


취득·등록세의 후생효과

2005. 12

김 정 훈

 한국조세연구원

서 언

취득·등록세는 세수규모가 크고 부동산 보유세와 함께 최근 많은 변화를 겪고 있기 때문에 향후 이 세목의 역할 설정이 우리나라 조세정책의 중요한 과제라 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 이 세목의 특징에 대한 이론적 조명은 거의 없었고, 자주 거론되는 외국의 부동산거래세 세율도 피상적으로만 알려져 왔다. 본 보고서는 따라서 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 통하여 취득·등록세의 후생효과를 분석하였고, 외국의 부동산거래세 세율을 자세히 파악하였다.

취득·등록세와 관련하여 가장 많이 제시되는 정책 제언은 보유세를 강화하고 거래세를 완화하여야 한다는 것이다. 이러한 주장은 거래세가 효율성과 형평성 관점에서 바람직하지 않다고 보는 시각에서 제시되는 것인데, 거래세는 주택을 소유하는 자가 부담하기 때문에 무주택자도 부담하는 VAT에 비하여 세부담 형평성이 나쁘지 않다. 또한 소비자는 임차를 통해서도 주택을 소비할 수 있기 때문에 주택소비를 위축시키는 거래세의 조세왜곡 효과도 제한적이다. 따라서 형평성과 효율성 차원에서 거래세에 대한 평가가 부정적이라는 결론을 단순하게 내리기는 어렵다.

다만 소비자들이 주택소비를 할 때 임차/보유의 선택을 하는데, 만약 거래세가 주택보유에 대한 부담을 높여서 많은 소비자들을 임차인으로 만든다면 이와 관련된 조세왜곡 효과가 상당히 클 수도 있다. 따라서 거래세의 적정 수준은 이 세금이 임차를 어느 정도 유도하는가에 영향을 받고, 이는 다시 임차에 비하여 주택보유

가 동반하는 경제적 이득이 어느 정도인가에 달려 있다.

주택보유의 상대적 이득은 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용, 주택보유가 동반하는 자본이득 등에 달려 있는데, 주택보유의 경제적 이득이 매우 클 경우에는 거래세가 임차를 유도하는 효과는 제한적일 것이고, 따라서 거래세의 적정 수준은 상당히 높을 수 있다.

본 보고서에서는 거래세의 적정 세율을 도출하기 위하여 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 설정하였는데, 이 분석에 따르면 대리인 비용이 상당히 낮다고 가정하더라도 거래세 실효세율 3%가 높은 수준이라고 보기 어렵다. 물론 모형의 결과를 현실에 바로 적용하는 데에는 한계가 있기 때문에 현실적으로 외국에서 어느 정도의 거래세 세율이 적용되고 있는가도 파악하였는데, 많은 유럽국가들에서 5%가 넘는 거래세 실효세율을 적용하고 있다. 따라서 우리나라에서 2~3% 정도의 거래세 실효세율은 이론적 관점에서, 그리고 외국의 경우를 감안할 때 높은 수준은 아니라는 정책적 평가를 하였다.

본 보고서는 본원의 김정훈 박사가 집필하였다. 저자는 보고서를 읽고 유익한 제언을 해 준 익명의 논평자 두 분과 본원의 세미나 참가자들이 제시한 의견에 깊은 감사를 드리고 있다. 그리고 원고 정리에 수고를 한 권정에 연구조원에게도 감사를 드리고 있다. 마지막으로 본 보고서의 내용은 전적으로 저자 개인의 견해이며 한국조세연구원의 공식적인 견해와는 다를 수 있음을 밝혀둔다.

2005년 12월

한국조세연구원

원장 최 용 선

<요약 및 정책시사점>

본 보고서는 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 바탕으로 부동산거래세의 효율성(동결효과)과 형평성(세부담의 누진성) 효과를 파악하였다. 주택을 소비할 때 소비자들은 주택을 소유하거나 임차를 하는데, 임차는 대리인 비용(agency cost)을 동반하므로 금융시장에서 유동성 제약을 겪지 않는 한 주택 소유보다 임차를 선호할 이유가 크지 않다. 따라서 임차는 유동성 제약을 겪고 있는 저소득층이나 젊은 세대가 주로 선택을 하는 주거형태인 것으로 알려져 있다. 또한 주택의 자본이득이 기대될 경우 고소득층은 특히 주택 구입을 선호하게 될 것이다.

저소득층이나 젊은 계층이 대리인 비용에도 불구하고 임차를 선택하고, 고소득층은 주택 소유를 선택하면 거래세는 금융시장의 유동성 제약 및 불완전한 자본이득과세가 야기하는 불형평성 문제를 보완하는 성격을 지닌다고 볼 수 있다. 이러한 관점에서 세부담 형평성 차원에서 거래세에 대한 평가가 반드시 부정적이지는 않다.

따라서 거래세의 궁극적인 후생효과는 비효율성의 규모에 달려 있는데, 비효율성과 관련하여서도 거래세의 왜곡효과가 반드시 크다고 볼 수는 없다. 소비자들이 거래세 부담을 피하고자 한다면, 임차를 선택하는 것이 가능하다는 점이 거래세의 왜곡효과를 낮추는 요인으로 작용한다. 따라서 거래세가 발생시키는 비효율은 주택소비의 위축보다 임차인의 증가로 인한

임차 외부효과의 상승이다. 그런데 거래세 부담이 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용보다 낮다면 소비자들이 거래세에도 불구하고 여전히 주택 소유를 선택하게 될 것이고, 이는 거래세에 대한 소비자 선택이 비탄력적임을 의미하기 때문에 거래세의 비효율성은 제한적이라 할 수 있다.

이러한 관점에서 본 보고서는 대리인 비용을 감안할 때의 적정 거래세 세율을 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 통하여 검토하였다. 이러한 분석에 따르면 적정 거래세 세율은 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용에 상당히 민감하게 반응한다. 즉 주택보유에 비하여 임차의 부담이 상대적으로 클수록 비교적 높은 거래세 세율을 정부가 선택할 수 있다.

이를 역으로 해석하면 만약 임차보다 주택소유의 부담이 크다면, 모든 소비자들이 임차를 선호하게 될 것이므로 이때에는 거래세가 존재해야 할 이유도 없어진다. 물론 대리인 비용, 주택의 자본이득 등으로 인하여 주택소유의 부담이 임차보다 크기는 어려울 것이다. 그러나 보유세의 경우를 생각해 보면, 보유세가 올라갈수록 임차에 비하여 주택소유가 갖는 경제적 이득이 그만큼 줄어든다. 따라서 임차의 상대적 부담을 고려하여 결정되는 적정 거래세 세율 역시 보유세가 올라갈수록 떨어질 수밖에 없다. 즉, 지금까지 오랜 동안 제기되어 온 ‘보유세 강화/거래세 완화’의 정책 제안은 이러한 관점에서 이론적 타당성을 갖는 것으로 해석할 수 있다.

이러한 해석은 그러나 두 가지의 중요한 가정을 전제로 하는 것이다. 첫째, 보유세의 부담이 임차인에게 전가되지 않아야 한다. 둘째, 현재의 우리나라 거래세 세율이 대리인 비용, 보유세

부담, 주택의 자본이득 등을 감안할 때 이미 적정 수준에 도달해 있어야 한다. 만약 현재의 거래세 세율이 적정 수준보다 낮게 책정되어 있다면 보유세를 강화하더라도 여전히 거래세 세율을 인하할 필요가 없다는 주장이 가능해진다.

따라서 현재 우리나라 거래세 세율이 적정 수준에 도달해 있는가에 대한 판단이 필요한데, 본 보고서에서 살펴본 시뮬레이션 모형에 따르면 상당히 낮은 대리인 비용을 감안하더라도 2~3%의 거래세 실효세율이 높다고 보기 어렵다. 또한 외국의 경우를 보면, 많은 유럽국가들이 3% 이상의 거래세 실효세율을 적용하고 있다. 다만 그동안 우리나라의 법인거래에 적용되는 거래세의 실효세율과 개인간 거래의 거래세 실효세율이 세 부담의 수평적 형평성 차원에서 차등화되었는데, 이를 동등한 수준으로 조정하는 것은 바람직한 정책 방향이라 판단된다.

목 차

I. 서 론	15
II. 취득·등록세의 현황	21
1. 국내 현황	21
가. 세수구조	21
나. 세율체계	27
2. 국외 현황	34
가. 사전적 논의	34
나. 국가별 비교	37
III. 기존연구 문헌조사	56
1. 국내 문헌	56
2. 국외 문헌	56
IV. 취득·등록세의 이론적 분석	74
1. 기본 모형	74
가. 1기간 모형	74
나. 다기간 모형	88
2. 시뮬레이션	94
가. 모형	94
나. 결과	101

V. 결 론	115
참고문헌	119
부 록	124

표 목 차

<표 II- 1> 지방세 세수구조	22
<표 II- 2> 지자체 유형별 취득·등록세 세수 비중(2004년)·	24
<표 II- 3> 취득세의 세수구조	27
<표 II- 4> 등록세의 세수구조	27
<표 II- 5> 취득세 세율구조	31
<표 II- 6> 등록세의 세율구조(2005년)	32
<표 II- 7> 부동산 등록세 세율구조	33
<표 II- 8> 부동산 취득·등록세 세율(2006년 이후)	33
<표 II- 9> 일본의 취득세 세율	38
<표 II-10> 일본의 등록세 세율	38
<표 II-11> 미국의 부동산거래세	44
<표 II-12> 영국 거래세 세율변화 추이	46
<표 II-13> 영국 토지거래세의 세율구조(2003. 12. 이후)	47
<표 II-14> 네덜란드의 중개수수료(1994년)	49
<표 II-15> 프랑스 법인에 대한 거래세 세율	50
<표 II-16> 유럽의 거래비용	55
<표 III-1> Nordvik(2001)에서의 주택소비 패턴	63

그림 목 차

[그림 II-1] 재산관련세의 지방세 비중	23
[그림 II-2] 지방세 및 인구의 수도권 비중	26
[그림 II-3] 서울시·경기도 지방세의 수도권 비중	26
[그림 II-4] 일본 등록세의 과표 및 세율 변경(2003. 3. 31)	39
[그림 II-5] 영국 부동산 중개료 분포	48
[그림 III-1] 주택소비 패턴	61
[그림 III-2] 유럽 국가들에서의 거래비용	69
[그림 IV-1] 임계소득과 체류기간의 결정 I	78
[그림 IV-2] 임계소득의 거래세에 대한 탄력성	81
[그림 IV-3] 임계소득과 체류기간의 결정 II	87
[그림 IV-4] Nordvik 모형의 이사패턴과 효용수준	97
[그림 IV-5a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1\%$; $\tau = 1\%$)	102
[그림 IV-5b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 1\%$)	103
[그림 IV-6a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1\%$; $\tau = 1.5\%$)	104
[그림 IV-6b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 1.5\%$)	104
[그림 IV-7a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1\%$; $\tau = 2.0\%$)	106
[그림 IV-7b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 2.0\%$)	106
[그림 IV-8a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1\%$; $\tau = 2.5\%$)	108

[그림 IV-8b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 2.5\%$)	108
[그림 IV- 9] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1\%$; $\tau = 3.0\%$)	109
[그림 IV-10] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1.2\%$; $\tau = 2.5\%$)	110
[그림 IV-11a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.0\%$)	111
[그림 IV-11b] 최적 이사패턴($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.0\%$)	112
[그림 IV-12a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차 ($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.5\%$)	113
[그림 IV-12b] 최적 이사패턴($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.5\%$)	114

I. 서론

취득·등록세가 지방세에서 차지하는 세수 비중은 지방교육세를 제외할 때 40%에 가깝다. 이러한 세수규모는 전체 조세체계에 서 VAT, 소득세, 법인세 다음으로 큰 것이다. 취득·등록세가 정부재정에 이처럼 중요한 기여를 하지만, 이 세목의 경제적 특징에 대한 이론적 분석은 많지 않다. 반면, 이 세목에 대한 정책적 평가는 비교적 뚜렷한 편인데, 취득·등록세의 세부담을 낮추고, 보유세의 세율을 올려야 된다는 주장은 학계에서 보편적으로 받아들여지는 정책 제안이다.

이러한 정책 제안이 폭 넓게 받아들여지는 이유는 효율성이나 형평성 측면에서 취득·등록세가 바람직하지 않다고 보기 때문이다. 취득·등록세의 동결효과가 거래를 위축시키고 취득세 부담이 담세능력을 반영하지 못한다는 점 등이 이러한 관점에서 제기되어 온 비판이다.¹⁾ 또한 취득 시점에 일시적으로 부과되는 부담의 과중성, 취득세와 등록세의 중복과세 등도 거래세의 단점으로 거론된다.²⁾ 그런데 이러한 단점들은 사실 취득·등록세에만 해당되는 것은 아니다. 예를 들어 신축 아파트에 대한 VAT는 우리나라의 경우 10%로 세율이 낮은 편이지만 유럽국가들의 경우에는 세율이 20%를 넘는 경우가 많기 때문에 부동산 VAT의 동결효과, 세부담 형평성, 중복성 등이 취득·등록세보다 더 심각한 것이라 볼 수도 있다.

1) 윤건영(1995), 손광락(1996) 등 참고.

2) 지대식·최수(2003).

따라서 취득·등록세가 특별히 많은 문제를 가지고 있는 것처럼 비추어지는 이유는 이 세목과 보유세의 연관성 때문이다. 즉 거래세를 낮추고 보유세를 높이는 것이 바람직하다는 주장이 지속적으로 제기되는 이유는 보유세가 취득·등록세에 비하여 효율성과 형평성 관점에서 우월하다고 보는 시각이 깔려 있다. 이러한 주장은 일단 합리적인 것이라 할 수 있지만, 만약 효율성과 형평성 관점에서 다른 세목이 취득·등록세에 비하여 열등하다면, 보유세를 높이는 대신 효율성·형평성 차원에서 가장 바람직하지 않은 세목을 찾는 것이 적정 조세이론의 관점에서 바람직하다. 따라서 보유세와 취득·등록세가 상호 비교되는 이유는 단순히 형평성·효율성 차원이 아니라 보다 깊은 연관성 때문이라고 보아야 할 것이다.

본 보고서는 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 바탕으로 부동산거래세의 효율성(동결효과)과 형평성(세부담의 누진성) 효과를 파악하였는데, 이러한 분석이 거래세와 보유세의 상호 연관성을 간접적으로, 그러나 보다 명확하게 조명하는 것으로 판단된다. 본 보고서에서 주목하는 거래세의 특징은 소비자가 이 세금을 내지 않더라도 주택소비를 할 수 있다는 점이다. 소비자들은 주택을 소유하지 않더라도 임차를 통하여 주택을 소비할 수 있기 때문이다. 따라서 주택소유에 동반하는 거래세 부담에도 불구하고 임차 대신 주택소유를 선택하는 행위는 하나의 의문이라 할 수 있다. 임차와 주택소유에 관한 문제(tenure choice)에 대해서는 많은 연구가 있어 왔지만 Henderson and Ioannides(1983)는 임차의 외부효과(renter externality)가 임차/소유의 결정에 중요한 영향을 미친다고 보고 있다. 즉 임대자는 주택의 유지·관리(투자)에 대한 대가를 받지 못하기 때문에 이를 소홀히 하고, 이러한 모럴 해저드 문제로 인하여 임차인은 대리인 비용(agency cost)을 포함한 높은

임대료를 임차인에게 요구한다. Henderson and Ioannides나 Benjamin, de la Torre and Musumeci(1998) 등은 따라서 특별한 이유가 없는 한 모든 소비자들이 주택 소유를 선호할 수밖에 없다고 보고 있다. 결국 거래세가 주택 소유를 억제하는 요인으로 작용하지만 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용은 주택 소유를 유도하는 효과를 발휘한다는 것이 이러한 연구가 시사하는 바이다.

대리인 비용으로 인하여 임차의 기회비용이 주택 소유의 기회비용보다 높다는 점은 실증분석을 통해서도 확인되는 것인데³⁾, 여기에 덧붙여 만약 주택소유가 자본이득을 동반한다면 임차에 대한 주택 소유의 상대적 장점이 더 커지게 된다.⁴⁾ 이러한 요인들을 감안할 때 이제 소비자들이 왜 임차를 선택하는가가 오히려 의문으로 남는다. 이와 관련된 많은 실증연구들은 저소득층, 그리고 젊은 세대가 겪는 금융시장에서의 유동성 제약(liquidity constraints)을 그 이유로 꼽고 있다. Jones(1989), Linneman and Wachter(1989), Zorn(1989) 등은 모두 금융시장에 유동성 제약이 존재하기 때문에 주택 소유보다 임차가 선택되고, 특히 신용도가 낮은 저소득층이나 젊은 계층이 유동성 제약으로 인하여 임차를 선택하게 된다는 실증분석 결과를 보이고 있다.

만약 저소득층이나 젊은 계층이 대리인 비용에도 불구하고 임차를 선택하게 되고, 상대적 고소득층은 유동성 제약을 받지 않기 때문에, 그리고 주택의 자본이득을 추구하기 때문에 주택 소유를

3) Wood(2001)에 따르면, 오스트리아에서의 주택소유 선택에 결정적인 영향을 미치는 요인이 이러한 대리인 비용이다.

4) 주택가격 상승은 다른 주택구입을 그만큼 어렵게 하기 때문에 소득효과가 없다는 주장도 할 수 있다. 그러나 주택구입자와 임차인과의 소득격차는 주택가격 상승으로 더 벌어지기 때문에, 거래세는 양 계층의 소득격차를 완화시킨다.

선택하는 것이라면 거래세는 금융시장의 유동성 제약 및 불완전한 자본이득과세가 야기하는 불형평성 문제를 보완하는 성격을 지닌다고 할 수 있다.

이러한 관점에서 세부담 형평성 차원에서는 거래세에 대한 평가가 부정적이지 않을 수 있는데, 그렇다면 이 세목의 궁극적인 후생효과는 비효율성의 규모에 달려 있다. 그런데, 비효율성과 관련하여서도 거래세의 왜곡효과가 그다지 크지 않을 가능성이 높다. 왜냐하면 Stiglitz(1983)가 주식거래에 대한 과세를 분석하면서 주장한 바처럼 자산이용의 효율성은 자산의 소유구조에 달려 있지 않고 이용을 어떻게 하는가에 달려 있기 때문이다.⁵⁾

Stiglitz(1983)의 관점을 주택소비에 연결시켜 보면, 소비자들이 거래세 부담을 피하고자 한다면 임차를 선택하는 것이 가능하다. 따라서 거래세가 발생시키는 비효율성은 주택소비의 위축이 아니라 임차인의 증가로 인한 임차 외부효과의 상승이다. 따라서 극단적으로 높은 거래세로 인하여 모든 소비자들이 임차를 선택할 경우, 거래세 세수는 견히지 않고 임차 외부효과만 커지기 때문에 거래세가 바람직하지 않을 수 있다. 그러나 만약 거래세 부담이 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용보다 낮다면 소비자들이 거래세에도 불구하고 여전히 주택소유를 선택하게 될 것이고, 이는 거래세에 대한 소비자 선택이 비탄력적임을 의미하기 때문에 거래세의 비효율성은 제한적일 것이다.

이러한 관점에서 본 보고서는 대리인 비용을 감안할 때의 적정 거래세 세율을 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 통하여 검토하

5) “[T]he importance that one ascribes to the locked-in effect on the stock market depends on one’s view of the role of the stock market in allocating real resources, as opposed to providing a convenient gambling casino for wealthy individuals.” (Stiglitz, 1983, p. 280)

였다. 이러한 분석에 따르면 적정 거래세 세율은 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용에 상당히 민감하게 반응한다. 즉 주택 보유에 비하여 임차의 부담이 상대적으로 클수록 비교적 높은 거래세 세율을 정부가 선택할 수 있다.

이를 역으로 해석하면 만약 임차보다 주택소유의 부담이 크다면, 모든 소비자들이 임차를 선호하게 될 것이므로 이때에는 거래세가 존재해야 할 이유도 없어진다. 물론 대리인 비용, 주택의 자본이득 등으로 인하여 주택 소유의 부담이 임차보다 크기는 어려울 것이다. 그러나 보유세의 경우를 생각해 보면, 보유세가 올라갈수록 임차에 비하여 주택 소유가 갖는 경제적 이득이 그만큼 줄어든다. 따라서 임차의 상대적 부담을 고려하여 결정되는 적정 거래세 세율 역시 보유세가 올라갈수록 떨어질 수밖에 없다. 즉, 지금까지 오랜 동안 제기되어 온 ‘보유세 강화/거래세 완화’의 정책 제안은 이러한 관점에서 이론적 타당성을 갖는 것으로 해석할 수 있다.

이러한 해석은 그러나 보다 엄밀한 전제들을 필요로 하는데, 특히 다음의 두 가지 전제 조건이 만족될 때 ‘보유세 강화/거래세 완화’의 정책 방향이 이론적 합리성을 갖는다. 첫째, 보유세의 부담이 임차인에게 전가되지 않아야 한다. 제Ⅲ장에서 보다 자세히 살펴보겠지만 보유세의 임차인 전가는 연구 결과에 따라 0%부터 100%까지 다양하다. 그러나 이 분야에 관하여 가장 많이 참조되는 연구인 Carroll and Yinger(1994)에 따르면 보유세의 전가 규모가 크지는 않다. 따라서 보유세 강화가 거래세의 세율 인하 필요성을 그만큼 높일 가능성은 크다고 보여진다.

보유세 강화-거래세 완화가 이론적 타당성을 갖기 위한 또 다른 중요한 전제는 현재의 우리나라 거래세 세율이 대리인 비용, 보유세 부담, 주택의 자본이득 등을 감안할 때 이미 적정 수준에

도달해 있어야 한다는 점이다. 만약 이러한 요소들을 감안할 때 현재의 거래세 세율이 적정 수준보다 낮게 책정되어 있다면 보유세를 강화하더라도 여전히 거래세 세율을 인하할 필요가 없다는 주장이 가능해진다.

따라서 현재 우리나라 거래세 세율이 적정 수준에 도달해 있는가에 대한 판단이 필요한데, 본 보고서에서 살펴본 시뮬레이션 모형에 따르면 상당히 낮은 대리인 비용을 감안하더라도 2~3%의 거래세 실효세율이 높다고 보기 어렵다. 물론 이론적 모형에 바탕을 둔 시뮬레이션 모형이 우리나라의 적정 거래세 세율에 대하여 단정적인 정보를 제공하지는 않을 것이다. 따라서 현실적으로 참고되는 자료가 외국에서의 거래세 세율이라 할 수 있는데, 본 보고서에서는 지금까지 피상적이고 산발적으로 거론되었던 외국에서의 거래세 세율을 비교적 자세히 살펴보았다. 그 결과에 따르면 많은 유럽국가들이 3% 이상의 거래세 실효세율을 적용하고 있고, 일본의 경우에도 감면이 종료되는 2006년부터 거래세 실효세율이 우리나라보다 낮지는 않다. 다만 우리나라의 법인거래에 적용되는 거래세는 개인 간 거래에 비하여 높은 세율이 적용되어 왔는데, 수평적 형평성 차원에서 거래 주체와 상관없이 거래세 세율이 동등하게 되는 것이 바람직한 정책방향이라 판단된다.

보고서의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서 취득·등록세의 국내외 현황을 파악한다. 제Ⅲ장에서는 거래세 및 거래비용과 관련된 국·내외 기존 연구들을 살펴본다. 제Ⅳ장에서는 취득·등록세를 분석할 이론적 틀을 제시하고, 시뮬레이션 결과를 제시하였다. 제Ⅴ장에서는 정책시사점이 요약되어 있다.

II. 취득·등록세의 현황

1. 국내 현황

가. 세수구조

취득·등록세 세수는 지방세에서 가장 큰 비중을 차지한다. 2004년 지방세 총액은 34.2조원이었고, 지방교육세 4.08조원을 제외할 경우 순수 지방세 총액은 30.12조원이었다.⁶⁾ 이 중에서 등록세의 2004년 세수가 6.7조원으로 전체 지방세에서 22.2%의 비중을 차지하였다. 등록세 다음으로 지방세에서 큰 비중을 차지하는 세목은 또 다른 재산 거래세인 취득세인데, 2004년 세수가 5.37조원으로 전체 지방세의 17.8%를 차지하였다. 따라서 2004년 거래세가 지방세에서 차지하는 비중은 40.1%에 이른다.

지방세에서 취득·등록세 이외에 중요한 재산 관련세는 부동산 보유세인 재산세와 종합토지세이다. 지방세 중에서 거래세와 보유세는 상호 비교가 자주 되는데, 거래세에 비하여 보유세의 세수 비중은 낮은 편이다. 2004년 재산세는 약 1조원으로 지방세의 3.38%를 차지하였고, 종합토지세는 2.03조원으로 지방세의 6.75%를 차지하였다. 따라서 2004년 보유세가 지방세에서 차지하는 비중은 10.13%로 거래세 세수의 약 25%를 차지한다. <표 II-1>과

6) 지방교육세는 지자체의 관할 밖에 있는 지방교육특별회계로 전입되기 때문에, 본 보고서에서는 이하에서 지방교육세를 제외한 나머지 지방세를 지방세 총액으로 간주하였다.

[그림 II-1]에서 확인할 수 있듯이 거래세 대비 보유세 비중은 1990년대 대체로 25% 정도를 차지하였다가 2000년대 초반 거래세 세수가 급격하게 증가하면서 그 비중이 2002년에 17%까지 낮아졌다. 그러나 2004년에 다시 거래세 대비 보유세 비중이 25% 이상으로 증가하였다.

<표 II-1> 지방세 세수구조

(단위: 억원)

연도	취득세	등록세	종합토지세	재산세	지방교육세	지방세
1990	11,649	13,776	3,999	2,272	-	63,674
1991	15,257	18,950	5,182	2,755	-	80,351
1992	17,326	20,805	6,751	3,553	-	94,622
1993	20,430	25,483	8,424	4,066	-	110,261
1994	23,446	30,857	10,262	4,807	-	132,309
1995	26,910	36,325	12,543	4,659	-	153,160
1996	30,412	40,537	12,525	5,323	-	173,947
1997	33,195	42,573	12,794	5,771	-	184,057
1998	24,798	33,885	11,993	6,407	-	171,497
1999	30,654	43,267	12,421	6,699	-	185,861
2000	31,482	45,276	12,817	7,278	-	206,006
2001	37,825	55,867	13,650	7,632	34,777	266,649
2002	57,278	75,045	14,057	8,175	39,565	315,257
2003	55,029	75,500	16,026	9,034	40,093	331,329
2004	53,661	67,158	20,316	10,178	40,837	342,017

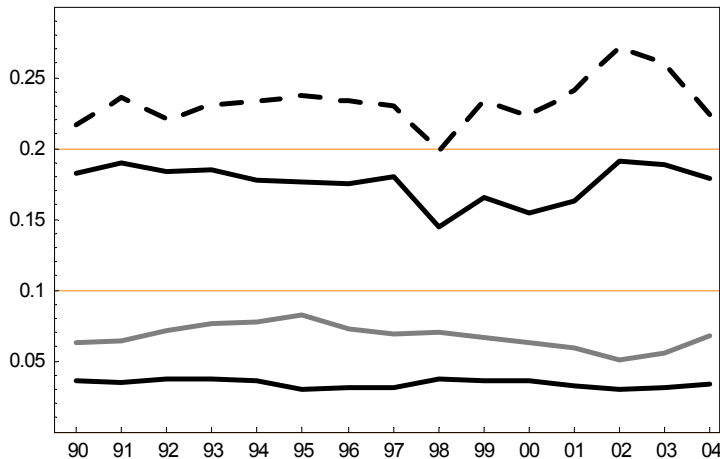
자료: 행정자치부, □□지방세정연감□□, 각 연도.

[그림 II-1]에서 확인할 수 있듯이 취득세와 등록세는 2000년 들어서 큰 폭의 변화율을 보이고 있다. 거래세는 1998년 이후 2002년까지 높은 세수 신장률을 기록하였으나, 2003년부터 신장세가 급격하게 둔화되었다. 즉, 2002년 취득세와 등록세가 각각

39.5% 및 34.3%로 치솟았지만, 2003년에는 취득세와 등록세의 세수 신장률이 각각 4.3%, 0.6%로 크게 하락하였다. 또한 2004년의 경우에는 취득세와 등록세가 전년도에 비하여 각각 2.5%, 11%씩 감소하였다. 취득·등록세의 감소는 금융위기를 맞은 1998년을 제외하고 지금까지 두 번째로 발생한 것이다.⁷⁾ 결과적으로 2002년에 전체 지방세에서 46.4%를 차지하였던 취득·등록세는 2004년 지방세 비중이 40.1%로 하락하였다. 거래세 세수 신장률이 최근 들어 둔화되고 있는 반면 보유세가 향후 지속적으로 강화될 것으로 예측되고 있기 때문에 앞으로 거래세와 보유세의 격차는 조금씩 줄어들 것으로 예상된다.

