

2004. 6. 1(火) 조간부터
보도하여 주시기 바랍니다.

報 道 資 料

제목 : 제4차 부동산보유세제개편추진위원회 개최

- ◇ 2004.5.31(월) 14:00 ~ 16:00 부동산보유세제개편
추진위원회는 은행회관에서 제4차회의를 개최하였음
 - 위원장 : 김광림 재경부차관, 이철송 한양대교수
 - 위 원 : 19명(학계, 연구원, 법조계, 시민단체, 정부부처등)
 - ◇ 위원회에서는 그 동안 보유세제개편추진팀에서 검토한
보유세제 개편 주요검토과제에 대하여 설명을 듣고
검토안에 대해 심의하였음
 - ◇ 2004. 6. 3(목)에는 조세연구원에서 이번 심의내용과
그간의 중간연구내용을 기초로 하여 부동산보유세제
개편방안에 대해 공청회를 개최할 예정임
- ※ 별첨 : 보유세제 개편 주요 검토과제

資料 生産課 : 財政經濟部 財産稅制課 TEL : 2110-2321, 2504

(과장 김문수, 서기관 권진하)

財政經濟部 財産消費稅審議官

公 報 官

보유세제 개편 주요검토과제

1. 檢討背景

□ '03.2.21. 參與政府 국정비전과 국정과제

대통령직 빈부격차 완화를 통한 계층간 통합
인수위 중점추진과제로 부동산 보유과세의 점진적,
지속적 현실화를 제고

□ '03.5.23. 주택가격 안정대책

재경부등 부동산 보유과세 2원화
6개 부처 과다보유자에 대한 보유세 강화

□ '03.9.1. 보유세제 개편방안 발표

행자부 토지 및 건물 과표 현실화
'06년부터 종토세 2원화(종합부동산세 신설)

□ '03.10.29. 주택가격안정 종합대책

재경부등 토지·건물에 대한 종합부동산세 조기사행
12개부처 ('06년 → '05년)

2. 現行 保有課稅制度

土地 : 종합토지세

○ 기초 자치단체(시·군·구)에서 매년 10월에 과세

과세방법	과세대상	표준세율	세액('03년)
① 종합합산과세 : 인별로 소유토지 가액 합산 과세	주택부속토지, 유희지	· 2천만원이하 0.2% ∫ 9단계 · 50억원초과 5.0%	7,600억원
② 별도합산과세 : 위와 同一	상가,사무실 등 사업용 토지	· 1억원이하 0.3% ∫ 9단계 · 500억원초과 2.0%	6,000 "
③ 분리과세 : 필지별로 단일 세율로 과세	· 농지,임야, 목장 · 공장용지 · 골프장,별장등	0.1% 0.3% 5%	3,000 "

(합계) 1조 6,600 "

○ 부가세(Sur-Tax) [지방교육세 : 종토세액의 20%
 농어촌 특별세 : 종토세액 500만원 초과
 10% 1,500만원초과 15%

○ 과세표준 : 공시지가 × 지자체장이 고시한 적용율

- 2003년의 과표현실화율은 전국 평균 36.1%수준이나
- 지자체별 현실화 격차가 심함(파주 30.3%~울릉군 46%)

建 物 : 재 산 세

○ 기초 자치단체(시·군·구)에서 매년 7월에 과세

과세방법	표준세율	세액('03년)
<주택> 주택별로 누진세율로 과세	1천 2백만원이하 0.3% └ 6단계 4천만원초과 7%	5,000억원
<일반건물> 건물별로 단일세율로 과세	0.3%	3,600 "
<골프장용 건물, 별장 등> 건물별로 단일세율로 부과	5%	700 "

(합계) 9,300억원

○ 탄력세율 : 지자체가 표준세율의 50% 범위내에서 조정가능

○ 부가세(Sur-Tax) : 지방교육세 20%

○ 과세표준 : 지자체에서 결정고시

$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{건물신축가격} \\ \text{m}^2\text{당 18만원} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{구조·용도·} \\ \text{위치지수} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{경과년수별} \\ \text{잔가율} \end{array} \right] \\
 & \times \left[\begin{array}{l} \text{APT 기준시가에 의한} \\ \text{가감산율}(\Delta 20\% \sim 100\%) \end{array} \right]
 \end{aligned}$$

