

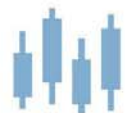


WP 21-09

해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안

일본, 영국, 캐나다 밴쿠버시를 중심으로

이다예 국토연구원 부연구위원 (dylee@krihs.re.kr)

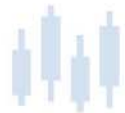


※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.



차례

01	빈집 문제와 빈집 세제의 필요성	05
02	빈집 관련 세제의 현황과 문제점	11
03	해외의 빈집 세제 개편·도입 사례	17
04	해외 사례 시사점과 국내 적용 논의	27
05	요약 및 정책제언	33

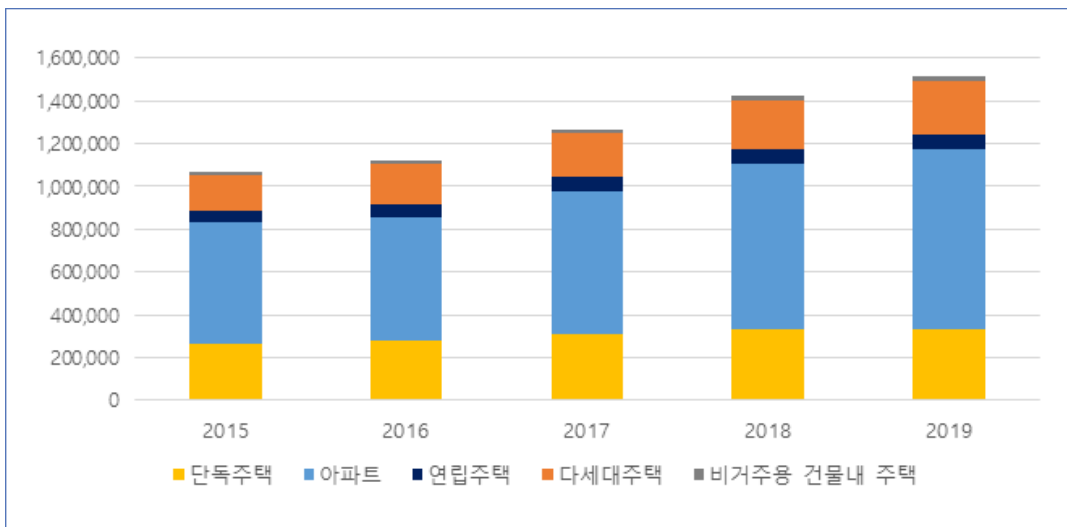


01 빈집 문제와 빈집 세제의 필요성

1) 빈집의 현황과 특성

- (빈집 증가) 인구감소 및 지역쇠퇴 현상이 맞물려 빈집 발생이 증가하고 있으며, 단독주택 외에도 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 다양한 주택 유형에 대한 빈집 문제 제기
 - 통계청의 주택총조사 자료에 따르면 빈집은 2010년 79.4만 호, 2015년 106.9만 호, 2019년 151.8만 호로 지난 10년간 두 배 가까이(191.2%) 증가하였고, 앞으로도 이러한 추세에 따라 빈집이 더욱 증가할 것으로 예상됨
 - 2015년부터 2019년까지 4년간 아파트 빈집이 약 26.4만 호 증가(증가율 46.2%)하였으며, 다세대주택 빈집이 약 8.3만 호(50.2%), 단독주택 빈집이 약 7.3만 호 증가(27.8%)하는 등 주택 유형에 대한 구분 없이 빈집 발생이 증가하고 있음
 - 그동안 농어촌, 지방 중소도시, 대도시 구시가지의 노후·불량한 단독주택에 초점을 맞춰 빈집 관련 논의가 이루어졌으나 다양한 주택 유형으로 빈집 문제가 확장되는 추세임

그림 1 주택 유형별 빈집의 증가 추이(2015~2019)



자료: 국가통계포털, 주택총조사 빈집통계(2015~2019).

■ (빈집 사유) 빈집은 주택 거래 및 관리상의 문제를 비롯하여 미분양·미입주, 주택의 노후·불량한 상태, 일시적 이용 등 다양한 사유에 의해 발생하는 경향

- 2015년 통계청 조사 결과에 따르면 빈집 발생의 주요 사유는 매매·임대·이사(47.8%), 일시적 이용(23.1%), 미분양·미입주(14.8%) 등으로 집계되었음
 - 단독주택의 경우 일시적으로 이용(45.3%)하거나 노후·불량한 상태인 폐가(19.2%)이기 때문에 주택을 사용하지 않는 경우가 다른 경우보다 많음
 - 반면, 아파트나 연립주택, 다세대주택은 주택의 노후·불량한 상태보다는 매매·임대·이사(약 50.6~65.6%)와 같은 주택 거래상의 이유가 더욱 우세함
- 단독주택 빈집의 경우 노후시가지에 밀집하여 분포하며 근린환경의 위해 요소로서 지목되지만, 아파트 등은 주로 거래 목적의 빈집이라는 이유로 관리 대상으로 인식되지 못함

표 1 주택 유형별 빈집 발생 사유(2015)

구분	전체	매매·임대·이사	미분양·미입주	수리 중	일시적 이용	폐가	기타
합계	1,068,919 (100.0)	511,453 (47.8)	158,442 (14.8)	27,847 (2.6)	246,808 (23.1)	79,425 (7.4)	44,944 (4.2)
단독주택	261,317 (100.0)	78,336 (30.0)	6,266 (2.4)	3,974 (1.5)	118,331 (45.3)	50,292 (19.2)	4,118 (1.6)
아파트	571,235 (100.0)	288,925 (50.6)	118,795 (20.8)	18,084 (3.2)	95,769 (16.8)	17,872 (3.1)	31,790 (5.6)
연립주택	54,490 (100.0)	29,389 (53.9)	6,136 (11.3)	1,234 (2.3)	11,628 (21.3)	3,860 (7.1)	2,243 (4.1)
다세대 주택	166,127 (100.0)	108,967 (65.6)	26,485 (15.9)	3,884 (2.3)	17,181 (10.3)	5,768 (3.5)	3,842 (2.3)
비거주용 건물	15,750 (100.0)	5,836 (37.1)	760 (4.8)	671 (4.3)	3,899 (24.8)	1,633 (10.4)	2,951 (18.7)

자료: 국가통계포털, 주택총조사 빈집통계(2015).

■ (빈집 상태) 빈집마다 각각의 물리적·기능적 상태가 다르며, 양호한 빈집(1등급)부터 철거가 필요한 빈집(4등급)까지 다양한 상태의 빈집이 분포

- ‘빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부고시 제2018-103호)’에서는 빈집의 상태와 위해성에 기반한 4가지 등급 구분과 산정기준을 제시(제16조 및 [서식 3])
- 전국적인 빈집 실태조사가 이루어지지 않았기 때문에 전국 현황을 알 수는 없으나 일부 지자체에서 자체적으로 빈집 실태조사를 실시하여 결과를 제시한 바 있음
 - 인천광역시 경우 2017~2019년에 빈집조사를 실시하고 등급별 현황을 제공하였으며, 구시가지와 농어촌을 중심으로 3~4등급 빈집이 다수 분포하는 것으로 나타남

표 2 인천광역시의 빈집 실태조사 결과(2019년 8월 기준)

행정구역	합계	1등급(양호)	2등급(일반)	3등급(불량)	4등급(철거)
합계	3,976	1,203	1,366	808	599
중구	672	350	209	54	59
동구	569	116	223	113	117
미추홀구	857	126	394	245	92
연수구	33	19	11	1	2
남동구	263	173	56	12	22
부평구	661	109	121	285	146
계양구	215	75	85	30	25
서구	426	185	214	6	21
강화군	122	18	26	37	41
옹진군	158	32	27	25	74

자료: 인천광역시 2019, 12.

- 동일한 빈집이라 하더라도 상태가 다르므로 등급에 맞는 빈집 관리방안이 필요함
 - 3~4등급으로 분류되는 불량한 상태의 빈집은 안전상의 문제를 가지며 근린의 위해요 소로 작용하므로 시급히 정비하여야 하고, 1~2등급의 양호한 빈집은 지역의 주택 자산으로 활용될 수 있도록 유도하는 방안을 모색하여야 함

2) 빈집 관리를 위한 현행 제도와 새로운 대안의 필요성

- 정부는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 소규모주택정비법)」과 「농어촌정비법」 등 빈집 문제 해소를 위한 법·제도를 제정함으로써 공공의 빈집 관리에 대한 법적 근거를 마련
 - 2018년 2월에 시행된 「소규모주택정비법」은 도시지역의 빈집 관리, 2020년 8월에 시행된 「농어촌정비법」은 농어촌지역의 빈집 관리에 대해 각각 명시하고 있음
 - 양 법령에는 공공 주도의 빈집 실태조사나 빈집정비계획 수립, 빈집에 대한 행정조치 시행, 빈집 매수와 빈집정비사업의 절차 및 방법 등에 관한 내용이 제시되어 있음
 - 「소규모주택정비법」은 빈집 소유자에게 철거 등에 대한 조치, 「농어촌정비법」은 특정 빈집의 소유자에게 생활환경 보전을 위한 행정지도와 철거 등의 조치를 명할 수 있음을 명시하며, 소유자가 거부할 경우 직권 철거가 가능함을 언급하고 있음
- 지자체에서는 중앙정부 주도의 도시재생사업이나 새뜰마을사업 등을 통해 빈집을 정비하고 자체적인 빈집 관련 사업을 시행하여 지역 내 빈집 문제에 대응
 - 각 지자체에서는 「소규모주택정비법」 및 「농어촌정비법」을 바탕으로 지역의 빈집 현황을 조사하며, 자체 예산을 확보하여 다양한 빈집 정비·활용 사업을 추진하고 있음

표 3 법령상의 빈집 관리를 위한 행정명령(철거 또는 수리) 관련 규정

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
 - ✓ 제11조(빈집 철거) 시장·군수 등은 빈집이 다음에 해당하는 경우 빈집정비계획에 근거하거나 지방건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함. 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 않으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있음
 1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
 2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우
 - 「농어촌정비법」
 - ✓ 제65조의4(특정빈집에 대한 행정지도) 시장·군수·구청장은 특정빈집의 소유자 등에 대하여 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 함
 - ✓ 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(시장·군수·구청장이 설치하는 건축위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함. 특정빈집의 소유자가 정당한 사유 없이 조치에 따르지 않으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있음
- * 특정빈집: 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈집(「농어촌정비법」 제65조의3)
1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우
 2. 위생상 유해 우려가 있는 경우
 3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
 4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