[그림 II-1] 재산관련세의 지방세 비중

(단위: %)



주: 2001년부터 지방교육세는 지방세에서 제외.

7) 취득세와 등록세의 세수는 1990년대 지속적으로 성장하였다가, 금융위기를 맞은 1998년에 지방세 비중이 크게 낮아졌다. 그러나 이듬해인 1999년에는 지방세에서 차지하는 비중이 다시 크게 늘어났다.

지방세는 특별시·광역시세, 도세, 시·군세, 자치구세 등으로 구분되는데, 취득·등록세는 광역 지자체(특별시·광역시, 도)의 세금이다. 특별시·광역시는 3개의 자치구세를 제외한 13개 세목의 지방세를 걷기 때문에 취득·등록세가 전체 세수에서 차지하는 비중이 높지 않다. 그러나 도의 경우 7개의 세목만이 도세로 되어 있기 때문에 도세에서 취득·등록세가 차지하는 비중은 단연 높다. 특히 도세를 구성하는 7개의 세목 중 지방교육세는 지자체 세입이 아니고 면허세, 지역개발세는 세수 비중이 미약하다. 또한 레저세는 세원이 경기도에 집중되어 있는 세목이다. 따라서 일반 도의 경우 취득·등록세가 세수의 대부분을 차지하고 있다. 이러한 상황이 <표 II-2>에 나타나 있는데, 특별시와 광역시의 경우 2004년 세수가 약 13조원이었는데, 이 중에서 취득·등록세가 5.81조원으로 지방세 세수의 44.6%를 차지하였다. 반면 도의 경우에는 취득·등록세 세수가 6.27조원으로 지방세 세수 7.21조원의 87%를 차지한다.

<표 II-2> 지자체 유형별 취득·등록세 세수 비중(2004년)

(단위: 조원, %)

	취득·등록세	지방교육세	지방세
특별시·광역시	5.81 (44.6)	1.98	15.02
도	6.27 (87.0)	2.11	9.32

자료: 행정자치부, □□지방세정연감□□, 2005.

[그림 II-2]에는 취득세 및 등록세, 주민세, 지방세, 그리고 인구의 수도권 비중이 나타나 있다.⁸⁾ 이 그림을 보면 취득·등록세

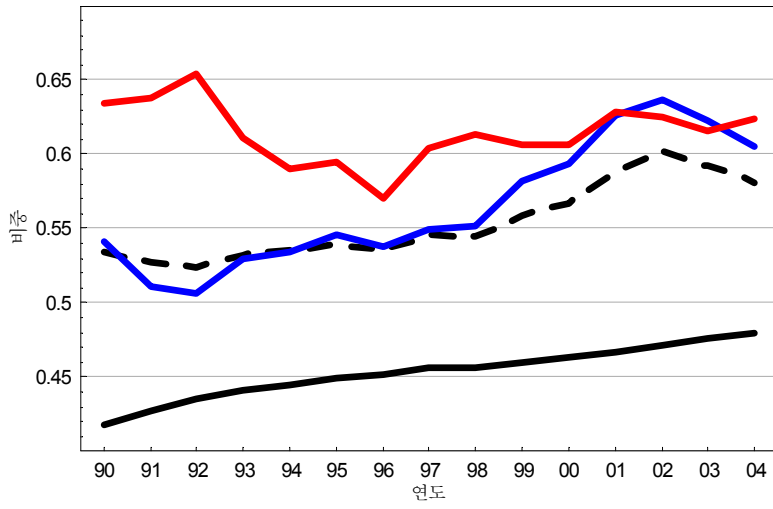
8) 수도권은 서울, 인천, 경기도 지역으로 정의하였다.

의 지역별 분포가 두 가지 특징을 지니고 있음을 확인할 수 있다. 먼저 1990년대 중반부터 지방세, 주민세, 취득·등록세 모두 수도권 집중도가 증가해 왔지만, 특히 취득세와 등록세의 수도권 집중도가 다른 세목에 비하여 더 크게 증가하였다. 두 번째 특징은 지방세의 수도권 집중도와 취득·등록세의 집중도가 거의 같은 방향으로 움직인다는 점이다. 이는 대표적인 지방세 세목인 주민세가 지방세와는 상당히 다른 움직임을 보이는 것과 대조적이다.

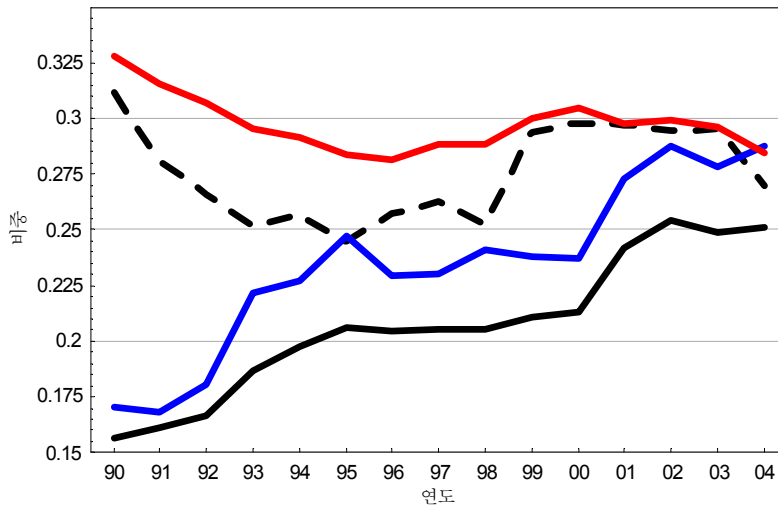
취득·등록세의 지역 간 분포에서 또 한 가지 특징은 서울시와 비교할 때 경기도의 집중도가 다른 세목에 비하여 높다는 점이다. 경기도의 지방세는 인구증가로 인하여 꾸준히 증가하여 왔는데, 경기도 지방세가 전체 지방세에서 차지하는 비중이 1990년 15.6%에서 2004년 25.1%로 증가하였다. 경기도의 지방세가 전체적으로 크게 증가하였지만, 취득·등록세 세수의 증가율은 더욱 두드러진다. 1990년 취득·등록세가 전체 지방세에서 차지하는 비중은 약 17%이었는데, 2004년에는 무려 28.7%로 증가하였다. 경기도의 취득·등록세의 신장률 중 특히 주목할 만한 점은 2000년까지만 하여도 서울시의 거래세 세수가 경기도의 거래세 세수보다 4,500억 원 가량이나 많았지만, 그 격차가 최근 들어 급격하게 감소하였고, 2004년에는 경기도의 거래세가 서울시의 거래세보다 오히려 더 많아졌다.

취득·등록세의 지역별 분포는 최근 논의되고 있는 보유세 강화, 거래세 완화의 관점에서 중요한 의미를 지닌다. 보유세는 기초자치단체의 세금이고 거래세는 광역자치단체의 세금인데, 만약 거래세가 완화될 경우 거래세 세수가 90% 가까이 되는 광역자치단체의 세수가 큰 폭으로 하락할 뿐만 아니라, 세수의 지역별 분포도 상당히 다르게 변화할 것이기 때문이다.

[그림 II-2] 지방세 및 인구의 수도권 비중



[그림 II-3] 서울시·경기도 지방세의 수도권 비중



취득세와 등록세 세수는 대부분 토지·건물과 같은 부동산으로부터 징수되지만, 자동차나 선박과 같은 다른 형태의 재산에도 부과된다. 취득세의 경우 2004년을 기준으로 차량 등록세 세수가 0.54조원으로 취득세 세수 5.56조원의 약 10%를 차지하였다. 등록세에 대한 차량의 세수 기여도는 더 높은데, 전체 등록세 세수 6.75조원에서 차량분 등록세 세수가 0.994조원으로 14.7%를 차지하였다.

<표 II-3> 취득세의 세수구조

(단위: 조원, %)

과세대상	토지	건축물	차량	기타
세액	2.87 (51.6)	1.99 (35.8)	0.54 (9.7)	0.163 (2.9)

자료: 행정자치부, □□지방세정연감□□, 2005.

<표 II-4> 등록세의 세수구조

(단위: 조원, %)

과세대상	부동산등기	자동차등기	법인등기	기타
세액	5.51 (81.6)	0.994 (14.7)	0.22 (3.3)	0.03 (0.4)

자료: 행정자치부, □□지방세정연감□□, 2005.

나. 세율체계

1) 취득세

취득세의 과세대상은 부동산, 차량 등을 포함하여 다양하다.⁹⁾

9) 건설기계, 입목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 골프 회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합체육시설이용 회원권 등.

이 중에서 가장 중요한 과세대상은 토지, 건물과 같은 부동산인데, 최근 들어 부동산에 대한 취득세 실효세율의 구조에 많은 변화가 있었다. 2003년까지는 행자부가 과세시가표준액을 정할 때, 토지의 경우 건교부가 발표하는 공시지가의 100%를 적용하였고, 건물에 대해서는 신축건물기준가액에 각종 지수를 적용하여 최종 과표를 산출하였다.¹⁰⁾ 2003년의 경우 신축건물기준가액이 1㎡당 17만원이었는데, 건교부가 정하는 건물 신축가액이 2003년 1㎡당 62만 7천원이었으므로 행자부 토지분 과표현실화율이 공시지가의 100%인 반면 건물분 과세시가표준액의 경우에는 신축가액에 대한 과표현실화율이 약 27%라 할 수 있다. 그런데, 공시지가가 토지 거래가액의 70% 정도이고, 건교부가 정하는 건물의 신축가액 역시 실제 건축비용보다 낮기 때문에 과세시가표준액의 시가 대비 과표현실화율은 전체적으로 약 30% 정도인 것으로 알려졌다.

2004년의 경우에는 건물분 과세시가표준액의 계산에 두 가지 변화가 있었는데, 신축건물기준가액이 1㎡당 17만원에서 18만원으로 인상되었고, 산정방식에서 면적을 지수로 하는 조정을 국세청 기준시가를 지수로 하는 방식으로 대체하였다. 이와 같은 변화가 있었던 이유는 면적은 넓지만 가격은 낮은 경우의 불합리성을 시정하고자 함이었다.

2005년에는 취득세의 과표 산정방식에 보다 근본적인 변화가 있었는데, 공동주택과 일반 건축물의 경우 취득세 과표가 국세청 기준시가로 일원화되었다.¹¹⁾ 2004년까지의 방식과 2005년의 방식이 가장 다른 점은 우리나라 주민들의 60%가 거주하는 아파트의

10) 행자부의 건물분 과세시가표준액은 ‘신축건물기준가액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 면적 × 가감산특례율’의 공식으로 도출된다.

11) 국세청의 건물분 기준시가는 ‘건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율’의 공식으로 도출된다.

과표산정 방식이 근본적으로 바뀌었다는 점이다. 2004년까지는 취득세 과표가 토지분과 건물분으로 별도 산정되었으나, 2005년부터는 아파트의 경우 취득세 과세표준이 토지·건물을 일체로 산정하는 국세청 기준시가로 바뀌었다. 2005년에 건물분 과표산정 방식도 크게 바뀌었는데, 행자부 계산방식과 국세청 계산방식에서 가장 큰 차이점은 건물의 기준가액이다. 2004년 행자부 신축건물 기준가액이 1㎡당 18만원이었는데, 2005년 국세청 신축가격기준액이 1㎡당 46만원이므로 취득세의 건물분 과표가 약 2.5배 증가한 셈이다.

2005년의 방식은 기본적으로 취득세의 실가과세 원칙을 강화하는 것이었는데, 한 가지 문제점은 공동주택과는 달리 단독주택의 경우에는 국세청의 기준시가가 따로 산정되지 않았다. 따라서 이를 위하여 새로운 제도가 도입되었는데, 2005년 1월 5일부터 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 발효되었다. 이 법에 따르면 토지와 마찬가지로 주택에 대해서도 정부가 건물, 부속 토지를 일체로 평가하는 가격을 공시하게 된다. 따라서 단독주택의 경우에도 행자부의 과세시가표준액이 더 이상 사용되지 않게 되었다.

취득세 제도는 2006년에 더욱 크게 바뀔 것으로 전망된다. 먼저 2005년에 부동산중개업법이 개정되어 부동산 실거래가 신고제도가 도입된다. 즉, 2006년부터는 부동산 거래당사자와 중개업자들은 토지·건축물의 매매계약일로부터 30일 이전에 실거래 가격을 시·군·구에 신고하도록 되어 있다. 따라서 2005년의 취득세 과세표준은 2006년에 다시 근본적으로 바뀌게 되고, 실효세율이 크게 오르게 되었다. 이러한 세부담 인상을 조정하기 위하여 2006년부터는 개인 간 주택거래의 경우 취득세의 세율이 현행 2%에서 1.5%로 인하된다. 법인의 경우 이미 장부에 의한 실거래 가액이 취득세의 과세표준이었으므로 세율의 변동이 없는데, 종전에는 개

인과 법인 간 명목세율이 같고, 다만 신고하는 과표가 달라 암묵적으로 실효세율이 달랐으나, 2006년부터는 명목세율이 개인과 법인 간 차등화하여 적용된다.

2006년부터 시행되는 부동산 실거래가 신고제도는 그 실효성이 핵심이라 할 수 있는데, 실거래가 신고를 담보할 수 있는 몇 가지 중요한 제도적 장치가 마련되었기 때문에 실거래가 신고의 실효성이 높을 것으로 기대되고 있다. 우선 첫 번째로 부동산등기법이 개정되었는데, 개정된 법에 따르면 주택, 토지 등 모든 부동산을 사고 팔 때 등기부등본에 실제 거래가격을 기재하여야 한다.¹²⁾ 이러한 법이 중요한 의미를 갖는 이유는 종전에는 행정부와 법원 간의 의견조율이 되지 않아 등기부등본에 실제 거래가격을 기재하는 제도가 미루어져 왔고, 이를 위반했을 경우의 처벌규정이 없어서 실거래가 신고를 유도하기 어려웠다. 그러나 부동산중개업법에 따라 부동산 실거래가 신고의무를 위반했을 때에는 매도자, 매수자 및 중개업자에게 취득세 3배 이하의 과태료가 부과된다. 또한 등기원인 서류로 제출되는 검인예약서를 허위로 작성할 경우에는 형사처벌이 가능한데, 등기부는 공정증서이므로 등기원인 서류를 부실하게 기재할 경우에는 형법에 의해 5년 이상 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다. 그리고 등기부의 가격이 국세청에 통보되기 때문에 허위로 부동산 매수가격이 낮게 기재되었을 경우에는 동 부동산을 처분할 때 높은 양도소득세를 부담하게 되므로 매매자와 매수자 간 상호 견제의 메커니즘이 작동하게 된다.

취득세 과세대상 중 일반적인 부동산의 경우는 <표 II-5>에 나타나 있는 세율이 적용되지만, 이밖에 중과세 제도가 운영되고 있다. 즉, 대통령령이 정하는 대도시 내에서 공장을 신설 또는 증

12) 애초에는 2006년 1월부터 시행할 예정이었으나, 2006년 6월 시행으로 바뀌었다.

<표 II-5> 취득세 세율구조

	2004년 이전	2005년	2006년 이후	
과세 표준	토지: 공시지가 건물: 과세시가표준액	토지: 공시지가 건물: 국세청 기준시가	실거래가	
세율	2%	2%	개인 간 주택거래	1.5%
			기타 거래	2%

설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득할 경우와 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득할 경우에는 취득세가 3배 초과되고, 대통령령으로 정하는 별장·골프장·고급주택·고급오락장·법인의 비업무용토지·고급선박 등에 대해서는 취득세가 5배 초과된다.

2) 등록세

등록세의 과세대상과 유형은 취득세보다 훨씬 더 복잡한 구조를 가지고 있다. 등록세는 재산권 및 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록함에 따라 부과되는데, 등기원인이나 등록원인이 <표 II-6>에 나타나 있는 바와 같이 매우 다양하다. 이 표에서 가장 중요한 등기대상은 등록세 세수의 80%를 넘게 차지하는 부동산 유상 취득에 따른 등기인데, 2005년까지 개인 간 주택거래의 경우 1.5%의 세율이 적용되고, 법인 등 기타 거래에는 2%의 세율이 적용되었다.

<표 II-6> 등록세의 세율구조(2005년)

(단위: %)

권리별	등기원인	구분	세율	
소유권	① 상속 취득	일 반	0.8	
		농 지	0.3	
	② 무상 취득	일 반	1.5	
		종교단체 등	0.8	
	①, ② 이외의 취득	일 반	개인 간 주택거래	1.5
			기타 거래	2
		농지	1.0	
	소유권의 보전			0.8
공유, 합유 및 공유물의 분할			0.3	
지상권	설정 및 이전		0.2	
저당권, 지역권, 전세권, 임차권	설정 및 이전		0.2	
상기 이외의 등기	설정 및 이전		3,000원	

자료: 지방세법 제131조.

부동산등록세의 과세표준은 취득세의 과세표준과 같다. 따라서 등록세의 과세표준은 취득세의 경우(<표 II-5>)와 마찬가지로 최근 크게 변화하였다. 또한 세율 구조면에서는 취득세가 2006년부터 인하되지만, 등록세의 경우에는 2005년에 이미 개인 간 주택거래의 경우 종전 3%에서 1.5%로 인하되었고, 법인 거래 등 기타 거래에 대해서는 3%에서 2%로 세율이 인하되었다. 또한 2005년 12월에 개정된 지방세법에 따르면 2006년부터 과세표준이 실거래가액으로 바뀌에 따라 개인 간 주택거래의 등록세가 2005년의 1.5%에서 1%로 다시 인하된다.

취득세 세율과 등록세 세율이 2006년부터 인하되면, 양 세목에

부가되는 농어촌특별세(취득세액의 10%)와 교육세(등록세액의 20%)를 감안할 때, 거래세 세율이 개인 간 주택거래 2.85%, 기타 거래 4.6%가 된다. 과세표준이 실거래 가액이 되기 때문에 명목세율과 실효세율이 같아지는데, 개인 간 주택거래와 기타 거래의 거래세 세부담 격차가 명시적으로 커졌다는 특징을 알 수 있다. 명목세율에 이처럼 차이가 나는 이유는 법인은 장부가액에 의해 거래세를 납부하여 종전부터 실효세율이 높았던 반면, 주택거래의 경우 행자부 과세시가표준액이 사실상의 거래세 과표이어서 실효세율이 상당히 낮았다는 점이 감안되었다. 즉, 거래세 실효세 부담의 연속성 차원에서 개인과 법인 간 명목세율이 크게 차이가 나게 되었는데, 향후에도 법인분 세부담을 계속 높게 유지할 것인 가는 신중하게 고려되어야 할 것으로 보인다.

<표 II-7> 부동산등록세 세율구조

	2004년 이전	2005년		2006년 이후	
과세표준	토지: 공시지가 건물: 과세시가표준액	토지: 공시지가 건물: 국세청 기준시가		실거래가	
세율	3%	개인 간 거래	1.5%	개인 간 주택거래	1%
		기타 거래	2%	기타 거래	2%

주: 등록세에 부가되는 교육세는 본세의 20%임.

<표 II-8> 부동산 취득·등록세 세율(2006년 이후)

유 형	세 율
개인 간 주택거래	2.5%(2.85%)
기타 거래	4.0%(4.6%)

주: ()안은 취득세분 농어촌특별세, 등록세분 교육세를 포함한 세율임.

2. 국외 현황

가. 사전적 논의

부동산거래세 세율이나 거래비용과 관련한 외국 자료는 그다지 많지 않다. 또한 자료가 있는 경우에도 자료에 따라 서로 다른 세율이 적혀 있는 경우도 흔히 발견된다. 그리고 유럽국가들에서는 취득·등록세가 보유세와 달리 실제 거래된 부동산 가액을 기준으로 걷히는 반면, 우리나라나 일본의 경우에는 정부가 정하는 과세표준에 따라 거래세가 걷힌다. 이 경우 시점에 따라 과표현실화율이 변하기 때문에 여러 국가들의 거래세 실효세율을 정확하게 비교하는 데에 어려움이 따른다.¹³⁾ 따라서 본 보고서에서는 자료가 허용하는 범위에서 거래세 및 거래비용의 특징을 국가별로 파악하였고, 자료에 따라 거래세 세율이 다른 경우에는 이를 대비하였다.

외국의 거래세 세율을 우리나라의 거래세 세율과 비교할 때, 흔히 우리나라의 세율이 아주 높다는 주장이 자주 제기된다. 예를 들어 지대식·최수(2003, p. 50)에서는 2억원짜리 주택을 구입할 경우 영국의 세율은 1%인 반면 우리나라 세율은 5.8%이므로 우리나라 세율이 5.8배나 높다는 주장을 하고 있다. 그러나 우리나라의 거래세 실효세율은 3%를 넘지 않는 반면, 영국의 경우 10억원(50만파운드)의 택지를 구입할 때 부담하는 실효세율이 4%에 달한다. 따라서 지대식·최수(2003)에서 가장 낮은 거래세 부담을 하는 국가로 분류되는 영국에서도 경우에 따라서 우리나라보다

13) 일본의 경우 2003년 등록세 과표가 현실화되면서 등록세의 세율이 낮아졌고, 우리나라의 경우에는 2005년부터 과표가 오르면서 거래세 세율이 낮아졌다.

거래세 부담이 더 높은 경우도 있다.

외국과 우리나라의 부동산 거래세를 비교할 때 또 한 가지 주목해야 할 점은 외국에서는 부동산 거래를 할 때 변호사 비용이나 중개료 등이 우리나라와는 달리 매우 높다는 점이다. 즉, 거래세만 보았을 때 우리나라에서의 부담이 다소 높다고 하더라도, 변호사 비용과 중개료 등을 포함할 경우 총거래비용은 우리나라에서의 부담이 상당히 낮은 편이다. 따라서 부동산거래세의 국제비교를 통하여 우리나라 거래세의 높고 낮음을 평가할 때에는 기타 거래비용을 감안해야 하는 것인가에 대하여 논란이 있을 수 있다.

단순하게 이 문제를 볼 때에는 변호사 비용이나 중개료 등이 세금은 아니므로 오직 거래세만을 비교하여 세율의 상대적 높고 낮음을 평가해야 한다는 주장을 할 수 있다. 그러나 우리가 거래세 세율의 높·낮음에 관심을 갖는 이유는 세율의 높고 낮음 그 자체에 관심이 있어서가 아니라, 거래세로 인하여 부동산 거래의 위축이 발생하는 것을 우려하기 때문이다. 즉, 거래세율의 국제비교에 관심을 갖는 이유는 거래세가 비효율성(부동산 소비의 제약)을 야기하기 때문에, 그 정도가 어느 정도 심한가를 국제비교를 통하여 평가하고 싶기 때문이다.¹⁴⁾

그런데 거래세가 부동산의 거래 위축에 미치는 효과는 다른 세목의 경우와 마찬가지로 부동산의 공급탄력성과 수요탄력성에 달려 있고, 이러한 탄력성들은 나라마다 다를 가능성이 높다. 예를 들어 다른 나라와는 달리 어떤 국가에서 부동산의 공급탄력성, 또는 수요탄력성이 0이라면, 이 국가에서 거래세 세율이 높은 것은

14) 물론 거래세가 세부담의 형평성에 미치는 효과를 우려하는 것일 수도 있지만, 거래세는 부동산을 소유하는 계층에게 걷는 세금이므로 VAT나 유류세 등 여러 가지 다른 세목들에 비하여 수직적 형평성이 우려되는 세목은 아니다.

효율성 문제를 야기하지 않기 때문에 다른 국가에 비하여 상대적으로 높은 거래세 세율을 유지하는 것은 문제가 되는 것이 아니라 오히려 바람직하다고 할 수 있다. 따라서 거래세 세율의 국가간 단순비교는 사실 한 국가가 결정해야 하는 거래세의 적정 수준에 관하여 특별한 정보를 제공하지는 않는다.

다만, 여러 국가에서 공급탄력성이나 수요탄력성이 대체로 비슷하다면 외국과의 세율비교가 여전히 한 국가의 적정한 세율수준을 결정할 때 참고가 될 수 있을 것이다. 이제 이러한 가정하에서 거래세의 세율수준에 대한 평가를 해 보면, 거래세 세율이 상대적으로 더 높은 국가에서 거래 위축 효과 역시 더 크다. 또한 거래세를 감안하지 않을 때, 한 국가에서 변호사 비용이나 중개료와 같은 거래비용이 더 높다면 그 국가에서의 거래 위축 효과가 더 크다.

구체적인 예를 들어, A국가에서 거래비용이 0원이고, B국가에서 거래비용이 부동산 가액의 10%라면, A국가에서 10%의 거래세를 부과하더라도 양국에서의 거래 위축 효과는 동일하다. 따라서 거래세 세율 자체의 높·낮음이 아니라 거래 위축 효과가 조세정책의 기준이 될 경우에는, 정부가 시장에서 결정되는 변호사 비용이나 중개료의 수준을 감안하여 거래세의 세율수준을 결정하는 것이 적정한 조세정책이라고 할 수 있다. 즉, 한 국가에서 부동산 거래에 따른 총거래비용이 다른 국가에 비하여 낮다면, 거래 위축 효과를 조세정책의 기준으로 할 경우, 그 국가의 정부는 거래세 세율을 좀 더 높일 수 있는 여지가 있다고 할 수 있다. 이러한 이유 때문에 본고에서는 거래세의 국제비교를 하면서 기타 거래비용 등을 포함한 총거래비용 부담을 비교적 자세히 파악하였다.

나. 국가별 비교

1) 일본

일본은 우리나라와 조세체계가 가장 비슷한 국가이다. 따라서 취득세와 등록세 구조 역시 우리나라와 비슷하다. 다만, 우리나라에서 취득세와 등록세가 모두 지방세인 반면, 일본에서는 취득세는 지방세이고, 등록세는 국세로 되어 있다. 일반적으로 우리나라 취득·등록세의 명목세율이 외국에 비하여 단연 높은 것으로 알려져 있지만, 일본의 취득·등록세 명목세율은 최근까지 우리보다 더 높았다. 우리나라에서 2004년까지 취득세와 등록세, 그리고 관련된 부가세(附加稅)를 합한 총명목세율이 5.8%였는데, 일본의 경우 2003년까지 취득세와 등록세의 명목세율이 각각 4%, 5%로 세율의 합이 9%였다.

그러나 오랜 동안 경기침체를 겪고 있는 일본은 소득세, 법인세를 포함하여 다양한 세부담 감면 조치를 시행하고 있는바, 취득세·등록세의 경우에도 상당히 복잡한 형태의 세부담 감면 조치가 시행되고 있다. 특히 최근 들어 취득·등록세의 세부담 감면 조치가 큰 폭으로 이루어졌는데, 2003년(평성 15년) 4월 1일부터 2006년(평성 18년) 3월 31일까지 3년간 취득세의 세율이 4%에서 3%로 낮아지고, 등록세의 세율은 5%에서 1%로 대폭 삭감된다. 그러나 이는 3년간만 유효한 일시적인 조치이고, 취득세는 2006년 4월 1일부터 다시 4%로 환원되고, 등록세도 3년간의 경감 시기가 경과하면 2%의 표준세율로 인상된다.

<표 II-9> 일본의 취득세 세율

(단위: %)

구분		부동산 취득 시점		
		2003. 3. 31 이전	2003. 4. 1 ~ 2006. 3. 31	2006. 3. 31 이후
토 지		4	3	4
가옥	주택	3		
	주택 이외	4		

자료: <http://www.pref.gifu.lg.jp/pref/s11110/guide/fudousan.htm>.

