

정책연구 2006-07

참여정부의 부동산 정책 평가와 향후 전망

조 경 엽

참여정부의 부동산 정책 평가와 향후 전망

1판1쇄 인쇄/2006년 12월 11일
1판1쇄 발행/2006년 12월 15일

발행처 · 한국경제연구원
발행인 · 노성태
편집인 · 노성태

등록번호 · 제318-1982-000003호
(150-756) 서울특별시 영등포구 여의도동 28-1 전경련회관
전화(대표)3771-0001 (직통)3771-0057 팩시밀리 785-0270~1
<http://www.keri.org/>

© 한국경제연구원, 2006

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

목 차

| | |
|-----------------------------------|----|
| <요 약> | 9 |
| I. 서 론 | 23 |
| II. 주택가격 변동요인과 추이 | 26 |
| 1. 주택가격 변동요인 | 26 |
| 2. 참여정부의 부동산 정책과 주택가격 변동 | 27 |
| III. 참여정부의 부동산 정책 | 32 |
| 1. 참여정부의 부동산 정책 | 32 |
| 2. 종합부동산세 | 37 |
| 3. 양도소득세 | 40 |
| 4. 기반시설부담금 | 41 |
| 5. 개발부담금제도 | 42 |
| 6. 11.15 부동산대책의 주택공급 확대 방안 | 43 |
| 7. 11.15 부동산대책의 수요관리 방안 | 47 |
| IV. 참여정부의 부동산 정책 평가 | 48 |
| 1. 종합부동산세 평가 | 48 |
| (1) 세대단위합산과세의 위헌성 | 48 |
| (2) 원본 침해 소지가 있는 과도한 보유세 부담 | 48 |
| (3) 이중과세 문제 | 50 |
| (4) 지방분권화와의 상충문제 | 51 |
| 2. 양도소득세 평가 | 52 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 3. 개발이익 환수제도 평가 | 54 |
| 4. 공영개발과 분양가규제제도 평가 | 55 |
| 5. 후분양제에 대한 평가 | 56 |
| 6. 원가공개에 대한 평가 | 56 |
| 7. 11.15 부동산대책 평가 | 58 |
| 8. 참여정부의 부동산 정책의 부작용 사례 | 59 |
| (1) 지방 미분양 발생 | 61 |
| (2) 전세대란 | 62 |
| (3) 공공택지의 고가 분양에 따른 집값 상승 | 64 |
| V. 부동산시장의 전망 | 66 |
| 1. 주택가격 단기 전망 | 66 |
| 2. 주택가격에 대한 중장기 전망 | 67 |
| VI. 정책제언 | 69 |
| 참고문헌 | 71 |
| 부 록 | 72 |

표 목 차

| | |
|--|----|
| <표 1> 2006년도 주택매매가격 지수 상승률 | 3 |
| <표 2> 종합부동산세 과세대상 및 기준금액 | 7 |
| <표 3> 종합부동산세 세율: 주택 | 8 |
| <표 4> 종합부동산세 세율: 종합합산토지 | 8 |
| <표 5> 종합부동산세 세율: 별도합산토지 | 9 |
| <표 6> 종합부동산세 연도별 적용비율 | 9 |
| <표 7> 부동산 양도소득세율 | 4 |
| <표 8> 수도권 주택건설 물량 추정 | 4 |
| <표 9> 11.15대책에 따른 주택공급량 변화 | 5 |
| <표 10> 분양가 인하 내역 | 6 |
| <표 11> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2007년도) | 50 |
| <표 12> 양도소득세 부담수준 | 3 |
| <표 13> 분양가액 4억원 신축아파트 분양사례: 경기도 판교 필하우스 33평형 | 54 |
| <표 14> 분양가액 14억원 재건축 분양사례: 반포주공아파트 19평에서 35평으로 증축 | 55 |
| <표 15> 공공택지 분양가 공개 항목 | 5 |
| <표 16> 토지보상비 | 6 |
| <표 17> 전세간 상승률 | 6 |
| <표 18> 공공택지 분양가 현황 | 6 |

부 록

A.1 보유세 부담

| | |
|--|----|
| <표A.1-1> 주택의 보유과세 부담수준 및 부담률 계산(50억원의 경우) | 72 |
| <표A.1-2> 주택 가격별 보유세 부담(2006년도) | 73 |
| <표A.1-3> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2006년도) | 73 |
| <표A.1-4> 주택 가격별 보유세 부담(2007년도) | 74 |
| <표A.1-5> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2007년도) | 74 |
| <표A.1-6> 주택 가격별 보유세 부담(2008년도) | 75 |
| <표A.1-7> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2008년도) | 75 |
| <표A.1-8> 주택 가격별 보유세 부담(2009년도) | 76 |
| <표A.1-9> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2009년도) | 76 |
| <표A.1-10> 주택 가격별 보유세 부담(2010년도) | 77 |
| <표A.1-11> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2010년도) | 77 |
| <표A.1-12> 주택 가격별 보유세 부담(2017년도) | 78 |
| <표A.1-13> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2017년도) | 78 |
| <표A.1-14> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2006년도) | 79 |
| <표A.1-15> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2006년도) | 79 |
| <표A.1-16> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2007년도) | 80 |
| <표A.1-17> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2007년도) | 80 |
| <표A.1-18> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2008년도) | 81 |
| <표A.1-19> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2008년도) | 81 |
| <표A.1-20> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2009년도) | 82 |
| <표A.1-21> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2009년도) | 82 |
| <표A.1-22> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2010년도) | 83 |
| <표A.1-23> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2010년도) | 83 |
| <표A.1-24> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2016년도) | 84 |
| <표A.1-25> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2016년도) | 84 |

| | |
|--|----|
| <표A.1-26> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2006년도) | 85 |
| <표A.1-27> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2006년도) | 85 |
| <표A.1-28> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2007년도) | 85 |
| <표A.1-29> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2007년도) | 86 |
| <표A.1-30> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2008년도) | 86 |
| <표A.1-31> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2008년도) | 86 |
| <표A.1-32> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2009년도) | 87 |
| <표A.1-33> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2009년도) | 87 |
| <표A.1-34> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2010년도) | 87 |
| <표A.1-35> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2010년도) | 88 |
| <표A.1-36> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2016년도) | 88 |
| <표A.1-37> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2016년도) | 88 |

A.2 양도소득세 부담수준 추정

□ 1가구 1주택에 대한 양도소득세 계산

| | |
|---------------------|----|
| - 주택 보유기간 3년 | 89 |
| - 주택 보유기간 5년 | 90 |
| - 주택 보유기간 10년 | 92 |
| - 주택 보유기간 15년 | 93 |

□ 1가구 2주택에 대한 양도소득세 계산

| | |
|--------------------------|----|
| - 보유기간 3년(1가구 2주택) | 95 |
| - 보유기간 3년(1가구 3주택) | 96 |

그림 목 차

| | |
|---|----|
| <그림 1> 시장금리, 주택가격, 전세가격 | 0 |
| <그림 2> 은행 대출자산 구성의 추이 | 7 |
| <그림 3> 강남3구(강남, 서초, 송파)와 강북3구(강북, 노원, 도봉)의 주택가격 추이 | 28 |
| <그림 4> 수도권 지역별 주택가격 추이 | 9 |
| <그림 5> 서울지역 주택가격 추이 | 0 |
| <그림 6> 수도권 지역별 최근 주택가격 추이 | 0 |
| <그림 7> 주택건설 및 택지지정 물량 추이 | 4 |
| <그림 8> 참여정부의 부동산 정책의 부작용 사례 | 0 |
| <그림 9> 지방의 미분양 주택수 | 6 |
| <그림 10> 평당 보상비 | 0 |
| <그림 11> 전세가격 변동추이 | 6 |

<요 약>

1. 서 론

- 참여정부의 부동산 정책은 과도한 개발이익이나 불로소득을 국가가 적극적으로 나서서 환수하는 것이 부동산가격 안정과 사회적 정의를 실현하는 최선의 길이라는 정책이념에 기초하고 있음.
 - 분양가규제, 주택공영개발, 종합부동산세 도입, 양도세중과, 토지이용규제 강화, 개발이익 환수 등 참여정부의 모든 부동산 정책은 이러한 이념의 산물

- 특정지역, 특정계층을 목표로 한 수요억제 및 공급억제 정책은 오히려 이들 지역의 주택가격을 더욱 상승시키는 부작용을 초래
 - 수요억제정책과 민영개발의 주택공급 억제정책은 실수요자의 주거복지를 오히려 악화시킬 뿐만 아니라 공급이 탄력적으로 움직이지 못하게 함으로써 주거선호지역의 주택가격을 더욱 부추기는 원인이 되고 있음.

- 빈번한 대책에도 불구하고 주택가격은 지속적으로 상승함에 따라 정책에 대한 불신이 높아졌고 이러한 불신은 주택수요를 부추기는 결과를 초래
 - 개발이익과 불로소득 환수정책은 주택관련 프리미엄을 단지 공공부문이 갖는다는 차이만 있을 뿐 주택가격 안정에는 도움이 되지 않는다는 믿음을 국민에게 심어주었음.
 - 이러한 정책에 대한 불신은 잠재적 실수요자뿐만 아니라 가수요자의 구매 동기를 부추겨 주택선호지역뿐만 아니라 수도권 전 지역으로 주택가격이 상승하는 결과를 초래

- 최근의 주택가격 폭등 현상을 막기 위해 발표한 11.15대책의 효과도 매우

불확실한 상태임.

- 주택공급량 증가는 장기적으로 주택가격 안정에 기여할 것으로 평가되나,
- 수급시기와 지역간 수급 불균형이 예상되고, 공공택지 조성을 위한 토지보상비가 다시 주택선호지역의 부동산시장으로 유입될 가능성이 높아 보여 주택가격이 일시 안정 후 폭등하는 현상이 또다시 재현될 가능성이 높음.

II. 주택가격 변동요인과 추이

- 외환위기 이후 주택금융시장이 발달함에 따라 이자율이 주택가격의 주요한 결정 요인으로 작용하기 시작함.
 - 외환위기 이전에는 부동산시장과 금융시장의 연계가 매우 낮았으나, 외환위기 이후 금융기관들의 주택담보대출에 대한 영업 강화, 저금리로 인해 주택수요가 증가함에 따라 주택가격이 상승하게 되었음.
 - 주택보급률이 선진국 수준에 달함에 따라 주택의 수요가 양적인 측면보다 질적인 측면을 중시하는 행태로 변화하기 시작함.
- 주택시장이 차별적으로 발달함에 따라 금리, 조세 등의 외생적 변화에 대한 주택가격도 지역별, 규모별, 유형별로 차별적 반응을 보이게 됨.
 - 종합부동산세가 도입되는 10.29대책은 수요자들에게 보유세가 강화될 거라는 믿음을 줌으로써 주택가격이 일정기간 전반적인 약세를 보임.
 - 그러나 강남을 비롯한 주거선호지역의 경우 교육여건과 같은 우수한 주거환경으로 인해 주택수요의 지속적인 증가를 보였으며,
 - 같은 기간 “국토계획법”의 제정에 따른 수도권 토지이용규제의 강화, “도시및주거환경정비법”의 제정에 따른 재건축규제 강화 등의 공급규제가 맞물려 다른 지역과는 차별적인 수요·공급 조건이 형성됨.

- 10.29대책 이후에도 8.31대책과 후속대책인 3.30대책에서도 보유세 및 양도세 강화를 통한 수요억제 정책과 재건축규제 강화 등 공급규제를 더욱 강화하였음에도 불구하고 일시적 안정세를 보이다가 다시 급등하는 현상이 재현되었음.
- 최근의 주택가격 폭등현상이 나타나기 이전까지 참여정부의 부동산 정책은 강남 등 주거선호지역의 가격을 지속적으로 상승시키고 비 인기지역 주택의 상대적 가치를 하락시키는 결과를 초래하였다고 할 수 있음.
- 그러나 2006년 9월 이후 주거선호지역은 물론 수도권 전 지역의 주택가격이 폭등하는 현상이 발생하고 있는데, 이는 공급물량의 지속적 감소와 정부 정책에 대한 불신 등으로 불안심리가 확산된 데 기인하고 있음.

III. 참여정부의 부동산 정책

- 참여정부의 부동산 정책은 보유세 및 양도세 강화와 같은 부동산 세부담 증가로 수요를 억제하는 동시에 토지이용규제 및 재건축규제의 강화를 통해 민간개발을 통한 공급을 억제하는 대신 공공성이 강한 공영개발을 통해 공급을 확대하는 정책으로 요약할 수 있음.
 - 2003. 5. 23 주택시장 안정대책
 - 2003. 9. 5 주택시장 안정대책
 - 2003. 10. 29 주택시장 안정 종합대책
 - 2004년의 부동산대책(10.29대책의 시행 및 보완에 목적이 있음)
 - 8.31 부동산종합대책: 2005년 8월 31일
 - 종합부동산세 강화, 양도소득세 강화, 실거래가 기준 과세, 주택공급의 공공성 강화, 개발이익 환수, 분양가규제, 분양권 전매제한 강화
 - 3.30대책: 2006년 3월 30일
 - 재건축규제 강화 및 주택담보대출 기준 강화

- 11.15 부동산대책: 2006년 11월 15일
 - 공급확대, 분양가 인하. LTV 규제 강화와 DTI 규제 수도권 투기과열지구로 확대 적용

IV. 참여정부의 부동산 정책 평가

1. 종합부동산세 평가

- 누진구조인 종부세 세대단위합산과세의 위헌성 문제 대두
 - 누진구조의 종부세 세대단위합산과세는 혼인과 가족생활에 부당한 차별적 불이익을 주게 되는 위헌요소 내포

- 현행 보유세는 너무 과도하여 부동산의 수익권을 몰수하는 지경에 이르고 있고 심지어 원본을 침해하는 수준에 달하고 있음.
 - 2007년을 기준으로 볼 때 재산가액이 20억원 이상인 경우 실효세율이 1%를 상회하고 주택공시가격이 50억원인 경우 약 1.7%에 달함.
 - 주택공시가격이 증가할수록 기대소득의 절반 이상을 세금으로 내는 경우가 많으며, 50억원을 초과할 경우 세금이 기대소득을 초과하여 원본을 침해하는 경우가 발생함.

- 과도한 보유세는 순수 주거목적의 주택소유자(특히, 노인계층)의 주거·복지 환경을 크게 악화시킬 우려
 - 과도한 보유세는 거래가격 상승으로 기준금액을 초과한 거주자들에게 기준금액 이하의 주택으로 주거형태 변화를 유도

- 종합부동산세는 동일 과세물건에 대해 보유와 양도단계에서 이중으로 과세한다는 논란의 소지가 있음.
 - 일반적으로 재산세는 미실현 이익에 대한 과세로서 수익세적 성격을 갖

는데, 보유기간 동안 보유세를 과세한 후 양도 시에 다시 양도차익에 대해 과세함으로써 동일 과세물건(보유기간에 발생한 수익)에 대해 중복과세함.

- 지방세를 국세화하는 것은 보유세의 지역밀착형 특성을 무시하는 것으로서, 조세의 기본논리나 경제 이론적 합리성이 결여된 것으로 평가됨.
- 종합부동산세의 교부기준이 매우 포괄적이고 자의적 해석이 가능하여 지방분권화를 천명한 참여정부의 정책방향과 배치되는 것으로 평가됨.

2. 양도소득세 평가

- 세율과 세부담 측면에서 위험적 소지를 안고 있음.
 - 부과대상 재산에 대한 조세부담 총액이 50%를 초과하게 된다면 「반액과세의 원칙」에 위배되어 위험판정을 받을 수 있음.
- 1세대 2주택 이상 보유자가 주택을 양도할 때 양도차익의 50~60%에 달하는 높은 세부담에 직면
 - 과도한 양도소득세는 주택수요를 억제하여 가격안정에 기여하는 측면도 있지만 동결효과로 인해 거래를 위축시키고 장기적으로 공급 감소를 가져와 수요가 증가하는 주거선호지역의 경우 지속적 가격 상승의 한 원인으로 작용하게 됨.

3. 개발이익 환수제도 평가

- 개발이익 환수를 위해 도입된 기반시설부담금액과 개발부담금은 분양가 상승요인으로 작용할 뿐만 아니라 주택공급을 억제할 것으로 전망
 - 경기도 판교의 분양가액 4억원의 신규 아파트의 경우 기반시설부담금으

로 인한 분양가는 약 6.3% 상승할 것으로 추정

- 반포주공아파트 재건축의 경우는 기반시설부담금과 개발부담금이 분양가에 차지하는 비율은 약 12.2%에 달할 것으로 추정

- 과도한 조세외적인 부담은 조세저항을 불러올 우려가 있으며 민간건설경기를 크게 위축시킬 뿐만 아니라 수요자의 부담도 가중시킬 우려가 큼.

4. 공영개발과 분양가규제제도 평가

- 주택가격 안정에 기여하지 못하면서 주택산업의 침체와 창의성 및 생산성 저하를 초래

- 택지개발, 주택건설, 분양, 임대까지 공공기관이 담당할 경우 주택의 품질 및 다양성이 저하될 수 있으며, 시장수요에 탄력적으로 대응하지 못하는 문제를 야기할 수 있음.

- 분양가 자율화와 분양가규제의 차이는 분양프리미엄을 누가 갖는가의 문제일 뿐 주택가격 안정과는 무관한 문제이며, 이는 민간건설투자를 위축시키고 공공부문의 지나친 비대화를 초래하여 주택산업의 생산성 저하를 초래할 수 있음.

5. 후분양제에 대한 평가

- 후분양제가 도입되면 원가검증이 용이하고, 수요자의 구매력이 향상되고, 업체도산에 따른 피해를 줄일 수 있으며, 아파트 품질이 개선될 것으로 기대하고 있음.

- 더욱이 후분양제는 원가공개의 투명성을 확보할 수 있어 주택가격 안정에 기여할 수 있다고 주장

- 그러나 초기의 사업비용 증가로 분양가가 상승하고, 자금 여력이 약한 중소

업체의 파산, 목돈 마련이 어려운 서민들의 부담이 증가할 가능성이 있음.

- 또한 분양원가에 대한 정확한 정보를 얻기가 어려울 뿐만 아니라 선물시장의 역할을 담당하던 선분양 아파트가 후분양으로 전환되면 수급균형이 더디게 이루어지고 가격 또한 불안정하게 움직일 가능성이 있음.

6. 원가공개 대한 평가

- 분양원가 공개는 분양가의 투명성을 확보함으로써 고분양가에 따른 집값 상승을 억제하는 장점을 가질 수 있음.
- 그러나 분양시점에서 원가를 정확히 예측할 수도 없을뿐더러 민간주택까지 분양원가를 공개하는 것은 시장원리에 어긋난다고 주장
- 원가와 이윤산정에 불확실성이 존재하는 한 정부의 개입이 불가피하고 정부가 임의적으로 분양원가를 낮게 산정한다면 주택공급이 감소하여 주택가격이 상승할 가능성이 높음.

7. 11.15 부동산대책 평가

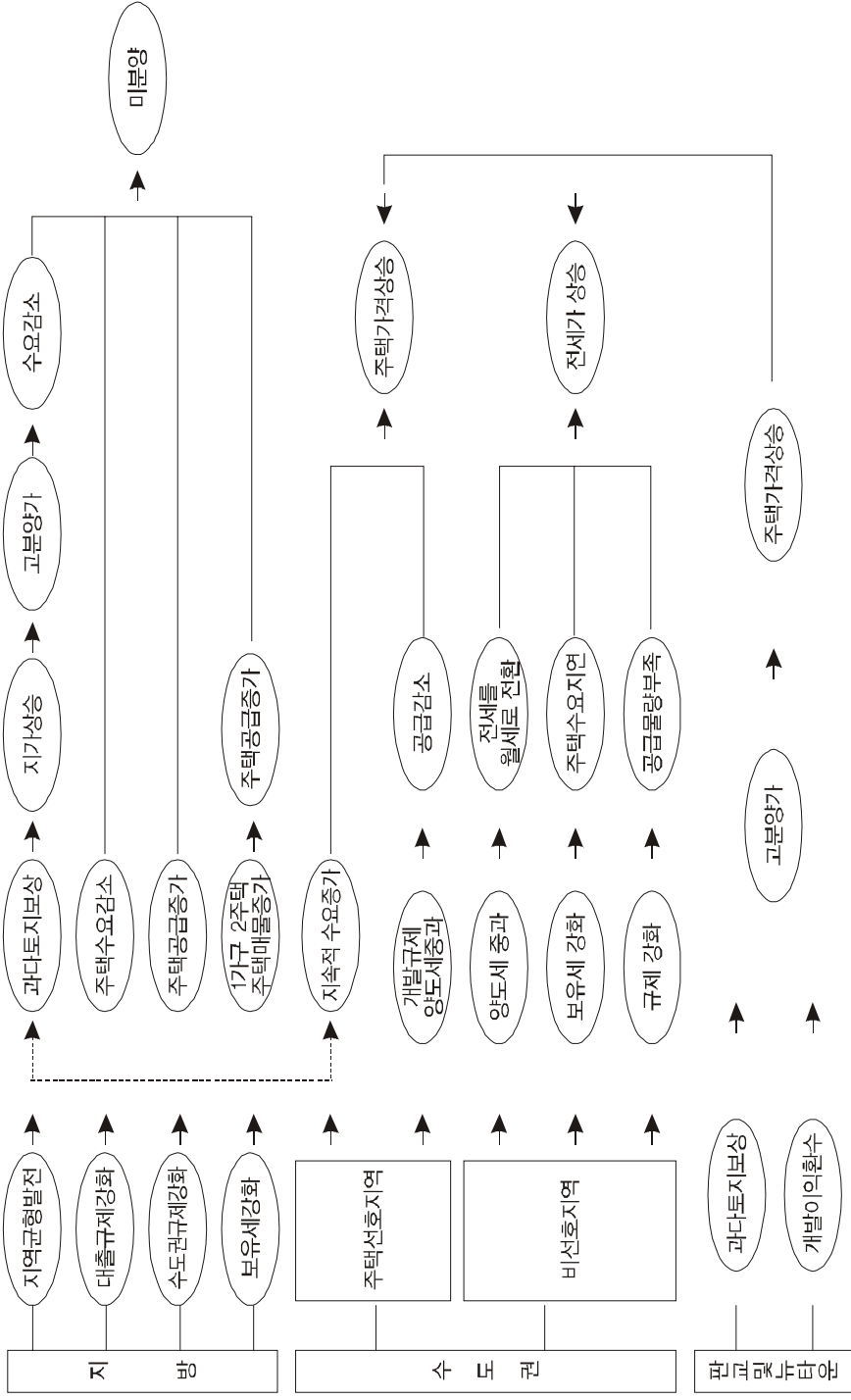
- 주택공급 확대정책에 대한 평가
 - 주택공급량 증가는 장기적으로 주택가격 안정에 기여할 것으로 평가되나, 수급시기와 수급지역간의 불균형으로 인한 단기적인 가격인상과 주거선호지역의 지속적인 가격상승 요인을 배제할 수 없음.
 - 특히 공공택지 조성을 위한 토지보상비가 다시 주거선호지역의 부동산시장으로 유입될 가능성이 높고, 재개발 및 재건축 규제로 인해 민간택지공급이 정부의 계획에 미달할 경우 주거선호지역의 주택가격 상승은 지속될 가능성이 높음.
 - 공급확대에도 불구하고 2006년과 2007년의 공급량은 수요를 밀돌고 있

고, 이사철을 맞아 전세가격이 상승한다면 수요자의 불안심리로 인해 지난 8.31대책 이후에 보았던 주택가격이 일시적으로 안정세를 보이다가 다시 급등하는 현상이 재현될 가능성이 있음.

