유럽국가들의 재산세제

류 금 렬
행정자치부 정책확인평가팀장

Ⅰ. 개 관

1. 재산세의 과세대상

유럽국가들은 부동산과 동산을 과세대상으로 하여 재산세를 과세하고 있다. 대부분의 국가에서 과세대상의 재산의 범위를 토지와 건축물 하고 있으나, 플랜트·기계 및 다양한 종류의 동산을 포함하고 있는 나라도 있다. 마케도니아는 자동차, 선박 및 비행기에 대해 재산세를 과세하고 있다.

일부 국가에서는 토지와 건축물을 분리하여 별도로 분리하여 과세하고 있다. 예를 들면, 덴마크의 경우 광역단체 부동산세(amstskommunal grundskyld)와 기초단체 부동산세(kommunal grundskyld)는 토지에 대해, 재산세(dakningsafgift)는 상업용 건물에 대해 과세하고 있다.

2. 납세의무자

대부분의 유럽국가들의 경우 납세자는 소유자(owner)이다.[1] 네덜란드는 소유자와 점유자 모두에 대해 과세한다.

3. 평가방법

재산세 과세를 위한 평가방법은 다음과 같다.

1) 자본가치평가법(capital value approach)

자본가치는 특정한 날짜를 기준으로 한

1) P.K. Brown, M.A. Hepworth의 유럽국가들의 재산세 연구에 의하면, 연구대상 51개 세목중 29개 세목의 납세의무자가 소유자이며, 12개는 점유자(occupier)로 되어 있고, 너머지는 거래세 형태라고 한다.

시장가격(the market value of the property as at specified baseline date)으로 하고 있다. 평가기준일은 과세연도의 초일로 하는 나라도 있고, 스웨덴의 경우는 과세연도 2년전의 날짜로 하고 있다.

2) 임대가격평가법(rental value approach)

임대가격은 특정 기준일 현재의 시장임대가격(the market rental value of the property as at specified date)을 말한다. 다수의 국가들이 평가기준일(baseline date)[2]을 정해 두고 있다. 위에서 본 바와 같이 스웨덴은 과세연도 2년전의 평가기준일의 평가액을, 잉글랜드, 웨일즈, 스코틀랜드, 아일랜드는 18개월전의 평가기준일을 두고 있다.

3) 단위평가법(overall or unit approach)

단위평가법은 과세대상 물건의 시장가격이나 임대가격을 기준으로 과세하는 것이 아니라, 규모(size)를 기준으로 과세하는 방식이다. 따라서 세율은 평방 미터 또는 단위당으로 정해진다. 그러나 이 방식에 의하는 경우에는 과세기관이 자의적으로 정한 세율이 적용되며, 막연하지만 시장가격 또는 임대가격이 일부 반영되기도 한다. 1997년 네덜란드는 단위평가법에서 시장가격 기준의 평가법으로 전환하였다. 종전 동구권 공산국가들의 경우는 재산에 관한 정보가 부족하고, 제한된 부동산 시장의 존재 등의 이유로 이 방식을 채택하고 있다. 이들 국가도 이러한 여건이 해소되면 시장가격 기준으로 전환할 것으로 전망된다.

4) 기타 평가법

잉글랜드, 웨일즈, 스코틀랜드에서는 council tax의 과세를 위한 평가를 할 때, 개별 재산의 가치를 정확히 평가하는 것이 아니라, 價格帶(capital value banding) 방식을 채택하고 있다.

프랑스의 지방세사업세(taxe professionelle)는 재산의 가격에 급료의 일정율을 가산하여 과표를 정하며, 스페인과 스위스의 지방사업세(local business taxes)는 재산가격에 기업의 이윤을 더하여 과표를 산정한다.

4. 재평가 주기

나라별 과세대상 재산의 재평가 주기는 다음 표와 같다.

5. 지수를 통한 보정(indexation)

여러 나라가 재평가를 자주 하지 못함에 따른 여러 가지 문제점들을 보완하기 위한 방안을 강구하여 왔다. 재평가 주기가 4~5

2) England, Wales, Scotland, Ireland는 평가기준일을 정해두고 있으며 이를 "先行評價日(antecedent valuation date: AVD)"이라 한다.