<표 II-10> 일본의 등록세 세율

(단위: %)

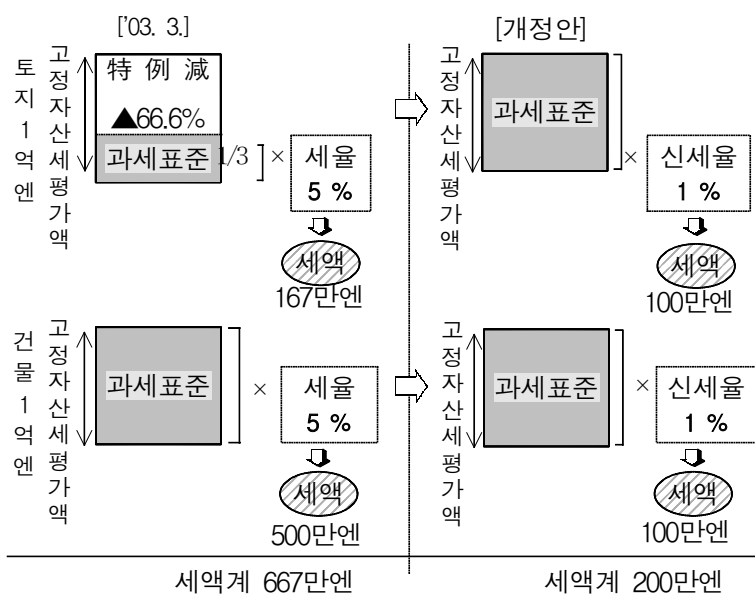
등기의 종류 · 원인		2003. 3. 31 이전	개정안	
			2006. 3. 31 이후	특별조치 ('03. 4. 1 ~ '06. 3. 31)
소유권의 이전	매매 등	5.0	2.0	1.0
	유증, 증여 등	2.5	2.0	1.0
	상속, 합병	0.6	0.4	0.2
소유권의 보존		0.6	0.4	0.2
지상권 등의 설정		2.5	1.0	0.5
소유권의 신탁 등기		0.6	0.4	0.2
가등기	소유권 이전(매매 등)	0.6	본등기의 1/2	본등기의 1/2
	기타	1,000엔		

자료: 일본 재무성(<http://www.mof.go.jp/>)

일본의 취득세와 등록세에는 3년간의 경감 조치와는 별도로 과표 경감 조치가 한시적으로 적용되고 있는데, 취득세의 경우 과표가 고정자산세(재산보유세)인데, 2005년 12월까지 주택용 토지에

한하여 과세표준이 1/2로 경감되고 있고, 다만 2006년 1월부터 과세표준이 고정자산세 과표로 다시 환원된다. 또한 등록세의 세율 인하가 2003년에 큰 폭으로 단행되었는데, 이는 2003년을 기점으로 [그림 II-4]에서처럼 등록세의 과세표준이 인상되었기 때문이다. 즉, 토지분 등록세의 과표는 원래 고정자산세의 과표와 같았는데, 등록세의 세부담을 경감하기 위하여 1996년 4월 1일부터 2003년 3월 31일까지 고정자산세 과표의 1/3만 등록세에 적용되었다. 그러나 2003년 4월 1일부터 이러한 과표 경감을 폐지하고, 대신 본 세율을 낮추어 실질적인 세부담을 인하하였다. 그러나 이는 한시적인 조치이고 2006년 4월 1일부터 등록세의 본 세율이 2%로 다시 인상될 경우 2003년 이전에 비하여 토지분 등록세가 약간 인상(5/3 → 2%)되는 효과가 발휘된다.

[그림 II-4] 일본 등록세의 과표 및 세율 변경(2003. 3. 31)



자료: 일본 재무성(<http://www.mof.go.jp/>)

최근 일본의 취득·등록세 세율구조가 많이 바뀌었지만, 1996년 등록세의 토지 과표에 과표 경감이 적용되기 전에는 일본의 거래세 명목세율이 9%로 우리나라보다 단연 높았다. 그리고 토지분 등록세의 과표 경감이 적용된 이후에는 우리나라와 일본의 거래세 세율이 약 5.8%로 동일한 수준이었다.¹⁵⁾ 따라서 일본의 거래세 세율이 우리나라보다 낮은 시기는 2003년 3월 이후부터 2006년 4월까지 거래세 세율이 1%로, 취득세 세율이 3%로 낮아지는 시점이다. 그러나 2006년 이후부터는 등록세 세율이 2%로 올라가고, 취득세 세율도 4%가 되므로 다시 일본의 거래세 세율이 우리나라보다 더 높아진다.

지금까지 일본과 우리나라 거래세 세율을 비교할 때 명목세율을 사용하였다. 따라서 이러한 비교가 실효세율 관점에서든 의미가 있으려면 시가 대비 거래세 과표가 동일해야 한다. 일본의 거래세 과표가 되고 있는 고정자산세 과표와 2004년까지 우리나라 거래세 과표로 활용된 과세시가표준액의 과표는 모두 시가에 비하여 낮은 편이다. 보다 구체적으로 고정자산세 과세표준은 일본 국토교통성이 매년 발표하는 지가공시의 70%로 되어 있고, 우리나라의 토지분 과세시가표준액은 공시지가의 100%로 되어 있다. 따라서 일본의 지가공시와 우리나라의 공시지가가 시가 대비 비슷한 수준이면, 토지분과 건물분이 5:5라고 가정하고, 건물분 부담은 같다고 가정했을 때, 일본 거래세 실효세율이 우리나라보다 약 15% 낮다. 다만, 이는 대략적인 계산이고, 부동산 거래와 평가의

15) 건물 과표에서 토지와 건물의 비중이 5:5라고 가정하면, 등록세 세율은 약 $2.8\%(0.5 \times (5/3) + 0.5 \times 5)$ 이므로 취득세를 합한 총거래세 세율은 5.8%이다. 다만, 주택분 토지의 경우 2005년 12월까지 과표가 1/2 경감되므로, 이 경우 취득세는 토지와 건물 비중을 5:5라고 할 때 $2.25\%(0.5 \times 3 + 0.5 \times 3 \times (1/2))$ 이다. 따라서 주택분 토지의 취득세 경감을 감안하는 경우 총거래세 세율은 약 5.05%로 우리나라보다 약간 낮아진다.

속성상 일본이나 우리나라 모두 시가 대비 거래세의 과세표준을 정확하게 파악하기는 어렵다. 또한 우리나라의 경우 최근 투기지역으로 공시된 지역에서는 실거래가를 기준으로 거래세가 부과되기 때문에 이 경우 우리나라의 거래세 실효세율은 일본보다 단연 높아진다. 그러나 2006년부터는 거래세 과표가 실거래가로 되고 대신 명목세율이 2.85%로 낮아지기 때문에 이 경우에는 일본의 실효세율 2.94%보다 우리나라 실효세율이 더 낮아진다.¹⁶⁾

2) 미국

미국의 경우 대부분의 경우에 은행 융자(mortgage)를 받고 부동산 거래가 이루어지기 때문에 거래비용에서 은행 융자와 관련된 비용이 중요한 비중을 차지한다. 융자와 관련된 대표적인 거래비용으로 선이자(points), 융자 중개료(lender fee), 융자 심사비용(underwriting) 등을 들 수 있다. 그런데 융자와 관련된 거래비용은 이사 자체에 수반되는 비용은 아니므로, 이를 제외한 나머지 거래비용, 즉 부동산을 매매할 때 제3자에게 지불되는 비용(third-party fees)과 등록세 등과 같은 거래비용이 이사 결정에 직접적인 영향을 미친다고 볼 수 있다. 미국에서 거래비용의 구체적인 내역을 보면 매우 다양한데, 변호사 비용(Attorney fee), 소유권 조사 수수료(title service fee), 소유권 보험(title insurance), 택지 조사 수수료(survey fee), 중개료(brokerage commission), 예

16) 2006년 4월 1일 이후부터 일본 거래세 명목세율은 6%(등록세 2%, 취득세 4%)가 된다. 일본의 고정자산세 과표가 지가공시의 70%이기 때문에, 지가공시가 실거래가액의 70%라고 가정하면, 일본 거래세의 실거래가 대비 실효세율은 약 2.94%($6 \times 0.7 \times 0.7$)이다. 우리나라의 경우 개인 간 거래에 대한 등록세가 1%이고 취득세가 2006년부터 1.5%로 인하되기 때문에 농특세(취득세액의 10%), 교육세(등록세액의 20%)를 감안한 총거래세 세율은 2.85%이다.

스크로(escrow) 수수료, 등록수수료(recordation fee), 거래세(stamp duty) 등을 들 수 있다. 이 중에서 변호사 비용은 거래에 필요한 법률적 문서를 작성할 때 지불되는 비용이며 매매자 또는 매입자가 부담한다. 중개료는 중개인을 통하여 적정한 구매자를 물색하는 데 소요되는 수수료이고 부동산 보유자가 부담한다.

미국의 다양한 거래비용 중에서 특이한 제도는 결제금액예치제(escrow)라 불리는 제도이다. 에스크로는 구매자와 판매자 간 신용관계가 불확실할 때 상거래가 원활히 이루어질 수 있도록 제3자가 중계를 해주는 매매 보호 서비스이다. 법률적으로는 ‘조건부 양도증서’를 의미하는데, 특정물을 제3자에게 기탁하고 일정 조건이 충족된 경우, 상대방에게 교부할 것을 약속하는 문서로 미국에서는 부동산을 거래할 때 통상적으로 이 서비스가 이용된다. 에스크로 수수료는 거래의 안정성을 담보하는 것이므로 부동산 구매자와 구입자가 부담을 나누는 경우가 많고, 거래의 성격, 지역, 에스크로 회사 등에 따라 정액의 수수료가 지불되는 경우, 매매가액의 일정 비율이 지불되는 경우 등 다양하다. 미국에서 에스크로 수수료의 형태가 워낙 다양하기 때문에 정확한 계산은 불가능한데, 하나의 예로서 캘리포니아의 한 카운티에서 예시하는 에스크로 수수료는 \$750~\$2,500에 달하는 것으로 되어 있다.¹⁷⁾ 약 \$500,000의 주택을 구입할 때 \$2,500이 든다고 가정할 경우 에스크로 수수료가 약 0.5% 정도 되는 셈인데, 미국에서 에스크로 수수료는 많아도 1%가 되지 않을 것으로 추정된다.

에스크로 이외에 부동산 거래에 수반되는 중요한 거래비용은 탐색비용(search cost)이라 할 수 있는 중개료(brokerage fee)이다. 중개료는 시장에서 결정되기 때문에 확정적으로 파악하기 힘들지

17) <http://www.realestatehelp.com/ScottMitchener/ClosingCosts.html>.

만, 미국의 경우 매입가격의 약 6~7% 정도가 중개료에 해당하는 것으로 알려져 있다. GAO(2005)에서 인용된 FTC(1981)에는 매입가격의 6~7%가 중개료로 되어 있고, Larsen and Park(1989)에서 역시 약 7% 정도를 중개료로 보고 있다. 그리고 van Dalen(1995)에는 여러 국가에서의 중개료를 파악하였는데, 이 자료에서도 미국의 중개료를 6% 정도로 보고 있다.

중개료 등을 제외한 세금 측면에서 미국의 거래세는 우리나라나 유럽에 비하여 상당히 낮은 것으로 알려져 있다. 그러나 취득세나 등록료 역시 미국에서는 지역에 따라 매우 상이하기 때문에 이러한 결론을 단정적으로 내리기는 어렵다. 예를 들어, 플로리다의 경우 \$180,000의 주택에 해당하는 거래세가 3.75%(\$6,750)에 달한다고 소개되어 있다.¹⁸⁾ 또한 미국의 워싱턴주는 우리나라와 마찬가지로 부동산 거래세가 중요한 세원의 역할을 수행하는 주인데, 주 정부는 1.28%의 거래세(Real Estate Excise Tax)를 부과하고, 지방정부가 0.25%에서 0.5% 정도를 추가로 부가하기 때문에 총거래세 세율이 부동산 가액의 1.5~1.8% 정도이다. 또한 델라웨어(Delaware)주의 경우에는 거래세 세율이 2%에 달한다. 이러한 세율이 실효세율을 감안할 때 워싱턴주나 델라웨어의 부동산 거래세는 우리나라의 부동산 거래세 실효세율에 약간 못 미치는 수준이다.

18) http://www.orlandocasas.freemembers.com/English/Real_Estate_Closing_Cost.html

<표 II-11> 미국의 부동산거래세

각 주	거래세	융자세 (mortgage tax)	지방정부 거래세
Alabama	0.10%	0.15%	—
Arizona	—	—	x
Arkansas	0.33	—	—
California	—	—	x
Colorado	0.01	—	—
Connecticut	0.61	—	—
Delaware	2.00	—	x
District of Columbia	1.10	—	—
Florida	0.70	0.35	x
Georgia	0.10	—	—
Hawaii	0.10	—	—
Illinois	0.10	—	x
Iowa	0.16	—	—
Kansas	0.26	—	—
Kentucky	0.10	—	—
Maine	0.44	—	—
Maryland	0.50	—	x
Massachusetts	0.456	—	x
Michigan	0.75	—	x
Minnesota	0.33	0.23	—
Nebraska	0.175	—	—
Nevada	0.13	—	x
New Hampshire	0.35	—	—
New Jersey	0.35	—	—
New York	0.40	0.75	x
North Carolina	0.20	—	—
Ohio	—	—	x
Oklahoma	0.15	0.10	—
Pennsylvania	1.00	—	x
Rhode Island	0.28	—	—
South Carolina	0.26	—	x
South Dakota	0.10	—	—
Tennessee	0.37	0.12	—
Vermont	0.50	—	—
Virginia	0.10	0.15	x
Washington	1.28	—	x
West Virginia	0.22	—	x
Wisconsin	0.30	—	—

자료: Washington Research Council, 1997, "Washington's Real Estate Excise Taxes."

그러나 미국 대부분의 주에서는 거래세가 미미한 수준이고, 앨라스크아, 인디애나를 포함한 13개 주에서는 거래세를 걷지 않는다.¹⁹⁾ 이상의 논의를 종합해 보면, Haurin and Gill(2002)에서 논의되고 있는 것처럼, 미국의 거래비용은 중개료, 변호사 수수료, 에스프로 등과 같은 거래비용이 매매가격의 10%에 달하고, 거래세를 포함할 경우 일부 주에서는 12%에 달하는 것으로 추정할 수 있다.

3) 영국

영국의 거래세는 지난 20년간 몇 차례 변동을 해 왔는데, 우리나라의 경우와는 달리, 세율이 일반적으로 인상되는 경향을 보였다. 영국 거래세 제도는 MacLennan et al.(2003)에 설명되어 있는데, 1984년부터 1991년까지 주택가액 £30,000(약 6천만원)까지 거래세가 면세되었고, 이보다 가액이 높은 주택에 대해서는 1%의 단일세율이 적용되었다. 1991년에는 일시적으로 거래세가 경감되어 가액이 £250,000(약 5억원) 이상인 주택에 한하여 1%의 세율이 적용되었다. 그러나 1년 후인 1992년 거래세가 종전 방식(매입가액 £30,000 이상부터 1%)으로 환원되었고, 1993년에는 가액이 £60,000 이상인 주택에 대하여 1%의 세율이 적용되었다.

영국의 거래세 구조는 1997년부터 크게 변화었는데, 이때부터 대부분의 다른 국가들과는 달리 부동산 거래세에 누진세율이 적용되기 시작하였다. 특히 영국 거래세의 누진세율 구조는 소득세에 적용되는 방식인 초과누진세율이 아니라, 일정 구간으로 과표

19) 거래세를 걷지 않는 주: Alaska, Idaho, Indiana, Louisiana, Mississippi, Missouri, Montana, New Mexico, North Dakota, Oregon, Texas, Utah, Wyoming 등 13개 주.

가 올라가면, 전체 과표에 보다 높은 세율이 적용되는 누진세율을 채택하고 있다. 1997년 7월부터 채택된 새로운 세율체계에 의하면 주택가액 £60,000까지 거래세가 면세되고, £60,000부터 £250,000까지는 1%의 세율이, £250,000부터 £500,000까지는 1.5%의 세율이, 그리고 가액이 £500,000(약 10억원) 이상인 주택에 대해서는 2%의 세율이 적용되었다. 이러한 누진세율 구조는 1998년 3월 다시 강화되어 두 번째 구간(£250,000~£500,000)에 해당하는 주택에 대하여 2%의 세율이 적용되고, 세 번째 구간에 해당하는 주택에 대해서는 3%의 세율이 적용되었다. 영국 거래세는 그 이후 두 차례 더 강화되었는데, 1999년 3월부터 두 번째 구간의 세율이 2%에서 2.5%로 인상되었고, 세 번째 구간의 세율도 3%에서 3.5%로 인상되었다. 그리고 2000년 3월부터는 두 번째 구간의 세율이 3%, 세 번째 구간의 세율이 4%로 다시 인상되었다.

<표 II-12> 영국 거래세 세율변화 추이

유효 시점	0~£30,000	£30,000~ £60,000	£60,000~ £250,000	£250,000~ £500,000	£500,000 이상
1984. 3. 13	0	1	1	1	1
1991. 12. 20	0	0	0	1	1
1992. 9. 20	0	1	1	1	1
1993. 3. 16	0	0	1	1	1
1997. 6. 8	0	0	1	1.5	2
1998. 3. 24	0	0	1	2	3
1999. 3. 16	0	0	1	2.5	3.5
2000. 3. 28	0	0	1	3	4

자료: Andrew et al.(2003).

영국 거래세 제도에는 2003년 12월 근본적인 변화가 있었는데, 건물에 대한 거래세가 폐지되고 대신 토지분에 대한 토지거래세

(stamp duty land tax)가 도입되었다. 세율체계는 <표 II-13>에 나타나 있는 바와 같이 주택분 토지의 경우 종전과 같고, 비주택분 토지와 낙후지역 토지에 대해서는 좀 더 낮은 세율이 적용된다. 토지거래세는 성격이 기본적으로 종전의 거래세(stamp duty)와 같다고 할 수 있으나 거래세의 경우 인지를 구입할 때 납부하는 반면, 토지거래세는 영국 국세청에 토지 구입자가 신고 납부하도록 되어 있다.

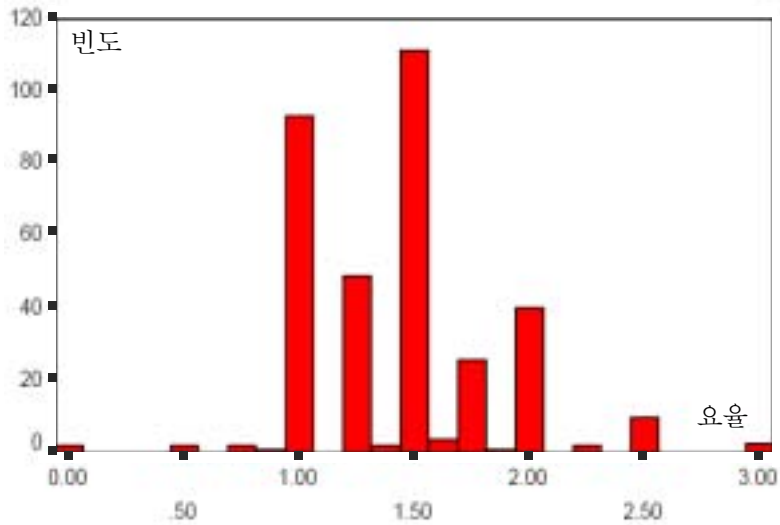
<표 II-13> 영국 토지거래세의 세율구조(2003. 12. 이후)
(단위: 파운드)

세율	낙후지역 토지		일반 토지	
	거주용	비거주용	거주용	비거주용
0	0 ~ 150,000	모든 토지	0 ~ 60,000	0 ~ 150,000
1%	150,000 ~ 250,000		60,000 ~ 250,000	150,000 ~ 250,000
3%	250,000 ~ 500,000		250,000 ~ 500,000	250,000 ~ 500,000
4%	500,000 ~		500,000 ~	500,000 ~

자료: CPRE(2004).

영국에서는 부동산 거래의 90%가 중개인을 통하여 이루어지고 있는데, 영국의 부동산 중개료는 다른 유럽 국가에 비하여 비교적 낮은 편이다. [그림 II-5]은 영국의 공정거래위원회(Office of Fair Trade)에서 조사한 중개료의 분포가 나타나 있는데, 거래가액의 1.5%가 가장 대표적으로 요구되는 중개료이고, 일반적으로 1~2% 범위에 대부분의 중개료가 분포되어 있다.

[그림 11-5] 영국 부동산 중개료 분포



자료: Office of Fair Trade(2004).

따라서 영국에서는 £200,000의 주택을 기준으로 할 때 거래세, 중개료 등 제반 비용을 포함한 총거래비용이 약 3% 내외가 된다. 물론 10억원 이상(£200,000)이 되는 토지를 구입하는 경우에는 거래세가 4%이므로 총거래비용이 6%를 넘을 수도 있지만, 일반적으로 비교했을 때 영국의 부동산 거래비용은 다른 유럽국가들에 비하여 가장 낮은 편에 속한다.

4) 네덜란드

네덜란드의 주택 거래비용은 유럽 국가들 중에서도 상당히 높은 편이다. Van Ommeren & Van Leuvensteijn(2005) 및 Ball(2004) 등에 따르면, 네덜란드의 부동산 거래에 부과되는 거래세 세율은 6%이다. 유럽에서 부동산 거래세가 상당히 높은 국가

들로 그리스나 벨기에 등을 꼽을 수 있는데, 네덜란드 역시 이들 국가와 함께 거래세 세율이 높은 국가에 속한다. 중개료의 경우 van Dalen(2005)에 있는 <표 II-14>에 따르면, 약 2.25%에서 9.38%까지 거래규모에 따라 광범위하게 분포되어 있다. 한 가지 흥미로운 점은 중개료가 거래규모가 증가함에 따라 감소한다는 점이다. van Dalen(2005)은 이러한 현상이 발생하는 주요한 이유로 적은 규모의 주택을 거래하는 것을 중개인이 선호하지 않기 때문에 이에 대한 보상으로 더 많은 요율이 지불되는 것으로 해석하고 있다. <표 II-14>에서 거래규모의 중간값이 약 dfl200,000에서 dfl300,000인데, 이는 약 €166,000에서 €250,000 정도의 금액을 의미하므로 원화로 2억원에서 3억원 정도의 부동산 금액이다.²⁰⁾ <표 II-14>에서 이러한 규모의 부동산 거래에 소요되는 중개료는 거래가액의 약 2~3%를 차지한다.

<표 II-14> 네덜란드의 중개수수료(1994년)

부동산 가액 (단위: dfl 1,000)	NVM	LMV		VBO	
	매매자 및 매입자 비용	매입자 비용	매매자 비용	매입자 비용	매매자 비용
40	2.25	4.38	5.00	2.81	2.81
80	2.00	1.60	2.50	1.41	2.00
120	2.00	1.60	2.00	1.00	2.00
160	2.00	1.50	1.85	1.00	1.85
200	2.00	1.50	1.85	1.00	1.85
300	1.82	1.30	1.65	1.00	1.82
600	1.73	1.30	1.65	1.00	1.73
2,000	1.60	1.20	1.50	1.00	1.60
3,000	1.55	1.00	1.25	1.00	1.55

주: NVM, LMV, VBO는 부동산 중개회사 명칭임.
자료: van Dalen(2005).

20) €1=dfl1.2037, €1=1,200원 가정.

5) 프랑스

프랑스에서는 취득세가 개인 거래 및 법인 거래를 구분하여 개인 거래의 경우 지방세로 과세되고, 법인 거래의 경우에는 기본적으로 국세로 과세된다. 개인 거래의 경우 애초 취득세가 국세로 되어 있으나 현재는 데파르트망(department)이 3.6%의 세율로 과세하고 있다.²¹⁾ 여기에 덧붙여 기초자치단체가 1.2%의 거래세를 추가로 과세하여 총 4.8%의 거래세가 부과된다.²²⁾ 법인 거래의 경우 국세가 과세되는데, 거래가액에 따라 차등세율이 적용된다. 거래가액이 €23,000까지는 법인 거래세가 면제되고, 거래가액이 €23,001~€107,000까지는 3.8%의 거래세가 과세되며, €107,000 이상에는 2.4%의 거래세가 과세된다. 또한 법인분 거래에는 데파르트망과 기초자치단체도 거래세를 과세하는데, 두 번째 구간의 거래에 대하여 데파르트망이 0.6%, 기초자치단체가 0.4%를 적용하고, 세 번째 구간에 대해서는 데파르트망이 1.4%, 기초자치단체가 1%를 적용한다. 이 두 경우 모두 최종적인 거래세 세율은 4.8%가 된다.

<표 II-15> 프랑스 법인에 대한 거래세 세율

과세표준	중앙정부	데파르트망	기초	합계
0~€23,000	0	0	0	0
€23,001~€107,000	3.8	0.6	0.4	4.8
€107,000 이상	2.4	1.4	1	4.8

자료: 「French Taxation」(<http://www.impots.gouv.fr/>)

21) 데파르트망은 1%까지 세율을 인하할 수 있다.

22) 국가 세입으로 편입하는 목적으로 데파르트망 거래세액의 2.5%가 부가세(附加稅)로 과세된다.

앞서 van Dalen(2005)에 따르면 프랑스의 중개료는 5%로 알려져 있으나, 다른 자료에 따르면 중개료가 3~10%에 이르는 것으로 되어 있다.²³⁾ 또한 공증료는 매매가액에 따라 달라지는데, 약 €17,000(110,000 FF²⁴⁾ 이상의 부동산에 대해서는 0.825%의 공증료가 적용된다.

6) 독일

독일은 이사빈도가 다른 유럽 국가들에 비하여 낮은 편에 속하는 것으로 알려져 있다. Ommeren and Leuvensteijn(2003)에 나타나 있는 것처럼 거래비용이 프랑스나 벨기에에 비하여 낮음에도 불구하고 거래빈도는 약 4%로 이들 국가와 비슷하다. 또한 주택보유율도 42%에 불과하여 유럽 전체에서 가장 낮은 편이다.

독일에서 부동산 거래세는 3.5%이고 중개료는 주택가격의 약 5~7% 정도이다. 이밖에 공증료가 1% 정도 들기 때문에 주택구입에 소요되는 거래비용은 약 10%인 것으로 알려져 있다.

7) 스위스

스위스에서는 부동산 거래세가 지방세이고, 주정부(canton)에 따라 부동산 거래관련 세금이 상당히 큰 차이를 보인다. 거래세(transfer tax)의 경우, Neuchatel 칸톤에서는 3.3%가 부과되고, Sankt Gallen 칸톤에서는 1%가 부과되는 반면, Aargau 칸톤에서는 거래세가 부과되지 않는다. 그리고 취리히 칸톤의 경우에는 1~1.5%의 거래세가 부과되었으나, 2005년 1월부터 거래세를 폐지

23) <http://www.webcei.com/marketfr.htm>.

24) €1 = 6.56FF 가정.

하였다. 스위스에서 등록료(stamp duty)는 통상 부동산 가액에서 250,000 SWF(약 \$190,000)을 공제한 금액에 1% 정도가 적용된다. 또한 공증료(notary fee)는 0.05%에서 0.7%까지 칸톤별로 다양하다.

8) 스웨덴

스웨덴에서 부동산 거래세(stamp duty)는 개인의 경우 거래가액의 1.5%가 부과되고 법인의 경우에는 거래가액의 3%가 부과된다. 거래세의 과세표준은 실거래가액인데, 신고된 가액이 부동산 평가가치(taxation value)보다 낮을 경우에는 부동산 평가가치가 사용된다.²⁵⁾ 그리고 신고된 실거래가액이 부동산 평가가치의 75% 이하일 때에는 거래세를 부과하지 않고 대신 증여세가 부과된다.

부동산 중개료는 거래가액의 5%(VAT 25% 포함하여 6.25%)가 통상적으로 부과되는 금액이지만 부동산 중개시장에서의 경쟁 때문에 3%(VAT 포함하여 3.75%) 정도가 부과된다. 이밖에 공증료와 소유권 보험(title insurance)과 같은 비용도 부동산 거래에 수반되는데 이러한 수수료는 정액이고 거래비용에서 큰 비중을 차지하지 않는다.

9) 핀란드

핀란드에서는 거래세(transfer tax)가 거래가액의 4%로 부과된다. 다만, 나이가 19세에서 39세 사이의 개인이 주택을 최초로 구입하는 경우에는 거래세가 면제되고, 상속, 증여, 이혼 등에 의하

25) 스웨덴에서 부동산 평가가치는 시장가격의 75%를 기준으로 계산되지만, 실제로는 시장가격의 50%밖에 되지 않는 경우도 흔히 있다.

여 부동산이 취득되는 경우에도 거래세가 면제된다. 핀란드에서는 부동산 취득 이후에 취득신고를 촉구하기 위하여 취득세를 내지 않을 경우 6개월에 20%씩 취득세가 증가하여 최종적으로 취득세가 100%(거래가액의 8%)까지 증가되도록 하고 있다. 부동산 중개료는 대략 1~4%에 분포되어 있고, VAT 22%가 추가된다.

10) 이탈리아

Campagnoli(2005)에 이탈리아의 거래세 및 거래비용이 상세히 소개되어 있는데, 부동산을 거래할 때의 중개료가 2%에서 6%에 달하고 통상적으로 매도인과 매수인이 3%씩을 부담한다. 이탈리아에서 부동산 매매와 관련된 세금으로는 VAT, 등록세 등이 있는데, 부동산 매도자가 부동산 관련 업무를 하는 법인일 경우 원칙적으로 20%의 VAT가 부과된다. 다만 재건축 건물의 경우 10%가 적용되고, 호화주택이 아닌 일반주택의 경우에도 10%의 VAT 세율이 적용된다. 또한 주택구입자가 신규 구입자일 경우 4%까지 세부담이 감면된다.

이탈리아 취득세의 구조는 우리나라보다 더 복잡한데, 건물 취득에 7%의 세율이 적용되고 토지 취득의 경우에는 15%의 세율이 적용된다. 다만 주택용 토지의 경우에는 8%의 세율이 적용된다. 또한 역사적 가치가 있는 건물의 경우에는 취득세가 감면되어 3%의 세율이 적용된다.

11) 캐나다

캐나다의 부동산 거래비용은 Housing & People(2006. 6)에 잘 소개되어 있는데, 중개수수료는 약 5~6% 수준으로 알려져 있다.

