

<세미나>

총부세 폐지와 향후 세제 개혁 과제

- 일시: 2022년 2월 23일 (수) 오후 2시
- 장소: 여의도 산림비전센터 7층 열림홀
- 주최: 자유기업원

- 사회: 최승노 자유기업원 원장
- 발표: 오문성 한양여자대학교 교수
- 토론: 양준모 연세대학교 교수
이창무 한양대학교 교수

[발제]

우리나라 종합부동산세의 문제점과 개선방안
-주택분 종부세를 중심으로-

오문성 한양여자대학교 세무회계과 교수(한국조세정책학회장)

2022.2.23 자유기업원 발표자료

우리나라 종합부동산세의 문제점과 개선방안

-주택분 종부세를 중심으로-

오문성

(한양여대 교수 /한국조세정책학회 회장)

 한국조세정책학회
Korean TaxPolicy Association

발표자 약력



오문성

한양여자대학교 교수
한국조세정책학회 회장
조세일보 조세정책연구소 소장
국회미래연구원 이사
기획재정부 세제발전심의회
기획재정부 국세예규 심사위원
조세심판원 비상임심판관
국세청 국세심사위원
국세청 국세정보공개심의위원회 위원장
서울지방국세청 국세심사위원
공기업 경영평가단(비계량) 위원

법학박사(조세법 전공)
경영학박사(회계학 전공)
행정학박사과정(정책학 전공)수료
심리학석사
공인회계사/세무사/증권분석사

 한국조세정책학회
Korean TaxPolicy Association



I. 재산세

한국조세정책학회
Korean TaxPolicy Association

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(1/7)

과세목적: 따로 규정 없음

1. 과세대상: 재산세는 **토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박**(이하 "재산"이라 함)을 과세대상으로 한다.----주택은 일반적으로는 토지와 건축물의 조합으로 구성되지만 재산세의 과세대상으로서의 토지와 건축물의 범위에는 주택은 제외한다(지법 제104조 제3호)

2. 재산세의 과세대상 구분

토지----분리과세대상(저울, 고울)/ 별도합산과세대상/ 종합합산과세대상

건축물, 선박, 항공기

주택: 주택법 제2조 제1호에 의한 주택--- "주택"이란 세대(世帯)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분

지방세법 제107조 제2항 제5호

「신택법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 장에서 "수탁자"라 함)의 명의로 등기 또는 등록된 **신탁재산**의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 **위탁자**(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말하며, 이하 이 장에서 "위탁자"라 한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다. (2020. 12. 29. 신설)

4

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(2/7)

3. 재산세의 과세표준

- 토지 및 건축물: 시가표준액×70%(공정시장가액비율)
- 주택: 시가표준액×60%(공정시장가액비율)
- 선박 및 항공기: 시가표준액

4. 재산세의 세율(주택):
(참고조문)

지방세법 제111조 제1항 제3호

3. 주택 (2010. 3. 31. 개정)

가. 별장: 과세표준의 1천분의 40

나. 그 밖의 주택 (2010. 3. 31. 개정)

과세표준	세율
6천만원 이하	1,000분의 1
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
3억원 초과	570,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 4

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(3/7)

✓ 지방세법 제111조의 2 【1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례】

① 제111조 제1항 제3호 나목에도 불구하고 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(제4조 제1항에 따른 시가표준액이 9억원 이하인 주택에 한정한다)에 대해서는 다음의 세율을 적용한다. (2021. 7. 8. 개정)

과세표준	세율
6천만원 이하	1,000분의 0.5
6천만원 초과 1억5천만원 이하	30,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1
1억5천만원 초과 3억원 이하	120,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2
3억원 초과	420,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 3.5

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(4/7)

✓ 지방세법 제111조의 2 【1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례】

- ② 제1항에 따른 1세대 1주택의 해당여부를 판단할 때 「신택법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다. (2020. 12. 29. 신설)
- ③ 제1항에도 불구하고 제111조 제3항에 따라 지방자치단체의 장이 조례로 정하는 바에 따라 가감한 세율을 적용한 세액이 제1항의 세율을 적용한 세액보다 적은 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. (2020. 12. 29. 신설)
- ④ 「지방세특례제한법」에도 불구하고 동일한 주택이 제1항과 「지방세특례제한법」에 따른 재산세 경감 규정(같은 법 제92조의 2에 따른 자동이체 등 납부에 대한 세액공제는 제외한다)의 적용 대상이 되는 경우에는 중복하여 적용하지 아니하고 둘 중 경감 효과가 큰 것 하나만을 적용한다. (2020. 12. 29. 신설)

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(5/7)