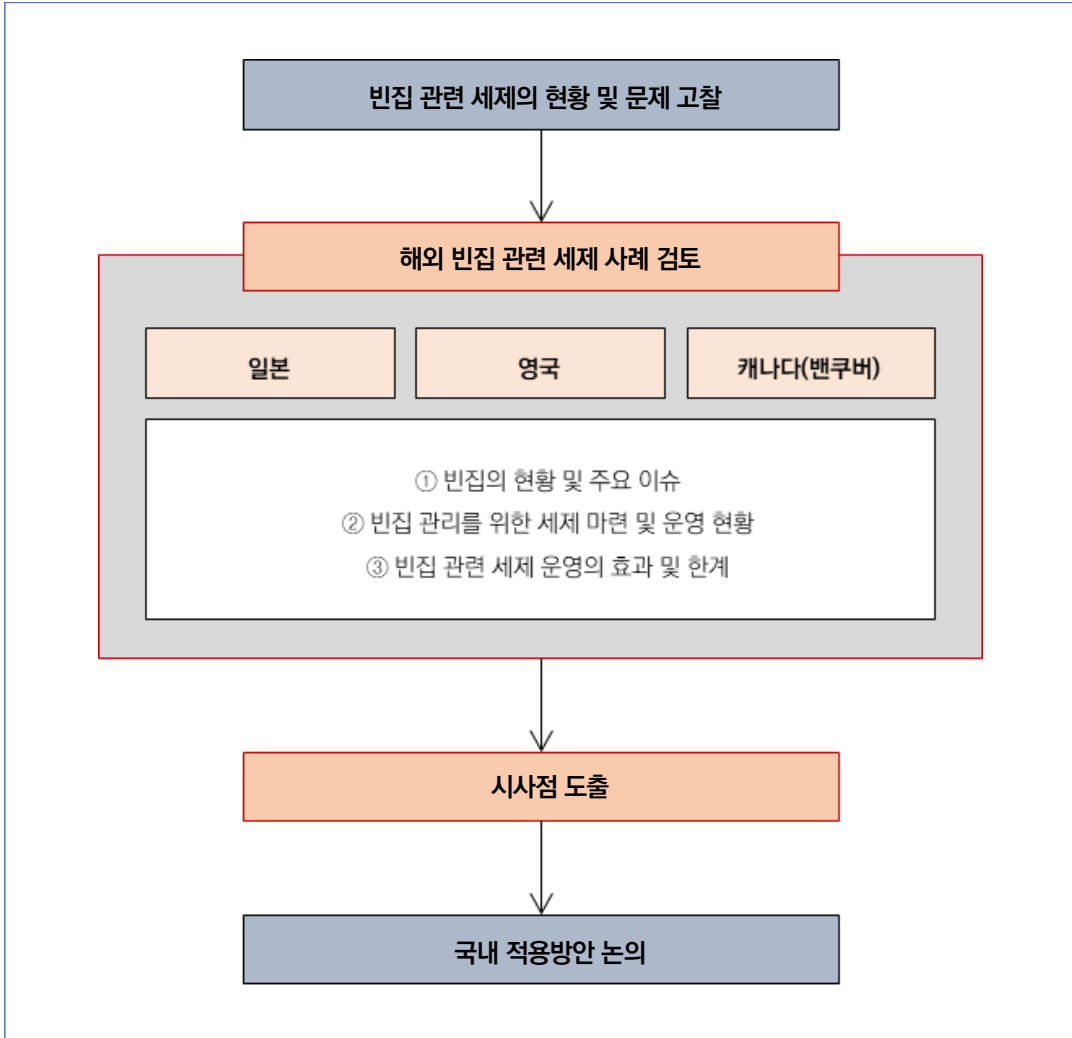
■ 그러나 현재의 빈집 관리방안은 공공 주도의 빈집 정비에 집중되어 있어 빈집 문제 해소에 대한 공공의 부담이 매우 크고, 시간과 비용 문제로 인해 빈집 관리량이 한정되는 문제 존재

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 제시된 내용은 공공 주도의 빈집 정비에 초점을 두고 있으며, 현재 시행되고 있는 빈집 관련 정책들 역시 마찬가지임
 - 민관협력을 통한 빈집 정비·활용, 민간사업자의 빈집 활용이 시도되고 있으나 아직까지 그 수가 충분치 않음
- 공공이 빈집정비사업을 진행하기에는 빈집을 파악하는 것조차 쉽지 않으며, 개인의 자산인 주택을 철거하거나 활용하는 것에 어려움을 겪음
 - 공공은 소유자에게 빈집의 철거·개축·수리를 권고할 수 있고, 필요한 경우 직권 철거도 가능하지만 재산권 침해라는 점에서 다소 실효성이 부족함(이다예 2018)
- 또한, 현재 공공의 인력과 예산으로는 지속적으로 증가하는 빈집을 정비하기에 충분치 않으며, 과도한 빈집정비사업이 오히려 공공 재정에 부담이 될 수 있음

- 또한, 현행 법·제도 및 정책은 노후시가지 또는 농어촌의 노후·불량한 빈집의 정비에 초점을 두고 있어 다양한 양상으로 확대되는 빈집 문제를 해소하는 데 역부족
 - 빈집은 다양한 원인에 의해 발생하며, 단독주택 외의 주택 유형에서도 빈집이 증가하는 추세이지만 현재의 정책은 노후·불량한 개별 주택의 정비 또는 철거에만 집중함
 - 「소규모주택정비법」의 경우 리모델링을 시행하거나 철거·개축·수리하는 등의 방법을 통한 빈집정비사업 시행을 다루고 있으며, 노후·불량한 주택이 주요 사업 대상임
 - 「농어촌정비법」 역시 위해성이 높은 특정빈집에 대한 행정지도나 조치 방안만을 명시하고 있어 상태가 양호한 주택이나 철거·개축·수리가 어려운 아파트 및 연립주택, 다세대주택은 관리에서 배제된다는 문제가 존재
 - 노후·불량하고 위해성이 높은 빈집을 우선적으로 관리하여야 하는 것은 타당하지만 상태가 양호함에도 다양한 이유로 인해 활용되지 못하는 빈집에 대한 관리도 필요
- 한편, 빈집 문제에 효율적이고 효과적으로 대응하기 위해서는 소유자의 자발적 빈집 관리가 우선되어야 한다는 점에서 빈집 세제의 필요성이 제기되고 있음
 - 주택은 개인 자산이기 때문에 소유자의 자발적인 빈집 관리를 유도하는 것이 중요하지만 이러한 내용은 현행 법·제도에서 충분히 다루고 있지 않으므로 이에 대한 논의가 필요
 - 선행연구(강미나, 김근용, 김혜승 외 2017; 윤혜영, 정민선 2018; 임유경, 임현성 2012)와 기사에서 빈집 관련 세제 개편의 필요성을 언급하였지만 구체적인 내용을 다루지는 않음
 - 인센티브(정비 지원)나 패널티(빈집 중과세)를 통해 소유자의 자발적인 빈집 관리를 유도하여야 한다는 내용을 간략히 제시하는 정도에 그침
 - 세제를 통한 빈집 관리는 다양한 빈집에 대한 관리를 가능케 하며, 빈집의 활용을 촉진하여 주택 공급과 가격 안정에도 기여할 수 있다는 점에서 이점이 있음
- 본 연구에서는 빈집 관련 세제 개편·도입에 초점을 두어 해외의 다양한 제도와 효과를 고찰하고 국내 적용 방안에 대해 논의하여 보고자 함
 - 먼저, 국내 빈집 관련 세금 제도의 문제와 개편 필요성을 살펴보고(2장), 다양한 해외 사례를 고찰하여 시사점을 도출한 후 해당 내용을 바탕으로 국내 적용 방안을 논의(3, 4장)
 - 해외 사례 고찰은 빈집 연구에서 가장 많이 언급되는 일본과 영국의 사례, 2017년 빈집세를 도입하며 기사 등에서 많이 다뤄진 캐나다 밴쿠버시의 사례를 중심으로 함
 - 빈집의 발생 원인과 빈집의 발생 양상은 각 국가별로 다르며, 각자가 경험하고 있는 문제를 해소할 수 있도록 맞춤형의 제도를 마련하고 시행하고 있음

- 즉, 국가별 빈집 현황과 빈집 발생 원인 및 양상을 먼저 파악한 후 각 제도의 도입 취지를 이해하고 효과를 고찰하는 것이 바람직하므로 3장에서는 국가별 사례를 ‘빈집 현황 및 주요 이슈’, ‘빈집 관련 세제 현황’, ‘제도의 효과 및 한계’로 구분하여 제시하고자 함

그림 2 연구의 흐름



자료: 저자 작성.

02 빈집 관련 세제의 현황과 문제점

1) 국내 빈집 관련 세제 현황 및 문제 고찰

■ 빈집 관련 세제 현황

- 현재 빈집 관리를 유도하거나 빈집 정비를 촉진하는 조세제도는 마련되어 있지 않으며, 빈집 정비를 방해하는 재산세 부과 구조에 대한 문제 제기만 지속적으로 이루어짐
- 「소규모주택정비법」상에도 빈집정비사업의 원활한 진행을 위한 특례사항이 제시되어 있기는 하나 세제 혜택을 통한 빈집 관리 및 정비사업 유도와 같은 내용은 부재
 - 지자체는 정비사업(시장·군수 시행 사업 제외)의 비용 일부를 보조·융자할 수 있음
 - 사업시행자는 빈집 대지나 건축물이 법령에 맞지 않아도 지방건축위원회의 심의를 거쳐 기준을 완화 받을 수 있고, 정비구역(주거환경개선사업)에서 사업을 시행할 수 있으며, 임대주택을 건설하는 경우 관계 법령의 용적률 상한까지 건축할 수 있음

표 4 「소규모주택정비법」상의 빈집 관리 특례사항

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
 - ✓ 제44조(보조 및 융자) 지방자치단체는 시장·군수 등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 앞선할 수 있음
 - ✓ 제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있음(이하 생략)
 - ✓ 제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례) 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있음
 - ✓ 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있음(이하 생략)

■ (문제 1) 빈집 철거 시의 재산세 증과세

- 현행 제도에 따르면 빈집을 철거하는 것보다 그대로 방치할 때 재산세가 더 적게 부과된다
는 점에서 세금 부과 구조가 빈집 정비의 방해요소 중 하나로 지적됨
 - 빈집을 철거하는 경우 재산세 과세 대상이 주택(부속토지 포함)에서 토지(나대지)로 변경되며, 종합합산과세대상인 토지 세율은 주택 세율의 두 배 정도로 높아 사실상 철거 시 재산세가 증과세되는 형태로 작용함(「지방세법」 제110~111조)
 - 빈집을 철거하는 경우 6개월간은 별도합산과세대상 토지로 분류되지만, 이후부터는 종합합산과세대상 토지가 되어 높은 세율을 적용받게 됨(동법 제106조제1항)
 - 더 나아가 해당 토지의 공시가격이 5억 원을 초과하는 경우엔 종합부동산세가 추가로 부과될 수 있다는 점도 불리하게 작용함(「종합부동산세법」 제12조)
 - 빈집 소유자 입장에서는 재산세 부담이 더욱 커지기 때문에 상태가 불량하고 위해성이 높은 주택이어도 철거하는 선택을 하기가 어려움

