

덴마크의 재산세제(I)

김 서 영

행정자치부 세제담당관실 행정사무관

I. 개 관

덴마크에는 ①모든 토지에 대한 토지세, ②업무용 건물의 가치에 대한 서비스세(service tax), ③소유주가 사용하는 주택 및 별장에 대한 재산가치세의 세 종류의 재산과세가 있다. 세 종류 모두 광역자치단체(county)와 기초자치단체(municipality) 두 계층의 지방정부가 부과하는 지방세이다.

2. 연혁

1903년 세제개혁은 소득세제를 도입하고 덴마크 조세체계의 기틀을 마련하였다. 다수의 기존의 재산세들을 부동산의 시장가치에 기초한 단일 재산세로 대체시켰으며, 모든 부동산을 매 4년마다 재평가하는 방식을 도입하였다. 1926년 토지 자체만의 시장가치에 기초한 토지세가 도입되었으며, 재산세는

〈표 1〉 덴마크의 재산세제 개관

	토지세	서비스세	재산가치세
덴마크 공식명칭	Grundskyld	Daekningsafgift	Ejendomsvaerdskat
도입연도	1926	1961	2000
과세범위	모든 토지	상업용 또는 행정목적, 제조업 목적으로 사용되는 건물	소유주가 사용하는 주택 및 별장
과세표준	토지가치(자본가치)	건물가치(자본가치)	재산가치(자본가치)
납세자	소유자	소유자	소유자
세입귀속	광역, 기초	광역, 기초	광역, 기초

건물의 가치를 기준으로 과세하였다. 토지는 건물보다 과중하게 과세되었다. 1958년 건물세분이 개정되었으며, 1986년 건물세가 폐지되었다. 1961년 서비스세가 도입되었는데, 서비스세는 업무용 건물로 인해 지방정부에 발생하는 비용을 변제하기 위해 도입되었다. 서비스세는 건물세가 점차 줄어듦과, 오로지 거주자들만이 지방소득세를 내는 이유로 대단히 중요하게 되었다.

연간 토지가치의 증가에 기초한 토지이익세(annual land gain tax)는 1933-66년 사이에 존재하였다.

소유주가 사용하는 주택 및 별장의 재산가치에 기초하여 과세하는 재산가치세는 2000년 도입되었다. 이 재산가치세는 거의 한세기 동안 존속되어 온 소유주가 사용하는 주택 및 별장의 「귀속임대료(imputed rent)¹⁾에 대한 소득세」와 매우 유사하며, 이를 대체하였다. 귀속임대료는 당해 재산의 추정 시장가치의 백분율로 계산되며, 그만큼 이 소득으로 간주되어 과세된다. 최근 20년간 몇번의 세제개혁이 귀속임대료를 개편하여 결국 납세자들이 납부하는 여타의 소득세들과 구분하게 되었으며, 2000년에는 다시 납세자들의 소득으로부터 완전히 독립적인 진정한 재산세가 되었다. 귀속임대료에 대한 소득세는 개인소득세가 세 단계의 정부 모두에 대한 세금인 것과 동일하게 중앙, 광역, 기초정부 모두의 세원이었다. 이와 달리 재산가치세는 중앙정부에 배분하지 않고, 광역단체가 세입의 1/3, 기초단체가 세입의

2/3를 갖는다.

3. 세율

토지세

광역자치단체의 토지세율은 1979년 이래로 의회에서 결정되어 왔다. 세율은 토지 시장가치의 1%이다. 기초자치단체의 의회는 집행부가 매년 토지세율을 결정하도록 했다. 1987년 이후 법률에서 토지세율이 토지가치의 0.6%~2.4% 사이여야 한다고 정했다. 1999년 평균 기초자치단체 토지세율은 1.3%였다. 275개 기초자치단체 중에서 43개 기초자치단체가 최저기준인 0.6%를 채택했고, 11개 기초자치단체가 최대기준인 2.4%를 채택했다.

하나의 부동산은 기초단체에 위치하고 있는 동시에 광역단체에도 역시 위치하고 있다. 따라서 납세자는 광역단체와 기초단체 모두에 세금을 납부하며, 이 두 세금은 기초단체에 의해 한꺼번에 징수된다. 평균적인 통합 토지세율은 토지가치의 2.3%이다.