✓ 지방세법 제110조 【과세표준】

- ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. (2010. 3. 31. 개정)
1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지 (2010. 3. 31. 개정): 시행령 제109조 제1호에서 70%적용
 2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지 (2010. 3. 31. 개정): **시행령 제109조 제2호에서 60%적용**
- ② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제2항에 따른 시가표준액으로 한다. (2010. 3. 31. 개정)

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(6/7)

✓ 지방세법 제4조 【부동산 등의 시가표준액】

- ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 **공시된 가액(價額)**으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다. (2016. 12. 27. 단서개정)
- ② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다. (2010. 3. 31. 개정)

I. 재산세

I. 재산세: 주택의 경우 물건 별 과세(7/7)

✓ 지방세법 시행령 제109조 【공정시장가액비율】

법 제110조 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다. (2010. 9. 20. 개정)

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70 (2010. 9. 20. 개정)
2. **주택: 시가표준액의 100분의 60** (2010. 9. 20. 개정)

✓ 재산세의 과세기준일: 매년 6월 1일 기준

✓ 재산세의 납기

- 주택의 경우(지방세법 제115조 제1항 제3호)

해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지. 다만, 해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다. (2017. 12. 26. 단서개정)



II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 증부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세---2005.1.5. 제정(1/13)

1. 과세목적:

증부세법 제1조 【목적】

이 법은 **고액의 부동산 보유자**에 대하여 종합부동산세를 부과하여 **부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고**하고, **부동산의 가격안정을 도모**함으로써 **지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지**함을 목적으로 한다. (2005. 1. 5. 제정)

2. 과세대상: 인별로 합산하여 공시가격이 일정금액을 초과하는 토지와 주택

3. 납세의무자(증부세법 제7조): 과세기준일 현재 **주택분 재산세의 납세의무자**는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

② 「신택법」 제2조에 따른 수탁자(이하 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 "신탁주택"이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다. 이하 "위탁자"라 한다)가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다. (2020. 12. 29. 신설)

4. 주택분 증부세의 과세표준

인별 주택의 [공시가격합계-6억원-5억원(단독명의 1세대1주택의 경우)]×공정시장가액비율(2021년:95%/ 2022년 이후 100%)

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(2/13)

✓ 종부세법 제8조 【과세표준】

① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액 [과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액] 에서 6억원을 공제(납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조 제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 제외한다)한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. (2021. 9. 14. 개정)

✓ 종부세령 제2조의 4 【공정시장가액비율】

① 법 제8조 제1항 본문 및 제13조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 100분의 100을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음 각 호의 연도별 비율을 말한다. (2019. 2. 12. 개정)

1. 2019년: 100분의 85 (2019. 2. 12. 신설)
2. 2020년: 100분의 90 (2019. 2. 12. 신설)
3. 2021년: 100분의 95 (2019. 2. 12. 신설)

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(3/13)

✓ 구 종부세법 (2008.12.26 법률 제9273호, 개정전) 2005.12.31.에 신설된 (연도별 적용비율---과세표준에 포함되지 않음 반면, **공정시장가액비율은 과세표준에 포함됨**)

제9조 【세율 및 세액】

① 주택에 대한 종합부동산세는 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다. (2005. 12. 31. 개정)

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 10
3억원 초과 14억원 이하	1천분의 15
14억원 초과 94억원 이하	1천분의 20
94억원 초과	1천분의 30

② 주택분 종합부동산세액을 계산함에 있어 2006년부터 2008년까지의 기간에 납세의무가 성립하는 주택분 종합부동산세에 대하여는 제1항의 규정에 의한 세율별 과세표준에 다음 각 호의 연도별 적용비율과 제1항의 규정에 의한 **세율을 곱하여 계산한 금액을 각각 당해연도의 세액**으로 한다. (2005. 12. 31. 신설)

1. 2006년 : 100분의 70 (2005. 12. 31. 신설)
2. 2007년 : 100분의 80 (2005. 12. 31. 신설)
3. 2008년 : 100분의 90 (2005. 12. 31. 신설)

세액: (공시가격-6억원) × 세율

과세표준

당해연도세액: 세액×80%(2007년 가정)

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 증부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(4/13)

- ✓ 구 증부세법 (2009.05.27 법률 제9710호, 개정전) 2009.2.4.에 신설된 (공정시장가액비율---과세표준단계에서 줄여줌---누진세율단계에서 낮은 세율을 적용)

제8조 【과세표준】

- ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액(과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액)에서 6억원을 공제(납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조 제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 제외한다)한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 **공정시장가액비율**을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. (2021. 9. 14. 개정)

증부령 제2조의 4 【공정시장가액비율】

- ① 법 제8조 제1항 본문 및 제13조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 100분의 80을 말한다. (2009. 2. 4. 신설)

세액: (공시가격-6억원)×공정시장가액비율×세율

과세표준

15

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 증부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(5/13)