표 5 「지방세법」상 빈집 철거 시의 재산세 부과와 관련된 규정

■ 「지방세법」

- ✓ 제106조(과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분함
 1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
 2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
 - 나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지 상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지
 3. 분리과세대상(이하 생략)

■ 「지방세법 시행령」

- ✓ 제103조의2(철거·멸실된 건축물 또는 주택의 범위)

법 제106조제1항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 부속토지”란 과세기준일 현재 건축물 또는 주택이 사실상 철거·멸실된 날(사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날을 말한다)부터 6개월이 지나지 아니한 건축물 또는 주택의 부속토지를 말함(이하 생략)

표 6 「지방세법」에 따른 재산세 세율 산정

구분	과세표준	세율
토지 (종합합산 과세대상)	5,000만 원 이하	1,000분의 2
	5,000만 원 초과 1억 원 이하	10만 원 + 5,000만 원 초과금액의 1,000분의 3
	1억 원 초과	25만 원 + 1억 원 초과금액의 1,000분의 5
토지 (별도합산 과세대상)	2억 원 이하	1,000분의 2
	2억 원 초과 10억 원 이하	40만 원 + 2억 원 초과금액의 1,000분의 3
	10억 원 초과	280만 원 + 10억 원 초과금액의 1,000분의 4
주택	6천만 원 이하	1,000분의 1
	6천만 원 초과 1억 5천만 원 이하	60,000원 + 6천만 원 초과금액의 1,000분의 1.5
	1억 5천만 원 초과 3억 원 이하	195,000원 + 1억 5천만 원 초과금액의 1,000분의 2.5
	3억 원 초과	570,000원 + 3억 원 초과금액의 1,000분의 4

자료: 지방세법. 2020년 8월 28일 시행. 제111조.

■ (문제 2) 빈집의 상속 및 매매와 관련된 인센티브 부재

- 현행법상 노후주택의 빈집 전환을 예방하거나 거래를 통한 빈집 활용 활성화를 유도할 수 있는 빈집 관련 양도소득세 감면 내용이 부재
 - 현재 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에서는 빈집 양도 시의 양도소득세 과세 특례에 대한 규정을 두고 있지 않음(최용전, 김남욱, 김명엽 외 2019)
 - **(상속 측면)** 고령화 사회에서는 소유자인 노인이 직접 거주하던 주택의 상속문제가 원활히 해소되지 않아 소유자 사망 후 주택이 빈집이 되어 방치되는 경우가 증가할 것으로 예상되나(남지현 2014; 임유경, 임현성 2012) 대응할 제도가 부재
 - 주택이 장기간 방치되어 주변에 악영향을 미치지 않도록 노후주택을 상속받아 해당 주택을 다른 이에게 양도할 때 양도소득세 감면 등의 인센티브를 부여할 필요가 있음(박현영, 서정화 2019; 최용전, 김남욱, 김명엽 외 2019)
 - **(활용 측면)** 또한, 방치되어 있는 노후주택을 구입한 후 리모델링하여 활용하거나 소규모주택정비사업 등을 통해 신규 주택을 공급하는 것이 바람직하지만 빈집 매매와 관련된 인센티브가 부족하여 활성화되지 못함
 - 최근 들어 도심 안에서 빈집을 활용하여 거주공간을 마련하거나 한적한 외곽지역에서 빈집을 개조하여 거주하려는 사람들이 늘고 있으므로 이들이 빈집을 저렴하게 양도받아 활용할 수 있도록 관련 제도를 마련하는 것이 필요

■ (문제 3) 빈집정비사업의 활성화를 위한 인센티브 부재

- 빈집정비사업을 시행하여 빈집의 위해성을 최소화하고 빈집 활용을 활성화하여야 하지만 이를 유인할 세제 감면 등의 내용이 부재
 - 예를 들어, 현행 「조세특례제한법」 제106조 부가가치세 면제 범위에 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「건축법」에 의한 리모델링 사업은 포함되는 반면, 「소규모주택정비법」의 빈집정비사업 중 하나인 리모델링 사업은 포함되지 않아 상대적으로 사업 시행의 이점이 부족(홍성진, 조재용 2018)
 - 빈집 정비를 활성화하기 위해서는 빈집정비사업에 대한 과세특례를 부여함으로써 사업 시행의 이점을 높이고, 빈집의 정비와 활용이 증가하도록 유도하여야 함

표 7 「조세특례제한법」상 부가가치세 면제 관련 규정

- 「조세특례제한법」
 - ✓ 제106조(부가가치세의 면제 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제함(이하 생략)
 4. 대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역(대통령령으로 정하는 리모델링 용역을 포함한다)
- 「조세특례제한법 시행령」
 - ✓ 제106조(부가가치세 면제 등) ⑤ 법 제106조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 리모델링용역”이란 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「건축법」에 의하여 리모델링하는 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용역을 말함(이하 생략)
 1. 「건설산업기본법」, 「전기공사업법」, 「소방시설공사업법」, 「정보통신공사업법」, 「주택법」, 「하수도법」 및 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것
 2. 당해 리모델링에 사용되는 설계용역으로서 「건축사법」에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것

2) 효율적인 빈집 관리를 위한 세제 개편·도입의 필요성 및 주요 방향

■ 빈집 소유자의 자발적인 관리 유도

- 빈집은 계속해서 증가하는 추세이고 개인의 자산인 빈집을 공공이 관리하는 것은 한계가 있으므로 소유자가 직접 주택을 관리할 수 있도록 빈집 관리 구조를 개편하는 것이 필요
- 특히, 노후·불량한 빈집은 주변 환경에 악영향을 미칠 수 있으므로 소유자의 관리를 의무화하기 위해 세율을 조정하거나 추가적으로 세금을 부과하는 방안이 요구됨

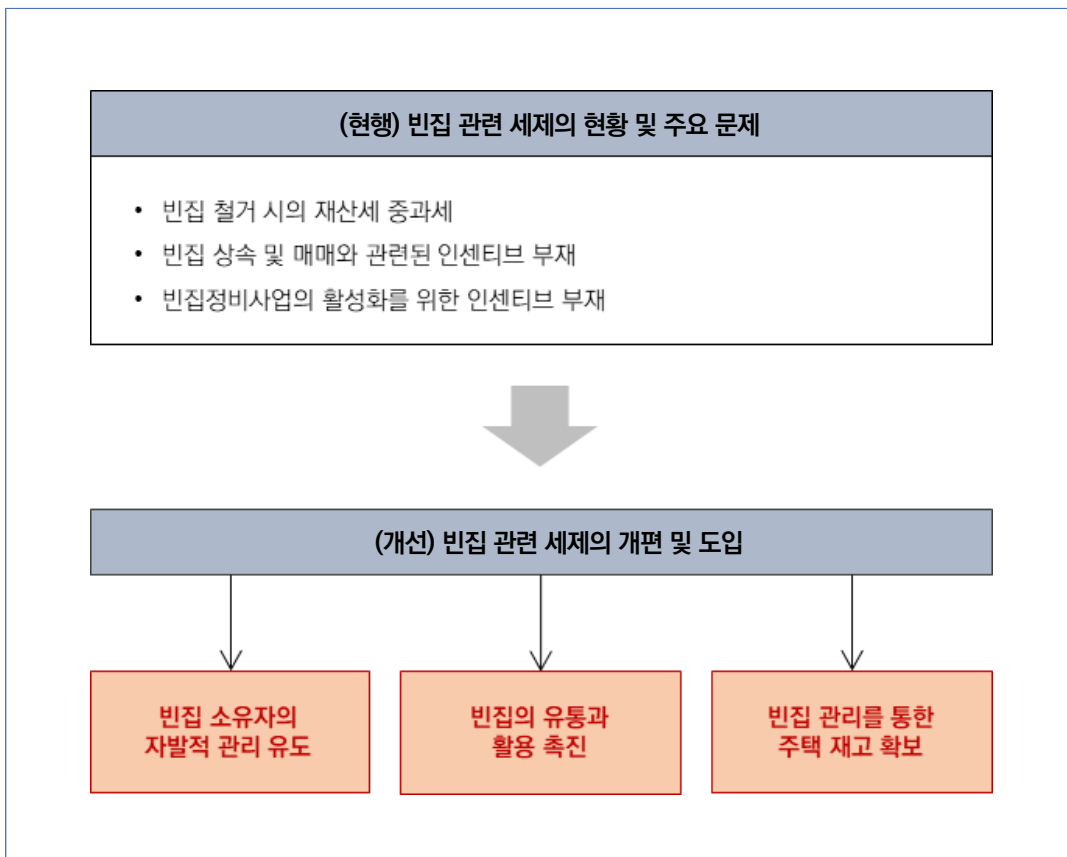
■ 빈집의 활발한 유통과 적극적인 활용 도모

- 안전·위생·미관 측면에서 위해성이 높은 빈집의 발생을 방지하고, 빈집의 활용을 촉진할 수 있도록 빈집 매매와 관련된 세제 감면 등 인센티브 도입이 필요
- 또한, 빈집을 정비하여 효과적으로 활용할 수 있도록 관련 주체와 빈집 소유자의 빈집정비 사업 시행 시 인센티브를 부여하는 방안에 대해 논의할 수 있음

■ 넓은 범위의 빈집 관리 및 주택 재고 확보 도모

- 현행 법·제도 및 정책은 노후시가지의 개별 빈집 정비에 초점을 두고 있으므로 그 외 지역의 빈집 또는 아파트 등의 빈집을 효율적으로 관리하기 위한 방안이 필요함
- 특히, 투기 등의 목적으로 양호한 주택이 활용되지 않고 방치될 수 있으므로 빈집 발생을 최소화하고 주택 재고를 확보하기 위한 패널리티 측면의 세금 부과 논의가 요구됨

그림 3 현행 빈집 관련 세제의 문제와 제도 개편·도입의 필요성 및 방향



자료: 저자 작성.