서비스세(service tax)

광역단체의 경우 사적인 업무용 건물에 대하여는 서비스세가 부과되지 않는다. 기초단체의 경우에도 서비스세는 건물가치의 1%를 넘을 수 없다. 기초단체 중 29%(대부분 도시지역)가 서비스세를 부과하고 있으며 이중 일부는 최고세율을 적용하고 있는데, 서비스세를 부과하는 기초단체들의 평균

1) 소유주가 사용하고 있는 부동산을 임대하였다고 가정할 경우 받을 수 있는 임대료

〈표 2〉 토지세율(1999)

구 분	광역자치단체	기초자치단체	계
최 대	1.0%	2.4%	3.4%
최 소	1.0%	0.6%	1.6%
평 균	1.0%	1.3%	2.3%

〈표 3〉 서비스세율(1999)

구 분		광 역	기 초	계
상업용	최대	-	1.0%	1.0%
	부과 자치단체 비율	-	29%	-
	부과 자치단체 평균 세율	-	0.7%	0.7%
정부용	최대	0.375%	0.5%	0.875%
	부과 자치단체 비율	100%	74%	-
	부과 자치단체 평균 세율	0.375%	0.488%	0.863%

세율은 0.7%이다.

광역자치단체가 중앙정부가 소유하고 있는 건물에 대하여 부과하는 서비스세율은 건물가치의 0.375%이다. 광역자치단체는 기초자치단체가 소유하는 건물에 대하여 서비스세를 부과하지 않는다.

기초자치단체는 중앙정부가 소유하는 건물 또는 광역자치단체가 소유하는 건물에 대하여 건물가치의 최대 0.5% 세율로 서비스세를 부과할 수 있다. 74%의 기초단체가 이 세금을 부과하며, 이들 대부분이 최대세율을 적용하고 있다.

재산가치세

소유주가 사용하는 주택 및 별장에 대해

서는 재산가치세를 납부한다. 260만 DKK²⁾ 이하의 재산의 경우에는 시장가치의 1%가 기본세율이 된다. 260만 DKK를 초과하는 경우 기본세율은 3%이다. 기준가액은 매년 시장가치의 변동에 따라 달라진다.

67세 이상의 납세자들은 재산가치세를 감면 받는다. 감면에는 상한선이 존재하며, 또한 감면은 납세자의 과세소득에 따라 결정된다. 67세 이상의 납세자가 최대한 감면을 받는 경우 기준가액 이하의 재산에 대한 세율은 0.6%, 기준가액을 초과하는 재산에 대한 세율은 2.6%이다.

1998. 7. 1. 이전에 재산을 취득한 모든 납세자에 대하여는 세율이 0.2% 낮아진다. 이

2) 덴마크의 화폐단위. 2003.5.28. 현재 원화대비 환율은 1 : 195.86이다.

〈표 4〉 재산세율(2000)

이탈릭체는 기본세율을 의미		1998.7.1. 이전 취득 재산	
	260만 DKK 이하	1.0%	0.8%
	260만 DKK 초과	3.0%	2.8%
67세 이상 납세자에 대한 최저세율*	260만 DKK 이하	0.6%	0.4%
	260만 DKK 초과	2.6%	2.4%

* 고령 납세자에 대한 재산가치세의 감면은 주택에 대해서는 6000 DKK, 별장에 대해서는 2000 DKK까지로 제한되어 있다. 또한 감면은 납세자의 과세소득에 따라 결정된다. 표는 최대로 감면 받는 납세자에 대한 세율을 보여주고 있다.

들 중 대부분의 납세자는 만약 재산세로 대체되지 않았더라면 납부하여야 했을 귀속임 대료에 대한 소득세와 동일한 세금을 납부한다.

매년 재평가 결과에 따른 인상폭에는 한계가 있다. 세금의 최대인상폭은 2400 DKK 이나, 인상폭이 전년도 세금의 20%에 못 미치는 경우에는 20%까지 인상할 수 있다.

4. 비과세 · 면제 등

비과세 · 면제

〈표 5〉는 토지세와 서비스세의 비과세

유형을 보여준다. 특정 부동산이 비과세 되는 데는 세가지 유형이 있다. 첫째는 평가 대상에 포함되지 않는 것이고, 둘째는 평가되나 기초의회가 해당 재산에 대하여 반드시 비과세 하여야 하는 것이고, 셋째는 기초 의회가 비과세 할 수 있는 것이다.

