碩士學位論文

不動産 地方稅制 改善方案에 關한 硏究

指導敎授 高 淙 權

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

濟州大學校 經營大學院

會計學科 會計學專攻

洪 性 先

碩士學位論文

不動産 地方稅制 改善方案에 關한 硏究

指導敎授 高 淙 權

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

濟州大學校 經營大學院

會計學科 會計學專攻

洪 性 先

２００２

不動産 地方稅制 改善方案에 關한 硏究

指導敎授 高 淙 權

이 論文을 經營學 碩士學位 論文으로 提出함

2002年 6月 日

濟州大學校 經營大學院

會計學科 會計學專攻

洪 性 先

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

洪 性 先의 經營學 碩士學位 論文을 認准함

2002年 月 日

審査委員長 _____ ㊞

審 査 委 員 _____ ㊞

審 査 委 員 _____ ㊞

목 차

제1장 서 론 ·····

제1절 연구목적 ·····

제2절 연구범위 및 방법 ·····

1. 연구범위 ·····

2. 연구방법 ·····

제2장 부동산 관련 조세 ·····

제1절 부동산의 범위 ·····

제2절 부동산 관련조세 ·····

제3절 부동산 조세의 유형 ·····

제4절 지방세법상의 부동산세제 내용 ·····

제3장 부동산관련 지방세제도의 문제점 ·····

제1절 부동산거래 관련세제의 문제 ·····

1. 과세표준 결정 ·····

2. 신고납부방식의 문제 ·····

제2절 보유과세 관련제도의 문제 ·····

1. 건축물분 재산세제 ·····

1) 상업용 건축물과 주거물 건축물 부과의 불균형 ·····

2) 감가상각율 문제 ·····

3) 주거용건축물 세율의 문제 ·····

2. 종합토지세제 ·····

1) 단계별 적용비율에 문제 ·····

2) 지방세법상의 문제 ·····

3) 과표운영상 문제 ·····

제주대학교 중앙도서관

4) 개별공시지가 제도상 문제 ·····

제4장 부동산 관련 지방세제의 개선방안 ·····

제1절 거래관련세제의 개선 ·····

1. 취득세·등록세 과세표준 합리화 방안 ·····

2. 취득세 신고납부자에 대한 혜택부여 ·····

제2절 보유과세 관련 제도의 개선 방안 ·····

1. 건축물분 재산세제 ·····

2. 종합토지세제 ·····

제5장 설문조사 분석 ·····

제1절 조사설계 ·····

제2절 설문조사 방법 및 분석 ·····

1. 응답자의 일반적 사항에 대한 분석 ·····

2. 부동산관련 지방세제에 대한 일반적 인식 ·····

3. 현행 과세표준 결정방식에 대한 인식 ·····

4. 취득세신고납부제도에 대한인식 ·····

5. 세액공제 신설에 대한 인식 ·····

6. 재산세와 종합토지세에 대한 인식 ·····

7. 종합토지세 과세표준 적용비율에 대한 인식 ·····

제6장 결론 ·····

<설문지> ·····

<ABSTRACT> ·····

<참고문헌> ·····

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

표 목 차

<표 2-1> 지방법세상 과세대상 ·····

<표 2-2> 우리나라 조세체계 ·····

<표 2-3> 부동산 관련 우리 나라의 조세체계 ·····

<표 2-4> 부동산 조세의 분류 ·····

<표 2-5> 지방세 중 재산관련세의 세수 추이 ·····

<표 2-6> 취득의 구분 ·····

<표 2-7> 취득세 과세물건별 과세현황 ·····

<표 2-8> 등록세 과세물건별 과세현황 ·····

<표 3-1> 연도별 전국 평균 과표현실화 추세 ·····

<표 3-2> 2000 기초자치 단체별 평균현실화율 분포 ·····

<표 3-3> 지가 인상율별 적용비율 및 과세표준 비교 ·····

<표 3-4> ABC번지 토지특성이 같은 토지임 ·····

<표 3-5> 제주도 전국종합합산에 따른 세액(누진세액) ·····

<표 3-6> 종합토지세 과세형태별 비중 ·····

<표 3-7> 공시지가 단계별 현황(분리과세중 0.1%인 경우) ·····

<표 3-8> 변동기간별 개별공시지가 산정 기준일 ·····

<표 4-1>주거용 건축물과 상업용 건축물 면적별 비교 ·····

<표 4-2> 상업용 건축물의 예상 세수추이 ·····