□ 대출규제를 통한 수요관리 정책에 대한 평가

- LTV를 강화하고 DTI 대상지역을 확대함으로써 단기적으로 수요억제 효과가 기대됨.
- 그러나 투기과열지구는 6억원 이상 주택(약 5,780가구 추정)이 많지 않아 실질적인 효과는 크지 않을 뿐만 아니라 6억원 이하의 주택으로 수요가 몰려 중소형 주택을 중심으로 한 가격 폭등현상이 확산될 가능성도 있음.
- 더욱이 시중은행이나 제2금융권과 달리 지방자치단체의 감독을 받는 대부업체로 대출수요가 몰린다면 대출규제 강화로 인한 효과는 크지 않을 전망이다.

8. 참여정부의 부동산 정책으로 인한 부작용 사례



V. 부동산시장의 전망

1. 주택가격 단기 전망

- 경기둔화, 금리인상, 건설경기 위축, 부동산 정책의 본격적 시행, 주택공급 확대계획 발표, 대출규제 등 전반적인 여건은 하반기의 주택가격 안정세에 기여할 것으로 평가됨.
- 그러나 정부정책에 대한 불신, 이사철 도래에 따른 전세가 상승, 11.15대책의 실질적 효과미약 등의 요인으로 인해 지난 과거와 같이 대책 발표 후 일시적으로 가격이 안정되다가 다시 폭등하는 현상이 재연될 가능성도 배제할 수 없음.
 - 수급시기와 지역의 불균형으로 인해 2~3년간 주택가격 상승이 지속될 거라는 기대심리가 확산될 가능성이 높음.
 - 시중은행이나 제2금융권 대신 대부업체의 대출이 증가할 것으로 전망
 - 대출규제가 없는 6억원 이하의 주택으로 수요가 몰려 중소형 주택을 중심으로 한 가격 폭등현상이 확산될 가능성도 있음.
 - 재개발 및 재건축 규제가 그대로 유지되고 있어 신규택지를 통해 공급이 불가능한 주거선호지역의 주택가격 상승은 단기적으로도 지속될 전망

2. 주택가격에 대한 중장기 전망

- 정부의 공급확대 계획이 차질 없이 진행된다면 2~3년 후의 주택가격은 안정세를 유지할 전망이나 재건축 및 재개발에 대한 규제가 폐지되지 않는 한 주거선호지역의 주택가격 상승은 불가피할 전망
 - 신규 택지공급이 어려운 지역에서 신규 주택공급의 역할을 담당해 왔던 재건축의 역할 축소는 수요가 증가하는 지역의 경우 공급이 탄력적으로 대응하지 못하여 경쟁가격보다 훨씬 높은 수준의 주택가격이 형성될 전망

- 이와 같은 규제는 비효율성의 측면에서뿐만 아니라 지속적인 공급부족에 대한 기대감을 조성하여 주택가격을 더욱 상승시키는 요인으로 작용

VI. 정책제언

- 사회적 불평등과 사회적 갈등은 불로소득을 야기하는 부동산으로부터 발생한다는 인식하에 불로소득을 국가가 적극 환수하는 정책기조에서 벗어나, 부동산시장도 거시경제를 이루는 하나의 시장으로 간주하는 인식전환이 요구됨.
 - 부동산 정책이 효과를 거두기 위해서는 자금이 생산적인 투자처를 찾아 움직일 수 있는 환경을 조성하는 데 역점을 두어야 함.
- 원본 침해소지가 높은 종부세를 인하하는 동시에 이를 지방세로 환원
 - “보유세 인상, 거래세 인하”의 정책기조를 유지하되 세수중립을 유지하는 수준에서 “응익성”과 “응능성”에 따라 지방자치단체가 자율적으로 세율을 조정토록 하는 것이 바람직함.
 - 종부세 환원으로 지역간 부익부 빈익빈 문제는 지방세 조정, 지방교부금, 지방양여금, 국고보조금 교부금제도 개선을 통해 해결하는 것이 바람직함.
- 양도소득세를 인하하거나 납부시기를 이연시켜줌으로써 부동산거래를 촉진
 - 현행 양도소득세는 “반액과세” 원칙에 위배되어 위헌 소지가 있어 양도세를 인하할 필요성이 있음.
 - 부동산을 팔고 넓은 평수나 같은 수준의 부동산을 구매할 경우 양도차익에 대한 소득을 이연시켜 주는 제도를 도입
- 탄력적 공급을 저해하는 토지이용규제 및 재건축규제를 완화

- 기반시설부담금과 개발부담금은 민간건설경기를 크게 위축시킬 뿐만 아니라 분양가의 상승요인으로 작용하여 수요자의 부담을 가중시킴.
- 분양프리미엄을 공공부문으로 이전시키는 채권입찰제 및 분양가규제를 제고
 - 채권입찰제, 분양원가 공개보다는 공공택지 분양 시 경매를 통해 이를 민간건설업자에 분양하는 것이 보다 시장원리에 부합됨. (예: 용인 흥덕지구)
- 무주택자의 담보대출 비율을 완화하고 다주택자의 대출규제를 강화하는 선별적 규제로 전환

참여정부의 부동산 정책 평가와 향후 전망

- Ⅰ. 서론
 - Ⅱ. 주택가격 변동요인과 추이
 - Ⅲ. 참여정부의 부동산 정책
 - Ⅳ. 참여정부의 부동산 정책 평가
 - Ⅴ. 부동산시장의 전망
 - Ⅵ. 정책제언
- 참고문헌

I. 서론

- 외환위기로 급락했던 부동산가격은 이자율하락과 부동산금융시장의 확대
로 급반등하였고 특히 일부지역을 중심으로 한 차별적인 급등세로 인해 거
품붕괴의 우려가 확산되어 왔음.

- 이에 참여정부는 부동산시장의 안정을 도모하고자 보유세 및 양도세 강화
등을 골자로 한 10.29대책, 8.31 부동산종합정책, 3.30대책 등 여러 차례에
걸친 부동산대책을 발표하였음.
 - 2003년 10.29대책의 가장 중요한 특징은 보유세제 강화를 위한 구체적인
대책으로 종합부동산세의 도입이 추진되었다는 점임.
 - 2005년 8.31정책은 종합부동산세를 한층 더 강화함과 더불어 양도세 중
과를 통해 투기이익을 환수하고 부동산거래 관련 과세를 실거래가 기준
으로 한 것이 특징임.
 - 2006년 3.30대책은 재건축 개발이익 환수를 위한 개발부담금 부과, 부동
산가격 불안에 따른 리스크관리 강화를 위한 주택담보대출에 대한 규제
강화 등 수요억제책을 강화한 것이 특징으로 수요억제를 통해 가격안정
을 도모하겠다는 정책의지를 확고히 함.

- 대책이 발표될 때마다 주택가격은 안정세를 보이는 듯하다가 다시 급반등
하는 추세가 되풀이되어 왔으며 최근 전세대란에 이어 주택가격이 폭등하
는 현상이 또다시 재현되자 정부는 금융규제와 공급확대를 골자로 하는
2006년 11.15대책을 다시 발표하기에 이르렀음.
 - 주택공급량 증가는 장기적으로 주택가격 안정에 기여할 것으로 평가되
나, 수급시기와 수급지역간의 불균형, 그리고 공공택지 조성을 위한 토지
보상비가 다시 주택선호지역의 부동산시장으로 유입될 가능성이 높아 또
다시 주택가격이 폭등할 가능성을 배제하기 힘든 상태임.

- 재개발 및 재건축 규제가 남아 있기 때문에 주택공급의 약 50%를 차지하는 민간택지 공급이 정부의 계획과 달리 감소할 가능성이 높음.
 - 공급확대에도 불구하고 2006년과 2007년의 공급량은 수요를 밀돌고 있고, 이사철을 맞아 전세가격이 상승한다면 수요자의 불안심리로 인해 지난 8.31대책 이후에 보았던 주택가격이 일시적으로 안정세를 보이다 다시 급등하는 현상이 재현될 가능성이 있음.
- 참여정부의 부동산 정책은 내재적 모순을 내포한 국토균형발전과 병행 추진됨에 따라 출발부터 실패가 예견된 정책으로 평가되고 있음.
- 행정복합도시, 기업도시, 혁신도시 등 균형발전의 명분으로 지급된 토지보상금이 수도권 특히 주거선호지역의 주택수요로 몰리면서 이들 지역을 중심으로 주택가격이 급상승하고 이러한 상승세가 기타 지역으로 확산되는 결과를 가져왔음.
- 과도한 개발이익이나 불로소득을 국가가 적극적으로 나서서 환수하는 것이 부동산가격 안정과 사회적 정의를 실현하는 최선의 길이라는 정책이념에 대한 근본적인 수정이 요구되고 있음.
- 우리 사회가 당면하고 있는 사회적 불평등과 사회적 갈등은 불로소득을 야기하는 부동산으로부터 발생한다는 인식에서 출발하고 있음.
 - 분양가규제, 주택공영개발 도입, 중부세 도입, 양도세 중과, 토지이용규제 강화, 개발이익 환수 등 참여정부의 부동산 정책은 이러한 맥락에서 이해할 수 있음.
 - 이와 같은 수요억제정책과 민영개발을 통한 주택공급 억제는 실수요자의 주거복지를 오히려 악화시킬 뿐만 아니라 공급이 탄력적으로 움직이지 못하게 함으로써 주거선호지역의 주택가격을 더욱 부추기는 원인이 되고 있음.
 - 결국 이러한 정책은 주택관련 프리미엄을 단지 공공부문이 갖는다는 차이만 있을 뿐 주택가격 안정에는 도움이 되지 않는 정책으로 평가되고 있음.

- 본 보고서의 목적은 참여정부의 부동산대책을 항목별로 평가하고 정책대안을 모색하는 데 있음.

II. 주택가격 변동요인과 추이

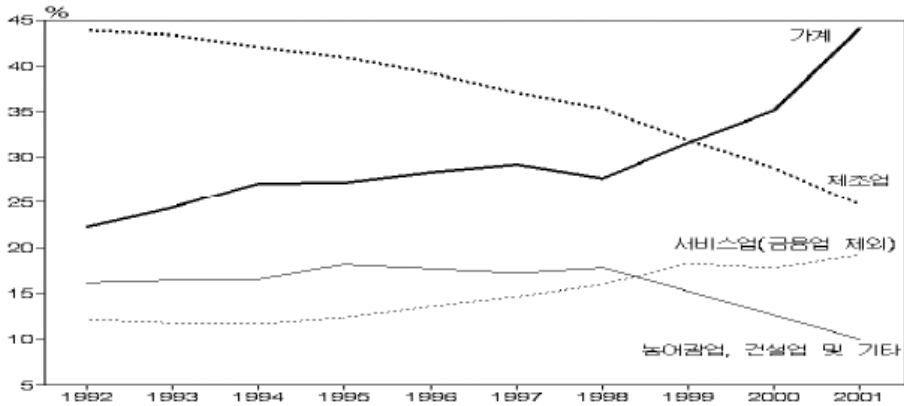
1. 주택가격 변동요인

- 외환위기 이후 주택금융시장이 발달함에 따라 이자율이 주택가격의 주요한 결정 요인으로 작용하기 시작함.
- 외환위기 이전에는 부동산시장과 금융시장의 연계가 매우 낮았으나, 외환위기 이후 금융기관들의 주택담보대출에 대한 영업 강화, 저금리로 인해 주택수요가 증가함에 따라 주택가격이 상승하게 되었음.
 - <그림 2>에서 보듯이 금융위기 이전부터 제조업의 대출은 지속적으로 하락한 반면 가계대출은 큰 폭으로 상승하였음.
- 따라서 2001년 이후 2003년 10.29대책 발표 이전까지의 전반적·전국적인 부동산가격의 급등은 부동산시장에 대한 규제완화와 더불어 금리의 지속적인 하락에 기인한 것으로 볼 수 있음.

<그림 1> 시장금리, 주택가격, 전세가격



<그림 2> 은행 대출자산 구성의 추이



자료: 『KDI 정책포럼』, 제157호

- 외환위기 이후 주택시장은 지역별, 규모·유형별로 세분화되고 차별화되기 시작함.
 - 주택보급률이 선진국 수준에 달함에 따라¹⁾ 주택의 수요가 양적인 측면보다 질적인 측면을 중시하는 행태로 변화하기 시작함.
 - 분양가 자율화, 소형평형 의무건설 비율의 폐지 등 외환위기 이후의 규제완화에 힘입어 수요자의 취향, 지역, 소득, 인구통계학적 특성에 맞는 주택상품을 개발, 공급함으로써 부동산시장의 차별화와 세분화에 기여함.

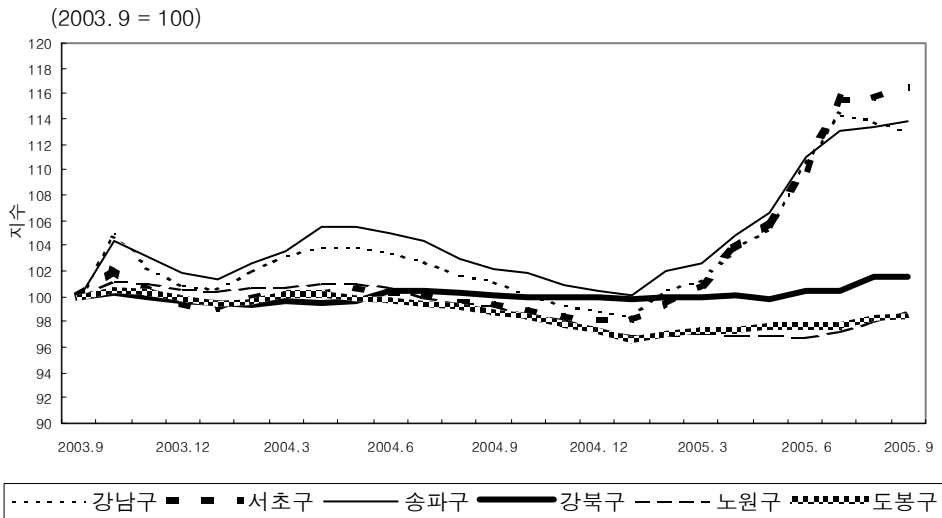
2. 참여정부의 부동산 정책과 주택가격 변동

- 주택시장이 차별적으로 발달함에 따라 금리, 조세 등의 외생적 변화에 대한 주택가격도 지역별, 규모별, 유형별로 차별적 반응을 보이게 됨.
 - 종합부동산세가 도입되는 10.29대책은 수요자들에게 보유세가 강화될 거라는 믿음을 줌으로써 주택가격이 일정기간 전반적인 약세를 보임.

1) 대한주택공사의 『2005 주택도시통계편람』에 따르면 주택보급률이 프랑스 120.5%, 일본 109.3%, 미국 108.5%, 영국 105.2%, 독일 100.6%이고 우리나라는 102.2%로 선진국 수준에 도달해 있음.

- 그러나 강남을 비롯한 주거선호지역의 경우 교육여건과 같은 우수한 주거환경으로 인해 주택수요의 지속적인 증가를 보였으며,
- 같은 기간 “국토계획법”의 제정에 따른 수도권 토지이용규제의 강화, “도시 및 주거환경정비법”의 제정에 따른 재건축규제 강화 등의 공급규제가 맞물려 다른 지역과는 차별적인 수요·공급 조건이 형성됨.
- 또한 주택건설의 침체, 금리의 지속적 인하라는 외생적 조건에 대해 여타 지역과는 달리 이들 주거선호지역은 주택수요의 급증과 탄력적 공급부족으로 인해 <그림 3>, <그림 4>에서 보는 바와 같이 2005년 상반기부터 다시 가격이 급등세를 보임.

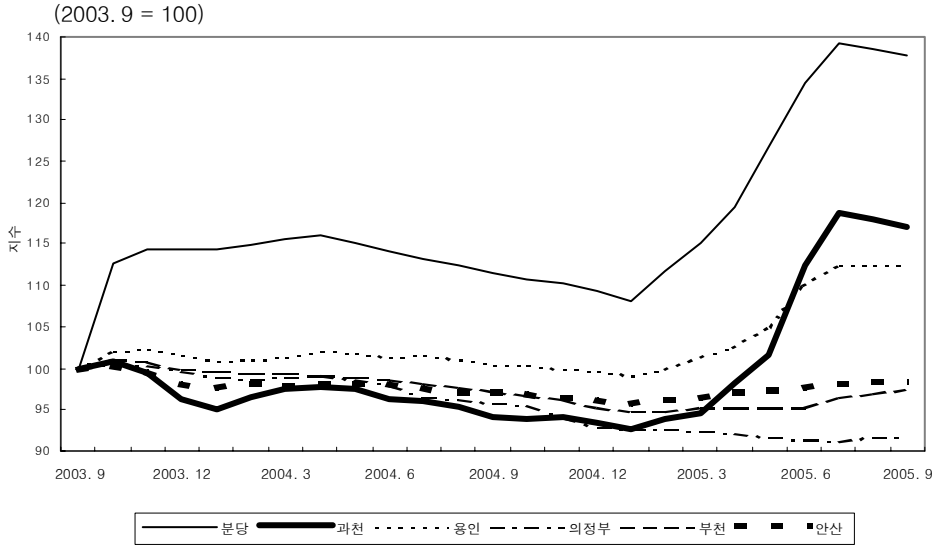
<그림 3> 강남3구(강남, 서초, 송파)와 강북3구(강북, 노원, 도봉)의 주택가격 추이



- 10.29대책 이후에도 8.31대책과 후속대책인 3.30대책에서도 보유세 및 양도세 강화를 통한 수요억제 정책과 재건축규제 강화 등 공급규제를 더욱 강화하는 정책기조를 유지함.
- 서울지역 강남3구와 양천구, 그리고 강북3구의 2005년 이후 주택가격 추

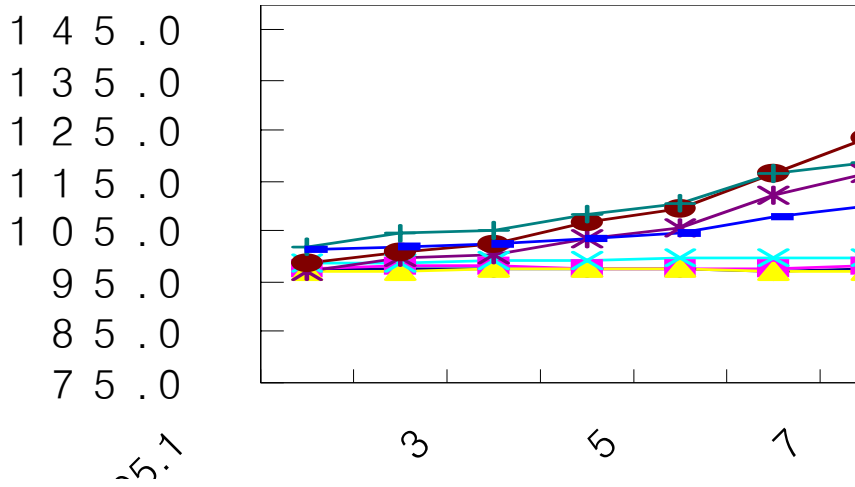
이를 나타낸 <그림 5>를 보면 2005년 8.31대책 발표 이후 지역에 관계없이 주택가격이 안정세를 보이다가 2006년 상반기에 주거선호지역인 강남 3구와 양천구는 가격이 다시 급등함을 알 수 있음.

<그림 4> 수도권 지역별 주택가격 추이

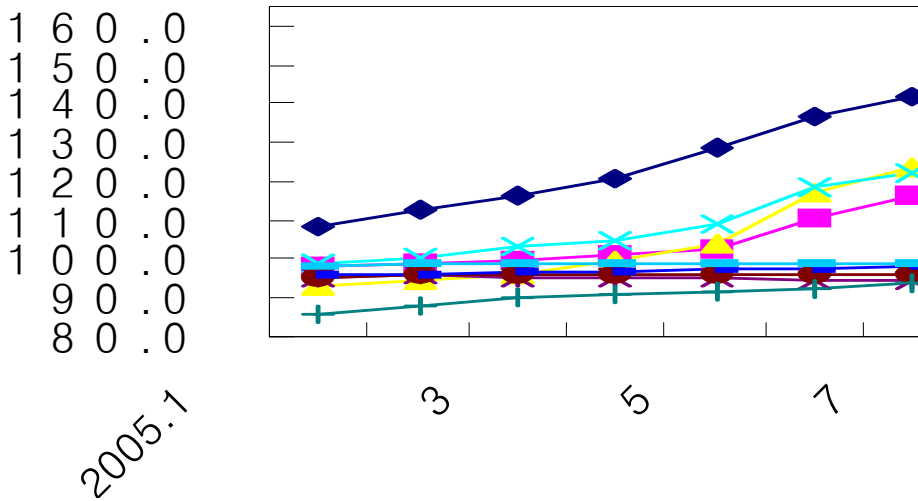


- 수도권 지역별 2005년 이후 주택가격 추이를 나타낸 <그림 6>을 보면 역시 8.31대책 이후 지역에 관계없이 가격안정세를 보이다가 2006년 상반기부터 주거선호지역인 분당, 과천, 용인, 안양동의 가격만이 급등하고 있음.
- <그림 5>와 <그림 6>에서 보듯이 8.31대책 이전에도 주택가격이 약세를 보였던 지역은 8.31대책 이후에도 큰 변화를 보이지 않음.
- 최근의 부동산 폭등현상이 나타나기 이전까지 참여정부의 부동산 정책은 강남 등 주거선호지역의 가격을 지속적으로 상승시키고 비 인기지역 주택의 상대적 가치를 하락시키는 결과를 초래하였다고 할 수 있음.

<그림 5> 서울지역 주택가격 추이



<그림 6> 수도권 지역별 최근 주택가격 추이



□ 2006년 9월 이후 주거선호지역은 물론 수도권 전 지역의 주택가격의 폭등 현상은 공급물량의 지속적 감소와 정부정책에 대한 불신 등으로 불안심리

가 확산된 데 기인하고 있음.

- 주택공급물량이 2003년에 29.7만 호이던 것이 2004년에 20.6만 호, 2005년에 19.8만 호, 2006년(1월~9월)에 9.5만 호에 그쳐 공급의 감소추세가 지속되어 왔음.
- 지난 9월 이후 발생한 전세난, 분당, 은평, 파주 등 고분양가 논란이 불안 심리를 자극하여 수요가 급속히 확산되었음.
- 공급부족과 불안심리에 따른 수요증가로 인해 2006년 10월의 주택매매가격지수는 전월대비 강북 1.5%, 강남 2.3% 상승하였고 전국 평균 1.3% 상승하였음.