現行 保有稅의 問題點

① 부동산 보유세 부담은 낮고, 거래세 부담은 높음

⇒ 부동산 과다보유 억제 기능 미약

※ (거래세 : 보유세) 한국 7:3, 일본 2:8, 미국 2:10

② 과표현실화율이 낮고,

지역간·건물간 과표현실화율 격차가 심함

⇒ 세부담 불형평 문제 발생

소재지	기준시가	재산세
서초 38평 APT	4.8억원	11만원
용인 75평 APT	4.8억원	124만원

③ 자치단체장에게 과표 및 탄력세율 결정권 부여

⇒ 지역주민의 세부담을 의식하여 과표현실화에 소극적이고
탄력세율(또는 감면조례) 등에 의하여 세부담 경감

※ 탄력세율에 의한 재산세 경감사례(표준세율 인하)

강남구 30% 인하, 송파구 25% 인하, 서초강동구 20%, 광진구 10% 인하

④ 기초자치단체는 지역내 부동산에 대하여만 과세권을 행사하여야 하나, 현재 종토세는 인별로 전국토지를 합산과세하고 있음

⇒ 전국 합산과세는 지방세로는 부적합

3. 保有稅制改編 主要 檢討課題

기본방향

- 부동산 보유세를 시·군·구세와 國稅로 二元化
 - (1차) 시·군·구에서는 관할구역내 부동산에 대해 낮은 세율로 과세
 - (2차) 國家에서는 人別로 전국의 소유 부동산가액을 합산하여 누진세율로 종합부동산세 과세
 - 시·군·구에서 납부한 세액은 전액공제
 - 종합부동산세는 전액을 지자체에 배분
- 토지 및 건물과표 현실화

기본 과세체계

① 과세단위

- 人別로 소유부동산을 합산과세

② 과세방법

< 현 행 > 토지와 건물을 구분하여 과세

< 개편안 > [방안1] 토지와 건물을 統合하여 과세

[방안2] 현행과 같이 토지와 건물을 區分하여 과세

※ 이번 회의에서는 [방안2]에 의하는 경우에 검토할
주요과제에 대하여 심의함

土地에 대한 課稅體系

① 稅目的 名稱

<현 행> 종합토지세

<개편안> 1차(지방세) : 토지세

2차(국 세) : 종합부동산세

② 課稅方法

<현 행> 인별로 전국의 소유토지가액을 합산하여

- 누진세율을 적용하여 전체 세액을 산출한 후
- 시·군·구별 소유토지가액을 기준으로
전체세액을 안분 계산하여 과세

<개편안>

- 1차(토지세) : 시·군·구에서는 관할구역내의 토지에 대하여만 과세
- 2차(종합부동산세) : 인별로 전국의 소유토지가액을 합산하여 과세
 - [방안1] 토지소유가액이 일정액 이상인 고액보유자를 대상으로 과세
 - [방안2] 별도의 기준을 두지 아니하고 2개 이상의 시·군·구에 토지를 보유한 자를 대상으로 과세

③ 課稅類型

<현 행> 3가지 유형으로 과세

- 종합합산과세 : 주택부속토지, 유휴토지 등은 인별로 합산과세
- 별도합산과세 : 상가·사무실 부속토지 등 사업용토지는 인별로 합산하여 종합합산과세 세율보다 낮은 세율로 과세
- 분 리 과 세 : 농지·임야 0.1%, 공장용지 0.3%,
골프장·별장·고급오락장 5%

<개편안>

- 1차(토지세) : 시·군·구에서는 관할구역내의 토지를 대상으로 현행과 같이 3가지 유형으로 과세
- 2차(종합부동산세) : 종합합산과세 대상 토지 및 별도합산과세 대상 토지에 대하여 적용
· 분리과세 토지는 제외

④ 課稅標準

<현 행>

$$\left[\begin{array}{c} \text{토지의} \\ \text{개별공시지가} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{지방자치단체장이 고시하는 적용율} \\ (03년 36.1\%, 04년 39.1\%) \end{array} \right]$$

<개편안>

[방안1] 1차(토지세) : 현행과 同一

2차(종합부동산세) : 法습에 직접 규정

(예 : 공시지가의 50%)

[방안2] 1,2차 모두 法습에 직접 규정

⑤ 稅率體系

<현 행>

- 종합합산 : 0.2%(2천만원 이하) ~ 5%(50억원 초과)
- 별도합산 : 0.3%(1억원 이하) ~ 2%(500억원 초과)
- 분리과세 : 0.1%(농지, 임야, 목장), 공장용지(0.3%),
5%(골프장, 별장·고급오락장)