비과세는 엄격하게 특정용도의 재산에 대하여만 이루어진다. 따라서, 다목적으로 이용되는 재산에 대하여는 비과세 용도인지 그렇지 않은지 정도를 고려하여야 한다.

농림업에 대한 토지세 감면

1994년 이후 농업에 대한 기초단체 토지

〈표 5〉 토지세 및 서비스세의 비과세

평가되지 않는 재산	필수적 비과세	선택적 비과세
교회, 공동묘지, 광장, 도로, 공원, 군부대, 등대 및 무선 표지소, 철도, 항구, 공항 등	궁성, 대사관 및 영사관, 보존 건물, 시민회관 등	학교, 병원, 도서관, 박물관, 사회기관, 체육시설, 자선단체, 전기, 물, 지역난방 등
시가 100,000 DKK 이하인 임대토지상의 건물		

세율에 제한이 있어 왔으며, 최고세율은 1.5%였다. 1999년 이후 최고세율은 0.8%로 인하되었으며 농업과 임업에 모두 적용된다.

뿐만 아니라 광역단체에 납부하는 농업용 토지세율은 기타 토지에 대한 세율이 1.0%인 데 비해 고작 0.57%에 불과하다. 이러한 규정은 1996년 이후 적용되어 왔다.

정부 재산에 대한 토지세 감면

기초단체에 납부하는 토지세의 경우 중앙 정부 소유의 재산은 토지세를 100% 납부하며, 광역단체 소유의 재산은 민간재산에 비하여 세율을 절반으로 인하하되 최고 1%까지 감면할 수 있다.

광역단체에 납부하는 토지세의 경우 중앙 정부 소유의 재산은 토지세율이 민간납세자의 절반인 0.5%이며, 기초단체 소유의 재산은 광역단체에 대하여 토지세를 납부하지 않는다.

65세 이상 납세자에 대한 토지세 납기 연장

65세 이상의 납세자는 자가주택 또는 별장(택 1)과 관계된 토지세의 납부를 연기할 수 있다. 미납된 세금은 이자를 포함하여 기초단체에 대한 채무로 기록되어 납세자가 재산을 팔거나 사망하는 때에 청산된다. 이는 다른 채무에 대하여 우선 변제권을 가지며 토지대장에 저당행위로 기록된다.

5. 세수

〈표 6〉은 토지세와 서비스세로 징수되는 세수를 보여준다. 토지세수는 서비스세수보다 약 5배 많다. 1998년 한해동안 토지세와 서비스세의 세입은 전체 조세의 2.01%, GDP의 0.96%를 차지했다.

〈표 6〉은 또한 소유주가 사용하는 주택 및 별장의 귀속임대료에 대한 소득세입의 추정치를 보여주고 있다. 이는 개인소득세의 일부로서, 정기적으로 부과되는 재산세와는 구별된다. 따라서 OECD 세입통계는 1998년 덴마크의 재산세입이 전체 조세의 2.01%라고 표시하고 있다.

그러나, 2000년 1월 도입된 재산가치세는 정기적으로 부과되는 조세로 분류되어야 하며, 이로부터 기대되는 세입은 2000년에는 82억 DKK, 2001년에는 90억 DKK로서 귀속임대료에 대한 소득세보다 약 15% 정도 많다. 1998. 7. 1. 이후에 재산을 취득한 경우 및 67세 이상인 고소득 납세자에게는 조금 높은 세율이 적용되는데, 시간이 지남에 따라 1998년 이전에 재산을 취득한 납세자들은 점점 줄어들 것이고 결국 세입은 해를 거듭할수록 팔목할만한 성장을 할 것이다. 2000년 재산가치세입은 90억 DKK에 이르러 전체 조세의 1.30%를 차지할 것으로 추정되며, 따라서 재산세 전체 세입은 전체 조세의 3.30%에 이를 것으로 예상된다.