<표 1> 2006년도 주택매매가격 지수 상승률

(단위: %)

| | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 전국 | 0.3 | 0.5 | 0.6 | 0.9 | 1.0 | 0.5 | 0.2 | 0.2 | 0.5 | 1.3 |
| 강북 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.7 | 0.7 | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 1.5 |
| 강남 | 1.0 | 1.2 | 1.8 | 2.3 | 2.2 | 0.8 | 0.3 | 0.2 | 0.9 | 2.3 |

자료: 국민은행

Ⅲ. 참여정부의 부동산 정책

1. 참여정부의 부동산 정책

□ 참여정부의 부동산 정책은 보유세 및 양도세 강화와 같은 부동산 세부담 증가로 수요를 억제하는 동시에 토지이용규제 및 재건축규제의 강화를 통해 민간개발을 통한 공급을 억제하는 대신 공공성이 강한 공영개발을 통해 공급을 확대하는 정책으로 요약할 수 있음.

□ 참여정부의 부동산 정책 연혁

○ 2003. 5. 23 주택시장 안정대책

1. 부동산 투기방지를 위한 대대적 세무조사
2. 투기과열지구 및 투기지역의 확대지정
3. 재건축 아파트 선분양 요건 강화: 80% 이상 시공 후 분양가능, 안전진단기준 강화
4. 주상복합아파트 및 조합아파트 분양권 전매금지
5. 주택담보대출 비율 인하(투기과열지구 내 3년 이하 신규대출 50%로 하향조정)

○ 2003. 9. 5 주택시장 안정대책

1. 재건축에 대한 소형주택 의무비율 확대(중소형 평형 60% 건설 의무화)
2. 재건축조합 조합원의 지위 양도 금지

○ 2003. 10. 29 주택시장 안정 종합대책

1. 보유세제 개편(종합부동산세 도입 추진), 양도소득세 강화
2. 주택거래신고제 도입
3. 주택공급확충 및 수요분산
4. 주택담보대출 비율 인하
5. 주상복합 청약자격 강화, 전매 제한

○ 2004년의 부동산대책(10.29대책의 시행 및 보완에 목적이 있음)

1. 공공택지 공급가격 공개 의무화(2004. 2. 12)
2. 주택거래신고제 시행(2004. 3. 30)
3. 재건축사업 임대주택 공급 의무화(2004. 7. 13)
4. 부동산거래 투명화를 위한 부동산중개업법 개정안 국무회의 의결(2004. 7. 27)
5. 부동산 보유세제 개편방안(종합부동산세 관련) 확정(2004. 11. 4)

□ 8.31 부동산종합대책: 2005년 8월 31일

- 2003년 10.29대책 이후 주택거래의 급감과 함께 가격이 전반적으로 하향 안정세에 접어들었으나 2005년 2월 이후 서울 강남지역과 분당 등 일부 지역에서 주택가격이 급등세를 보이면서 정부는 부동산시장의 불안 조기 진화 및 장기적인 시장의 안정을 도모한다는 명분으로 2005년 8월 31일, 종합부동산세, 양도소득세 등 과세 강화 등을 통한 투기수요 억제, 공공택지의 공급 및 재개발 확대 등을 통한 공급확대 등을 주요 내용으로 하는 8.31 부동산종합대책을 발표하였음.
- 종합부동산세 강화: 주택에 대한 종합부동산세 과표적용률의 상향 조정, 종합부동산세 과세 시 세대별 합산, 기준금액 9억원에서 6억원으로 하향 조정, 종합부동산세 세부담 상한 조정(기존 50%에서 종합부동산세는 200%로)
- 양도소득세 강화: 양도소득세 2007년부터 실거래가 기준으로 과세(1가구 2주택의 비거주주택은 2006년부터 실거래가 기준 과세), 다주택보유자에 대한 양도소득세를 강화하여 2주택 소유자는 양도차익의 50%(2007년부터), 3주택 이상 소유자는 60%의 세율을 부과하기로 함.
- 실거래가 기준 과세: 2006년부터 부동산거래 관련 과세를 실거래가 기준으로 하기로 정함. 이는 부동산 관련 세부담을 크게 높이는 결과를 초래함.
- 주택공급의 공공성 강화: 공공택지 내에서 주공·토공 등 공공기관이 개발뿐만 아니라 주택건설, 분양, 임대까지 하는 방식을 확대함. 이는 공공택지의 개발이익을 공공부문으로 환수하려는 방안임.
- 개발이익 환수: 개발, 건축으로 인한 개발이익의 환수를 위해 기반시설부

담금제를 도입함. 재건축에 대한 규제완화는 투기수요 우려로 유보함.

- 분양가규제방안: 민간택지는 현행대로 분양가를 자율에 맡기고, 공공택지 내에서는 모두 원가연동제 방식으로 분양가를 규제하며, 공공택지 내 25.7평 초과 아파트에 대해서는 채권입찰제를 도입하여 시세차익을 환수하기로 함.
- 분양권 전매제한 강화: 투기과열지구 내 아파트 분양권은 소유권 이전 등기 시까지 전매를 제한하고, 분양가규제 적용 주택 중 25.7평 이하는 전매제한을 강화(수도권은 5년에서 10년으로, 그 외는 3년에서 5년으로)함.
- 이 외에도 공공택지의 공급 및 재개발 확대 등을 통한 공급확대 및 서민 주거안정을 위한 지원 강화 등의 방안이 8.31대책에 포함되어 있음.

□ 8.31 후속대책(3.30대책): 2006년 3월 30일

- 2005년 8월 31일 부동산종합정책 발표 이후 부동산가격은 연말까지 안정세를 보이다가 2006년 상반기 강남 등 주거선호지역에서 다시 급등세를 보임. 이에 대응해 2006년 3월 30일 정부는 재건축규제 강화 및 주택담보대출 기준 강화를 골자로 한 3.30대책을 발표함.
- 재건축규제 강화²⁾: 정부는 주거선호지역 가격급등이 8.31의 정책효과가 본격화하지 않은 상황에서 재건축규제 완화에 대한 기대심리에 기인한다는 판단 아래 재건축규제를 더욱 강화하는 방안을 발표함.
 1. 재건축추진위에 대한 감독, 시공사 선정 및 재건축 사업과정에 대한 조사·감독 강화
 2. 재건축 안전진단 기준 강화
 3. 재건축 개발이익 환수방안으로 개발부담금 부과
$$\text{개발부담금} = \text{종료시점 주택가격} - (\text{착수시점 주택가격} + \text{개발비용} + \text{정상 집값상승분}) \times \text{부담률}$$

2) 재건축에 대한 규제는 안전진단 강화, 선분양 요건 강화, 소형주택 의무비용 확대 등 공급방식 규제의 형태로 강화되었음. 2003년 7월 1일 「도시 및 주거환경정비법」의 시행으로 안전진단이 더욱 강화되고 재건축사업의 추진 절차가 복잡해져 사업기간의 연장과 2005년 「도정법」 개정에 따른 임대주택공급 의무화 등으로 인해 사업수익성이 악화되어 재건축사업은 이미 크게 위축되어 있는 상태였음.

- 주택담보대출 기준 강화: 주택담보대출 리스크 관리 강화라는 명분하에 투기지역 내에서 시가 6억원을 초과하는 아파트를 신규 취득하기 위한 주택담보대출 규모를 현행 LTV 40%(은행·보험) 및 60%(저축은행)에서 DTI³⁾ 40% 이내로 제한하도록 하고 은행, 보험, 저축은행, 상호금융에서 이 조치를 적용하도록 함.

□ 토지이용규제: 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 제정·시행함.

- 기존 국토이용계획상의 5개 용도지역(도시지역, 준도시지역, 준농림지역, 농림지역, 자연환경보전지역)을 4개의 용도지역(도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)으로 개편함.
- 준도시지역과 준농림지역이 관리지역으로 통합되었고, 관리지역은 토지 적성평가에 따라 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분화 되어 과거에는 준농림지역 전체에서 시행될 수 있었던 민간개발사업이 계획관리지역에서만 시행될 수 있게 됨.
- 관리지역 내에서 3만 제곱미터 이하의 소규모 개발에서는 아파트 건설이 불가능해졌고 아파트단지 개발도 30만 제곱미터 이상으로 강화되었으며, 기반시설의 설치비용도 개발업자에게 부과됨. 이에 따라 민간부문의 소규모 개발이 매우 어려워져 민간부문의 택지개발이 크게 위축됨.

□ 11.15 부동산대책 주요 내용

○ 공급확대

1. 공공택지 조기 공급 및 물량확대: 2010년까지 공공택지 공급물량 12만 5천 가구 증가
 - 신도시 및 국민임대단지 밀도 상향: 8만9천 가구 추가공급
 - 택지개발 기간단축: 신도시의 경우 7.5년 → 5~6.5년
 - 최초 분양시기: 김포 2008년 6월, 파주 3단계 2009년 6월, 광교 2008년 9월, 양주 옥정 2008년 3월, 양주 회천 2008년 12월, 송파 2009년

3) DTI는 총부채상환비율(Debt-to-Income)로 총소득에 대한 주택담보대출 원리금상환액과 기타부채 이자상환액의 합계의 비율을 뜻함.

9월, 검단 2009년 6월 등

- 내년 상반기 분당급 신도시 등 신규택지 확보 추진

2. 민간택지 내 주택공급물량 확대

- 도심 광역재정비 활성화 및 원주민 재정착 유도: 수도권 기존 도심 재정비촉진지구 및 서울뉴타운에서 2012년까지 36만 가구 건설

- 계획관리지역 내 규제 합리화: 2종지구단위 계획구역 용적률 180% 까지 허용

- 다세대, 다가구 규제 합리화: 일조권 및 주차장 기준 일부 완화

- 주상복합, 오피스텔 규제 개선: 주상복합 주택연면적 비율 상향조정과 오피스텔 바닥난방 허용 검토

○ 분양가 인하

1. 공공택지 내 분양가 20~30% 인하 추진

- 중소형 주택용지 공급가를 감정가에서 조성원가 기준으로 변경: 10% 인하 효과

- 기반시설비용 분담방안 등 마련

2. 분양가 제도개선 추진

- 도시개발사업과 경제자유구역개발 사업에도 분양가 상한제도 기반 연내 마련

- 채권입찰제나 원가공개 확대는 분양가제도개선위에서 검토

○ 수요관리 강화

1. 투기지역 아파트 담보대출 LTV 규제 강화

- 은행, 보험은 투기지역 LTV 예외적용 대상 폐지: 60% → 40% (10년 초과 6억원 이하는 60% 예외 유지)

- 비은행 금융기관은 LTV 규제 강화: 60~70% → 50%

2. DTI 규제 수도권 투기과열지구로 확대 적용

○ 서민주거안정

1. 장기임대주택 건설, 비축: 2012년까지 116만8천 가구 신규비축

2. 서민 주택금융 지원 강화

- 국민주택기금 전세자금 규모 2007년 2조7천억원으로 확대
- 주택금융공사의 서민보증 공급 확대
- 주택금융공사 장기 모기지론 금리 0.15%포인트 인하

2. 종합부동산세

□ 목적

- 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함.

- 전국의 부동산을 유형별로 구분하여 세대별 또는 인별로 합산한 결과, 일정 기준을 초과하는 보유자에게 과세되는 세금

□ 과세대상

- 주택, 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 과세기준금액을 초과하는 경우 과세대상이 됨.

<표 2> 종합부동산세 과세대상 및 기준금액

| 과 세 대 상 | 합 산 방 법 | 과 세 기 준 금 액 |
|----------------------------|---------------------------|--------------|
| 주 택 (부속토지 포함) | 세대별 합산 (법인의 경우 법인별 합산) | 개별주택공시가격 6억원 |
| 종합합산토지 (나대지 등의 비사업용 토지) | | 개별공시지가 3억원 |
| 별도합산토지 (빌딩·상가 등 사업용 토지) | 인별 합산 | 개별공시지가 40억원 |

□ 과세표준

- 주 택 분=세대별(법인은 법인별) 전국합산 공시가격-6억원
- 종합합산토지분=세대별(법인은 법인별) 전국합산 공시가격-3억원
- 별도합산토지분=인별 전국합산 공시가격-40억원

□ 세율

- 주 택

〈표 3〉 종합부동산세 세율: 주택

| 과 세 표 준 | 세 율 | 누진공제액 | 적 용 비 율 |
|--------------------|------|---------|---------|
| 3억원 이하 | 1% | | 70% |
| 3억원 초과 14억원 이하 | 1.5% | 150만원 | |
| 14억원 초과 94억원 이하 | 2% | 850만원 | |
| 94억원 초과 | 3% | 1억250만원 | |

- 종합합산토지

〈표 4〉 종합부동산세 세율: 종합합산토지

| 과 세 표 준 | 세 율 | 누진공제액 | 적 용 비 율 |
|--------------------|-----|-----------|---------|
| 17억원 이하 | 1% | | 70% |
| 17억원 초과 97억원 이하 | 2% | 1,700만원 | |
| 97억원 초과 | 4% | 2억1,100만원 | |

○ 별도합산토지

<표 5> 종합부동산세 세율: 별도합산토지

| 과세표준 | 세율 | 누진공제액 | 적용비율 |
|----------------------|------|-----------|------|
| 160억원 이하 | 0.6% | | 55% |
| 160억원 초과 960억원 이하 | 1% | 6,400만원 | |
| 960억원 초과 | 1.6% | 6억4,000만원 | |

○ 이때, 과세표준 적용비율은 주택·종합합산토지의 경우 2009년까지 매년 10%p 증가, 별도합산토지의 경우 2015년까지 매년 5%p 증가하게 되며 연도별 과세표준 적용비율은 아래 표와 같음.

<표 6> 종합부동산세 연도별 적용비율

| | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 | ... | 2015년 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|
| 주택 및 종합합산토지 | 70% | 80% | 90% | 100% | 100% | ... | 100% |
| 별도합산토지 | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | ... | 100% |

□ 산출세액 계산

○ 주택분

(주택분 과세표준×세율-누진공제)×적용비율-법정차감세액

※ 법정차감세액=공제할 재산세액+세부담상한초과세액

· 공제할 재산세액=종합부동산세 과세표준×재산세과표적용비율×재산세율

· 세부담상한초과세액=(재산세+산출세액전종부세)-(전년재산세·종부세×3)

· 산출세액전종부세=(주택분 과표×세율-누진공제)×적용비율-공제할 재산세액

○ 종합합산토지분

(종합합산토지분 과세표준×세율-누진공제)×적용비율-법정차감세액

※ 법정차감세액=공제할 재산세액+세부담상한초과세액

- 공제할 재산세액=종합부동산세 과세표준×재산세과표적용비율×재산세율
 - 세부담상한초과세액=(재산세+산출세액전종부세)-(전년재산세·종부세×3)
 - 산출세액전종부세=(종합분 과표×세율-누진공제)×적용비율-공제할 재산세액
- 별도합산토지분
- (별도합산토지분 과세표준×세율-누진공제)×적용비율-법정차감세액
- ※ 법정차감세액=공제할 재산세액+세부담상한초과세액
- 공제할 재산세액=종합부동산세 과세표준×재산세과표적용비율×재산세율
 - 세부담상한초과세액=(재산세+산출세액전종부세)-(전년재산세·종부세×3)
 - 산출세액전종부세=(별도분 과표×세율-누진공제)×적용비율-공제할 재산세액

3. 양도소득세

- 양도소득세는 보유기간, 자산종류, 주택보유수에 따라 차별화됨.
- 양도세의 과세표준은 양도차익(양도가액-취득가액-필요경비)에서 장기보유 특별공제와 양도소득기본공제를 제외한 금액으로 함.
 - 1세대 1주택자의 경우 예전과 같이 비과세대상이나, 6억원 초과분에 해당하는 양도차익에 과세하며, 보유기간에 따라 장기보유특별공제를 적용한 후 9~36%로 과세함.⁴⁾
 - 1세대 2주택의 경우 2006년에는 보유기간에 따라 10%, 15%, 30%의 장기보유 특별공제를 적용한 후 9~36%로 과세되지만, 2007년부터는 장기보유특별공제가 배제되고 50%의 세율이 적용됨.
 - 2005년부터 1세대 3주택 이상 보유자가 주택을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 배제하고 60% 세율로 양도세를 과세함.

4) 보유기간이 3년 이상이 되면 양도차익의 일정비율을 차감해 주는데 이를 장기보유특별 공제라 함. 현행 세법에 의하면 보유기간이 3년 이상 5년 미만은 양도차익의 10%, 5년 이상 10년 미만은 15%, 10년 이상은 30%의 양도차익에 대한 공제가 적용됨. 다만, 1세대 1주택인 전용면적 45평 미만의 공동주택과 80평 미만의 단독주택은 5년 이상 10년 미만 공제율 25%, 10년 이상 50% 공제율이 적용되어 기준면적 미만의 주택은 우대를 받음. 그러나 입법 예고된 바에 의하면 기준면적 미만의 장기보유공제는 삭제되고, 15년 이상인 1세대 1주택에 대한 45% 공제가 신설될 예정임. 따라서 보유기간이 10년 이상 15년 미만인 기준면적 미만 고가주택은 2006년도 안에 양도를 하면 50%의 공제가 적용되지만 2007년도에 양도를 하면 30%의 공제만 적용됨.

<표 7> 부동산 양도소득세율

| 구 분 | 세 율 |
|-------------------------------------|---|
| 보유기간 2년 이상 | 과세표준 1천만원 이하: 과세표준의 9% |
| | 과세표준 1천만원 초과 4천만원 이하: 90만원+1천만원을 초과하는 금액의 18% |
| | 과세표준 4천만원 초과 8천만원 이하: 630만원+4천만원을 초과하는 금액의 27% |
| | 과세표준 8천만원 초과: 1,710만원+8천만원을 초과하는 금액의 36% |
| 보유기간 1년 이상 2년 미만 | 과세표준의 40% |
| 보유기간 1년 미만 (1세대 2주택: 2007년부터 적용) | 과세표준의 50% |
| 1세대 3주택 (비사업용토지: 2007년부터 적용) | 과세표준의 60% |
| 미등기 양도 | 과세표준의 70% |

4. 기반시설부담금

□ 기반시설부담금의 정의

- 「기반시설부담금에 관한 법률」(’06. 7. 12 시행) 규정에 의한 원인·수익자 부담의 원칙을 실현하기 위하여 건축행위로 인해 유발되는 기반시설 설치비용의 일부를 건축행위자에게 부담하게 하는 금액을 말함.
- 기반시설이라 함은 도로, 공원, 녹지, 수도, 하수도, 학교(초·중·고등학교), 폐기물처리시설 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 규정된 시설을 말함.

□ 기반시설부담금의 부과대상

- 주택·상가·빌딩의 신·증축, 재개발·재건축사업 등 모든 건축행위 금

극적으로 기반시설 설치수요를 유발하므로 건축연면적 200㎡(60평)를 초과하는 건축물의 건축행위가 부과대상임.

- 단, 기존건축물을 철거하고 「건축법」 제2조 제2항의 규정에 의한 동일 용도의 건축물을 신축하는 경우 기존 건축물의 연면적을 초과하는 건축연면적에 대하여만 부과함.

□ 기반시설부담금의 산정방식

- 기반시설부담금={기반시설 표준시설비용+용지비용}×
{건축연면적-부속용도면적-기초공제면적(200㎡)}×부담률-공제액

□ 징수된 기반시설부담금의 사용용도

- 징수된 기반시설부담금은 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지 확보를 위해 사용되며, 기반시설의 설치에 관한 계획의 수립 및 집행, 기존 기반시설의 대체 및 개량, 기타 기반시설부담금의 관리·운영에 필요한 비용으로 사용됨.

□ 부과제외 및 감면대상 건축물

- 국가·지방자치단체가 건축하는 건축물, 국가·지방자치단체에 기부 채납하는 건축물, 창업을 위하여 설치하는 공장, 토지보상법상 이주대책을 위한 건축물, 리모델링하는 건축물, 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하는 공급분

5. 개발부담금제도

□ 제정목적

- 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정 배분함으로써 토지투기 방지와 토지의 효율적 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함.

부과기준 및 부담률

- 사업종료(준공) 당시의 지가에 사업개시(인가) 당시의 지가와 정상지가상승분 및 토지개발에 소요된 비용을 공제한 나머지, 즉 개발이익의 25%를 부과

부과대상사업

- 택지개발, 공업단지조성, 도심지재개발, 유통단지조성, 관광단지조성, 지목변경사업 등 총 10개 종류 30개 사업으로서 사업면적이 아래 기준면적을 초과하는 사업
 - 도시계획구역: 990㎡ 이상(특별시·광역시: 660㎡, 개발제한구역 안에서 당해구역 지정당시부터 토지를 소유한 자는 1,650㎡ 이상)
 - 도시계획구역 외의 지역: 1,650㎡ 이상

납부의무자

- 사업시행자, 단, 토지소유자와 사업시행자가 다른 경우에는 토지소유자

산정방법

- 【종료시점지가-개시시점지가-정상지가상승분-개발비용】 × 25%

6. 11.15 부동산대책의 주택공급 확대 방안

공공택지 비중 확대

- 8.31대책에서 계획된 추가소요택지 1,500만 평 중 아직 공급이 확정되지 않은 400만 평 외에 2007년 상반기부터 분당급의 신도시 택지를 순차적으로 추가 확보

<표 8> 수도권 주택건설 물량 추정

(단위: 천 호)

| 구분연도 | | '06년 | '07년 | '08년 | '09년 | '10년 | 총계 | 연평균 |
|------|------|------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------------|---------------|
| 수도권 | 합계 | 184 | 297 (26.9) | 392 (57.1) | 364 (32.8) | 403 (8.1) | 1,640 (124.9) | 328.0 (25) |
| | 공공택지 | 76 | 155 (26.9) | 229 (57.1) | 201 (32.8) | 206 (8.1) | 867 (124.9) | 173.4 (25) |
| | 민간택지 | 108 | 142 | 163 | 163 | 197 | 773 | 154.6 |

주: 1) () 안은 11.15대책으로 인한 물량증가 효과

2) 민간택지는 재개발·재건축 등의 사업추진 속도와 계획관리지역의 용적률 조정효과 등에 따라 건설물량 변동 가능

자료: 재정경제부·건설교통부, 2006. 11. 15 보도자료

- 현재 조성 중인 2기 신도시의 개발밀도와 용적률을 분당수준으로 상향조정 하고, 녹지율을 하향조정하여 당초계획보다 4만3천 호를 추가로 공급
 - 국민임대주택단지 내의 건설물량도 용적률을 150%에서 180%로 높여 당 초 191천 호에서 238천 호로 약 46천 호를 추가로 공급할 계획
 - 확대가능물량: 남양주별 내 5천 호, 고양삼송 6천 호, 수원호매실 4천 호, 안양관양 900호, 의정부민락 2,800호, 서울(상암, 마찬, 강일, 우면, 세곡, 내곡 등) 총 2,300호, 인천 서창 4,800호 등
 - 물량확대 및 기간단축으로 2006~2010년 중 공공택지 내 공급물량이 12.5 만 호 증가
 - 용적률 상향조정에 의한 증가(10만 호): 신도시(6개 지구, 43천 호), 국민 임대주택단지(28개 지구, 46천 호), 일반 공공택지(6개 지구, 11천 호)
 - 2011~2013년 물량의 '10년 이전 조기공급: 2.5만 호

