

실거래가액 기준의 부동산과세체계 확립으로 부동산 거래의 투명화 기반을 구축

- 부동산세제의 과표는 신고주의원칙에 따라 정하며 가액을 신고하지 않거나 신고가액이 과세시가표준액보다 적을 때에는 과세시가표준액을 과표로 적용
- 부동산 실거래가 파악을 위해 도입한 검인계약서제도는 실거래가를 신고할 경우, 세금이 약 3배 더 부과되므로 거래가액을 허위기재하고, 정부는 이를 과세자료로 적용함으로써 실거래가 파악 및 조세의 실효성이 미흡
- 거래사실과 거래내용을 정확히 파악할 수 있도록 검인계약서제도를 보완하여 과세자료로 활용하고 부동산시장의 투명화 기반을 구축
 - 일련번호를 기재한 검인된 계약서용지 사용을 의무화
 - 검인계약서 과세자료를 양도소득세의 과표산정에 확대 적용
 - 부동산등기법을 보완하여 가격등기제를 실시
- 실거래가액이 과표로 조기에 정착되도록 과표를 실거래가액의 일정비율(예: 30%)로 법제화하거나, 취득과세와 보유과세의 세율을 인상된 과표에 상응하여 낮추도록 지방세법을 개정하여 조세부담은 현행대로 유지
 - 실거래가액을 기초로 80~120% 범위에서 실거래가격을 인정하는 부동산 가격 공시제도를 도입하여 유사 부동산 거래의 과세자료로 활용
- 건물이 있는 부동산에 대해 통합재산세제를 도입하고 세금을 분납토록 조치

1. 문제의 제기

- 작년 초부터 부동산가격이 급등하면서 부동산투기가 발생하자 정부는 부동산세제의 개편을 통한 부동산 투기이익 환수 및 공평과세를 위한 조치를 모색하고 있음
- 부동산 조세의 공평성은 과세대상, 과세표준액(과표), 세율, 비과세 또는 감면사항 등에 의해 결정되지만, 과표의 결정이 가장 중요한 요소임
 - 현재 과표는 기준시가, 과세시가표준액, 실제취득가액 등 행정적으로 정한 다양한 기준을 적용함으로써 실거래가를 반영하지 못해 공평과세 및 조세의 실효성 미흡
- 부동산의 실거래가를 파악하여 투기억제와 거래질서 확립, 공정과세의 기반을 구축하기 위해 1990년 8월 부동산등기특별조치법에 의해 도입된 검인계약서제도는 형식적으로 운영되고 있어 거래가액을 제대로 파악하지 못하고 있음

2. 부동산세제의 과표 결정방법과 문제점

- 부동산과 직접 관련된 주요 세목은 취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세, 양도소득세이고 재산세(건물)와 종합토지세(토지)를 제외한 세목은 토지와 건물 모두에 부과
- 부동산세제의 과표는 지방세법은 과세시가표준액을, 양도소득세는 부동산투기억제를 위해 지정하는 특정지역을 제외한 지역은 지방세법의 규정을 따르고 있음
 - 지방세법은 신고주의원칙에 따라 취득당시 가액을 과표로 규정하고, 가액을 신고하지 않거나 신고가액이 과세시가표준액 이하일 때는 과세시가표준액을 과표로 적용
 - 공사비 확인이 가능한 법인이 신축하여 분양한 주택이나 법원의 판결, 공정증서 등으로 취득가액이 인정되는 경우에는 실제취득가액을 과표로 적용
 - 과세시가표준액은 토지와 건물을 구분하여 땅은 공시지가, 건물은 m²당 기준가격에 구조·용도·지붕·지역·경과연수 등을 감안하여 지자체장이 매년 고시

$$\text{건축물의 과세시가표준액} = (\text{단위면적당 신축건물기준가액}) \times (\text{면적}) \times (\text{경과연수별
잔가율}) \times (\text{구조지수}) \times (\text{용도지수}) \times (\text{위치지수}) \times (\text{가감산특례})$$

- 위 산식에 의한 과세시가표준액은 실거래가액의 25~45%이고 지역별, 부동산 유형별로 편차가 커 세제를 통한 시장안정효과의 실효성 및 개발이익의 충분한 환수가 미흡
 - 집값이 지역별로 크게 차이가 나더라도 주택의 규모와 구조·경과년수 등이 유사한 건물은 재산세, 도시계획세, 공동시설세 등의 세금이 비슷하여 집값이 싼 지역은 집값이 비싼 지역에 비해 집값 대비 세금부담이 더 높은 실정임
 - 법인이 분양하는 새집은 분양가가 과표인데 비해 중고주택은 과세시가표준액이 적용되므로 집값이 같더라도 새집이 취득세와 등록세를 3배 안팎을 더 부담