<개편안>

▶ 1, 2차 세율체계

[방안1] 1, 2차 세율을 同一하게 적용

[방안2] 1차(토지세) : 2~3단계 낮은세율 적용
2차(종합부동산세) : 5~7단계 높은세율 적용

▶ 부가세 형식의 목적세(지방교육세, 농특세)

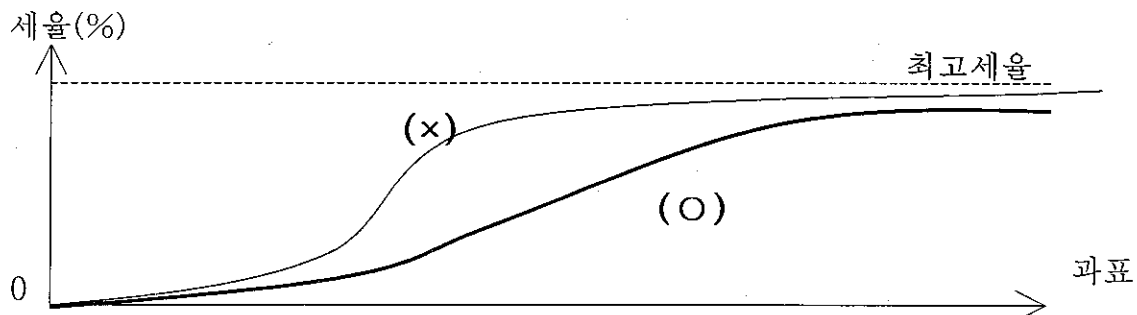
[방안1] 현행대로 존치후 전면적인 세제개편시 정비

[방안2] 이번 개편시 본세에 통합

▶ 과표현실화 수준에 맞추어 세율을 전반적으로 인하

▶ 세부담이 일시에 급격히 늘어나지 않도록 조정

▶ 종합부동산세의 급격한 누진도 완화



⑥ 非課稅・減免

<현 행> 다양한 감면제도 운영

- 지방세법·조세특례제한법에 의한 비과세·감면
- 지자체의 불균일과세 조례에 의한 감면

<개편안>

- 1차(토지세) : 현행과 同一
- 2차(종합부동산세)

[방안1] : 法令에 의한 비과세·감면만 인정

[방안2] : 지자체의 條例에 의한 감면도 인정

⑦ 賦課・徵收

<현 행>

- 지자체의 장이 부과·징수

<개편안>

- 1차(토지세) : 현행과 同一
- 2차(종합부동산세) : 지자체에 부과·징수를 委託하여 토지세(지방세) 부과·징수시 함께 징수하되

[방안1] 국세청에서 전국의 토지를 인별합산하여 세액 계산

[방안2] 현재와 같이 행정자치부에서 세액계산

※ 과세기준일(매년 6.1) 및 납기는(10.16~10.31) 현행과 동일

建物에 대한 課稅體系

① 稅目的 명칭

<현 행> 재산세

<개편안> 1차(지방세) : 재산세

2차(국 세) : 종합부동산세

② 課稅方法

<현 행> 시·군·구별로 관할구역내의 건물에 대해 과세

<개편안>

○ 1차(재산세) : 관할구역내의 건물에 대하여만 과세

○ 2차(종합부동산세)

[방안1] 주택 및 사업용 건물에 대해 인별로 합산과세

[방안2] 주택만 인별로 합산과세

* 사업용 건물(상가·사무실), 공장용 건물등은 종합부동산세 대상에서 제외하여 현재와 같이 단일세율로 과세

[방안3] 비거주 주택은 최고세율로 중과

③ 課稅標準

<현 행> 지자체에서 결정·고시

$$\begin{aligned} & \left[\begin{array}{l} \text{건물신축가격} \\ \text{m}^2\text{당 18만원} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{구조·용도·} \\ \text{위치지수} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{경과년수별} \\ \text{잔가율} \end{array} \right] \\ & \times \left[\begin{array}{l} \text{APT 기준시가에 의한} \\ \text{가감산율}(\Delta 20\% \sim 100\%) \end{array} \right] \end{aligned}$$

<개편안>

[방안1] 1차(재산세) : 현행과 同一
2차(종합부동산세) : 법령에 직접 규정

[방안2] 1,2차 모두 법령에 직접 규정

④ 稅率體系

<현 행>

- 주택 : 0.3%(1천 2백만원 이하) ~ 7%(4천만원 초과)
- 일반건물 : 0.3%, 골프장·별장·고급오락장 : 5%

<개편안>

▶ 1, 2차 세율체계

[방안1] 1, 2차 세율을 同一하게 적용

[방안2] 1차(재산세) : 2~3단계 낮은세율 적용
2차(종합부동산세) : 5~7단계 높은세율 적용

▶ 부가세 형식의 목적세(지방교육세)

