

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 758

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책

김지혜 책임연구원, 노민지 책임연구원, 오민준 연구원, 권건우 연구원

주요내용

- 1 대부분의 국가에서 글로벌 금융위기 기간 동안 하락했던 주택가격이 상승기(2012~2016년)를 거쳐 최근 조정기(2017~2019년)를 겪음
※ 단, 2020년 3월 이후 코로나19의 영향으로 주택시장의 국면이 변화될 가능성이 있음
- 2 주요국의 부동산 조세는 거래단계별로 취득세·등록세(취득단계), 재산세·종합부동산세·부동산세 등(보유 단계), 양도소득세·자본이득세(매매단계)를 부과
- 일반적으로 취득단계에서 부과되는 취득세·등록세와 보유단계에서 부과되는 재산세·부동산세·주민세 등은 지방세에 해당하며, 지방자치단체가 세율을 결정하는 구조
- 3 국가별 도입배경과 목적에 따라 각 부동산조세 세목의 과세표준, 세율, 세부담 수준 등이 다른 양상을 보이므로 보다 면밀하게 검토할 필요

시사점

- ① (부동산 조세는 각국의 사회적·경제적 여건 반영) 부동산 조세제도는 오랜 기간 동안 형성된 각국의 사회적·경제적 여건이 반영된 것으로, 과세표준이나 세율 등을 단순 비교하는 것은 부적절
- ② (주요국은 주택시장 안정을 위해 부동산 조세제도 활용) 영국과 싱가포르 등 일부 국가에서 주택가격 안정을 위한 정책수단으로 부동산 조세제도를 활용하고 있으며, 구체적 방안은 국가별로 상이
- (미국) 주택가격 안정을 위해 부동산 조세제도를 적극 활용하지는 않지만, 임대소득세를 엄격히 부과
- (영국) 주택가격 상승에 대응하기 위해 취득세 및 양도소득세를 정책수단으로 활용
- (프랑스) 부동산 보유세가 높은 편이며, 최근 부유세를 폐지하고 부동산부유세를 도입
- (싱가포르) 2010년 주택가격 급등기를 겪으면서 추가 취득세를 도입한 이후 세율 상승을 통해 주택가격 상승에 정책적으로 대응
- ③ (명확한 정책목표 설정과 장기적 관점의 기본방향 설정 필요) 투기억제라는 명확한 정책목표 아래, 장기적 관점에서 부동산 조세정책의 기본방향을 설정하고, 꾸준히 추진할 필요