〈표 6〉 재산세입(백만 DKK)

구 분	1994	1995	1996	1997	1998	1999
재산세 중 :						
토지세	8,612	8,526	8,536	9,372	9,707	
서비스세	2,003	1,798	1,777	1,898	1,883	
계	10,165	10,324	10,313	11,270	11,590	12,770
전체 세입 중 :						
중앙정부	332,069	342,384	364,483	380,277	391,310	
광역자치단체	42,055	44,656	48,428	51,410	56,198	
기초자치단체	107,397	111,587	116,267	121,207	128,066	
계	481,521	498,627	529,178	552,894	575,574	615,300
중앙정부 및 지방정부의 전체세입 대비 재산세입	2.20%	2.07%	1.95%	2.04%	2.01%	2.08%
GDP	965,700	1,008,800	1,065,00	1,117,80	1,213,300	1,271,500
GDP 대비 재산세입	1.10%	1.02%	0.97%	1.01%	0.96%	1.00%
귀속재산에 대한 소득세(추정)	5,400	5,700	6,000	6,200	6,600	6,900
중앙정부 및 지방정부의 전체세입 대비 귀속임대료세	1.12%	1.14%	1.13%	1.12%	1.15%	1.12%

6. 재산과세 납부 사례

재산과세는 어떤 유형의 부동산이냐에 따라 큰 차이가 있는데, 〈표 7〉은 몇몇 전형적인 부동산에 대한 납세를 보여주고 있다. 임대 아파트 거주자는 직접 토지세를 납부하지는 않지만, 토지세 납세분이 임대료의 일부로 포함되어 있다. 임대차에 대한 규정은 여하한 재산과세의 증가분이 임대료에 계상될 수 있도록 정하고 있다.

〈표 7〉은 소유주가 사용하는 주택 및 별장에 대하여 더 많은 세금이 과세되고 있

음을 보여준다. 이러한 상대적으로 높은 과세는 대출이자에 대하여 개인소득세를 감면할 수 있다는 것과 관련이 있다. 1985년까지 이러한 감면은 과세소득에 대한 완전감면이었다. 이후 몇번에 걸쳐 감면정도가 감소되었다. 2002년에는 이자에 대한 감면이 완전감면의 절반정도 수준에 이른다.

상업용 또는 공업용 부동산을 소유하는 동시에 사용하고 있는 도시 사업자의 경우 재산과세는 공제할 수 있는 사업비용이다. 토지세 역시 농부들에게는 감면 받을 수 있는 사업비용이지만, 농가에 대한 재산세는 감면 받을 수 없다.

〈표 7〉은 농업에 대한 상대적으로 낮은 토지세율을 보여주고 있다. 농업용지에 대하여 사정된 토지가치(현실화율)가 실제 시장 가치에 비해 절반 이하로 낮기 때문에 유효 세율이 상대적으로 낮을 수밖에 없다.

7. 지방세제

〈표 8〉은 재산관련 세입이 광역단체와 기초단체에 얼마나 중요한가를 보여준다. 두 지방정부 모두 재산과세가 전체세수의 6~7%를 차지한다. 지방개인소득세는 재산과

세보다 약 14배쯤 더 중요하다. 광역의회와 기초의회는 매년 광역자치단체 소득세와 기초자치단체 소득세의 세율을 결정하는데, 세율에는 아무런 제한이 없지만 중앙정부는 오랫동안 지방정부가 지방소득세율을 일정하게 유지하도록 많은 압력을 가해왔다. 지방소득세는 중앙소득세의 부가세로서, 중앙정부는 전체(중앙 및 지방) 개인소득세를 징수하고, 기초단체가 결산 및 사정을 담당한다.

법인소득세는 전국적으로 통일된 세율이 적용된다. 중앙정부가 징수와 사정을 담당하고, 기초단체는 자기 지역과 관계된 세입의

〈표 7〉 재산유형에 따른 납세(2000)

구 분	일가구 주 택	별장	자 가 공동주택	임 대 공동주택	민 간 사무실	공공기관 사 무 실	농 장
소유자 = 점유자	○	○	○	×	○ / ×	○	○
사정액							
토지가치	200,000	130,000	80,000	80,000	1,000,000	1,000,000	400,000
재산가치	800,000	400,000	480,000	-	4,000,000	4,000,000	1,900,000
농가가치	-	-	-	-	-	-	500,000
기초단체 평균세율							
토지세	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	1.8	1.37
서비스세	-	-	-	-	0.7	0.863	-
재산가치세	1.0	1.0	1.0	-	-	-	1.0
세액							
토지세	4,600	2,990	1,840	1,840	23,000	18,000	5,480
서비스세	-	-	-	-	21,000	25,890	-
재산가치세	8,000	8,000	4,800	-	-	-	5,000
계	12,600	10,990	6,640	1,840	44,000	43,890	10,480