국가별 재평가 주기

국가별	세목명	최종평가연도(재평가 주기)
오스트리아	부동산세(Grundsteuer)	1980년대 중반, 지수적용(indexation)을 통해 보정하려는 노력을 해오고 있으나, 시장가격 정보 부족으로 평가액은 계속 하락 추세임
덴마크	광역단체 부동산세 (Amtskommunal grundskyld)	1997년(4년 주기 재평가)
	기초단체 부동산세 (Kommunal grundskyld)	1997년(4년 주기 재평가)
	재산세 (Ejendomsvcerdiskat)	매년 1월1월 기준 평가
프랑스	주거세(Taxe d'habitation)	1980년(그후 재평가는 연기되어옴)
	기건축토지세 ((Taxe sur le foncier bati)	1980년(그후 재평가는 연기되어오고 있으나, 매년 지수적용 조정)
	미건축토지세 (Taxe sur le foncier non bati)	1980년(그후 재평가는 연기되어오고 있으나, 매년 지수적용 조정)
	사업세(Taxe professionnelle)	1980년(그후 재평가는 연기되어오고 있으나, 매년 지수적용 조정)
이태리	부동산세 (Imposta comunale sugli immobili)	1993년 이후 재평가 없음
네덜란드	재산세(Onroerend-GoedbelasingOGB)	1999년(4년 주기 재평가)
포르투갈	재산세 (Contribuigdo Autarquica)	1988년(매년 지수로 조정)
스페인	지방재산세(Impuesto sobre Bienes Inmuebles)	1994년(매년 지수로 조정)
스웨덴	부동산세(Fastighetsskattelagen)	1996년(연동계획에 따라 매6년 마다 재평가가 이루어지고 있음)
잉글랜드	Council Tax	1993년 이후 재평가 없었음
	Non-domestic Rating	2000년(매5년 주기 재평가)
웨일즈, 스코트랜드	Council Tax	1993년 이후 재평가 없었음
	Non-domestic Rating	2000년(매5년 주기 재평가)
아일랜드	Rates	1997년 이후 재평가 없었음

년인 경우, 그 중간에 지수를 사용하여 과표가 되는 재산 평가액을 업데이트 하는 방식이 사용되는 예가 많다. 프랑스가 이러한 예에 속한다. 프랑스는 지역에 따라 '70년대 또는 '80년대 중반에 평가가 이루어진 후 그동안 재평가가 없었다. 사이프러스에서는 1909년 일부 재산세 과세대상의 평가가 이루어진 후 그 동안 재평가나 지수보정이 없었다. 대부분의 경우 소매물가지수(retail price index)를 반영하여 지수를 보정하고 있으며, 프랑스는 특별히 고안된 지수를 사용하고, 일부 국가에서는 임대료를 기준으로 보정하기도 한다. 통상적으로 보정에 사용되는 지수는 한 자리 수가 된다. 프랑스의 경우 지수보정을 통한 과표 상승률은 '81년 대비 243%가 인상되었다. 그러나 1988년 이후 매년 적용되는 보정지수는 0~2% 범위내에 있다. 현재 적용되는 보정지수는 토지 0%, 건물 1%이다.

6. 비과세·감면

비과세·감면은 개별 국가의 필요에 따라 다양한 형태를 보여주고 있다. 비과세·감면의 형태는 크게 재산의 성격(the nature of property)과 납세의무자의 성격(the nature of the taxpayer)으로 나누어 볼 수 있다. 이를 개략적으로 살펴보면 다음과 같다.

1) 재산의 형태에 따른 비과세

- 정부나 공공기관이 공공서비스의 제공을 위한 재산
- 종교용 재산
- 문화 유산
- 농지(영국, 아일랜드, 마케도니아, 불가리아)

2) 납세자의 성격에 따른 감면

- 연금 수급자(프랑스, 에스토니아)
- 장애자(영국, 프랑스, 체코, 폴랜드)
- 신축건물 소유자(프랑스)

Ⅱ. 국가별 재산세제

1. 오스트리아의 부동산세(Grundsteuer)

지방자치단체의 재원마련을 위해 재산의 소유자에 대해 매년 과세한다. 납세의무자는 재산의 소유자이다. 세율은 자치단체가 결정한다. 과표가 되는 재산의 평가액은 시장가격 기준으로 되어 있다. 그러나 '80년대에 이후 장기간 재평가가 이루어지지 않아 현실적인 시가와는 괴리가 크다. 이를 보완하기 위해 지수보정을 한다. 공공목적으로 사용되는 부동산, 연방철도용 재산, 비영리 사업용 재산, 자선 및 종교용 재산 등은 비과세 대상이다.

부동산세는 다음과 같은 3가지 요인에 의해 결정된다.

1) 평가액은 토지대장상의 등재되는 시장가격이 된다.
2) 전국적으로 적용되는 기본세율은 과

과세대상별 기본세율

과세대상별	과세표준	기본세율
농지 및 임야	50,000 ASc 이하	0.16%
	50,000 ACs 초과	0.20%
단독주택	50,000 ACs 이하	0.05%
	100,000 ACs 이하	0.10%
	100,000 ACs 초과	0.20%
임대주택	50,000 ACs 이하	0.10%
	100,000 ACs 이하	0.15%
	100,000 ACs 초과	0.20%
기타 재산	50,000 ACs 이하	0.10%
	50,000 ACs 초과	0.20%

세대상별로 달리 위 표와 같이 단일 세율이 적용된다.