거래세의 경우 주마다 세율이 다른데, 온타리오주의 경우를 예로 들면, 5.5만달러까지 0.5%, 5.5만~22만달러까지 1.0%, 25만~40만달러까지 1.5%, 40만달러 이상 2.0%의 초과누진 세율이 적용된다. 따라서 40만달러(약 4억원) 주택의 경우 약 1%의 취득세를 부담하고, 80만달러(약 8억원)짜리 주택의 경우 약 1.6%의 취득세를 부담한다.

12) 포르투갈

포르투갈의 거래세는 Bronchi and Gomes-Santos(2001)에 소개되어 있는데, 명목세율이 상당히 높은 편이다. 도시의 건물과 토지의 경우 10%의 거래세가 부과되고, 그 밖의 부동산에는 8%의 세율이 부과된다. 주택의 경우에는 초과누진세율이 적용되는데, 5.7만유로까지는 0%, 5.7만~7.8만유로까지는 5%, 7.8만~10.4만유로까지는 11%, 10.4만~13만유로까지는 18%, 13만~15.7만유로까지는 28%, 그리고 15.7만유로 이상에는 10%의 세율이 적용된다. 포르투갈의 거래세 세율의 과표는 실거래가액으로 되어 있지만, 명목세율이 비정상적으로 높다는 점을 감안할 때, 우리나라 지방세법의 경우처럼 실질적인 과표는 시장가격을 훨씬 밑돌 가능성이 높다. 그럼에도 불구하고, 포르투갈의 거래세 세율은 OECD 국가들 중에서 가장 높은 수준인 것으로 보인다.

<표 II-16> 유럽의 거래비용

(단위: %)

국가	취득세·등록세	중개수수료 공중료	비 고
영 국	1~4	1~3	토지거래에 누진세율 적용
네덜란드	6, 2(등록료)	2.25~9.38	평균 중개료는 약 2~3%
프랑스	48	3~10 0.825(공중료)	-
독일	3.5 0.8~1.2(등록료)	5~7	-
스위스	0~3.3 ^a 1(등록료)	0.05~0.7	거래의 50% 중개인 포함
스웨덴	1.5~3 ^b	3.75~6.25	거래의 95% 중개인 포함
핀란드	4 ^c	1.22~4.88	거래의 75~95%가 중개인 포함
이탈리아 ^d	4~17 ^e	2~6 4(공중료)	전체 거래비용은 거래가의 10~20%
덴마크	1.5	3~4	대부분 거래에 중개인 포함
오스트리아	4.5	3~5 1(공중료)	거래의 35%가 중개인 포함
룩셈부르크	-	3 0.7(공중료)	거래의 80%가 중개인 포함
스페인	6.5	3~5	Lease의 중개 수수료는 10%
노르웨이	2.5	2~3 2.5(공중료)	거래의 80%가 중개인 포함
벨기에	12.5	3~5	
그리스	9~11**	1.1~1.5	총전 9~11%에서 인하
아일랜드	4.89	1~3 0.815(공중료)	거래비용 약 10%
캐나다	0.5~2 ^f	5~6	취득세에 초과누진세율 적용
포르투갈	0~28	-	"

주: a: 칸톤에 따라 다르게 적용.

b: 매입자가 개인인 경우 1.5%, 법인인 경우 3%.

c: 19~39세 사이 최초 주택구입, 상속, 증여, 이혼 등에 대한 취득은 면세.

d: 거래세 신고가액은 실제가액의 약 50%(공시지가).

e: 최초 구입자 4%, 도시 주택 10%, 농지 17%.

f: 주변과 다른 세율 적용.

** : €11,738 이상인 경우 11% 적용.

자료: Ball(2004), Cnossen(1996), <http://burns.dcb.du.edu/indexflash.html>.

Ⅲ. 기존연구 문헌조사

1. 국내 문헌

취득·등록세의 인하, 보유세의 강화는 우리나라의 세제정책이 반드시 추구하여야 하는 정책목표로 인식되고 있지만 이러한 주장을 뒷받침하는 국내의 실증적·이론적 연구는 의외로 많지 않다. 따라서 세부담 조정의 논거는 원칙론적인 차원에서 주로 제시되어 왔다. 윤건영(1995), 손광락(1996), 지대식·최수(2003) 등과 같은 기존 문헌에서 찾아볼 수 있는 거래세·보유세 조정의 이유를 정리하면 대략 다음과 같다.

첫째, 재산의 이전·거래시에 많은 세금이 부과될 경우 동결효과가 나타나고 그 결과 자산이용의 효율성이 떨어진다. 둘째, 재산의 이전이나 거래보다는 재산의 보유가 더 정확한 담세능력의 척도이다. 따라서 거래세가 보유세보다 높은 것은 세부담의 형평성을 저해한다. 이밖에 거래세는 부동산 시장의 동향에 민감해서 안정성이 낮다거나 부정기적으로 부과되는 거래세는 보유과세에 비해 세원관리가 어렵다는 것도 지적되고 있다.

2. 국외 문헌

취득·등록세와 같은 거래세에 관한 이론적 분석은 외국의 경우에도 그다지 많지 않은 편이다. 다만, 외국 문헌에서는 거래세

를 포함한 광의의 거래비용에 대한 연구가 지속적으로 이루어져 왔다. 거래비용은 이사비용, 중개료, 탐색비용(search cost), 심리적 부담(psychic cost), 거래세와 같은 다양한 종류의 비용을 포괄하는 개념인데, 보다 광범위하게는 현재 살고 있는 주택에 대한 심리적 애착, 주변 지역에 대한 정보 획득 능력과 같은 개념도 포함된다(Haurin and Gill, 2002).

거래비용의 성격과 관련한 대표적인 국외 연구로는 거래비용이 주택소비 패턴에 미치는 영향을 분석한 Amundsen(1985)과 Goodman(1995) 등을 들 수 있다. 이러한 연구에서 설명되어 있는 이사비용과 소비패턴의 관계를 간단하게 소개한다. 소비자는 t 시점에서 주택 $h(t)$ 와 일반소비재 $x(t)$ 를 소비하면서 $U(h(t), x(t))$ 의 효용을 얻는다. 소비재의 가격 및 주택가격을 각각 1과 r 이라고 하고²⁶⁾, 효용함수의 하첨자로 한계효용을 표현하면, 이사비용이 없을 경우 소비자는 매 시점마다 통상적인 효용극대화 조건인 $U_h/U_x = r$ 이 만족되도록 주택소비량을 선택한다. 즉, 소비자는 매 시점에서 주택의 한계대체율(U_h/U_x)과 주택의 상대가격이 같도록 주택의 소비수준을 결정한다. 그러나 이사비용이 있을 경우에는, 이사를 할 때마다 이사비용으로 인하여 다음 시점에서의 소득이 줄어들기 때문에 이를 고려하여 이사빈도와 주택소비량을 결정한다.

Goodman(1995)은 2期 모형을 통하여 이러한 상황을 설명하고 있는데, 이사비용을 감안할 때 2기에 이사를 하지 않는 것이 효용극대화 관점에서 바람직한 경우를 상정하고,²⁷⁾ 1기와 2기에 같은

26) 소비재는 따라서 단위재(numeraire)이다.

27) 1기와 2기에 동일한 규모의 주택 서비스를 소비하는 것이 적정한가의 여부는 일생주기의 효용극대화 문제를 풀면서 결정된다. 제IV장에 그러한 과정이 구체적으로 설명되어 있다.

규모의 주택 서비스를 소비할 때 발생하는 효용손실 규모를 수식으로 보이고 있다. 보다 구체적으로, 1기와 2기의 주택소비 및 일반재소비는 시간선호율 ρ 와 주택서비스의 단위당 임대비용 $r(1)$ 과 $r(2)$ 에 의하여 결정되고, 효용극대화를 위한 목적함수는 $U(h(1), x(1)) + U(h(2), x(2))/(1 + \delta)$ 로 표현된다. 또한 1기의 예산제약 조건은 $y(1) = r(1)h(1) + x(1)$ 이고, 2기의 예산제약조건은 $y(2) = r(2)h(2) + x(2)$ 이다. 이 효용극대화 문제의 해를 생각해 보면, 1기의 주택소비량과 2기의 주택소비량이 같다고 가정하고 있기 때문에 해는 당연히 $h(1) = h(2) = h$ 이다. 따라서 해에만 관심이 있다면 굳이 라그랑지안 방법을 동원하여 효용극대화 문제를 풀 필요가 없다. 그러나 $h(1) = h(2)$ 의 제약조건을 명시적으로 포함한 라그랑지 문제를 풀어보면, 이 제약조건이 의미하는 효용손실의 비용을 얻을 수 있다. 보다 구체적으로 세 개의 제약조건에 대한 라그랑지 승수를 $\lambda_1, \lambda_2, \psi$ 로 표현하면, 효용극대화를 위한 목적함수는 다음과 같다.

$$U(h(1), x(1)) + \frac{U(h(2), x(2))}{1 + \delta} + \lambda_1 (y(1) - r(1)h(1) - x(1)) + \lambda_2 (y(2) - h(2)r(2) - x(2)) - \psi(h(1) - h(2)).$$

i 기의 효용함수를 U^i 로 표현하여 선택변수($x(1), x(2), h(1), h(2)$)의 1계 조건을 구하면,

$$x_1: U_x^1 - \lambda_1 = 0 \quad (1)$$

$$x_2: \frac{U_x^2}{1 + \delta} - \lambda_2 = 0 \quad (2)$$

$$h_1: U_h^1 - \lambda_1 r(1) - \psi = 0 \quad (3)$$

$$h_2: \frac{U_h^2}{1+\delta} - \lambda_2 r(2) + \psi = 0 \quad (4)$$

식 (1)과 식 (2)를 각각 식 (3)과 식 (4)에 대입하고, 주택의 한계대체율(U_h/U_x)을 MRS_{hx} , 소득(x 또는 y)의 한계효용을 MU_y 로 표현하면, 다음의 식을 얻는다.

$$M_y^1 (MRS_{hx}^1 - r(1)) = \psi = -\frac{M_y^2}{1+\delta} (MRS_{hx}^2 - r(2)). \quad (5)$$

식 (5)가 의미하는 바를 생각해보면, 만약 1기와 2기의 주택가격이 같다면, 개인적인 요인들이 변하지 않는 한(1기와 2기의 효용함수가 같다면), $h_1 = h_2 = h$ 가 최선의 선택이고 이 경우 식 (5)에서 $\psi = 0$ 이다. 그런데 만약 2기의 주택가격이 상승하였다면, $h_1 > h_2$ 가 최선의 선택이다. 그러나 이사비용을 고려할 때 그러한 조정을 하지 않는 것이 바람직하다면, 1기에서는 적정한 수준보다 낮게 주택을 소비하고 2기에서는 적정한 수준보다 높게 주택을 소비하는 것이 차선의 선택이다. 이 경우 1기에서는 $MRS_{hx}^1 > r(1)$, 2기에서는 $MRS_{hx}^2 > r(2)$ 의 관계가 성립될 것이다. 식 (5)는 이러한 차선의 선택을 했을 때 1기와 2기의 효용손실이 $h_1 = h_2$ 의 제약조건에 대한 라그랑지 승수인 ψ 의 값과 같다는 것을 보여주고 있다.

식 (5)에서 한계효용 MU_y^1 과 $MU_y^2/(1+\delta)$ 는 화폐가치로 표시된 후생손실(MRS 와 r 의 차이 값)을 효용손실로 전환하는 역할을 하는데, 일종의 가중치라 볼 수 있다. 따라서 각 기의 한계효용을 w_i 라 표시하고, 식 (5)를 재정리하면,

$$\sum_{t=1}^2 w_t (MRS_{hx}^t - r(t)) = 0. \quad (6)$$

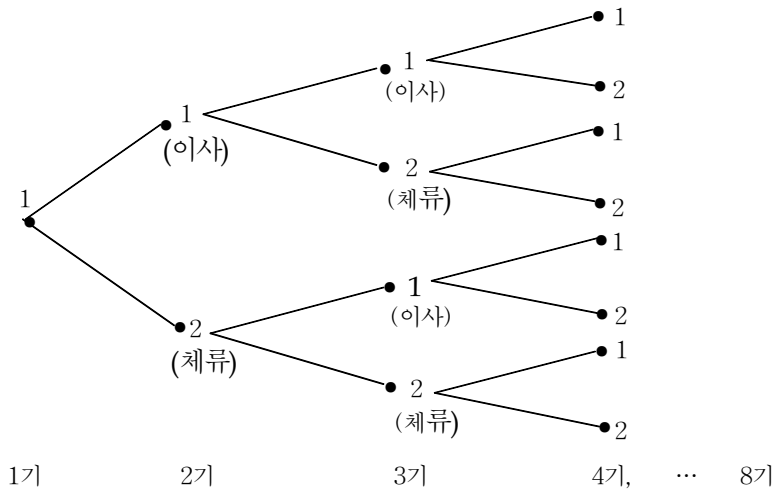
즉, 1기와 2기에 각각 최선의 주택소비량이 결정되면 $MRS_{hx}^t - r(t) = 0$ 의 관계가 모든 t 기에 성립하지만, 이사비용으로 인하여 매 기에 최선의 주택소비가 이루어지지 않을 때에는 $MRS_{hx}^t - r(t)$ 의 값에 대한 가중치의 합이 0이 되도록 매 기의 주택소비량이 결정된다. 식 (6)은 1기와 2기의 주택소비에 국한되지 않고 생애주기 동안의 주택소비에 적용되는데, 만약 이사비용이 없으면 평생 동안 8번의 이사를 하는 것이 적정한데, 이사비용으로 인하여 1~4기까지 동일한 주택 서비스를 소비하고, 5기에 이사를 한 다음 5기부터 8기까지 다시 동일한 주택 서비스를 소비한다면, 최적 주택소비량을 결정하는 1계 조건은 다음의 식들을 만족한다.

$$\sum_{t=1}^4 w_t (MRS_{hx}^t - r(t)) = 0, \quad \sum_{t=5}^8 w_t (MRS_{hx}^t - r(t)) = 0$$

위의 예에서 평생 동안 1기와 5기에 두 번 이사하는 것이 적정하다는 것을 보이지는 않았고, 다만 그렇게 해야 할 경우의 최적 주택소비량을 위한 1계 조건이 도출되었을 뿐이다. 만약 평생 동안 언제, 몇 번 이사하는 것이 적정한가를 도출하고자 한다면, 파라미터를 사용하는 시뮬레이션이 필요하다. Amundsen(1985)은 (6)과 같은 식을 도출한 다음, 간단한 시뮬레이션을 통하여 이사비용이 이주 빈도에 미치는 영향을 보여준 바 있었다. 그러나

Nordvik(2001)에서는 Amundsen(1985)과 Goodman(1995)의 모형을 바탕으로 보다 구체적인 시뮬레이션 작업이 이루어졌다. 본 보고서의 모형은 Nordvik(2001)에 기초를 두고 있으므로, 이 모형을 좀 더 구체적으로 살펴본다.

[그림 III-1] 주택소비 패턴



앞서 논의된 Amundsen과 Goodman 모형에서의 효용극대화 문제를 1기와 2기가 아닌 T 기의 문제로 볼 때 이사 시기는 매 기(1, 2, ..., T), 1기와 5기, 1기, 3기, 7기 등 매우 다양하다. Nordvik (2001)의 경우처럼 소비자가 일생주기에 8번에 걸쳐서 이사 여부를 결정하는 것으로 가정하면 주택소비 패턴은 2^7 (128)개가 존재한다.²⁸⁾ 보다 구체적인 상황이 [그림 III-1]에 표현되어 있는데, 1기에는 주택이 필요하므로 모두 이사를 한다고 가정하고, 2기에는

28) Nordvik(2001)은 성인이 된 후 40년 동안 5년에 한 번씩 8번 이사 여부를 결정하는 것으로 가정하였다.

이사 또는 체류의 선택이 이루어진다. 이사를 1, 체류를 2로 표시하면, 2기에서는 따라서 {1, 1}, {1, 2}의 주택소비 패턴이 존재한다. 3기에서는 {1, 1, 1}, {1, 1, 2}, {1, 2, 1}, {1, 2, 2}의 주택소비 패턴이 존재하고, 8기에서는 {1, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2}에서 {1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1}까지 128개의 주택소비 패턴이 있게 된다.

이제 특정한 주택소비 패턴, 예를 들어 {1, 2, 2, 2, 2, 2, 1, 2}와 같은 주택소비 패턴이 있다면, 이사비용은 1기와 7기에 소요된다. 즉, 이사비용을 m 으로 표기하면 m_1 과 m_7 은 양의 값을 갖고 나머지 m_t 는 0이다. 따라서 평생소득을 W 로 표기하고 이러한 주택소비 패턴에 해당하는 효용극대화 문제를 표현하면 다음과 같다.²⁹⁾

$$L = \sum_{t=1}^6 \frac{U(x(t), h(1))}{(1+\rho)^{t-1}} + \sum_{t=1}^8 \frac{U(x(t), h(7))}{(1+\rho)^{t-1}} + \lambda(W - m(1) - \sum_{t=1}^6 \frac{(x(t) + r(t)h(1))}{(1+\rho)^{t-1}} - \frac{m(7)}{(1+\rho)^6} - \sum_{t=7}^8 \frac{(x(t) + r(t)h(7))}{(1+\rho)^{(t-1)}})$$

위의 목적함수에서 선택변수는 $\{x(t), h(1), h(7)\}$ 이므로 각각에 해당하는 1계 조건은 다음과 같다.

$$MU_x(t) = \lambda, \quad t=1, \dots, 8$$

$$\sum_{t=1}^6 \frac{MRS_t(x, h(1)) - r(t)}{(1+\rho)^{t-1}} = 0, \quad \sum_{t=7}^8 \frac{MRS_t(x, h(7)) - r(t)}{(1+\rho)^{t-1}} = 0. \quad (7)$$

위의 식은 식 (6)과 기본적인 형태가 같은 것이다. 다만 이 모형에서는 평생소득이 사용되어 소득제약 조건이 매 기마다 다르

29) 편의상 하첨자를 괄호 안의 문자로 표기한다.

다고 가정되었던 앞의 모형과는 달리 소득과 관련된 라그랑지 상수가 하나이다. 즉, 앞의 식 (1)과 (2)에서 $\lambda_1 = \lambda_2 = \lambda$ 가 되어 $(MRS_t - r(t))$ 의 가중치가 식 (7)에서는 단순화되었다.

식 (7)은 {1, 2, 2, 2, 2, 1, 2}와 같은 주택소비 패턴에 해당하는 1계 조건이고, 이러한 방식으로 128개의 주택소비 패턴에 해당하는 1계 조건을 모두 풀면 각각의 최적 소비선택과 효용의 값이 도출된다. 이렇게 도출된 128개의 효용값 $\{U^1, U^2, \dots, U^{128}\}$ 중에서 그 값이 가장 높은 경우에 해당하는 주택소비 패턴을 궁극적으로 소비자가 선택하게 된다.

Nordvik은 노르웨이의 경우에 해당하는 이자율, 주택비용, 평생 소득 등을 사용하여 이러한 방식으로 적정 주택소비 패턴을 구하였는데, 그 결과가 다음의 표에 나타나 있다. 이 표에서 세 번째 칸은 이사비용이 없을 때 매 기마다 변동하는 주택소비량을 나타내고, 두 번째 칸은 일정한 이사비용을 가정할 때의 주택소비 패턴을 보여준다.

<표 III-1> Nordvik(2001)에서의 주택소비 패턴

期	이사비용 있을 때의 주택소비 패턴	이사비용 없을 때의 주택소비 패턴
1	51.0	39.3
2	51.0	48.4
3	51.0	56.0
4	51.0	62.3
5	51.0	58.4
6	51.0	46.4
7	35.0	35.9
8	35.0	33.9

자료: Nordvik(2001)

이 결과에 따르면 소비자는 1기에 이사를 하여 6기까지 동일한 양의 주택을 소비하고, 7기에 이사하여 8기까지 다시 동일한 양의 주택을 소비한다.

위에 소개된 모형에서는 거래세가 명시적으로 논의되지 않았지만, 이사비용 m 이 고정비용 c 와 주택가격의 일정비율인 거래세 τ 로 이루어진다면, 단위당 주택가격을 p 로 표기할 때 총이사비용 m 은 $(c + \tau ph)$ 가 된다. 따라서 소비자가 이러한 이사비용을 고려하여 선택한 최적의 주택소비 패턴이 도출되면, 이와 함께 정부가 견을 수 있는 거래세의 규모도 결정된다. Nordvik은 노르웨이에서 2.5%에 달하는 거래세가 폐지될 경우 소비자의 효용이 얼마나 증가하는가를 보상변이(compensating variation)를 통하여 파악하였다. 즉, 소비자가 거래세가 없을 때 얻는 효용수준을 누릴 수 있도록 보상해야 할 금액(CV)과 거래세 세수를 비교하였는데, 거래세 세수가 44인 반면 CV가 55이므로 거래세 1을 거둘 때의 후생비용이 1.34라는 결론을 얻었다. 즉 Nordvik이 추정된 노르웨이 거래세의 초과부담은 약 34%이다.

거래세는 이사를 제약하기 때문에 후생손실이 수반된다는 것은 명백한 사실이다. Nordvik(2001)은 이러한 후생손실을 시뮬레이션 모형을 통하여 계산하였는데, 이 모형의 단점은 대표적 소비자(representative consumer)가 가정되었다는 점이다. 대표적 소비자 모형에서는 거래세 부담이 소득수준별로 파악되지 않는다. 또한 소비자의 소득수준이 낮으면 주택을 구입하지 않고, 임차를 통하여 주택을 소비하므로 거래세를 부담하지 않는다는 점도 고려되지 않았다.

소득수준이 낮으면 주택을 소유하기보다 임차를 하게 되는 이유에는 임차가 수반하는 대리인 비용(agency cost)이 중요한 요인

으로 작용한다. 임차에 수반되는 대리인 비용에 대한 대표적인 연구로 Henderson and Ioannides(1983)를 들 수 있는데, 이 연구는 전세자 외부효과(renter externality)를 소유/임차 선택의 중요한 요인으로 보고 있다. 전세자 외부효과는 주택을 소비할 때 전세자가 갖는 모럴 해저드(moral hazard)를 의미하는데, 이러한 외부효과가 발생하는 이유는 임차인들이 주택을 소비하면서 이에 수반되는 비용(감가상각)을 생각하지 않아서이다. 이와 같은 현상을 달리 표현하면, 임차인은 임대주택에 대하여 일정한 투자를 하더라도 그 투자비를 나중에 회수할 수 없기 때문에 투자보다는 소비에 집중하게 되고, 그 결과 임대주택은 자가주택에 비하여 지나치게 소비(over-utilization)된다. 이러한 현상 때문에 집주인과 임차인 사이에는 주인-대리인(principal-agent) 문제가 있고, 집주인은 따라서 임차인에게 주택소비의 기회비용에다 대리인 비용을 포함하는 높은 임대료를 요구하게 된다.

주택소비의 기회비용보다 임대료가 높다면, 모든 소비자들은 전세보다 주택소유를 선호한다. 그러나 소득수준이 낮은 사람들은 금융시장에서 용자를 받을 수 없으므로 할 수 없이 높은 임대료를 지불하면서 임차를 선택할 수밖에 없다. 소유/임차의 결정에 영향을 미치는 주요 요인으로는 이밖에 주택소유에 대한 세제혜택도 있다. 즉, 주택소유를 위한 이자비용이 소득에서 공제될 때 고소득자들은 높은 소득세 한계세율로 인하여 저소득자들보다 높은 세제혜택을 누리게 된다.³⁰⁾ 조세구조나 유동성 제약은 모두 저소득자일수록 주택소유보다 임차를 선호하도록 만드는데, 특히 유동성 제약은 주택소유와 소득수준 간에 역관계가 있는 주요한 요인으로 꼽히고 있다.³¹⁾ 특히 Wood(2001)는 오스트리아에서의 주

30) Bourassa and Grigsby(2000) 및 이 논문의 참고문헌 참조.

31) Jones(1989), Linneman and Wachter(1989), Zorn(1989), Benjamin, Torre

택소유 선택에 결정적인 영향을 미치는 요인은 저소득층이 겪고 있는 유동성 제약이라 보고하고 있다.

소득수준이 보유/임차의 결정에 미치는 영향은 Yamazaki(2001)에서도 논의되고 있는데, Yamazaki는 소득이 일정 수준 이상이면 주택보유를 선택하고, 일정 수준 이하일 때에는 임차를 선택하는 모형을 제시하였다.³²⁾ 보다 구체적으로, 소비자는 1기에 한하여 보유/임차를 선택하는데, 만약 주택보유를 선택하면, 이자율 i , 감가상각률 δ , 보유세 t_p , 기대 인플레이션 π 등에 의하여 결정되는 기회비용이 발생한다. Yamazaki는 주택을 보유할 때 거래세가 수반될 수 있음은 고려하지 않았다. 다만 기존의 연구에 의하면³³⁾, 임차에 수반되는 거래비용은 무시할 수 있는 반면에 주택소유의 경우에는 상당한 규모의 거래비용이 발생한다는 점이 고려되었다. 특히 주택을 소유하고자 할 경우에는 탐색비용, 심리적 부담, 등록료 등 다양한 거래비용이 수반되고, 이러한 거래비용은 소득수준과 상관없이 드는 비용이다. 상첨자 o 로 주택소유를 나타내고 거래비용을 c 로 표현하면, 주택보유자의 기회비용 R^o 는 다음과 같이 표현된다.

$$R^o = (i + \delta + t_p - \pi)ph^o + c.$$

이제 임차인이 지불해야 하는 임대료를 살펴보면, 앞서 논의된 바와 같이 임차인은 주택보유자의 기회비용에다 대리인 비용 β 를

and Musumeci(1998) 등은 모두 소비자가 임차를 선택하는 주요 요인으로 유동성 제약을 꼽고 있다.

32) 소득수준이 일정 수준 이하가 되면 임차를 선택하는 모형은 Hoff and Sen(2005)에서도 논의되고 있다.

33) Arnott(1987), Kanemoto(1990) 등.

더 지불해야 한다. 임차인의 이사비용은 무시할 정도로 작다고 보았을 때 임차인이 지불하는 임대비용 R^r 은 다음과 같이 표현된다.³⁴⁾

$$R^r = (i + \delta + t_p - \pi + \beta)ph^r,$$

위의 두 식에서 자가 소유자와 임차인의 주거서비스 단위당 임대비용을 도출하면,

$$r^o = (i + \delta + t_p - \pi)p + \frac{c}{h^o}, \quad r^r = (i + \delta + t_p - \pi + \beta)p.$$

위의 두 식으로부터 $r^o = r^r$ 을 만족하는 소득수준 y 가 도출되는데, 이러한 y 값을 y^* 라 표기하면, y^* 는 다음의 식을 만족한다.

$$h(y^*) = \frac{c}{\beta p}$$

이 식에서 우변의 값은 y 와 상관없이 일정한 반면, 주택소비량 h 는 정상재로서 소득수준과 함께 증가하므로, 이 식을 만족하는 소득수준 y^* 가 존재함을 확인할 수 있다. 또한 이 식에서 만약 대리인 비용 β 가 증가하면, 그만큼 임대를 기피할 것이므로 주택 소유를 선택하는 계층이 더 많아진다는 점, 즉 y^* 가 하락한다는 점을 확인할 수 있다. 또한 R^o 와 R^r 을 비교해 보면, 주택의 규모가 커질수록(ph 의 값이 클수록) 임차의 부담이 그만큼 더 커진다는 것을 확인할 수 있다. 따라서 이 모형에 따르면 저소득층이 선호하는 임대주택은 소규모 주택이고, 고소득층이 선호하는 자가

34) 임대자는 상첨자 r 로 표시되었다.

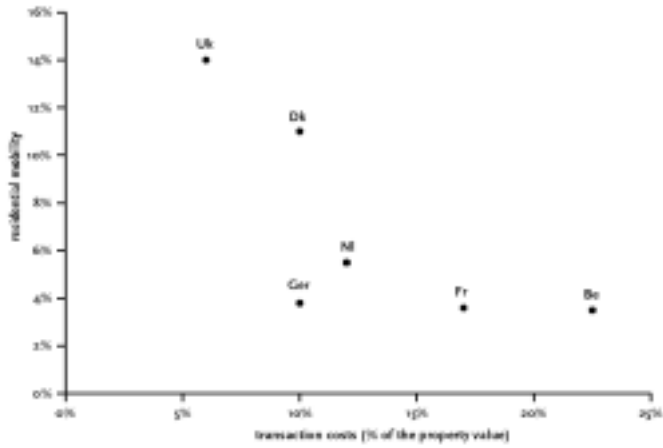
주택은 규모가 상대적으로 더 큰 주택이 된다. Yamazaki는 이러한 점을 실증분석을 통해서도 확인하고 있다.