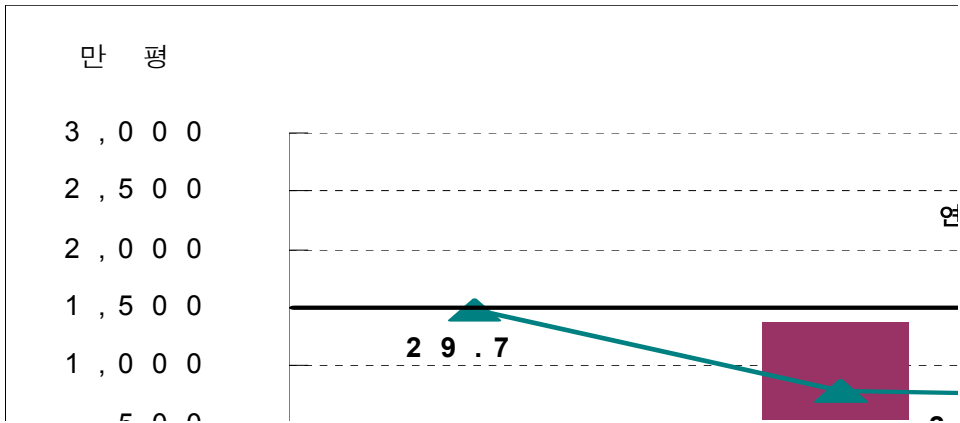
<표 9> 11.15대책에 따른 주택공급량 변화

| | | 관교 | 동탄 | 김포 | 파주 | 광교 | 양주 (옥정) | 양주 (화천) | 송파 | 평택 | 검단 |
|------------|----|---------|--------|---------|---------|---------|------------|------------|---------|---------|---------|
| 용적률 | 기존 | 159 | 173 | 171 | 166 | 165 | 177 | 177 | 208 | 165 | 174 |
| | 변경 | - | - | 190 | 190 | 185 | 190 | 190 | 214 | 180 | 185 |
| 인구밀도 | 기존 | 95 | 134 | 128 | 110 | 53 | 130 | 129 | 170 | 90 | 133 |
| | 변경 | - | - | 151 | 132 | 75 | 147 | 159 | 181 | - | 157 |
| 녹지율 | 기존 | 37.4 | 24.4 | 32.0 | 28.0 | 45.5 | 28.0 | 31.0 | 26.0 | 30.0 | 32.1 |
| | 변경 | - | - | 28.0 | 25.0 | 39.4 | 26.0 | 25.0 | 22.0 | 26.0 | 25.0 |
| 주택호수 | 기존 | 29,000 | 40,000 | 52,000 | 28,000 | 24,000 | 27,000 | 19,000 | 46,000 | 63,000 | 56,000 |
| | 변경 | 29,000 | 40,000 | 59,000 | 34,000 | 34,000 | 30,000 | 24,000 | 49,000 | 63,000 | 66,000 |
| 최초분양 시기 | 기존 | 2006.3 | 2004.6 | 2008.12 | 2010.3 | 2008.12 | 2009.3 | 2009.6 | 2009.9 | 2009.12 | 2009.12 |
| | 변경 | 2006.3 | 2004.6 | 2008.6 | 2009.6 | 2008.9 | 2008.3 | 2008.12 | 2999.9 | 2009.6 | 2009.6 |
| 최초 입주시기 | 기존 | 2008.12 | 2007.1 | 2011.3 | 2012.12 | 2010.12 | 2011.3 | 2011.6 | 2011.12 | 2011.12 | 2012.6 |
| | 변경 | 2006.3 | 2004.6 | 2010.12 | 2012.3 | 2010.9 | 2010.6 | 2010.12 | 2011.12 | 2011.6 | 2011.12 |

주: 용적률-%, 인구밀도-인/ha, 녹지율-%, 주택호수-호수, 분양시기-년, 월
 자료: 재정경제부·건설교통부, 2006. 11. 15 보도자료

- 2006~2010년까지 총 164만 호를 공급하여 수도권의 연평균 수요 30만을 상회할 전망
 - 신도시 등 공공택지에서 86.7만 호(53%), 민간택지(재건축, 재개발, 비도시 지역, 다세대 등)에서 77.3만 호(47%)를 공급
 - 2006년 물량은 기본수요에 비해 11.1만 호, 2007년에는 3천 호가량 부족할 전망이나 2008년부터는 기본수요를 크게 웃돌아 집값안정세가 정착될 전망

<그림 7> 주택건설 및 택지지정 물량 추이



자료: 재정경제부·건설교통부, 2006. 11. 15 보도자료

□ 분양가 인하

○ 이와 같은 공급확대로 정부는 주택분양가격이 약 25% 하락할 것으로 전망

<표 10> 분양가 인하 내역

| 항 목 | 분양가 인하비율 |
|---|--|
| ① 택지공급가 인하 - 감정가→조성원가 90~110%('06. 7 시행, 수도권 110%) | 10% 내외 |
| ② 사업기간 단축 및 조성비 절감 (지구지정·개발계획 병행 추진, 관계기관 협의기간 단축) | 6% 내외 |
| ③ 용적률 조정 및 녹지확보 합리화 - 용적률: 175%(현행) → 191% - 녹지율: 31.6%(현행) → 27.2% | 8% 내외 |
| ④ 광역교통시설설치비 분담 | a (지구별 여건에 따라 결정되므로 구체적인 분담비용은 유동적) |
| 계 | 24%+a 수준 (25% 내외) |

자료: 재정경제부·건설교통부, 2006. 11. 15 보도자료

7. 11.15 부동산대책의 수요관리 방안

- 투기지역 아파트 담보대출에 대한 LTV(주택담보비율) 규제 강화
 - 은행 및 보험으로부터의 대출 시 예외적으로 적용되던 “LTV 60% 예외 적용” 대상 폐지
 - 만기 10년 초과·6억원 초과 아파트 담보대출에 대해서는 LTV 40%를 적용 중이나, 거치기간 1년 미만·중도상환 수수료가 있는 원리금분할상환방식의 경우 60%로 예외를 인정하여 왔음.
 - 비은행 금융기관의 LTV 규제를 현행 60~70%에서 50%로 강화

- 투기지역의 6억원 초과 아파트 신규구입 대출 시 적용되는 DTI(총부채상환비율) 규제(현행 40%)를 수도권(서울시, 인천광역시, 경기도) 투기과열지구에 대해서도 확대 적용

IV. 참여정부의 부동산 정책 평가

1. 종합부동산세 평가

(1) 세대단위합산과세의 위헌성

□ 누진구조인 종부세 세대단위합산과세의 위헌성 문제 대두⁵⁾

- 헌법은 혼인과 가족생활은 개인의 존엄과 양성평등을 기초로 성립·유지되어야 하며 국가는 이를 보장할 의무가 있다고 규정
- 이자·배당·부동산소득에 대한 헌법재판소(2002년 8월 29일)의 위헌 판례가 있었음에도 불구하고 세대단위합산과세인 종합부동산세를 도입
- 누진구조의 종부세 세대단위합산과세는 혼인과 가족생활에 부당한 차별적 불이익을 주게 되는 위헌요소 내포⁶⁾

(2) 원본 침해 소지가 있는 과도한 보유세 부담

□ 현행 보유세는 너무 과도하여 부동산의 수익권을 몰수하는 지경에 이르고 있고 심지어 원본을 침해하는 수준에 달하고 있어 국가가 과세권행사라는 이름 아래 법률의 근거와 합리적 이유 없이 국민의 재산권을 함부로 침해할 수 없도록 하는 조항(헌법 제23조 제1항)에 위배될 수 있음.

- 종부세의 실효세율 변화 추이는 재산가액이 높을수록, 시간이 지날수록 높아지는 추세를 보이고 있음. (<부록> 참조)
- 2007년을 기준으로 볼 때 재산가액이 20억원 이상인 경우 실효세율이 1%를 상회하고 주택공시가격이 50억원인 경우 약 1.7%에 달함.⁷⁾

5) 독일은 1957년에 소득세의 부부단위합산과세에 대한 위헌 판결을 내린 바 있으며, 1995년에는 순재산세의 세대단위합산과세에도 위헌 판결을 내렸음. 최명근(2006) 참조.

6) 어떤 세목이든 누진구조이면 세대단위합산과세는 세부담을 증가시키기 때문에 가정해체의 촉진요인으로 작용할 우려가 있음.

- 여기에 재산세, 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세, 그리고 기대임대 소득에 대한 소득세를 합할 경우 주택공시가격이 10억원이 넘으면 실효세율이 1%를 초과함.
- 주택공시가격이 증가할수록 기대소득의 절반 이상을 세금으로 내는 경우가 많으며, 50억원이 초과할 경우 세금이 기대소득을 초과하여 원본을 침해하는 경우가 발생함.
 - 기대소득은 주택의 기회비용개념으로 임대수익 또는 귀속임대료를 의미함.
 - 부동산을 임대하는 경우 임대소득이 발생하며, 임대하지 않는 경우에도 귀속임대료는 발생하는 것이므로 이를 기대수익으로 간주함.
 - 본고에서는 보편적인 시중금리인 4%를 주택보유의 수익률로 가정하였음. (<부록> 참조)
- 과도한 보유세는 순수 주거목적의 주택소유자(특히, 노인계층)의 주거·복지 환경을 크게 악화시킬 우려
 - 과도한 보유세는 (투기적 목적이 아닌) 실거주 목적으로 구입한 주택이 거래가격 상승으로 기준금액을 훨씬 초과한 거주자들에게 기준금액 이하의 주택으로 주거형태 변화를 유도
 - 열심히 일한 대가로 부를 쌓고 부의 축적 수단으로 부동산을 소유한 노인계층에게 과도한 보유세는 징벌적 수단이 될 수 있으며, 이러한 제도는 시장경제체제를 표방하고 있는 국가의 정책목표로 매우 부적절한 정책임.

7) 계산방법 및 연도별 변화추이는 <부록>에 수록하였음.

<표 11> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2007년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 기대소득대비 부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|
| 600,000 | 2,328 | 0.388 | 4,031 | 0.67 | 27.99 |
| 1,000,000 | 7,208 | 0.721 | 10,706 | 1.07 | 44.61 |
| 2,000,000 | 23,008 | 1.150 | 30,994 | 1.55 | 64.57 |
| 3,000,000 | 43,608 | 1.454 | 59,250 | 1.98 | 82.29 |
| 4,000,000 | 64,208 | 1.605 | 88,298 | 2.21 | 91.98 |
| 5,000,000 | 84,808 | 1.696 | 118,138 | 2.36 | 98.45 |
| 10,000,000 | 187,808 | 1.878 | 267,338 | 2.67 | 111.39 |
| 15,000,000 | 338,808 | 2.259 | 464,538 | 3.10 | 129.04 |
| 20,000,000 | 489,808 | 2.449 | 661,738 | 3.31 | 137.86 |
| 30,000,000 | 791,808 | 2.639 | 1,056,138 | 3.52 | 146.69 |
| 50,000,000 | 1,395,808 | 2.792 | 1,844,938 | 3.69 | 153.74 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

(3) 이중과세 문제

종합부동산세는 동일 과세물건에 대해 보유와 양도단계에서 이중으로 과세한다는 논란의 소지가 있음.

- 정부안에서 밝히고 있는 바와 같이 종합부동산세 세액에서 지방정부에 납부한 부분은 차감해 주므로 이중과세가 아닌 것으로 보이지만,
- 일반적으로 재산세는 미실현 이익에 대한 과세로서 수익세적 성격을 갖는

데, 보유기간 동안 보유세를 과세한 후 양도 시에 다시 양도차익에 대해 과세함으로써 동일 과세물건(보유기간에 발생한 수익)에 대해 중복과세함.

(4) 지방분권화와의 상충문제

□ 지방세를 국세화하는 것은 보유세의 지역밀착형 특성을 무시하는 것으로서 조세의 기본논리나 경제 이론적 합리성이 결여된 것으로 평가됨.

○ 보유세는 과세대상의 보편성이나 조세객체의 고정에 따른 세원과 세수확보의 안정성을 지니고 있어 지방세로서 이상적인 조건을 갖추고 있기 때문에 보유세를 국세화하는 것은 결코 바람직하지 않음.

○ 미국의 경우 재산세 부담수준은 재정수요와 여타 재원을 감안하여 지방정부들이 자체적으로 결정하고 있음.⁸⁾

□ 종합부동산세의 교부기준이 매우 포괄적이고 자의적 해석이 가능하여 지방분권화를 천명한 참여정부의 정책방향과 배치되는 것으로 평가됨.

○ 지방교부세법 시행령(2005. 11. 30)에 따르면 교부할 종합부동산세 총액이 재원감소분의 합계액보다 적을 경우 재원감소분 비율에 따라 나누어 교부하고,⁹⁾

○ 종합부동산세 총액이 재원감소분의 합계액보다 많을 경우에는 총액 중에서 교부하고 그 잔액은 ① 재정여건(80%), ② 지방세 운영현황(15%), ③ 부동산 보유세 규모(5%) 기준으로 배분

○ 교부기준에서 보듯이 재정여건, 지방세 운영현황 등은 객관적 근거가 미약하여 중앙정부의 자의성이 개입할 우려가 높아 자치단체가 중앙정부의 눈치를 볼 수밖에 없음.

8) 김경환(2004)에 따르면 미국의 재산세는 지방정부가 제공하는 교육, 경찰 및 기타 공공서비스에 대한 수익자부담금에 해당되며, 재산세가 높으면 대개 공공서비스의 양과 질도 우수한 것으로 평가되고 있음.

9) 시·군·자치구의 2005년도의 재원감소분은 2004년도에 실제 부과한 재산세와 종합토지세를 합한 세액에서 표준세율을 적용하여 산정한 2005년도 재산세액을 차감하여 산정함.

2. 양도소득세 평가

- 서울과 세부담 측면에서 위험적 소지를 안고 있음.
 - 부과대상 재산에 대한 조세부담 총액이 50%를 초과하게 된다면 「반액과세의 원칙」에 위배되어 위험관정을 받을 수 있음.¹⁰⁾

- 1세대 2주택 이상 보유자가 주택을 양도할 때 양도차익의 50~60%에 달하는 높은 세부담에 직면
 - 매년 약 8%씩 가격이 상승한다고 가정하고 보유기간과 보유주택수에 따른 양도세부담 수준은 다음 표에서 찾을 수 있음.
 - 과도한 양도소득세는 주택수요를 억제하여 가격안정에 기여하는 측면도 있지만 동결효과로 인해 거래를 위축시키고 장기적으로 공급 감소를 가져와 수요가 증가하는 주거선호지역의 경우 지속적 가격상승의 한 원인으로 작용하게 됨.

<표 12> 양도소득세 부담수준

(단위: 백만원)

| 보유기간 | 양도가액 | 취득가액 | 필요경비 | 양도차익 | 양도소득세(실효세율) | | | |
|------|-------|-------|------|------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | | | 1주택 | 2주택 | | 3주택 |
| | | | | | | 정상세율 | 50% 중과 | |
| 3년 | 600 | 476 | 28 | 96 | 비과세 | 18 (19.1) | 47 (48.2) | 56 (57.9) |
| | 1,000 | 794 | 46 | 160 | 10 (6.4) | 39 (24.3) | 79 (49.4) | 95 (59.4) |
| | 1,500 | 1,191 | 69 | 240 | 34 (14.1) | 65 (26.9) | 119 (49.6) | 143 (59.6) |
| | 2,000 | 1,588 | 92 | 320 | 59 (18.6) | 90 (28.2) | 159 (49.7) | 191 (59.7) |

10) 독일법원의 재산세(Vermogensteuer: 순부유세)에 대한 판결에 따르면 재산보유과세는 수익세이기 때문에 그 재산에 대해 부과되는 조세부담의 총액이 재산수익(기대가능수익)의 50%를 초과하는 경우 위험이 될 수 있다고 지적하였음.

| 보유기간 | 양도가액 | 취득가액 | 필요경비 | 양도차익 | 양도소득세(실효세율) | | | |
|------|-------|-------|------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | 1주택 | 2주택 | | 3주택 |
| | | | | | | 정상세율 | 50% 중과 | |
| 5년 | 600 | 408 | 24 | 168 | 비과세 | 38 (22.9) | 83 (49.4) | 99 (58.9) |
| | 1,000 | 681 | 39 | 280 | 22 (7.9) | 72 (25.8) | 139 (49.6) | 167 (59.6) |
| | 1,500 | 1,021 | 59 | 420 | 65 (15.5) | 115 (27.3) | 209 (49.8) | 251 (59.8) |
| | 2,000 | 1,361 | 79 | 560 | 107 (19.1) | 157 (28.1) | 279 (49.8) | 335 (59.8) |
| 10년 | 600 | 278 | 16 | 306 | 비과세 | 64 (20.9) | 152 (49.7) | 182 (59.5) |
| | 1,000 | 463 | 27 | 510 | 39 (7.6) | 115 (22.5) | 254 (49.8) | 305 (59.8) |
| | 1,500 | 695 | 40 | 765 | 103 (13.5) | 178 (23.3) | 381 (49.8) | 458 (59.9) |
| | 2,000 | 926 | 54 | 1,020 | 167 (16.4) | 242 (23.7) | 509 (49.9) | 611 (59.9) |
| 15년 | 600 | 189 | 11 | 400 | 비과세 | 87 (21.8) | 199 (49.8) | 239 (59.8) |
| | 1,000 | 315 | 19 | 666 | 40 (6.0) | 154 (23.1) | 322 (49.8) | 398 (59.8) |
| | 1,500 | 473 | 27 | 1,000 | 106 (10.6) | 237 (23.7) | 499 (50.0) | 599 (59.9) |
| | 2,000 | 630 | 37 | 1,333 | 172 (12.9) | 320 (24.0) | 665 (49.9) | 798 (59.9) |

주: 1) (가정) 연간 주택가격상승률 8%(10년 평균 서울지역 연간 아파트가격 상승률:7.99%). 필요경비는 취득가액의 5.8%, 양도소득세는 예정신고납부세액공제 적용 및 주민세 포함.

여기서 필요경비란, ① 취득 시 검인계약서상의 실거래가와 세금 등 취득 부대비용(취득관련 비용(취득세/등록세/중개수수료 등) ② 등기 시 법무사 수수료, 공증비용, 인지세, 광고료 ③ 설비비, 개량비, 수선비(발코니 확장 및 새시, 바닥 공사비, 난방시설, 보일러 교체비) ④ 국민주택채권 매각으로 발생한 손실을 포함함.

2) () 안은 양도세의 실효세율(결정세액/양도차익)

3) 양도세 계산에 대한 자세한 내용은 <부록> 참조.

자료: 재정경제부

3. 개발이익 환수제도 평가

- 개발이익 환수를 위해 도입된 기반시설부담금액과 개발부담금은 분양가 상승요인으로 작용할 뿐만 아니라 주택공급을 억제할 것으로 전망
 - <표 8>에서 보듯이 분양가액 4억원의 신규 아파트의 경우 거래세 인하를 고려하더라도 기반시설부담금으로 인한 분양가는 약 6.3% 상승¹¹⁾
 - <표 9>에서 보듯이 재건축의 경우는 기반시설부담금과 개발부담금이 분양가에 차지하는 비율이 약 12.2%에 달해 신규분양보다 재건축의 분양가격 상승효과가 더 클 것으로 추정됨.

- 과도한 조세외적인 부담은 조세저항을 불러올 우려가 있으며 민간건설경기를 크게 위축시킬 뿐만 아니라 수요자의 부담도 가중시킬 우려가 큼.

<표 13> 분양가액 4억원 신축아파트 분양사례: 경기도 판교 필하우스 33평형

(단위: %, 만원)

| 구 분 | | 개정 전 | | 개정 후 | | 증·감소액 |
|---------------|-------|-------|-----|-------|-----|-------|
| | | 세율 | 세액 | 세율 | 세액 | |
| 취 득 세 | | 2.0 | 800 | 1.0 | 400 | -400 |
| 등 록 세 | | 2.0 | 800 | 1.0 | 400 | -400 |
| 부가세 | 농 특 세 | - | 비과세 | - | 비과세 | |
| | 지방교육세 | 0.4 | 160 | 0.2 | 80 | -80 |
| 기반시설부담금(현재기준) | | 0 | | 3,396 | | 3,396 |
| 개발부담금 | | - | | - | | |
| 총 계 | | 1,760 | | 4,276 | | 2,516 |

주: 기반시설부담금={기반시설 표준시설비용+용지비용}×{건축연면적-부속용도면적-기초공제면적(200㎡)}×부담률-공제액

11) 건설회사가 부담하는 시설부담금이 분양가로 전가된다고 가정

<표 14> 분양가액 14억원 재건축 분양사례: 반포주공아파트 19평에서
35평으로 증축

(단위: %, 만원)

| 구 분 | | 개정 전 | | 개정 후 | | 증·감소액 |
|---------------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| | | 세율 | 세액 | 세율 | 세액 | |
| 취 득 세 | | 2.0 | 2,800 | 1.0 | 1,400 | -1,400 |
| 등 록 세 | | 2.0 | 2,800 | 1.0 | 1,400 | -1,400 |
| 부가세 | 농 특 세 | - | - | - | - | - |
| | 지방교육세 | 0.4 | 560 | 0.2 | 280 | -280 |
| 기반시설부담금(현재기준) | | 0 | | 3,909 | | 3,909 |
| 개발부담금 | | 0 | | 16,288 | | 16,288 |
| 총 계 | | 6,160 | | 23,277 | | 17,117 |

주: (종료시점지가-개시시점지가-정상지가상승분-개발비용)×25%

4. 공영개발과 분양가규제제도 평가

- 주택가격 안정에 기여하지 못하면서 주택산업의 침체와 창의성 및 생산성 저하를 초래
- 택지개발, 주택건설, 분양, 임대까지 공공기관이 담당할 경우 주택의 품질 및 다양성을 저해하고 시장수요에 탄력적 대응을 저해하는 문제를 야기
 - 민간택지는 현행대로 분양가를 자율에 맡기고 있으나, 공공택지 내에서는 모두 원가연동제 방식으로 분양가를 규제하며, 25.7평 초과 아파트에 대해서는 채권입찰제를 도입하여 시세차익을 환수함.
 - 분양가 자율화와 분양가규제의 차이는 분양프리미엄을 누가 갖는가의 문제일 뿐 주택가격 안정과는 무관한 문제이며, 이는 민간건설투자를 위축시키고 공공부문의 지나친 비대화를 초래하여 주택산업의 생산성 저하를 초래할 수 있음.

5. 후분양제에 대한 평가

- 최근 은평뉴타운의 고분양가에 대한 국민들의 불만이 높아지자 분양을 연기함에 따라 후분양제에 대한 찬반 논란이 일고 있음.
- 후분양제를 찬성하는 측에서는 후분양제가 도입되면 원가검증이 용이하고, 수요자의 구매력이 향상되고, 업체도산에 따른 피해를 줄일 수 있으며, 아파트 품질이 개선될 것으로 기대하고 있음.
- 더욱이 후분양제는 원가공개와 투명성을 확보할 수 있어 주택가격 안정에 기여할 수 있다고 주장
- 이에 반해 후분양제는 초기의 사업비용 증가로 분양가가 상승하고, 자금여력이 약한 중소기업의 파산, 목돈 마련이 어려운 서민들의 부담이 증가할 것을 우려하여 반대하고 있음.
- 또한 분양원가에 대한 정확한 정보를 얻기가 어려울 뿐만 아니라 선물시장의 역할을 담당하던 선분양 아파트가 후분양으로 전환되면 수급균형이 더디게 이루어지고 가격 또한 불안정하게 움직일 가능성이 있음.
 - 분양권 매매가 금지되기 이전까지 선분양 아파트가 선물시장의 역할을 담당하여 왔음.

