97.9	98.2	98.4
대안Ⅰ-8	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅰ-9	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
대안Ⅱ-8	91.2	96.7	98.5	99.4	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
대안Ⅱ-9	91.2	96.7	98.5	99.4	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
대안Ⅳ-6	91.2	90.2	94.4	97.8	99.2	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0
대안Ⅳ-7	91.2	90.2	94.4	97.8	99.3	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-10> 대안별 재산세 부과액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	3,315	3,527	3,737	3,956	4,185	4,421	4,667	4,925	5,193	5,474	5,777
대안Ⅰ-8	3,315	3,606	3,963	4,377	4,789	5,175	5,484	5,760	6,027	6,300	6,578
대안Ⅰ-9	3,315	3,606	3,963	4,377	4,814	5,228	5,531	5,786	6,038	6,302	6,579
대안Ⅱ-8	3,315	3,352	3,653	3,999	4,344	4,640	4,880	5,108	5,335	5,566	5,805
대안Ⅱ-9	3,315	3,352	3,653	3,999	4,362	4,674	4,903	5,120	5,338	5,566	5,806
대안Ⅳ-6	3,315	3,787	4,236	4,719	5,211	5,678	6,095	6,434	6,754	7,069	7,393
대안Ⅳ-7	3,315	3,787	4,236	4,719	5,242	5,752	6,176	6,484	6,778	7,079	7,394

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-11> 대안별 재산세 산출세액 추이 전망(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-8	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅰ-9	4,328	4,514	4,706	4,906	5,114	5,331	5,558	5,795	6,045	6,308	6,583
대안Ⅱ-8	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅱ-9	4,328	3,987	4,160	4,338	4,524	4,717	4,918	5,126	5,344	5,571	5,809
대안Ⅳ-6	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401
대안Ⅳ-7	4,328	5,053	5,267	5,491	5,725	5,971	6,230	6,501	6,787	7,086	7,401

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-12> 대안별 재산세 산출세액과 부과액의 차이(경기)

단위 : 억원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	1,013	987	969	950	930	911	891	871	853	834	806
대안Ⅰ-8	1,013	908	743	529	325	156	74	35	18	8	6
대안Ⅰ-9	1,013	908	743	529	300	103	27	9	7	6	5
대안Ⅱ-8	1,013	636	506	340	180	78	38	19	9	5	4
대안Ⅱ-9	1,013	636	506	340	162	44	15	6	6	5	3
대안Ⅳ-6	1,013	1,266	1,031	771	514	293	135	67	33	17	8
대안Ⅳ-7	1,013	1,266	1,031	771	483	219	54	18	9	8	7

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-13> 대안별 재산세 부과율 추이 전망(경기)

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	76.6	78.1	79.4	80.6	81.8	82.9	84.0	85.0	85.9	86.8	87.8
대안Ⅰ-8	76.6	79.9	84.2	89.2	93.6	97.1	98.7	99.4	99.7	99.9	99.9
대안Ⅰ-9	76.6	79.9	84.2	89.2	94.1	98.1	99.5	99.8	99.9	99.9	99.9
대안Ⅱ-8	76.6	84.1	87.8	92.2	96.0	98.4	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9
대안Ⅱ-9	76.6	84.1	87.8	92.2	96.4	99.1	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9
대안Ⅳ-6	76.6	75.0	80.4	86.0	91.0	95.1	97.8	99.0	99.5	99.8	99.9
대안Ⅳ-7	76.6	75.0	80.4	86.0	91.6	96.3	99.1	99.7	99.9	99.9	99.9

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2. 개별사례

<부표 4-14> 개별 주택(I) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	27	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	46	48	50	53	55
대안Ⅰ-8	27	29	34	41	49	58	70	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅰ-9	27	29	34	41	51	66	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅱ-8	27	29	34	41	49	58	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅱ-9	27	29	34	41	51	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅳ-6	27	29	34	41	49	58	70	84	94	97	101	105	109	113	117	122
대안Ⅳ-7	27	29	34	41	51	66	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-15> 개별 주택(I) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅰ-8	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅰ-9	60	63	65	68	71	74	77	81	84	87	91	95	98	102	106	110
대안Ⅱ-8	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅱ-9	60	57	58	60	63	66	69	71	75	78	81	84	88	91	95	99
대안Ⅳ-6	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122
대안Ⅳ-7	60	70	73	77	80	83	86	90	94	97	101	105	109	113	117	122