〈표 8〉 지방세 1997 (백만 DKK)

구 분	중 앙	광 역	기 초	계
재산세				
토지세	0	3,388	5,984	9,372
서비스세	0	96	1,802	1,898
계	0	3,484	7,786	11,270
개인소득세 등	131,635	7,926	110,022	289,583
법인소득세 등	25,450	0	3,248	28,698
전체 지방세	-	51,410	121,207	172,617
전체세수 중 비율				
재산세	-	6.8%	6.4%	-
개인소득세	-	93.2%	90.9%	-
법인소득세	-	0	2.7%	-

20%를 나누어 받는다.

중앙정부가 지방정부에 주는 보조금은 기초단체의 과세능력이 보조금의 크기에 영향을 미치는 방식으로 계산되지만, 실제로 세입은 보조금에 영향을 주지 않을 것이다. 과세능력은 기초단체 지역내의 과세소득, 과세토지가치 및 과세건물가치에 따라 결정된다.

8. 기타 재산과세

많은 세금들이 부동산과 관련되어 있지만, 모두 매년 부과되는 것은 아니다. 상속·증여세는 상속인 또는 수증자가 받는 가치에 대하여 부과된다. 수증자는 재산가치를 신고하고, 조세당국은 규정에 따라 평가된 재산가치의 15% 내외 범위에서 과세하는 형태로 신고를 수리할 것이다.

인지세는 다양한 종류의 계약에 부과된다. 부동산을 양도하는 행위의 경우 주택은 매매가격의 0.6%, 상업용 재산은 1.2%를 부과한다. 만일 평가된 재산가치가 신고된 매매가격보다 높다면 평가된 재산가치가 과세기준이 된다.

농지가 도시지역으로 바뀌는 경우 소유자는 개발이익세(frigorelsesafgift)를 부담해야 한다. 개발이익세의 과세대상은 농업용지로서의 토지가치와 개발 후 토지가치의 차이다. 세금은 처음에 40%를 납부하고, 후에 나머지 60%를 납부한다. 기초단체는 개발 후 평가된 가치에 따라 토지를 매입하여야 한다.

부동산 양도차익에 대하여는 소득세가 부과되며, 세율은 42% 또는 57%이다. 소유주가 사용하는 주택 및 별장에 대해서는 비과

〈표 9〉 기타 부동산 관련 과세(1997)

	세수(백만 DKK)	전체조세중 비율
상속·증여세	2 153	0.38%
인지세	4 423	0.80%
개발이익세(frigoerelsesafgift)	59	0.01%
부동산 양도소득세(avancebeskatning)	-	-

세된다. 부동산 양도소득세는 납세자의 소유 기간에 따라 감면된다. 만약 어떤 사람이 9년 이상 소유하였다면 세금은 30% 감면된다. 양도소득세의 과세표준은 1993년 평가된 재산가치 또는 이후의 취득가격이다.

〈표 9〉는 재산과세의 유형을 보여준다. 상속·증여세 및 인지세는 세수의 일부만이 부동산과 연관되어 있다. 부동산에 대한 양도소득세는 소득세의 일종이기 때문에 표시되지 않는다.

9. 행정책임의 구분

기초단체는 토지세와 서비스세의 징수를 담당한다. 기초단체가 광역세와 기초세를 모두 징수한다.

중앙정부는 신설된 재산가치세를 징수한다. 재산가치세는 개인소득세와 함께 원천징수된다. 따라서 재산가치세의 징수는 귀속임대료에 대한 소득세와 같은 방식으로 이루어진다.

중앙정부의 주요 임무는 부동산을 평가하는 일이다. 중앙정부는 224개의 평가위원회(Valuation Committee)를 지정하는데, 각각의 위원회는 3명의 위원들로 구성된다. 평

가위원회는 기초단체의 조력을 받는다.

