

재산세 부담완화와 거래세 인하 지방세법 개정내용 설명

심 영 택

행정자치부 지방세제팀 서기관

1. 들어가면서

재산세의 세부담 상한선을 조정하고, 취득세·등록세의 세율을 인하하는 지방세법 개정안이 8월 30일 국회를 통과하여 9월 1일부터 시행되었다. 재산세 세부담 상한 인하계획 발표(2006.6.30)후 2달, 주택에 대한 취득세·등록세부담 경감 방안 발표(2006.8.3) 28일만의 일이다. 보유세 부담 강화 수준에 맞추어 신속하게 거래세 부담을 경감하도록 함으로써 국민과의 약속을 이행하였고, 신뢰행정을 편 결과라고 생각한다.

이번의 지방세법 개정법률안은 재산세 세부담 상한선 조정에 대한 지방세법 개정안은 노현송의원이, 거래세 인하를 위한 지방세법 개정안은 심재덕 의원이 각각 의원발의를 하여 행정자치위원회위원장 대안으로 통합되어 국회를 통과하였다.

이번 지방세법 개정의 주요내용은 첫째, 8.31. 부동산대책의 기본방향인 ‘보유세 증가수준에 맞추어 거래세를 인하한다.’는 방침에 따라 개인 간 유상거래로 취득·등기하는 주택에 대하여 취득세를 25% 경감하고, 등록세를 50% 경감하던 것을 개인 간 거래 및 법인과의 거래 구분 없이 동일하게 취득세를 50% 경감하고, 등록세를 50% 경감하여 주택거래시 세부담을 완화함으로써 서민주거안정지원 및 주택거래활성화를 도모한다는 것이다.

둘째, 수도권 일부 지방자치단체에서 재산세 탄력세율 제도를 입법취지와 달리 적용함으로써 지역간, 주택간 과세불형평 등의 문제점이 발생하고 있으므로, 이의 해소를 위하여 재산세 탄력세율 적용요건 및 기준을 강화하는 것이다.

셋째, 2006년도 주택 공시가격 인상으로 인하여 서민주택에 대한 재산세 부담이 가중됨에 따라 서민주거안정 지원을 위하여 현행 재산세의 세부담 상한 100분의 150을 주택공시가격 3억원 이하 주택은 100분의 105로, 3억원 초과 6억원 이하 주택은 100분의 110으로 각각 인하 조정하는 내용이다.

본고에서는 이번 지방세법 개정내용에 대하여 해설하고자 한다.

2. 그간의 주요 부동산 대책

이번 지방세법 개정에 대한 올바른 이해를 위해서는 정부가 추진해온 부동산 정책에 대한 이해가 필요하다. 여기에서 그간 정부의 부동산 정책 내용을 개략적으로 살펴본다.

가. 8.31 부동산 대책

‘03년의 10.29대책¹⁾ 이후에도 부동산 가격의 급격한 상승세가 지속됨에 따라 근원적인 새로운 부동산정책 마련 필요성이 대두되었다. 즉, 부동산시장의 불안은 서민주거 안정을 해치고 비생산적인 자원배분으로 인하여 경제위기를 초래할 우려가 있으므로 현행 제도를 재검토하여 종합적이고 근본적인 대책을 강구할 필요성이 제기된 것이다.

이에 따라 나오게 된 부동산 대책이 ‘05.8.31 발표된 8.31 부동산 대책이다. 그 주요내용은 부동산시장에 대한 근본적인 개혁으로 경제체질을 개선하고 지속가능한 성장기반 구축을 위해 ① 보유세 합리화를 위해 주택에 대한 종합부동산세 과세 강화(인별 합산 9억원 → 세대별 합산 6억원 초과로 종합부동산세 대상을 확대) ② 투기이익 환수를 위해 양도소득세 강화(양도세 과세를 실거래가 기준으로 전환하고 1세대 2주택에 대한 양도세 세율을 9~36%에서 50%로 인상) ③ 개인간 주택거래시 거래세 1%P(취득세 0.5%P, 등록세 0.5%P) 인하²⁾ 등으

1) 10.29 대책의 주요 내용

- ▶ 주택공급 확충과 수요분산을 위해 강북에 서구형 고급 주택과 편의시설, 녹지공간 등이 어우러지는 자족형 뉴타운 개발
- ▶ 단기차익을 노린 투기수요 억제를 위해 수도권 전역과 충청권 일부지역을 대상으로 하는 투기과열지구를 6대광역시와 도청 소재지로 대폭 확대하여 분양권 전매 금지조치 실시 등

2) 본 내용은 2005. 12. 31 지방세법을 개정하여 2006.1.1부터 시행하였다.