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-16> 개별 주택(I) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	33	35	36	37	39	40	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55
대안Ⅰ-8	33	33	32	28	23	16	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅰ-9	33	33	32	28	21	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅱ-8	33	27	25	20	14	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅱ-9	33	27	25	20	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅳ-6	33	41	40	36	31	25	16	6	0	0	0	0	0	0	0	0
대안Ⅳ-7	33	41	40	36	29	17	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-17> 개별 주택(I) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	44.5	44.7	44.9	45.2	45.5	45.8	46.2	46.5	46.9	47.3	47.8	48.2	48.7	49.2	49.8	50.3
대안 I-8	44.5	46.8	51.5	59.3	68.2	78.5	90.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-9	44.5	46.8	51.5	59.3	71.0	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-8	44.5	51.8	57.8	67.3	77.3	88.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-9	44.5	51.8	57.8	67.3	80.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	44.5	41.7	46.0	52.9	61.0	70.2	81.0	93.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	44.5	41.7	46.0	52.9	63.5	79.3	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 중구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 47백만원에서 2010년 100백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-18> 개별 주택(II) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	43	45	48	50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	82	88	97
대안 I-8	43	48	55	66	79	95	114	136	163	196	221	233	245	258	271	285
대안 I-9	43	48	55	66	82	107	139	180	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-8	43	48	55	66	79	95	114	136	163	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-9	43	48	55	66	82	107	139	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 IV-6	43	48	55	66	79	95	114	136	163	196	235	267	281	294	309	323
대안 IV-7	43	48	55	66	82	107	139	180	229	242	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-19> 개별 주택(II) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-8	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 I-9	150	154	160	166	171	177	184	190	198	209	221	233	245	258	271	285
대안 II-8	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 II-9	150	139	144	149	155	160	166	172	178	184	190	198	210	221	234	246
대안 IV-6	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323
대안 IV-7	150	170	176	182	188	195	206	217	229	242	254	267	281	294	309	323

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-20> 개별 주택(II) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	109	112	115	119	122	126	129	134	142	150	159	168	176	183	188
대안 I-8	107	107	105	100	93	83	70	54	34	13	0	0	0	0	0	0
대안 I-9	107	107	105	100	89	71	45	10	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-8	107	91	89	84	76	66	52	36	14	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-9	107	91	89	84	73	53	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	107	122	121	116	109	100	92	81	66	45	19	0	0	0	0	0
대안 IV-7	107	122	121	116	106	88	67	37	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-21> 개별 주택(II) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	29.1	29.4	29.9	30.3	30.7	31.1	31.6	32.0	32.3	32.1	31.9	31.8	31.7	31.6	32.4	33.9
대안 I-8	29.1	30.8	34.3	39.7	46.0	53.3	61.8	71.7	82.6	93.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-9	29.1	30.8	34.3	39.7	47.9	60.2	75.6	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-8	29.1	34.3	38.0	44.0	51.0	59.1	68.4	79.3	91.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-9	29.1	34.3	38.0	44.0	53.1	66.7	83.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	29.1	28.1	31.2	36.1	41.9	48.5	55.2	62.7	71.3	81.2	92.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	29.1	28.1	31.2	36.1	43.6	54.7	67.4	83.0	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)서울 용산구에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 57백만원에서 2010년 200백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-22> 개별 주택(III) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	107	117	129	142	156	172	189	208	229	252	277	305	335	369	405	446
대안 I-8	107	123	147	184	239	311	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-9	107	123	147	184	239	311	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-8	107	123	147	184	239	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-9	107	123	147	184	239	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 IV-6	107	123	147	184	239	311	398	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-7	107	123	147	184	239	311	398	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-23> 개별 주택(III) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-8	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 I-9	270	287	301	315	330	345	361	377	394	411	429	447	466	485	505	526
대안 II-8	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 II-9	270	248	261	274	287	301	316	331	346	362	378	395	412	430	448	467
대안 IV-6	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593
대안 IV-7	270	325	341	356	372	389	406	424	442	460	480	499	520	541	562	593

