

	보도자료	
	작성	부동산시장연구센터 박진백 부연구위원(044-960-0312)
	배포	홍보출판팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향

국토研, 국토정책Brief 제938호

- 국토연구원(원장 심교언) 부동산시장연구센터 박진백 부연구위원은 국토정책Brief 제938호 “부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향” 을 통해 취득-보유-양도 단계별 부동산세가 주택 매매시장과 전세시장에 어떠한 영향을 미치는지 살펴볼 수 있는 이론 및 분석 모형을 구축하고 주택시장 안정을 위한 정책적 시사점을 제시하였다.
 - 이론 모형 구축을 통해 단계별 부동산세제의 부과가 매매시장과 전세시장에 미치는 영향을 파악
 - 이론 모형을 이용한 수치최적화 시뮬레이션 결과, 전세가격에 대한 양도소득세의 영향력 발견

- 부동산세제가 자가 선택에 미치는 영향을 살펴보면 취득세가 다른 세제에 비해 점유유형 결정에 대한 영향력이 높은 것으로 분석됨
 - 모든 세제에서 세율의 인상은 자가점유 확률을 낮추는 반면, 세율의 인하는 자가점유 확률을 높이는 것으로 분석되어 세금부담이 발생하면 크든 작든 자가점유에 일정한 부담이 될 것으로 추정
 - 취득세를 인상했을 때, 자가점유에서 이탈하는 가구가 가장 많았으며, 양도소득세, 재산세, 종합부동산세의 순으로 이탈 가구가 발생하는 것으로 분석
 - 양도소득세를 제외한 세제에 대한 분석에서는 세율을 인하할 경우 임차점유가 감소하고, 세율을 인상할 경우에는 임차점유가 증가하는 것으로 분석

- 부동산세제가 국내 주택시장에 미치는 영향을 살펴보면
 - **(매매거래량)** 양도소득세 인상 충격은 1년 이내 거래량에는 영향이 발견되지 않으나, 이후 거래량을 지속 감소시키는 것으로 분석되어 동결효과를 확인
 - **(매매가격)** 양도소득세 인상 충격이 발생하면, 2년 이내에는 매매가격에 영향을 미치지 않지만, 3년 후부터는 매매가격하락 영향력이 있는 것으로 분석됨

○(전세가격) 종합부동산세 인상 충격이 발생하면 2년 후까지 전세가격이 상승하는 것으로 분석되었으며, 이는 종합부동산세 중과에 따른 세부담이 임차인에게 전가되는 것을 시사

□ 박진백 부연구위원은 주택시장 안정을 위한 정책적 시사점을 다음과 같이 제시하였다.

- 부동산세제별로 거래량, 매매 및 전세가격의 영향력은 상이하므로 세제 간의 연관성을 고려한 정책조합이 필요
- 주택시장이 실거주자의 주거 선택을 유도하여 시장안정화를 도모하기 위해서 1세대 1주택 실거주자에 대한 세부담 완화정책 실시 필요
- 임대사업자에 대한 운용비용을 낮춰 임대주택 공급유인은 높여 세부담 전가유인은 낮춰 임대인과 임차인 모두에게 이득이 되는 윈윈 전략을 채택할 필요
- 부동산세제 정책에 대한 일정한 준칙을 마련하여 정책의 예측가능성을 강화할 필요

첨부. 국토정책brief 938호(부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향)



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.