Yamazaki의 모형은 소득수준이 일정 규모 이상이 되면 주택구입을 선호하는 과정을 단순한 모형을 통하여 보여주었다는 점에서 연구의 의의가 있다. 그러나 이사비용이나 소득수준이 주택의 보유/임차에 미치는 영향을 1기 모형을 통해서만 분석하였기 때문에 거래세가 여러 기에 걸쳐서 이사빈도를 얼마나 제약하는지를 분석하지 못하는 한계를 지니고 있다.

이상에서 논의된 논문들은 거래세가 이사와 주거형태(tenure)에 미치는 영향을 이론적 모형을 통하여 분석한 것들인데, 거래비용의 동결효과를 실증적으로 분석한 연구는 지금까지 거의 없었다. 그러나 최근 Ommeren and Leuvensteijn(2005)이 네덜란드의 자료를 바탕으로 거래비용이 이사빈도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였는데, 이 연구 결과에 따르면 거래비용이 1%포인트 하락할 때 이사빈도가 8%나 증가함을 보이고 있다. 이 연구는 네덜란드에서 거래비용의 비효율성이 상당히 크다는 점을 시사하는 것인데, 이러한 실증분석 결과는 [그림 III-2]에 나타난 이사빈도와 거래비용 간의 단순한 상관관계를 통해서도 어느 정도 확인되고 있다. 즉 영국(UK)의 경우 조사 대상 6개국 중 거래비용이 5%로 가장 낮은데, 이사빈도는 반대로 약 14%로 가장 높은 비율을 보이고 있다. 또한 덴마크의 거래비용은 약 10%이어서 조사 국가 중 영국 다음으로 낮은데, 이사빈도는 약 10%로 두 번째로 높은 비율을 보였다.

Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 연구 결과에서 네덜란드의 거래비용이 1%포인트 감소할 때 거래빈도가 8% 증가한다는 점을 달리 표현하면, 거래세가 약 8%(1/12) 감소할 때 거래빈도가 8% 증가하는 것을 의미한다.³⁵⁾ 즉, 거래세의 이사빈도 탄력성이 약 1

[그림 III-2] 유럽 국가들에서의 거래비용



주: y축 = 이사빈도/주택보유자 수.

x축 = 거래세 + 중개수수료 + 공증료.

자료: Ommeren and Leuvensteijn(2005).

이므로 네덜란드에서 거래세를 내리더라도 세수는 줄어들지 않는다는 것을 의미한다. 이러한 연구 결과가 사실이라면 네덜란드에서 거래세를 6% 수준으로 유지하는 것은 상당히 비효율적인 정책이라 할 수 있다. 높은 거래세 세율이 동결효과를 낳을 뿐 세수확대에는 기여를 하지 못하기 때문이다.

그러나 Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 이러한 연구 결과를 우리나라의 상황에서 해석할 때에는 특별한 주의가 필요하다. 이 연구에서 사용된 데이터는 자가 소유자의 데이터에 한정되었고, 자가 소유자가 다시 자가 소유자가 되는 확률, 그리고 자가 소유자가 임차인이 되는 확률이 계산되었다. 그리고 이사 확률에 영

35) Ommeren and Leuvensteijn(2005)은 네덜란드 거래비용을 12%로 보고 있다.

향을 미치는 거래세 자료는 직접 획득할 수 없으므로 자가 소유자의 이사 전 주택가격과 이사 후 주택가격이 대리변수로 사용되었다. 즉 주택가격이 비싸면 거래비용도 비싸기 때문에 이사빈도를 억제한다는 가설에 입각하여 이사 확률이 추정되었다.

우리나라의 관점에서 Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 연구가 특이한 점은 네덜란드에서의 거래비용은 새로 구입하는 주택가격에 비례할 뿐만 아니라 기존의 주택가격에도 비례한다는 점이다. 즉, 네덜란드에서는 이사를 할 경우 파는 집에 대하여 일정한 거래세를 지불하고,³⁶⁾ 사는 집에 대해서도 일정한 거래세를 지불한다. Ommeren and Leuvensteijn(2005)에서 정의된 거래비용을 보면, 상침자 o 와 r 로 자가 소유자와 임차인을 표시하고, 거래세를 m , 이사 전 주택가격을 V , 이사 후 주택가격을 V^N 으로 표시할 때, 임차인과 주택구입자의 거래비용은 각각 다음과 같이 표시된다.

$$m^r = \alpha + \beta V, \quad \alpha, \beta > 0$$

$$m^o = \alpha + \beta V + \gamma V^N, \quad \alpha, \beta, \gamma > 0$$

Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 모형에서는 거래세가 오르는 것과 주택가격 V 가 오르는 것이 거래비용에 미치는 효과가 같다. 그리고 주택가격 V 가 오르면 위의 식으로부터 m^r 과 m^o 모두 상승한다. 즉, V 가 오르면 자가 소유자가 임차인이 되건, 다시 자가 소유자가 되건 상관없이 거래비용이 올라 이사를 위축시키게 된다. 이는 우리나라의 경우 임차인이 될 경우 거래비용이 주택가격과는 거의 상관없이 결정되는 것과 상당히 대조적인 것이

36) Ommeren and Leuvensteijn(2005)은 2%를 가정하였다.

다. 사실 Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 연구 결과에서는 거래세 1%가 오를 때 자가 소유자가 다시 자가 소유자가 되는 경우의 이사빈도를 약 8% 하락시키는 반면, 자가 소유자가 임차인이 되는 경우의 이주빈도는 12.66%나 감소시킨다. 이러한 결과가 도출되는 이유는 임차인이 자가 소유자에 비하여 이사빈도가 2배에서 4배 가량 높기 때문이다. 장기간 살 집에 이사할 때에는 거래비용이 큰 부담이 안 되지만, 짧은 기간 동안만 살 집으로 이사할 때에는 거래비용이 큰 부담이 된다. 따라서 임차인들의 이사빈도가 높다는 것은 그만큼 한 집에서 사는 기간이 짧다는 것을 의미하고, 이는 자가 소유자들보다 임차인들을 거래비용에 훨씬 더 민감하도록 만든다. Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 연구 결과는 바로 그러한 사실을 확인하는 것이다.

Ommeren and Leuvensteijn(2005)의 연구는 임차인이 부담하는 거래세가 이사빈도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다는 점에서 흥미롭다. 그러나 본 보고서는 우리나라에서 임차인들이 거래세 부담을 하지 않는다는 점에 연구의 초점을 맞추고 있기 때문에 이들의 실증분석 연구와의 연계성은 희박하다. 다만, Ommeren and Leuvensteijn이 정의한 임차인 거래비용 m^r 이 V 와 상관이 없다면, 그들의 실증분석에서도 거래세가 임차인의 이사를 전혀 위축시키지 않을 것이라는 점은 명백하다.³⁷⁾

이상에서 살펴본 연구들은 거래세의 효과에 대한 이론적, 실증적 분석인데, Andrew et al.(2003)에서는 영국의 부동산 거래세(stamp duty) 제도에 대한 정책적 분석을 하였다. 이 분석의 목적은 영국 거래세 제도의 비효율성에 관한 비판과 대안을 제시한 것이다. 영국의 거래세 제도는 앞서 제II장에서 살펴본 바와 같이

37) 즉, 거래세가 임차인의 거래비용이 아니면 거래세의 인상이 임차인의 의사결정에 아무런 영향을 주지 않는다.

0%, 1%, 3%, 4%의 누진세율 구조를 지니고 있다. 특히 영국 거래세의 누진세율은 소득세 누진세율과는 달리, 과표가 일정 구간을 넘어서면 초과되는 과표에만 누진세율이 적용되는 것이 아니라 모든 과표에 새로운 누진세율이 적용된다. 그 결과, 과표가 일정 구간을 넘어서는 때 세부담이 급격하게 증가하는 특징을 지니고 있다. 이러한 구조를 Andrew et al.은 석판구조(slab structure)라 부르고 있는데, 이로 인한 비효율성이 영국 부동산거래세의 가장 큰 단점이라 보고 있다. Andrew et al.(2003)이 걱정 조세이론의 관점에서 지적하는 영국 거래세 제도의 단점은 다음과 같다. 첫째, 석판구조의 지나친 세부담으로 비효율성이 발생한다. 둘째, 과표구간에 주택가격 인플레이션이 반영되지 않아 석판구조의 문제가 심화되었다. 셋째, 지나친 세부담 증가를 피하기 위하여 과표구간을 넘지 않는 범위에서 주택거래가 이루어지도록 하기 때문에 주택가격의 왜곡이 발생한다. 넷째, 세부담 증가를 피하기 위한 조세회피 행위(부속 부동산투자 등)로 인하여 비효율성이 발생한다. 다섯째, 거래세 부담으로 인하여 유동성 제약을 받는 최초의 주택구입자 부담이 가장 크다. 여섯째, 부동산 가격이 크게 오른 남부 지방의 거래세 부담이 북부지방에 비하여 단연 높다.

Andrew et al.(2003)은 이러한 문제점들을 시정하기 위한 개선 방안을 제시하였는데, 그 내용은 다음과 같다. 첫째, 석판구조의 세율을 통상적인 초과누진세율 구조로 전환한다. 둘째, 과세표준에 주택가격 인플레이션을 반영하여 재조정한다. 셋째, 세수 중립적 거래세 개편의 대안으로 £115,000를 면세점으로 하되, 단일세율 5%를 적용하는 안을 검토할 수 있다. 넷째, 또 다른 대안으로 2단계 초과누진세율 구조를 채택하는 것이다. 이 경우 £60,000에서 £210,000까지는 2%의 세율, £210,000 이상의 부동산에 대해서는 5%의 세율을 적용하는 안을 검토할 수 있다.

Andrew et al.(2003)의 연구는 영국에서 2003년 12월 거래세가 토지과세 위주로 개편되었기 때문에 현실성이 다소 떨어지는 것으로 볼 수 있다. 그러나 이들의 연구가 주장하는 초점은 영국 거래세 제도의 석판구조이고, 이 구조는 현재에도 유지되고 있기 때문에 이들이 제시하는 안들은 대부분은 여전히 거래세의 비효율성을 감소시키는 관점에서 유효한 것이라 볼 수 있다.

이들의 연구를 우리나라의 거래세 제도와 비교해 볼 때 두 가지의 시사점을 얻을 수 있다. 첫째는 우리나라와는 달리 영국의 거래세는 부동산 가액이 일정 규모 이하일 때에는 면세가 된다는 점이다. Andrew et al.(2003)에서 논의되고 있듯이 차등 누진세율은 본질적으로 비효율성이 크지만, 형평성 관점에서는 저가의 부동산에 대하여 과세를 면제하는 방안이 고려될 수 있는 제도라 생각된다. 영국 거래세 제도의 두 번째 특징은 높은 세율구조이다. Andrew et al.(2003)이 밝히고 있는 대안에서 거래세 세율은 2%에서 5%에 이른다. 우리나라의 거래세 실효세율이 3% 이하인데도 불구하고 이 수준이 지나치게 높다는 비판이 자주 제기된다는 점을 고려할 때 거래비용이 상당히 낮은 국가로 알려져 있는 영국에서도 비록 일정 가액 이상이기 는 하지만, 5%에 이르는 거래세 세율이 제안된다는 점은 우리가 참고해야 할 사안이라고 생각된다.

IV. 취득·등록세의 이론적 분석

1. 기본 모형

가. 1기간 모형

1) 거래세 분석

경제 내에 소득이 다른 여러 소비자들이 존재한다. 그리고 각 소비자는 외생적으로 주어진 소득 y 를 가지고 일반소비재 x 와 주택 h 를 소비하는데, 일반소비재의 가격은 1이고, 주택 서비스의 가격은 q 이다.³⁸⁾ 소비자는 예산제약하에 자신의 효용함수 $U(x, h)$ 를 극대화한다. 주택의 연간 임대료 R 은 주택가격 ph 의 일정비율인데, 이 일정비율은 주택자본의 수익률(rate of return)이다. 이 수익률을 θ 로 표기할 때, 주택가격과 임대료의 관계는 $R = \theta qh$ 로 표현된다.³⁹⁾ 주택자본의 수익률은 이자율 i , 감가상각률 δ , 주택의 가격상승률 π , 그리고 보유세 세율 t_p 등의 함수로 결정된다. 소비자들은 주택을 소유하거나 임차해서 주거서비스를 소비하는데, 만약 주택소유를 하고자 할 때에는 거래세 τ 를 포함하는 거래비용 c 를 부담한다. 이사할 때 수반되는 거래비용은 정

38) 즉 일반소비재는 이 모형에서 單位財(numeraire)이다.

39) 자가 소유자는 임대료를 지불하지 않는다. 그러나 주택을 소비하면서 주택가격의 일정 비율을 매년 기회비용의 형태로 지불한다. 따라서 자가 소유자의 경우에도 임대료를 주택가격의 일정 비율로 정의할 수 있다.

액으로 부담되는 비용 c_0 와 주택가격의 일정비율인 c_1ph 로 구성된다.⁴⁰⁾ 소비자가 주택을 소유하지 않고 임차할 때에는 거래비용을 부담하지 않는 것으로 가정한다.⁴¹⁾ 그러나 임차인은 거래비용을 부담하지 않는 대신 임차인에게 추가적으로 요구되는 대리인 비용 βph 를 부담한다. 이러한 가정하에서 상침자 o 와 r 로 자가 소유자와 임차인을 표기한 다음 자가 소유자의 임대비용과 임차인의 임대비용을 표현하면 다음과 같다:

$$R^o = (i + \delta + t_p - \pi)ph^o + (c_0 + c_1ph^o)_m,$$

$$R^r = (i + \delta + t_p - \pi + \beta)ph^r, \quad (1)$$

식 (1)에서 정의된 자가 소유자의 임대비용은 크게 두 부분으로 구성된다. 앞부분은 주거서비스의 사용자 비용이고 뒷부분은 소비자가 주택소비의 양을 조정할 때 발생하는 거래비용이다. 이 비용은 매년 발생하는 것이 아니라 이사를 할 때에만 발생하므로 이를 나타내기 위하여 하침자 m 이 사용되었다.⁴²⁾ 식 (1)로부터 자가 소유자와 임차인의 주거서비스 단위당 임대료 r^o 와 r^r 을 각각 구하면,

40) 제III장에서 검토된 Yamazaki(2001)는 거래비용이 정액인 것으로 가정되었으나, 여기에서는 거래비용이 주택가격의 일정 비율을 포함하는 것으로 가정한다.

41) 임차인이 일정한 거래비용을 부담하는 것으로 가정할 수도 있지만, 이러한 가정은 결과를 변화시키지 않는다.

42) 1기 모형에서는 주택서비스를 소비할 때 모든 주택소유자가 이주를 하고 거래비용을 지불하기 때문에 하침자 m 이 큰 의미를 갖지 않는다.

$$r^o = (i + \delta + t_p - \pi)p + \left(\frac{c_0}{h^o} + c_1p\right)_m,$$

$$r^r = (i + \delta + t_p - \pi + \beta)p. \quad (2)$$

식 (2)에서 임차인의 주택서비스 단위당 임대료 r^r 은 주택서비스 소비량 h 와 무관하게 결정된다. 그러나 자가 소유자가 매년 부담하는 단위당 임대료 r^o 는 사용자 비용 이외에 두 가지 요소의 영향을 받는다. 첫째, 주택 h 는 소득수준이 증가함에 따라 증가할 것이므로, c_0/h^o 는 소득수준이 증가함에 따라 감소한다. 또한 거래비용은 매년 발생하는 것이 아니므로 만약 소비자가 이사를 하고 나서 n 년 동안 주택을 소비하면, 1년 동안 부담하는 거래비용은 총 거래비용의 약 $1/n$ 에 해당한다.⁴³⁾ 따라서 자가 소유자의 단위당 임대료 r^o 은 소득수준이 높을수록, 그리고 이사빈도가 낮을수록 감소한다. 이제 어떤 계층이 자가 소유자가 될 것인가를 생각해 보면, 소득수준이 높을수록, 그리고 이사빈도가 적을수록 r^o 가 감소하기 때문에 자가 소유자가 될 확률이 높을 것이다. 이를 수식으로 표현하면, 어떤 소비자가 계산하는 임대료가 $r^o < r^r$ 의 조건을 가지면 그 소비자는 자가 소유를 선택할 것이고, 반대로 $r^o > r^r$ 이면 임차를 선택할 것이다.

따라서 자가 소유자가 되는 임계소득(critical income level) y^* 는 $r^o = r^r$ 의 조건으로부터 도출할 수 있는데, r^o 가 소득수준 이외에 한 주택에서 체류하는 기간 n 에도 영향을 받으므로 임계소

43) 이러한 이유 때문에 O'Sullivan, et al.(1994, 1995), Haurin and Gill(2002) 등에서 보여주는 것처럼 거래비용은 거주기간이 짧은 소비자, 즉 이사빈도가 높은 소비자들에게 훨씬 더 큰 부담을 준다.

득 역시 n 의 함수가 될 것이다. 이제 그러한 임계소득을 구해보면, y^* 는 다음의 식을 만족한다.

$$\frac{c_0/h(y^*) + c_1p}{n} = \beta p$$

위의 식을 재정리하면, y^* 는 다음의 식을 만족한다.

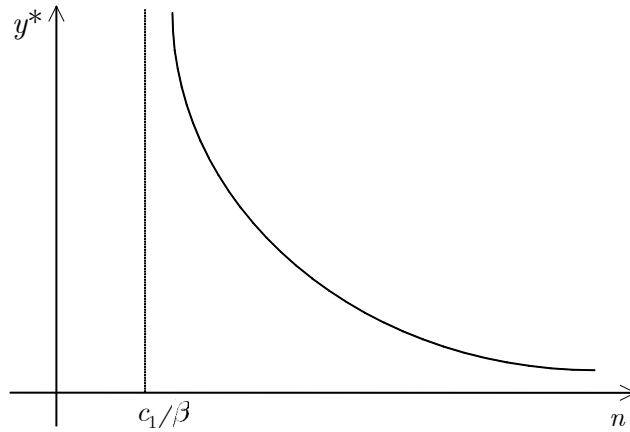
$$h(y^*) = \frac{c_0}{(n\beta - c_1)p} \quad (3)$$

위 식의 의미를 살펴보면, 임대 귀속료보다 더 부담해야 하는 대리인 비용이 주택가격의 3.1%($\beta=0.031$)라 하고, 주택가격에 비례하는 거래비용이 주택가격의 6%($c_1=0.06$)라 했을 때, 만약 소비자가 1년만 거주할 생각이면 굳이 거래비용을 지불하면서 주택을 소유하지 않을 것이다. 위 식에서는 그러한 상황이 $n\beta < c_1$, 즉 $h(y^*) < 0$ 으로 표현되고 있다. 이러한 조건을 만족하는 소득수준이 없으므로 모든 소비자들은 이 경우 임차를 선택한다. 반면, 소비자가 2년을 거주할 계획이면 $(n\beta - c_1) > 0$ 의 조건이 만족되므로 식 (3)을 만족하는 소득수준 y^* 가 존재할 수 있다. 그러나 $(n\beta - c_1)$ 가 매우 작은 값이기 때문에 소득수준이 아주 높지 않는 한 여전히 임차를 선택할 것이다. 즉, 소득수준이 높을수록 자가 소유를 선호하는 것이 사실이지만, 짧은 기간을 살 경우 임차인으로서 매년 지불하는 대리인 비용이 크게 부담되지 않는 반면, 이사비용은 여전히 부담이 될 것이므로 자가를 특별히 선호하는 최고소득층이 아닌 이상, 대부분의 소비자들은 임차를 선택할 것이다. 반면에 만약 이사를 한 다음 영구히 그 주택에서 살 계획이

라면, 즉 $n \rightarrow \infty$ 의 조건이 성립하면, 식 (3)에서 $h(y^*) \rightarrow 0$ 이 되므로 소득수준이 아무리 낮은 소비자들도 대리인 비용을 평생 지불하는 대신 자가 소유를 선택하게 될 것이다.⁴⁴⁾

지금까지 임계소득 y^* 를 도출할 때 한 주택에서의 체류기간 n 이 외생적으로 결정되는 것으로 가정하였다. 그러나 체류기간 n 은 사실 소득수준, 거래비용 등 여러 요인에 의하여 내생적으로 결정된다. 이러한 과정은 이 다음 절의 시뮬레이션 모형에서 설명될 것인데, 내생적으로 결정되는 체류기간을 n^* 로 표현할 때, n^* 와 y^* 의 결정이 아래 [그림 IV-1]에 묘사되어 있다. 즉, 체류기간이 길수록 자가 주택을 선호하는 임계소득수준이 증가한다.

[그림 IV-1] 임계소득과 체류기간의 결정 I



44) 이 경우는 금융시장에서 유동성 제약 문제가 없는 경우 가능하므로 대리인 비용의 존재와 상충되는 것처럼 보인다. 그러나 한 주택에서 영구히 산다는 가정은 영구임대를 가정하는 것이기 때문에 이는 사실상의 자가 소유와 같다고 볼 수 있고, 그러한 상황을 $n \rightarrow \infty$ 의 조건이 표현하고 있다.

이제 식 (3)이 의미하는 바를 거래세와 관련하여 생각해 본다. 즉 식 (3)에서 주택가격에 비례하는 거래비용 c_1 을 거래세 τ 와 그 밖의 거래비용 γ 로 구성되어 있다고 보면, 소득수준이 y^* 보다 낮은 소비자들은 거래세를 부담하지 않고, 소득수준이 y^* 보다 높은 소비자들만 거래세를 부담한다. 즉, 거래세는 소득이 상대적으로 많은 사람들이 부담하는 누진세이다.

물론 거래세는 주택소비의 왜곡도 동반하는데, 이로 인한 효율성 손실은 두 가지로 구성되어 있다. 첫째, 거래세가 높아지면 더 많은 소비자들이 임차를 선택하게 되고, 이는 대리인 비용을 동반한다. 그리고 대리인 비용은 Henderson and Ioannides(1983)에서 설명되듯이 임차인이 유발하는 실질적인 경제적 비용(renter externality)이므로 이는 사회적 비용의 개념에 포함되어야 한다. 거래세가 유발하는 두 번째 효율성 손실은 세금이 갖는 전통적인 효율성 손실이다. 즉, 일단 주택을 소유하는 것으로 결정한 임계소득 이상의 계층들은 거래세가 오를수록 이사빈도를 줄이고, 이는 주택소비의 비효율성을 낳는다.

따라서 거래세가 유발하는 왜곡은 VAT와 같은 물품세가 유발하는 왜곡과 성질이 다르다. VAT는 모든 소비자들에게 같은 종류의 왜곡, 즉 상품의 소비를 억제시키는 왜곡을 주지만, 거래세는 임계소득 이상의 소비자들에게만 이러한 왜곡을 주고, 임계소득 이하의 소비자들에게는 임차인 외부효과에 의한 경제적 손실을 가져온다. 따라서 거래세의 효율성 손실을 계산할 때에는, 거래세로 인하여 소비자들의 효용이 얼마나 감소하는지를 살펴보고,⁴⁵⁾ 여기에 덧붙여 거래세로 인하여 주택소유가 아닌 임차인이 된 소

45) 이러한 효율성 손실은 보상변이(compensating variation) 또는 동등변이(equivalence variation)로 계산된다.

비자들을 파악하여 그들이 지불하는 대리인 비용도 효율성 손실에 포함시켜야 한다.

이제 거래세가 임계소득을 어떻게 변화시키는지 보기 위하여 식 (3)에서 c_1 을 τ 로 대체한 다음 이를 전미분하면,⁴⁶⁾

$$\frac{dh}{dy^*} \frac{dy^*}{d\tau} = \frac{h(y^*)}{n\beta - \tau}$$

τ 에 대한 y^* 의 탄력성을 ϵ 이라 하고, y 에 대한 h 의 탄력성을 η 라 하면,

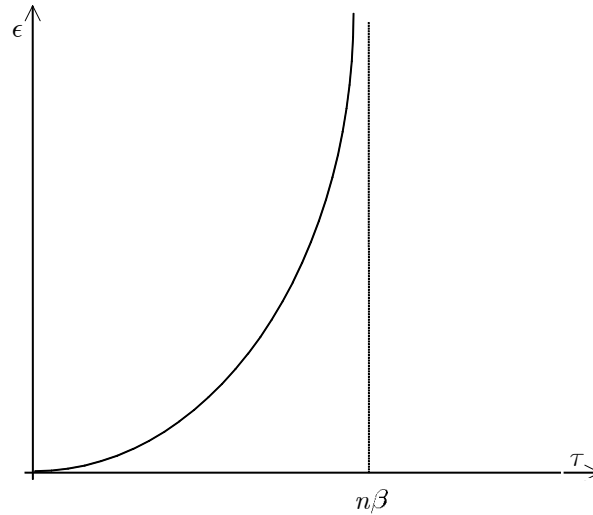
$$\epsilon = \frac{\tau}{n\beta - \tau} \frac{1}{\eta}. \quad (4)$$

따라서 주택서비스 수요가 소득탄력적이면(η 가 크면), 거래세 τ 가 증가하더라도 임계소득이 크게 변하지 않는다. 또한 한 주택에 체류하는 기간이 길거나 대리인 비용이 클수록(n 또는 β 가 클수록) 체류기간 동안의 대리인 비용이 부담되므로 비록 거래세가 오르더라도 임계소득이 이에 대하여 크게 반응하지 않는다. 즉, η , n , β 등이 클수록 거래세가 오르더라도 임차인 외부효과로 인한 사회적 후생손실은 크지 않다. 반대로, η , n , β 등이 작은 값을 가지면 거래세가 유발하는 후생손실은 그만큼 클 것이다. 이러한 상황은 다음의 [그림 IV-2]에 묘사되어 있는데, 거래세가 0일 경우 ϵ 도 0이기 때문에 이 경우에 거래세를 올리는 것은 임계소득에 아무런 영향도 주지 않는다. 반면 거래세 τ 가 $n\beta$ 에 가까워지면 임계소득 y^* 와 ϵ 이 무한대에 이른다. 즉, 거래세가 $n\beta$ 에 가까울

46) 결과에 영향을 주지 않으므로 기타 거래비용 γ 는 0으로 가정한다.

정도로 이미 충분히 높으면, 추가적으로 거래세를 인상할 경우 모든 소비자들은 임차를 선택한다.

[그림 IV-2] 임계소득의 거래세에 대한 탄력성



지금까지 임계소득 y^* 가 거래세 τ 에 얼마나 민감하게 변동하는지를 살펴보았는데, 이상의 결과를 이용하여 거래세 τ 의 세율변화가 거래세 세수에 미치는 효과를 파악할 수 있다. 거래세는 임계소득을 변화시키기 때문에, 만약 임계소득이 탄력적으로 반응할 경우에는 거래세 세율의 인상이 오히려 거래세 세수를 하락시킬 가능성도 있기 때문에 그러한 현상이 언제 발생하는지를 파악하는 것이 의미가 있을 것이다.⁴⁷⁾ 거래세의 래퍼효과(Laffer effect) 가능성을 파악하기 위하여 모든 자가 소유자가 소비하는 주거 서

47) 거래세의 동결효과로 거래가 크게 위축될 경우 래퍼효과가 발생하는데, 이러한 점에 대한 우려가 우리나라에서 거래세 인하 필요성의 주요 논거가 되고 있다.

비스를 H^o 로 표기하면, 가장 높은 소득수준을 \bar{y} 라 할 때, H^o 는 다음과 같이 표현된다.

$$H^o = \int_{y^*(\tau)}^{\bar{y}} h(y, \tau) dy. \quad (5)$$

거래세 세수 T^o 는 $\tau p H^o$ 이므로 T^o 를 τ 에 대해서 전미분하기 위하여 먼저 H^o 의 τ 에 대한 전미분을 도출하면,

$$\frac{dH^o}{d\tau} = \int_{y^*}^{\bar{y}} \frac{\partial h}{\partial \tau} dy - h(y^*) \frac{dy^*}{d\tau}$$

이다. 거래비용을 포함한 주택서비스 h 의 가격을 q 라 하면, q 는 $p(1 + \tau)$ 이므로, 주택서비스의 가격탄력성을 ϵ_d 로 표기할 경우

$$\frac{\partial h}{\partial \tau} = \frac{\partial h}{\partial q} p = \frac{\epsilon_d}{1 + \tau} h$$

이다. 따라서 T^o 의 τ 에 대한 전미분은 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \frac{dT^o}{d\tau} &= p H^o + \tau p \frac{dH^o}{d\tau} = p H^o + \tau p \left(\frac{\epsilon_d}{1 + \tau} H^o - h(y^*) \frac{dy^*}{d\tau} \right) \\ &= p H^o \left(1 + \frac{\tau}{1 + \tau} \epsilon_d \right) - \tau p h(y^*) \frac{dy^*}{d\tau} \\ &= p H^o \left(1 + \frac{\tau}{1 + \tau} \epsilon_d \right) - p h(y^*) y^* \epsilon \end{aligned}$$

인데, 위의 마지막 식은 식 (4)를 활용할 것이다. $h(y^*)y^*/H^o$ 를 κ 로 표기하여 위 식을 다시 쓰면,

$$\frac{dT^o}{d\tau} = \left[\left(1 + \frac{\tau}{1+\tau}\epsilon_d\right) - \kappa\epsilon \right] p H^o \quad (6)$$

로 표현된다. 위의 식으로부터 거래세 세수를 극대화하는, 즉 $dT^o/d\tau = 0$ 를 만족시키는 τ 를 구할 수 있는데, 식 (6)의 오른쪽 첫 번째 항은 조세가 갖는 전통적인 의미의 왜곡효과를 표현하고 있다. 즉, 주택 서비스 수요의 가격탄력성이 높을수록, 또는 ϵ_d 의 절대값이 커질수록 $dT^o/d\tau$ 의 값은 낮아진다. 만약 ϵ_d 의 절대값이 매우 크면, $dT^o/d\tau$ 가 0보다 작아져서 거래세율을 올리는 것보다 내릴 때 오히려 세수가 증가할 것이다. 반대로, 만약 주택서비스의 가격탄력성이 0이라면, 통상적인 경우에는 거래세가 비왜곡적 조세가 되어 거래세를 올리는 것만큼 세수가 증가한다. 즉, 통상적인 경우에는 $\epsilon_d = 0$ 일 때, $dT^o/d\tau = 1$ 의 조건이 만족된다. 그런데 식 (6)에서 확인할 수 있듯이 거래세는 통상적인 왜곡효과 이외에 주택소유자를 임차인으로 유도하는 효과를 지니기 때문에 추가적인 왜곡효과가 발생한다. 그 효과가 식 (6)의 두 번째 항에 나타나 있는데, 앞서 [그림 IV-2]에서 확인하였듯이 τ 가 $n\beta$ 에 접근할 경우에는 ϵ 이 무한대의 값을 갖고 이는 모든 소비자들이 임차인이 되는 것을 의미하기 때문에 거래세가 전혀 걸히지 않게 될 것이다.