종합토지세의 기초단체별 과표현실화율 분포

(단위 : 개소)

연도별	25% 미만	25~28%	28~30%	30~35%	35~40%	40% 이상	표준편차
2001년	1	2	15	167	44	3	2.49
2000년	2	3	14	172	37	4	2.75
- 2001년 시·도 평균 현실화율 : 최고 36.2%(부산), 최저 30.8%(제주) - 2001년 시군구 평균 현실화율 : 최고 45.3%(울릉군), 최저 24.6%(파주시)							

주 : 현실화율은 개별공시지가 대비 적용비율을 의미함

자료 : 행정자치부 지방세정담당관실, 2002. 5. 4

- 실거래가 확인을 위해 도입한 검인계약서제도¹⁾는 과표결정기준 때문에 실거래가를 신고하면 세금이 약 3배나 더 많아 과표결정방식을 개편하지 않는 한 실효성이 없음
 - 거래관련자들이 담합하여 거래가격을 허위로 기재하고, 이를 과세자료로 적용함으로써 정부가 불법행위를 묵인하는 결과를 초래하여 행정의 신뢰성도 저하
- 건물이 지어진 부동산은 토지와 건물이 하나로 거래되지만, 과표는 토지와 건물을 인위적으로 구분하여 산출한 과세표준액을 적용하여 시장가격을 반영하지 못함

1) 검인계약서제도는 부동산을 거래할 때 시장·군수·구청장 등의 검인을 받도록 하고, 부동산의 소유권 이전을 목적으로 하는 계약은 등기신청시 검인계약서를 제출토록 하는 제도임. 검인신청은 계약체결 당사자 중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자가 할 수 있으며, 검인시에 시장·군수·구청장 등은 계약서사본을 부동산소재지 관할 세무서장에게 송부하여 과세자료로 활용하며, 건설교통부의 토지거래전산망에 입력되어 토지거래 및 지가동향을 파악하는 정책자료로 활용됨.

3. 부동산시장 투명화를 위한 실거래가 파악 및 활용방안

- 조건이 같으면 세금이 같고, 조건이 다르면 세금도 달라야 한다는 조세의 공평성 원칙을 확보하고 부동산시장을 투명하게 하기 위해서는 거래사실과 거래내용을 정확히 파악할 수 있도록 검인계약서제도를 보완하는 것이 가장 바람직함
- 첫째, 시장·군수·구청장은 일련번호가 기재된 계약서용지를 검인하여 공급하고, 부동산 거래계약을 체결시 이 용지를 사용한 경우에 대해서만 법적 효력을 인정
 - 현행 민사법체계에서 일정 양식의 계약서 사용 의무화가 계약자유 원칙에 위배된다는 비판이 예상되는데, 이와 관련한 법조계의 인식 전환이 필요
- 둘째, 현재 등록세 및 취득세의 과표산정에만 적용하는 검인계약서제도를 양도소득세제와 연계하여 검인계약서상의 과세자료를 양도소득세의 과표산정에도 확대 적용
- 셋째, 부동산등기법상의 '등기사항'에 '취득가액'을, 그리고 '등기신청서 기재사항'과 '등기 기재사항'에 '실지매매가액'을 추가하여 가격등기제를 실시하고, 매매가액 등재 이후에는 세무당국이 이를 정정할 수 있는 절차적 규정을 마련하여 실거래가를 관리
 - 부동산등기특별조치법상 조세부과 회피 또는 불로소득 획득 등을 목적으로 허위기재하는 경우에는 3년 이하의 징역 또는 1억 이하의 벌금을 부과
- 실거래가액을 과표로 조기에 정착시키기 위해 검인계약서에 의한 실거래가액의 일정 비율(예: 30%)을 과표로 하거나, 취득과세와 보유과세의 세율을 인상된 과표에 상응하여 낮추도록 지방세법을 개정하여 조세부담을 현 상태로 유지토록 조치
 - 실거래가액을 기초로 80~120% 범위에서 실거래가격을 인정하는 부동산가격 공시제도를 도입하여 유사한 부동산 거래의 과세자료로 활용하는 방법을 강구
- 건물이 있는 부동산은 거래단위인 토지·건물을 통합하여 거래가액을 기준으로 과세하는 통합재산세제를 도입하고, 세금을 분납토록 하여 부동산 과표를 인위적으로 땅과 건물로 나누어 산출함으로써 발생하는 불공정성과 세정(稅政)의 비효율성을 제거

국토연구원 박헌주 선임연구위원 (hjpark@krihs.re.kr, 031 - 380 - 0120)