조세부(Ministry of taxation) 산하의 중앙관세및세무행정청(Central Customs and Tax Administration)은 평가의 중앙조정기능을 수행하며 평가원(Valuation Board)에 지침을 내려준다.

각 기초단체는 징세업무를 담당하고 평가원(Valuation Board)의 조력자 역할을 수행하는 재산세청(Property Tax Office)을 두고 있다.

평가와 징수에 필요한 기초정보는 모두 전산화된 대장에 저장되어 있다. 중앙관세및세무행정청(Central Customs and Tax Administration)은 매매가에 대한 기록(Register of Sales Prices)을 관리하며, 기초단체는 국립측량및토지대장원(National Survey and Cadastre)으로부터 제공되는 필지에 대한 묘사를 포함하는 평가와 징수에 대한 기록(Valuation and Collection Register)을 관리한다. 또한 기초단체는 집합건물 및 거주지역에 대한 상술을 포함하는 건축물대장(Building and Dwelling Register)을 유지 관리한다.

내무부(Ministry of the Interior)는 토지세 및 서비스세에 대한 법률을 제정하며, 조

세부(Ministry of Taxation)는 재산가치세 및 평가에 관한 법률을 관장한다.

10. 징수와 강제집행

토지세와 서비스세

기초단체는 토지세와 서비스세를 징수한다. 연초에 컴퓨터 시스템이 연간 재산세 납세고지서를 발부한다. 각 기초단체는 분납 횟수를 정하는데, 대개 2회 또는 4회이다. 재산세 납세고지서는 또한 부동산에 부과되는 각종 부담금들을 포함하고 있는데, 이러한 부담금들은 도로, 상·하수, 지역난방, 가로수 등을 관리하는데 충당된다.

세금은 기초단체에 현금으로 납부할 수 있고, 우편 지로 또는 은행 자동계좌이체를 통해서도 납부할 수 있다.

어떤 부동산이 당해 연도 중 매매되었다고 해서 새로이 납세고지서를 발부하지는 않는다. 대신 이전 소유자와 새로운 소유자 간에 계약을 함에 있어 재산세에 관한 사항이 포함될 것이다. 어떤 부동산이 당해 연도 동안 분할된 경우에도 마찬가지이다.

재산세를 납부하지 않을 경우 매월 1%의 가산금이 부과된다.

미납된 토지세 및 서비스세는 다른 채권에 대하여 우선권을 가진다. 세금이 연체된 경우 정부는 최고 입찰자에게 당해 재산을 매각하는 경매방식의 사법적 절차를 진행할 수 있다. 체납처분 결과 재산세 미납액 및 이자, 체납처분에 소요된 비용을 청산한다. 잉여금이 있는 경우에는 이전 소유자에게

돌려준다. 정부는 다른 채권에 대하여 우선권을 가지고 체납처분을 하기 위하여 연체된 때로부터 2년 3개월 안에 경매를 요구하여야 한다.

재산세를 납부하지 않아 인해 경매를 통해 재산을 처분하는 경우 경제적 손실은 매우 크다. 높은 체납처분비용이 발생할 뿐만 아니라, 일반적인 경로를 통해 재산을 매각할 때보다 훨씬 낮은 가격에 처분되기 때문에 재산세 미납으로 인한 경매는 드문 편이다. 소유자들은 체납처분 절차가 시작되기 전에 재산세를 납부하기 위하여 최선을 다한다. 만일 소유자가 심각한 재정난에 봉착했다면 경매를 통해 처분하기보다는 정상적인 시장에서 재산을 매각하는 방법을 시도할 것이다.

이러한 효과적인 강제 메카니즘의 결과 토지세 및 서비스세에 대한 징수율은 매우 높다. 대략 99% 정도가 납기 전에 징수되며, 체납처분 절차가 이루어지기 전에 거의 모든 미납액이 징수된다.

재산가치세

신설된 재산가치세의 징수 및 강제집행은 기존의 소유자가 사용하는 주택 및 별장의 귀속임대료에 대한 소득세와 유사하다. 봉급, 동산 및 부동산에 대한 압류와 같은 소득세에 대한 강제수단들이 동일하게 사용될 수 있다.

그러나 미납 재산가치세는 토지세 및 서비스세와 같이 다른 채권에 대하여 우선변제권을 갖지 않는다. 🙄