1. 우리나라의 주택시장과 조세정책

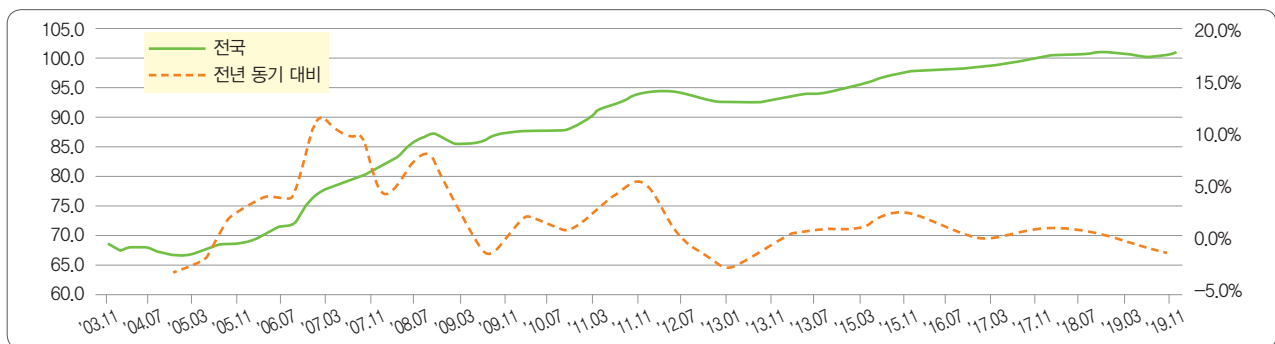
우리나라의 주택가격 급등시기와 조세제도

(주택가격 변화) 시기별로 주택가격의 등락은 반복했으며, 2019년 들어 상승세로 전환

- (주택매매가격) 전국 주택매매가격지수의 연간 변동률은 2015년 3.5%, 2016년 0.7%, 2017년 1.5%, 2018년 1.1%로 상승세가 유지돼왔으나 2019년 -0.4%로 하락세를 보임
- 하지만 2019년 1월에서 2019년 12월 동안 월간 변동률을 살펴보면 전국은 -0.1% → 0.4%, 수도권 -0.1% → 0.6%, 지방 -0.1% → 0.2%를 보이며 상승세로 전환

※ 단, 2020년 3월 이후 코로나19의 영향으로 주택시장의 국면이 변화될 가능성이 있음

그림 1 우리나라의 주택가격지수와 변동률



주: 지수는 2017년 11월이 기준(100.0)이며, 변동률은 전년 동기 대비 변동률을 사용.

출처: 한국감정원 주택가격동향조사 자료 재정리.

(조세제도 현황) 거래단계에서 취득세, 보유단계에서 재산세와 종합부동산세, 이전단계에서 양도소득세를 부과

- 취득세는 취득 시 신고가액(실거래가)을 과세표준으로 해 거래 금액대별 차등 세율을 적용하고 있으며, 최근 1~3%의 계단형 단일세율 구조를 사선형 구조로 개선하고 4주택자 이상에 대한 취득세율을 4%로 인상
- 주택 재산세는 물건별로 과세되며 공시가격에 60%를 곱한 금액을 과세표준으로 해 0.1~0.4%의 세율 적용
- 종합부동산세는 보유주택의 공시가격을 인별 합산 금액이 일정금액(6억 원 초과, 1세대 1주택자는 9억 원)을 초과하는 경우에 초과분에 대하여 부과
 - 과세대상별 재산세액과 종합부동산세액의 합계가 전년도 합계액의 150%를 초과하지 않도록 세부담 상한을 설정(조정대상지역의 2주택자 이상은 300%)
- 양도소득세는 부동산 경기조절을 위한 정책과세로 자주 활용되었으며, 양도소득금액을 기준으로 설정된 과세표준에 따라 차등세율을 적용
 - 1세대가 양도일 현재 2년 이상 보유한 국내의 1주택을 양도할 경우(1세대 1주택) 비과세 혜택을 부여하며, 이때 주택가격은 실거래가액 9억 원 이하여야 함
 - 1세대 3주택 이상 보유자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우, 기본세율에 20%p가 가산되고 장기 보유특별공제 적용에서 제외(1세대 2주택자는 기본세율에 10%p 가산)