소결: 초기의 연도별 조정비율과 현재 시행 중인 공정시장가액비율은 유사하게 보이지만 연도별조정비율은 과세표준에 포함되지 않고 세액을 계산 후 곱하는 숫자이지만 공정시장가액비율은 과세표준에 포함되어 있어 누진세율 구조하에서 낮은 세율을 적용 받게 되어있음. 그러므로 연도별 조정비율과 **공정시장가액비율이 동일하다는 가정하에서도 세액의 크기는 연도별 조정비율을 적용한 세액≥공정시장가액비율을 적용한 세액**이 되어 공정시장가액비율은 증부세액의 부담을 줄여 주기 위하여 도입된 비율이라 는 것을 알 수 있음.

16

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(6/13)

5. 종부세의 세율

✓ 종부세법 제9조 【세율 및 세액】

① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다. (2018. 12. 31. 개정)

1. **납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우**〔주택법〕 제63조의 2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "**조정대상 지역**"이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다] (2020. 8. 18. 개정)

법 9조의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 8. 18.) 2조)

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원 + (3억원을 초과하는 금액의 1천분의 8)
6억원 초과 12억원 이하	420만원 + (6억원을 초과하는 금액의 1천분의 12)
12억원 초과 50억원 이하	1천140만원 + (12억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
50억원 초과 94억원 이하	7천220만원 + (50억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
94억원 초과	1억6천900만원 + (94억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

17

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세 (7/13)

5. 종부세의 세율

2. **납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우**

법 9조의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 8. 18.) 2조)

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원 + (3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원 + (6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원 + (12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천840만원 + (50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
94억원 초과	3억7천840만원 + (94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

18

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세 (8/13)

5. 종부세의 세율

② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체(「공공주택특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 등 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다. (2020. 12. 29. 개정)

법 9조 2항의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 12. 29.) 3조)

1. 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다): 1천분의 30 (2020. 8. 18. 신설)

2. 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우: 1천분의 60 (2020. 8. 18. 신설)

③ 주택분 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조 제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다. (2010. 3. 31. 개정 ; 지방세법 부칙)

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세 (9/13)

5. 종부세의 세율

④ 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 주택 수 계산 및 주택분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2020. 6. 9. 개정 ; 법률용어 정비를 위한 기획재정부위원회 소관 33개 법률 일부개정을 위한 법률)

⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항 또는 제7항에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 제6항과 제7항은 공제를 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다. (2020. 8. 18. 후단개정)

법 9조의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 8. 18.) 2조)

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(10/13)

5. 종부세의 세율

⑥ **과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액**은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액[제8조 제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다. (2020. 8. 18. 개정)

법 9조의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 8. 18.) 2조)

연령	공제율
만 60세 이상 65세 미만	100분의 20
만 65세 이상 70세 미만	100분의 30
만 70세 이상	100분의 40

21

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세 (11/13)

5. 종부세의 세율

⑦ **1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액**은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액[제8조 제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다. (2018. 12. 31. 개정)

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상	100분의 50

22

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세(12/13)

5. 종부세의 세율

✓ 종부세법 제10조의 2 **【공동명의 1주택자의 납세의무 등에 관한 특례】**

법 10조의 2의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 신청 또는 신고한 분부터 적용. (법 부칙(2020. 12. 29.) 4조)

- ① 제7조 제1항에도 불구하고 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자와 공동으로 1주택을 소유한 자 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자(이하 "공동명의 1주택자"라 한다)를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있다. (2020. 12. 29. 신설)
- ② 제1항을 적용받으려는 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신청하여야 한다. (2020. 12. 29. 신설)
- ③ 제1항을 적용하는 경우에는 공동명의 1주택자를 1세대 1주택자로 보아 제8조에 따른 과세표준과 제9조에 따른 세율 및 세액을 계산한다. (2020. 12. 29. 신설)
- ④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 해당 주택에 대한 과세표준의 계산, 세율 및 세액, 세부담의 상한의 구체적인 계산방식, 부과절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2020. 12. 29. 신설)

23

II. 종합부동산세

II. 종합부동산세(이하 종부세): 인별 합산하여 기준금액 초과분 과세 (13/13)

5. 종부세의 세율

✓ 종부세법 제10조 **【세부담의 상한】**

종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액(신탁주택의 경우 재산세의 납세의무자가 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액을 말한다)과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "주택에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전연도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액에 다음 각 호의 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대해서는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. 다만, 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조 제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 그러하지 아니하다. (2020. 12. 29. 개정)

법 10조 각 호 외의 부분의 개정규정은 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함. (법 부칙(2020. 12. 29.) 2조)

1. 제9조 제1항 제1호의 적용대상인 경우: 100분의 150 (2018. 12. 31. 신설); **2주택 이하**
 2. 제9조 제1항 제2호의 적용대상인 경우: 100분의 300 (2020. 8. 18. 개정); **3주택 이상(조정지역내 2주택 소유포함)**
- 가. (삭제, 2020. 8. 18.)
나. (삭제, 2020. 8. 18.)