거래세가 주택소유보다 임차를 유도하여 세수를 줄이는 효과만을 포착하기 위하여 주택서비스의 가격탄력성 ϵ_d 가 0이라고 가정

하면, 식 (4)와 식 (6)으로부터 $dT^o/d\tau = 0$ 을 만족하는 적정 거래세 세율 τ^* 는 다음과 같다.

$$\tau^* = \frac{n\beta}{1 + \kappa}, \quad \kappa = \frac{h(y^*)y^*}{H^o}. \quad (7)$$

위의 식에서 κ 는 임계소득과 임계소득자의 주택서비스의 곱이 총주택서비스 수요에서 차지하는 비율이다. 만약 임계소득 y^* 가 낮으면, 즉 대부분이 주택소유자라 하면 κ 의 분자 값은 작은 반면 분모는 크기 때문에 κ 가 0에 접근할 것인데, 이때의 적정 거래세 세율은 그만큼 상승한다. 그러나 적정 거래세 세율이 $n\beta$ 에 접근할 수는 없는데, 이 경우 모든 사람들이 임차를 선호해서 y^* 가 매우 높아지는데 이때에는 κ 의 분자가 커지면서 분모가 0에 접근하기 때문에 거래세 세율 τ^* 는 $n\beta$ 보다 충분히 낮은 상태에서 적정한 수준을 갖게 될 것이다.

식 (7)은 거래세의 후생효과를 두 가지 주요 변수로 포착하고 있는데, 하나는 체류기간 n 이고 또 하나는 대리인 비용 β 이다. 특히 식 (7)에서 대리인 비용 β 가 클수록 적정 거래세 세율 τ 가 높다는 점은 적정 조세이론 관점에서 매우 흥미로운 시사점을 제공하고 있다. 식 (7)은 거래세 세수를 극대화하는 거래세 세율이므로 오직 효율성의 관점에서만 도출되었다. 그러나 대리인 비용 β 가 높을수록 거래세 세율을 높이는 것은 조세 형평성의 관점에서도 바람직하다. 즉, 대리인 비용이 높을 때에는 대부분의 소비자가 임차인이 되는 것을 꺼리기 때문에 거래세가 오르더라도 임차를 잘 선택하지 않는다. 이러한 현상을 다른 각도에서 해석하면, 대리인 비용이 높음에도 불구하고 임차인이 되어 이를 굳이 지불하는 계

층은 금융시장의 유동성 제약 때문에 할 수 없이 그러한 선택을 하는 저소득계층이다. 따라서 임대시장에서 대리인 비용이 높게 형성된 상황에서는, 거래세가 소비자들을 임차인으로 유도하는 비효율성 효과는 적은 반면, 상대적 고소득층들로부터만 세금을 징수하는 형평성 효과는 크다. 따라서 거래세의 후생효과는 식 (7)의 여러 변수들 중에서 특히 β 의 값에 따라 크게 달라질 것이다.

2) 보유세 분석

지금까지 거래세 세율이 임계소득이나 거래세 세수에 미치는 효과를 파악하면서 암묵적으로 가정된 것은 주택에 대한 보유세를 임차인이 모두 부담한다는 것이었다. 즉, 식 (2)에서 자가 소유를 선택하게 되는 임계소득 y^* 를 도출할 때 자가 소유자의 귀속 임대료 r^o 에 영향을 미치는 보유세 세율 t_p 와 임차인의 임대료 r^r 에 영향을 미치는 보유세 세율 t_p 가 같은 규모로 설정되어 있다. 이는 재산세(property tax)의 모든 부담이 임차인에게 전가된다는 것을 전제로 한 것인데, 이에 대한 실증연구에 따르면, 보유세의 일부만을 임차인이 부담하는 것으로 알려져 있다. 예를 들어 Carroll and Yinger(1994)은 미국에서 1달러의 보유세가 임차인에게 약 0.15달러의 부담을 주는 것으로 보고하고 있다. 그러나 보유세의 자본화효과(capitalization)를 폭 넓게 문헌조사한 Guilfoyle(2000)에서는 임차인으로서의 재산세 부담 귀착이 0%에서 100%까지 매우 다양하다고 보고하고 있다. 따라서 임차인이 부담하는 보유세는 보유세의 일정 비율인 αt_p 라고 가정해 볼 수 있다. 이 경우 앞에서 도출한 임계소득 y^* 는 달라지는데, 식 (2)로부터 $r^o = r^r$ 를 만족하는 조건은 다음과 같이 표현된다.

$$t_p p + \frac{c_0/h(y^*) + c_1 p}{n} = (\alpha t_p + \beta) p.$$

따라서 위의 식을 재정리하면, 보유세가 일정 비율 자본화된다고 가정하는 경우의 임계소득 y^* 는 다음의 식을 만족한다.⁴⁸⁾

$$h(y^*) = \frac{c_0}{(n(\beta + (\alpha - 1)t_p) - \tau)p}. \quad (8)$$

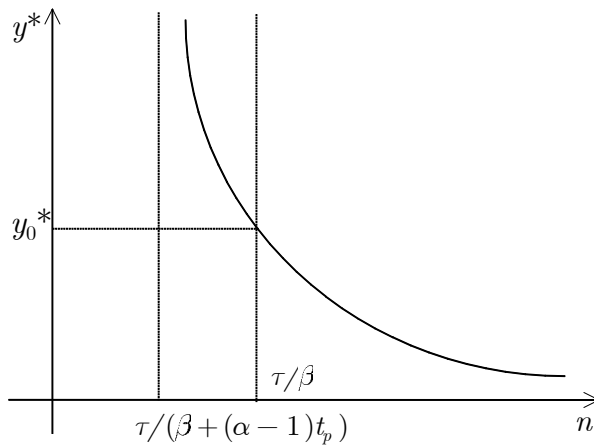
위 식의 의미를 해석해 보면 보유세의 일부만 임차인에게 전가될 때 임차인은 자가 소유자에 비하여 보유세를 덜 부담하므로 그만큼 임차를 선호한다. 따라서 [그림 IV-2]에 나타나는 바와 같이 보유세의 부분적 전가는 대리인 비용 β 가 감소하는 효과와 동일하게 나타난다. 보유세의 전가와 관련하여 또 한 가지 주목할 사실은 거래세의 경우 임계소득 이상인 소비자들만 이를 부담하지만, 보유세의 경우 비록 부분적일지라도 주택을 소비하는 모든 소비자들이 부담한다는 사실이다. 이 점 때문에 보유세보다는 거래세의 세부담 형평성 효과가 더 높다고 할 수 있다. 마지막으로, 식 (8)을 식 (7)에 대입해 보면, 보유세의 강화가 거래세의 적정 세율 수준을 낮춘다는 점도 확인할 수 있다. 식 (7)에서 β 대신 $\beta + (\alpha - 1)t_p$ 를 대입하면, 적정 거래세 세율은 식 (9)와 같이 표현된다.

$$\tau^* = \frac{n(\beta + (\alpha - 1)t_p)}{1 + \kappa}, \quad \kappa = \frac{h(y^*)y^*}{H^o}. \quad (9)$$

48) c_1 은 τ 로 대체하였다.

이 식에서 만약 보유세 세율 t_p 가 오르면, 분자 값이 하락하므로 적정 거래세 세율 τ^* 도 하락한다. 이 결과는 우리나라에서 논의되는 보유세·거래세의 조정 방향과 일치하는 것이어서 흥미로운데, 이러한 결과가 도출되는 이유는 보유세가 강화될 경우 부분적 전가에 따라 임차가 자가 소유보다 상대적으로 선호되기 때문이다. 이 경우 임계소득 y^* 가 상승하기 때문에 거래세를 완화하여 자가 소유를 더 유도하는 것이 거래세 세수를 증대시키는 방안이 된다.

[그림 IV-3] 임계소득과 체류기간의 결정 II



물론 그렇다고 하여 보유세를 계속 강화하고 거래세를 완화하는 것이 사회후생(social welfare)을 제고하는 방안이라 볼 수는 없다. 보유세가 부분적으로 임차인에게 전가되더라도 상대적으로 저소득층인 임차인들의 보유세 부담으로 인하여 형평성이 악화될 수 있고, 또한 보유세 강화에 따른 임차인의 증가가 어느 정도 민감한 것인지가 불분명하기 때문이다.

나. 다기간 모형

1) 주택소유의 효용극대화 문제

지금까지 거래세 및 보유세가 임계소득 및 세수에 미치는 영향과 거래세 세수를 극대화하는 적정 세율을 이론적 모형을 통하여 도출하였다. 그러나 거래세의 적정 세율이나 후생효과에 대한 수치를 파악하기 위해서는 소비자들의 이사빈도, 주택서비스 수요, 보유/임대의 결정, 그리고 임계소득 등에 대한 파라미터가 필요하다. 따라서 본 절에서는 소비자가 여러 기간에 걸쳐 일반재 및 주택서비스의 적정 소비량을 결정하는 시뮬레이션 모형을 설정하여 거래세의 후생효과를 파악한다.

본 절에서 살펴보는 다기간 모형의 효용극대화 문제는 기본적으로 1기간 모형과 같다. 다만 여기에 덧붙여 다기간의 의사결정에 대하여 다음과 같은 가정들을 추가한다. 소비자는 T 의 기간에 걸쳐 이사 여부를 결정하는데, 각 기간은 m 년으로 구성된다. 즉, 소비자가 이사 여부를 결정하면서 살아가는 생애 연수는 $m \times T$ 이다. 앞서 논의되었던 단기 모형에서는 이자율, 시간선호율, 대리인 비용 등이 모두 1년 단위로 측정되는데, 지금 살펴보는 다기간 모형에서는 이러한 변수들이 a 년을 기준으로 측정된다. 예를 들어 Nordvik(2001)의 경우처럼 a 가 5년이면, 연간 이자율이 4%일 때 다기간 모형에서의 이자율은 5년간 복리 이자율인 22.14% ($e^{(0.04 \times 5)}$)가 된다. 이하에서 사용되는 변수들이 모두 m 년 단위로 계산된 변수라고 가정할 경우 앞서 단기 모형과 같은 형태로 다기간 모형을 표현하는 것이 가능해진다. 시간선호율을 ρ 라 가정하고 소비자의 평생소득을 y 로 표기한 다음 T 기간에 걸친 소비

자의 효용극대화 문제를 표현하면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \text{Max}_{\{h(t), x(t)\}} U &= \sum_{t=1}^T \frac{U(x(t), h(t))}{(1+\rho)^{t-1}}, \\ \text{s.t. } y &= \sum_{t=1}^T \frac{(x(t) + \theta^o p(t)h(t))}{(1+\rho)^{t-1}} + \frac{c_0 + \tau p(t)h(t)}{(1+\rho)^{t-1}} \quad m \end{aligned} \quad (10)$$

위 식에서 주택가격 p 는 기간이 변함에 따라 달라질 수 있는 것으로 가정되어 괄호 안에 시간변수 t 가 포함되었다. 그리고 앞서 논의된 바와 같이 주택자본의 수익률 θ 는 소유/임대 여부에 따라 달라지는데, 주택소유자의 효용극대화 문제가 고려되고 있기 때문에 주택자본의 수익률은 θ^o 이다. 또한 이주비용은 매년 발생하는 것이 아니라 주택을 구매하는 시점에만 발생하므로 이를 표현하기 위하여 이주비용에 하첨자 m 이 사용되었다. 예를 들어 $T = 8$ 이라 가정하고 소비자가 첫 번째 기간과 7번째 기간에 이사를 하는 경우를 고려해 보면, 첫 번째 기간의 거래비용은 $c_0 + \tau p(1)h(1)$ 이고 7번째 기간의 거래비용은 $[c_0 + \tau p(7)h(7)] / (1+\rho)^6$ 이다. 따라서 $\{x(1), x(2), \dots, x(8), h(1), h(7)\}$ 의 소비벡터는 아래의 라그랑지 함수의 극대화를 통해 결정된다.

$$\begin{aligned} L &= \sum_{t=1}^6 \frac{U(x(t), h(1))}{(1+\rho)^{t-1}} + \sum_{t=1}^8 \frac{U(x(t), h(7))}{(1+\rho)^{t-1}} - \lambda (c_0 + \tau p(1)h(1) + \\ &\quad \sum_{t=1}^6 \frac{(x(t) + \theta^o p(t)h(1))}{(1+\rho)^{t-1}} + \frac{c_0 + \tau p(7)h(7)}{(1+\rho)^6} + \sum_{t=7}^8 \frac{(x(t) + \theta^o p(t)h(7))}{(1+\rho)^{t-1}} - y) \end{aligned}$$

위 식에서 선택변수에 대한 1계 조건은 아래와 같다.

$$MU_x(t) = \lambda, \quad t = 1, \dots, 8$$

$$\sum_{t=1}^6 \frac{MRS_t(x, h(1)) - \tilde{r}(t)}{(1 + \rho)^{t-1}} = 0,$$

$$\sum_{t=7}^8 \frac{MRS_t(x, h(7)) - \tilde{r}(t)}{(1 + \rho)^{t-1}} = 0.$$

위 식에서 t 가 1이나 7이 아닐 경우 $\tilde{r}(t)$ 는 $\theta^o p(t)$ 이고, t 가 1이거나 7이면 거래세가 예산제약에 포함되므로 $\theta^o p(t) + \tau p(t)$ 이다. 이러한 방식으로 식 (10)의 문제를 각각의 이사패턴에 대하여 풀면 이사패턴의 수는 $2^{(T-1)}$ 이므로 각각의 이사패턴에 대한 최적 효용수준 $U^1, U^2, \dots, U^{2^{(T-1)}}$ 등도 결정된다. 소비자는 최종적으로 이러한 효용수준들을 비교하여 가장 높은 효용수준을 제공하는 이사패턴을 선택하고 동시에 일반재 소비량 및 주택서비스 소비량 등도 결정한다. 이렇게 해서 얻어진 효용수준은 소비자가 평생 동안 주택소유를 선택하는 경우 얻을 수 있는 최적의 효용수준이므로 이를 U^o 로 표기한다.

2) 임차의 효용극대화 문제

식 (10)은 주택소유자의 효용극대화 문제를 표현한 것이고, 만약 소비자가 일생 동안 임차를 선택한다면, 효용극대화 문제는 다르게 표현된다. 즉, 소비자가 임차를 선택하는 경우에는 거래세를 부담하지 않는 대신 사용자 비용이 주택 소유자의 경우보다 βp 만큼

크다. 따라서 임차인의 효용극대화 문제는 아래 식처럼 표현된다.

$$\begin{aligned} \text{Max}_{\{h(t), x(t)\}} U &= \sum_{t=1}^T \frac{U(x(t), h(t))}{(1+\rho)^{t-1}}, \\ \text{s.t. } y &= \sum_{t=1}^T \frac{(x(t) + \theta^r p(t)h(t))}{(1+\rho)^{t-1}}. \end{aligned} \quad (11)$$

식 (11)의 효용극대화 문제를 풀면, 임차는 이주비용을 수반하지 않기 때문에 소비자는 매 기마다 이사를 하면서 최적의 주택서비스 소비량을 결정한다. 이렇게 해서 결정된 효용수준은 소비자가 임차를 선택하는 경우의 최적 효용수준이므로 이를 U^r 이라 표기한다.

3) 주택소유와 임차의 임계소득

이제 소비자가 주택소유와 임차 중 어떠한 주거형태를 선택할 것인가를 결정해야 하는데, 이는 U^o 와 U^r 의 크기를 비교하여 파악할 수 있다. 그런데 U^o 는 소득수준 y , 소비자가 일생 동안 지불하는 거래세 T_r , 주택소유자가 부담하는 주택서비스 가격 $\theta^o p$ 등의 함수이고, U^r 은 y 와 임차인의 주택서비스 가격 $(\theta^o + \beta)p$ 의 함수이다. 따라서 소득이 y 인 소비자가 $U^o(y, \theta^o p, T_r) \geq U^r(y, (\theta^o + \beta)ph)$ 의 조건을 가지면 이 소비자는 주택소유를 결정한다. 그리고 만약 U^o 와 U^r 의 크기를 동일하게 하는 소득수준 y^* 가 있다면, 이 임계소득에서는 다음의 관계가 성립한다.

$$\begin{aligned}
 y^* &= \sum_{t=1}^T \frac{(x(t) + \theta^0 p(t)h(t))}{(1 + \rho)^{t-1}} + T_\tau \\
 &= \sum_{t=1}^T \frac{(x(t) + (\theta^0 + \beta)p(t)h(t))}{(1 + \rho)^{t-1}}.
 \end{aligned}$$

위의 식에서 소득수준이 y^* 인 소비자는 주택보유와 임차에 대하여 무차별하므로 거래세 세수 T_τ 는 주택서비스 가격이 β 만큼 증가할 때의 동등변이(EV; Equivalent Variation)라 해석할 수 있다. 즉, 소득수준이 y^* 인 소비자가 주택서비스 가격이 β 만큼 오를 때 느끼는 소득손실 T_τ 는 다음과 같이 표현된다.

$$T_\tau(y^*) = \sum_{t=1}^T \frac{\beta p(t)h(t)}{(1 + \rho)^{t-1}}.$$

소득이 증가할 때 이러한 동등변이가 어떻게 변화하는지를 보기 위하여 T_τ 를 y 로 미분하면

$$\frac{\partial T_\tau}{\partial y} \Big|_{y=y^*} = \sum_{t=1}^T \frac{\beta p(t)}{(1 + \rho)^{t-1}} \frac{\partial h(t)}{\partial y}$$

인데, 주택서비스가 정상재(normal good)라고 가정할 때, T_τ 는 y 에 대하여 증가함수이다. 이러한 결과가 도출되는 이유는 소득수준이 증가할수록 주택소비량이 늘어나기 때문에, 임차비용이 β 만큼 오를 때 느끼는 소득손실의 규모가 소득이 증가할수록 커지기 때문이다. 따라서 y^* 에서 U^o 와 U^r 이 같다면, y 가 증가할수록 소

비자들은 임차보다는 주택소유를 선택하게 된다. 또한 y 가 증가할 수록 동등선이 T_r 가 증가한다는 점은 고소득자의 경우 거래세를 많이 부담하더라도 이사를 좀 더 많이 하여 적정한 수준의 주택 서비스를 선택한다. 이는 또한 소득이 증가하면서 거래세도 증가하여 거래세의 세부담이 누진적으로 분포된다는 점을 시사하는 것이기도 하다.

4) 거래세와 보유세의 비교분석

지금까지 거래세가 부과될 때의 소비자 효용극대화 문제와 거래세 세수를 살펴보았는데, 거래세 완화/보유세 강화가 우리나라에서 오랜 동안 논의되어 온 정책 이슈이므로 양 세목의 특징을 비교해 보기로 한다. 앞에서 논의된 바와 같이 보유세 t_p 는 사용자 비용의 일부를 구성하는데, 주택에 부과되는 세부담의 일부(α)가 임차인에게 전가될 경우 주택보유자의 세부담은 $(1 - \alpha)t_p h^o$ 이고 임차인의 세부담은 $\alpha t_p h^r$ 이다. 따라서 보유 주택의 총량을 H^o , 임대주택의 총량을 H^r 이라 표기할 때 T 기간 동안 징수되는 보유세 세수 T_p 는 임대주택분 보유세 세수와 보유주택분 보유세 세수의 가중 평균치로 다음과 같이 결정된다.

$$T_p = \sum_{t=1}^T \frac{\alpha t_p p(t) H^r(t) + (1 - \alpha) t_p p(t) H^o(t)}{(1 + \rho)^{t-1}}$$

보유세가 일정 부분 임차인에게 전가된다고 가정할 때 보유세 세수는 모든 주택으로부터 징수되는 반면, 거래세 세수는 주택보유자들이 거래를 할 때에만 징수되므로, 다음과 같이 표현할 수

있다.

$$T_{\tau} = \sum_{t=1}^T \frac{\tau p(t) H^o(t)}{(1 + \rho)^{t-1}} \quad m$$

이상에서의 두 식을 비교해 보면, 한 가지 분명해지는 사실은 보유세의 일정 부분이 임차인에게 전가되는 한, 보유세보다는 거래세의 세부담 누진도가 더 높다는 점이다. 물론 보유세의 전가가 없을 경우 α 가 0이므로 T_p 는 T_{τ} 와 유사한 형태를 띠는데, 보유세는 매 기마다 걷히는 반면 거래세는 이사를 하는 소비자들만 부담하기 때문에 수평적 형평성이 보유세보다 더 떨어지는 특징이 두드러지는 것으로 평가할 수 있다.

2. 시뮬레이션

가. 모형

본 보고서의 시뮬레이션 모형은 Nordvik(2001)의 모형에 기반을 두고 있다. Nordvik의 모형은 이자율, 거래세 세율, 주택가격, 소득수준 등에 대한 수치를 사용하여 거래세가 이사빈도 및 주택소비 패턴에 미치는 영향을 분석하기 때문에 거래세의 특징을 파악하는 데 상당히 유용한 수단을 제공한다. 다만, Nordvik은 대표적 소비자(representative consumer)를 가정하였기 때문에 세부담의 형평성이나 주택소유/임차의 결정 여부 등은 분석되지 않았다. 특히 주택 임차에 중요한 영향을 미치는 대리인 비용, 그리고 소득

수준에 따라 달라지는 주거형태 등이 Nordvik의 모형에서는 분석되지 않았다. 따라서 본 보고서에서는 일정한 수준의 대리인 비용을 가정하였고, 또한 소득수준이 로그-정규분포를 한다고 가정하여 주택보유/임차의 선택이 어떻게 결정되는가를 살펴보았다.

본 보고서에서 Nordvik과 달리 경제 내에 다양한 소득계층이 있다고 가정하는 것은 거래세 정책에 대한 평가에서 중요한 의미를 지닌다. 특히 소득분포에 대한 가정은 거래세의 누진도를 파악할 수 있게 하기 때문에 거래세의 동결효과와 세부담 형평성을 동시에 평가하는 것이 가능해진다. 또한 보유세와 거래세의 세부담 분포를 비교분석하여 우리나라 부동산 정책의 현안이라 할 수 있는 거래세/보유세 조정에 대한 시사점도 도출할 수 있다. 아래에서는 Nordvik(2001)의 결과를 재도출(replication)하여 본 보고서에서 사용된 기본 시뮬레이션 모형의 특징을 살펴보고, 그 다음에 모형을 일반화하여 거래세의 후생효과를 살펴볼 것이다.

1) Nordvik(2001) 모형

소비자는 T 기간 동안 거주하면서 이사 및 주택서비스의 소비에 대한 결정을 한다. 각 기간은 5년으로 구성된다. 생애소득 y 는 단위재(numeraire) 10,000에 해당하는 금액이다.⁴⁹⁾ 이자율은 연간으로 3.93%이고, 매 기간 동안(5년)에는 복리로 계산하여 21.7% ($e^{(5 \times 0.393)}$)이다. 주택서비스의 가격($\theta^0 p$)은 10이고, 첫 번째 기간의 이주비용은 정액으로 40이다. 이주비용이나 주택가격은 인플레이션 효과로 인하여 매년 1.5%씩 증가하고, 매 기간 동안 7.7% ($e^{(5 \times 0.015)}$) 증가한다. 소비자의 효용함수는 선형지출체계(Linear

49) 이하에서 모든 금액은 단위재로 계산되었다.

Expenditure System)이고 다음과 같이 표현된다.

$$U(x(t), h(t)) = (1 - \alpha(t)) \ln[x(t) - b] + \alpha(t) \ln[h(t) - a].$$

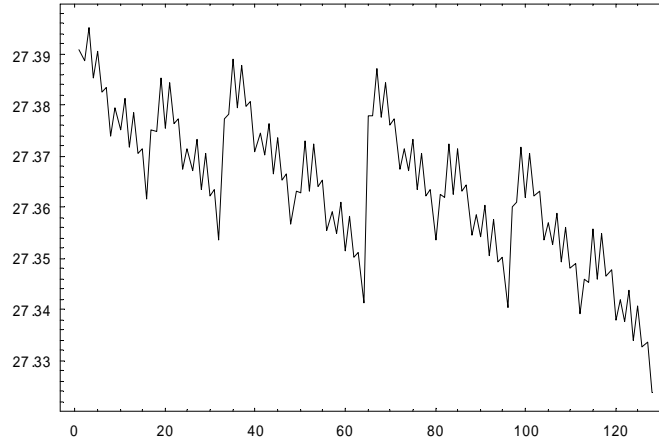
위의 효용함수에서 a 와 b 는 매 기간 동안 고정되어 있는 일반재와 주택서비스의 최저 소비량인데, a 는 400이고 b 는 8이다. 주택서비스와 일반재 소비의 가중치라 할 수 있는 α 값은 매 기간 동안 변동하는데, 1기부터 8기까지 0.18, 0.25, 0.32, 0.39, 0.39, 0.32, 0.25의 프로파일을 갖는다. 즉 주택서비스의 소비는 중년기에 정점이 되고, 청년기와 노년기에는 상대적으로 적은 양의 주택서비스를 소비한다.

이러한 가정하에 소비자의 효용극대화 문제를 표현하면, 다음과 같다.

$$\begin{aligned} & \text{Max} \\ & \{h(t), x(t)\} \\ U = & \sum_{t=1}^8 \alpha(t) \frac{\ln[h(t) - 8]}{(1 + 0.217)^{t-1}} + (1 - \alpha(t)) \frac{\ln[x(t) - 400]}{(1 + 0.217)^{t-1}} \\ \text{s.t. } & y = \sum_{t=1}^8 \frac{(x(t) + (10 \times 1.077^{(t-1)})h(t))}{(1 + 0.217)^{t-1}} + \frac{(40 \times 1.077^{(t-1)})}{(1 + 0.217)^{t-1}} \cdot m \end{aligned}$$

위의 소비자 효용극대화 문제는 $128(2^7)$ 개의 이사패턴에 따라 달라지는데, 이사패턴은 <부록>에 나타나 있는 바와 같이 정의될 수 있다. 즉 패턴 1은 첫 번째 기에만 이사하고, 나머지 기간 동안에는 계속 같은 집에 머무르는 경우이고, 패턴 128은 매 기마다 이사하는 경우이다. 이러한 각각의 이사패턴에 대하여 위의 효용극대화 문제를 풀면, 효용수준은 아래 그림과 같이 도출된다.

[그림 IV-4] Nordvik 모형의 이사패턴과 효용수준



이상의 그림에서 이사에 대한 결정이 패턴 3, 패턴 35, 패턴 39, 패턴 69 등인 경우에 효용수준이 가장 높고 그 중에서 패턴 3, 즉 1번째 기에 이사를 한 후, 6기까지 동일한 집에 머무르고, 7기에 다시 이사를 하는 경우가 가장 높은 효용수준을 주는 것으로 나타났다. 따라서 이산패턴 3인 경우의 효용극대화 문제가 소비자가 궁극적으로 선택하는 효용극대화 문제이고, 그 결과가 <표 III-1>의 두 번째 열에 나타나 있다. 즉, 1번째 기부터 6번째 기까지 주택소비량이 51이고, 7번째부터 8번째 기에서는 적정 주택소비량이 35이다.