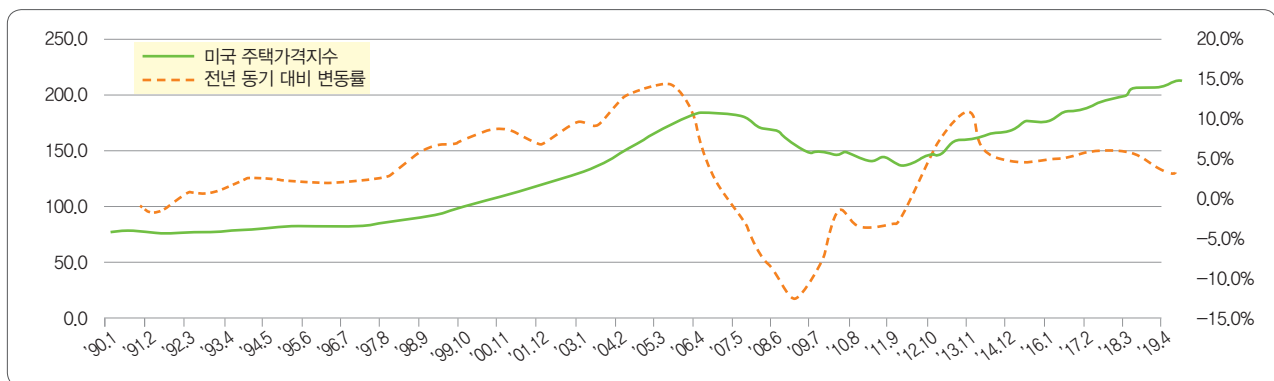
2. 주요국의 주택시장과 조세정책

미국의 주택가격 급등시기와 조세제도

(주택가격 변화) 글로벌 금융위기로 급락하였던 주택가격이 2012년 2월부터 꾸준히 상승

- 2013~2014년 초까지 10% 이상의 상승률을 보였으며, 최근에는 상승률이 다소 낮아지고 있음

그림 2 미국의 주택가격지수와 변동률



주: 지수는 2000년 1월이 기준(100.0) 월별 자료이며, 변동률은 전년 동기 대비 변동률을 사용.

출처: S&P DowJones Indices LLC (<https://us.spindices.com>, 2020년 1월 7일 검색) 통계 자료로 저자 재작성.

(조세제도 현황) 거래단계에서 거래세(Transfer Tax), 보유단계에서 재산세(Property Tax)와 임대소득세(Rental Income Tax), 매매단계에서 자본이득세(Capital Gain Tax)를 부과

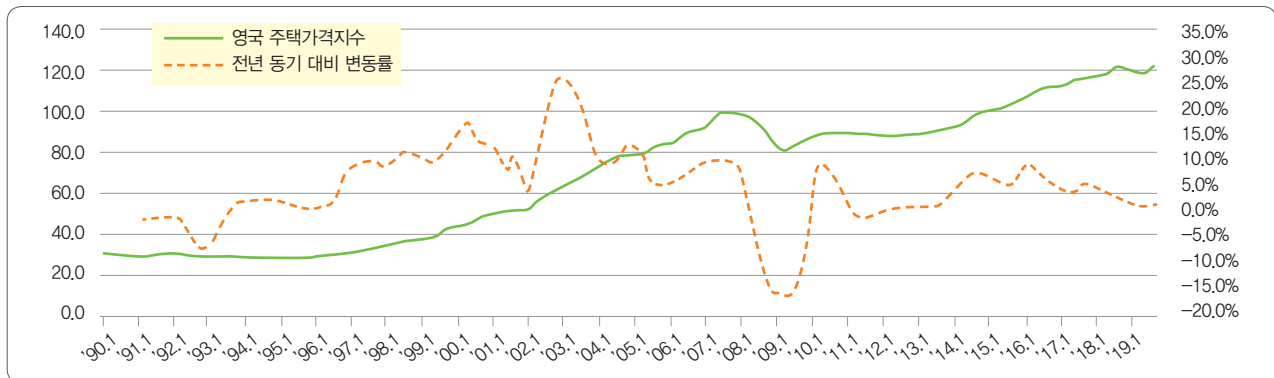
- 거래세는 주택 취득단계에서 부과하는 세금으로 주에 따라 매우 다양한 세율을 적용
 - 대부분의 주에서는 0.5% 이하의 낮은 세율을 적용
- 주택 보유단계에서 발생하는 재산세는 각 지방정부가 재정여건에 따라 세수목표를 설정한 후 세율, 과세표준 등을 결정하기 때문에 주별·카운티(county)별 재산세 부담 정도에 큰 차이가 있음
 - 대다수 주는 공정시장가액 또는 공정시장가액의 일정비율로 과세표준을 설정하고, 명목세율은 카운티별로 차이가 크며, 실효세율은 2017년 기준으로 미국 전체는 1.05%, 주별로는 0.3(하와이)~2.13%(뉴저지) 수준
- 주택 보유단계에서 발생하는 임대소득세는 연방소득세체계에서 합산 과세하며, 세율은 자본이득세의 과세 구간 및 세율과 동일
 - 합산한 총소득을 기준으로 과표를 산정하므로 고소득자일수록 높은 세율이 적용되어 세부담이 증가하게 되며, 일정액을 초과할 경우 초과분에 대해 추가 세율을 적용
 - 소규모 임대사업자에 대한 세제혜택은 제공하지 않으며 우리나라보다 엄격히 적용
- 주택 매매단계에서 발생하는 자본이득세는 연방소득세체계에서 종합소득으로 합산하여 과세
 - 1년 미만 단기 보유 양도차익은 일반소득에 합산하여 일반소득세율 10~37%를 적용하고, 1년 이상 장기 보유 양도차익은 일반소득세율보다 낮은 장기양도소득세율(0~20%)를 적용
 - 또한 최근 5년 내 2년 이상 주거주 주택으로 사용하는 경우 부부합산 50만 달러까지 비과세하고, 임대 목적 투자주택에 대해서는 장기양도소득세율을 적용