<표 4-3> 현실화율 단일화(35%) 3개년 계획 추진 결과 ·····

<표 4-4> 과표 현실화율 단일화 35%추진 결과 ·····

<표 4-5> 제주도 현실화율 조견표 ·····

<표 4-6> 제주도 지경농지에 대한 산출예시 ·····

<표 5-1> 응답자의 일반적 사항 ·····

<표 5-2> 지방세에 대한 인지도 ·····

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 5-3> 현행과세표준 결정 방식에 대한 적합성 ·····
<표 5-4> 적합하지 않다면 그 이유 ·····
<표 5-5>과세표준 결정 개선방안 ·····
<표 5-6> 취득세 신고납부 제도에 대한 인지도 ·····
<표 5-7> 알고 있을 경우, 신고납부 기한에 대한 인식 ·····
<표 5-8> 기한이 짧다고 생각할 경우 적당한 기한 ·····
<표 5-9> 세액공제제도 신설에 대한 인식 ·····
<표 5-10> 세액공제 신설시 그 범위 ·····
<표 5-11> 재산세와 종합토지세에 대한 인지도 ·····
<표 5-12> 재산세세율 중 주택과 일반건축물 세율 차등 적용에
대한 인지도 ·····
<표 5-13> 주택과 일반건축물에 대한 현행재산세 세율 차등 적용에
대한 인식 ·····
<표 5-14> 종합토지세 과세표준 적용비율의 단일화 필요성에 대한
인식 ·····
<표 5-15> 종합토지세 적용율 선정시 전년도 공시지가 사용에 대한
인식 ·····

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제1장 서 론

제1절 연구 목적

지방자치의 기본이념은 지방의 문제를 해당 지역주민들의 의사에 따라 그들의 부담으로 자율적으로 처리하고 그 결과에 대해 책임을 지게 함으로써 자원 배분의 효율성과 정부의 책임성을 확보 할 수 있다는 데에서 찾을 수 있을 것이다. 이러한 지방자치의 이념에 비추어 볼 때 지방자치의 본격 실시를 위하여는 이를 뒷받침 할 수 있는 지방재정체계의 정비를 수반함이 마땅하다고 본다. 우리 나라에서는 민선3기 지방자치 시대로 들어섬에 따라 지역주민의 욕구 충족을 위한 지방재정 수요는 보다 증가하는 실정이고 지방재정의 주요근간을 이루는 지방세에 대한 인식이 다름에도 2001년도에 245개 지방자치단체 중 지방세 수입으로 인건비를 충당하지 못하고 있는 지방자치 단체가 146개 단체(59%)가 있는 실정이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

지방자치제의 전면적인 실시로 인하여 지방재정은 주민에 대한 편의 제공과 복지향상, 자치재정의 뒷받침, 지역경제의 활성화 등으로 그 영역이 날로 증대되고 있는 추세이나, 이에 따른 지방재정 수입은 제자리걸음을 면치 못하고 있는 실정이다. 이러한 관점에서 지방세의 비중은 지방자치제의 전면 실시와 더불어 크게 증대 될 것으로 예상된다.

원래 조세란 국가 또는 지방자치단체 등 공공단체가 그의 업무를 수행함에 있어 소요되어지는 제경비를 조달하기 위하여 그 구성원 각자로부터 국민경제에 직접 참여토록 하는 과정속에서 무상·강제, 권력적으로 징수하는 재정수입을 말한다.

특히 본고에서 고찰하고자 하는 부동산세는 그 과세객체를 부동산으로

하는 조세를 말하는 바 여기에서 부동산이란 토지 및 그 정착물을 지칭하는 것으로서 이는 인간생활의 근거가 되며 경제적인 측면에서는 생산의 3대 요소를 구성하고 또 부의 축적이 될 수 있는 가장 본래적인 형태로서 시장에서의 상품으로 자주 등장하기도 한다.

이러한 의미에서 볼 때 부동산이 차지하는 비중이 지대함은 물론 그 수급형태가 팽창되어 가고 있으며 부동산은 지방세의 큰 비중을 차지하고 있고 이에 대한 관심이 나날이 증대되어 가고 있고 세원의 증대는 물론 세정운영이 이루어 져야 하고 현행 부동산 지방세에 있어서 거래에 의한 과세중 취득세·등록세 과세표준 결정방식이 복잡하고 거래상대방에 따라 달라지는 문제와 납세자가 신고납부 하도록 규정되어 있지만, 신고 납부자에 대한 혜택이 부여되지 않고 있으며 또한 납세자에게 과세권자가 납부예정 통지 등 과세사실을 사전 인지되도록 하여야 함에도 현행 규정상 이러한 제도가 뒷받침되지 않고 있으며 재산세의 경우는 주택과 일반건축물이 차등세율 적용문제 등이 있어 본 연구논문은 부동산과 밀접한 관련이 있는 이러한 문제점들에 대한 고찰과 합리적 개선방안을 제시해 보고자 한다.