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-24> 개별 주택(III) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	163	169	171	173	174	173	172	169	165	159	152	142	131	117	100	80
대안 I-8	163	164	153	131	90	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-9	163	164	153	131	90	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-8	163	125	113	90	48	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-9	163	125	113	90	48	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	163	203	193	172	133	78	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	163	203	193	172	133	78	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-25> 개별 주택(III) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
현행	39.5	41.0	43.0	45.1	47.4	49.8	52.4	55.2	58.1	61.2	64.6	68.1	71.9	75.9	80.2	84.8
대안 I-8	39.5	42.8	49.0	58.5	72.6	90.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-9	39.5	42.8	49.0	58.5	72.6	90.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-8	39.5	49.6	56.5	67.3	83.3	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-9	39.5	49.6	56.5	67.3	83.3	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	39.5	37.7	43.2	51.7	64.3	80.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	39.5	37.7	43.2	51.7	64.3	80.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 142백만원에서 2010년 300백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-26> 개별 주택(IV) 재산세 부과액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	619	804	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-8	619	835	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-9	619	835	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-8	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-9	619	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 IV-6	619	835	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-7	619	835	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-27> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액 추이 전망

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-8	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 I-9	810	853	898	944	991	1,039	1,089	1,141	1,194	1,249	1,305
대안 II-8	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 II-9	810	730	770	812	856	900	946	993	1,042	1,092	1,144
대안 IV-6	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467
대안 IV-7	810	977	1,025	1,075	1,126	1,178	1,233	1,289	1,346	1,405	1,467

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-28> 개별 주택(IV) 재산세 산출세액과 부과세액 간 차이

단위 : 천원

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	191	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-8	191	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 I-9	191	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-8	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 II-9	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-6	191	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대안 IV-7	191	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

<부표 4-29> 개별 주택(IV) 재산세 부과율 추이 전망

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	76.4	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-8	76.4	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 I-9	76.4	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-8	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 II-9	76.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-6	76.4	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대안 IV-7	76.4	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1)2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정
2)경기 성남시에 소재한 주택 가운데 공시가격이 2005년 438백만원에서 2010년 600백만원으로 상승한 한 주택을 대상으로 함