로 요약된다.

8.31부동산 대책에서 천명한 부동산 세제개편의 기본방향은 「보유세 강화, 거래세 완화」 방향에서 추진하되, 보유세 강화수준에 맞추어 거래세를 인하한다는 것이다.

나 3.30 부동산 대책(8.31대책의 후속대책)

2006.3.30일 발표된 3.30 대책은 8.31정책에서 제시한 서민주거 안정 및 주택공급 확대 등에 관한 사항을 구체화하고, 불로소득적 성격의 재건축 초과이익을 환수하여 그간 재건축시장에서 비롯되어온 고질적 투기와 집값 불안요인을 근절하는데 주안점을 둔 것이다.

3.30 대책 중 지방세와 관련된 내용은 대체취득 부동산 취·등록세 비과세 범위를 제한하는 것이다. 현행법에 의하면 국가 등이 시행하는 공익사업으로 수령한 보상금으로 부동산을 대체 취득하는 경우 전국 어디에서 취득하더라도 취·등록세 비과세하고 있어 동 보상자금이 투기성 유동자금화하여 부동산가격 상승요인으로 작용하고 있으므로 이의 방지를 위해 취·등록세가 비과세되는 대체취득지의 범위를 “수용 물건소재 당해 시·도 또는 수용물건 소재 지 시군구와 연접한 시군구”로 한정하는 것이다.³⁾

3. 재산세 부담경감 및 거래세 인하

가. 재산세 세부담 상한선 인하

1) 검토배경

주택에 대한 재산세액은 세율과 과세표준에 의해서 결정된다. 현재 주택에 대한 과세표준은 주택공시가격으로 하도록 되어 있으나 과세표준을 결정하는 과표적용율을 2007년까지는 50%로 동결하고 있어 결국 주택에 대한 재산세는 주택공시가격에 따라 변동하게 된다. 금년의 경우 주택공시가격이 전국 평균 14%(공동 16.7%, 단독 5.9%)정도 상승하여 재산세 부담

3) 이러한 내용의 지방세법 개정안이 현재 국회 법제사법위원회에 계류 중에 있으며, 동 개정안의 시행일은 2007. 1.1. 이 될 것이다.

도 평균 14%상승하는 효과가 발생하게 된 것이다

즉, 재산세의 세율이나 과표적용률 등 제도의 변동이 없음에도 주택공시가격이 최근 6년간 (1999~2005) 재산세 평균상승률(9.3%)을 상회하여 투기와 관련없는 서민주택에까지도 세부담이 급증하는 결과를 가져오게 된 것이다. 이에 따라 정부에서는 투기억제를 위한 부동산 정책은 변함없이 추진하면서도 서민생활의 어려움을 해결하기 위해 주택공시가격 6억원이하 주택에 대하여는 재산세 세부담 상한선을 종전의 50%에서 5% 또는 10%로 인하하게 된 것이다.

2) 인하내용

구체적인 인하 내용을 보면 공시가격 3억원 이하의 주택에 대해서는 재산세 상승율이 전년도 재산세의 5%를 넘지 않도록 하고, 공시가격 3억원 초과, 6억원 이하 주택에 대해서는 재산세 상승율이 전년도 재산세의 10%를 넘지 않도록 상승률 상한선을 낮추되, 공시가격 6억원 초과 고가주택의 경우는 재산세 완화 대상에 포함하지 아니하고 현행을 유지⁴⁾하기로 하였다.