6. 원가공개에 대한 평가

- 주택법에 의해 분양가 상한제가 시행되는 공공택지의 분양원가는 택지비, 공사비, 설계비 등 7개 항목을 공개하고 있으며 전용면적 25.7평 초과 민영주택에 대해서는 택지비와 택지매입원가만을 공개하고 있음.
- 정부는 분양원가 공개를 민간택지와 전용면적 25.7평 초과 중대형 주택 등 모든 택지와 주택으로 확대할 방침에 있어 찬반 논란이 일고 있음.
- 찬성론자들은 분양가의 투명성을 확보함으로써 고분양가에 따른 집값 상승을 억제할 수 있다고 주장

- 반대론자는 분양시점에서 원가를 정확히 예측할 수도 없을뿐더러 민간주택까지 분양원가를 공개하는 것은 시장원리에 어긋난다고 주장

<표 15> 공공택지 분양가 공개 항목

| 구 분 | | 비용 내용 | |
|------------|------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 기본형 건축비 | 공사비 | 직접공사비 | 재료비, 노무비, 기타경비 |
| | | 간접공사비 | 간접노무비, 각종보험료 등 일반관리비 이윤 등 |
| | 설계비 | | 설계비 |
| | 감리비 | | 감리비 |
| | 부대비용 | | 모델하우스 비용, 홍보비용, 수도·가스·전기시설인입비 등 |
| 가산비용 | | 지하층 건축비, 복리시설 추가 설치비, 친환경 인센티브 등 | |
| 택 지 비 | | 택지매입원가, 기간이자, 제세공과금, 추가지반공사비 | |

자료: 매일경제, 2006년 10월 13일

- 원가와 이윤산정에 불확실성이 존재하는 한 정부의 개입이 불가피하고 정부가 임의적으로 분양원가를 낮게 산정한다면 주택공급이 감소하여 주택가격이 상승할 전망
 - 원가와 적정이윤은 객관적인 것이 아니기 때문에 이해당사자의 협상과 타협에 의해 이루어질 수밖에 없으며 이러한 과정에서 정부의 개입이 불가피함.
 - 정부가 원가와 적정이윤 책정과정에 개입하다 보면 공무원들이 부패할 가능성이 높음.

7. 11.15 부동산대책 평가

□ 주택공급 확대정책에 대한 평가

- 주택공급량 증가는 장기적으로 주택가격 안정에 기여할 것으로 평가되나, 수급시기와 수급지역간의 불균형으로 인한 단기적인 가격인상과 주거선호지역의 지속적인 가격상승 요인을 배제할 수 없음.
 - 특히 공공택지 조성을 위한 토지보상비가 다시 주거선호지역의 부동산 시장으로 유입될 가능성이 높음.
- 재개발 및 재건축 규제가 남아 있기 때문에 주택공급의 약 50%를 차지하는 민간택지 공급이 정부의 계획과 달리 감소할 가능성이 높음.
- 따라서 신규택지개발을 통한 주택공급이 어려운 주거선호지역의 주택가격 상승은 지속될 가능성이 높음.
- 공급확대에도 불구하고 2006년과 2007년의 공급량은 수요를 밀돌고 있고, 이사철을 맞아 전세가격이 상승한다면 수요자의 불안심리로 인해 지난 8.31대책 이후에 보았던 주택가격이 일시적으로 안정세를 보이다 다시 급등하는 현상이 재현될 가능성이 있음.

□ 대출규제를 통한 수요관리 정책에 대한 평가

- LTV를 강화하고 DTI 대상지역을 확대함으로써 단기적으로 수요억제 효과가 기대됨.
 - 연소득이 5,000만원인 소득자가 만기 15년 고정금리 5.77%로 DTI 40% 규제하에 대출을 받을 경우 최대 대출가능금액은 2억원에 달함.
 - 동일한 소득자가 기존의 LTV 60%로 6억원짜리 아파트를 구매할 경우 대출받을 수 있는 금액이 최대 3억6천만원인 데 비해 DTI 규제 확대로 인해 감소하는 대출금액은 1억6천만원임.
 - 따라서 실수요자의 자금부담이 큰 폭으로 증가하여 수요감소를 기대할 수 있음.
- 그러나 투기과열지구는 6억원 이상 주택(약 5,780 가구 추정)이 많지 않아

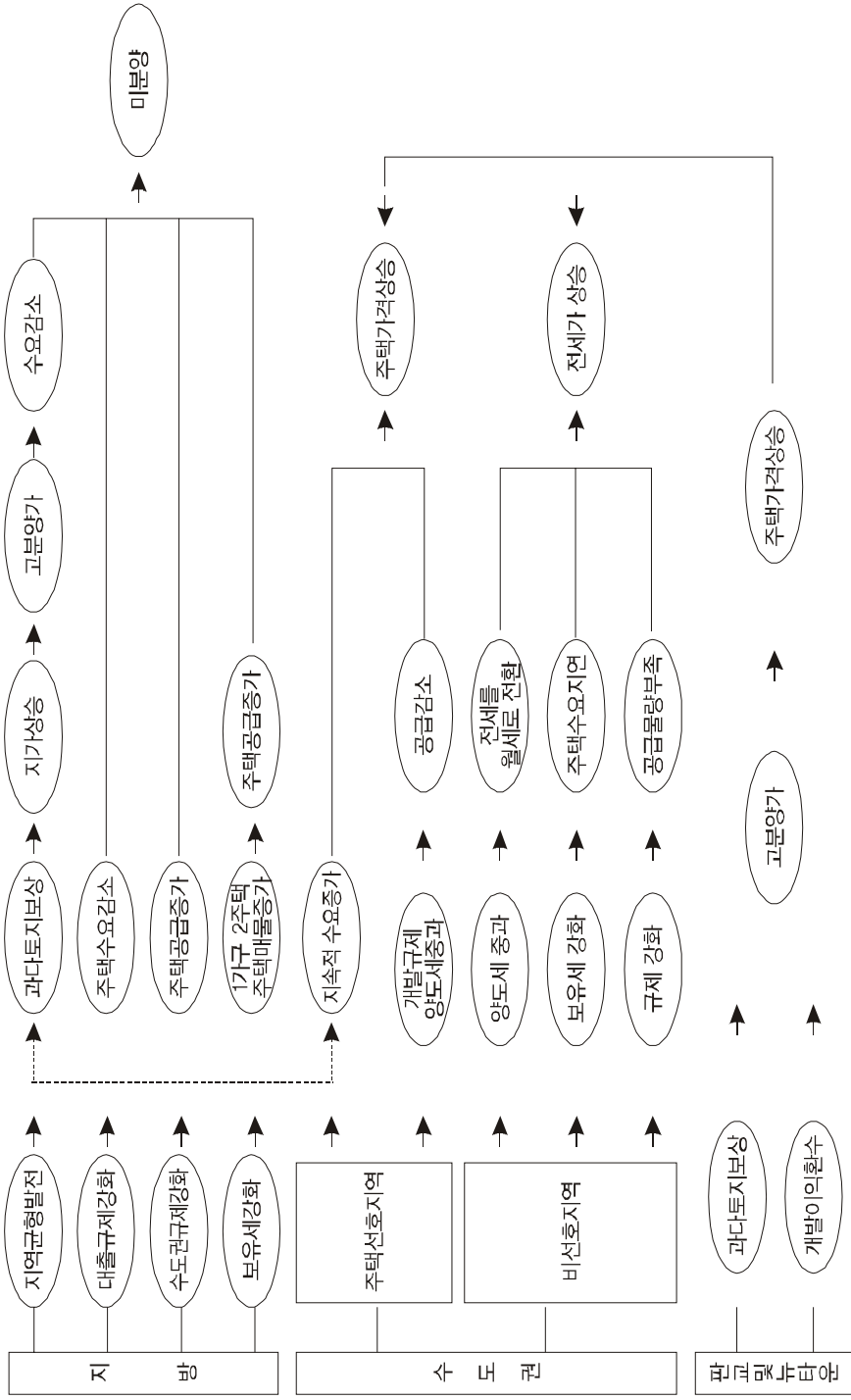
실질적인 효과는 크지 않을 뿐만 아니라 6억원 이하의 주택으로 수요가 몰려 중소형 주택을 중심으로 한 가격 폭등현상이 확산될 가능성도 있음.

- 더욱이 시중은행이나 제2금융권과 달리 지방자치단체의 감독을 받는 대부업체로 대출수요가 몰린다면 대출규제 강화로 인한 효과는 크지 않을 전망이다.
- 또한 소득증명이 어려운 자영업자와 무주택자는 기존의 주택을 담보로 대출을 받는 다주택자에 비해 상대적으로 대출이 어려워 형평성 논란이 야기될 수 있음.

8. 참여정부의 부동산 정책으로 인한 부작용 사례

- <그림 8>에서 보듯이 참여정부의 부동산 정책은 지방의 미분양, 주거선호 지역의 지속적인 주택가격 상승, 비선호지역의 전세대란, 공영택지개발지역의 고분양가 등 정책 목표와 정반대되는 결과가 야기됨에 따라 오히려 서민들의 주거복지는 더욱 악화되고 있음.

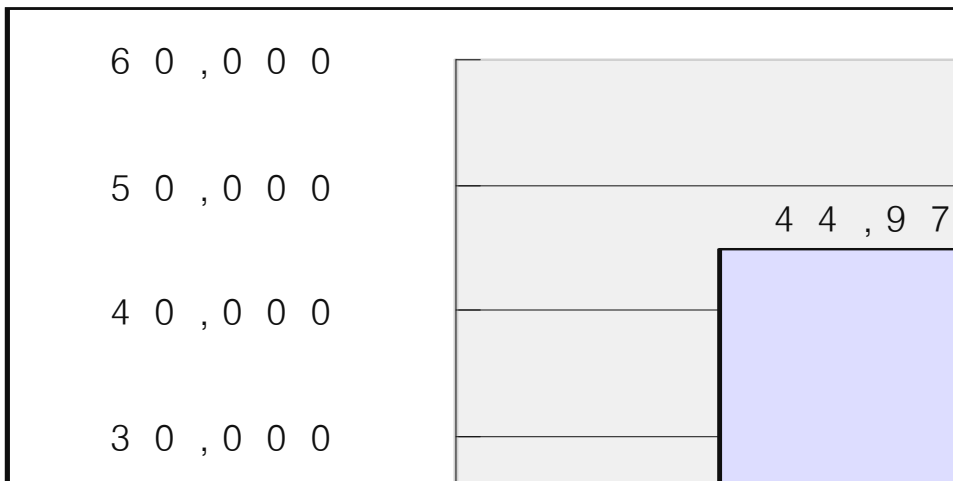
<그림 8> 참여정부의 부동산정책의 부작용 사례



(1) 지방 미분양 발생

□ 지방의 미분양문제는 서로 상충되는 지역 균형발전과 부동산가격 안정화 정책이 병행 추진됨에 따라 공급이 수요를 초과하는 현상이 나타남으로써 발생한 것임.

<그림 9> 지방의 미분양 주택수



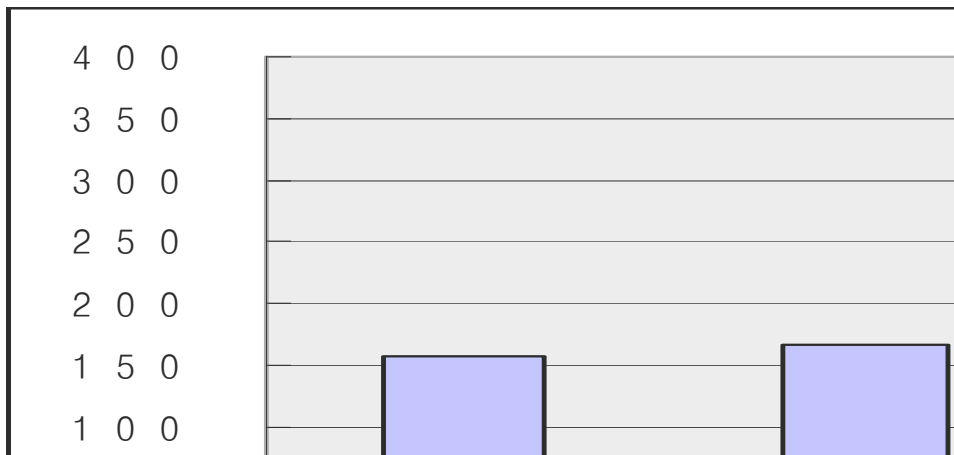
- 공급측면에서 보면 지역균형 발전사업에 따른 기대수익 증가와 서울 및 수도권 지역의 용지부족과 규제 강화로 인해 지방의 주택공급이 급증하였음.
- 지역균형 발전 사업 추진 초기에는 시세차익을 노린 투기수요가 있었으나 부동산 정책 강화로 1가구 2주택 이상의 보유자의 매물이 증가하는 등 수요가 급감하였음.
- 또한 과도한 토지보상으로 분양가가 높게 설정되었고 대출규제 등 각종 부동산 정책강화로 수요가 감소함에 따라 미분양 주택이 증가하게 되었음.

<표 16> 토지보상비

| 구 분 | 2001년 | 2002년 | 2003년 | 2004년 | 2005년 |
|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 보상비(액) | 5조7224억원 | 6조6589억원 | 8조3461억원 | 14조588억원 | 15조1426억원 |
| 구입면적 | 3641만 평 | 3996만 평 | 4746만 평 | 4717만 평 | 4153만 평 |
| 평당가격 | 157천원 | 167천원 | 176천원 | 298천원 | 365천원 |

<그림 10> 평당 보상비

(단위: 천원)



(2) 전세대란

- 보유세 부담이 늘면서 집주인들이 전세를 월세로 돌리거나 세입자에게 보유세를 전가하고 있으며, 부동산 정책의 부작용으로 주택공급이 감소함에 따라 서울지역의 전셋값이 폭등하는 현상이 나타나고 있음.
- 전년 동기 대비 2006년 8월의 전셋값은 전국 평균 6.2% 상승한 반면 서울지역은 10% 이상 상승하였음.
- 강북의 전셋값은 2006년 1월 대비 6.6% 상승하여 타 지역에 비해 높은 상승률을 기록하고 있음.

<표 17> 전세간 상승률

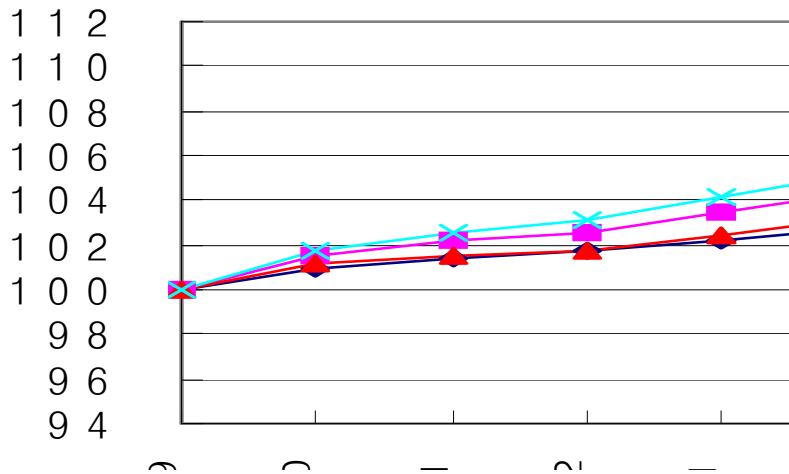
(2006년 9월 기준, %)

| | 전국 | 서울 | 강북 | 강남 |
|-------------|-----|------|------|------|
| 2005년 9월 대비 | 6.2 | 10.0 | 10.9 | 11.1 |
| 2006년 1월 대비 | 4.0 | 6.3 | 6.6 | 6.2 |

자료: 국민은행

<그림 11> 전세가격 변동추이

(2005. 9=100)



- 이와 같은 전셋값 상승은 계절적 요인에 의한 일시적인 수급불균형으로부터 발생하였다기보다는 전세가 월세로 전환되는 구조적 변화에 기인되는 것으로 평가
 - 2005년도 인구통계에 따르면 2000년도에 비해 월세는 42.5% 증가한 반면 전세는 12.0% 감소하여 전세와 월세는 거의 반반 수준에 이르고 있음.
- 전셋값 상승의 근본적 원인은 부동산 정책 강화에 따른 수급 불균형 때문인 것으로 평가됨.

- 양도세 부담이 증가함에 따라 전세를 월세로 전환하여 공급부족 발생
- 보유세 강화에 따라 주택수요를 지연하는 구매자가 발생하는 한편 주택 소유자가 보유세를 세입자에게 전가함에 따라 전세가가 상승하고 있음.
- 그동안 임대주택 공급에 크게 기여했던 다가구주택들이 보유세 강화로 인해 주택을 처분함에 따라 전세 주택 공급이 감소하고 있음.
- 규제 강화에 따른 주택공급의 부족도 전셋값 상승의 원인으로 작용

(3) 공공택지의 고가 분양에 따른 집값 상승

□ 판교, 은평뉴타운, 파주 신도시에서 보았듯이 공영개발을 통해 주택을 공급 하더라도 토지매입비용 증가, 분양가 인상, 주변 집값 상승, 땅값 상승이라는 악순환의 문제를 야기하고 있음.

<표 18> 공공택지 분양가 현황

| 지역 | 2004년도 | | 2005년도 | | 2006년도 | | |
|----------|--------|------|--------|------|-------------|-------------|----------|
| | 파주교하 | 용인동백 | 화성동탄 | 용인구성 | 판교 (중소형) | 판교 (중대형) | 하남 풍산 |
| 평당가격(만원) | 645 | 659 | 770 | 1090 | 1169 | 1800 | 1126 |

자료: 부동산 114

- 정부가 택지공급가를 낮춰 분양원가를 낮추더라도 판교분양에서 보듯이 채권입찰제 등 개발이익을 환수하는 과정에서 실질 분양가가 주변시세에 육박하는 현상이 발생
 - 분양가규제와 채권입찰제 등 규제를 받지 않는 도시개발지역(예: 은평뉴타운)의 경우도 주변 매매가의 두 배나 높은 수준에서 분양가가 거론되고 있어 주변 집값 상승요인으로 작용하고 있음.
- 판교신도시와 은평뉴타운에서 보듯이 분양가규제, 채권입찰제와 같은 규제의 유무는 단지 분양프리미엄을 누가 갖는가의 문제일 뿐 주택가격 안정과

는 무관한 것으로 평가되고 있음.

- 이로 인해 정부의 부동산 정책에 대한 불신이 커졌으며 주택가격 상승에 대한 불안심리가 확산되면서 수요가 급증하고 가격이 폭등하는 현상이 발생하고 있음.

V. 부동산시장의 전망

1. 주택가격 단기 전망

- 경기둔화, 금리인상, 건설경기 위축, 부동산 정책의 본격적 시행, 주택공급 확대계획 발표, 대출규제 등 전반적인 여건은 주택가격 안정세에 기여할 것으로 평가됨.
 - 콜금리가 인상(2월 9일 3.75%⇒6월 8일 4.25%⇒8월 10일 4.50%)됨에 따라 시장금리 인상가능성이 예상되고, 이는 담보대출규제 강화 및 부동산보유세 실제부과와 맞물려 하반기 부동산가격 상승을 억제할 것으로 전망
 - 하반기 들어 GDP 성장률이 지속적으로 둔화되고, 경상수지도 악화될 것으로 전망되어 부동산 수요증가세는 둔화될 것으로 전망

- 그러나 정부정책에 대한 불신, 이사철 도래에 따른 전세가 상승, 11.15대책의 실질적 효과 미약 등의 요인으로 인해 과거와 같이 대책 발표 후 일시적으로 가격이 안정되다가 다시 폭등하는 현상이 재연될 가능성도 배제할 수 없음.
 - 수급시기와 지역의 불균형으로 인해 2~3년간 주택가격 상승이 지속될 거라는 기대심리가 확산될 가능성이 높음.
 - 시중은행이나 제2금융권 대신 대부업체의 대출이 증가할 것으로 전망
 - 대출규제가 없는 6억원 이하의 주택으로 수요가 몰려 중소형 주택을 중심으로 한 가격 폭등현상이 확산될 가능성도 있음.
 - 재개발 및 재건축 규제가 그대로 유지되고 있어 신규택지를 통해 공급이 불가능한 주거선호지역의 주택가격 상승은 단기적으로도 지속될 전망

2. 주택가격에 대한 중장기 전망

- 정부의 공급확대 계획이 차질 없이 진행된다면 2~3년 후의 주택가격은 안정세를 유지할 전망이나 재건축 및 재개발에 대한 규제가 폐지되지 않는 한 주거선호지역의 주택가격 상승은 지속될 전망

- 우리나라의 경우 규제가 개발이익 환수에 있지만 결과적으로 개발을 제한하기 때문에 미국과 같이 지속적인 주택가격 상승 요인으로 작용할 전망
 - 재건축규제의 구체적 내용 중 기반시설부담금을 제외하더라도 소형건축 의무비율 및 임대주택의무비율 등의 규제는 재산권 제한을 통해 개발이익을 억제하겠다는 것으로 재산권의 효율적 재분배와는 거리가 있으며 결국 가격상승 요인으로 작용
 - 이러한 규제는 개발을 제한해 가격에 대한 공급의 반응을 매우 느리게 하고 이로 인해 주택가격을 한계건축비용보다 높게 하는 주원인이 됨.
 - 신규 택지공급이 어려운 지역에서 신규 주택공급의 역할을 담당해 왔던 재건축의 역할 축소는 수요가 증가하는 지역의 경우 공급이 탄력적으로 대응하지 못하여 경쟁가격보다 훨씬 높은 수준의 주택가격이 형성될 전망
 - 이와 같은 규제는 비효율성의 측면에서뿐만 아니라 지속적인 공급부족에 대한 기대감을 조성하여 주택가격에 거품을 형성할 우려가 있음.
 - 수요의 증가에 대해 공급이 탄력적으로 대응하기 어려운 지역이 주로 주거선호지역이기 때문에 현재와 같은 개발규제의 강화는 이 지역의 주택가격에 거품을 형성시킬 수 있음.
 - 이 경우 거품이 빠지면서 나타나는 부동산시장 침체는 이들 지역보다는 기대수익이 상대적으로 떨어지는 여타 지역 내지는 하위시장에 더 큰 영향을 미쳐 규제가 목표로 한 부유층 혹은 고급주택 소유자보다 서민층 혹은 서민주택 소유자가 상대적으로 더 큰 영향을 받을 가능성이 큼.

- 이러한 이유로 참여정부 이후 서울 강남지역을 중심으로 한 주거선호지역의 주택가격과 중대형 아파트 등 고급주택의 가격은 지속적으로 급등한 반면 기타 하위시장의 주택가격은 완만한 상승세 혹은 약세를 보이는 차별적인 양상을 보이고 있음.
 - 즉 종합부동산세의 도입 등 보유세제 강화조치와 같은 수요억제책과 재건축규제 및 토지이용규제 등 공급측면의 규제의 효과가 하위시장별로 차별적으로 나타나고 있음.