영국의 주택가격 급등시기와 조세제도

(주택가격 변화) 영국은 금융위기 기간을 제외한 대부분 기간 동안 주택가격이 지속적으로 상승

- 2010년 상반기, 2014년 하반기, 2016년 상반기 8% 이상의 주택가격 상승률(전년 동기 대비)을 보였으며 최근에는 상승률이 낮아져 조정기에 진입한 것으로 나타남

그림 3 영국의 주택가격지수와 변동률



주: 지수는 2015년 1월이 기준(100.0) 월별 자료이며, 변동률은 전년 동기 대비 변동률을 사용.

출처: Office for National Statistics (<https://www.ons.gov.uk/>, 2020년 1월 10일 검색)의 통계자료를 이용해 재작성.

(조세제도 현황) 영국은 주택과 관련하여 거래단계에서 취득세(Stamp Duty Land Tax), 보유단계에서 카운슬세(Council Tax), 매매단계에서 양도소득세(Capital Gains Tax)를 부과

- 취득세는 12만 5천 파운드(약 1억 9천만 원) 이상의 주택을 매수한 매수자에게 부과되고, 거래가액별로 차등과세하며, 단순누진세율을 적용
- 취득세를 주택시장 변화에 따른 정책대응 수단으로 활용하고 있으며, 주택가격 급등기에 고가주택에 대한 취득세를 인상과 다주택자에 대한 3%p 추가 세율 적용(2016년 4월)

표 1 시기별 영국 취득세 과세구간 및 세율

2003년 12월~		2011년 4월~		2012년 3월~		2018년 10월~	
과세구간	세율	과세구간	세율	과세구간	세율	과세구간	세율
~6만 파운드	0%	~12만 5천 파운드	0%	~12만 5천 파운드	0%	~12만 5천 파운드	0%(3%)
6만~25만 파운드	1%	12만 5천~25만 파운드	1%	12만 5천~25만 파운드	1%	12만 5천~25만 파운드	2%(5%)
25만~50만 파운드	3%	25만~50만 파운드	3%	25만~50만 파운드	3%	25만~92만 5천 파운드	5%(8%)
50만 파운드~	4%	50만 파운드~100만 파운드	4%	50만 파운드~100만 파운드	4%	92만 5천~150만 파운드	10%(13%)
-	-	100만 파운드~	5%	100만~200만 파운드	5%	150만 파운드~	12%(15%)
-	-	-	-	200만 파운드~	7%	-	-

주: ()는 다주택자 세율로 2016년 4월부터 첫 시행.

출처: <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates>; <https://www.gov.uk/guidance/stamp-duty-land-tax-buying-an-additional-residential-property#who-the-higher-rates-apply-to> (2020년 1월 7일 검색).