2. 덴마크

다른 여러 유럽국가들과 같이 덴마크는 여러 가지 이유로 재산세제의 개선을 검토하고 있다. 첫째는 지나친 소비를 억제하고, 다른 유럽국가들과의 기업 경쟁력을 확보한다는 것이다. 주요한 세제개혁은 1998년 6월의 입법에 의해 뒷받침되었다. 여기에는 소득세제의 개혁 뿐만 아니라, 재산세제의 개혁도 포함되었다. 재산세제 개혁의 예를 들면, 주택의 임대료를 과세표준으로 하여 과세하던 부동산세를 재산 가격을 기준으로 하는 세제(Ejemdomsvoerdiskat)로 전환하였다. 이에 대해서는 후술하기로 한다.

1) 부동산세

덴마크의 부동산세는 다음과 같이 3종으로 분류된다.

- 광역자치단체 부동산세 (amtskommunal grundskyld)
- 기초자치단체 부동산세 (kommunal grundskyld)
- 광역·기초단체 재산세 (Ejemdomsvoerdiskat)

부동산세는 광역단체와 기초단체의 재정수입 확보를 위해 과세하며, 납세의무자는 부동산의 소유자가 된다.

부동산세는 중앙정부와 지방자치단체가 공동으로 세무행정을 수행하고 있다. 전산화된 부동산 정보 시스템은 부동산의 거래, 보유기간 등의 정보를 수록하고 있으며, 지방자치단체는 중앙정부로부터 제공된 이러한 자료를 부동산 평가에 활용하고 있다.

광역자치단체 부동산세와 기초자치단체 부동산세는 모두 시장가격을 기준으로 평가한다. 기초단체의 영업용부동산세의 과표는 대지의 가액을 제외한 건물의 가격을

기준으로 평가한다. 재평가주기는 4년이나, 평가기간의 중간연도에는 지수보정(indexation)을 통해 과표를 조정한다. 납세의무자는 부동산의 평가에 대해 이의가 있는 때에는 지방이의신청위원회(Local Appeal Commission)에 이의신청을 할 수 있고, 이에 불복하는 경우에는 중앙조세심판위원회(National Tax Tribunal)에 다시 이의를 제기할 수 있다.

부동산세의 비과세 대상은 다음과 같다.

- 종교용 재산
- 병원
- 교통시설
- 통신시설
- 자선사업용 재산
- 공동묘지

비과세 기준의 판단은 소유자나 사용자를 기준으로 판단하는 것이 아니라, 건물을 기준으로 판단한다. 영업용 부동산에 대한 재산세는 소득세 납부시 필요경비로 공제된다.

중앙정부가 정하는 세율은 부동산세의 세율은 1%이다. 광역단체는 0.6~2.4%의 범위내에서 세율을 조정할 수 있다. 지방자치단체는 납기의 결정권을 갖는다. 일반적으로 부동산세는 반년 또는 연간세액으로 과세된다. 재산의 징수는 부동산이 소재한 기초단체가 맡고 있다.

2) 광역·기초단체 재산세(Ejemdomsvoerdiskat)

광역·기초단체 재산세는 종전의 주택을 과세대상으로 하여 과표는 임대료를 기준으로 하던 것을 부동산의 가액에 대해 과세하는 세제로 변경하여 2001년 1월1일부터 시행되었다. 이 세목의 특징은 덴마크 국민이 국내뿐만 아니라, 해외에서 소유한 주택에 대해서도 과세하고, 광역단체와 기초단체 모두의 재원이 된다는 점이다.

재산세는 부동산의 거래, 임대 등에 관한 정보를 중앙정부에 제공하여 평가 업무를 돕고 있다. 재산세의 과표가 되는 주택의 가격은 매년 1월1일 현재를 기준으로 평가한 가액으로 한다. 주택이라 함은 아파트, 별장 등 일체의 주택을 말한다. 1997년도에 덴마크의 주택 거래 건수는 85,000건 정도라고 하며, 지난 20년간 지속적으로 이 정도의 거래가 이루어지고 있다고 한다. 정부는 이러한 거래에 관한 통계와 부동산 평가와의 관련된 자료를 공개하여 평가의 공정성과 형평성을 확보할 수 있게 하고 있다.

1998년 이전에 취득한 주택에 대해서는 0.2% 및 0.6%의 감면 혜택이 주어진다. 노인들이 소유한 주택은 비과세 대상이 된다. 주택이 과세연도 중에 매매된 경우에는 분할계산하여 과세한다.

세액은 과표 2,150,000 DKK 이하에 대해서는 1%의 세율을 적용하고, 이를 초과하는 금액에 대해서는 3%의 세율을 적용

하여 산출한다.

재산세는 징수의 편의를 위하여 납세자의 소득세 징수기관에서 소득세와 함께 징수한다.