- 따라서 종합부동산세 도입과 같은 보유세 부담의 증가는 불로소득을 환수함으로써 단기적으로 가격안정의 효과가 있지만 이에 따른 주택공급의 감소는 가격상승으로 이어지고 수요에 대응하여 공급이 탄력적으로 움직이지 못하여 결국 가격상승으로 이어질 전망
 - 종부세 도입을 천명한 10.29대책 이후부터 지속적으로 보유세 강화 및 강도 높은 수요억제책을 내놓은 8.31대책 및 최근의 3.30대책 시점까지 강남을 비롯한 주거선호지역의 가격변화를 살펴보면, 대책 발표 직후 단기 안정세를 보이다가 급등세로 돌아서는 패턴이 반복됨.
 - 투기적 수요와 불로소득 환수를 명분으로 한 양도소득세 증과 방안은 동결효과로 인해 거래를 위축시키고 장기적으로 공급 감소를 가져와 수요가 증가하는 주거선호지역의 경우 지속적 가격상승의 한 원인으로 작용함.

- 공급측면에 대한 규제가 신속히 완화되지 않을 경우 주거선호지역의 공급 부족에 대한 기대로 인해 가격거품의 형성을 배제할 수 없기 때문에 참여정부가 지향하는 주택가격 안정화라는 목표와는 정반대되는 결과를 가져올 수 있음.

VI. 정책제언

- 사회적 불평등과 사회적 갈등은 불로소득을 야기하는 부동산으로부터 발생한다는 인식하에 불로소득을 국가가 적극 환수하는 정책기조에서 벗어나, 부동산시장도 거시경제를 이루는 하나의 시장으로 간주하는 인식전환이 요구됨.
 - 지난 부동산시장의 과열은 오랜 기간 동안 유지된 저금리, 성장잠재력 둔화와 경기의 불확실성으로 적당한 투자처를 찾지 못한 자금이 부동산시장으로 몰렸기 때문인 것으로 분석됨.
 - 따라서 부동산 정책이 효과를 거두기 위해서는 자금이 생산적인 투자처를 찾아 움직일 수 있는 환경을 조성하는 데 역점을 두어야 함.

- 원본 침해소지가 높은 종부세를 인하하는 동시에 지방세로 환원
 - 지방세를 국세화한 현행 종합부동산세는 조세의 기본논리나 경제 이론적 합리성이 결여된 것으로 평가됨에 따라 지방세로 환원되어야 함.
 - 보유세는 과세대상의 보편성이나 조세체계상 지방세로서의 이상적인 조건을 갖추고 있기 때문에 보유세를 단순히 투기억제가 아닌 지방분권과 연결된 시각에서 바라보아야 함.
 - “보유세 인상, 거래세 인하”의 정책기조를 유지하되 세수중립을 유지하는 수준에서 “응의성”과 “응능성”에 따라 지방자치단체가 자율적으로 세율을 조정하도록 하는 것이 바람직함.
 - 거래세가 인하되었지만 과표 현실화에 따라 실무담은 오히려 증가한 것으로 평가
 - 종부세 환원으로 지역간 부익부 빈익빈 문제는 지방세 조정, 지방교부금, 지방양여금, 국고보조금 교부금제도 개선을 통해 해결하는 것이 바람직함.
 - 지방자치단체간 불균형은 중앙정부와 지방정부의 기능 배분, 지방재정

의 수요, 서울분포의 균등성 등 보다 근본적인 시각에서 다루어야 할 문제로서 단지 종부세를 통해 이를 해결하는 것은 한계를 지니고 있음.

- 양도소득세를 인하하거나 납부시기를 이연시켜 줌으로써 부동산거래를 촉진
 - 현행 양도소득세는 “반액과세” 원칙에 위배되어 위헌 소지가 있어 양도세를 인하할 필요성이 있음.
 - 부동산을 팔고 넓은 평수나 같은 수준의 부동산을 구매할 경우 양도차익에 대한 소득을 이연시켜 주는 제도를 도입

- 탄력적 공급을 저해하는 토지이용규제 및 재건축규제를 완화
 - 공급규제는 수요에 대한 탄력적 공급을 저해하여 주택선호지역을 중심으로 지속적 가격상승을 초래할 것으로 전망
 - 기반시설부담금과 개발부담금은 민간건설경기를 크게 위축시킬 뿐만 아니라 분양가의 상승요인으로 작용하여 수요자의 부담을 가중시킴.

- 분양프리미엄을 공공부문으로 이전시키는 주택공영개발과 분양가규제를 제고
 - 공공부문의 지나친 비대화는 주택산업의 생산성 저하를 가져오며 주택의 품질 및 다양성을 저해하는 원인으로 작용
 - 채권입찰제, 분양원가 공개보다는 공공택지 분양 시 경매를 통해 이를 민간건설업자에 분양하는 것이 보다 시장원리에 부합됨. (예: 용인 흥덕지구)

- 무주택자의 담보대출 비율을 완화하고 다주택자의 대출규제를 강화하는 선별적 규제로 전환
 - 기존의 주택을 담보로 대출받는 주택수요자의 규제를 강화하여 투기적 수요를 억제하는 대신 무주택자의 담보대출 비율을 완화함으로써 주택수요를 실수요자 중심으로 전환

<참고문헌>

- 김경환, 「종합부동산세 도입과 부동산 세제개편」, 한국재정·공공경제학회 추계학술대회 발표원고, 2004. 10. 9.
- 김상겸, 『보유세제의 위헌성검토 및 대안제시: 종합부동산세를 중심으로』, 시장경제 ISSUE PAPER 10, 한국경제연구원, 2006.
- 노영훈, 「종합부동산세의 쟁점사항과 향후 정책과제」, 『재정포럼』, 한국조세연구원, 2005. 2.
- 서승환, 「참여정부의 부동산정책의 평가」, 바른사회시민사회, 제79차 정책토론회, 2006.
- 신인식·박창균, 「가계대출 증가현상의 평가와 정책 대응」, 『KDI 정책포럼』, 제157호, 2002.
- 최명근, 『주요국의 세대단위 합산과세 폐지 사례로 본 한국 종부세의 문제점』, 시장경제 ISSUE PAPER 27, 한국경제연구원, 2006.
- 최명근·김상겸, 『종합부동산세 도입정책에 대한 평가 및 정책제언』, 정책보고서, 한국경제연구원, 2004. 12.
- 김병준, 「다시, 집값을 생각한다」, <http://www.president.go.kr>, 2006.
- 대한주택공사, 『2005 주택도시통계편람』
- 주택도시연구원, 『HURI FOCUS』, 2006. 7.
- 한국건설산업연구원, 「월간건설경기동향」
- _____, 「기반시설부담금의 문제점과 대안검토」, 2005. 12.
- Glaeser, E.L., J. Gyourko, and R. Saks, “Why is Manhattan so expensive? Regulation and the rise in housing prices,” *Journal of Law and Economics*, 2005, pp.331-369.
- Mankiw N.G. and D.N Weil, “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market,” *Regional Science and Urban Economics*, 1989.

<부 록>

A.1 보유세 부담

<표A.1-1> 주택의 보유과세 부담수준 및 부담률 계산(50억원의 경우)

| 주택의 보유과세 부담수준 및 부담률 계산(기준연도: 2007년) | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|--|------------|-------------|------------------------------|
| 가정 | 시가 | 5,000,000,000 | | | |
| 재산세 및 부가과세 부담 | | | | | |
| 지방세 | 재산세(A) | 과표 | 세율 | 세액 | 비고 |
| | | 40,000,000 | 0.15% | 60,000 | 4천만원 이하: 0.15% |
| | | 60,000,000 | 0.30% | 180,000 | 1억원 이하: 0.30% |
| | | 240,000,000 | 0.50% | 12,000,000 | 1억원 초과: 0.50% |
| | 재산세계 | | - | 12,240,000 | |
| | 지방교육세(B) | 12,240,000 | 20% | 2,448,000 | 재산세액의 20% |
| | 도시계획세(C) | 2,500,000,000 | 0.15% | 3,750,000 | 과표의 0.15% |
| 공동시설세(D) | 2,500,000,000 | 0.13% | 3,250,000 | 과표의 0.13% | |
| 합계(A+B+C+D) | | | 21,688,000 | | |
| 종합부동산세 및 국세분 교육세 부담 | | | | | |
| 국세 | 종합부동산세(E) | 과표 | 세율 | 세액 | 비고 |
| | | 4,400,000,000 | 2.0% | 79,500,000 | 14억 초과~94억 이하, 누진공제액 850만원 |
| | | 79,500,000 | 80% | 63,600,000 | 과세표준적용률 80% |
| | | 4,400,000,000 | 0.5% | -11,000,000 | 지방분 재산세액 차감 |
| | 중부세계 | | - | 52,600,000 | |
| | 농어촌특별세(F) | 52,600,000 | 20% | 10,520,000 | 중부세액의 20% |
| 합계(E+F) | | | 63,120,000 | | |
| 보유과세 총계 및 실효부담 | | | | | |
| 보유과세 총계(A+B+C+D+E+F) | | 84,808,000=21,688,000+63,120,000 | | | |
| 실효부담 | | $1.70=(84,808,000/5,000,000,000) \times 100$ | | | |
| 기대소득에 대한 종합소득세 및 주민세 계산* | | | | | |
| | 기대임대수입 | 5,000,000,000 | 4.0% | 200,000,000 | 시가×시중금리 4% |
| | 기대임대소득 | 200,000,000 | (1-0.4) | 120,000,000 | 기대임대수입×(1-단순경비율), 단순경비율: 40% |
| | 종합소득세(G) | - | - | 30,300,000 | 소득구간 세율감안 |
| | 주민세소득할(H) | 30,300,000 | 10% | 3,030,000 | 종합소득세액×10% |
| 총부담세액 및 부담수준 분석 | | | | | |
| | 총부담세액 | 118,138,000 | | | (A~H)의 합 |
| | 실효부담률 | 2.36% | | | (총부담세액/시가)×100 |
| | 소득대비부담률 | 98.45% | | | (총부담세액/기대임대소득)×100 |

주: 1) 재산세 과표적용률이 2006년, 2007년: 50%, 2008년 과표적용률이 55%(매년 5%씩 증가)
 2) * 종합소득세액의 계산 시 다른 소득은 없다고 가정하였으며, 인적공제 등은 무시하였음.

<표A.1-2> 주택 가격별 보유세 부담(2006년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|----------|---------|---------------|------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 2,328 | 1,240 | 248 | 450 | 390 | | | | | 1,240 | 2,328 | 0.388 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 3,150 | 4,088 | 2,240 | 448 | 750 | 650 | 1,000 | 2,580 | 2,150 | 430 | 4,300 | 6,668 | 0.667 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 13,650 | 8,488 | 4,740 | 948 | 1,500 | 1,300 | 3,500 | 12,180 | 10,150 | 2,030 | 14,890 | 20,668 | 1.033 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 27,650 | 12,888 | 7,240 | 1,448 | 2,250 | 1,950 | 6,000 | 25,980 | 21,650 | 4,330 | 28,890 | 38,868 | 1.296 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 41,650 | 17,288 | 9,740 | 1,948 | 3,000 | 2,600 | 8,500 | 39,780 | 33,150 | 6,630 | 42,890 | 57,068 | 1.427 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 55,650 | 21,688 | 12,240 | 2,448 | 3,750 | 3,250 | 11,000 | 53,580 | 44,650 | 8,930 | 56,890 | 75,268 | 1.505 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 125,650 | 43,688 | 24,740 | 4,948 | 7,500 | 6,500 | 23,500 | 122,580 | 102,150 | 20,430 | 126,890 | 166,268 | 1.663 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 230,650 | 65,688 | 37,240 | 7,448 | 11,250 | 9,750 | 36,000 | 233,580 | 194,650 | 38,930 | 231,890 | 299,268 | 1.995 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 335,650 | 87,688 | 49,740 | 9,948 | 15,000 | 13,000 | 48,500 | 344,580 | 287,150 | 57,430 | 336,890 | 432,268 | 2.161 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 545,650 | 131,688 | 74,740 | 14,948 | 22,500 | 19,500 | 73,500 | 566,580 | 472,150 | 94,430 | 546,890 | 698,268 | 2.328 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 965,650 | 219,688 | 124,740 | 24,948 | 37,500 | 32,500 | 123,500 | 1,010,580 | 842,150 | 168,430 | 966,890 | 1,230,268 | 2.461 |

<표A.1-3> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2006년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종총부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 2,328 | 0.388 | 4,031 | 0.67 | 27.99 |
| 1,000,000 | 6,668 | 0.667 | 10,166 | 1.02 | 42.36 |
| 2,000,000 | 20,668 | 1.033 | 29,446 | 1.47 | 61.35 |
| 3,000,000 | 38,868 | 1.296 | 54,510 | 1.82 | 75.71 |
| 4,000,000 | 57,068 | 1.427 | 81,158 | 2.03 | 84.54 |
| 5,000,000 | 75,268 | 1.505 | 108,598 | 2.17 | 90.50 |
| 10,000,000 | 166,268 | 1.663 | 245,798 | 2.46 | 102.42 |
| 15,000,000 | 299,268 | 1.995 | 424,998 | 2.83 | 118.06 |
| 20,000,000 | 432,268 | 2.161 | 604,198 | 3.02 | 125.87 |
| 30,000,000 | 698,268 | 2.328 | 962,598 | 3.21 | 133.69 |
| 50,000,000 | 1,230,268 | 2.461 | 1,679,398 | 3.36 | 139.95 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-4> 주택 가격별 보유세 부담(2007년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|----------|---------|---------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 2,328 | 1,240 | 248 | 450 | 390 | | | | | 1,240 | 2,328 | 0.388 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 3,600 | 4,088 | 2,240 | 448 | 750 | 650 | 1,000 | 3,120 | 2,600 | 520 | 4,840 | 7,208 | 0.721 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 15,600 | 8,488 | 4,740 | 948 | 1,500 | 1,300 | 3,500 | 14,520 | 12,100 | 2,420 | 16,840 | 23,008 | 1.150 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 31,600 | 12,888 | 7,240 | 1,448 | 2,250 | 1,950 | 6,000 | 30,720 | 25,600 | 5,120 | 32,840 | 43,608 | 1.454 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 47,600 | 17,288 | 9,740 | 1,948 | 3,000 | 2,600 | 8,500 | 46,920 | 39,100 | 7,820 | 48,840 | 64,208 | 1.605 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 63,600 | 21,688 | 12,240 | 2,448 | 3,750 | 3,250 | 11,000 | 63,120 | 52,600 | 10,520 | 64,840 | 84,808 | 1.696 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 143,600 | 43,688 | 24,740 | 4,948 | 7,500 | 6,500 | 23,500 | 144,120 | 120,100 | 24,020 | 144,840 | 187,808 | 1.878 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 263,600 | 65,688 | 37,240 | 7,448 | 11,250 | 9,750 | 36,000 | 273,120 | 227,600 | 45,520 | 264,840 | 338,808 | 2.259 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 383,600 | 87,688 | 49,740 | 9,948 | 15,000 | 13,000 | 48,500 | 402,120 | 335,100 | 67,020 | 384,840 | 489,808 | 2.449 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 623,600 | 131,688 | 74,740 | 14,948 | 22,500 | 19,500 | 73,500 | 660,120 | 550,100 | 110,020 | 624,840 | 791,808 | 2.639 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 1,103,600 | 219,688 | 124,740 | 24,948 | 37,500 | 32,500 | 123,500 | 1,176,120 | 980,100 | 196,020 | 1,104,840 | 1,395,808 | 2.792 |

<표A.1-5> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2007년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종충부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 2,328 | 0.388 | 4,031 | 0.67 | 27.99 |
| 1,000,000 | 7,208 | 0.721 | 10,706 | 1.07 | 44.61 |
| 2,000,000 | 23,008 | 1.150 | 30,994 | 1.55 | 64.57 |
| 3,000,000 | 43,608 | 1.454 | 59,250 | 1.98 | 82.29 |
| 4,000,000 | 64,208 | 1.605 | 88,298 | 2.21 | 91.98 |
| 5,000,000 | 84,808 | 1.696 | 118,138 | 2.36 | 98.45 |
| 10,000,000 | 187,808 | 1.878 | 267,338 | 2.67 | 111.39 |
| 15,000,000 | 338,808 | 2.259 | 464,538 | 3.10 | 129.04 |
| 20,000,000 | 489,808 | 2.449 | 661,738 | 3.31 | 137.86 |
| 30,000,000 | 791,808 | 2.639 | 1,056,138 | 3.52 | 146.69 |
| 50,000,000 | 1,395,808 | 2.792 | 1,844,938 | 3.69 | 153.74 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (충부담세액/시가)×100

***** (충부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-6> 주택 가격별 보유세 부담(2008년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세계 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 2,553 | 1,390 | 278 | 495 | 390 | | | | | 1,390 | 2,553 | 0.426 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 4,050 | 4,463 | 2,490 | 498 | 825 | 650 | 1,100 | 3,540 | 2,950 | 590 | 5,440 | 8,003 | 0.800 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 17,550 | 9,238 | 5,240 | 1,048 | 1,650 | 1,300 | 3,850 | 16,440 | 13,700 | 2,740 | 18,940 | 25,678 | 1.284 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 35,550 | 14,013 | 7,990 | 1,598 | 2,475 | 1,950 | 6,600 | 34,740 | 28,950 | 5,790 | 36,940 | 48,753 | 1.625 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 53,550 | 18,788 | 10,740 | 2,148 | 3,300 | 2,600 | 9,350 | 53,040 | 44,200 | 8,840 | 54,940 | 71,828 | 1.796 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 71,550 | 23,563 | 13,490 | 2,698 | 4,125 | 3,250 | 12,100 | 71,340 | 59,450 | 11,890 | 72,940 | 94,903 | 1.898 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 161,550 | 47,438 | 27,240 | 5,448 | 8,250 | 6,500 | 25,850 | 162,840 | 135,700 | 27,140 | 162,940 | 210,278 | 2.103 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 296,550 | 71,313 | 40,990 | 8,198 | 12,375 | 9,750 | 39,600 | 308,340 | 256,950 | 51,390 | 297,940 | 379,653 | 2.531 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 431,550 | 95,188 | 54,740 | 10,948 | 16,500 | 13,000 | 53,350 | 453,840 | 378,200 | 75,640 | 432,940 | 549,028 | 2.745 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 701,550 | 142,938 | 82,240 | 16,448 | 24,750 | 19,500 | 80,850 | 744,840 | 620,700 | 124,140 | 702,940 | 887,778 | 2.959 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 1,241,550 | 238,438 | 137,240 | 27,448 | 41,250 | 32,500 | 135,850 | 1,326,840 | 1,105,700 | 221,140 | 1,242,940 | 1,565,278 | 3.131 |

<표A.1-7> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2008년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세실효 부담률** | 각종충부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 2,553 | 0.426 | 4,256 | 0.71 | 29.55 |
| 1,000,000 | 8,003 | 0.800 | 11,501 | 1.15 | 47.92 |
| 2,000,000 | 25,678 | 1.284 | 34,456 | 1.72 | 71.78 |
| 3,000,000 | 48,753 | 1.625 | 64,395 | 2.15 | 89.44 |
| 4,000,000 | 71,828 | 1.796 | 90,374 | 2.26 | 94.14 |
| 5,000,000 | 94,903 | 1.898 | 128,233 | 2.56 | 106.86 |
| 10,000,000 | 210,278 | 2.103 | 289,808 | 2.90 | 120.75 |
| 15,000,000 | 379,653 | 2.531 | 505,383 | 3.37 | 140.38 |
| 20,000,000 | 549,028 | 2.745 | 720,958 | 3.60 | 150.20 |
| 30,000,000 | 887,778 | 2.959 | 1,152,108 | 3.84 | 160.02 |
| 50,000,000 | 1,565,278 | 3.131 | 2,014,408 | 4.03 | 167.87 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-8> 주택 가격별 보유세 부담(2009년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세 액총계 | 보유세실 효부담률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|---------------|------------|--------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 2,778 | 1,540 | 308 | 540 | 390 | | | | | 1,540 | 2,778 | 0.463 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 4,500 | 4,838 | 2,740 | 548 | 900 | 650 | 1,200 | 3,960 | 3,300 | 660 | 6,040 | 8,798 | 0.880 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 19,500 | 9,988 | 5,740 | 1,148 | 1,800 | 1,300 | 4,200 | 18,360 | 15,300 | 3,060 | 21,040 | 28,348 | 1.417 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 39,500 | 15,138 | 8,740 | 1,748 | 2,700 | 1,950 | 7,200 | 38,760 | 32,300 | 6,460 | 41,040 | 53,898 | 1.797 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 59,500 | 20,288 | 11,740 | 2,348 | 3,600 | 2,600 | 10,200 | 59,160 | 49,300 | 9,860 | 61,040 | 79,448 | 1.986 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 79,500 | 25,438 | 14,740 | 2,948 | 4,500 | 3,250 | 13,200 | 79,560 | 66,300 | 13,260 | 81,040 | 104,998 | 2.100 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 179,500 | 51,188 | 29,740 | 5,948 | 9,000 | 6,500 | 28,200 | 181,560 | 151,300 | 30,260 | 181,040 | 232,748 | 2.327 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 329,500 | 76,938 | 44,740 | 8,948 | 13,500 | 9,750 | 43,200 | 343,560 | 286,300 | 57,260 | 331,040 | 420,498 | 2.803 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 479,500 | 102,688 | 59,740 | 11,948 | 18,000 | 13,000 | 58,200 | 505,560 | 421,300 | 84,260 | 481,040 | 608,248 | 3.041 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 779,500 | 154,188 | 89,740 | 17,948 | 27,000 | 19,500 | 88,200 | 829,560 | 691,300 | 138,260 | 781,040 | 983,748 | 3.279 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 1,379,500 | 257,188 | 149,740 | 29,948 | 45,000 | 32,500 | 148,200 | 1,477,560 | 1,231,300 | 246,260 | 1,381,040 | 1,734,748 | 3.469 |