[방안1] 현행대로 존치후 전면적인 세제개편시 정비

[방안2] 이번 개편시 본세에 통합

▶ 과표현실화 수준에 맞추어 세율을 전반적으로 인하

▶ 세부담이 일시에 급격히 늘어나지 않도록 조정

▶ 종합부동산세의 급격한 누진도 완화

⑤ 非課稅・減免

<현 행> 다양한 감면제도 운영

- 지방세법·조세특례제한법에 의한 비과세·감면
- 지자체의 불균일과세 조례에 의한 감면

<개편안>

- 1차(재산세) : 현행과 同一
- 2차(종합부동산세)

[방안1] : 法令에 의한 비과세·감면만 인정

[방안2] : 지자체의 條例에 의한 감면을 인정

⑥ 賦課・徵收

<현 행> 지자체의 장이 부과·징수

<개편안>

- 1차(재산세) : 현행과 同一
- 2차(종합부동산세) : 지자체에 위탁하여 건물세(지방세) 부과·징수시 함께 징수하되

[방안1] 국세청에서 전국의 건물을 인별합산하여 세액 계산

[방안2] 현재와 같이 행정자치부에서 세액계산

※ 과세기준일(매년 6.1) 및 납기는(7.16~7.31) 현행과 동일

綜合不動産稅 地方讓與

□ 국세로 징수한 종합부동산세는

- 일정률(예시 : 10%) 상당액은 시·군·구에 위탁징수 수수료로 지급
- 나머지는 별도의 배분방법을 법령에 규정하여 각 지방자치단체에 배분

綜合不動産稅法(案) 구성

□ 法案體系

- 綜合不動産稅法(안) 제정
- 지방세법상의 재산세 규정 및 종합토지세 규정 삭제

□ 法案構成

- 제1편 총칙
- 제2편 종합부동산세(국세)
- 제3편 토지세(지방세)
- 제4편 재산세(지방세)
- 제5편 보칙

4. 기타 檢討課題

□ 보유과세 강화에 따른 거래단계 세금
(취득세·등록세)의 완화

- 세액(03년) : 종토세·재산세 2.6조원, 취득·등록세 13조원

5. 推進日程

일 정	추진계획
04. 5. 31	○ 제4차 보유세제개편추진위원회 개최
6. 3	○ 제1차 공청회 개최
6. 10	○ 제2차 시·도 협의회 개최
6. 10	○ 공청회 개최(1~2회)
~8. 10	
8월말	○ 보유세제 개편안 확정
9월말	○ 綜合不動産稅法(案) 국회 제출
4/4분기	○ 국회심의, 법안공포
〈施行時期〉	○ 2005. 1. 1 시행 - 건물분 종합부동산세 : 7월 - 토지분 종합부동산세 : 10월

< 참고 > 保有稅制改編推進機構

① 保有세제개편추진위원회 명단

구 분	성 명	소속 및 직책	연락처
위원장	김광림	재정경제부 차관	2110-2002
	이철송	한양대 교수	2296-6513
부위원장	이종규	재정경제부 세제실장	2110-2431
	권오룡	행정자치부 차관보	3703-4020
간 사	권혁세	재정경제부 재산소비세심의관	2110-2320
학 계	최명근	강남대 석좌교수	961-9303
	원윤희	서울 시립대 교수	2210-2531
	이윤원	동아대 교수	051)200-7452
	옥무석	이화여대 교수	3277-3461
	조주현	건국대 교수	450-3586
연구원	김정훈	조세연구원 연구위원	2186-2228
	이영희	지방행정연구원 연구위원	3488-7331
	구동희	한국감정평가연구원 연구위원	582-3248
법조계	최갑선	헌법재판소 연구관	708-3463
	조인호	서울동부지법 부장판사	2204-2040
시민단체	황도수	경실련 변호사	3477-0733
	박용대	참여연대 변호사	3430-4345
평가기관	김일수	한국감정원	011-384-0709
정부부처	박용오	국세청 개인납세국장	397-1700
	김대영	행자부 지방세제국장	3703-4910
	정순구	서울시 재무국장	735-1686

② 保有세제 개편추진 정부, 시·도 협의회