3. 프랑스

프랑스의 세제는 시대에 뒤떨어지고, 세무전문가들 조차 이해하기 어려워 다른 유럽국가들과 마찬가지로 프랑스는 실질적이고 중요한 세제개혁을 검토하고 있다. 이러한 현상이 발생하는 이유는 각종 사회단체의 압력에 따라 조세 감면 등을 위하여 정부가 세법을 자주 개정하고 있기 때문이다. 때로는 정부가 개정한 세법들이 납세자들로부터의 항의를 염려하여 집행되지 못하는 경우도 있었다. 또 세제는 프랑스 기업의 경쟁력을 저하시키고, 외국기업의 국내투자 유인을 감소시키기도 했다. 특히 재산세제는 세제개혁의 중심과제의 하나였다.

지방세로 과세되는 프랑스의 재산세는 크게 간접세와 직접세로 분류되며, 직접세 4세목이 전체 지방세의 80%를 차지하고 있다. 직접세중 재산세는 다음과 같다.

- 주거세(taxe d'habitation)
- 기건축토지세(taxe sur le foncier bati)
- 미건축토지세(taxe sur le foncier no-bati)
- 사업세(taxe professionnelle)

위 재산세들을 과세하기 위한 과표는 부동산의 가격이 된다. 부동산 가격은 매3년마다 재평가되어야 하지만, 실제로는 1980년 이후 재평가가 이루어지지 않고 있다. 일부지역에서는 아직도 1970년의 가격을 과표로 활용하는 경우까지 있는 실정이다. 이렇게 재평가가 지연됨에 따라 이를 보완하기 위해 매년 지수보정을 통해 과표를 어느 정도 인상하고 있다. 1977년의 경우 산업용 건축물의 보정지수는 1.0이었으며, 그외 부동산은 1.01이었다.

1) 주거세

주거세는 도(꼬뮨)과 시(데파트망)[3]의 세입이 된다. 주거세의 납세의무자는 매년 1월1일 현재의 주택의 점유자이다. 점유자는 소유자나 임차인을 불문한다. 소유자가 주택을 점유하고 있는 경우에는 기건축지세와 주거세를 납부해야한다. 주택을 임대하고 있는 경우에는 기건축지세는 소유자가, 주거세는 임차인이 납세의무를 진다.

주거세의 세무행정은 주로 국가의 세무행정기관이 수행하고, 꼬뮨은 과세대상 부동산에 관한 정보를 제공한다. 과표는 부동산의 임대료(valeur locative cadastrale)가 되며, 과표는 1980년도에 평가된 것을 사용하고 있으며, 지역에 따라서는 1970년도에 평가된 임대료를 사용하고 있는 경우도 있다. 임대료가 업데이트 되지 않는 문제점을 보완하기 위해 보정계수(co-efficient)를

3) 프랑스의 지방자치단체의 구조는 광역도(région), 도(département), 시(commune)으로 구성되어 있다.

사용하고 있으나, 이는 시장가격을 반영하지 못하고 있는 실정이다. 이론상으로는 임대료는 매3년마다 재평가되어야 하지만, 1990년도 이후 재평가가 이루어지지 못하고 있다. 사업세와 관련하여 재평가의 개선이 고려되고 있다. 그러나 실행여부는 현재로서는 미지수이다. 세액의 결정은 꼬뮨에서 이루어지며 과표의 5~15% 범위내에서 결정된다. 주거세는 납세의무자가 원하는 경우에는 월단위로 분할납부가 가능하다.

비과세 및 감면대상은 다음과 같다.

- 사업세의 과세대상 재산
- 외교관 및 국제기구 근무자의 주거용 재산
- 저소득 가구
- 60세 이상의 노인
- 장애자
- 국가의 부조를 받는 자
- 매년 1월1일 현재의 부양 가족수에 따른 감면

2000년도부터 납세의무자의 소득수준에 따라 주거세 부담을 제한하는 새로운 제도가 시행되었다. 이 제도는 납부해야 할 주거세액이 과세대상 소득의 4.3%를 초과하는 경우에 적용되며, 국가의 부조를 받는 저소득층 가구를 대상으로 한다.

납세의무자는 임대료의 평가에 대해 서면으로 평가기관에 대해 이의신청을 할 수 있다. 이에 대해 불복하는 경우에는 조세법원에 소송을 제기할 수 있다.

2) 기건축지세 및 미건축지세

기건축지세와 미건축지세는 다음과 같이 3계층의 프랑스 지방자치단체의 재원이 된다.

- Communes · groupéments : 67%
- Departments : 22%
- Regions : 6%

재산의 소유자가 점유하고 있는 재산은 주거세와 기건축지세가 모두 과세된다. 세무행정은 주로 국가가 수행하며, 꼬뮨이 관련되는 정보를 제공한다. 과표는 부동산의 임대료이다. 과표가 되는 부동산 임대료는 재평가가 제때에 이루어지지 않아 1980년도에 평가된 것을 사용하고 있으며, 지역에 따라서는 1970년도 재평가된 임대료를 사용하고 있는 경우도 있다. 임대료가 시장임대료를 반영하지 못하는 점을 감안하여 보정지수를 적용하고 있지만, 실제 시장 임대료와는 격차가 심한 실정이다. 사업세와 관련한 개혁이 진행중에 있어 2003년도에 재평가가 이루어질 전망이나, 이것도 현재의 추측일 뿐이다.