〈 표1 〉 주택에 대한 재산세부담 상한율 인하(지방세법 제195조의2)

| 〈 종 전 〉 | 〈 개 정 〉 |
|---|--|
| <p>□ 모든주택 재산세 세부담 상한</p> <ul style="list-style-type: none"> - 직전년도 세액의 100분의 150 | <p>□ 공시가격별 차등적용(인하)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3억 이하 : 100분의 105 - 3억초과 6억이하 : 100분의 110 - 6억초과 : 현행유지(100분의 150) |

나. 재산세 탄력세율 적용요건의 강화

지방세법상 탄력세율 제도는 지방자치단체에게 과세자율권을 허용하는 제도로써 지방자치단체가 재정상 특별한 사유가 있다고 인정할 경우 표준세율과 달리 조례로 세율을 가감조정할 수 있도록 하고 있으며 지방세 총 16개 세목 중 재산세를 포함하여 11개 세목에서 탄력세율제도를 운영하고 있다. 그런데 수도권의 일부 지방자치단체에서 재산세 탄력세율 제도를

4) 6억원 초과 주택에 대하여 재산세 세부담 상한선을 인하하더라도 지방세수는 줄어드는 반면, 납세자의 재산세부담 인하분은 국세인 종합부동산세에 대부분 흡수되어 세부담 상한선 인하 실익이 없다.

입법취지와 달리 적용함으로써 지역간, 주택간 과세불형평 등의 문제점이 발생하고 있으므로 이의 해소를 위하여 재산세 탄력세율 적용요건 및 기준을 강화하려는 것이다.

〈 표2 〉 재산세 탄력세율 적용으로 세율을 인하한 자치단체(2006. 6월 현재)

| |
|--|
| <p>■ 총 37개 자치단체 적용(2006년 6월)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서울시 : 20개 구(총 25개 구 중 80%) <ul style="list-style-type: none"> - 2005년부터 적용(15개구) : 중구(40%), 서초·양천(30%), 용산·성북·강북·마포·강서·구로·영등포·동작·관악(20%),성동·광진(10%) ※ 중랑구는 2005년에 20% 한시 적용 - 2006년부터 적용 (6개구) : 강남(50%), 송파(40%), 강동(25%), 동대문·노원(20%), 종로(15%) • 경기도 : 17개 시(총 31개 시·군 중 55%) <ul style="list-style-type: none"> - 2005년부터 적용(15개시) : 성남·고양·부천·용인·남양주·구리·하남·과천·안산(50%), 의왕(40%), 수원·안양·광명·군포(30%), 파주(25%) - 2006년부터 적용(2개시) : 시흥(50%), 화성(30%) |
|--|

따라서 이번 지방세법 개정에서는 탄력세율 남용방지를 위한 적용요건 및 기준을 강화하였다. 즉 특별한 재정수요 및 재해 등의 발생으로 특정지역의 세율조정이 불가피한 경우에만 한해서만 적용하되, 탄력세율 적용은 당해연도에 한하고 그 다음연도에는 다시 지방의회의 의결을 받아 적용하도록 하였다.

다. 거래세 인하

1) 그간의 거래세율 인하내용

정부는 불필요한 부동산 과다보유 억제를 위해 8.31부동산 대책에서 발표한 바와 같이 「보유세 강화, 거래세 완화」를 부동산세제의 기본방향으로 추진해 왔으며, 이와 같은 방향에 따라 2005년과 2006년 2회에 걸쳐 취득세와 등록세의 세율을 인하하여 왔다.

즉, 2004년까지 5%(취득세 2%, 등록세 3%)였던 거래세율을 2005년부터 4%(취득세 2%, 등록세 2%)로 1%p 인하하면서, 특히 개인간 주택거래에 대하여는 5%에서 3.5%(취득세 2%, 등록세 1.5%)로 1.5%p 인하하였고, 2006년부터는 개인간 주택거래에 대한 거래세를 3.5%에서 2.5%(취득세 1.5%, 등록세 1%)로 1%p 추가 인하하였다

〈 표3 〉 2005~2006.1 거래세율 인하내용

| 구 분 | 당초(2004년) | 2005년 | | 2006년 1월~8월 | |
|-----|-----------|-------|------|-------------|------|
| | | 일반 | 개인간 | 일반 | 개인간 |
| 계 | 5.0% | 4.0% | 3.5% | 4.0% | 2.5% |
| 취득세 | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 1.5% |
| 등록세 | 3.0% | 2.0% | 1.5% | 2.0% | 1.0% |