03 해외의 빈집 세계 개편·도입 사례

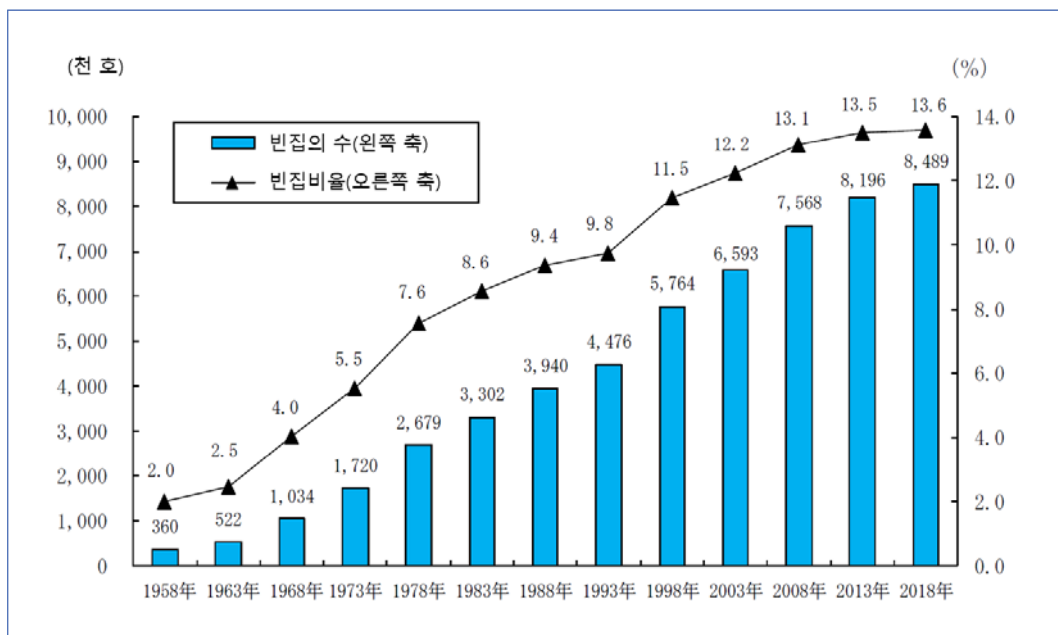
일본의 빈집 관련 세계 개편·도입 사례

1) 빈집 현황 및 주요 이슈

■ 빈집 현황과 발생 원인

- 일본의 빈집 수는 지난 60년간 증가하여 왔으며, 2018년 기준 약 849만 호로 전체 주택 수의 13.6% 정도를 차지(총무성 2019)
- 급격한 인구감소에 따라 관리되지 않는 빈집이 증가하고 주변에 위해가 가해지면서 빈집 관리에 대한 공감대가 형성되고 사회적 관심이 높아짐(이다예, 유재성 2017)

그림 4 일본의 빈집 현황(2018)



자료: 총무성 2019.

- 일본 정부에서는 빈집 발생 원인을 환경·물리적 요인과 내부적 요인으로 구분하여 설명 (국토교통성 주택국 2012)
 - 환경·물리적 요인은 주택 수요의 감소, 주택의 노후화, 열악한 근린환경 등을 의미하며, 내부적 요인은 고령화에 따른 소유자 사망 또는 주택 관리 부실 등 직접적 원인을 의미
 - 소유자 거주용 주택의 경우 고령의 소유자가 사망한 후 상속자가 주택을 방치하거나 근린환경이 열악하여 더 이상 거주하지 못하게 되면서 빈집으로 전환됨
 - 임대용 주택의 경우 수요 감소나 노후화로 주택이 활용되지 못하고 빈집으로 전환되는 경우가 다수임

■ 빈집 관련 주요 이슈

- 일본의 경우 관리되지 않고 방치된 빈집으로 인한 주거환경 저하 문제가 가장 크므로 노후·불량한 빈집으로 인한 악영향을 줄이는 데 집중하고 있음(이다에, 유재성 2017)
- 일본에서는 빈집의 부정적 영향을 인식한 지방 중소도시들이 2010년을 기점으로 빈집 관리 조례를 시행하였고(임유경, 임현성 2012), 2015년에는 중앙정부 차원에서 빈집 관리를 위해 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(이하 빈집대책특별조치법)」을 시행함
- 빈집 관리의 중심이 되는 「빈집대책특별조치법」에서는 위해성이 높은 빈집을 특정빈집으로 지정하도록 명시하고 있으며, 주로 특정빈집을 중심으로 정책이 시행됨
 - 특정빈집은 안전·위생·경관상 위해하거나 주변 생활환경 보전에 방해가 되는 빈집을 의미하며(동법 제2조), 이에 대한 지도, 권고, 명령, 대집행 조치가 가능(동법 제14조)

2) 빈집 관련 세제 현황

■ 「빈집대책특별조치법」상의 세제상 조치 관련 규정

- 일본의 「빈집대책특별조치법」 제15조에서는 빈집 관리를 위한 재정상의 조치 및 세제상의 조치를 강구하여야 함을 명시하고 있음
 - 기초자치단체가 실시하는 빈집 정책의 원활한 실시를 위해 국가와 광역자치단체는 정책 시행에 소요되는 비용 보조 및 지방 교부금을 확충하고(제15조제1항), 이 밖에도 향후 필요한 세제상의 조치 등을 실시하여야 함(제15조제2항)
 - 「빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침」에서도 빈집 대책 실시에 필요한 재정상·세제상의 조치를 취할 것을 언급함
- 「빈집대책특별조치법」에 따른 세제상 조치로는 특정빈집에 대한 주택용지 과세특례 제외와 상속받은 빈집의 매각을 촉진하는 양도소득세 감면 등이 있음

■ 특정빈집에 대한 주택용지 과세특례 적용 제외

- 일본의 경우 「지방세법」 제349조3의2, 제702조의3에 따라 주택이 존재하는 부지(주택용지)에 대해 재산세(고정자산세) 및 도시계획세를 감면해주는 과세특례가 적용됨
 - 일반적으로 토지와 건축물 등의 부동산에는 과세표준 1.4%의 재산세가 부과되며, 시가화지역에서는 0.3%의 도시계획세가 추가로 부과됨(동법 제350조, 제702조의4)
 - 다만, 주택용지에 한하여 200㎡ 이하까지 재산세 1/6, 도시계획세 1/3, 200㎡ 초과분은 재산세 1/3, 도시계획세 2/3로 감면됨(동법 제349조의3의2, 제702조의3)
 - 2015년 이전까지는 노후·불량한 상태로 방치된 빈집에 대해서도 주택용지 과세특례가 적용되었기 때문에 이러한 규정이 빈집 철거에 방해 요소로 작용함(이동훈 2017)

표 8 일본 「지방세법」에 따른 주택용지 과세특례(조세 감면율)

	구분	재산세	도시계획세
주택용지	주택 1호당 200㎡ 이하 부분	1/6	1/3
	200㎡ 초과 부분	1/3	2/3

자료: 일본 「지방세법」 제349조의3의2, 제702조의3.

- 2015년 이후 관련법상에 특정빈집의 경우 주택용지 과세특례가 적용되지 않는다는 규정을 추가하면서 소유자의 자발적 관리를 유도함
 - 특정빈집으로 지정되어 권고 조치가 이루어진 경우 주택용지 과세특례 대상에서 제외 되도록 하였으며(「지방세법」 제349조의3의2, 제702조의3), 이러한 규정에 따라 특정 빈집의 경우 최대 6배까지 재산세가 증액될 수 있음
 - 그러나 과세특례 대상에서 제외된다고 하더라도 요건에 맞춰 특정빈집을 개축하는 경우 추후 주택용지 과세특례를 다시 적용받을 수 있음(박현영, 서정화 2019)
- 이러한 제도는 정비가 필요한 특정빈집 소유자에게 주택에 대한 관리 책임을 부여하며, 위해성이 높은 빈집이 관리되지 않는 경우 불이익을 주는 것으로 이해할 수 있음

■ 빈집 상속 시 매각을 촉진하기 위한 양도소득세 감면

- 국토교통성의 조사(2014) 결과 일본 빈집 발생의 35.2%는 소유자 사망에 의한 것으로서(김은란 2019), 고령자 사망 이후의 주택 방치를 최소화하는 것이 요구됨
- 고령자 사망 후 주택 방치 문제를 해소하고자 2016년 4월부터 2023년 12월까지 한시적으로 빈집 상속 이후의 주택 매각을 촉진하기 위한 양도소득세 감면 제도를 운영함
 - 「조세특별조치법」 제35조에 따르면 피상속인만 거주하던 주택이 상속되는 경우 상속인이 상속 개시 후 3년이 지난 해의 12월 31일까지 타인에게 매각하면 양도소득 3,000만 엔에 대한 특별공제를 받을 수 있음

- 2016년 이전에는 상속인이 직접 거주하지 않으면 특례가 적용되지 않았으나 주택 방치 문제를 최소화하기 위해 빈집으로까지 관련 규정을 넓혀 개정함(박현영, 서정화 2019)
- 양도소득세 감면 조건은 다음과 같음(「조세특별조치법」 제35조): ① 양도 금액 1억 엔 이하, ② 상속 이후 양도 시까지 사업용·대부용·거주용으로 활용되지 않음, ③ 양도 시점에 내진 기준 충족, ④ 1981년 5월 31일 이전 건축, ⑤ 구분소유 건물 제외, ⑥ 상속 개시 전 피상속인 이외의 사람이 거주하지 않음

- 이러한 제도에 따라 빈집 등의 부동산 매각은 상속 개시 3년 내에 주로 이루어지는 실정임(박현영, 서정화 2019)

3) 제도의 효과 및 한계

- 일본 「빈집대책특별조치법」의 세제상 조치 규정에 근거한 빈집 관련 세제 개편은 특정빈집의 관리와 상속된 빈집에 대한 매매 촉진에 초점을 맞추고 있으며, 이는 빈집의 소유자로 하여금 빈집을 방치하지 않고 관리·활용하도록 유도하는 역할을 수행함
- 「빈집대책특별조치법」에서는 빈집 관리를 위해 지자체에서 자체적인 세제상 조치를 취할 수 있도록 하고 있어 조례를 통한 재산세 감면 등이 추가적으로 시행되기도 함
- 그러나 세금 지불 능력이 없거나 철거 비용을 부담하지 못하는 개인은 이러한 조치에도 빈집을 관리할 수 없다는 한계가 있으며, 빈집의 상태가 심각한 경우에는 결국 도도부현에서 직접 비용을 들여 관리를 하게 됨(박현영, 서정화 2019)

영국의 빈집 관련 세제 개편·도입 사례

1) 빈집 현황 및 주요 이슈

■ 빈집 현황과 발생 원인

- 영국에서는 2004년부터 6개월 이상 비어 있는 빈집에 대한 통계를 기록하기 시작하였으며, 가장 최근인 2017년에는 빈집이 20만 5,293호(주택 총량의 0.9%)로 집계되었음¹⁾
- 잉글랜드 북부지방과 해안지역의 빈집 비율이 높은 반면, 런던을 포함한 잉글랜드 남부 지역의 빈집 비율은 낮게 나타나는 등 지역별 편차가 큼(김은란 2019)

1) 영국 정보 홈페이지의 보도자료(<https://www.gov.uk/government/news/government-boosts-councils-powers-to-help-bring-empty-homes-back-into-use>, 2020년 11월 23일 검색) 참조.