- 주택 보유단계에서 발생하는 카운슬세는 매년 거주자에게 부과(18세 이상이면서 주택을 소유하거나 임차하여 거주하는 경우)하고 있으며, 평가청(Valuation Office Agency)이 평가등급별(A~H) 기준금액을 결정하면 과세대상 주택이 속하는 평가등급에 따라 세액이 결정되는 구조
 - 각 지방정부가 기준인 D등급의 과세액을 결정하면 해당 주택이 속한 등급의 상대세율을 곱하여 세액이 자동적으로 결정되는데, 최고 등급과 최저 등급은 3배 이상 차이
- 주택 매매단계에서 발생하는 양도소득세는 소득세 과세표준과 연동되어 고소득자일수록 양도세를 많이 납부하는 구조이며, 한국에 비해 양도세 비과세 요건이 엄격

• (영국의 양도세 비과세 요건) ① 1가구 1주택, ② 실거주 목적으로 주택을 구입, ③ 취득 이후 계속 거주, ④ 주택의 일부를 임대하거나 사업장으로 사용한 적이 없는 경우에만 적용

• 최근 주택재고 부족과 가격상승 문제가 제기되면서 외국인에 대한 양도세 감면제도 폐지, 일시적 1가구 2주택자에 대한 양도세 면제기간을 단축(18개월 → 9개월)하는 등 엄격하게 양도소득세를 과세하는 방향으로 제도 변경

- 주택가격이 상승했던 2010년 이후 고소득자에 대해 높은 세율을 적용
- 소득세 기본세율(20%)이 적용되는 납세자는 18%, 고세율(40%) 또는 추가세율(45%)이 적용되는 납세자는 28%의 양도세율이 적용

표 2 영국 부동산 양도소득세

구분(과세소득)	과세소득+양도소득	과세표준	세율		
			2011년 이후	2008~2010년	1988~2007년
기본세율 납세자 (1만 2,501~5만 파운드)	5만 파운드 이하	양도차액	18%	18%	소득세율
	5만 파운드 초과	양도차액	28%		
고세율 납세자(5만 1~15만 파운드) 및 추가세율 납세자(15만 파운드 이상)		양도차액	28%		

주: 영국은 개인 소득세 부과시 기본세율 납세자(20%), 고세율 납세자(40%), 추가세율 납세자(45%)로 구분.

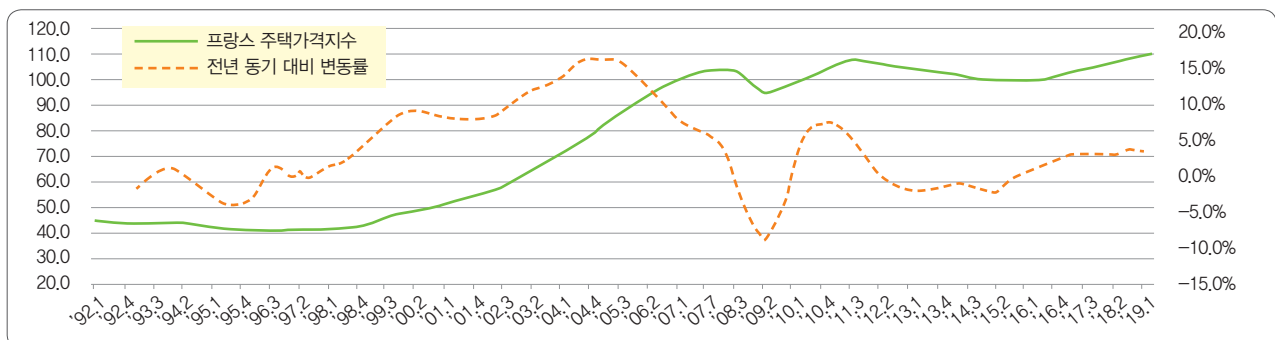
출처: <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates> (2020년 1월 7일 검색).