24



III. 종부세의 문제점과 개선방향

1. 종부세의 문제점(1/6)

1.1 재산세와 종부세는 비합리적 이중과세임

세법상 재산세와 종부세의 이중과세를 제외한 이중과세와는 그 성격이 다름

✓ 재산세의 과세대상

지방세법 제105조 【과세대상】

재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 “재산”이라 한다)을 과세대상으로 한다.

✓ 종부세의 과세대상

• 주택분

종부세법 제7조 【납세의무자】

① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. (2020. 8. 18. 개정)

Ⅲ. 중부세의 문제점과 개선방향

1. 중부세의 문제점(2/6)

중부세법 제8조 【과세표준】

- ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액 [과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액]에서 6억원을 공제(납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조 제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 제외한다)한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. (2021. 9. 14. 개정)

27

Ⅲ. 중부세의 문제점과 개선방향

1. 중부세의 문제점(3/6)

• 토지분

중부세법 제12조 【납세의무자】

- ① 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. (2008. 12. 26. 개정)
1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자 (2008. 12. 26. 개정)
 2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자 (2008. 12. 26. 개정)

28

Ⅲ. 중부세의 문제점과 개선방향

1. 중부세의 문제점(4/6)

- 국세와 지방세의 조정 등에 관한 법률(이하 조정법)

조정법 제4조 【중복과세의 금지】

국가와 지방자치단체는 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 과세물건(課稅物件)이 중복되는 어떠한 명목의 세법(稅法)도 제정하여서는 아니 된다.

조정법 제2조 【국세】

국가는 소득세 · 법인세 · 상속세(증여세를 포함한다) · 재평가세 · 부당이득세 · 부가가치세 · 특별소비세 · 주세 · 인지세 · 증권거래세 · 관세 · 임시수입부가세 · 교육세 · 교통세 및 농어촌특별세를 과세한다. (2000. 12. 29. 개정)

국가는 소득세 · 법인세 · 상속세 · 증여세 · 종합부동산세 · 재평가세 · 부당이득세 · 부가가치세 · 특별소비세 · 주세 · 인지세 · 증권거래세 · 관세 · 임시수입부가세 · 교육세 · 교통세 및 농어촌특별세를 과세한다. (2005. 1. 5. 개정)

Ⅲ. 중부세의 문제점과 개선방향

1. 중부세의 문제점(5/6)

1.2 국세이면서도 실질적으로는 지방자치단체의 재원으로 사용되어 실질적인 지방세의 성격을 가지고 있음

✓ 지방교부세법

제4조 【교부세의 재원】

① 교부세의 재원은 다음 각 호로 한다.

1. 해당 연도의 내국세(목적세 및 종합부동산세, 담배에 부과하는 개별소비세 총액의 100분의 45 및 다른 법률에 따라 특별회계의 재원으로 사용되는 세목의 해당 금액은 제외한다. 이하 같다) 총액의 1만분의 1,924에 해당하는 금액 (2019. 12. 10. 개정)

2. 「**종합부동산세법**」에 따른 **종합부동산세 총액** (2009. 2. 6. 개정)

Ⅲ. 증부세의 문제점과 개선방향

1. 증부세의 문제점(6/6)

1.3 증부세법의 공정시장가액비율은 증부세법이 도입된 이후 세부담에 대한 조세저항이 많아지자 이에 대한 세액을 경감해주자는 취지에서 도입된 것인데 현재는 시가에 근접하려는 용도로 사용하고 있음

1.4 기타 세부적인 불합리한 내용

일시적 2주택 인정 안함

상속의 경우 피상속인 소유 1주택을 상속인에게 분할되면서 다주택자로 간주

조정지역 2주택을 3주택으로 보는 규정 등

Ⅲ. 증부세의 문제점과 개선방향

▶ 증부세가 재산세에 편입되어야 하는 이유(증부세폐지)