- 대부분의 빈집은 주택시장의 작동 과정에서 단기적으로 발생하지만, 지역의 낮은 주택 수요나 주택의 노후·불량한 상태에 의해 방치되기도 함(Henderson 2015)
 - 소유자가 주택의 잠재적 가격에 지나치게 낙관적이거나 주택 보수비용 지불을 거부하며 방치하는 등 소유자의 태도가 원인이 되기도 함(Glock and Häubermann 2004, Klosterman 2003을 Henderson 2015에서 재인용)
 - 이 외에도 개인 사정이나 부동산 투기 목적 등에 의해 주택을 비우고 거래하지 않는 경우도 존재(Wyatt 2008을 Henderson 2015에서 재인용)

■ 빈집 관련 주요 이슈

- 영국의 경우 1990년대에 주택가격이 급격히 상승하면서 저소득층과 중산층이 주택 구입에 어려움을 겪게 되었고, 저렴주택(affordable housing)의 필요성이 높아지며 빈집 활용에 관심을 갖게 되었음(Department for Communities and Local Government 2007)
- 먼저 민간 비영리단체가 빈집을 정비하여 활용하였고, 이후 정부에서 빈집을 주택 자산으로 인식하고 재활용을 유도하는 정책을 마련하여 시행(이다예, 유재성 2017)
- 영국의 경우 저렴주택의 확보를 위해 활용 가능한 빈집을 재활용하는 것에 초점을 두고 있기 때문에 2003년부터 2년 이상 비어 있는 빈집에 대한 지방정부세 조정 방안을 제시하는 등 관련 정책을 시행하고 있음
 - 빈집의 위해성 해소에 집중하는 일본과 달리 빈집의 재활용에 초점을 두고 있기 때문에 활용 불가능한 폐가는 관리 대상으로 인식하지 않음(이다예, 유재성 2017)

2) 빈집 관련 세제 현황

■ 빈집에 대한 지방정부세(Council Tax, 재산세) 감면 혜택 축소

- 영국에서는 각각의 주택에 부과되는 지방정부세 내역을 기반으로 빈집을 추정함
 - 영국(잉글랜드, 스코틀랜드, 웨일즈)의 지방정부세(Council Tax)는 일종의 재산세로 지방정부는 건축물(주택 등)의 가치를 평가하여 그에 맞는 세금을 부과함
 - 관련법상에 지방정부가 빈집 소유자를 특정하기 위해 지방정부세 납부 정보를 내부적으로 사용할 수 있다는 내용이 명시되어 있으며, 이를 활용하여 빈집을 특정하고 소유자를 확인함(「The Local Government Act 2003」 Section 85)
 - 세금 부과 대상 중 유휴상태로 판별된 모든 개인 소유 주택을 추출하여 빈집의 수와 각각의 위치를 파악하며, 활용이 어려운 폐가는 대상에서 제외함

- 과거에는 주택이 활용되지 않는 경우 지방정부세를 감면해주었지만 2003년 관련법 개정 후 빈집에 주어지던 감면율을 지방정부가 조정하도록 함(이다예, 유재성 2017)
 - 정부는 2003년에 「The Local Government Act」을 개정하면서 빈집에 대한 지방정부세 감면율을 0~100% 사이로 정할 수 있는 재량권을 지방정부에 부여함(「The Local Government Act 2003」 Section 85, 잉글랜드와 웨일스에 한함)
 - 이에 지방 의회는 빈집에 주어지던 기존의 세제 감면 제도를 폐지할 수 있는 권한을 가지게 되었고, 2007년까지 실제로 지방정부의 절반 가량이 빈집에 대한 세제 혜택을 폐지하는 결과로 이어짐(Henderson 2015)
- 영국 정부는 빈집에 부여되던 지방정부세 감면 혜택을 축소함으로써 빈집의 활용을 촉진하고 저렴주택의 재고를 늘리려는 목표를 달성하고자 하였음

■ 빈집에 대한 지방정부세 증과세(Empty Home Premium)

- 영국(잉글랜드)²⁾ 정부는 2013년부터 2년 이상 비어 있는 주택에 지방정부세를 50%까지 추가로 부과할 수 있는 빈집 프리미엄(Empty Home Premium)제도를 도입
 - 「Local Government Finance Act 2012」에 의해 빈집 프리미엄 제도가 처음 도입됨
 - 2017~2018년 사이에 326개 시의회 중 291개가 빈집 프리미엄을 적용하였으며, 2018년 기준으로 대부분의 시의회가 빈집에 대한 50% 프리미엄을 부과함³⁾
- 또한, 2018년 이후부터는 빈집 프리미엄의 세율을 기존 50%에서 최대 300%까지 강화하고 유휴 기간에 따라 차등적인 세율을 부과할 수 있도록 법안 제정⁴⁾
 - 2018년 11월부터 시행되는 「The Rating (Property in Common Occupation) and Council Tax (Empty Dwellings) Act 2018」의 Section 2에서는 장기간 비어 있는 주택에 대한 단계적인 증과세 방안을 제시함
 - 해당 법에 따르면 2020년 현재 2~5년 동안 비어 있는 빈집은 최대 100%, 5년 이상 비어 있는 빈집은 최대 200%까지 증과세 할 수 있으며, 2021년 4월부터는 10년 이상 빈집에 대해 최대 300% 증과세 할 수 있음

2) 스코틀랜드는 2013년, 웨일스는 2017년에 1년 이상 비어 있는 주택을 대상으로 빈집 프리미엄 제도를 도입하였고 세율의 상한은 100%로 정해져 있음(윤혜영, 정민선 2018)

3) 영국 정부 보도자료(<https://www.gov.uk/government/news/government-boosts-councils-powers-to-help-bring-empty-homes-back-into-use>, 2020년 11월 23일 검색) 참조.

4) 영국 정부 보도자료(<https://www.gov.uk/government/news/government-boosts-councils-powers-to-help-bring-empty-homes-back-into-use>, 2020년 11월 23일 검색) 참조.

표 9 영국(잉글랜드)의 장기 빈집에 대한 지방정부세 추가 과세율(2018년 이후 시행)

적용 기한	유휴 기간	추가 세율 상한
2019. 4. 1. 이전	2년 이상	50%
2019. 4. 1. ~ 2020. 3. 31.	2년 이상	100%
2020. 4. 1. ~ 2021. 3. 31.	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상	200%
2021. 4. 1. 이후	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상 10년 미만	200%
	10년 이상	300%

자료: 「The Rating (Property in Common Occupation) and Council Tax (Empty Dwellings) Act 2018」, Section 2

3) 제도의 효과 및 한계

- 2013년에 「Local Government Finance Act 2012」를 통해 처음 도입된 빈집 프리미엄 제도는 현재 영국의 빈집 감소를 유도하는 대표적인 수단으로 자리 잡음
- 영국 정부는 2004년에는 6개월 이상 빈집이 31만 8,642호였지만 관련 정책을 시행하면서 2015년에 20만 3,596호로 빈집이 크게 감소하였고⁵⁾, 2016년에는 20만 145호로 빈집 수치를 기록한 이래 가장 적은 수가 집계되었다는 성과를 발표함⁶⁾

캐나다 밴쿠버시의 빈집 관련 세제 개편·도입 사례

1) 빈집 현황 및 주요 이슈

■ 빈집 현황과 발생 원인

- 밴쿠버시에는 2019년 기준 19만 2,117호의 주거용 부동산(residence property)이 있고, 이 중 6,025호(3.1%)가 1년에 6개월 이상 유휴상태인 빈 주거용 부동산에 해당함 - 2017년에는 7,921호(4.3%), 2018년에는 6,245호(3.3%)가 빈 주거용 부동산이었음
- 밴쿠버시의 경우 외국인을 포함하여 밴쿠버시 내·외부에 부동산 투자를 희망하는 사람이 많고, 이들이 주택 구입 후 보유만 하고 실제 거주하지 않으면서 빈집이 발생되고 있음 - 주택 구매 수요가 증가하여 가격은 상승하는 반면, 공급은 충분치 않아 주택난이 가중되는 상황임(최원석, 김수성 2020)

5) 영국 정부 보도자료(<https://www.gov.uk/government/news/empty-homes-reach-all-time-low>, 2020년 11월 23일 검색) 참조.

6) 영국 정부 보도자료(<https://www.gov.uk/government/news/government-boosts-councils-powers-to-help-bring-empty-homes-back-into-use>, 2020년 11월 23일 검색) 참조.

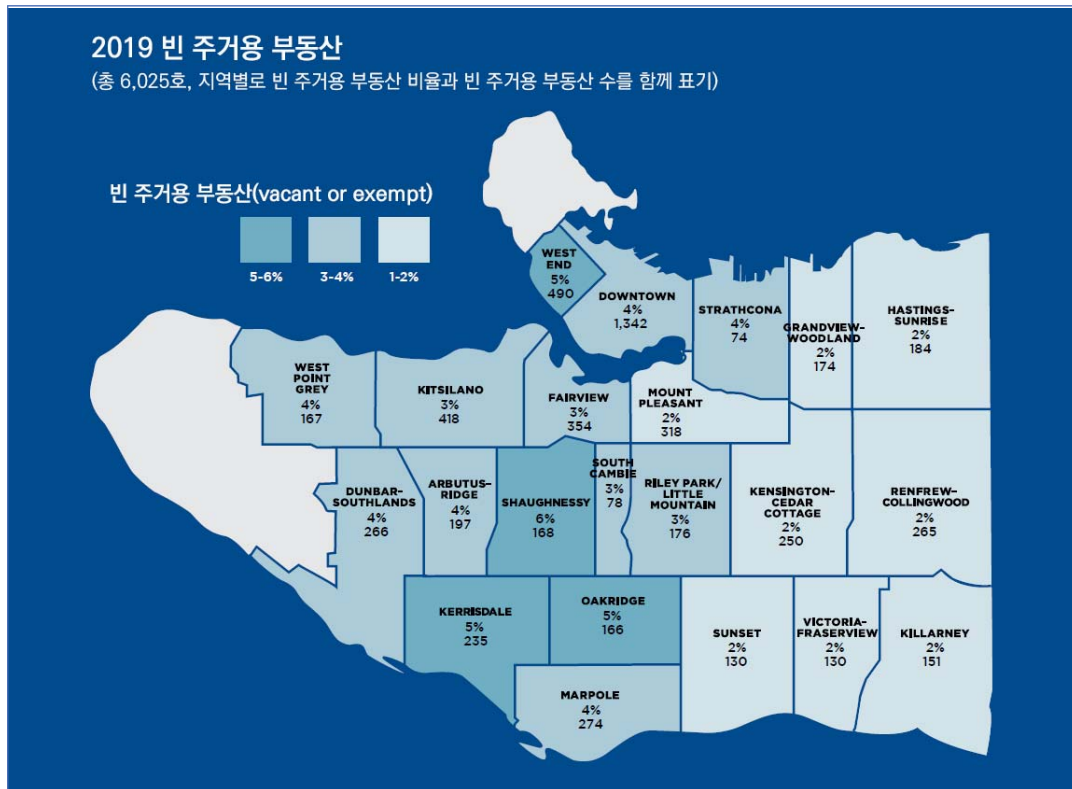
표 10 밴쿠버시의 주거용 부동산 추이(2017~2019)

(단위: 호)

구분	2017	2018	2019
빈 주거용 부동산			
면제 부동산(Exempt)	5,383	4,256	4,132
빈집세 부과 대상(Vacant)	2,538	1,989	1,893
점유 상태의 주거용 부동산			
주 거주지(Principal Residence) ⁷⁾	131,347	132,815	132,042
임대 거주지(Tenanted)	46,770	50,102	54,050
합계	186,038	189,162	192,117

자료: City of Vancouver 2020, 2.