프랑스의 주택가격 급등시기와 조세제도

(주택가격 변화) 2008년 글로벌 금융위기의 여파로 다소 하락했으며, 최근 지속적인 상승세

- 2002~2006년까지 전년 동기 대비 10% 이상의 상승률을 보였으며, 2017년 이후 꾸준히 2~3%의 수준의 상승률을 나타냄

그림 4 프랑스의 주택가격지수와 변동률



주: 지수는 2015년이 기준(100.0) 분기별 자료이며, 변동률은 전년 동기 대비 변동률을 사용.

출처: OECD data (<https://data.oecd.org>, 2020년 1월 7일 검색)의 통계 자료를 이용해 저자 재작성.

(조세제도 현황) 프랑스는 주택의 거래단계에서 등록세(Droit d'Enregistrement), 보유단계에서 부동산세(Taxa Foncières)와 부동산부유세(impôt sur la fortune immobilière), 매매단계에서 양도소득세(d'impôt sur le revenu des plus-values immobilières)를 부과

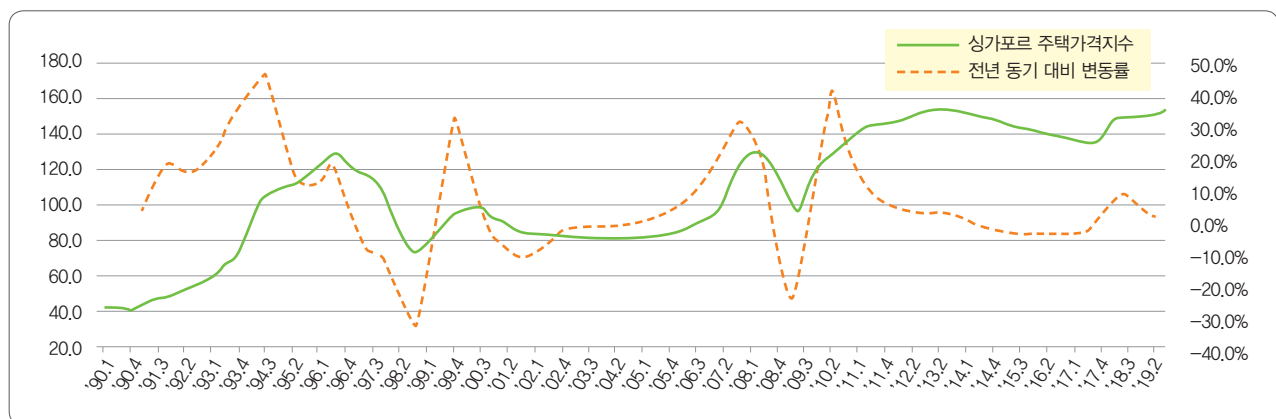
- 등록세는 주택의 유·무상 거래 등에 대해 매수자가 납부하도록 규정되었으며, 주(데파르트망)별로 부동산 가액의 5.09~5.8% 수준의 세율을 적용
 - 등록세율은 데파르트망세(Droit Départementale) 3.8~4.5%*와 코문세(Taxe Communale) 1.2%, 징세비용(데파르트망세의 2.37%) 0.09~0.1%의 합으로 구성
 - * 앙드르(Indre), 이제르(Isère), 모르비앙(Morbihan)은 3.8%이며 그 외는 모두 4.5%
- 부동산세의 과세대상은 부동산 소유자이며, 중앙정부가 징수한 뒤 특별회계를 통해 각 지방정부에 교부하는 구조
 - 과세표준은 중앙정부가 결정하며, 기건축지의 경우 임대가치에 기초한 토지대장가액의 50%, 미건축지는 토지대장가액의 80% 수준으로 설정되고, 세율은 전년도 전국 평균 세율의 2.5배를 넘지 않는 수준에서 지방정부가 결정(국토예산정책처 2018, 46)
- 2018년 도입된 부동산부유세는 기존 부유세의 과세대상 중 금융자산 등의 동산을 제외한 부동산만을 과세대상으로 하며, 순자산 130만 유로를 초과하는 개인에 대해 누진세율을 적용
- 양도소득세는 매도자에게 양도소득공제를 제외한 양도차익에 대해 19%의 단일 세율을 적용하고 있으며, 사회보장세 17%가 추가 부가되어 실질적으로 총 36%의 세율이 적용됨
 - 자본이익이 5만 유로 이상일 경우 자본이익의 2~6% 추가 과세