- 재산세와 증부세는 과세대상이 완전히 일치
- 증부세는 국세의 세목에 포함되어 있지만 지방교부세의 재원으로 100% 사용되므로 그 내용으로 볼 때 지방세의 성격을 가진다고 볼 수 있음(대부분의 국세가 지방교부세의 재원으로 사용되는 비율은 19.24%임)
- 우리 세법상의 이중과세조정구조를 가지고 있는 경우와 비교하여 볼 때 완전히 과세대상이 일치하는 경우로서 완전히 과세대상이 동일한 세목을 신설 해 놓고 이중과세를 조정하는 것은 논리적으로 문제가 있음
- 증부세를 부유세의 일종으로 보는 흑자도 있지만 부유세는 순자산에 대하여 부과하는 개념이므로 외형에 대하여 부과하는 증부세는 부유세의 성격이라고 볼 수도 없음
- 2020년 기준 GDP대비 자산세(보유세, 증권거래세, 취득세, 상속증여세 등이 포함)비중은 3.976%로 OECD 38개국 회원국 중 프랑스와 함께 공동1위를 차지할 만큼 과도한데 이중 증부세의 부담이 가장 큼
- 기타 세부적인 비합리적규정(일시적 2주택 인정 안함/ 상속 주택의 경우 피상속인 1주택이 상속인에게 여러주택으로 계상되는 불합리한 점/ 조정지역내 2주택을 3주택으로 간주하는 규정 등)

Ⅲ. 종부세의 문제점과 개선방향

2. 개선방안(1/3)

2.1 단기적 개선방안

공정시장가액비율도 세액을 증감시키는 요소이므로 넓은 의미의 세율에 속한다고 할수 있음. 법률단계에 규정하여야 조세법률주의의 정신에 맞다고 생각함

예) 세율이라는 용어를 사용하지는 않지만 실질적인 내용이 세율이라고 볼수 있는 부가가치세법상 의제매입세액공제율을 이전에는 부가가치세법 시행령 제84조에서 규정하다가 2017년 12월 19일 개정시 부가가치세법 제42조에서 규정함

국토부에서 정하는 공시가액의 경우 재산세와 종부세의 세액에 직접적인 영향을 미치는 요소이므로 공시가액을 재산세의 경우 시가표준액으로 바로 원용하거나 종부세의 경우 과세표준에서 바로 원용하는 것보다는 공시가액을 참고하여 시가표준액(재산세)이나 기준가액(종부세)을 정하는 것이 조세법률주의에 부합됨---공시가액이 인상되었기 때문에 세금이 증가되었다는 논리는 세액의 결정에 국토교통부가 개입하게 되는 것이어서 조세법률주의에 위배됨

Ⅲ. 종부세의 문제점과 개선방향

2. 개선방안(2/3)

2.1 단기적 개선방안

현행 종부세의 문제점 중 하나는 종부세의 세액을 결정하는 요소 즉, 과세표준인 공시가격×공정시장가액비율과 세율을 동시에 인상하였다는 것임. 정부의 정책사고는 공시가격의 현실화, 공정시장가액비율의 현실화, 세율의 인상이었음. ---- 현 정부는 종부세법 개정시 공시가격, 공정시장가액비율, 세율의 3가지 요소를 곱하여 산출된 금액이 과도한지에 대한 고려를 우선적으로 했어야 했음. 정부가 최종산출액이 납세자에게 적절한 부담이 되는지에 대해 관심을 가지기 보다는 처음부터 목적에 부합되지도 않은 공시가격이나 공정시장가액비율의 현실화에만 관심을 가진 것이 패착임. 단기적으로는 종부세부담을 과도하지 않은 수준으로 대폭 낮추어야 하는데 구체적 방법으로는 국토교통부에서 정하는 공시가격을 그대로 적용할 것이 아니라 조세목적에 부합되게 수정하여 사용하여야 하며(부동산 가격의 100% 현실화는 그 가격의 적정성을 담보하기 힘들어 지금까지 60~70% 수준으로 유지 해 왔던 것이며 공시가격의 현실화 문제보다는 공동주택, 단독주택, 꼬마빌딩 등 항목별 균형을 조정하는 것이 중요함), 공정시장가액비율도 도입초기의 취지에 맞게 최종세액의 적정성을 조정하는 비율로 사용하여야 함

Ⅲ. 중부세의 문제점과 개선방향

2. 개선방안(3/3)

2.2 장기적 개선방안

중부세는 재산세와 같이 병립할수 없는 세목이므로 재산세에 편입해야 하고 세율차원의 적정성을 재검토하여야 함

감사합니다.



[제1 토론]

증부세 폐지와 향후 세제 개혁 과제

양준모 연세대학교 경제학과 교수

증부세 폐지와 향후 세제 개혁 과제

일시: 2022년 2월 23일(수) 오후 2시

토론자: 양준모 연세대(경제학)

종합부동산세

• 목적

- 제1조(목적) 이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

• 납세의무자

- 주택 : 인별로 소유한 전국 주택의 공시가격 합계액이 6억 원을 초과하는 자 (단, 1세대 1주택자는 11억 원을 초과하는 자)
- 종합합산토지 : 인별로 소유한 전국 종합합산토지(나대지 등)의 공시가격 합계액이 5억 원을 초과하는 자
- 별도합산토지 : 인별로 소유한 전국 별도합산토지(주택을 제외한 건축물의 부속토지 등)의 공시가격 합계액이 80억 원을 초과하는 자

목적 달성 가능성 1:

- 조세부담의 형평성 제고는 가능한가?