그림 5 밴쿠버시의 빈 주거용 부동산 현황(2019)



자료: City of Vancouver 2020, 3.

7) 밴쿠버시의 경우 주택 소유자는 주택 보유수와 상관없이 주 거주지(Principal Residence)를 하나만 설정하여야 하며, 주거용 부동산이 주 거주지인지의 여부는 빈집세 부과에 있어 중요한 판단 기준이 됨. 예를 들어, 소유자의 주 거주지인 경우 거주 기간에 상관없이 빈집세가 부과되지 않지만, 주 거주지가 아니라면 소유자가 6개월 이상 거주하여도 부과 대상이 될 수 있음.

■ 빈집 관련 주요 이슈

- 밴쿠버시는 캐나다 전역에서 임대 공실률이 가장 낮고 임대 비용이 가장 높은 지역으로서 심각한 주거 위기에 놓여 있으며, 장기임대주택의 절대적 부족 문제에 당면함⁸⁾
 - 2016년 조사 결과에 따르면 밴쿠버시 가구의 53%는 주거용 부동산을 소유하지 않고 임대하기 때문에 낮은 공실률과 높은 임대 비용은 저소득층 및 중산층의 지역 내 거주를 어렵게 하는 실질적인 요인으로 작용함(City of Vancouver 2020)
- 이에 밴쿠버시에서는 비어 있거나 저이용되고 있는 주거용 부동산을 활용 가능한 자산으로 인식하고, 빈집을 활용하여 임대주택 공급을 늘리는 정책방안을 구상하게 되었음

2) 빈집 관련 세제 현황

■ 빈집세(Empty Homes Tax 또는 Vacancy Tax)

- 밴쿠버시는 2016년에 1년 중 6개월 이상 비어있는 주거용 부동산에 대해 부동산 과세표준 금액의 1%를 부과하는 빈집세(Empty Homes Tax) 제도를 도입함
 - 2016년 밴쿠버 시의회에서 빈집세 제도를 승인하였고, 활용도가 높은 유휴 주거용 부동산⁹⁾에 세금을 부과하기 위한 빈집세 조례(「Vacancy Tax By-law NO.11674(EHT by-law)」)를 제정하였음(City of Vancouver 2020)
 - 빈집세의 납부 대상은 연간 6개월 이상 비어 있는 주거용 부동산이며, 연간 최소 6개월 이상(연속 30일 이상) 거주용으로 활용 또는 임대되거나 조례에 따른 8가지 면제 사항(소유자의 사망이나 치료 시설 입주, 재개발 진행, 임대 제한 조례 적용, 법원 명령에 따른 사용 금지 등) 중 하나에 해당하는 경우엔 대상에서 제외됨
 - 빈집으로 판별된 경우 부동산 과세표준의 1% 금액이 세금으로 부과되며, 시의회의 결정에 따라 2020년부터는 1.25%로 인상될 예정(City of Vancouver 2020)
- 주거용 부동산 소유자는 밴쿠버시의 ‘부동산 상태 선언(Property Status Declaration)’ 신고 기간¹⁰⁾에 부동산 상태에 대한 신고서를 제출하여야 하며, 시에서는 이를 근거로 빈집을 구분하고 빈집세를 부과함¹¹⁾
 - 소유자가 부동산 상태에 대한 신고서를 제출하지 않을 경우 해당 부동산은 빈집으로 간주되어 빈집세가 부과될 수 있음

8) 밴쿠버시 홈페이지(<https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx>, 2020년 11월 25일 검색) 참조.

9) 밴쿠버시는 부동산을 총 9개의 그룹(class)으로 구분하고 있으며, class 1에 해당하는 주거용 부동산(Residential)에 대해서만 빈집세를 부과함. 나머지는 class 2. 교통·공급 구조물 및 토지(Utilities), class 3. 지원주택(Supportive Housing) 등임.

10) 2019년 빈집세 산정을 위해 2020년 2월 4일까지 2019년 기준 기간에 대한 부동산 상태 선언 신고를 진행함.

11) 밴쿠버시 홈페이지(<https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx>, 2020년 11월 25일 검색) 참조.

- 빈집세 부과로 시에서 얻게 된 수익은 저렴주택 확보에 사용되며, 빈집세 조례에 따라 밴쿠버시는 매년 빈집세의 세입·세출 내역을 포함하는 연례보고서를 작성하여야 함(City of Vancouver 2020)

■ 기타: British Columbia(BC)주의 투기 빈집세(Speculation and Vacancy Tax)¹²⁾

- 밴쿠버시가 속한 BC주에서는 부동산 투기 목적으로 주거용 부동산을 취득한 후 방치하는 것을 방지하기 위해 투기 빈집세(Speculation and Vacancy Tax)를 부과함
 - BC주는 높아진 주택가격으로 인한 주택난을 해결하기 위해 2016년에 투기 빈집세를 도입하였으며, 빈집을 주택으로 전환하고 저렴주택을 확보하려는 목표를 가짐
 - 이는 밴쿠버시의 빈집세와는 별개의 세금으로 밴쿠버시의 주거용 부동산은 두 가지 세금을 모두 적용받을 수 있으며, 주거용 부동산에 대한 신고도 각각 진행하여야 함
- 투기 빈집세는 BC주의 외국인 투자가 증가함에 따라 외국인 소유자와 외국 소득을 가진 사람들이 BC주의 세금 시스템에 공평하게 기여하도록 설계되었음
 - 외국인이 투자용으로 주택을 구입하고 방치하면서 내국인의 주택 구입이 더욱 어려워졌기 때문에 소유자의 국적이나 캐나다 거주 여부를 고려한 과세 방식을 도입함
 - 2018년에는 부동산 감정가의 0.5%를 동일하게 부과하였지만, 2019년부터는 외국인 소유자 및 위성가족¹³⁾의 경우 2%, 위성가족 구성원이 아닌 캐나다 시민권자와 영주권자의 경우 0.5%를 부과함

3) 제도의 효과 및 한계

- 밴쿠버시에서는 빈집세 도입에 따른 실질적 효과를 추정하기 위해 몇 가지 핵심 지표들을 선정하고 지속적으로 모니터링을 수행함
 - ① 선언이 필요한 주택 수, ② 빈집 및 면제 주택의 변화, ③ 주택 유형별 면제 내역, ④ 임대주택의 수 변화, ⑤ 과거 빈집이었던 주택의 점유 상태, ⑥ 빈집세 대상 주택의 가치
- CMHC의 2019년 Rental Market Report에서는 2018~2019년 사이에 밴쿠버시 콘도 미니엄(아파트와 유사) 5,920호가 장기임대 재고로 전환되었음을 밝혔으며, 이러한 결과가 밴쿠버시의 빈집세와 같은 정책의 영향이라고 평가함(City of Vancouver 2020)
- BC주의 투기 빈집세는 수입의 90%가 외부에 거주하는 외국인 소유자나 위성가족 및 캐나다인이 납부한 것¹⁴⁾으로서 부동산 임대를 활성화시키는 데 기여하였다는 평가를 받음

12) BC주 홈페이지(<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax>, 2020년 11월 25일 검색) 참조.

13) 위성가족은 가족 중 일부만 캐나다에 거주하는 형태를 의미하며, 캐나다 정부에서는 총소득의 대부분을 캐나다에 신고하지 않는 가족을 위성가족으로 정의하고 있음(최원석, 김수성 2020).

14) BC주 홈페이지(<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax>, 2020년 11월 25일 검색) 참조.

04 해외 사례 시사점과 국내 적용 논의

해외 빈집 관련 세제 사례의 종합 및 시사점

- 일본, 영국, 캐나다 밴쿠버시의 경우 빈집 발생 원인과 주요 문제가 다르기 때문에 빈집 문제에 대한 인식이나 해소 방향이 각기 다름
 - 일본의 경우 인구감소에 따른 주택수요 감소, 주택과 근린환경의 열악함, 소유자 사망 후의 주택 방치 등으로 빈집이 급격하게 증가하였고, 빈집으로 인해 주거환경이 저하되는 문제가 발생하자 위해성 높은 빈집을 관리할 목적으로 빈집 정책을 시행함
 - 영국의 경우 주택의 노후화나 소유자의 태도에 따라 빈집이 발생하고 있으며, 주택 공급 부족과 주택가격 상승에 따른 저렴주택 부족 문제를 겪고 있기 때문에 빈집을 활용한 저렴주택 확보에 집중하여 관련 정책을 시행함
 - 캐나다 밴쿠버시의 경우 부동산 투자 목적으로 주택을 구입하고 실제로 거주하지 않는 경우가 증가하면서 주택가격 상승 및 임대주택 부족 문제를 경험하고 있으며, 이로 인해 빈집을 활용한 장기임대주택 공급에 초점을 두고 관련 정책을 시행함
- 각국은 당면한 문제와 현재 상황에 맞춰 세금 제도를 개편·도입하여 시행하고 있으며, 실제로 제도 시행을 통해 빈집 관리 성과를 얻은 것으로 평가되고 있음
 - 일본의 경우 위해 수준이 높은 특정빈집에 대한 주택용지 과세특례를 없애고, 소유자 사망으로 인해 발생하는 빈집을 최소화하기 위해 양도소득세 감면 정책을 시행함으로써 빈집 소유자의 자발적 관리와 활용을 유도하고 있음
 - 영국의 경우 빈집에 대한 지방정부세 감면 혜택을 축소(폐지)하고, 장기 빈집에 대해 지방 정부세를 중과세하여 소유자로 하여금 빈집을 최대한 활용하도록 유도하였으며, 그 결과 6개월 이상 빈집이 31.9만 호(2004년)에서 20.0만 호(2016년)까지 감소하였음
 - 캐나다 밴쿠버시의 경우 1년에 6개월 이상 거주하지 않거나 임대 목적으로 활용하지 않는 주거용 부동산에 빈집세를 부과하여 장기임대주택 재고를 증가시킴

■ 빈집 관련 세제 개편·도입은 소유자의 자발적 관리를 유도하는 데 도움을 줄 수 있지만 효과적인 관리를 위해서는 세금 부과 대상과 목적, 목표를 명확히 하는 것이 중요함