2) 거래세 경감 검토배경

그간의 주택공시가격 인상 및 과표현실화 등 정부의 보유세 강화 정책으로 종합부동산세 등 보유세 부담이 증가되었으므로 그 증가수준에 맞추어 거래세 부담을 추가로 경감하는 것과 주택에 대한 개인간 거래(2.5%)와 법인과 거래(4.0%)가 서로 세율이 다르므로 이를 구분하지 않고 동일한 세율을 적용함으로써 주택거래의 활성화⁵⁾를 도모하고, 국민들의 주거안정을 지원할 필요성이 제기됨에 따라 거래세의 경감을 검토하게 되었다.

3) 거래세 경감 내용 및 그 효과

이번 지방세법 개정에 따른 거래세 경감내용을 살펴보면 개인간 거래의 경우 종전의 2.5% (취득세 1.5%, 등록세 1%)인 거래세 부담을 2%(취득세 1%, 등록세 1%)로 0.5%P 인하하였고, 법인과 거래의 주택거래는 종전의 4%(취득세 2%, 등록세 2%)를 절반 수준인 2%(취득세 1%, 등록세 1%)로 대폭인하 조정함으로써 신규 분양아파트에 대한 세부담을 크게 경감하도록 한 것이다. 따라서 모든 주택거래에 대한 취득세·등록세는 법인·개인 불문하고 2%로 인하되었다.

〈 표4 〉 거래세 경감내용(지방세법 제273조의2)

| 〈 현 행 〉 | 〈 완 화 〉 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> · 개인간 거래 2.5% (취득세 1.5%, 등록세 1.0%) · 법인과 거래 4.0% (취득세 2.0%, 등록세 2.0%) | <ul style="list-style-type: none"> · 개인간 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%) · 법인과 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%) |

5) 건설교통부 통계에 따르면 2006. 6월말 현재 전국의 미분양 아파트는 64,365가구로서, 지역별로는 경남이 9,381가구로 가장 많이 나타났다. 이 숫자는 2006. 5월에 비하여 10%증가한 것이며, 1년 전과 비교하여 수도권은 2.8%감소한 반면 지방은 33.4%증가했다.

이번 지방세법 개정으로 주택에 대한 국민들의 거래세 부담이 대폭 경감됨으로써 주택거래 활성화와 주거안정에 크게 기여할 것으로 기대되는바 실제 사례를 통해 그 경감내용을 살펴보면 <표 5>와 같다.

< 표5 > 거래세 부담 경감 사례

| |
|---|
| <p>■ 분양아파트 취득시(법인과 거래)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 분양가액 4억원(판교 필하우스 33형평 기준) <ul style="list-style-type: none"> - 거래세 : 1,760만원 ⇒ 880만원 (△880만원, 50% 경감) • 분양가액 7억원(상봉동 상떼르시엘 44평형) <ul style="list-style-type: none"> - 거래세 : 3,220만원 ⇒ 1,890만원(△1,330만원, 41.3% 경감) ※ 부가세(농어촌특별세 및 지방교육세) 포함 <p>■ 개인간 주택 거래시</p> <ul style="list-style-type: none"> • 취득가액 4억원(역삼동 SK 허브젠 28평형) <ul style="list-style-type: none"> - 거래세 : 1,080만원 ⇒ 880만원(△200만원, 18.6% 경감) • 취득가액 7억원(도원동 삼성래미안 42평형) <ul style="list-style-type: none"> - 거래세 : 2,205만원 ⇒ 1,890만원(△315만원, 14.3% 경감) ※ 부가세(농어촌특별세 및 지방교육세) 포함 |
|---|

4) 시도의 거래세 감소분 보전

거래세 경감에 따라 일부 시도에서 전년에 비해 거래세가 감소되는 부분에 대해서는 보유세 증가분(부동산교부세)으로 전액 보전하기로 하였다.

라. 거래세 인하와 관련한 쟁점

재산세 세부담 상한선 인하 및 취득세·등록세 등 거래세 경감과 관련하여 정치권이나 국민들로부터 민원으로 제기되었던 내용을 정리함으로써 이번 지방세법개정에 대한 이해에 도움을 주고자 한다.