- 조세의 부담은 유량변수(flow variable)로서 부담의 형평성은 유량변수로 평가해야?

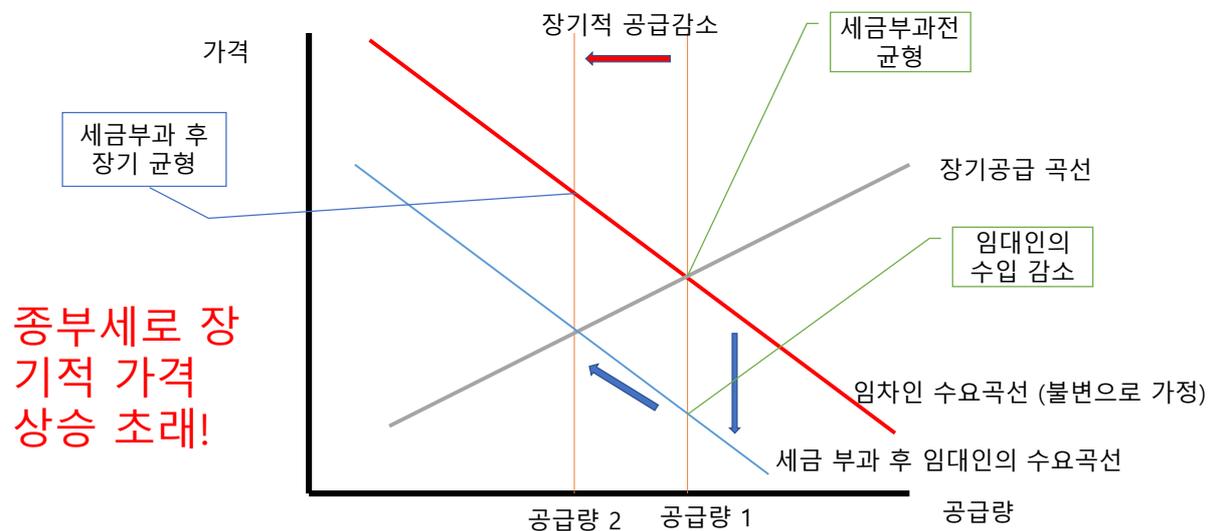
- 대상
 - 자산 가격의 변화로 비실현 자본 이득
 - 자산 가격에 대한 귀속 임대료(imputed rent)
- 문제점
 - 비실현 자본 이득(capital gain)과 자본 손실(capital loss)에 대한 고려가 전혀 없고, 귀속 임대료라는 개념도 사용하지 않고 있음.

- 조세의 부담 대상이 재산 그 자체인가?

- 문제점:
 - 자산의 지분(equity)에 대한 고려가 없어 부채 비율에 따라 부담 능력 형평성은 파괴됨.
 - 소득이 없는 사람들은 재산 그 자체를 분할해서 세금을 납부해야하는 부담함이 존재
 - 금융소득과 부동산의 불평등 발생

목적 달성 가능성 2:

- 부동산 가격 안정을 도모할 수 있는가?



목적 달성 가능성 3:

- 지방재정과 국가균형의 균형 발전이 가능한가?

- 단기적으로 단기 공급 곡선이 비탄력적이기 때문에 세수 확보 가능
- 장기적으로 종합부동세로 인한 자산 보유 왜곡으로 자본이득이 가능한 지역으로 국민의 자산 포트폴리오가 이동함으로써 낙후 지역은 지속적으로 낙후되는 악순환 초래와 양극화 발생
 - 이러한 장기적 효과가 예상되는 만큼 빠른 속도로 악순환과 양극화가 발생
 - 보조금을 받더라도 지방재정과 국가균형 발전의 역행 현상 발생
- 유인체제 불합치
 - 각 지역에 산재한 부동산의 가치를 향상 시키려는 노력보다 선심성 재정 지출을 가속화하여 국가균형 발전을 역행하는 유인 체제 고착

종합 부동산 과세의 누진세율의 적정성?

- 부동산 과세의 대상이 저량변수이고 소득이 아니기 때문에 소득재분배 효과를 논하기는 어려움
 - 금융자산과의 형평성
 - 동일한 소득자가 주택을 구입하는 경우와 임차하는 경우를 차별하는 세제로서 자산 축적에 부정적인 효과 발생
 - 다주택자에 대한 차별적 과세도 조세의 귀착으로 인해 장기적으로 임차인의 임대료 부담 증가 요인 발생

조세 정책으로 재산권을 침해할 수 있는가?