기건축지세의 비과세 및 감면대상은 다음과 같다.

- 공공용 재산
- 종교용 건물
- 외국정부 소유의 건물로서 외교활동에 사용되는 것
- 농가를 제외한 농업용 건축물
- 장애자
- 신축건물은 2년간 전액 또는 일부 감면. 다만, 무이자로 보조되는 자금으로

취득한 경우는 제외
- 복지사업용 건물은 10~25년간 면제

미건축지세의 비과세 및 감면대상은 다음과 같다.
- 임야는 30년간 면제
- 재해를 입은 토지
- 전염병 발생지역의 토지

납세의무자는 평가된 임대료(과표)에 대해 이의신청을 할 수 있다. 이의신청은 반드시 서면으로 해야 하며, 이에 대해 불복하는 경우에는 조세법원에 소송을 제기할 수 있다.

세율은 지역별로 다르다. 1999년도의 경우 기건축지세의 세율 범위는 9.16~23.17%, 미건축지세는 25~75%였다. 실제로 기건축지세의 세액 산출시 적용되는 과표는 평가된 임대료의 50% 수준이다. 과세대상에 제외되는 임대료의 50%는 재산의 소유와 관련된 제비용으로 인정하는 것이다. 미건축지세의 세액 산출시 적용되는 과표는 임대료의 80%이며, 20%는 재산 소유와 관련된 비용으로 인정된다.

납세의무자는 전년도 납부세액의 10%에 해당하는 금액을 매월 자동이체로 납부할 수 있다.

3) 사업세

사업세는 지방자치단체의 안정적 재원확보를 위해 1975년도에 도입되었다. 사업세는 사업활동에서 발생하는 급료에 대해 과세하는 세금이므로 엄밀한 의미에서는 재산세가 아니라고 할 수 있다. 1999년 재정법은 급료에 대한 과세를 2003년까지 점진적으로 축소하여 폐지하도록 하였다. 그 이후부터 사업세는 부동산의 임대료와 기타 재산의 임대료를 기준으로 과세하게 된다.

현행 사업세의 과표는 다음과 같다.
- 사업용 부동산 및 동산의 임대료
- 종업원 연간 총급여액의 18%

사업자들은 과세기관에 사업세를 신고납부한다. 2000년의 경우 1999년도분을 신고납부하는데 이는 1998년 현황을 기준으로 한 것이다.

과세대상의 평가는 부동산은 1980년 임대료를 기준으로 보정계수를 적용하여 결정하고 있으나, 이는 시장 임대료와는 차이가 크다. 기건축지는 50%의 공제 혜택이 주어지나, 미건축지는 공제 혜택이 없다.
생산설비, 기계장치, 자동차, 사무실 집기나 설비 등의 동산은 가격의 16%를 임대료로 평가한다. 급여는 사업과 관련하여 지급된 일체의 급료를 포함한다.

꼬뮨은 오락시설에 대해 50% 범위내에서 사업세를 감면할 수 있다. 또 기업의 지원을 위해 일정 기간 동안 사업세를 비과세 또는 일부 감면 혜택을 부여할 수 있다.

사업세의 부담은 지역에 따라 차이가 있으며, 세율은 평균 20% 정도이며 지역별 범위는 5~25%이다. 그 밖에도 세액의 결정에 영향을 주는 요소는 많다. 예를 들면, 전국 평균부담세율보다 낮은 꼬뮨에서는 그 정도에 따라 추가적으로 0.8%, 1.25%,

1.75%의 가산율을 적용하여 세부담이 지역간 형평을 유지하도록 하고 있다. 이 가산율도 2000년부터 급여를 점진적으로 사업세 과표에서 제외키로 함에 따라 조정된다. 또 사업세 부담의 증가를 억제하기 위해 실링제도(tax ceiling)를 두고 있다. 이 실링제도는 세부담을 억제하기 위한 주요한 제도적 장치이다.

사업세는 연1회 납부가 원칙이지만, 세액이 10,000프랑(약178만원) 이상이면 2회에 걸쳐 분할납부가 허용된다. 세무행정은 국가에서 수행한다.

4) 기타 재산관련세

프랑스에는 자치단체가 운영하는 특이한 재산세제가 있다. 특히 파리지역에서 이러한 세제를 도입하는 경우가 많으며, 재산세로서의 성격보다는 특정사업 추진과 관련된 계획적 성격이 강하다.

