

# 4월세무일지

## 세금에 대한 오해 그리고 진실

국세청은 납세의식을 떨어뜨리는 세금에 대한 오해와 편견을 해소하고 한걸음 더 나아가 모든 국민과 납세자들이 세금을 올바르게 이해하며 세금의 중요성과 납세자로서의 자긍심을 새롭게 인식하는데 많은 도움이 되고자, 납세자들이 궁금해 하거나 알아야 할 주제와 이슈들을 망라하여 누구나 이해하기 쉽게 정리한 『세금에 대한 오해 그리고 진실』이라는 책을 발간하였습니다. 이에 본지는 '종합부동산세'에 대한 내용을 일부 발췌하여 게재합니다.

### 1. 보유세, 이렇게 바뀌었습니다.

#### 1. 과거의 보유세, 무엇이 문제였나?

##### 승용차보다 더 적은 보유세 부담

세금은 밝고 건강한 사회를 유지하기 위한 필수적인 재원으로, 이를 누가 얼마만큼 부담할 것인가를 정한 것이 세법이라 할 수 있습니다. 보유세는 부동산을 많이 보유하거나 비싼 부동산을 보유함으로써 더 많은 혜택을 누린 사람들이 그 사회의 유지비용을 더 많이 내도록 하는 것입니다. 이것은 소득이 많은 사람들이 더 많은 소득세를 부담해야 하는 것과 같은, 아주 자연스럽게 당연한 일입니다.

그러나 우리나라는 보유세제 개편전인 2004년까지 부동산을 보유함에 따라 누리게 되는 혜택에 비해 보유세가 너무 적었으며 이 점에 대해서는 이미 사회적인 공감대가 형성되었다고 봅니다. 단적인 예로 수억원짜리 고가 아파트 보유세금이 소형 승용차 보다도 적었고 실제 세부담률에서는 1/40 수준이 되는 모순이 있었습니다.

[표1] 주택-자동차 보유단계 실효세율 비교(개편전)

구 분	가 격	보유단계 세금	세부담률
강남 26평 아파트	3.6억원(공시가격)	17만원	0.05%
자동차(1500cc)	1,400만원	27만원	1.93%

너무 적은 보유세는 투기목적의 과도한 보유를 조장함으로써 자금이 보다 생산적인 부문으로 흘러가는 것을 방해하고 국민들의 건전한 근로의욕을 떨어뜨려 사회통합의 걸림돌이 되었습니다.

# 4月세무일지

## □ 평수넓은 번두리아파트가 보유세는 더 많아

건물에 부과되는 재산세는 실제 재산가치가 아니라, 새아파트냐, 평수가 얼마나 등에 따라 재산세를 부과했습니다. 즉, 신축건물기준가액에 구조·용도·위치지수 및 건축연도 등을 적용하는 원가법을 사용한 것입니다. 이에 따라 시세는 더 낮은 아파트인데도 단지 평수가 넓다는 이유만으로 더 많은 재산세를 부담하여 서울과 지방, 서울에서도 강남·북간 재산세 부담의 불형평 문제가 끊임없이 제기되어 왔었습니다.

[표2] 부동산 보유세(재산세) 부담 비교

구 분		면 적	기준시가	'03년 세액	'04년 세액
지역간	대전 APT	75평	3.2억원	155만원	79만원
	강남 APT	26평	3.6억원	9만원	17만원
			0.9배	17배	4.6배
단독주택과 아파트	노원 단독	94평	9억원	394만원	432만원
	강남 APT	44평형	9억원	23만원	89만원
				17배	4.9배

또한, 종합토지세는 토지에 대한 과세표준액을 개별공시지가에 시·군·구가 자체적으로 결정·고시하는 일정비율을 적용하여 산정하여 시·군·구마다 과표현실화율에 상당한 차이가 있었기 때문에 세부담액이 지역마다 다르게 책정되는 문제가 있었습니다.

※ 토지과표 현실화율('04년) : (최저)파주시 35.3% (전국평균)39.2% ~ (최고)울릉군 47%

## □ 과세표준이 조금만 올라도 세금부담은 급격히 증가

중전의 종합토지세는 과세표준액에 분리과세대상은 0.1%부터 5%의 세율을 적용하고, 합산과세대상은 0.2%부터 5%의 세율을 적용했습니다. 재산세도 과세표준액 기준으로 1,200만원 이하 0.3%부터 4,000만원 초과 7%의 세율로 구성되어 있었습니다. 즉, 과표현실화율이 현실적으로 낮은 것을 감안한 급격한 누진세율 체계이었기 때문에 과세표준액이 조금만 올라도 보유세액이 급증 하는 문제가 있었습니다.

※ (예) 재산세 : 1,200만원 이하 0.3% ~ 4,000만원 초과 7%

- 과표차이는 3.3배(1,200만원 → 4,000만원)에 불과한데 세율차이는 23배(0.3% → 7%)

수도권과 지방간 세수 격차가 큼

땅값이나 집값이 비싸고 세원이 많은 수도권과 지방간 세수 격차가 커서 지방의 경우 자원부족으로 인해 지역개발이 늦추어지는 등 지역발전의 불균형이 심화되었습니다.

※ 지방자치단체간 보유세 稅收入 비교('04년)

- 서울 강남구 : 1,900억원, 강원 인제군 : 6.8억원

## 2. 보유세 어떻게 개편되었나?

경제적 실질에 맞는 과세표준 및 세액의 산정

보유 재산가액에 상응하는 세금부담이 되도록 토지·건물의 평가에 있어 실제 거래가액을 반영하여 납세기간, 지역간 과세형평성을 제고하였습니다. 주택의 경우 종전에는 건물과 토지로 나누어 각각 재산세와 종합토지세로 구분과세 하던 것을 건물과 그 부속토지를 통합평가하여 통합과세하도록 하였습니다.

보유세제 개편에 따른 급격한 세부담 증가를 방지하기 위하여 세부담상한제를 두었으며 또한, 종전의 복잡하고 급격한 누진세율 체계를 단순화하고 세율은 전반적으로 인하하였습니다.

보유세 이원화

종전의 보유세를 재산세와 종합부동산세로 이원화하였습니다. 우선, 재산소재지 관할 시·군·구에서 낮은 세율로 재산세를 1차 부과한 후 전국 소유 부동산을 개인별로 합산하여 일정 기준금액 초과분에 대해서는 2차로 종합부동산세를 과세하도록 하였습니다.

보유세는 강화한 반면 거래세는 완화

'03년 10.29대책 이후 안정세를 유지하던 집값이 '05년 2월부터 서울 강남, 분당, 용인 등을 중심으로 다시 급상승세로 돌아섰습니다. 이에 따라 과세표준 산정방법을 경제적 실질에 맞게 개선하고 종합부동산세를 도입하는 등 보유세는 강화하는 한편, 부동산의 원활한 거래를 유도하기 위해 거래세를 지속적으로 완화(5% → 2%)하였습니다. 이는 선진외국에 비해 비정상적이었던 우리나라 거래세와 보유세 비중을 합리적으로 조정한 측면도 있습니다.

[표3] 보유세 대 거래세 비중(2003년)

구 분	한 국	영 국	일 본	미 국
거래세	77	11	5	2
보유세	23	89	95	98