제5절 상한적용비중 추이 분석

<부표 4-30> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.2	42.1	36.8	33.3	30.4	28.0	26.0	24.4	23.1	21.9	21.0
대안Ⅰ-8	49.2	31.3	21.2	13.6	8.5	5.7	3.5	1.9	0.8	0.4	0.1
대안Ⅰ-9	49.2	31.3	21.2	13.6	7.8	4.2	1.4	0.5	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-8	49.2	21.7	15.6	10.1	6.6	4.1	2.3	1.0	0.6	0.2	0.1
대안Ⅱ-9	49.2	21.7	15.6	10.1	5.9	2.7	0.8	0.2	0.1	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	49.2	103.1	29.6	18.1	11.4	7.5	4.9	3.1	1.4	0.7	0.2
대안Ⅳ-7	49.2	103.1	29.6	18.1	10.2	5.7	2.5	0.7	0.2	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-31> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	49.0	41.5	35.7	32.0	29.4	27.4	25.8	24.4	23.2	22.3	21.5
대안Ⅰ-8	49.0	29.9	20.3	13.4	8.6	5.9	3.9	2.0	0.9	0.5	0.1
대안Ⅰ-9	49.0	29.9	20.3	13.4	7.8	4.3	1.5	0.5	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-8	49.0	20.9	15.4	10.2	6.8	4.5	2.6	1.1	0.6	0.2	0.1
대안Ⅱ-9	49.0	20.9	15.4	10.2	6.0	2.9	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0
대안Ⅳ-6	49.0	106.6	27.9	17.4	11.5	7.6	5.3	3.4	1.6	0.8	0.3
대안Ⅳ-7	49.0	106.6	27.9	17.4	10.1	5.7	2.6	0.8	0.2	0.1	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-32> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.8	58.2	56.9	54.6	47.5	39.7	32.0	28.2	25.0	21.8	19.9
대안Ⅰ-8	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.2	0.1
대안Ⅰ-9	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-8	60.8	36.0	21.2	10.6	5.8	1.2	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-9	60.8	36.0	21.2	10.6	5.8	1.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	60.8	76.9	55.9	29.5	12.8	7.0	1.6	0.4	0.3	0.2	0.2
대안Ⅳ-7	60.8	76.9	55.9	29.5	12.8	6.9	1.5	0.3	0.2	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-33> 대안별 상한적용비중 추이 전망(전국) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	18.7	11.4	7.4	4.8	1.5	0.9	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
대안Ⅰ-8	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-9	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-8	18.7	7.8	3.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-9	18.7	7.8	3.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-6	18.7	14.8	7.5	2.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-7	18.7	14.8	7.5	2.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-34> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	67.4	64.5	62.3	60.0	54.6	49.1	43.7	40.0	37.0	34.3	31.9
대안Ⅰ-8	67.4	58.7	39.6	17.7	6.7	3.7	2.5	1.8	1.1	0.8	0.3
대안Ⅰ-9	67.4	58.7	39.6	17.7	5.6	2.9	1.5	0.9	0.3	0.1	0.0
대안Ⅱ-8	67.4	38.9	21.7	8.7	4.2	2.7	2.0	1.3	0.9	0.4	0.2
대안Ⅱ-9	67.4	38.9	21.7	8.7	3.9	2.2	1.2	0.5	0.2	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	67.4	75.9	58.7	30.6	13.3	5.4	3.4	2.3	1.5	1.0	0.7
대안Ⅳ-7	67.4	75.9	58.7	30.6	10.9	4.0	2.1	1.1	0.5	0.2	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-35> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	78.9	77.3	75.8	74.4	72.1	69.9	68.3	66.1	64.2	62.9	61.5
대안Ⅰ-8	78.9	68.8	49.8	25.2	11.1	6.8	4.9	3.6	2.3	1.7	0.7
대안Ⅰ-9	78.9	68.8	49.8	25.2	9.0	5.0	2.9	1.7	0.5	0.2	0.0
대안Ⅱ-8	78.9	48.0	29.2	13.9	7.1	5.1	3.8	2.5	1.8	0.9	0.3
대안Ⅱ-9	78.9	48.0	29.2	13.9	6.5	4.0	2.2	1.0	0.2	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	78.9	86.0	70.1	40.9	21.6	9.5	6.4	4.7	3.1	2.2	1.5
대안Ⅳ-7	78.9	86.0	70.1	40.9	17.1	6.6	3.9	2.2	1.0	0.3	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-36> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	60.1	58.0	56.7	54.0	45.4	35.8	26.4	22.3	19.1	16.2	13.8
대안Ⅰ-8	60.1	55.4	32.6	11.2	2.4	0.9	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1
대안Ⅰ-9	60.1	55.4	32.6	11.2	2.4	0.8	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-8	60.1	31.9	14.5	3.3	1.3	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
대안Ⅱ-9	60.1	31.9	14.5	3.3	1.3	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	60.1	77.1	55.3	23.2	5.4	1.7	0.7	0.4	0.3	0.2	0.1
대안Ⅳ-7	60.1	77.1	55.3	23.2	5.4	1.6	0.6	0.4	0.2	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-37> 대안별 상한적용비중 추이 전망(서울) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	19.0	11.9	8.0	5.2	1.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.2	0.2
대안Ⅰ-8	19.0	11.3	6.1	1.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅰ-9	19.0	11.3	6.1	1.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-8	19.0	8.4	4.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅱ-9	19.0	8.4	4.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-6	19.0	14.8	8.1	2.5	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
대안Ⅳ-7	19.0	14.8	8.1	2.5	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-38> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 전체