싱가포르의 주택가격 급등시기와 조세제도

(주택가격 변화) 비교적 급등락이 많은 편이며 2013년 3분기 이후 하락세를 보이다 2017년 3분기부터 상승세로 전환

- 최근 급등기는 2010년 2분기로 전년 동기간 대비 38.2%의 상승을 보였으며, 1994년 3분기에는 47.0%의 상승률을 보이기도 함

그림 5 싱가포르의 주택가격지수와 변동률



주: 지수는 싱가포르의 개인 주거용 부동산가격지수로 2009년 1분기 기준(100.0) 분기별 자료이며, 변동률은 전년 동기 대비 변동률을 사용.
출처: Singapore's open data portal (<https://data.gov.sg>, 2020년 1월 20일 검색)의 통계 자료를 이용해 저자 재작성.

(조세제도 현황) 싱가포르 주택과 관련하여 거래단계에서 취득세(Buyer's Stamp Duty), 보유단계에서 재산세(Property Tax), 매매단계에서 양도소득세(Seller's Stamp Duty) 등을 부과

- 취득세는 싱가포르인, 영주권자, 외국인 여부에 상관없이 주택 또는 상업용 부동산을 구입한 매수자에게 부과하고 있으며, 취득가격과 시장가격 중 높은 금액에 초과누진세율 1~4%를 부과
- 부동산 시장의 과열을 막기 위해 다주택자에게 추가 취득세(Additional Buyer's Stamp Duty)를 도입하여 개인 및 기관의 주택구입 시 각각 5%p 및 10%p 인상, 개발업자(developer)는 10%p 인상하고 환급 대상에서 제외되는 5%p를 추가 부과

표 3 싱가포르 주택 추가 취득세 세율

구분		2011년 12월~2013년 1월	2013년 12월~2018년 5월	2018년 6월 이후
싱가포르 시민	1주택	0%	0%	0%
	2주택	0%	7%	12%
	3주택 이상	3%	10%	15%
영주권자	1주택	0%	5%	5%
	2주택 이상	3%	10%	15%
외국인		10%	15%	20%
법인(entity)		10%	15%	25%
				30%(개발업 법인)

출처: Inland Revenue Authority of Singapore (<https://mytax.iras.gov.sg/ESVWeb/default.aspx>, 2020년 1월 7일 검색)의 자료로 저자 재작성.

- 재산세는 임대 시 얻을 수 있는 연간 가치(annual value)에 대해 세율을 곱하여 주택 소유자에게 매년 부과
- 재산세는 소유자의 주택 거주 여부에 따라 세율이 달라지며, 거주주택 소유자는 8단계, 비거주주택 소유자는 6단계의 초과누진세율을 적용
- 양도세는 매도자에게 양도가액 또는 시장가격 중 높은 가격에 대해 누진세율로 과세하고 있으며, 초과 누진세율로 차등과세 해오다 2011년 4월 이후 보유기간에 따라 단순누진세율로 차등 과세함