제주대학교 중앙도서관

제2절 연구범위 및 방법

1. 연구범위

본 연구에서는 연구목적을 달성하기 위하여 연구범위를 다음과 같이 설정하였다. 첫째, 연구대상은 지방세법상의 부동산관련세제로 한정하였으며, 둘째, 이에 대한 문제점과 개선방안을 도출하기 위해서 지방세법 및 관련법을 고찰하였으며, 셋째, 이에 대한 개선방안을 지방세 및 지방재정 측면에서 제시하는 것으로 그 범위를 한정하였고, 넷째, 이를 토대로 지방세법상

부동산 관련 세제의 문제에 대한 설문조사·분석하였다.

2. 연구방법

논문에 있어 연구방법은 첫째, 문헌조사방법에 연구의 주안점을 두고 국내외에서 발간된 조세 및 부동산학과 관련된 저서, 논문 및 정부간행물 등을 참고하였으며, 둘째, 부동산 관련세제의 변천과정을 살펴보기 위해서 정부에서 발간된 세정연감 등 공인된 자료를 참고하였다. 셋째, 부동산체제의 현상적운용에 관한 문제점과 개선방안을 파악하기 위해서 지방세 관련 부서에 근무하는 실무자들을 대상으로 면접과 설문조사를 병행하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2장 부동산 관련 조세

제1절 부동산의 범위

우리 나라 민법 제98조는 물건을 “유체물 및 전기 기타 관리할 수 있는 자연력을 말한다”라고 하고, 물건을 다시 동산과 부동산으로 구별하여 “부동산은 토지 및 그 지상정착물이며 동산은 부동산이외의 물건”이라고 규정하고 있다.

일반적으로 부동산은 그 한계를 확정할 수 있다는 것이며 동산은 그 한계를 설정하기가 매우 어렵다는 것을 알 수 있다. 따라서 부동산의 범위를 부동산학적 관점에서 분류해 보면 협의 및 광의의 부동산으로 구분할 수 있으나, 실정법의 관점에서는 개별적으로 실정법의 목적에 따라 부동산의 범위가 여러 가지 형태로 정의하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1. 협의의 부동산

우리 나라 민법상 개념으로 부동산을 보면 토지 및 그 정착물을 말한다. 따라서 이러한 부동산 이외의 물건은 전부 동산이 된다.

이 개념은 부동산에 관한 민법적인 개념이면서 일반적인 개념이다. 여기에서 정착물은 건물, 입목, 교량 등과 같이 계속적으로 토지에 부착되어 이용되어야 한다는 경제 및 사회적으로 인정되는 독립된 물건을 말한다. 그러나, 유의할 것은 건물처럼 전형적인 독립된 부동산이지만 입목, 교량 등은 정착물이기는 하나 토지의 일부이다. 이에 대하여 토지의 일부에 지나지 않는 것은 정착물로 아니라는 견해가 있을 정도이다. 현행법상 토지와 별개의 독립한 부동산으로 다루어지는 정착물에는 건축물, 입목에 관한 법률에 의한 수목, 명인방법을 갖춘 수목의 집단, 이 분리의 과실, 농작물(대법원 판례)이 있다.

2. 광의의 부동산

협의의 부동산에 준부동산을 합친 것을 광의의 부동산이라고 한다. 준부동산(의제 부동산이라고도 함)은 세법상의 개념으로 특정의 부동산 또는 어떤 동산과 부동산의 집단(집합)을 말하며 그 종류로는 선박, 입목, 공장재단, 어업권 및 광업권 및 항공기, 자동차, 건설기계 등이 있다.[1)]

3. 부동산의 특성

부동산은 일단 경제재와는 다른 여러 가지 특성을 지니고 있다. 그러한 특성의 중심을 이루는 것은 역시 토지의 특성이다.

부동산의 특성은 자연적 특성과 인문적 특성으로 구분된다.