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	79.9	76.0	72.5	70.2	67.9	65.7	63.7	62.1	60.3	58.9	57.6
대안Ⅰ-8	79.9	67.8	57.0	45.8	33.2	23.0	14.1	6.9	2.6	1.2	0.2
대안Ⅰ-9	79.9	67.8	57.0	45.8	30.8	17.0	5.0	1.3	0.2	0.1	0.1
대안Ⅱ-8	79.9	57.8	49.7	38.2	26.5	16.7	8.9	3.4	1.7	0.2	0.1
대안Ⅱ-9	79.9	57.8	49.7	38.2	23.6	10.5	2.6	0.3	0.1	0.1	0.1
대안Ⅳ-6	79.9	99.5	66.4	52.9	40.8	29.6	19.8	12.0	5.2	2.2	0.4
대안Ⅳ-7	79.9	99.5	66.4	52.9	37.2	22.9	9.6	2.3	0.3	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-39> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	81.8	77.9	74.1	71.6	69.3	67.1	65.2	63.8	62.3	61.0	59.7
대안Ⅰ-8	81.8	69.0	57.9	46.6	33.8	23.9	15.5	7.6	2.9	1.3	0.2
대안Ⅰ-9	81.8	69.0	57.9	46.6	31.2	17.2	5.4	1.5	0.1	0.1	0.0
대안Ⅱ-8	81.8	58.9	50.7	39.0	27.4	18.2	9.9	3.8	1.9	0.2	0.1
대안Ⅱ-9	81.8	58.9	50.7	39.0	24.2	11.4	2.9	0.3	0.1	0.1	0.0
대안Ⅳ-6	81.8	102.7	67.4	53.5	41.6	30.4	21.5	13.3	5.8	2.4	0.5
대안Ⅳ-7	81.8	102.7	67.4	53.5	37.6	22.9	10.2	2.5	0.3	0.1	0.1

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-40> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 3억원 초과 6억원 이하 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	74.6	71.5	71.3	70.7	67.3	64.3	61.9	58.4	52.5	49.4	48.1
대안Ⅰ-8	74.6	71.0	60.4	47.4	33.9	18.5	1.7	0.3	0.3	0.3	0.3
대안Ⅰ-9	74.6	71.0	60.4	47.4	33.9	18.3	1.7	0.3	0.3	0.3	0.3
대안Ⅱ-8	74.6	59.3	49.5	38.2	22.8	3.7	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅱ-9	74.6	59.3	49.5	38.2	22.8	3.7	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
대안Ⅳ-6	74.6	82.6	71.3	58.8	41.9	27.5	5.3	0.7	0.3	0.3	0.3
대안Ⅳ-7	74.6	82.6	71.3	58.8	41.9	27.3	5.2	0.4	0.3	0.3	0.3

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

<부표 4-41> 대안별 상한적용비중 추이 전망(경기) : 6억원 초과 주택

단위 : %

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
현행	18.1	7.4	2.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	11.5
대안Ⅰ-8	18.1	6.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅰ-9	18.1	6.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅱ-8	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅱ-9	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅳ-6	18.1	24.1	2.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5
대안Ⅳ-7	18.1	24.1	2.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5

주 : 2011년 이후 주택공시가격은 연평균 3% 증가한다고 가정

제6절 민감도 분석 : 주택공시가격 변동의 영향

1. 세수효과 및 부과율

<부표 4-42> 대안별 공시가격변화에 대한 부과액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	13,711	14,239	14,726	15,074	15,292	15,394	15,433	15,450	15,456	15,458	15,460
	1.5%	13,711	14,452	15,227	15,919	16,486	16,973	17,374	17,751	18,122	18,491	18,866
	3.0%	13,711	14,663	15,726	16,784	17,741	18,658	19,512	20,353	21,209	22,094	23,011
	4.5%	13,711	14,866	16,214	17,657	19,055	20,454	21,882	23,316	24,817	26,396	28,072
대안 I-9	0.0%	13,711	14,239	14,726	15,074	15,312	15,423	15,450	15,456	15,458	15,459	15,461
	1.5%	13,711	14,452	15,227	15,919	16,511	17,016	17,403	17,767	18,127	18,494	18,868
	3.0%	13,711	14,663	15,726	16,784	17,770	18,717	19,566	20,386	21,226	22,100	23,013
	4.5%	13,711	14,866	16,214	17,657	19,091	20,532	21,974	23,385	24,859	26,419	28,082

<부표 4-43> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액의 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,773	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091
대안 I-9	0.0%	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462	15,462
	1.5%	15,462	15,773	16,091	16,415	16,745	17,082	17,426	17,776	18,134	18,498	18,871
	3.0%	15,462	16,086	16,735	17,410	18,113	18,843	19,606	20,402	21,236	22,108	23,019
	4.5%	15,462	16,400	17,395	18,450	19,572	20,769	22,050	23,417	24,875	26,430	28,091