- 앞서 보았듯 빈집 문제는 지역 특성이나 주택 유형에 따라서 다양한 양상으로 나타날 수 있으며, 빈집마다 발생 원인과 상태가 상이하므로 각각의 특성을 고려하여 관리의 목적과 목표를 명확히 설정하고 가장 적합한 세제안을 구상하는 것이 바람직함
- 즉, 우리나라의 빈집 문제를 충분히 고찰하고 문제가 되는 주택 유형과 빈집의 발생 원인, 빈집의 상태 등을 구분하여 효과는 높이고 부작용은 최소화할 수 있는 맞춤형의 세제 개편·도입 방안을 논의하는 것이 필요함

표 11 해외 사례 검토의 종합

구분	일본	영국	캐나다 밴쿠버시
빈집 문제	<ul style="list-style-type: none"> • (현황) 2018년 849만 호로 전체 주택의 13.6% • (원인) 인구감소, 주택 노후화, 소유자의 사망 등으로 빈집이 발생 • (인식) 빈집으로 인한 악영향 감소에 집중 	<ul style="list-style-type: none"> • (현황) 2017년 20.5만 호(6개월 이상 빈집, 폐가 제외)로 전체 주택의 0.9% • (원인) 노후·불량한 상태와 소유자의 태도에 의해 빈집이 발생 • (인식) 빈집을 활용한 저렴주택 확보에 초점 	<ul style="list-style-type: none"> • (현황) 2019년 약 6천 호로 전체 주택의 3.1% • (원인) 부동산 투자 목적으로 주택을 구입하고 거주하지 않는 빈집이 다수 • (인식) 빈집을 활용한 장기임대주택 공급에 초점
주요 세제	<ul style="list-style-type: none"> • 특정빈집에 대한 주택용지 과세특례 적용 제외 • 빈집 상속 시 매각 촉진을 위한 양도소득세 감면 	<ul style="list-style-type: none"> • 빈집에 대한 지방정부세 감면 혜택 축소 • 장기 빈집에 대한 지방정부세 중과세(빈집 프리미엄) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1년 중 6개월 이상 비어 있는 주택에 빈집세 부과 • 투기용 빈집에 대한 투기 빈집세 부과(BC주)
세제 효과	<ul style="list-style-type: none"> • 빈집 소유자의 자발적 관리·활용을 유도 • 소유자의 세금 지불 능력이 없는 경우 공공이 직접 개입하여야 하는 한계 	<ul style="list-style-type: none"> • 빈집 프리미엄 제도가 빈집 관리의 대표 수단이 됨 • 6개월 이상 빈집이 2004년 31.9만 호에서 2016년 20.0만 호로 감소 	<ul style="list-style-type: none"> • 빈집세 도입 후 2018~2019 사이 5,920호의 콘도(아파트)가 장기임대 채고로 전환 • 투기 빈집세가 부동산 임대를 활성화하였다는 평가

자료: 저자 작성.

국내 빈집 관련 세제 개편·도입 방안

1) 맞춤형 세제 개편·도입을 위한 빈집 유형 구분

- 국내 빈집 정책은 다양한 양상으로 확대되어 가는 빈집 문제에 대응하기에 어려움이 있으며 효과적인 빈집 관리를 위한 세제 개편·도입의 필요성이 제기되고 있음
 - 현재의 빈집 정책은 공공 주도의 빈집 관리에 치중되어 있으며, 특히 노후시가지와 농어촌의 노후·불량한 단독주택 빈집 정비에 집중함
 - 그러나 빈집은 모든 주택 유형에서 다양한 사유로 발생하고 있으며, 양호한 빈집부터 철거를 요하는 빈집까지 빈집의 상태도 매우 상이함
 - 이에 소유자의 자발적인 관리를 유도하여 다양한 빈집 문제에 효과적으로 대응할 수 있도록 빈집 관련 세제 개편·도입 논의가 이루어지는 추세임

- 해외 사례를 검토하여 본 결과, 빈집이라 하더라도 각각의 원인과 상태가 매우 다르기 때문에 각 상황에 맞는 세제를 구상하는 것이 중요함
 - 주택 유형별 특성, 다양한 발생 원인, 빈집의 상태 등 다각적인 측면에서 상황을 살피고 빈집(문제) 유형을 구분한 후 각각에 대한 대응 논리를 세워 접근하여야 함

- 우리나라의 빈집 발생 원인과 빈집의 상태, 빈집으로 인해 파생되는 문제들을 고려하였을 때 빈집(문제)의 유형을 다음과 같이 구분하여 볼 수 있음
 - [유형 1] 철거가 필요한 빈집
 - 주택의 구조나 기능상의 노후·불량함이 원인이 되어 발생하는 경우가 대부분으로 노후 시가지나 낙후된 농어촌의 단독주택을 중심으로 다수 분포하며, 빈집의 위해성이 높아 안전상의 문제가 있거나 주변에 악영향을 줄 수 있음
 - [유형 2] 활용되지 못하고 방치된 빈집
 - 지역의 낮은 주택 수요나 주택 소유자의 무관심이 원인이 되어 발생하며, 상태가 불량하지 않음에도 충분히 활용되지 못하고 주택 자산으로서 인식되지 못함
 - [유형 3] 상태가 양호한 투기 목적의 빈집
 - 부동산 투자용으로 구입하였으나 거래 목적이나 소유자 편익상 비워두는 등 상태가 양호함에도 주택 재고로 활용되지 못하는 빈집

■ 빈집 유형별 특성이 상이하여 각각의 관리 목적과 목표가 다르므로 이를 명확히 구분한 후 적용 가능한 세제를 검토하는 것이 바람직함

- [유형 1]의 경우 빈집으로 인해 발생하는 부정적 영향을 최소화하는 것에 목적을 두고, 신속하게 빈집이 철거될 수 있도록 유도하는 것을 목표로 하여야 함
- [유형 2]의 경우 소유자의 지속적인 관리 또는 판매 촉진을 목적으로 두고, 이를 통해 빈집이 최대한으로 활용되도록 하는 것을 목표로 하여야 함
- [유형 3]의 경우 양호한 주택의 활용 촉진을 목적으로 하고, 빈집을 활용한 주택 재고 확보를 목표로 접근하는 것이 바람직함

2) 빈집 유형별 적용 가능한 세제 검토

■ 앞서 살펴본 다양한 사례 중에서 국내 상황에 적용할 수 있는 세제가 무엇인지 고찰하고 빈집 유형별로 적합한 제도를 검토

■ [유형 1~3] 소유자의 자발적 빈집 관리를 위한 재산세 증과세 검토

- 영국이나 캐나다 밴쿠버시의 경우처럼 모든 빈집을 대상으로 재산세 증과세 방안을 적용함으로써 소유자의 자발적인 빈집 관리와 활용을 유도하는 방안을 생각할 수 있음
- 다만, [유형 1]의 경우 노후시가지 안에 위치하며 소유자가 고령자이거나 저소득층인 경우가 많아 빈집에 대한 재산세 증과세가 소유자의 부담을 가중시킬 우려 존재
 - 이 경우 재산세 증과세 적용보다는 위해성 높은 주택의 원활한 철거를 위해 현재의 재산세 부과 구조를 합리화하고 인센티브를 추가하는 방향으로 접근하는 것이 적합함

■ [유형 1] 재산세 과세 대상 조정 및 빈집 철거 시의 재산세 감면 검토

- 현행 재산세 부과 구조에 따르면 주택이 있는 경우가 나대지보다 재산세가 적게 책정되기 때문에 상태가 불량한 빈집이라 하더라도 철거가 쉽지 않음
- 노후·불량하여 활용이 불가능한 빈집은 사실상 주택의 역할을 하지 못하고 위해 요소가 되므로 일본 사례와 유사하게 주택이 아닌 토지를 대상으로 과세하여 패널티를 주는 방안 고려
- 다만, 정부의 권고에 의해 빈집을 철거하거나 자진하여 빈집을 철거하는 경우 예외적으로 재산세를 감면해주도록 하여 노후·불량한 빈집의 철거를 유도하도록 함
 - 소유자 여건상 세금 납부나 철거 비용 지출이 어려운 상황이라면 정부가 철거 비용을 지원하는 등 추가적인 인센티브를 제공하는 것도 바람직함

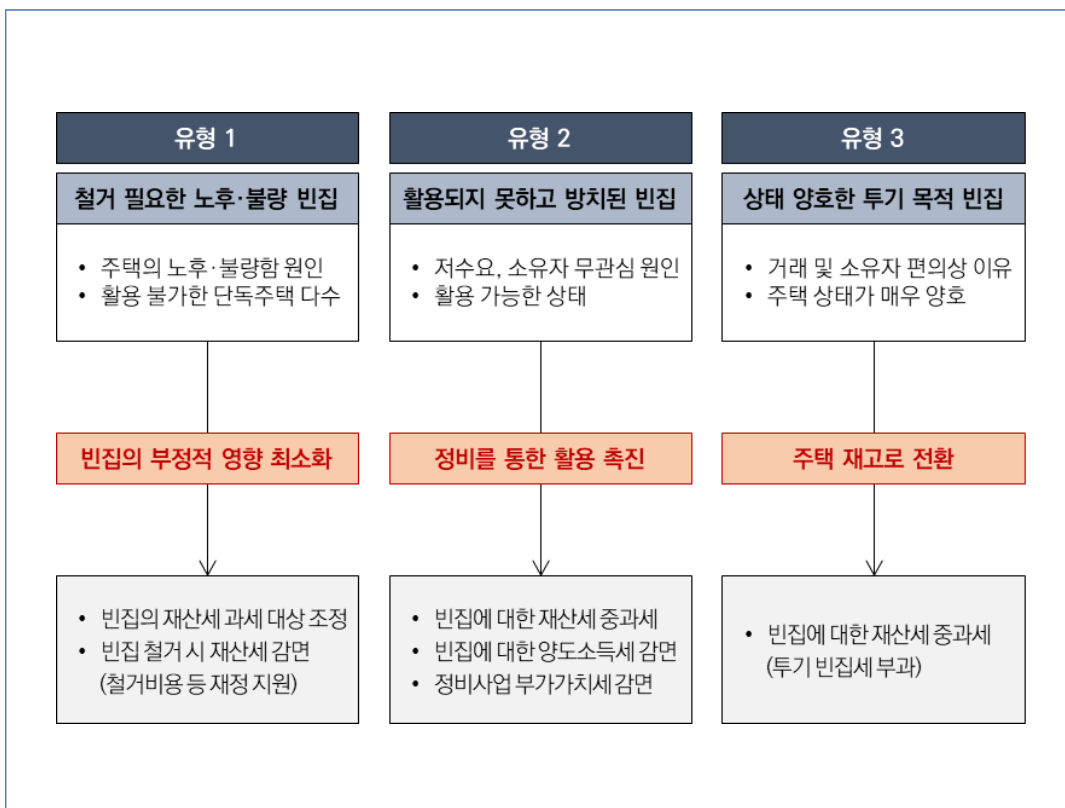
■ [유형 2] 빈집에 대한 양도소득세 감면 및 빈집정비사업 부가가치세 감면 검토

- 일본의 사례와 같이 빈집의 거래와 활용을 활성화하기 위해 양도소득세 감면을 고려할 수 있고, 이 외에도 빈집 정비 활성화를 위한 부가가치세 감면을 추가할 수 있음
 - 고령화 사회에 대비하여 고령자 사망 후 발생할 수 있는 빈집을 최소화하기 위해 상속인의 빈집 매매에 대한 양도소득세 감면 제도를 도입할 수 있음
 - 또한, 빈집 활용을 촉진하기 위해 오랫동안 비어 있던 빈집을 판매할 때 세제혜택을 제공하거나 「소규모주택정비법」에 따른 리모델링 시 부가가치세 감면을 고려할 수 있음

■ [유형 3] 투기성 빈집에 대한 빈집세 부과 검토

- 캐나다 BC주와 밴쿠버시의 사례에서처럼 투기 빈집에 세금을 부과하여 주택 판매 또는 임대 재고를 늘리도록 유도할 수 있음
 - 다만, 밴쿠버시의 빈집세 사례처럼 2주택 이상 소유한 경우에만 세금을 부과하거나 실거주 또는 세입자에게 임대한 경우는 제외하는 등 정교한 설계가 필요함

그림 6 유형별 빈집 관련 세제 개편·도입 방안(예시)



자료: 저자 작성.