1) 거래세 인하 소급적용

이번 지방세법 개정에 대하여 제일 많이 제기되었던 쟁점(민원)으로는 “개정 법률안 공포

일 이후 취득·등기하는 분부터 적용” 하도록 되어 있는 거래세 인하 적용시기를 금년 1월 1일로 소급하거나 거래세 인하 계획발표일인 8월 3일로 소급하여 적용하여 달라는 것이었다.

그러나 거래세 인하의 적용시기를 소급하는 것은 다음과 같은 사유로 부작용이 더 크므로 소급적용은 불가한 것으로 결론이 났다.

첫째, 취득세·등록세 등 거래세는 취득·등록 당시(납세의무성립시점⁶⁾)의 법률을 적용하는 것이 원칙이므로 소급적용은 조세원리상 부적합하다는 점이다.

둘째, 이미 적법하게 납세의무가 성립하여 신고납부한 세금을 개정 법률에 의하여 소급경감토록 하는 것은 법적 기속력 및 법적 안정성을 저해하여 심대한 혼란을 초래한다는 점이다.

셋째, 부동산대책 추진 이후 보유세 강화에 맞추어 거래세율을 2회 인하⁷⁾ 하였는바, 이번만 소급적용시 인하세율적용 대상자들 간의 불형평 문제 초래와 소급적용시기를 언제까지로 할 것인지 등에 대한 기준이 없다는 점이다

넷째, 거래세를 추가 인하한 것은 보유세 증가 예측분을 활용한 것이므로 이를 소급할 경우 지방자치단체 재정손실의 문제가 추가로 발생한다는 점이다.

거래세 인하시기의 소급적용을 요청하는 인터넷민원이 전화민원에 대하여 위와 같은 사유로 불가하다는 점을 설명하였으나 민원내용의 수용이 안 되어서 그런지 거래세율을 경감하여 국민의 부담을 덜어주었음에도 고객만족도 평가에서는 저조한 점수를 받기도 하였다.

2) 오피스텔도 거래세 인하대상 포함 요구

다음은 오피스텔도 거래세 인하대상에 포함하여 달라는 것이었다. 현재 오피스텔은 주택이 아니므로 취득세 등의 감면대상으로 인정하고 있지 않으나 주거용으로 사용되는 오피스텔은 주택분 재산세가 과세되고, 1가구 2주택에 대한 양도소득세 중과세 판단시 주택으로 판단하고 있으므로 건축물 대장상 그 용도가 업무용시설이라 하여 거래세율 인하대상에 제외하는 것은 불형평하니 주거용으로 사용하고자 취득하는 오피스텔의 경우 취득세, 등록세 경감대상에 포함하여 한다는 요구다.

그러나 오피스텔은 기본적으로 건축법령의 규정에 따라 업무용시설⁸⁾에 해당되며, 거래세

6) 취득세 납세의무성립시기 : 과세대상을 취득하는 때(사실상의 잔금지급일 또는 등기일)

등록세 납세의무성립시기 : 등기·등록을 하는 때

7) 2차례 세율인하시에도 「공포일 이후 취득·등기분부터 적용」 토록 하였으며, 소급적용한 사례는 없다.

8) 오피스텔은 업무시설이므로 업무용에 적합하도록 용적률, 소방시설기준 등 건축기준이 주거용과 다르게 되어 있음

인 취득세 등과 보유세인 재산세는 과세성격이 다르므로 오피스텔을 재산세 과세시에 주택으로 보았다하여 반드시 거래세 인하대상에 포함하여야 하는 것은 아닌 것이다. 즉, 재산세는 현황과세원칙에 따라 과세기준일 현재 사실상의 사용현황이 주거용으로 사용시에는 주택에 대한 세율을 적용하고 있으나 취득·등기시점(납세의무성립시점)에는 취득자가 공부상 업무용 시설이라는 것을 인정한 상태에서 취득하는 것이고, 공부상으로 입증되는 용도에 의거 과세할 수밖에 없다는 점이다.