<부표 4-44> 대안별 공시가격변화에 대한 산출세액과 부과액의 차이 민감도(전국)

단위 : 억원

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	1,751	1,223	736	388	170	68	29	12	6	4	2
	1.5%	1,751	1,321	864	496	259	109	52	25	12	7	5
	3.0%	1,751	1,424	1,009	626	371	185	94	49	27	14	8
	4.5%	1,751	1,535	1,182	793	517	315	168	102	58	35	19
대안 I-9	0.0%	1,751	1,223	736	388	150	39	12	6	4	3	1
	1.5%	1,751	1,321	864	496	234	66	23	9	7	5	3
	3.0%	1,751	1,424	1,009	626	342	126	40	16	10	7	5
	4.5%	1,751	1,535	1,182	793	481	237	76	32	16	11	8

<부표 4-45> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(전국)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	88.7	92.1	95.2	97.5	98.9	99.6	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	91.6	94.6	97.0	98.5	99.4	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0
	3.0%	88.7	91.2	94.0	96.4	98.0	99.0	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0
	4.5%	88.7	90.6	93.2	95.7	97.4	98.5	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9
대안 I-9	0.0%	88.7	92.1	95.2	97.5	99.0	99.7	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	88.7	91.6	94.6	97.0	98.6	99.6	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	88.7	91.2	94.0	96.4	98.1	99.3	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0
	4.5%	88.7	90.6	93.2	95.7	97.5	98.9	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0

<부표 4-46> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(서울)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	91.2	94.9	98.0	99.4	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	94.4	97.5	99.2	99.6	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0
	4.5%	91.2	93.4	96.2	98.5	99.4	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9	100.0
대안 I-9	0.0%	91.2	94.9	98.0	99.4	99.7	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	1.5%	91.2	94.4	97.5	99.2	99.6	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	3.0%	91.2	93.9	97.0	98.9	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	4.5%	91.2	93.4	96.2	98.5	99.4	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0

<부표 4-47> 대안별 공시가격변화에 대한 부과율 민감도(경기)

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	76.6	81.2	86.6	92.1	96.7	98.8	99.5	99.8	99.9	99.9	100.0
	1.5%	76.6	80.6	85.4	90.7	95.2	98.2	99.2	99.7	99.9	99.9	99.9
	3.0%	76.6	79.9	84.2	89.2	93.6	97.1	98.7	99.4	99.7	99.9	99.9
	4.5%	76.6	79.2	83.0	87.6	91.9	95.4	97.8	98.8	99.4	99.7	99.9
대안 I-9	0.0%	76.6	81.2	86.6	92.1	97.1	99.4	99.8	99.9	99.9	99.9	100.0
	1.5%	76.6	80.6	85.4	90.7	95.7	99.0	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9
	3.0%	76.6	79.9	84.2	89.2	94.1	98.1	99.5	99.8	99.9	99.9	99.9
	4.5%	76.6	79.2	83.0	87.6	92.4	96.5	99.1	99.7	99.9	99.9	99.9

2. 상한적용비중

<부표 4-48> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	49.2	27.8	17.4	10.1	6.0	3.2	1.4	0.6	0.2	0.1	0.1
	1.5%	49.2	29.5	19.1	11.7	7.3	4.4	2.3	1.0	0.4	0.1	0.1
	3.0%	49.2	31.3	21.2	13.6	8.5	5.7	3.5	1.9	0.8	0.4	0.1
	4.5%	49.2	34.0	24.2	16.0	10.4	7.1	4.9	3.4	1.7	0.8	0.5
대안 I-9	0.0%	49.2	27.8	17.4	10.1	5.4	1.9	0.5	0.1	0.1	0.0	0.0
	1.5%	49.2	29.5	19.1	11.7	6.6	2.9	0.8	0.2	0.1	0.0	0.0
	3.0%	49.2	31.3	21.2	13.6	7.8	4.2	1.4	0.5	0.1	0.1	0.0
	4.5%	49.2	34.0	24.2	16.0	9.3	5.5	2.6	0.8	0.2	0.1	0.1