① 주차장세

개발계획에서 정해진 주차장 면적에 미달하는 경우 개발사업자는 63,400프랑(약1,130만원)의 주차장세를 관할 지방자치단체에 납부해야 한다.

② 비업무용재산세

사업에 사용되지 않는 재산에 대하여는 그 재산의 시장가격의 3%에 해당하는 세금을 부과한다.

③ 사업소세

Ile de France 지역(파리 근교 위치)의 사무실 소유자에게 면적을 기준으로 과세한다. 세율은 매년 건축비 지수에 의해 조정된다. 과세대상 사무실은 각종 기업활동을 위한 것과 행정을 위한 사무실을 포함한다. 위생, 사회사업, 교육, 스포츠, 문화사업에 사용되는 점포, 작업장, 주차장, 창고 등은 제외된다. 세율은 다음과 같다.

- 사무실 : 지역에 따라 ㎡당 21~74 프랑
- 상업용 시설 : ㎡당 12 프랑
- 저장 시설 : ㎡당 6 프랑

일정 규모 이하의 사업소는 비과세 대상이다. 사업소의 종류별 비과세 규모는 다음과 같다.

- 사무실 : 100㎡ 이하
- 상업용 시설 : 2,500㎡ 이하
- 저장 시설 : 5,000㎡ 이하

사업소세의 납기는 매년 3월1일 까지 이다.

④ 신설사업장세

Ile de France 지역에 개설하는 사무소 또는 연구시설에 대해 과세한다. 기존의 건물을 사무소 또는 연구시설로 개조하는 경우에도 과세대상이 된다. 세율은 소재지역에 따라 ㎡당 400~1,600 프랑이다.

⑤ 밀집율초과세(vesement pour de-passement du plafond legal de densite)

밀집율초과세는 일반적으로 1986년에 폐

기되었지만, 자치단체가 원하는 경우에는 주민투표에 의해 계속 과세할 수 있다. 파리는 그러한 지역중의 하나이다. 건축물의 면적이 대지면적을 초과하는 건축물을 신축하는 경우에 과세한다. 파리의 경우 최초 과세단계는 건축물의 면적이 대지면적의 150%를 초과할 때부터이다.

4. 이태리

이태리의 재산세는 지방세인 부동산세(imposta comunale sugli immobili)가 있다.

부동산세는 1993년1월1일부터 시행되었으며, 종전의 부동산자본평가세를 대체한 세목이다. 부동산세는 시(comuni)[4]가 과세권을 갖는다.

과세대상은 시 지역에 위치한 토지와 건축물이다. 과표는 과세대장상에 등재된 임대가격이다. 소유자가 점유하고 있는 주택은 20만 리라(약 12만원)의 공제혜택이 주어진다. 납세의무자는 재산의 소유자이다. 세율은 0.4~0.7%의 범위 내에서 과세권자가 결정한다. 부동산세를 체납하는 경우의 가산금은 2.5%이며, 신고에 오류가 있거나 신고를 하지 않은 경우에는 미납금의 50~100%에 해당하는 가산세를 물게 된다.

부동산세는 아래와 같이 2회의 분납이 가능하다.

- 세액의 55%는 6월30일까지 납부
- 세액의 45%는 12월20일까지 납부

5. 네덜란드

지방세인 네덜란드의 부동산세(onroerend-goedbelasing)의 개요는 다음과 같다.

부동산세의 과세대상은 토지와 건축물이다. 부동산세의 특징은 동일 부동산의 소유자와 사용자가 각각 납세의무를 진다는 점이다. 물론 소유자와 사용자에 대해 적용하는 세율은 다르다. 소유자가 부동산을 사용하고 있다면 그 소유자는 소유에 대한 부동산세와 이용에 대한 부동산세를 이중으로 납부해야 한다. 지방자치단체는 부동산세의 세무행정과 과세대상의 평가를 수행한다. 평가는 자치단체가 고용하고 있는 평가사가 담당하거나, 다른 자치단체 또는 민간평가회사에 하청을 주기도 한다. 평가사는 소정의 자격시험을 거친 자격증을 가진 자이다.

1995년에 현대적인 평가가 이루어졌으며, 그후 매4년마다 재평가가 이루어지고 있다. 재평가 자료로 활용하기 위해 자치단체들은 부동산 거래현황, 부동산 가격, 임대료 등의 자료를 수집·정리하고 있다. 주거용 부동산은 매매사례비교법을 기준으로, 비주거용 부동산은 수익(임대료)환원법, 유사 부동산과 비교 등의 방법으로 평가한다. 토지와 건축물의 평가는 각각 따로 이루어진다. 토지는 비교평가법으로, 건축물은 동일한 건축물로 신축시 비용을 기준으로 감가

4) 이태리의 지방자치단체는 21개 주(*regioni*), 103개 도(*provincie*), 8,103개 시(*comuni*)로 구성되어 있다.