3) 빈집 세제 개편·도입 추진 시의 고려사항

■ 세제 개편·도입에 따른 영향과 효과 분석

- 빈집 세제를 도입하기에 앞서 과세에 따른 효과가 어느 정도 발생할 것인지, 어떤 부정적 영향이 발생할 수 있을지 충분히 검토하여야 함
- 또한, 빈집도 주택이므로 현재 주택을 대상으로 부과되고 있는 다양한 세제와의 중복이나 충돌이 없는지를 면밀히 검토하고 문제가 없는 방향으로 설정하여야 함
- 조세저항과 조세갈등을 최소화하기 위해 세제 개편·도입의 필요성을 충분히 설명한 후 시범 기간을 두는 것도 고려해 볼 수 있음

■ 세제 개편·도입을 위한 부과 대상 설정

- 세제 개편·도입의 목적과 목표에 따라 부과 대상, 부과 금액을 정교하게 설계하여야 하며, 비효율적인 세금 구조로 인해 부정적 영향이 발생하지 않도록 하여야 함
- 빈집(문제) 유형별 특성을 고려한 맞춤형 세제를 적용하기 위해 부과 대상을 명확히 하고, 이를 판별하기 위한 기준을 구체적으로 설정하는 것이 중요함

■ 실현 가능성을 고려한 단계적 접근 시행

- 노후·불량한 빈집의 철거를 촉진하기 위한 빈집 철거 시의 재산세 감면, 빈집정비사업을 지원하기 위한 부가가치세 면제 등은 비교적 단기간에 적용될 수 있을 것으로 판단됨
- 그러나 빈집에 대한 재산세 증과세와 노후·불량 빈집에 대한 재산세 과세 대상 조정 등은 조세저항·갈등이 클 것으로 예상되고 설계도 어렵다는 점에서 단기간에 도입하기에 다소 무리가 있으므로 장기적으로 접근하여 신중하게 검토하고 결정하는 것이 바람직

05 요약 및 정책제언

- **(논의 배경)** 농어촌·지방 중소도시·대도시 구시가지의 노후·불량한 단독주택을 중심으로 이루어지던 빈집 관련 논의가 주택 유형이나 빈집 상태에 관계없이 확장될 것으로 예상됨에 따라 공공의 빈집 정비 외에 소유자의 자발적 관리를 유도할 정책이 요구되는 상황
- **(빈집 세제 필요성)** 빈집 문제가 사회적 관심을 받으면서 선행연구와 관련 기사 등을 중심으로 빈집세 도입에 대한 필요성이 제기되고 있음. 소유자의 관리를 유도하고, 빈집의 활발한 유통과 적극적인 활용을 도모하며, 더 나아가 빈집을 재활용하여 주택 재고를 확보하는데 도움을 준다는 점에서 이미 많은 국가에서 빈집 관련 세제를 도입·활용
- **(해외 사례 검토)** 빈집 문제를 경험한 국가들은 각자의 상황에 맞게 빈집 관련 세제를 개편·도입하여 실질적인 효과를 경험하고 있음. 일본의 경우 위해성이 높은 빈집을 관리하기 위해 주택용지 과세특례를 없애고 상속 시의 양도소득세 감면 제도를 도입하였으며, 영국은 저렴주택 확보를 목표로 빈집에 대한 재산세 증과세 정책을 시행하였고, 캐나다 밴쿠버시에서는 장기임대주택 재고를 늘리기 위해 빈집세를 부과함
- **(시사점)** 빈집마다 원인과 상태가 상이하기 때문에 빈집 관련 세제의 도입을 논의할 때는 빈집(문제)을 특성에 따라 몇 가지 유형으로 나누고, 문제 해소의 목적이나 목표에 따라 적용 가능한 제도를 검토한 후 효과를 추정하여 보는 과정이 선행되어야 함
- **(적용 방안)** 본 연구에서는 하나의 예시로서 ‘철거가 필요한 노후·불량 빈집’, ‘저수요나 소유자의 무관심으로 방치된 빈집’, ‘상태가 양호한 투기 목적의 빈집’의 세 가지 유형으로 빈집을 구분하고, 각각 ‘재산세 과세 대상 조정 및 철거 시 재산세 감면’, ‘양도소득세 및 빈집정비사업 부가가치세 감면’, ‘투기 빈집세 부과’와 같은 제도 적용이 가능함을 제시함
- **(향후 연구)** 빈집 문제는 더욱 심화될 것으로 예상되므로 향후 빈집 세제의 개편·도입과 관련된 연구가 본격적으로 진행될 필요가 있으며, 제도로 인한 효과와 부작용, 기존 제도와의 관계 등을 면밀히 분석하며 조심스럽게 접근하는 것이 바람직

참고문헌

[인용문헌]

- 강미나, 김근용, 김혜승, 김은란, 임은선. 2017. 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 김은란. 2019. 영국과 일본의 빈집 관리 정책과 시사점. 국토정책Brief 제702호. 세종: 국토연구원.
- 남지현. 2014. 일본의 빈집형성의 원인과 대처방안: 일본 국토교통성의 장기우량주택등 유지환경정비사업을 중심으로. 지역사회연구 제22권 4호: 187-215.
- 박현영, 서정화. 2019. 고령화 사회를 대비한 빈집 처리에 대한 과세방안: 일본의 세제분석을 중심으로. 세무학연구 제36권 3호: 173-197.
- 성은영, 윤주선. 2017. 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.
- 윤혜영, 정민선. 2018. 인천광역시 빈집정비계획 수립 방향 연구. 인천: 인천연구원.
- 이다예. 2018. 인천 구도심의 공·폐가 발생 촉발 요인과 도시계획적 대응 방안. 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문.
- _____. 2019. 민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용 사례 연구: 인천광역시 미추홀구 '빈집은행'을 중심으로. 세종: 국토연구원.
- 이다예, 유재성. 2017. 일본·미국·영국의 빈집 관련 제도에 관한 연구. 한국도시지리학회지 제20권 3호: 103-118.
- 인천광역시. 2019. 빈집정비 가이드라인 및 자원계획.
- 임유경, 임현성. 2012. 근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구. 경기: 건축도시공간연구소.
- 최용전, 김남욱, 김명엽, 배명호. 2019. 소규모주택정비법의 체계정당성과 규범성에 관한 연구. 토지공법연구 제88집: 39-63.
- 최원석, 김수성. 2020. 지방세 중과를 통한 부동산 가격 안정화 방안 연구: 캐나다의 과세 사례를 중심으로. 조세연구 제20권 2호: 211-249.
- 홍성진, 조재용. 2018. 빈집정비사업의 활성화를 위한 제도개선 연구: 전문건설업의 참여 확대를 중심으로. 서울: 대한건설정책연구원.
- 総務省. 2019. 平成30年 住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計.
(총무성. 2019. 헤이세이 30년 주택·토지 통계조사 주택 및 가구에 대한 기본 집계)
- 国土交通省 住地宅. 2012. 地方公共団体における空家調査の手引き ver.1.
(국토교통성 주택국. 2012. 지방공공단체의 빈집조사지침서 ver.1)
- City of Vancouver and Housing Vancouver. 2020. Empty Homes Tax Annual Report(January 1, 2019 to December 31, 2019 Tax Year).
- Department for Communities and Local Government. 2007. Homes for the Future: More affordable, more sustainable.
- Henderson, S. R. 2015. State Intervention in Vacant Residential Properties: An Evaluation of Empty Dwelling Management Orders in England. *Environment and Planning C: Politics and Space* 33, Issue 1: 61-82.

[법률자료]

- 「농어촌정비법(2020.8.28.)」
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(2020.6.9.)」
- 「빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부고시 제2018-103호)」
- 「조세특례제한법(2020.12.10.)」 및 「조세특례제한법 시행령(2020.12.10.)」
- 「종합부동산세법(2020.6.9.)」
- 「지방세법(2020.8.28.)」
- 「Local Government Finance Act 2012」 (영국)
- 「The Local Government Act 2003」 (영국)
- 「The Rating (Property in Common Occupation) and Council Tax (Empty Dwellings) Act 2018」 (영국)
- 「Vacancy Tax By-law NO.11674(EHT by-law)」 (브리티시컬럼비아주, 밴쿠버시)
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」 (일본 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」)
- 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」 (일본 「빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침」)
- 「地方税法」 (일본 「지방세법」)
- 「租税特別措置法」 (일본 「조세특별조치법」)

[검색자료]

- 국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr>.
- 국가통계포털. <http://kosis.kr>.
- British Columbia, Speculation and Vacancy Tax. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax> (2020년 11월 25일 검색).
- City of Vancouver, Empty Homes Tax. <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx> (2020년 11월 25일 검색).
- GOV.UK. Empty homes reach all time low. 2016. 4. 28. <https://www.gov.uk/government/news/empty-homes-reach-all-time-low> (2020년 11월 23일 검색).
- GOV.UK. Government boosts councils' powers to help bring empty homes back into use. 2018. 4. 28. <https://www.gov.uk/government/news/government-boosts-councils-powers-to-help-bring-empty-homes-back-into-use> (2020년 11월 23일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 21-09

해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안

일본, 영국, 캐나다 밴쿠버시를 중심으로

연구진 이다예
발행일 2021년 5월 25일
발행인 강현수
발행처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2021, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