<부표 4-49> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	49.0	26.5	17.1	10.3	6.1	3.5	1.5	0.6	0.2	0.1	0.1
	1.5%	49.0	28.1	18.6	11.9	7.5	4.7	2.5	1.0	0.5	0.1	0.1
	3.0%	49.0	29.9	20.3	13.4	8.6	5.9	3.9	2.0	0.9	0.5	0.1
	4.5%	49.0	32.6	22.3	15.4	10.5	7.4	5.3	3.8	1.9	0.9	0.5
대안 I-9	0.0%	49.0	26.5	17.1	10.3	5.5	2.0	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0
	1.5%	49.0	28.1	18.6	11.9	6.7	3.1	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0
	3.0%	49.0	29.9	20.3	13.4	7.8	4.3	1.5	0.5	0.1	0.1	0.0
	4.5%	49.0	32.6	22.3	15.4	9.2	5.5	2.7	0.8	0.2	0.1	0.1

<부표 4-50> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 3억 초과 6억 이하 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	60.8	52.4	24.4	9.7	5.6	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1
	1.5%	60.8	53.8	29.2	12.7	6.8	1.2	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.2	0.1
	4.5%	60.8	57.7	49.6	25.1	11.5	6.0	1.7	0.6	0.4	0.3	0.5
대안 I-9	0.0%	60.8	52.4	24.4	9.7	5.6	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1
	1.5%	60.8	53.8	29.2	12.7	6.8	1.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
	3.0%	60.8	55.9	36.8	18.4	9.0	4.5	0.6	0.3	0.2	0.1	0.1
	4.5%	60.8	57.7	49.6	25.1	11.5	6.0	1.6	0.4	0.3	0.2	0.1

<부표 4-51> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(전국) : 6억 초과 주택

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	18.7	9.6	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	10.0	5.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	11.2	6.4	1.7	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
대안 I-9	0.0%	18.7	9.6	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	1.5%	18.7	10.0	5.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	3.0%	18.7	10.7	5.6	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4.5%	18.7	11.2	6.4	1.7	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0

<부표 4-52> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(서울) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	67.4	53.5	26.8	8.9	3.9	2.4	1.4	0.9	0.4	0.1	0.1
	1.5%	67.4	56.1	32.9	12.9	4.9	2.9	2.0	1.2	0.8	0.3	0.1
	3.0%	67.4	58.7	39.6	17.7	6.7	3.7	2.5	1.8	1.1	0.8	0.3
	4.5%	67.4	61.7	48.8	23.9	10.5	5.0	3.4	2.4	1.7	1.2	0.8
대안 I-9	0.0%	67.4	53.5	26.8	8.9	3.6	1.8	0.9	0.2	0.1	0.0	0.0
	1.5%	67.4	56.1	32.9	12.9	4.3	2.3	1.2	0.5	0.1	0.0	0.0
	3.0%	67.4	58.7	39.6	17.7	5.6	2.9	1.5	0.9	0.3	0.1	0.0
	4.5%	67.4	61.7	48.8	23.9	8.2	3.8	2.2	1.2	0.7	0.2	0.1

<부표 4-53> 대안별 공시가격변화에 대한 상한적용비중의 민감도(경기) : 전체

단위 : %

대안	공시가격 변화율	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
대안 I-8	0.0%	79.9	63.6	52.2	38.2	24.0	12.7	5.0	1.7	0.2	0.1	0.1
	1.5%	79.9	65.7	54.3	42.0	29.3	17.7	8.8	3.2	1.2	0.2	0.1
	3.0%	79.9	67.8	57.0	45.8	33.2	23.0	14.1	6.9	2.6	1.2	0.2
	4.5%	79.9	70.2	60.1	49.8	38.6	28.5	19.8	13.8	6.4	2.7	1.6
대안 I-9	0.0%	79.9	63.6	52.2	38.2	21.6	6.9	1.6	0.2	0.1	0.1	0.0
	1.5%	79.9	65.7	54.3	42.0	26.6	11.3	2.6	0.3	0.1	0.1	0.1
	3.0%	79.9	67.8	57.0	45.8	30.8	17.0	5.0	1.3	0.2	0.1	0.1
	4.5%	79.9	70.2	60.1	49.8	35.4	21.9	10.0	2.5	0.4	0.1	0.1