3. 해외 부동산 조세정책의 시사점

부동산 조세제도는 각국의 사회적·경제적 여건을 반영하여 변화·발전

부동산 조세제도는 오랜 기간 동안 형성된 각국의 사회적·경제적 여건이 반영된 것으로, 과세표준이나 세율 등을 단순 비교하는 것은 적절하지 않음

- (거래세) 모든 국가에서 부동산 거래세를 부과하고 있으며, 세율이나 비과세 혜택 기준은 국가별로 상이
- (보유세·재산세) 국가별로 과세표준, 공시가격 평가방법, 세율 등이 모두 다르게 운용되고 있으며, 이는 해당 국가에서 시행 중인 지방자치제도의 성격과 과세구조 등에 영향을 받은 결과
- (종합부동산세) 고가의 부동산 소유자에게 부과되는 세제로 우리나라의 종합부동산세와 프랑스의 부동산 부유세가 있으며, 프랑스의 부동산부유세는 부채를 고려한다는 점에서 우리나라와 차이 존재

일부 국가에서 주택시장 안정을 위해 부동산 조세제도를 활용

영국과 싱가포르 등 일부 국가에서는 주택가격 안정을 위한 정책수단으로 부동산 조세제도를 활용하고 있으며, 구체적 방안은 국가별로 상이

◦ (영국) 주택가격상승에 대응하기 위해 취득세와 양도소득세를 정책수단으로 활용

- 취득세의 경우 세율을 인상하고 다주택자에 대한 추가 세율을 적용

• (2012년 3월) 고가주택에 대한 과세구간 추가 및 세율 상향, (2016년 3월) 다주택자에 대한 거래세율 3%p 증가, (2018년 10월) 고가주택 범위 조정 및 세율 상향

- 양도소득세의 경우 외국인에 대한 양도세 감면제도 폐지, 일시적으로 1가구 2주택자에 대한 양도세 면제 기간 축소(18개월 → 9개월)

◦ (싱가포르) 2010년 주택가격급등기를 겪으면서 추가 취득세(Additional Buyer's Stamp Duty)를 도입한 이후 세율 상승을 통해 주택가격 상승에 정책적으로 대응

• (2011년) 주택시장 경기조절, 주택시장 안정화 방안의 수단으로 추가 취득세 도입, (2013년 12월) 내국인 다주택자 및 영주권자 등에 대한 세율 5~7% 인상, (2018년 6월) 2017년 3분기 주택가격이 9.1%까지 상승하면서 주택시장 안정화 조치로 추가 취득세를 종전 대비 5~10% 인상

명확한 정책목표 설정과 장기적 관점에서의 기본방향 설정 필요

투기억제라는 정책목표 아래, 장기적 관점에서 부동산 조세정책의 기본방향을 설정하고 꾸준히 추진할 필요

참고문헌

국회예산정책처. 2018. 부동산세제 현황 및 최근 논의동향. 서울: 국회예산정책처.

한국감정원. 주택가격동향조사.

Inland Revenue Authority of Singapore (<https://mytax.iras.gov.sg/ESVWeb/default.aspx>, 2020년 1월 7일 검색).

OECD data (<https://data.oecd.org>, 2020년 1월 7일 검색).

Office for National Statistics (<https://www.ons.gov.uk/>, 2020년 1월 10일 검색).

Singapore's open data portal (<https://data.gov.sg>, 2020년 1월 20일 검색).

S&P DowJones Indices LLC (<https://us.spindices.com>, 2020년 1월 7일 검색).

Tax Foundation (<https://taxfoundation.org/>, 2020년 3월 10일 검색).

UK government, Stamp Duty Land Tax. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (2020년 1월 7일 검색).
_____. Capital Gains Tax. <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates> (2020년 1월 7일 검색).

김지혜 주택·토지연구본부 책임연구원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)

노민지 주택·토지연구본부 책임연구원(mjnoh@krihs.re.kr, 044-960-0263)

오민준 주택·토지연구본부 연구원(mjoh@krihs.re.kr, 044-960-0388)

권건우 주택·토지연구본부 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)



KRIHS 국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114

홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760



공공누리

공공 저작물 자유이용허락