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천940만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
94억원 초과	3억7천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

- 3주택자에 대한 6%의 세율은 적정한가?
 - 17년 동안 재산 가치 전액의 102%를 세액으로 국가 귀속
 - 정부가 재산권을 보호해야 한다는 정신은 부자와 빈자를 포괄하는 개념
- 1주택자와 다주택자의 차별적 세율의 근거도 자의적임.
- 본 재산을 재산세로 약탈할 수 있는가?

종합부동산세로 인한 자산 축적의 메커니즘 파괴

- 부동산 관련 세금을 올릴수록 저축 동기는 위축되고 주택 공급도 위축되어 국가 자산 축적에 제동
- 저축으로 자산을 축적하는 수단으로서의 부동산
 - 금융자산과 달리 거주 용도로 사용 가능 (주거 안정 목표 달성)
 - 인플레이션에 대한 근로 소득 보전 수단
- 국민경제 활성화 기능
 - 부동산 건설로 국민소득 창출 기능
 - 부동산 정책이 경기에 따라서 변동하여 정책 안정성이 저해되는 원인이기도 함.
- 미래 대한민국에 대한 투자
 - 조선 시대 99칸의 비극

부동산에 대한 오해

- 자금이 부동산에 묶였다?
 - 부동산을 구매한 사람과 매도한 사람의 차이일 뿐, 부동산 매각 대금은 금융시스템에서 투자 자금 공급
- 주택 수요 억제로 주택가격을 안정화시킨다?
 - 장기적으로 공급 감소로 주택가격 폭등
 - 단기적으로도 억제된 수요는 기대 가격 상승으로 가격을 낮추지 못함.
- 주택 공급은 신규 주택 공급만이다?
 - 주택 공급은 유량변수로서 신규 주택 공급만이 아니라 특정한 가격에서 구 주택을 팔려는 의도를 포함.
- 공공주택은 저렴하게 공급해야 한다?
 - 초과 수요 상황에서는 로또당첨만 양산하고 민간 주택 공급 위축
- 부동산 공급은 비탄력적이기 때문에 조세의 귀착은 지주에게만 간다?
 - 부동산 공급은 장기적으로 탄력적임.
- 부동산 가격을 안정화해야 한다?
 - 가격은 수급의 결과이고 부동산 가격은 공급 증가 필요성의 신호에 불과. 신호를 왜곡하면 정책은 잘못된 길로 갈 수밖에 없음.
 - 부동산 가격 상승은 균형 발전의 출발점임. 도시의 확장과 팽창, 그리고 쇠락의 과정 중의 하나임.
- 부동산 세금은 부자를 괴롭힌다?
 - 부동산 세금으로 서민들의 내집 마련만 곤란해짐. 과도한 부동산 세금으로 서민만 고통받음.
 - 국민 갈등 정치로 양극화만 가중됨.

종합부동산세는 정의롭지 못한
갈등 정치의 산물에 불과!

[제2 토론]

토론문

이창무 한양대학교 도시공학과 교수

토론문

이 창 무
한양대학교 도시공학과 교수

■ 종합부동산세 관련 논란들

o. 재산세와의 이중과세 논란

- . 이중과세 여부에 대한 끊임 없는 논란

o. 재산세 vs. 부유세

- . 프랑스의 부유세

. 1981년 도입 이후 많은 논란으로 폐지; 2018년 마크롱 정부 부동산 위주의 자산세로 개편

. 순자산(130만 유로 이상)을 기준으로 0.5~1.5% 누진과세

- . 국민적인 합의에 기반한다면 종부세를 부유세로 전환도 가능

. 다만 과세방식 및 과세부담의 적정성에 대한 혁신적인 완화 필요

o. 다주택자 vs. 민간임대사업자

- . 다주택자에 대한 편향된 국민적 정서를 조장

. 투기꾼

. 1가구1주택소유주의의 맹점

. 안정적인 민간임대주택공급자로서의 다주택자의 긍정적 기능에 대한 인정 필요

o. 재산세의 전가효과

- . 결국 종부세로 인한 임대사업자들의 보유부담의 증가는 임대료로 전가됨

. 2020년 7.10대책으로 강화된 종부세 입법화 및 전월세상한제 시행이후 수도권 아파트 월세 급등 지속

. 부동산114 아파트 월세지수로 경기도 16%, 인천 12%, 서울 10%의 급등 양상이 지속; 조금도 완만해질 기미가 보이지 않음

. 2006년 말 인별 합산 및 6억원 기준의 강화된 종부세가 부과되면서 급등세로 전환; 2009년초 종부세가 완화되기까지 3년여 기간 동안 수도권 아파트 월세는 15% 정도 급등

