

최근 財産稅 관련 논의에 대한 小考

신 정 완

행정자치부 지방세제관

지난 9.4 정부의 住宅市場 安定對策의 하나로 “보유과세 강화”를 위한 課標 現實化 추진이 발표된 이후 財産稅에 대한 各계의 관심이 크게 높아진 것으로 보인다.

이것은 그 동안 財産稅 부담의 地域間 衡平性에 관한 사항을 비롯하여 賦課基準의 時價轉換 方案, 1가구 2주택 소유자에 대한 財産稅 重課稅 方案, 住宅에 대한 土地·建物 統合課稅方案 등 각종 개선 의견들이 여러 언론을 통해 다양하게 제시된 것을 보아도 알 수 있다.

財産稅에 대한 이와 같은 논의는 국민들의 納稅에 관한 認識提高와 함께 지방자치단체의 財政力 擴充에 많은 관심을 갖게 된 계기가 되었지만, 한편으로는 일부 사실과 다르게 알려진 내용이나 오해의 소지가 있는 부분이 있어 이에 대해 살펴보고자 한다.

첫째, 保有課稅 強化가 곧바로 不動産 價格 安定對策은 아니라는 점이다.

보유과세 강화는 不動産을 보유한 자에 대한 租稅負擔을 어느 정도 수준까지 하도록 해야 할 것인가에 관한 사항으로 궁극적

으로는 立法政策의 문제로 귀결된다고 볼 수 있다. 따라서 부동산 투기의 과열이나 경기침체에 따라 不動産 價格安定 對策의 직접적 수단으로 保有課稅 強化 문제가 논의되는 것은 올바른 방향이라 할 수 없는 것이라 하겠다.

둘째, 토지와 건물을 합한 不動産時價를 基準으로 재산세액을 비교하여 制度의 適正性 및 合理性 여부를 판단하는 것은 적절치 아니하다는 점이다.

토지와 건축물에 대한 과세에 있어 現行 地方稅法上 財産稅는 建築物만을 과세대상으로 하고 있고, 당해 건축물이 위치한 附屬土地에 대하여는 綜合土地稅를 과세하는 분리과세 방식을 취하고 있다.

건축물에 대한 과세표준을 정함에 있어 모든 建築物의 실제 去來時勢를 객관적으로 정확히 파악할 수만 있다면 부동산시가를 기준으로 하는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 그렇지만 현실적으로 건축물만이 거래되는 市場이 존재하지 않을 뿐만 아니라 수시로 등락하는 去來時價를 그때그때 정확하게 파악하는 것은 사실상으로는 현

실적으로 불가능하며, 설사 유사한 기준을 만들어 개별건물의 거래시가를 조사한다고 하더라도 行政費用의 과다소요는 물론 그 調查內容의 客觀性·信賴性의 문제가 제기되어 오히려 조세의 공평성과 신뢰성을 저해할 우려가 크다. 따라서 지방세법에서는 모든 건축물을 일정기준에 따라 평가하여 과세할 수 있는 평가모델로서 「課稅時價標準額」體系를 확립하여 운영하고 있는데, 일반적으로 주택의 규모가 크고 호화스러울수록 그 효용가치·사용가치 및 교환가치가 높으므로 이에 상응한 세부담을 위해 稅率을 최저 0.3%에서 최고 7%까지의 超過 累進體系로 하고, 評價는 原價方法을 취하고 있어 「동일년도, 동일규모 주택」이면 전국 어디에서나 재산세액이 거의 비슷한 체계로 되어 있는 것이다.

셋째, 현행 財産稅 制度가 결코 완벽한 것이라고는 할 수 없기 때문에 미비점을 지속 보완해 나가야 하겠지만 적어도 일시에 財産稅를 몇 배씩 갑자기 높여 나가는 방법은 적절한 정책수단이 될 수 없다고 하겠다. 그 동안 保有稅에 대하여는 그 재산적 가치에 상응한 과세로 세부담의 공평을 기하고 조세정의를 실현하기 위해 去來課稅를 緩和하고 保有課稅를 대폭 強化해야 한다는 논의가 있어 왔고, 이에 대해 거래세 완화에 따른 財源充當問題와 납세자 설득문제 그리고 일반서민에 대한 稅負擔轉嫁와 부동산 임대 가격상승 요인으로 작용할 수 있다는 문제점을 들어 신중을 기해야 한다는 2가지 주장이 병존해 왔다.

더구나 財産稅는 1,200만명이 넘는 납세자에게 전국 동시적으로 매년 부과되는 大

衆稅로서 급격한 세금인상은 엄청난 租稅抵抗 뿐만 아니라 租稅行政의 信賴性마저 저해할 소지가 있는 것이다.

행정자치부에서는 그 동안 내년도 財産稅 課稅基準이 되는 建物課稅標準 마련을 위해 지방자치단체의 의견을 수렴하여 왔으며, 이를 토대로 지방세과세표준심의위원회의 심의와 국세청 등 관계부처 협의를 거쳐 금년 12월중에 표준권고안을 지방자치단체에 통보할 계획이다.

아울러 지금까지 각계로부터 제기된 財産稅制度 改善 의견을 기초로 향후 보다 바람직한 財産稅制度 改善의 틀을 마련하기 위하여 현재 조세전문기관에 연구용역을 의뢰해 놓고 있다.

또한 지난해에는 건물에 대한 과세표준제도 개선방안의 하나로 時價가 반영된 건물유형별 複數의 標準建物 公示價格에 개별건물특성의 반영을 위한 比準率을 곱하여 개별 공시건물가격을 산정하는 公示建物價格制度(假稱)의 도입방안이 한 지방자치단체의 연구용역을 통해 제시된 바 있는데, 이와 같은 새로운 제도의 도입가능성과 타당성에 대하여도 다각도로 연구 중에 있다.

끝으로 이제 한 해를 거의 마무리하고 새해의 업무구상을 가다듬어야 하는 이 시점에서 우리 地方稅擔當 公務員들은 납세자들이 이해 공감할 수 있는 公平하고 合理的인 稅政運營 體系를 구축하고 納稅者 便宜를 위한 시책을 부단히 研究開發해 나가면서 지방세 제도운영의 專門性·效率性을 높여 나가는 데에 가일층 노력해 나가야 할 것이다. ☺