상각을 하여 평가한다. 재평가주기는 4년이다. 평가에 대해 불복하는 경우에는 평가결과를 통지받은 후 6주 이내에 자치단체장에게 이의신청을 할 수 있다. 이의신청 결정에 불복하는 경우에는 조세법원에 소를 제기할 수 있다. 이에도 불복하는 경우에는 고등법원에 항소할 수 있다.

부동산세의 비과세 대상은 다음과 같다.

- 농업 또는 임업에 전용되는 토지와 그 지상의 건축물
- 자연보호법에 의하여 보호를 받는 재산
- 자연관리기관에 관리되는 모래언덕, 황야, 늪지 등의 토지
- 공공용인 도로, 수로, 철로
- 시설물에 고정되지 않는 이동식 기계장치
- 종교용 재산(주거용 재산은 제외)
- 공공기관이 관리하는 수방 또는 수자원관리 시설(주거시설은 제외)
- 공공기관이 관리하는 수질 정화시설(주거시설은 제외)
- 대사관, 영사관용 재산

지방자치단체는 25,000길드(약1,330만원) 이하의 재산에 대해서는 비과세할 수 있다.

세율은 지방자치단체가 결정한다. 사용자와 소유자가 모두 납세의무를 지며, 소유자에 대한 부동산세 세율은 사용자에 적용되는 세율의 125%를 초과하지 못한다. 납기는 세금이 고지된 달의 말일이며, 은행 또는 지로로 은행에 납부한다. 두 번째의 납기는 첫 고지가 있은 후 2달 후에 있게 된다. 납세자가 원하는 경우에는 과세연도 중에 분할납부가 가능하다.

6. 포르투갈

포르투갈의 재산세는 지방세이다. 과세대상은 부동산과 일정한 장소에 적어도 12개월 이상 놓여 있는 특정한 동산이다. 납세의 무자는 매년 12월31일 현재의 소유자이다.

과세표준은 1988년 12월31일 현재 과세대상 재산의 임대료를 기본으로 하여, 도시지역은 매년 4%, 농촌지역은 2%로 비율로 상향조정한다. 최대 조정 가능 범위는 1988년 기본 임대료의 100%까지이다. 최종적으로 평가가 이루어진 것은 1988년이다. 세율은 농촌지역 소재 재산은 0.8%이며, 도시지역 소재 재산은 0.7~0.8%이다. 농촌지역의 재산은 20년, 도시지역의 재산은 15년을 보유기간으로 보아 환원(capitalization)한다.

<세액 계산의 예>

도시지역에 위치한 1988년 기준 임대료가 360,000 에쿠도스인 주택의 2000년도분 재산세 산출내역은 다음과 같다.

- 360,000 × (1 + 0.04)12 = 360,000
  × 1.601032 = 576,372 에쿠도스
- 576,372 × 15년 = 8,645,574
  × 1.3% = 112,392 에쿠도스

재산세의 납부는 세액이 50,000 에쿠도tm(약 29만원)를 초과하는 경우에는 4월과 9월에 2회로 분할하여 납부한다. 50,000 에

쿠도스 이하의 재산은 연1회 납부한다. 재산세는 국가가 징수하여 지방자치단체에 송금한다.

비과세 및 감면 대상은 다음과 같다.

- 국가적 기념물
- 사적지
- 재산투자기금이 보유한 재산
- 관광사업용 재산은 7년간 면제
- 주택건설계획으로 건립된 주택으로 임대된 주택은 10~15년간 면제
- 납세의무자의 주된 주택으로 최소한 6개월 이상 거주하고 있는 경우는 주택가격에 따라 4~10년간 면제

※ 포루투갈의 재산거래세는 취득자에게 재산가격에 따라 5~26%의 세율로 부과하는 재산양도세(Imposto Municipal de Sisa)가 있다.

7. 스페인

스페인의 재산세는 지방자치단체가 과세하는 지방재산세(Impuesto sobre Bienes Inmuebles)가 있다. 납세의무자는 소유자이다. 과세대상은 토지와 건축물이며, 과세표준은 재산의 대장상 가격이다. 과세표준이 되는 대장상 가격은 1993년 기준가격에 매년 3.5%의 지수를 적용하여 조정하고 있다. 그러나 자치단체는 지수를 적용하여 보정해야 하는 것은 아니다. 실제로 1993년 평가 이후 재평가가 이루어지지 않았다.

기본세율은 도시지역의 부동산은 0.4%이며, 농촌지역의 부동산은 0.3%이다. 자치단체는 인구규모에 따라 다음 표와 같이 상한세율의 범위내에서 탄력세율을 적용할 수 있다.

※ 스페인의 지방세인 부동산 거래세로는 토지의 취득 시점부터 처분시까지의 가치증가분에 대하여 과세하는 양도자에게 도시지역토지평가세(Impuesustp de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana)가 있다.