Nordvik의 분석 내용 중 거래세의 후생효과 관점에서 중요한 것은 거래세의 초과부담이다. 초과부담은 보상변이(compensating variation; CV)로 계산되었는데, 보상변이는 거래세가 부과된 이후 소비자의 효용수준이 거래세 부과 이전과 같게 하기 위하여 필요한 소득수준이다. Nordvik은 거래세에 대한 보상변이를 계산하면

서 주택가격의 자본화(capitalization)에 대하여 세 가지 유형의 가정을 하였다. 첫 번째 가정(H1)은 거래세가 오르더라도 주택가격 p 가 변하지 않는다는 가정이고, 두 번째 가정(H2)은 거래세가 오를 때 주택가격의 자본화가 100% 된다는 것이며, 세 번째 가정(H3)은 주택가격의 자본화가 50% 된다는 가정이다. 즉, 노르웨이의 거래세는 주택가격의 2.5%인데, 거래세가 폐지될 때 주택가격의 변동이 없는 경우(H1), 주택가격이 2.5% 상승하는 경우(H2), 주택가격이 1.25% 증가하는 경우(H3) 등이 고려되었다. 이를 다른 각도에서 해석해 보면, 거래세 폐지는 정부의 세수를 민간부문으로 이전하는 효과를 발휘하는데, H2에 따르면 거래세 세수 전부가 민간부문으로 이전되고, H3에 따르면 거래세 세수의 절반이 민간부문으로 이전된다.

거래세의 폐지가 소비자의 효용에 미치는 효과를 분석하기 위해서는 주택가격 p 뿐만 아니라 사용자 비용(θp)의 변동을 파악해야 하는데, 주택가격의 변동이 사용자 비용의 변동에 80%의 영향력을 미치는 것으로 가정되었다.⁵⁰⁾ 따라서 거래세 2.5%가 폐지될 때 H1의 경우에는 θp 의 변동이 없고, H2의 경우에는 θp 가 2%, H3의 경우에는 θp 가 1% 증가되는 것으로 가정되었다. 따라서 소비자의 간접효용함수를 V 로 표시할 때 변이보상 cv 는 세 가지 가정에 따라 각각 다음과 같이 구해진다.

$$H1: V(10,000 + cv1, \tau, \theta p) = V(10,000, 0, \theta p).$$

50) Nordvik(2001)은 그 이유를 구체적으로 제시하지는 않았고 하나의 가정으로 80%가 제시되었다. 일반적으로 생각해 볼 때 주택자본(housing capital)의 가격과 이자율 사이에는 역관계가 존재하기 때문에 거래세가 폐지되어 p 가 증가하면 θ 가 낮아지는 것으로 기대할 수 있다. Nordvik(2001)에서는 이러한 효과가 약 80% 정도 있는 것으로 가정되었다.

$$H2: V(10,000 + cv2, \tau, \theta_p) = V(10,000, 0, 1.02 \times \theta_p).$$

$$H3: V(10,000 + cv3, \tau, \theta_p) = V(10,000, 0, 1.01 \times \theta_p).$$

Nordvik의 시뮬레이션 결과에 따르면 H1의 가정하에서 $cv1$ 이 59이어서 거래세 44를 걷기 위하여 민간부문에 59의 보상이 필요하다. 즉 H1의 경우 초과부담은 $1.34(59/44)$ 이다. H2의 가정하에서 $cv2$ 가 7.35인데, H2의 경우 민간부문에 44가 주택가격의 상승 형태로 이전되었으므로 거래세 44를 걷기 위하여 민간부문에 51.35의 이전이 필요하다는 것을 의미한다. 즉, H2의 경우 초과부담은 $1.17(51.35/44)$ 이다. H3의 경우 $cv3$ 가 33.5인데, 민간부문에 22가 주택가격의 상승 형태로 이전되었으므로 거래세 44를 걷기 위하여 민간부문에 55.5의 이전이 필요하다는 것을 의미한다. 즉 H3의 경우 초과부담은 $1.26(55.5/44)$ 이다.

2) 다인경제 모형

Nordvik의 시뮬레이션 모형은 거래세의 후생효과, 특히 형평성 효과를 분석할 때 다음과 같은 한계점을 지닌다. 우선 첫째로, 소비자가 일생 동안 주택을 소유하는 경우만을 고려하였기 때문에 본 보고서에서 중요하게 다루고 있는 문제인 보유/임차의 선택이 고려되지 않았다. 특히 임차인은 대리인 비용을 지불하기 때문에 다른 제약조건들이 없을 때 주택소유를 소비자들이 선호하지만, 금융시장에서 유동성 제약을 겪고 있는 저소득층은 대리인 비용에도 불구하고 임차를 하게 되는 과정이 Nordvik의 모형에서는 고려되지 않았다. 두 번째 한계는 첫 번째의 한계와 연결되어 있는 문제라 할 수 있는데, 1인경제 모형을 설정하였기 때문에 소득

수준이 변함에 따라 보유/임차의 선택이 어떻게 달라지는지, 그리고 거래세의 부담이 또한 어떻게 분포되는지를 분석하지 못한다.

따라서 본 보고서에는 다음과 같은 방식으로 Nordvik의 모형이 확장되었다. 첫째, Nordvik(2001)에서 주택의 사용자 비용(θ_p)이 10으로 가정되었는데, 한 기간 동안의 이자율이 21.7%, 인플레이션이 7.7%이므로 감가상각률을 5%로 감안할 때 주택자본의 수익률 θ 는 20%이다. 따라서 시물레이션 모형에서의 주택자본 수익률은 20%로 가정하였다.

둘째, Yamazaki and Asada(2001)의 추정결과를 보면 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용(β)은 연간 0.9%이다. 이는 한 기간(5년) 동안의 대리인 비용이 4.5%임을 의미하는데, 이를 Nordvik의 모형에 바로 적용할 경우 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용이 주택소유자의 사용자 비용에 비하여 22.5%나 높다는 것을 의미한다. 이러한 수치는 지나치게 높다고 볼 수 있고, 또한 곧 설명되겠지만 Nordvik의 모형에서 대리인 비용이 1.5%를 넘으면 모든 소비자들이 임차보다 주택소유를 선택하게 된다. 따라서 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용은 한 기에 1%에서 1.5% 정도인 것으로 가정한다. 즉 임차인은 주택소유자에 비하여 사용자 비용을 5%에서 7.5% 정도까지 추가 부담하는 것으로 가정한다.

셋째, 소비자들의 소득은 로그정규분포를 하는데 평균은 9.21 (Log[10,000])이고 표준편차는 0.39를 가정하였다. 소득이 로그정규분포를 한다는 점은 Sala-I-Martin(2002)에서 논의되고 있는 바와 같이 전 세계적으로 확인되는 것이며, 로그소득의 표준편차 0.39는 Mirrlees(1971) 이후로 소득분포를 사용하는 시물레이션 모형에서 대표적으로 사용되는 표준편차 값이다. 물론 Tanninen and

Tuomala(2005)에서 논의되고 있는 것처럼 표준편차를 0.3에서 1까지 다양하게 상정할 수도 있을 것이다. 그러나 본고에서는 소득 분포 자체를 세밀하게 분석하는 것이 연구의 주된 목적이 아니므로 통상적인 수치인 0.39를 사용하였다.

넷째, 소비자는 정액의 거래비용에 추가하여 거래세를 부담하는데, 거래세는 정률세로서 τph 와 같다. 거래세 세율 τ 는 Nordvik 모형의 다른 파라미터 값들과 일관성을 갖는 값이 선택되어야 하는데, Nordvik이 정액의 거래비용 40을 가정하였으므로, 거래비용과 거래세의 합이 이 값을 크게 벗어나지 않는 범위에서 거래세 세율을 고려하였다. <표 III-1>에서 1기의 주택소비량이 51인데, 사용자 비용 θp 가 10이고 θ 가 0.2로 가정되었기 때문에 단위당 주택가격 p 는 50이다. 즉 1기의 총주택가액은 약 2500이기 때문에 거래세 세율이 1%일 경우 거래세 부담은 25이다.⁵¹⁾ 이 경우 이사의 고정비용을 10이라 가정할 때 1기의 총이사비용은 35로서 Nordvik이 가정한 이사비용 40과 근접한다. 본 보고서의 연구 목적 중 하나는 거래세 세율이 변할 때 이사빈도와 세수의 변화가 어떠한가를 살펴보는 것이기 때문에 거래세 세율 1%를 기점으로 하되, 세율이 3%까지 증가할 때 세수가 어떻게 변하는가를 살펴 보았다.

나. 결과

1) 사례 1: $\beta = 1\%$; $\tau = 1\%$

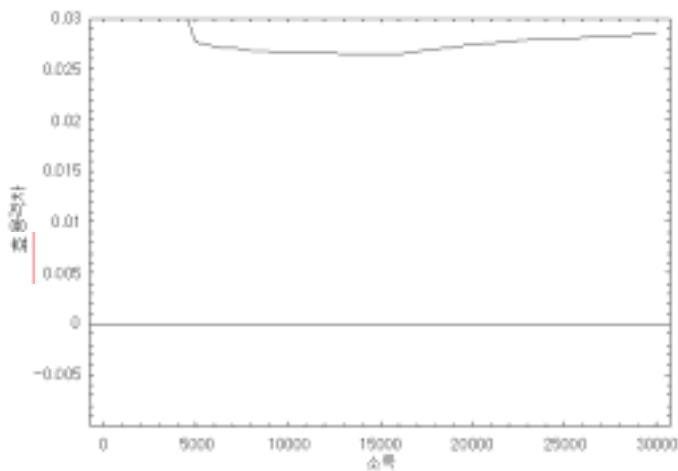
[그림 IV-5a]에 대리인 비용이 1%, 거래세 세율이 1%인 경우의

51) 이는 1기의 거래세 세수이고, 총 거래세는 8기에 걸쳐 걷히기 때문에 평균적인 거래세 세수는 이사빈도에 따라 달라진다.

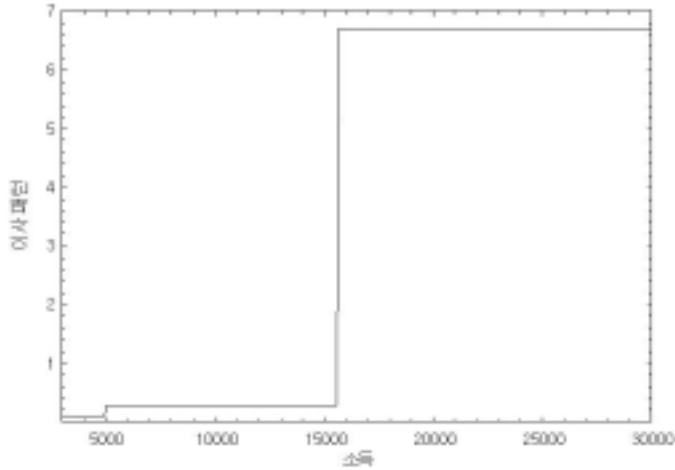
효용 격차($u^o - u^r$)가 나타나 있는데, 이 경우 모든 소득수준에서 효용 격차가 0보다 크다. 따라서 대리인 비용이 주택 사용자 비용의 5%에 불과한 경우에도 거래세 세율이 1%인 경우에는 소비자들이 모두 주택소유를 결정한다. 또한 [그림 IV-5b]에 거래세 세율이 1%인 경우 소비자들이 선택하는 최적의 이사패턴이 나타나 있는데, 소득이 5,000일 경우 소비자들은 1기에만 이사하고(이사패턴 1), 소득이 5,000에서 15,500인 소비자는 1기 및 7기에 이사를 하며(이사패턴 3), 소득이 15,500 이상인 소비자는 1기, 2기, 6기에 이사를 선택한다.

거래세 세수는 소득이 5,000 이하인 소비자들로부터 1.1이 걷히고, 소득이 5,000~15,500인 경우 18.9, 소득이 15,500 이상인 경우 20.3이 걷힌다. 따라서 거래세 세율이 1%인 경우 징수되는 총거래세 세수는 40.3이다.

[그림 IV-5a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1\%$; $\tau = 1\%$)



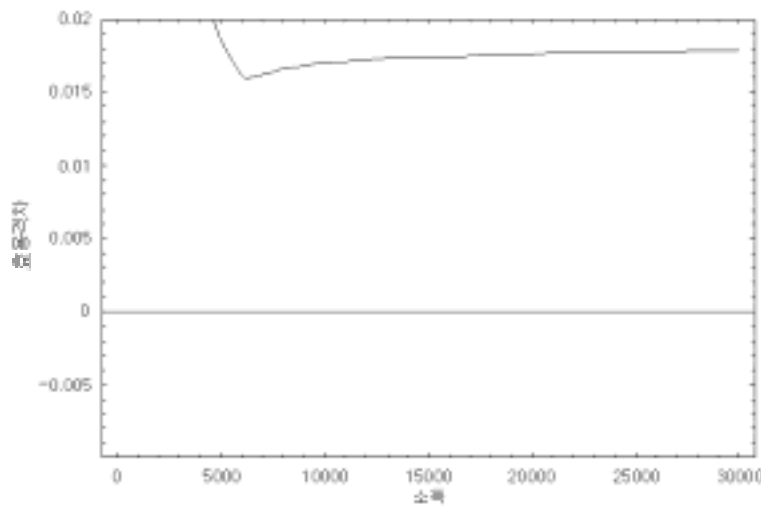
[그림 IV-5b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 1\%$)



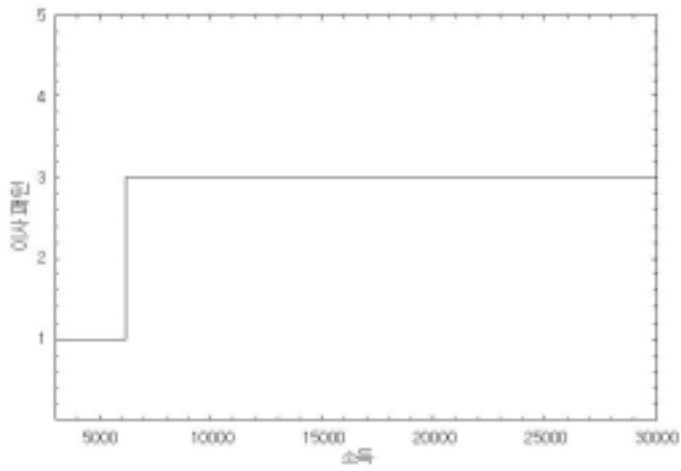
2) 사례 2: $\beta = 1\%$; $\tau = 1.5\%$

사례 1의 경우 모든 소비자들이 주택을 소유하고, 거래세 세수는 40.3이므로 거래세 세수를 확충하기 위하여 세율인상을 고려할 수 있다. 이 경우 효율성 관점에서 우려되는 것은 두 가지 조세왜곡이다. 첫 번째 왜곡은 전형적인 조세왜곡이라 할 수 있는바, 소비자들이 거래세 세수를 기피하여 이사를 하지 않을 경우 거래세 세율인상 효과가 나타나지 않을 수 있다. 거래세의 두 번째 조세왜곡은 주택을 소유할 때 부담하는 거래세로 인하여 주택소유보다 임차를 선호할 수 있는 조세왜곡 효과이다. 아래 그림에서 두 가지 조세왜곡 효과를 확인해 볼 수 있는데, [그림 IV-6a]에서 거래세 세율이 1%에서 1.5%로 증가하더라도 여전히 모든 소비자들이 임차보다 주택소유를 선택한다. 즉 임차인이 추가적으로 부담해야 하는 대리인 비용 1%가 여전히 너무 높기 때문에 거래세가 1.5%로 증가되더라도 소비자들은 여전히 주택소유를 선택한다. 반

[그림 IV-6a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1\%$; $\tau = 1.5\%$)



[그림 IV-6b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 1.5\%$)

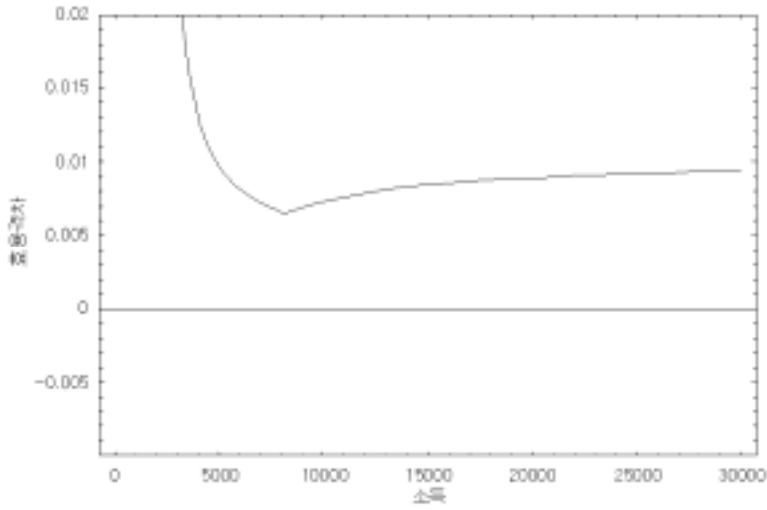


면, [그림 IV-6b]에 나타나 있는 바와 같이 거래세 세율 증가는 이사빈도를 제약하는 효과를 발휘한다. 사례 1에서 거래세가 1%일 때 소비자의 소득수준이 15,500 이상인 경우 세 번의 이사를 선택하였는데, 거래세가 1.5%일 경우에는 소득수준이 6,000 이상인 모든 소비자들이 두 번의 이사를 선택한다. 거래세 세수는 소득이 6,000 이하인 소비자들로부터 3이 걷히고, 소득이 6,000 이상인 소비자들로부터 58.3이 걷혀 총 61.3의 거래세 세수가 걷힌다.

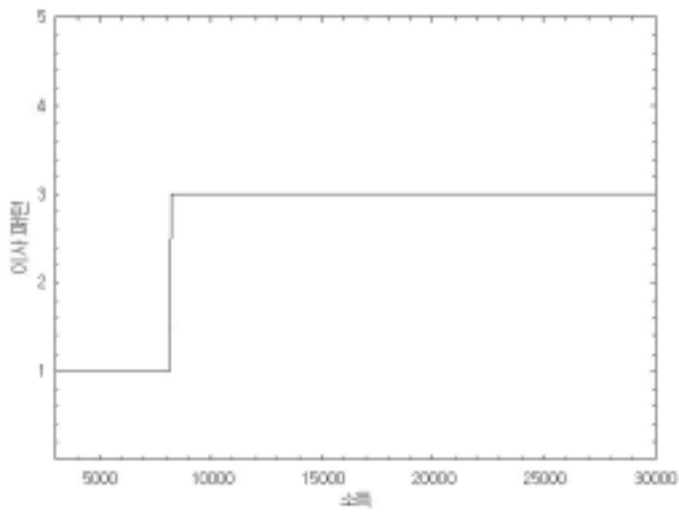
3) 사례 3: $\beta = 1\%$; $\tau = 2\%$

사례 3에서는 거래세 세율을 다시 1.5%에서 2%까지 올리는 경우인데, 아래 그림들에서 확인할 수 있듯이 거래세가 2%로 증가하였음에도 불구하고 여전히 모든 소비자들이 주택소유를 선택한다. 거래세가 이사빈도에 미치는 영향도 그다지 크지 않아서 거래세가 1.5%일 경우 소득이 6,000까지 이사를 한 번만 하는데, 거래세가 2%인 경우 소득이 8,000까지 한 번의 이사를 선택하고 소득이 8,000 이상인 소비자들은 여전히 두 번의 이사를 선택한다. 거래세 세율이 1.5%에서 2%로 인상되더라도 임차를 선택하는 소비자들이 없고, 또한 이사빈도에 미치는 영향도 비교적 약하기 때문에 세율인상에 따른 세수증가 효과도 크다. 거래세 세수는 소득이 8,000 이하인 소비자들로부터 8.98이 걷히고, 소득이 8,000 이상인 소비자들로부터 70.6이 걷혀 총거래세 세수가 79.58이다.

[그림 IV-7a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1\%$; $\tau = 2.0\%$)



[그림 IV-7b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 2.0\%$)

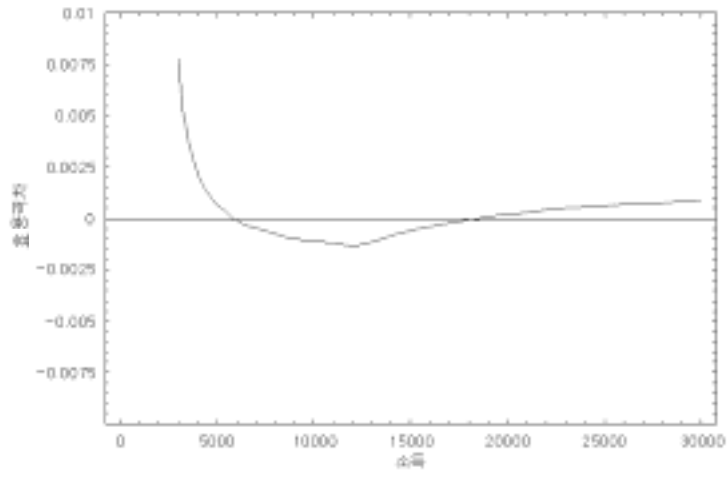


4) 사례 4: $\beta = 1\%$; $\tau = 2.5\%$

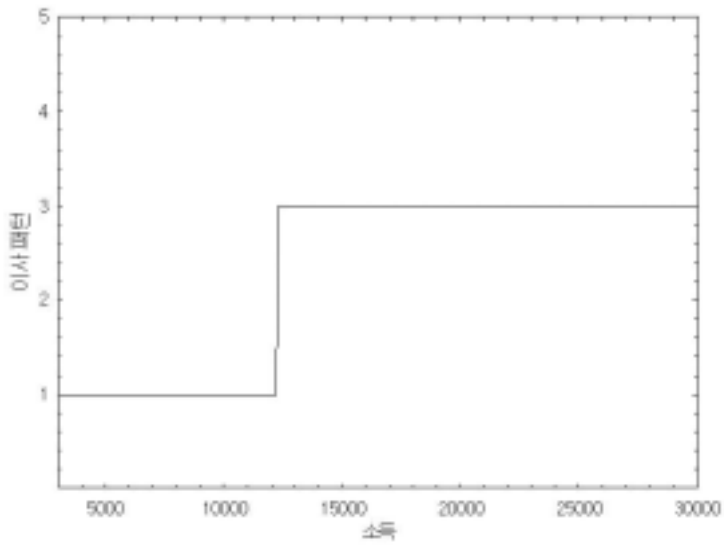
거래세 세수가 1%에서 2%로 증가할 때까지는 거래세 세율인상이 세수인상으로 이어지지만 2.5%로 증가할 경우에는 상황이 달라진다. 특히 거래세가 2.5%까지 올라갈 경우에는 거래세의 부담으로 인하여 소득이 약 18,380 이하인 경우 임차를 선택하고, 다만 소득이 약 5,889 이하인 경우에는 주택소유를 선택한다. [그림 IV-8a]에 이러한 패턴이 묘사되어 있는데, 한 가지 흥미로운 점은 소득이 아주 낮은 경우 임차보다 주택소유를 선택하게 된다는 점이다. 이러한 현상이 발생하는 이유는 대리인 비용이 소득이 아주 낮은 저소득층에게 큰 부담이 되기 때문인 것으로 추측된다. [그림 IV-8b]에는 거래세 세율이 2.5%인 경우의 이사패턴이 나타나 있는데, 소득이 12,000까지인 소비자들은 한 번의 이사만을 선택하고, 소득이 12,000 이상인 소비자들은 모두 2번의 이사를 선택한다.

거래세 세수는 소득이 5,889 이하인 소비자들과 소득이 18,380 이상인 소비자들로부터 걷히는데, 소득이 5,889 이하인 소비자들로부터 6.7이 걷히고, 소득이 18,380 이상인 소비자들로부터 39.5가 걷혀 거래세 세수총액이 모두 46.2이다. 따라서 대리인 비용이 1%일 때 거래세 세율이 2%에서 2.5%로 인상되면 세수가 79.58에서 46.2로 감소하여 래퍼효과(Laffer effect)가 발휘된다. 따라서 대리인 비용이 1%일 때 최적 거래세 세율은 2%보다 높고 2.5%보다 낮은 값에서 결정될 것이다.

[그림 IV-8a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1\%$; $\tau = 2.5\%$)



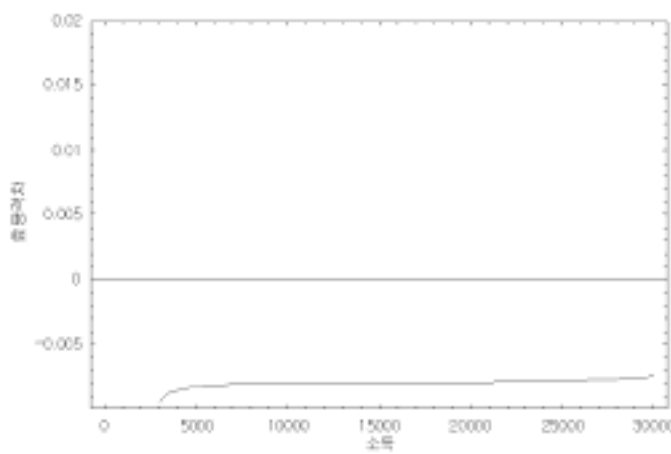
[그림 IV-8b] 최적 이사패턴($\beta = 1\%$; $\tau = 2.5\%$)



5) 사례 5: $\beta = 1\%$; $\tau = 3.0\%$

거래세 세율이 3%로 증가하는 경우는 하나의 참고로 검토되는 사례인데, 대리인 비용이 1%일 때 거래세 세율이 3%로 증가하면 모든 소비자들은 거래세 부담으로 인하여 임차를 선택하게 된다. 따라서 이 경우 거래세 세율인상이 임차를 유도하는 효과가 워낙 커서 거래세 세수가 전혀 걸히지 않게 된다.

[그림 IV-9] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1\%$; $\tau = 3.0\%$)

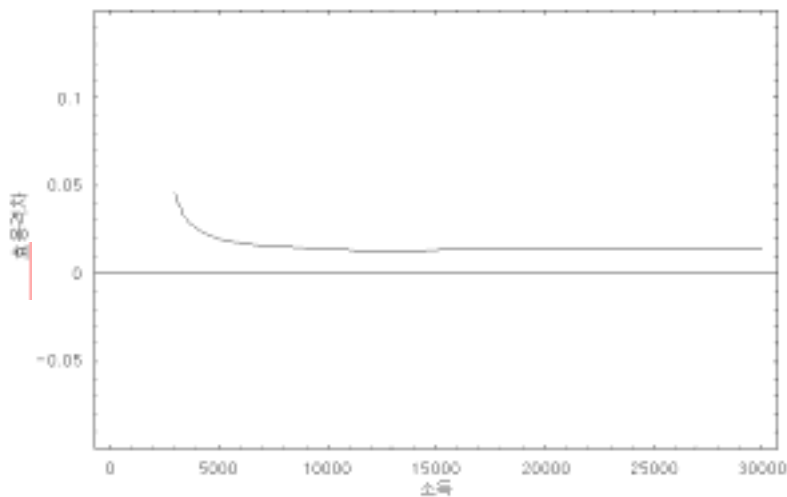


6) 사례 6: $\beta = 1.2\%$; $\tau = 2.5\%$

대리인 비용이 1%인 경우 거래세 세율이 2.5%로 올라가면 임차 선택이 많아지면서 거래세 세율이 2%인 경우에 비하여 오히려 세수가 감소한다. 즉, 대리인 비용 1%에 비하여 거래세 부담이 상대적으로 크게 느껴지는 값이 2.5%라 할 수 있다. 따라서 대리인 비용이 증가할 경우 비록 거래세 세율이 2.5%라 하더라도 주택소유

를 선택할 가능성도 있는데, 이와 같은 상황이 아래 그림에 나타나 있다. [그림 IV-10]에 나타나 있듯이 만약 대리인 비용이 1%에서 1.2%로 증가하면 모든 소비자들이 임차보다 주택소유를 선호할 정도로 그 효과가 크다. 대리인 비용 1%는 전체 사용자 비용 20%에서 차지하는 비중이 5% 정도인데, 추가적인 임차비용이 5%에서 6%로만 증가하더라도 소비자들이 주택소유를 더 선호하게 된다. 따라서 거래세 세율이 2.5%라 할지라도 대리인 비용이 1%인 경우에 비하여 거래세 세수가 상당히 크다. [그림 IV-8b]에서 거래세 세율이 2.5%인 경우 소득이 약 12,000까지 한 번의 이사를 선택하고 소득이 12,000 이상이면 두 번의 이사를 선택하는데, 소득이 12,000까지 26.1의 세수가 걷히고, 소득이 12,000 이상인 계층으로부터 67.2의 세수가 걷힌다. 따라서 거래세 총세수가 93.3으로 지금까지 살펴본 사례 중에서 가장 많은 거래세 세수가 걷힌다.