o. 서울의 적정성

- . 과도하게 누진적이고 6% 최고 서울의 적정성에 대한 의문

. 적지 않은 나라에서 임대가치에 기초한 재산세 과세

- . 한 예로 프랑스의 경우 임대가치에 기초한 토지대장가액의 50%인 과세표준을 기준으로 20% 전후의 주민세 과세
- 서울 아파트의 경우 순수월세 기준 임대수익률이 2%에 미달
 - . 프랑스의 주민세 과세 기준을 적용하면 $2\% \times 0.5 \times 0.2 = 0.2\%$ 의 실효재산세율
 - . 국내의 경우 공시가격의 현실화율 70% 정도를 적용하더라도 실효세율에 따른 부담은 임대가치를 초과
 - . 임대가치 30% 수준 이하로의 과세율 조정 필요
- o. 가격안정효과 vs. 종부세의 풍선효과
 - 종부세 도입 및 강화의 목적으로 주택가격안정을 들고 있으나 문재인 정부 기간 및 노무현 정부 기간 모두 수도권 아파트 가격의 급등을 초래함
 - 결국 주택가액에 따라 극도로 차별화된 종부세의 영향으로 고가주택에서 해결되어야 할 수요가 차고가주택으로 이전됨으로써 주택유형간 지역시장간 주택가격대간 풍선효과 발생
 - . 노무현 정부시기와 동일하게 문재인 정부 기간 강남 아파트를 타깃으로 강화된 종부세는 상대적으로 과세부담이 적은 서울 동북권 아파트 및 중저가 아파트의 가격 급등을 초래함
 - . 이런 효과는 관련 지역의 규제 강화로 인해 경기도로 파급되고 다시 서울로 역류하는 현상이 반복됨
- o. 과세표준가액의 합리성과 형평성
 - 공시가격 현실화를 통해 실거래가에 근접시키려는 맹목적인 노력의 문제점
 - . 부동산유형별로 주택유형별로 지역시장별로 공시가격 현실화율에 해소하기 힘든 격차 존재
 - . 문재인 정부 기간 강남권의 고가 아파트를 대상으로 우선적인 현실화 진행으로 각 하부시장간의 격차가 오히려 심화
 - 실거래가와와의 비교로 인정될 수 있는 공시가격의 안정성을 고려하면 안정적인 아파트 공시가격 현실화율 목표에 다른 부동산의 현실화율 목표를 근접시키려는 노력의 문제점

■ 종합부동산세의 개편의 방향성

o. 재산세로의 통합

- 종부세의 가격안정효과나 국가적인 균형발전 재원으로 활용하겠다는 목표의 합리성과 현실성에 강한 의문
- 결국 재산세 본연의 기능에 충실한 구조로 수용 개편이 필요
 - . 국민적 합의를 기초로 종합부동산세의 부유세 전환도 시도는 가능

o. 세율 편차의 합리적 조정

- 비합리적인 극도로 차별화된 세율의 문제점이 지속적으로 발생
- 재산세 비중을 높이고 거래세 비중을 낮추는 것이 좋다는 오랜 논의는 고가주택만 다주택자에게만 부담을 지워서 이루어질 수 있는 목표가 아님
 - . 오히려 현재 발생하고 있는 종합부동산세의 시장 부작용의 가장 근본적인 원인으로 작동하고 있음
- 1주택자를 포함해서 초고가주택 및 다주택자를 포함한 재산세(종부세 포함) 부담의 편차를 선진국 수준으로 조정할 필요

o. 과세표준가액의 하향 평준화 및 세율에 기초한 관리

- 가장 현실화가 어려운 부동산 유형의 현실화율 목표를 모든 부동산에 적용하고 직접적인 세율로 조정하는 것이 논란이 적은 선택
 - . 토지나 단독주택 등 현실화율에 한계가 있는 부동산 유형의 현실화율인 50-60%을 현실화율의 기준으로 유지
 - . 현재 과도하게 차별화되어 있는 세율을 직접적으로 조정하여 합리적인 조세 부담 조정

o. 다주택자 장기보유특별공제 확대

- 민간임대주택사업자로의 다주택자의 긍정적 기능은 걷어낼 수 없음
- 합리적인 임대사업자로 인정될 수 있는 기준으로 장기보유 및 임대가 합리적인 기
 - . 현재 시도되고 있는 다주택자들의 장기보유특별공제 폐지에 가까운 조정은 향후 심각한 국내 주택임대시장의 공급부족의 문제를 초래할 것
 - . 단기적인 자본차익을 노리는 다주택자들의 행태를 억제하면서 민간임대주택의 공급을 원활하게 유지할 수 있는 선택으로 장기보유특별공제 제도는 필수적임