다시 말해 오피스텔을 주거용으로 사용할 목적으로 취득한다 하더라도 취득세 등 과세시 주택으로 볼 경우 건축법령 등 관계법령과 상충되는 문제가 발생하고, 취득자의 의도에 따라 주택 또는 업무용으로 과세기준이 달라져 납세자의 혼란과 법적 형평성을 저해하는 문제가 발생한다는 것이다. 특히, 등록세의 경우 오피스텔은 부동산등기부상 업무용시설로 등재되므로 주택으로 과세할 경우 등기형식에 따라 과세되는 등록세 과세원칙에도 위배되는 문제가 발생하는 등 오피스텔을 주택으로 보아 거래세 인하대상에 포함하기는 어려운 것으로 결론이 났다.

3) 재개발·재건축주택 감면대상 포함 요구

재개발·재건축 조합원의 주택은 유상거래로 취득하는 주택이 아니므로 감면대상에 해당되지 않으나 조합원은 일반분양과 같이 조합에 중도금과 잔금을 납부하고 취득하는 것이므로 유상거래로 보아야 하고, 당초 조합원으로부터 분양권을 취득하는 경우 조합주택용 토지를 취득하는 것으로 보아 취득세를 부과하고 있으나 주택조합용 분양권(토지)은 주택이 철거되었다 하더라도 철거되기 전의 주택가격으로 거래되고 있으므로 주택의 유상거래로 보아 거래세 인하대상에 포함하여야 한다는 것이다.

주택재개발·주택재건축사업은 『도시 및 주거환경정비법』에 의한 정비사업의 일종으로 주택재개발사업은 도로·상하수도·공원·공용주차장 등 정비기반시설이 열악하고, 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말하며, 주택재건축사업은 정비기반시설은 우수하나 노후·불량주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 재개발과 재건축사업은 구역내의 부동산 등 소유자가 조합을 구성하여 공동주택을 신축하고 관리처분계획에 의하여 조합원이 공동주택을 나누어 갖는 절차로 진행된다.

그러나 재개발 및 재건축 조합주택은 자기의 주택을 자기가 신축(조합에게 위탁하여 신축)

하여 취득하는 성격이므로 원시취득에 해당되어 유상거래로 볼 수 없고, 재개발주택(조합원분)은 청산금을 부담하는 부분만 취득세가 과세되고, 등록세는 원시취득으로 세율이 낮은 보전등기의 세율(0.8%)이 적용되므로 거래세 인하의 실익이 적고, 재건축주택(조합원분)은 재건축주택을 취득하여 취득세 과세시 토지부분은 기존의 자기지분을 초과하는 부분에 대하여만 과세되고, 등록세는 낮은 세율(0.8%)이 적용되므로 거래세 인하의 실익이 적다. 또한 재개발·재건축과정에서 원래의 조합원으로부터 분양권을 취득하는 승계조합원의 경우에는 주택이 아닌 조합주택용 토지를 취득하는 것이므로 주택거래에 해당되지 아니한다는 점 등으로 보아 거래세 감면대상에 포함하기는 어렵다는 결론을 얻었다.

4) 지방자치단체 세수감소분 보전

보유세 증가수준에 맞추어 거래세를 인하한다는 것이 정부의 부동산정책 기본방향으로 2005년말 지방교부세법을 개정하여 보유세인 종합부동산세를 재원으로 부동산세제 개편에 따른 지방자치단체의 세수감소분을 보전하도록 이미 법제화한 바 있다. 따라서 이번 거래세 인하로 지방자치단체의 세수감소분이 2006년도에 약 5,000억원, 2007년도에 1조 4,000천억원의 세수감소가 예상되나, 부동산교부세로 세수감소분을 보전할 계획으로 되어 있다.

4. 맺는 말

금년 9월의 거래세 경감 세제개편은 종합부동산세 등 부동산 보유세 증가수준에 따라 그 증가분 만큼의 거래세 경감을 신속하게 법제화하여 시행함으로써 지방세 행정의 대국민 신뢰 구축을 이룬 신뢰행정의 표본이라 하겠다.

거래세 경감 계획발표에서 개정법률안 공포에 이르기까지, 개정법률안 국회통과를 위해 혼신의 노력을 다하였고 법률안 공포를 위해 마지막 순간까지 최선을 다한 모든 분들께 감사를 드린다. 🙏