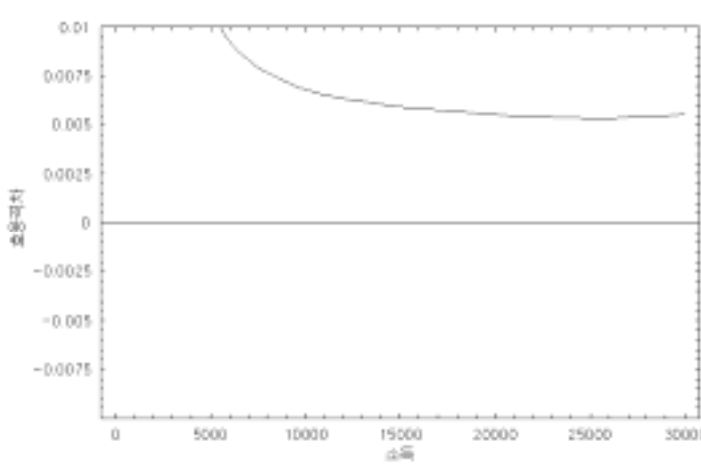
[그림 IV-10] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1.2\%$; $\tau = 2.5\%$)

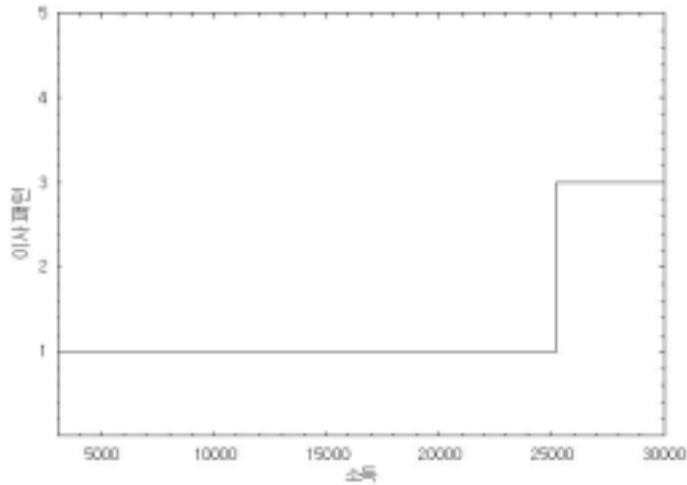


7) 사례 7: $\beta = 1.2\%$; $\tau = 3\%$

대리인 비용이 1.2%일 때 거래세 세수가 2.5%이더라도 상당히 많은 세수가 걷히기 때문에 거래세 세율이 3%로 증가하더라도 여전히 많은 세수가 걷힐 것이라는 기대를 해 볼 수 있다. [그림 IV-11a]를 보면 거래세 세율이 3%로 증가하더라도 대리인 비용이 1.2%인 경우 여전히 모든 소비자들이 주택소유를 선택한다. 따라서 거래세 세율을 2.5%에서 3%로 올리면 그만큼 세수증대 효과가 크다. 다만 거래세 세율이 인상될 경우 소비자들은 이사빈도를 조정하게 되는데, 거래세가 3%일 때 소득이 25,000 이하인 소비자들은 단 한 번의 이사만을 선택하여 거래세의 동결효과가 상당히 크다. 그러나 이러한 거래세의 동결효과가 세수에 미치는 영향은 제한적이다. 즉, 소득이 25,000 이하인 소비자들로부터 걷히는 거래세 세수가 70.1이고, 소득이 25,000 이상인 소비자들로부터 걷히는 거래세 세수는 26.5이어서 총거래세 세수가 96.6인데, 이는 거

[그림 IV-11a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.0\%$)



[그림 IV-11b] 최적 이사패턴($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.0\%$)

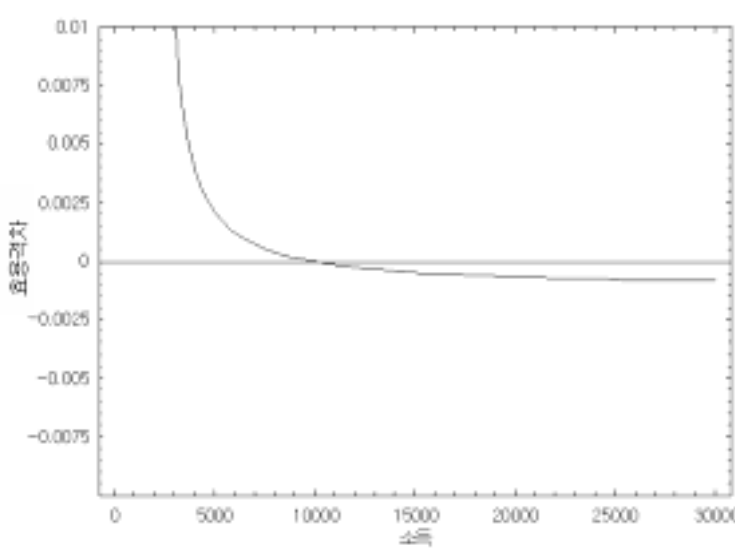
래세 세율이 2.5%인 경우에 비하여 3.3만큼 더 높다. 따라서 거래세 세율이 오를 때 소비자들이 임차를 선택하지 않는 한, 거래세 세율인상이 세수증대로 이어질 가능성이 높다.

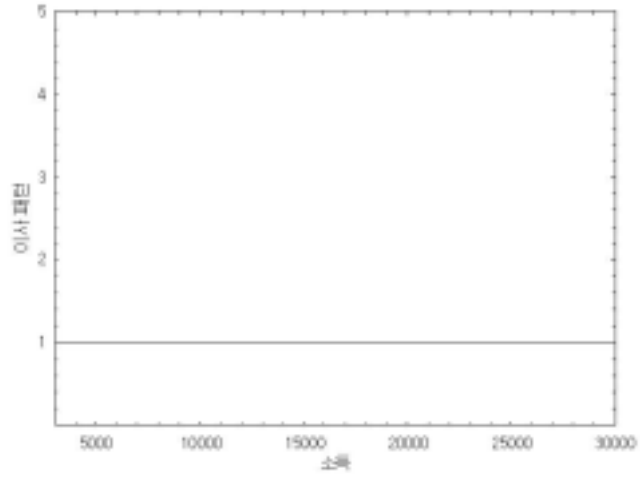
8) 사례 8: $\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.5\%$

대리인 비용이 1.2%인 경우 거래세 세율이 3%일 때가 2.5%일 때보다 더 많은 세수가 견힌다. 따라서 보다 높은 거래세 세율의 세수효과를 살펴볼 필요가 있는데, 만약 거래세 세율이 3.5%로 증가한다면, 소득수준이 약 10,000 이상인 소비자들은 모두 임차를 선택하고 이보다 소득수준이 낮은 계층은 주택소유를 선택한다. 이와 같은 상황은 앞서 살펴본 사례 4와 비슷하다고 할 수 있는데, [그림 IV-8a]와 마찬가지로 소득이 아주 낮은 계층은 임차보다는 주택소유를 선호한다. 또한 소득이 올라갈수록 주택소유에

따르는 효용감소가 더 커진다. 이와 같은 현상이 발생하는 이유는 [그림 IV-12b]로부터 유추해 볼 수 있는데, 거래세 세율이 3.5%까지 올라갈 경우 동결효과로 인하여 모든 소비자들이 일생 동안 한 번의 이사만을 선택하면서 주택소유를 결정한다. 이와 같은 상황에서는 주택소비가 적정한 수준으로부터 상당히 멀어질 수밖에 없는데, 소득이 높은 계층일수록 거래세 부담은 높은 반면, 주택소비가 적정 수준으로부터 멀어짐으로 인한 효용손실도 그만큼 크다. 따라서 거래세 세율이 아주 높을 경우 임차를 유도하는 효과나 동결효과가 커서 세율인상에 따라 세수는 오히려 감소하게 된다. 보다 구체적으로 대리인 비용이 1.2%일 때 거래세 세율이 3.5%이면 세수가 26.0이어서 세율이 3%일 때 비하여 큰 폭으로 세수가 하락한다.

[그림 IV-12a] 주택소유자와 임차인의 효용 격차($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.5\%$)



[그림 IV-12b] 최적 이사패턴($\beta = 1.2\%$; $\tau = 3.5\%$)

V. 결 론

본 고에서는 여러 국가의 부동산거래세 세율의 현황을 살펴보고, 거래세와 관련된 문헌조사를 통하여 거래세의 경제적 특징도 파악하였다. 또한 거래세의 효율성과 세부담 형평성을 파악하기 위하여 거래세의 이사빈도 억제효과 및 세부담 분포에 미치는 영향 등을 분석하였는데, 임차인이 추가적으로 부담하는 대리인 비용이 클수록 세수를 극대화하는 거래세 세율도 커진다는 점을 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 통하여 보였다.

이와 같은 결과는 사실 직관적으로 명백한 것이라 할 수 있다. 대리인 비용이 주택가격의 일정 비율이고, 거래세도 주택가격의 일정 비율이기 때문에 양자의 비율이 같다면 임차인이 매기(每期) 추가적으로 부담하는 대리인 비용은 소비자가 주택을 구입할 때 부담하는 거래세와 같다. 그런데 대리인 비용은 임차인이 매기(每期)마다 부담하는 반면, 거래세는 이사를 할 때만 부담하기 때문에 대리인 비용의 주택가격 비율과 거래세 세율이 같으면 모든 소비자들이 임차보다는 주택소유를 선호하게 될 것이다.

이와 같은 이유 때문에 대리인 비용에 비하여 거래세 세율이 크게 높지 않을 경우에는 거래세 세율을 좀 더 인상하더라도 주택을 구입하고자 하는 소비자가 임차를 선택하는 경우가 많지 않을 것이다. 다만 거래세 세율을 계속해서 올릴 경우 동결효과로 인하여 이사빈도가 줄기 때문에 세수증대 효과가 약해지고, 또한 일부 소비자들은 거래세 부담을 피하기 위하여 임차를 선택하기 때문에 거래세 대상에서 아예 제외된다. 따라서 거래세 세율이 대

리인 비용보다 지나치게 높을 경우에는 세율인상이 거래세 세수를 오히려 감소시키는 현상이 발생할 수 있다. 본 보고서에서 설정한 시뮬레이션 모형에 따르면 대리인 비용이 매기(每期) 1%일 때, 거래세 세율 2%가 세수를 극대화시키는 수준이고, 대리인 비용이 1.2%일 때에는 세수를 극대화하는 거래세 세율이 3%까지 올라가는 것으로 나타났다.

이상의 시뮬레이션 결과가 취득·등록세의 조세정책에 시사하는 바는 크게 두 가지라고 할 수 있다. 첫째, 대리인 비용은 임차를 불가피하게 선택할 수밖에 없는 저소득층이 부담하므로 적정 거래세 세율과 대리인 비용이 역관계를 갖는다는 점은 거래세가 세부담의 수직적 형평성을 제고한다는 것을 의미한다.

대리인 비용과 관련하여 또 한 가지 중요한 시사점은 임차인이 부담하는 보유세를 대리인 비용과 같은 맥락에서 해석할 수 있다는 점이다. 만약 보유세 전가로 인하여 보유세의 상당 부분(50% 이상)을 임차인이 부담한다면, 임차인이 주택소유자에 비하여 더 높은 임대료를 부담하게 될 것이다. 따라서 주택소유자보다 임차인이 보유세를 더 많이 부담하는 경우는 임차인이 대리인 비용을 추가적으로 부담하는 경우와 마찬가지로 해석할 수 있다. 즉 이 경우에는 보유세가 증가할수록 거래세 세율을 인상하는 것이 거래세의 적정 세율 관점에서 타당하다.

그러나 이와 같은 경우는 다소 극단적인 경우를 상정한 것이고, 보다 일반적인 경우에는 임차인보다 주택소유자가 보유세를 더 많이 부담한다고 보아야 할 것이다.⁵²⁾ 이 경우 임차인이 부담하는 임대료와 주택소유자의 귀속임대료 간 격차가 줄기 때문에 적정

52) 앞서 논의된 바와 같이 보유세의 임차인에 대한 전가 비율은 0부터 1까지 매우 다양하다. 다만 많이 인용되는 Carroll and Yinger(1994)의 경우 임차인에 대한 전가율은 약 0.15%이다.

거래세 세율 역시 낮아져야 한다. 따라서 주택보유자가 보유세를 대부분 부담하는 한, 보유세와 거래세와는 상호 대체 관계가 있다고 볼 수 있다. 이러한 관점에서 보유세를 대부분 주택소유자가 부담하는 것을 전제로, '보유세 강화-거래세 인하'와 같은 정책은 조세 이론적으로도 타당성을 갖는 것으로 평가된다.

다만 보유세와 거래세 간에 존재하는 이러한 일반적인 관계를 우리나라의 부동산 세제에 바로 적용하는 데에는 한계가 있다는 점도 염두에 둘 필요가 있다. 우리나라의 보유세는 누진세율 체계로 인하여 그 나름대로의 비효율성을 지니고 있고, 또한 세수 측면에서 거래세와 대체 관계를 가질 정도로 세원이 풍부하지도 않다. 따라서 임차인이 부담하는 대리인 비용의 불형평성을 보완하는 관점에서 보유세가 수행할 수 있는 역할에는 아직 한계가 있다고 할 수 있다. 좀 더 단순하게 이 문제를 표현하면, 비록 보유세 세수가 현재 상승 추세에 있다고 하지만, 증가하는 세수규모가 여전히 크지 않고, 또한 실효세율 2~3% 정도의 거래세 세율이 적정 수준 이상으로 높은 것이 아니기 때문에 거래세의 비효율성을 크게 우려하여 거래세 세율을 아주 낮게 책정할 필요는 없을 것으로 보인다.

물론 거래세의 적정 수준을 명확하게 제시하는 것이 쉬운 것은 아니다. 그러나 본고는 이에 대하여 두 가지 기준을 제시하였다. 먼저 우리나라의 취득·등록세의 명목세율이나 실효세율이 대부분의 서유럽 국가들보다 높지 않다는 점을 자세한 외국 현황 파악을 통하여 확인하였다. 또한 시뮬레이션 모형에서 확인하였듯이 임차인이 일정 기간(예를 들어 5년) 동안 추가적으로 부담하는 대리인 비용과 거래세 세율이 같을 경우, 거래세 세율을 올릴 수 있는 여지가 충분히 존재한다. 즉, 1기(5년)의 대리인 비용을 1~2% 정도로 가정하는 것은 Yamazaki and Asada(2001)의 추계치를 감안

할 때 매우 낮은 수치이므로, 2~3%의 거래세 실효세율이 주택소비의 비효율성에 미치는 영향은 매우 제한적인 것으로 평가된다.

다만, 기존 주택에 비하여 법인이 거래 당사자인 신규 주택에 더 높은 거래세를 부담하게 하는 것은 효율성이나 형평성 차원에서 이론적 근거를 찾기가 희박하다. 따라서 법인분 부동산거래세와 개인분 부동산거래세의 부담 격차를 해소하는 것은 바람직한 정책방향이라 판단된다.

참고문헌

- 손광락, 「재산관련 지방세제의 개편방향」, 미발표 논문, 1996.
- 윤건영, 「지방재정의 자주기반 확충방안」, 한국재정학회 세미나 논문, 1995. 2.
- 지대식·최수, □□부동산 관련세제의 정비·개선방안 연구□□, 국토연구원, 2003.
- Amundsen, E., “Moving Costs and The Microeconomics of Intra-Urban Mobility,” *Regional Science and Urban Economics* 15, 1985, 573~583.
- Andrew, Mark, Alan Evans, Phoebe Koundouri, Geoffrey Meen, “Residential stamp duty: Time for a Change?,” Council of Mortgage Lenders, 2003.
- Arnott, Richard., “Economic Theory and Housing,” In: E.S. Mills (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol II, North-Holland, 1987, 959~988.
- Ball, M., “RICS European Housing Review 2004,” RISC Europe, 2004.
- Benjamin, J., C. de la Torre and J. Musumeci, “Rationales for Real Estate Leasing versus Owning,” *Journal of Real Estate Research* 15, 1998, 223~237.
- Bourassa, S. and Grigsby, W., “Income Tax Concessions for Owner-Occupied Housing,” *Housing Policy Debate* 11, 2000, 521~546.

- Bronchi, Chiara and Jose C. Gomes-Santos, "Reforming The Tax System In Portugal," Economics Department Working Papers, No. 302, 2001.
- Campagnoli, Antonio, "Real Estate Market In Italy In 2005," Working Paper, 2005.
- Carroll, R. and Yinger, J., "Is the Property Tax A Benefit Tax?," *National Tax Journal* 47, 1994, 295~316.
- Campaign to Protect Rural England, "The Taxation of Property," 2004.
- van Dalen, Hendrik P., "Efficiency and collusion in Dutch real estate brokerage The case of a twentieth century middlemen's guild," Erasmus University Working Paper, 1995.
- Follain, J. and Ling, D., "Another Look at Tenure Choice, Inflation, and Taxes," *AREUEA Journal* 16, 1988, 207~229.
- Federal Trade Commission, *The Residential Real Estate Brokerage Industry*, vol. 1, Washington, D.C., 1983.
- Government Accountability Office, "Real Estate Brokerage: Factors That May Affect Price Competition," GAO-05-947, 2005.
- Goodman, A., "A Dynamic Equilibrium Model of Housing Demand and Mobility with Transactions Costs," *Journal of Housing Economics* 4, 1995, 307~327.
- Guilfoyle, Jeffrey P., "The Effect of Property Taxes on Home Values," *Journal of Real Estate Literature* 8, 2000, 111~127.

- Haurin, Donald, Hendershott, Patric and Wachter, Susan, "Borrowing Constraints and the Tenure Choice of Young Households," *Journal of Housing Research* 8, 1997, 137~154.
- Haurin D. and Gill, L., "The Impact of Transaction Costs and the Expected Length of Stay on Homeownership", *Journal of Urban Economics* 51, 2002, 563~584.
- Kanemoto, Yoshitsugu., "Contract Types in The Property Market," *Regional Science and Urban Economics* 20, 1990, 5~22.
- Larsen, J.E. and W.J. Park, "Non-Uniform Percentage Brokerage Commissions and Real Estate Market Performance", *AREUEA Journal* 17, 1989, 422~438.
- Mirrlees, J., "An Exploration in the Theory of Optimal Income Taxation," *Review of Economic Studies* 38, 1971, 175~208.
- Nordvik, V., "Moving Costs and the Dynamics of Housing Demand," *Urban Studies* 38, 2001, 519~523.
- Office of Fair Trading, Estate agency market in England and Wales, 2004.
- Van Ommeren, J. and M. van Leuvensteijn, "New Evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility," *Journal of Regional Science* 45, 2005, 681~702.
- O'Sullivan, A., Sexton, T., and Sheffrin, S., "Property Taxes, Mobility, and Home Ownership," *Journal of Urban Economics* 37, 1995, 107~29.
- O'Sullivan, A., Sexton, T., and Sheffrin, S., "Differential

- Burdens from the Assessment Provisions of Proposition 13," *National Tax Journal* 47, 1994, 721~29.
- Sala-I-Martin, X., "The World Distribution of Income: Estimated From Individual Country Distributions," NBER Working Paper (No. 8933), 2002.
- Stiglitz, J., "Some Aspects Of The Taxation Of Capital Gains," *Journal of Public Economics* 21, 1983, 257~294.
- Tanninen, H. and Tuomala, M., 2001, "Inherent Inequality and The Extent Of Redistribution In OECD Countries"
- Yamazaki, Fukuju and Yoshihisa Asada, "Tenure Choice and User Cost for Housing," Working Paper, Sophia University, 2001.

[부록] 소비자의 이주패턴

패턴 1: {1,1,1,1,1,1,1}	패턴 2: {1,1,1,1,1,1,2}
패턴 3: {1,1,1,1,1,2,2}	패턴 4: {1,1,1,1,1,2,3}
패턴 5: {1,1,1,1,2,2,2}	패턴 6: {1,1,1,1,2,2,3}
패턴 7: {1,1,1,1,2,3,3}	패턴 8: {1,1,1,1,2,3,4}
패턴 9: {1,1,1,2,2,2,2}	패턴 10: {1,1,1,2,2,2,3}
패턴 11: {1,1,1,2,2,3,3}	패턴 12: {1,1,1,2,2,3,4}
패턴 13: {1,1,1,2,3,3,3}	패턴 14: {1,1,1,2,3,3,4}
패턴 15: {1,1,1,2,3,4,4}	패턴 16: {1,1,1,2,3,4,5}
패턴 17: {1,1,2,2,2,2,2}	패턴 18: {1,1,2,2,2,2,3}
패턴 19: {1,1,2,2,2,3,3}	패턴 20: {1,1,2,2,2,3,4}
패턴 21: {1,1,2,2,3,3,3}	패턴 22: {1,1,2,2,3,3,4}
패턴 23: {1,1,2,2,3,4,4}	패턴 24: {1,1,2,2,3,4,5}
패턴 25: {1,1,2,3,3,3,3}	패턴 26: {1,1,2,3,3,3,4}
패턴 27: {1,1,2,3,3,4,4}	패턴 28: {1,1,2,3,3,4,5}
패턴 29: {1,1,2,3,4,4,4}	패턴 30: {1,1,2,3,4,4,5}
패턴 31: {1,1,2,3,4,5,5}	패턴 32: {1,1,2,3,4,5,6}
패턴 33: {1,1,2,2,2,2,2}	패턴 34: {1,1,2,2,2,2,3}
패턴 35: {1,1,2,2,2,3,3}	패턴 36: {1,1,2,2,2,3,4}
패턴 37: {1,1,2,2,3,3,3}	패턴 38: {1,1,2,2,3,3,4}
패턴 39: {1,1,2,2,3,4,4}	패턴 40: {1,1,2,2,3,4,5}
패턴 41: {1,1,2,3,3,3,3}	패턴 42: {1,1,2,3,3,3,4}
패턴 43: {1,1,2,3,3,4,4}	패턴 44: {1,1,2,3,3,4,5}

패턴 45: {1,1,2,2,3,4,4,4} 패턴 46: {1,1,2,2,3,4,4,5}
 패턴 47: {1,1,2,2,3,4,5,5} 패턴 48: {1,1,2,2,3,4,5,6}
 패턴 49: {1,1,2,3,3,3,3,3} 패턴 50: {1,1,2,3,3,3,3,4}
 패턴 51: {1,1,2,3,3,3,4,4} 패턴 52: {1,1,2,3,3,3,4,5}
 패턴 53: {1,1,2,3,3,4,4,4} 패턴 54: {1,1,2,3,3,4,4,5}
 패턴 55: {1,1,2,3,3,4,5,5} 패턴 56: {1,1,2,3,3,4,5,6}
 패턴 57: {1,1,2,3,4,4,4,4} 패턴 58: {1,1,2,3,4,4,4,5}
 패턴 59: {1,1,2,3,4,4,5,5} 패턴 60: {1,1,2,3,4,4,5,6}
 패턴 61: {1,1,2,3,4,5,5,5} 패턴 62: {1,1,2,3,4,5,5,6}
 패턴 63: {1,1,2,3,4,5,6,6} 패턴 64: {1,1,2,3,4,5,6,7}
 패턴 65: {1,2,2,2,2,2,2} 패턴 66: {1,2,2,2,2,2,3}
 패턴 67: {1,2,2,2,2,3,3} 패턴 68: {1,2,2,2,2,3,4}
 패턴 69: {1,2,2,2,3,3,3} 패턴 70: {1,2,2,2,3,3,4}
 패턴 71: {1,2,2,2,3,4,4} 패턴 72: {1,2,2,2,3,4,5}
 패턴 73: {1,2,2,3,3,3,3} 패턴 74: {1,2,2,3,3,3,4}
 패턴 75: {1,2,2,3,3,4,4} 패턴 76: {1,2,2,3,3,4,5}
 패턴 77: {1,2,2,3,4,4,4} 패턴 78: {1,2,2,3,4,4,5}
 패턴 79: {1,2,2,3,4,5,5} 패턴 80: {1,2,2,3,4,5,6}
 패턴 81: {1,2,2,3,3,3,3,3} 패턴 82: {1,2,2,3,3,3,3,4}
 패턴 83: {1,2,2,3,3,3,4,4} 패턴 84: {1,2,2,3,3,3,4,5}
 패턴 85: {1,2,2,3,3,4,4,4} 패턴 86: {1,2,2,3,3,4,4,5}
 패턴 87: {1,2,2,3,3,4,5,5} 패턴 88: {1,2,2,3,3,4,5,6}
 패턴 89: {1,2,2,3,4,4,4,4} 패턴 90: {1,2,2,3,4,4,4,5}
 패턴 91: {1,2,2,3,4,4,5,5} 패턴 92: {1,2,2,3,4,4,5,6}
 패턴 93: {1,2,2,3,4,5,5,5} 패턴 94: {1,2,2,3,4,5,5,6}
 패턴 95: {1,2,2,3,4,5,6,6} 패턴 96: {1,2,2,3,4,5,6,7}
 패턴 97: {1,2,3,3,3,3,3,3} 패턴 98: {1,2,3,3,3,3,3,4}

패턴 99: {1,2,3,3,3,3,4,4}	패턴 100: {1,2,3,3,3,3,4,5}
패턴 101: {1,2,3,3,3,4,4,4}	패턴 102: {1,2,3,3,3,4,4,5}
패턴 103: {1,2,3,3,3,4,5,5}	패턴 104: {1,2,3,3,3,4,5,6}
패턴 105: {1,2,3,3,4,4,4,4}	패턴 106: {1,2,3,3,4,4,4,5}
패턴 107: {1,2,3,3,4,4,5,5}	패턴 108: {1,2,3,3,4,4,5,6}
패턴 109: {1,2,3,3,4,5,5,5}	패턴 110: {1,2,3,3,4,5,5,6}
패턴 111: {1,2,3,3,4,5,6,6}	패턴 112: {1,2,3,3,4,5,6,7}
패턴 113: {1,2,3,4,4,4,4,4}	패턴 114: {1,2,3,4,4,4,4,5}
패턴 115: {1,2,3,4,4,4,5,5}	패턴 116: {1,2,3,4,4,4,5,6}
패턴 117: {1,2,3,4,4,5,5,5}	패턴 118: {1,2,3,4,4,5,5,6}
패턴 119: {1,2,3,4,4,5,6,6}	패턴 120: {1,2,3,4,4,5,6,7}
패턴 121: {1,2,3,4,5,5,5,5}	패턴 122: {1,2,3,4,5,5,5,6}
패턴 123: {1,2,3,4,5,5,6,6}	패턴 124: {1,2,3,4,5,5,6,7}
패턴 125: {1,2,3,4,5,6,6,6}	패턴 126: {1,2,3,4,5,6,6,7}
패턴 127: {1,2,3,4,5,6,7,7}	패턴 128: {1,2,3,4,5,6,7,8}

예시: 패턴 3의 경우 1기와 7기 두 번 이사하고, 패턴 35의 경우
1기, 3기, 7기 세 번 이사하는 경우임.

<국문요약>

취득·등록세의 후생효과

김 정 훈

취득·등록세는 세수규모가 크고 부동산 세제의 근간을 이루고 있기 때문에 우리나라 조세정책의 중요한 과제라 할 수 있다. 본 보고서는 따라서 이론적 모형과 시뮬레이션 모형을 통하여 취득·등록세의 후생효과를 분석하였고, 외국의 부동산거래세 세율을 자세히 파악하였다. 거래세의 적정 세율은 임차에 비하여 주택보유가 갖는 경제적 이득, 즉 임차인이 부담하는 대리인 비용과 주택보유자가 부담하는 보유세 등에 달려 있다. 따라서 만약 대리인 비용이 높거나, 보유세의 일부를 임차인이 부담할 경우 거래세의 적정 수준은 상당히 높을 수 있다. 또한 외국의 거래세 세율과 비교할 때 2~3%의 거래세 실효세율은 높은 수준이라고 보기 어렵다.

<Abstract>

Welfare Effect of Property Transaction Tax

Junghun Kim

Property transaction taxes are important tax policy issues in Korea since their tax revenue is significant, and they have important policy implications on property tax system. In this report, both theoretical and simulation models are employed to analyze the welfare effects of property transaction taxes. In addition, the transaction taxes in other countries are reported in detail. The optimal level of property transaction taxes depends on the factors that affect the relative economic benefits between house-owning and renting. If agency cost that renters pay is high, and a part of property taxes are shifted to renters, the optimal level of property transaction taxes can be high. Also, the effective property transaction tax rate ranging between 2 and 3% is not high by international standards.

<著者略歴>

김 정 훈

고려대학교 경제학과 졸업
미국 Indiana대 경제학 박사
현, 한국조세연구원 선임연구위원

研究報告書 05-10

취득·등록세의 후생효과

2005년 12월 23일 인쇄
2005년 12월 30일 발행

저 자 김 정 훈
발행인 최 용 선
발행처 한국조세연구원
□□□□□□-□□□□□□ 서울특별시 송파구 가락동 79-6
전화 : 2186-2114(대), www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제21-466호

조판및
인쇄 (주) 천 세

© 한국조세연구원 2005

ISBN 89-8191-315-3

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 6,000원