<표A.1-9> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2009년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 중부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 2,778 | 0.463 | 4,481 | 0.75 | 31.12 |
| 1,000,000 | 8,798 | 0.880 | 12,296 | 1.23 | 51.23 |
| 2,000,000 | 28,348 | 1.417 | 37,126 | 1.86 | 77.35 |
| 3,000,000 | 53,898 | 1.797 | 69,540 | 2.32 | 96.58 |
| 4,000,000 | 79,448 | 1.986 | 103,538 | 2.59 | 107.85 |
| 5,000,000 | 104,998 | 2.100 | 138,328 | 2.77 | 115.27 |
| 10,000,000 | 232,748 | 2.327 | 312,278 | 3.12 | 130.12 |
| 15,000,000 | 420,498 | 2.803 | 546,228 | 3.64 | 151.73 |
| 20,000,000 | 608,248 | 3.041 | 780,178 | 3.90 | 162.54 |
| 30,000,000 | 983,748 | 3.279 | 1,248,078 | 4.16 | 173.34 |
| 50,000,000 | 1,734,748 | 3.469 | 2,183,878 | 4.37 | 181.99 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-10> 주택 가격별 보유세 부담(2010년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 3,003 | 1,690 | 338 | 585 | 390 | | | | | 1,690 | 3,003 | 0.501 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 4,500 | 5,213 | 2,990 | 598 | 975 | 650 | 1,300 | 3,840 | 3,200 | 640 | 6,190 | 9,053 | 0.905 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 19,500 | 10,738 | 6,240 | 1,248 | 1,950 | 1,300 | 4,550 | 17,940 | 14,950 | 2,990 | 21,190 | 28,678 | 1.434 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 39,500 | 16,263 | 9,490 | 1,898 | 2,925 | 1,950 | 7,800 | 38,040 | 31,700 | 6,340 | 41,190 | 54,303 | 1.810 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 59,500 | 21,788 | 12,740 | 2,548 | 3,900 | 2,600 | 11,050 | 58,140 | 48,450 | 9,690 | 61,190 | 79,928 | 1.998 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 79,500 | 27,313 | 15,990 | 3,198 | 4,875 | 3,250 | 14,300 | 78,240 | 65,200 | 13,040 | 81,190 | 105,553 | 2.111 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 179,500 | 54,938 | 32,240 | 6,448 | 9,750 | 6,500 | 30,550 | 178,740 | 148,950 | 29,790 | 181,190 | 233,678 | 2.337 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 329,500 | 82,563 | 48,490 | 9,698 | 14,625 | 9,750 | 46,800 | 339,240 | 282,700 | 56,540 | 331,190 | 421,803 | 2.812 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 479,500 | 110,188 | 64,740 | 12,948 | 19,500 | 13,000 | 63,050 | 499,740 | 416,450 | 83,290 | 481,190 | 609,928 | 3.050 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 779,500 | 165,438 | 97,240 | 19,448 | 29,250 | 19,500 | 95,550 | 820,740 | 683,950 | 136,790 | 781,190 | 986,178 | 3.287 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 1,379,500 | 275,938 | 162,240 | 32,448 | 48,750 | 32,500 | 160,550 | 1,462,740 | 1,218,950 | 243,790 | 1,381,190 | 1,738,678 | 3.477 |

<표A.1-11> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2010년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 3,003 | 0.501 | 4,706 | 0.78 | 32.68 |
| 1,000,000 | 9,053 | 0.905 | 12,551 | 1.26 | 52.30 |
| 2,000,000 | 28,678 | 1.434 | 37,456 | 1.87 | 78.03 |
| 3,000,000 | 54,303 | 1.810 | 69,945 | 2.33 | 97.15 |
| 4,000,000 | 79,928 | 1.998 | 98,474 | 2.46 | 102.58 |
| 5,000,000 | 105,553 | 2.111 | 133,339 | 2.67 | 111.12 |
| 10,000,000 | 233,678 | 2.337 | 313,208 | 3.13 | 130.50 |
| 15,000,000 | 421,803 | 2.812 | 547,533 | 3.65 | 152.09 |
| 20,000,000 | 609,928 | 3.050 | 781,858 | 3.91 | 162.89 |
| 30,000,000 | 986,178 | 3.287 | 1,250,508 | 4.17 | 173.68 |
| 50,000,000 | 1,738,678 | 3.477 | 2,187,808 | 4.38 | 182.32 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-12> 주택 가격별 보유세 부담(2017년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률 건 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|------------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 600,000 | | | | 4,578 | 2,740 | 548 | 900 | 390 | | | | | 2,740 | 4,578 | 0.763 |
| 1,000,000 | 400,000 | 4,500 | 4,500 | 7,838 | 4,740 | 948 | 1,500 | 650 | 2,000 | 3,000 | 2,500 | 500 | 7,240 | 10,838 | 1.084 |
| 2,000,000 | 1,400,000 | 19,500 | 19,500 | 15,988 | 9,740 | 1,948 | 3,000 | 1,300 | 7,000 | 15,000 | 12,500 | 2,500 | 22,240 | 30,988 | 1.549 |
| 3,000,000 | 2,400,000 | 39,500 | 39,500 | 24,138 | 14,740 | 2,948 | 4,500 | 1,950 | 12,000 | 33,000 | 27,500 | 5,500 | 42,240 | 57,138 | 1.905 |
| 4,000,000 | 3,400,000 | 59,500 | 59,500 | 32,288 | 19,740 | 3,948 | 6,000 | 2,600 | 17,000 | 51,000 | 42,500 | 8,500 | 62,240 | 83,288 | 2.082 |
| 5,000,000 | 4,400,000 | 79,500 | 79,500 | 40,438 | 24,740 | 4,948 | 7,500 | 3,250 | 22,000 | 69,000 | 57,500 | 11,500 | 82,240 | 109,438 | 2.189 |
| 10,000,000 | 9,400,000 | 179,500 | 179,500 | 81,188 | 49,740 | 9,948 | 15,000 | 6,500 | 47,000 | 159,000 | 132,500 | 26,500 | 182,240 | 240,188 | 2.402 |
| 15,000,000 | 14,400,000 | 329,500 | 329,500 | 121,938 | 74,740 | 14,948 | 22,500 | 9,750 | 72,000 | 309,000 | 257,500 | 51,500 | 332,240 | 430,938 | 2.873 |
| 20,000,000 | 19,400,000 | 479,500 | 479,500 | 162,688 | 99,740 | 19,948 | 30,000 | 13,000 | 97,000 | 459,000 | 382,500 | 76,500 | 482,240 | 621,688 | 3.108 |
| 30,000,000 | 29,400,000 | 779,500 | 779,500 | 244,188 | 149,740 | 29,948 | 45,000 | 19,500 | 147,000 | 759,000 | 632,500 | 126,500 | 782,240 | 1,003,188 | 3.344 |
| 50,000,000 | 49,400,000 | 1,379,500 | 1,379,500 | 407,188 | 249,740 | 49,948 | 75,000 | 32,500 | 247,000 | 1,359,000 | 1,132,500 | 226,500 | 1,382,240 | 1,766,188 | 3.532 |

<표A.1-13> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 주택(2017년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 600,000 | 4,578 | 0.763 | 6,281 | 1.05 | 43.62 |
| 1,000,000 | 10,838 | 1.084 | 14,336 | 1.43 | 59.73 |
| 2,000,000 | 30,988 | 1.549 | 39,766 | 1.99 | 82.85 |
| 3,000,000 | 57,138 | 1.905 | 72,780 | 2.43 | 101.08 |
| 4,000,000 | 83,288 | 2.082 | 101,834 | 2.55 | 106.08 |
| 5,000,000 | 109,438 | 2.189 | 142,768 | 2.86 | 118.97 |
| 10,000,000 | 240,188 | 2.402 | 314,174 | 3.14 | 130.91 |
| 15,000,000 | 430,938 | 2.873 | 556,668 | 3.71 | 154.63 |
| 20,000,000 | 621,688 | 3.108 | 793,618 | 3.97 | 165.34 |
| 30,000,000 | 1,003,188 | 3.344 | 1,267,518 | 4.23 | 176.04 |
| 50,000,000 | 1,766,188 | 3.532 | 2,215,318 | 4.43 | 184.61 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-14> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2006년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률 건 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담률 |
|------------|------------|------------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|--------------------|----------------|--------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 300,000 | | | | 1,133 | 575 | 115 | 248 | 195 | | | | | 575 | 1,133 | 0.378 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 4,900 | 4,475 | 2,500 | 500 | 825 | 650 | 1,925 | 3,570 | 2,975 | 595 | 5,475 | 8,045 | 0.805 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 11,900 | 9,250 | 5,250 | 1,050 | 1,650 | 1,300 | 4,675 | 8,670 | 7,225 | 1,445 | 12,475 | 17,920 | 0.896 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 25,900 | 14,025 | 8,000 | 1,600 | 2,475 | 1,950 | 7,425 | 22,170 | 18,475 | 3,695 | 26,475 | 36,195 | 1.207 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 39,900 | 18,800 | 10,750 | 2,150 | 3,300 | 2,600 | 10,175 | 35,670 | 29,725 | 5,945 | 40,475 | 54,470 | 1.362 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 53,900 | 23,575 | 13,500 | 2,700 | 4,125 | 3,250 | 12,925 | 49,170 | 40,975 | 8,195 | 54,475 | 72,745 | 1.455 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 123,900 | 47,450 | 27,250 | 5,450 | 8,250 | 6,500 | 26,675 | 116,670 | 97,225 | 19,445 | 124,475 | 164,120 | 1.641 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 263,900 | 71,325 | 41,000 | 8,200 | 12,375 | 9,750 | 40,425 | 268,170 | 223,475 | 44,695 | 264,475 | 339,495 | 2.263 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 403,900 | 95,200 | 54,750 | 10,950 | 16,500 | 13,000 | 54,175 | 419,670 | 349,725 | 69,945 | 404,475 | 514,870 | 2.574 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 683,900 | 142,950 | 82,250 | 16,450 | 24,750 | 19,500 | 81,675 | 722,670 | 602,225 | 120,445 | 684,475 | 865,620 | 2.885 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 963,900 | 190,700 | 109,750 | 21,950 | 33,000 | 26,000 | 109,175 | 1,025,670 | 854,725 | 170,945 | 964,475 | 1,216,370 | 3.041 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,243,900 | 238,450 | 137,250 | 27,450 | 41,250 | 32,500 | 136,675 | 1,328,670 | 1,107,225 | 221,445 | 1,244,475 | 1,567,120 | 3.134 |

<표A.1-15> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2006년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 300,000 | 1,133 | 0.78 | 1,977 | 0.66 | 20.60 |
| 1,000,000 | 8,045 | 0.805 | 13,039 | 1.30 | 40.75 |
| 2,000,000 | 17,920 | 0.896 | 31,274 | 1.56 | 48.87 |
| 3,000,000 | 36,195 | 1.207 | 60,285 | 2.01 | 62.80 |
| 4,000,000 | 54,470 | 1.362 | 90,880 | 2.27 | 71.00 |
| 5,000,000 | 72,745 | 1.455 | 121,475 | 2.43 | 75.92 |
| 10,000,000 | 164,120 | 1.641 | 274,450 | 2.74 | 85.77 |
| 15,000,000 | 339,495 | 2.263 | 511,425 | 3.41 | 106.55 |
| 20,000,000 | 514,870 | 2.574 | 748,400 | 3.74 | 116.94 |
| 30,000,000 | 865,620 | 2.885 | 1,222,350 | 4.07 | 127.33 |
| 40,000,000 | 1,216,370 | 3.041 | 1,696,300 | 4.24 | 132.52 |
| 50,000,000 | 1,567,120 | 3.134 | 2,170,250 | 4.34 | 135.64 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-16> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2007년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 | |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-------------|------------------|-------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | | 공동 시설세 | 계 | 중부세 ② | | | | 농특세 |
| 300,000 | | | | 1,133 | 575 | 115 | 248 | 195 | | | | | 575 | 1,133 | 0.378 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 5,600 | 4,475 | 2,500 | 500 | 825 | 650 | 1,925 | 4,410 | 3,675 | 735 | 6,175 | 8,885 | 0.889 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 13,600 | 9,250 | 5,250 | 1,050 | 1,650 | 1,300 | 4,675 | 10,710 | 8,925 | 1,785 | 14,175 | 19,960 | 0.998 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 29,600 | 14,025 | 8,000 | 1,600 | 2,475 | 1,950 | 7,425 | 26,610 | 22,175 | 4,435 | 30,175 | 40,635 | 1.355 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 45,600 | 18,800 | 10,750 | 2,150 | 3,300 | 2,600 | 10,175 | 42,510 | 35,425 | 7,085 | 46,175 | 61,310 | 1.533 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 61,600 | 23,575 | 13,500 | 2,700 | 4,125 | 3,250 | 12,925 | 58,410 | 48,675 | 9,735 | 62,175 | 81,985 | 1.640 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 141,600 | 47,450 | 27,250 | 5,450 | 8,250 | 6,500 | 26,675 | 137,910 | 114,925 | 22,985 | 142,175 | 185,360 | 1.854 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 301,600 | 71,325 | 41,000 | 8,200 | 12,375 | 9,750 | 40,425 | 313,410 | 261,175 | 52,235 | 302,175 | 384,735 | 2.565 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 461,600 | 95,200 | 54,750 | 10,950 | 16,500 | 13,000 | 54,175 | 488,910 | 407,425 | 81,485 | 462,175 | 584,110 | 2.921 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 781,600 | 142,950 | 82,250 | 16,450 | 24,750 | 19,500 | 81,675 | 839,910 | 699,925 | 139,985 | 782,175 | 982,860 | 3.276 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 1,101,600 | 190,700 | 109,750 | 21,950 | 33,000 | 26,000 | 109,175 | 1,190,910 | 992,425 | 198,485 | 1,102,175 | 1,381,610 | 3.454 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,421,600 | 238,450 | 137,250 | 27,450 | 41,250 | 32,500 | 136,675 | 1,541,910 | 1,284,925 | 256,985 | 1,422,175 | 1,780,360 | 3.561 |

<표A.1-17> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2007년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 중부담세액 *** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 300,000 | 1,133 | 0.378 | 1,977 | 0.66 | 20.60 |
| 1,000,000 | 8,885 | 0.889 | 13,879 | 1.39 | 43.37 |
| 2,000,000 | 19,960 | 0.998 | 33,314 | 1.67 | 52.05 |
| 3,000,000 | 40,635 | 1.355 | 64,725 | 2.16 | 67.42 |
| 4,000,000 | 61,310 | 1.533 | 97,720 | 2.44 | 76.34 |
| 5,000,000 | 81,985 | 1.640 | 130,715 | 2.61 | 81.70 |
| 10,000,000 | 185,360 | 1.854 | 295,690 | 2.96 | 92.40 |
| 15,000,000 | 384,735 | 2.565 | 556,665 | 3.71 | 115.97 |
| 20,000,000 | 584,110 | 2.921 | 817,640 | 4.09 | 127.76 |
| 30,000,000 | 982,860 | 3.276 | 1,339,590 | 4.47 | 139.54 |
| 40,000,000 | 1,381,610 | 3.454 | 1,861,540 | 4.65 | 145.43 |
| 50,000,000 | 1,780,360 | 3.561 | 2,383,490 | 4.77 | 148.97 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-18> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2008년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률 전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세 액 | 국세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|------------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|---------|---------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 종부세 ② | 농특세 | | | |
| 300,000 | | | | 1,245 | 650 | 130 | 270 | 195 | | | | | 650 | 1,245 | 0.415 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 6,300 | 4,850 | 2,750 | 550 | 900 | 650 | 2,100 | 5,040 | 4,200 | 840 | 6,950 | 9,890 | 0.989 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 15,300 | 10,000 | 5,750 | 1,150 | 1,800 | 1,300 | 5,100 | 12,240 | 10,200 | 2,040 | 15,950 | 22,240 | 1.112 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 33,300 | 15,150 | 8,750 | 1,750 | 2,700 | 1,950 | 8,100 | 30,240 | 25,200 | 5,040 | 33,950 | 45,390 | 1.513 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 51,300 | 20,300 | 11,750 | 2,350 | 3,600 | 2,600 | 11,100 | 48,240 | 40,200 | 8,040 | 51,950 | 68,540 | 1.714 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 69,300 | 25,450 | 14,750 | 2,950 | 4,500 | 3,250 | 14,100 | 66,240 | 55,200 | 11,040 | 69,950 | 91,690 | 1.834 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 159,300 | 51,200 | 29,750 | 5,950 | 9,000 | 6,500 | 29,100 | 156,240 | 130,200 | 26,040 | 159,950 | 207,440 | 2.074 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 339,300 | 76,950 | 44,750 | 8,950 | 13,500 | 9,750 | 44,100 | 354,240 | 295,200 | 59,040 | 339,950 | 431,190 | 2.875 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 519,300 | 102,700 | 59,750 | 11,950 | 18,000 | 13,000 | 59,100 | 552,240 | 460,200 | 92,040 | 519,950 | 654,940 | 3.275 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 879,300 | 154,200 | 89,750 | 17,950 | 27,000 | 19,500 | 89,100 | 948,240 | 790,200 | 158,040 | 879,950 | 1,102,440 | 3.675 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 1,239,300 | 205,700 | 119,750 | 23,950 | 36,000 | 26,000 | 119,100 | 1,344,240 | 1,120,200 | 224,040 | 1,239,950 | 1,549,940 | 3.875 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,599,300 | 257,200 | 149,750 | 29,950 | 45,000 | 32,500 | 149,100 | 1,740,240 | 1,450,200 | 290,040 | 1,599,950 | 1,997,440 | 3.995 |

<표A.1-19> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2008년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 300,000 | 1,245 | 0.415 | 2,090 | 0.70 | 21.77 |
| 1,000,000 | 9,890 | 0.989 | 14,884 | 1.49 | 46.51 |
| 2,000,000 | 22,240 | 1.112 | 35,594 | 1.78 | 55.62 |
| 3,000,000 | 45,390 | 1.513 | 69,480 | 2.32 | 72.38 |
| 4,000,000 | 68,540 | 1.714 | 104,950 | 2.62 | 81.99 |
| 5,000,000 | 91,690 | 1.834 | 140,420 | 2.81 | 87.76 |
| 10,000,000 | 207,440 | 2.074 | 317,770 | 3.18 | 99.30 |
| 15,000,000 | 431,190 | 2.875 | 599,424 | 4.00 | 124.88 |
| 20,000,000 | 654,940 | 3.275 | 888,470 | 4.44 | 138.82 |
| 30,000,000 | 1,102,440 | 3.675 | 1,459,170 | 4.86 | 152.00 |
| 40,000,000 | 1,549,940 | 3.875 | 2,029,870 | 5.07 | 158.58 |
| 50,000,000 | 1,997,440 | 3.995 | 2,600,570 | 5.20 | 162.54 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-20> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2009년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 직용물건 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 300,000 | | | | 1,358 | 725 | 145 | 233 | 195 | | | | | 725 | 1,358 | 0.453 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 7,000 | 5,225 | 3,000 | 600 | 975 | 650 | 2,275 | 5,670 | 4,725 | 945 | 7,725 | 10,895 | 1.090 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 17,000 | 10,750 | 6,250 | 1,250 | 1,950 | 1,300 | 5,525 | 13,770 | 11,475 | 2,295 | 17,725 | 24,520 | 1.226 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 37,000 | 16,275 | 9,500 | 1,900 | 2,925 | 1,950 | 8,775 | 33,870 | 28,225 | 5,645 | 37,725 | 50,145 | 1.672 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 57,000 | 21,800 | 12,750 | 2,550 | 3,900 | 2,600 | 12,025 | 53,970 | 44,975 | 8,995 | 57,725 | 75,770 | 1.894 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 77,000 | 27,325 | 16,000 | 3,200 | 4,875 | 3,250 | 15,275 | 74,070 | 61,725 | 12,345 | 77,725 | 101,395 | 2.028 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 177,000 | 54,950 | 32,250 | 6,450 | 9,750 | 6,500 | 31,525 | 174,570 | 145,475 | 29,095 | 177,725 | 229,520 | 2.295 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 377,000 | 82,575 | 48,500 | 9,700 | 14,625 | 9,750 | 47,775 | 395,070 | 329,225 | 65,845 | 377,725 | 477,645 | 3.184 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 577,000 | 110,200 | 64,750 | 12,950 | 19,500 | 13,000 | 64,025 | 615,570 | 512,975 | 102,595 | 577,725 | 725,770 | 3.629 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 977,000 | 165,450 | 97,250 | 19,450 | 29,250 | 19,500 | 96,525 | 1,056,570 | 880,475 | 176,095 | 977,725 | 1,222,020 | 4.073 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 1,377,000 | 220,700 | 129,750 | 25,950 | 39,000 | 26,000 | 129,025 | 1,497,570 | 1,247,975 | 249,595 | 1,377,725 | 1,718,270 | 4.296 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,777,000 | 275,950 | 162,250 | 32,450 | 48,750 | 32,500 | 161,525 | 1,938,570 | 1,615,475 | 323,095 | 1,777,725 | 2,214,520 | 4.429 |

<표A.1-21> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2009년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 300,000 | 1,358 | 0.453 | 2,202 | 0.73 | 22.94 |
| 1,000,000 | 10,895 | 1.090 | 15,889 | 1.59 | 49.65 |
| 2,000,000 | 24,520 | 1.226 | 37,874 | 1.89 | 59.18 |
| 3,000,000 | 50,145 | 1.672 | 74,235 | 2.47 | 77.33 |
| 4,000,000 | 75,770 | 1.894 | 112,180 | 2.80 | 87.64 |
| 5,000,000 | 101,395 | 2.028 | 150,125 | 3.00 | 93.83 |
| 10,000,000 | 229,520 | 2.295 | 339,850 | 3.40 | 106.20 |
| 15,000,000 | 477,645 | 3.184 | 649,575 | 4.33 | 135.33 |
| 20,000,000 | 725,770 | 3.629 | 959,300 | 4.80 | 149.89 |
| 30,000,000 | 1,222,020 | 4.073 | 1,578,750 | 5.26 | 164.45 |
| 40,000,000 | 1,718,270 | 4.296 | 2,198,200 | 5.50 | 171.73 |
| 50,000,000 | 2,214,520 | 4.429 | 2,817,650 | 5.64 | 176.10 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합
 ** (보유세액계/시가)×100
 *** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세
 **** (총부담세액/시가)×100
 ***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-22> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2010년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용물건 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 300,000 | | | | 1,470 | 800 | 160 | 315 | 195 | | | | | 800 | 1,470 | 0.490 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 7,000 | 5,600 | 3,250 | 650 | 1,050 | 650 | 2,450 | 5,460 | 4,550 | 910 | 7,800 | 11,060 | 1.106 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 17,000 | 11,500 | 6,750 | 1,350 | 2,100 | 1,300 | 5,950 | 13,260 | 11,050 | 2,210 | 17,800 | 24,760 | 1.238 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 37,000 | 17,400 | 10,250 | 2,050 | 3,150 | 1,950 | 9,450 | 33,060 | 27,550 | 5,510 | 37,800 | 50,460 | 1.682 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 57,000 | 23,300 | 13,750 | 2,750 | 4,200 | 2,600 | 12,950 | 52,860 | 44,050 | 8,810 | 57,800 | 76,160 | 1.904 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 77,000 | 29,200 | 17,250 | 3,450 | 5,250 | 3,250 | 16,450 | 72,660 | 60,550 | 12,110 | 77,800 | 101,860 | 2.037 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 177,000 | 58,700 | 34,750 | 6,950 | 10,500 | 6,500 | 33,950 | 171,660 | 143,050 | 28,610 | 177,800 | 230,360 | 2.304 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 377,000 | 88,200 | 52,250 | 10,450 | 15,750 | 9,750 | 51,450 | 390,660 | 325,550 | 65,110 | 377,800 | 478,860 | 3.192 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 577,000 | 117,700 | 69,750 | 13,950 | 21,000 | 13,000 | 68,950 | 609,660 | 508,050 | 101,610 | 577,800 | 727,360 | 3.637 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 977,000 | 176,700 | 104,750 | 20,950 | 31,500 | 19,500 | 103,950 | 1,047,660 | 873,050 | 174,610 | 977,800 | 1,224,360 | 4.081 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 1,377,000 | 235,700 | 139,750 | 27,950 | 42,000 | 26,000 | 138,950 | 1,485,660 | 1,238,050 | 247,610 | 1,377,800 | 1,721,360 | 4.303 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,777,000 | 294,700 | 174,750 | 34,950 | 52,500 | 32,500 | 173,950 | 1,923,660 | 1,603,050 | 320,610 | 1,777,800 | 2,218,360 | 4.437 |