지방재산세의 상한세율표(%)

인구 규모별	도시지역	농촌지역
5,000명 이하	0.85	0.65
20,000명 이하	0.95	0.75
50,000명 이하	1.0	0.8
100,000명 이하	1.05	0.85

8. 스웨덴

스웨덴의 부동산세는 부동산의 소유자를 납세의무자로 하여 과세한다. 과세표준은 시장가격의 75%로 한다. 시장가격을 그대로 과세표준으로 하지 않는 이유는 평가상의 오류를 완화하기 위한 일종의 완충장치이다. 평가는 지방자치단체의 기관인 조세청이 전국의 토지거래에 관한 전산정보를 관리하고 있는 국가토지조사청의 협조를 받아 수행한다. 재평가는 다음 표와 같이 연동계획에 따라 6년마다 이루어진다.

부동산세의 주요 비과세·감면 대상은 다음과 같다.

재평가 계획

최종 평가		前期 평가	
재산종류별	평가액(과세표준)	평가연도	평가액(과세표준)
아파트(2000년)	1998년 가액의 75%	1994년	1992년 가액의 75%
산업용재산 (2000년)	1998년 가액의 75%	1994년	1982년 가액의 75%
특수 재산 (2000년)	1998년 가액의 75%	1994년	1982년 가액의 75%
1~2 가구주택 (2002년)	2000년 가액의 75%	1996년	1984년 가액의 75%
농업·임업용재산(2004년)	2002년 가액의 75%	1998년	1986년 가액의 75%

- 종교용 재산, 공공 건물
- 교육 및 문화시설
- 신축 주택은 최초 5년간 면제, 그 후 5년간 50% 감면

부동산세의 세율은 재산의 종류에 다음과 같다.

- 1~2가구 주택 : 1.5%
- 아파트 : 1.2%
- 상업용 건물 : 1.0%
- 산업용 건물 : 0.5%
- 수력발전용 : 0.5%

9. 영국

영국의 재산세는 국세인 Non-domestic Rating과 지방세인 Council Tax가 있다. 전자는 비주거용 재산에 대해 지방정부가 과세하고, 중앙정부가 이를 풀 관리하면서 성인인구의 비율에 따라 지방정부에 배분한다. 후자는 주거용 재산을 과세대상으로 하는 지방세이다. 여기서는 잉글랜드 지역에서 시행되고 있는 Non-domestic Rating에 대해서 살펴보고, Council Tax에 대해서는 설명을 생략한다.[5)]

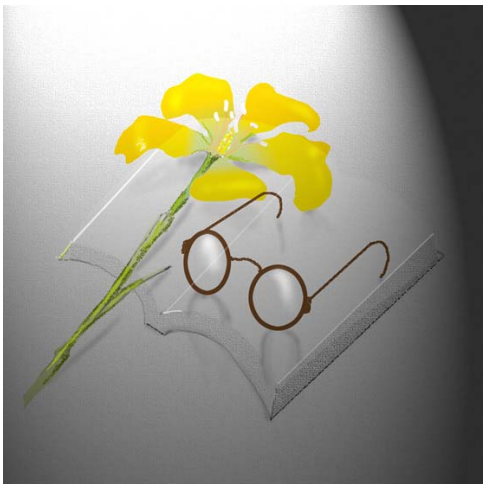
Non-domestic Rating은 1601년부터 시행해온 역사가 긴 조세이다. 납세의무자는 비주거용 재산의 점유자(occupier)이다. 점유자는 소유자가 사용하는 재산인 경우에는 소유자, 임대용 재산인 경우에는 임차인을 말한다. 플랜트, 기계장치, 네트워크 형식으로 된 재산인 가스, 급수, 텔레커뮤니케이션 시설 등도 과세대상이다. 과세 근거법은 지방재정법(the Local Government Finance Act 1998)이다.

재평가 주기는 5년이며, 최종 평가는 1998년 4월1일(선행 평가일: antecedent valuations date) 현재의 임대료를 기준으

5) Council Tax에 관한 자세한 설명은 졸저, 「선진국의 지방세제도」, 한국지방세연구회, pp. 361-386 참조

로 하여 2000년 4월1일에 이루어졌다. 다음 평가는 2005년 4월1일에 있게 된다. 평가를 위해 평가청(Valuation Office)은 점유자에게 임대기간 등을 신고토록 하고 있다.

주요 비과세·감면 대상은 아래와 같다.

- 농업용 부동산
- 종교용 재산
- 장애자용 재산
- 양어장
- 자선사업용 재산
- 농촌지역의 상점과 우체국은 50% 감면 등

납세고지서는 과세연도의 직전 연도 3월에 납세의무자에게 송부되며, 여기에는 납세에 관한 여러 가지 사항들이 수록되어 있다. 대부분의 납세의무자들은 과세연도의 4월부터 10개월간 분할납부를 하고 있다. 그렇지 못한 납세의무자들은 4월과 9월에 세액을 이등분하여 납세하고 있다.