<표A.1-23> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2010년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 300,000 | 1,470 | 0.490 | 4,145 | 1.38 | 43.18 |
| 1,000,000 | 11,060 | 1.106 | 16,054 | 1.61 | 50.17 |
| 2,000,000 | 24,760 | 1.238 | 38,114 | 1.91 | 59.55 |
| 3,000,000 | 50,460 | 1.682 | 70,854 | 2.36 | 73.81 |
| 4,000,000 | 76,160 | 1.904 | 112,570 | 2.81 | 87.95 |
| 5,000,000 | 101,860 | 2.037 | 150,590 | 3.01 | 94.12 |
| 10,000,000 | 230,360 | 2.304 | 340,690 | 3.41 | 106.47 |
| 15,000,000 | 478,860 | 3.192 | 650,790 | 4.34 | 135.58 |
| 20,000,000 | 727,360 | 3.637 | 960,890 | 4.80 | 150.14 |
| 30,000,000 | 1,224,360 | 4.081 | 1,581,090 | 5.27 | 164.70 |
| 40,000,000 | 1,721,360 | 4.303 | 2,201,290 | 5.50 | 171.98 |
| 50,000,000 | 2,218,360 | 4.437 | 2,821,490 | 5.64 | 176.34 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-24> 나대지 공시지가별 보유세 부담(2016년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용물건 종부세액 | 종부세액 | 지 방 세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국 세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세 액총계 | 보유세 실효부담 률 |
|------------|------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|---------------|------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 종부세 ② | 농특세 | | | |
| 300,000 | | | | 2,145 | 1,250 | 250 | 450 | 195 | | | | | 1,250 | 2,145 | 0.715 |
| 1,000,000 | 700,000 | 7,000 | 7,000 | 7,850 | 4,750 | 950 | 1,500 | 650 | 3,500 | 4,200 | 3,500 | 700 | 8,250 | 12,050 | 1.205 |
| 2,000,000 | 1,700,000 | 17,000 | 17,000 | 16,000 | 9,750 | 1,950 | 3,000 | 1,300 | 8,500 | 10,200 | 8,500 | 1,700 | 18,250 | 26,200 | 1.310 |
| 3,000,000 | 2,700,000 | 37,000 | 37,000 | 24,150 | 14,750 | 2,950 | 4,500 | 1,950 | 13,500 | 28,200 | 23,500 | 4,700 | 38,250 | 52,350 | 1.745 |
| 4,000,000 | 3,700,000 | 57,000 | 57,000 | 32,300 | 19,750 | 3,950 | 6,000 | 2,600 | 18,500 | 46,200 | 38,500 | 7,700 | 58,250 | 78,500 | 1.963 |
| 5,000,000 | 4,700,000 | 77,000 | 77,000 | 40,450 | 24,750 | 4,950 | 7,500 | 3,250 | 23,500 | 64,200 | 53,500 | 10,700 | 78,250 | 104,650 | 2.093 |
| 10,000,000 | 9,700,000 | 177,000 | 177,000 | 81,200 | 49,750 | 9,950 | 15,000 | 6,500 | 48,500 | 154,200 | 128,500 | 25,700 | 178,250 | 235,400 | 2.354 |
| 15,000,000 | 14,700,000 | 377,000 | 377,000 | 121,950 | 74,750 | 14,950 | 22,500 | 9,750 | 73,500 | 364,200 | 303,500 | 60,700 | 378,250 | 486,150 | 3.241 |
| 20,000,000 | 19,700,000 | 577,000 | 577,000 | 162,700 | 99,750 | 19,950 | 30,000 | 13,000 | 98,500 | 574,200 | 478,500 | 95,700 | 578,250 | 736,900 | 3.685 |
| 30,000,000 | 29,700,000 | 977,000 | 977,000 | 244,200 | 149,750 | 29,950 | 45,000 | 19,500 | 148,500 | 994,200 | 828,500 | 165,700 | 978,250 | 1,238,400 | 4.128 |
| 40,000,000 | 39,700,000 | 1,377,000 | 1,377,000 | 325,700 | 199,750 | 39,950 | 60,000 | 26,000 | 198,500 | 1,414,200 | 1,178,500 | 235,700 | 1,378,250 | 1,739,900 | 4.350 |
| 50,000,000 | 49,700,000 | 1,777,000 | 1,777,000 | 407,200 | 249,750 | 49,950 | 75,000 | 32,500 | 248,500 | 1,834,200 | 1,528,500 | 305,700 | 1,778,250 | 2,241,400 | 4.483 |

<표A.1-25> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 나대지(2016년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 300,000 | 2,145 | 0.715 | 2,990 | 1.00 | 31.14 |
| 1,000,000 | 12,050 | 1.205 | 17,044 | 1.70 | 53.26 |
| 2,000,000 | 26,200 | 1.310 | 39,554 | 1.98 | 61.80 |
| 3,000,000 | 52,350 | 1.745 | 76,440 | 2.55 | 79.63 |
| 4,000,000 | 78,500 | 1.963 | 114,910 | 2.87 | 89.77 |
| 5,000,000 | 104,650 | 2.093 | 153,380 | 3.07 | 95.86 |
| 10,000,000 | 235,400 | 2.354 | 345,730 | 3.46 | 108.04 |
| 15,000,000 | 486,150 | 3.241 | 658,080 | 4.39 | 137.10 |
| 20,000,000 | 736,900 | 3.685 | 970,430 | 4.85 | 151.63 |
| 30,000,000 | 1,238,400 | 4.128 | 1,595,130 | 5.32 | 166.16 |
| 40,000,000 | 1,739,900 | 4.350 | 2,219,830 | 5.55 | 173.42 |
| 50,000,000 | 2,241,400 | 4.483 | 2,844,530 | 5.69 | 177.78 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-26> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2006년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|-------------|-------------|--------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 3,300 | 19,135 | 9,800 | 1,960 | 4,125 | 3,250 | 2,200 | 1,320 | 1,100 | 220 | 10,900 | 20,455 | 0.409 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 19,800 | 39,710 | 20,800 | 4,160 | 8,250 | 6,500 | 13,200 | 7,920 | 6,600 | 1,320 | 27,400 | 47,630 | 0.476 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 107,800 | 122,010 | 64,800 | 12,960 | 24,750 | 19,500 | 57,200 | 60,720 | 50,600 | 10,120 | 115,400 | 182,730 | 0.609 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 492,800 | 410,060 | 218,800 | 43,760 | 82,500 | 65,000 | 211,200 | 337,920 | 281,600 | 56,320 | 500,400 | 747,980 | 0.748 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 932,800 | 615,810 | 328,800 | 65,760 | 123,750 | 97,500 | 321,200 | 733,920 | 611,600 | 122,320 | 940,400 | 1,349,730 | 0.900 |

<표A.1-27> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2006년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계 * | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|-------------|--------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 5,000,000 | 20,455 | 0.409 | 69,185 | 1.38 | 43.24 |
| 10,000,000 | 47,630 | 0.476 | 157,960 | 1.58 | 49.36 |
| 30,000,000 | 182,730 | 0.609 | 539,460 | 1.80 | 56.19 |
| 100,000,000 | 747,980 | 0.748 | 1,967,110 | 1.97 | 61.47 |
| 150,000,000 | 1,349,730 | 0.900 | 3,184,860 | 2.12 | 66.35 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-28> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2007년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액 총계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|-------------|-------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|----------|---------|-----------------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 3,600 | 19,135 | 9,800 | 1,960 | 4,125 | 3,250 | 2,200 | 1,680 | 1,400 | 280 | 11,200 | 20,815 | 0.416 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 21,600 | 39,710 | 20,800 | 4,160 | 8,250 | 6,500 | 13,200 | 10,080 | 8,400 | 1,680 | 29,200 | 49,790 | 0.498 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 117,600 | 122,010 | 64,800 | 12,960 | 24,750 | 19,500 | 57,200 | 72,480 | 60,400 | 12,080 | 125,200 | 194,490 | 0.648 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 537,600 | 410,060 | 218,800 | 43,760 | 82,500 | 65,000 | 211,200 | 391,680 | 326,400 | 65,280 | 545,200 | 801,740 | 0.802 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 1,017,600 | 615,810 | 328,800 | 65,760 | 123,750 | 97,500 | 321,200 | 835,680 | 696,400 | 139,280 | 1,025,200 | 1,451,490 | 0.968 |

<표A.1-29> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2007년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|-------------|-----------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 5,000,000 | 20,815 | 0.416 | 69,545 | 1.39 | 43.47 |
| 10,000,000 | 49,790 | 0.498 | 160,120 | 1.60 | 50.04 |
| 30,000,000 | 194,490 | 0.648 | 551,220 | 1.84 | 57.42 |
| 100,000,000 | 801,740 | 0.802 | 2,020,870 | 2.02 | 63.15 |
| 150,000,000 | 1,451,490 | 0.968 | 3,286,620 | 2.19 | 68.47 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-30> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2008년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 (①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 | |
|-------------|-------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-------------|-----------|---------|----------|---------------|-------------|------------------|-------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | | 공동 시설세 | 계 | 중부세 ② | | | | 농특세 |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 3,900 | 20,710 | 10,800 | 2,160 | 4,500 | 3,250 | 2,400 | 1,800 | 1,500 | 300 | 12,300 | 22,510 | 0.450 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 23,400 | 42,860 | 22,800 | 4,560 | 9,000 | 6,500 | 14,400 | 10,800 | 9,000 | 1,800 | 31,800 | 53,660 | 0.537 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 127,400 | 131,460 | 70,800 | 14,160 | 27,000 | 19,500 | 62,400 | 78,000 | 65,000 | 13,000 | 135,800 | 209,460 | 0.698 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 582,400 | 441,560 | 238,800 | 47,760 | 90,000 | 65,000 | 230,400 | 422,400 | 352,000 | 70,400 | 590,800 | 863,960 | 0.864 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 1,102,400 | 663,060 | 358,800 | 71,760 | 135,000 | 97,500 | 350,400 | 902,400 | 752,000 | 150,400 | 1,110,800 | 1,565,460 | 1.044 |

<표A.1-31> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2008년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|-------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 5,000,000 | 22,510 | 0.450 | 38,350 | 0.77 | 23.97 |
| 10,000,000 | 53,660 | 0.537 | 163,990 | 1.64 | 51.25 |
| 30,000,000 | 209,460 | 0.698 | 566,190 | 1.89 | 58.98 |
| 100,000,000 | 863,960 | 0.864 | 2,083,090 | 2.08 | 65.10 |
| 150,000,000 | 1,565,460 | 1.044 | 3,400,590 | 2.27 | 70.85 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-32> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2009년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액(①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|-------------|-------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|----------|---------|----------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 4,200 | 22,285 | 11,800 | 2,360 | 4,875 | 3,250 | 2,600 | 1,920 | 1,600 | 320 | 13,400 | 24,205 | 0.484 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 25,200 | 46,010 | 24,800 | 4,960 | 9,750 | 6,500 | 15,600 | 11,520 | 9,600 | 1,920 | 34,400 | 57,530 | 0.575 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 137,200 | 140,910 | 76,800 | 15,360 | 29,250 | 19,500 | 67,600 | 83,520 | 69,600 | 13,920 | 146,400 | 224,430 | 0.748 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 627,200 | 473,060 | 258,800 | 51,760 | 97,500 | 65,000 | 249,600 | 453,120 | 377,600 | 75,520 | 636,400 | 926,180 | 0.926 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 1,187,200 | 710,310 | 388,800 | 77,760 | 146,250 | 97,500 | 379,600 | 969,120 | 807,600 | 161,520 | 1,196,400 | 1,679,430 | 1.120 |

<표A.1-33> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2009년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률 **** | 소득대비부담률 ***** |
|-------------|-------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 5,000,000 | 24,205 | 0.484 | 40,045 | 0.80 | 25.03 |
| 10,000,000 | 57,530 | 0.575 | 167,860 | 1.68 | 52.46 |
| 30,000,000 | 224,430 | 0.748 | 581,160 | 1.94 | 60.54 |
| 100,000,000 | 926,180 | 0.926 | 2,145,310 | 2.15 | 67.04 |
| 150,000,000 | 1,679,430 | 1.120 | 3,514,560 | 2.34 | 73.22 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-34> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2010년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액(①+②) | 보유세 액 총계 | 보유세 실효부담 률 |
|-------------|-------------|--------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|----------|---------|----------------|-------------|------------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 4,500 | 23,860 | 12,800 | 2,560 | 5,250 | 3,250 | 2,800 | 2,040 | 1,700 | 340 | 14,500 | 25,900 | 0.518 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 27,000 | 49,160 | 26,800 | 5,360 | 10,500 | 6,500 | 16,800 | 12,240 | 10,200 | 2,040 | 37,000 | 61,400 | 0.614 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 147,000 | 150,360 | 82,800 | 16,560 | 31,500 | 19,500 | 72,800 | 89,040 | 74,200 | 14,840 | 157,000 | 239,400 | 0.798 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 672,000 | 504,560 | 278,800 | 55,760 | 105,000 | 65,000 | 268,800 | 483,840 | 403,200 | 80,640 | 682,000 | 988,400 | 0.988 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 1,272,000 | 757,560 | 418,800 | 83,760 | 157,500 | 97,500 | 408,800 | 1,035,840 | 863,200 | 172,640 | 1,282,000 | 1,733,400 | 1.196 |

<표A.1-35> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2010년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률**** | 소득대비부담률***** |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|--------------|
| 5,000,000 | 25,900 | 0.518 | 41,740 | 0.83 | 26.09 |
| 10,000,000 | 61,400 | 0.614 | 171,730 | 1.72 | 53.67 |
| 30,000,000 | 239,400 | 0.798 | 596,130 | 1.99 | 62.10 |
| 100,000,000 | 988,400 | 0.988 | 2,207,530 | 2.21 | 68.99 |
| 150,000,000 | 1,793,400 | 1.196 | 3,628,530 | 2.42 | 75.59 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

<표A.1-36> 부속토지 공시지가별 보유세 부담(2016년도)

(단위: 천원)

| 공시가격 | 과세표준 | 적용률전 중부세액 | 중부세액 | 지방세 | | | | | 차감할 재산세액 | 국세 | | | 보유세계 액총계 (①+②) | 보유세 액총계 | 보유세실 효부담률 |
|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------|----------------------|------------|--------------|
| | | | | 계 | 재산세 ① | 지방 교육세 | 도시 계획세 | 공동 시설세 | | 계 | 중부세 ② | 농특세 | | | |
| 5,000,000 | 1,000,000 | 6,000 | 6,000 | 33,310 | 18,800 | 3,760 | 7,500 | 3,250 | 4,000 | 2,400 | 2,000 | 400 | 20,800 | 35,710 | 0.714 |
| 10,000,000 | 6,000,000 | 36,000 | 36,000 | 68,060 | 38,800 | 7,760 | 15,000 | 6,500 | 24,000 | 14,400 | 12,000 | 2,400 | 50,800 | 82,460 | 0.825 |
| 30,000,000 | 26,000,000 | 196,000 | 196,000 | 207,060 | 118,800 | 23,760 | 45,000 | 19,500 | 104,000 | 110,400 | 92,000 | 18,400 | 210,800 | 317,460 | 1.058 |
| 100,000,000 | 96,000,000 | 896,000 | 896,000 | 693,560 | 398,800 | 79,760 | 150,000 | 65,000 | 384,000 | 614,400 | 512,000 | 102,400 | 910,800 | 1,307,960 | 1.308 |
| 150,000,000 | 146,000,000 | 1,696,000 | 1,696,000 | 1,041,060 | 598,800 | 119,760 | 225,000 | 97,500 | 584,000 | 1,334,400 | 1,112,000 | 222,400 | 1,710,800 | 2,375,460 | 1.584 |

<표A.1-37> 실효보유세율 및 소득대비부담률: 빌딩·상가·사무실(2016년도)

(단위: 천원, %)

| 공시가격 | 보유세액 총계* | 보유세 실효부담률** | 각종 총부담세액*** | 실효부담률**** | 소득대비부담률***** |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|--------------|
| 5,000,000 | 35,710 | 0.714 | 51,550 | 1.03 | 32.22 |
| 10,000,000 | 82,460 | 0.825 | 192,790 | 1.93 | 60.25 |
| 30,000,000 | 317,460 | 1.058 | 674,190 | 2.25 | 70.23 |
| 100,000,000 | 1,307,960 | 1.308 | 2,527,090 | 2.53 | 78.97 |
| 150,000,000 | 2,375,460 | 1.584 | 4,210,590 | 2.81 | 87.72 |

주: * 재산세 및 부가세액+종합부동산세 및 부가세액의 합

** (보유세액계/시가)×100

*** 보유세액 총계+임대소득에 대한 종합소득세+주민세

**** (총부담세액/시가)×100

***** (총부담세액/기대임대소득)×100

A.2 양도소득세 부담수준 추정

□ ㄱ가구 1주택에 대한 양도소득세 계산(단위: 원)

- 주택 보유기간 3년

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 794,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 46,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 160,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 64,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 16,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 6,400,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 57,600,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 55,100,000 | |
| ⑥ 세 율 | 27% | 누진공제 450만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 10,377,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,500,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 1,191,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 69,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 240,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 144,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 24,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 14,400,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 129,600,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 127,100,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 34,056,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 2,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 1,588,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 92,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 320,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 224,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 32,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 22,400,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 201,600,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 199,100,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 59,976,000 | = III. × ⑥ |

- 주택 보유기간 5년

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 681,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 39,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 280,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 112,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 42,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 16,800,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 95,200,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 92,700,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 21,672,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,500,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 1,021,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 59,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 420,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 252,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 63,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 37,800,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 214,200,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 211,700,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 64,512,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 2,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 1,361,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 79,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 560,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 392,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 84,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 58,800,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 333,200,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 330,700,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 107,352,000 | = III. × ⑥ |

- 주택 보유기간 10년

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 463,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 27,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 510,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 204,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 153,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 61,200,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 142,800,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 140,300,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 38,808,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,500,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 695,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 40,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 765,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 459,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 229,500,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 137,700,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 321,300,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 318,800,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 103,068,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 2,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 926,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 54,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 1,020,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 714,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 306,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 214,200,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 499,800,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 497,300,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 167,328,000 | = III. × ⑥ |

- 주택 보유기간 15년

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 315,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 19,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 666,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 266,400,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 299,700,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 119,880,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 146,520,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 144,020,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 40,147,200 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 1,500,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 473,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 27,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 1,000,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 600,000,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 450,000,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 270,000,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 330,000,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 327,500,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 106,200,000 | = III. × ⑥ |

| 구 분 | 금 액 | 계 산 방 법 |
|------------------------------|---------------|--------------------|
| ① 양도가액(기준시가, 실가) | 2,000,000,000 | |
| ② 취득가액(기준시가, 실가) | 630,000,000 | |
| ③ 기타필요경비 (개산공제, 실지경비) | 37,000,000 | |
| 양도차익(① - ② - ③) | 1,333,000,000 | |
| I. 고급주택 양도차익 | 933,100,000 | 양도차익×(①-6억원)/① |
| 장기보유특별공제 | 599,850,000 | (부동산양도차익 × 공제율) |
| ④ 고급주택장기보유특별공제 | 419,895,000 | 장기보유특별공제×(①-6억원)/① |
| II. 양도소득금액(I. - ④) | 513,205,000 | |
| ⑤ 양도소득기본공제 (연 2,500,000원) | 2,500,000 | 연 2,500,000원 공제 |
| III. 과세표준(II. - ⑤) | 510,705,000 | |
| ⑥ 세 율 | 36% | 누진공제 1170만원 |
| IV. 산출세액(III. × ⑥) | 172,153,800 | = III. × ⑥ |

□ 1가구 2주택에 대한 양도소득세 계산(단위: 만원)

- 1가구 2주택에 대해서는 내년부터 실행되는 50% 중과세로 계산
- 보유기간 3년에 해당되는 수칙이며, 그 외 기간에 대한 과정은 동일하며 결과는 본문의 내용 참고
- 보유기간 3년(1가구 2주택)

| | | | |
|------------|--------|------------|---------|
| 양도가액 | 60,000 | 양도가액 | 100,000 |
| - 취득가액 | 47,600 | - 취득가액 | 79,400 |
| - 필요경비 | 2,800 | - 필요경비 | 4,600 |
| 양도차익 | 9,600 | 양도차익 | 16,000 |
| - 장기보유특별공제 | 0 | - 장기보유특별공제 | 0 |
| 양도소득금액 | 9,600 | 양도소득금액 | 16,000 |
| - 기본공제 | 250 | - 기본공제 | 250 |
| 과세표준 | 9,350 | 과세표준 | 15,750 |
| × 양도세율 | 50% | × 양도세율 | 50% |
| - 누진공제 | 0 | - 누진공제 | 0 |
| 산출세액 | 4,675 | 산출세액 | 7,875 |

| | | | |
|------------|---------|------------|---------|
| 양도가액 | 150,000 | 양도가액 | 200,000 |
| - 취득가액 | 119,100 | - 취득가액 | 158,800 |
| - 필요경비 | 6,900 | - 필요경비 | 9,200 |
| 양도차익 | 24,000 | 양도차익 | 32,000 |
| - 장기보유특별공제 | 0 | - 장기보유특별공제 | 0 |
| 양도소득금액 | 24,000 | 양도소득금액 | 32,000 |
| - 기본공제 | 250 | - 기본공제 | 250 |
| 과세표준 | 23,750 | 과세표준 | 31,750 |
| × 양도세율 | 50% | × 양도세율 | 50% |
| - 누진공제 | 0 | - 누진공제 | 0 |
| 산출세액 | 11,875 | 산출세액 | 15,875 |

- 보유기간 3년(1가구 3주택)

| | | | |
|------------|--------|------------|---------|
| 양도가액 | 60,000 | 양도가액 | 100,000 |
| - 취득가액 | 47,600 | - 취득가액 | 79,400 |
| - 필요경비 | 2,800 | - 필요경비 | 4,600 |
| 양도차익 | 9,600 | 양도차익 | 16,000 |
| - 장기보유특별공제 | 0 | - 장기보유특별공제 | 0 |
| 양도소득금액 | 9,600 | 양도소득금액 | 16,000 |
| - 기본공제 | 250 | - 기본공제 | 250 |
| 과세표준 | 9,350 | 과세표준 | 15,750 |
| × 양도세율 | 60% | × 양도세율 | 60% |
| - 누진공제 | 0 | - 누진공제 | 0 |
| 산출세액 | 5,610 | 산출세액 | 9,450 |

| | | | |
|------------|---------|------------|---------|
| 양도가액 | 150,000 | 양도가액 | 200,000 |
| - 취득가액 | 119,100 | - 취득가액 | 158,800 |
| - 필요경비 | 6,900 | - 필요경비 | 9,200 |
| 양도차익 | 24,000 | 양도차익 | 32,000 |
| - 장기보유특별공제 | 0 | - 장기보유특별공제 | 0 |
| 양도소득금액 | 24,000 | 양도소득금액 | 32,000 |
| - 기본공제 | 250 | - 기본공제 | 250 |
| 과세표준 | 23,750 | 과세표준 | 31,750 |
| × 양도세율 | 60% | × 양도세율 | 60% |
| - 누진공제 | 0 | - 누진공제 | 0 |
| 산출세액 | 14,250 | 산출세액 | 19,050 |