자연적 특성은 토지가 본원적으로 지니고 있는 물리적 특성이 있고 인문적 특성은 “토지와 인간과의 관계”가 성립됨에 따라서 나타나는 특성으로 인간사회가 발전하여 부동산분야가 복잡화됨에 따라 더욱 다양한 과제를 제기하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4. 지방세법상의 부동산

지방세법상 부동산의 범위는 취득세 및 등록세만이 부동산에 대한 정의를 토지와 건축물을 말한다고 명확히 규정하고 있을 뿐 그 외 세목은 부동산에 대한 명문의 규정은 없는 실정이다. 그러나 <표 2-1>에서 보는 바와 같이 지방세법상 과세대상은 협의의 부동산에 준부동산을 합한 광의의 부동산을 과세대상으로 하고 있음을 알 수 있다.

---

1) 김영진,「부동산학총론」(서울:범륜사, 1992)

<표 2-1> 지방법세상 과세대상

세 목	과세대상	부 동 산
취 득 세	토지, 건축물, 선박, 광업권, 어업권, 건설기계, 차량, 입목, 항공기	토지, 건축물
등 록 세	토지, 건축물, 자동차, 공장재단, 광업재단, 어업권, 선박, 항공기	토지, 건축물
종합토지세	토지	-
재 산 세	건축물, 항공기, 선박	-
도시계획세	토지, 건축물	-
공동시설세	건축물, 선박	-

제2절 부동산 관련 조세

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1. 부동산 조세의 의의 및 목적

부동산 조세는 부동산을 객체로 하여 일반적으로 국가 조세수단의 일환으로서 국가재원을 조달하며, 사회적으로는 지가안정정책으로서 토지이용의 증대와 주택공급의 증대를 도모하여, 국토개발과 지역개발 그리고 도시개발 정책을 수립하려는 조세 정책적 수단의 방법이라 할 수 있다.

부동산조세의 목적은 다음과 같이 세분하여 볼 수 있다.

(1) 국가 또는 지방자치단체 및 공공단체의 재원수입으로 그 사업비를 조달하며

(2) 공적투자로 인하여 발생한 경제적 가치를 부당소득으로 보고 공공으로 환원을 부과한다.

(3) 부동산의 투기성향을 배제 또는 해소하여 지가의 안정책을 강구하며

(4) 토지의 이용율을 증대시키고 주택공급을 촉진하여 부동산개발에 효율성을 제고하고

(5) 공적 토지취득에 원활과 부동산 소유와 거래활동을 능률화시킴으로써 부동산의 시장질서를 확립하려는 데 있다.[2)]

2. 부동산조세의 기능

부동산조세도 일반조세와 같이 재원조달기능, 자원배분기능, 소득재분배기능, 경제안정기능, 등을 갖고 있지만 다음과 같은 몇 가지 특수기능을 더 갖고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1) 불로소득의 회수기능

부동산은 부동성을 갖고 있기 때문에 공급이 제한되어 있는 반면 부동산에 대한 수요는 계속 증가되게 됨으로 부동산은 계속하여 값이 상승하게 되어있다.

특히 인플레이션 시에는 그 값이 급상승하여 소유자에게 많은 부당소득을 주게된다. 이와 같은 부당소득은 국가적, 사회적으로 볼 때 많은 문제점이 있어 부동산조세인 양도소득세, 상속세, 증여세 등을 활용하여 부당소득을 사회에 회수하게 하는 것이다.

2) 부동산 투기억제와 지가안정 기능

부동산경기가 호황을 누리게 되면 단기판매차익을 노리는 많은 투기자들이 부동산시장에 참가하여 부동산 거래질서를 문란하게 하는 경우가 많다.

2) 이원준,「부동산 조세론」(서울: 경영문화원, 1983)

이처럼 투기가 성행하는 지역을 특정지역으로 고시하여 고액의 양도소득세를 부과하여 투기자들이 노리는 매매차익을 세금으로 환수하여 투기를 억제할 수 있고 지가를 안정시킨다.

3) 주택건설 및 토지이용의 촉진기능

토지를 매수한 뒤 토지를 그 용도에 따라 이용하지 않고 지가상승만 기다리는 경우 국가적으로 볼 때 토지 활용면에서 커다란 손실이 된다.

제3절 부동산 조세의 유형

우리 나라의 조세체계로 볼 때 특세에 속하는 부동산조세는 대부분이 지방세에 속해 있다.(양도소득세, 상속세, 증여세는 국세임)

지방세는 일반적으로 개인의 지급능력과 개인의 사정을 감안하여 과세하는 인세보다 부의 원천에 과세하는 특세가 더 적당한 것으로 생각되고 있기 때문이다. 부동산조세는 대부분 개인이 가지고 있는 토지와 건물이 과세대상으로 되어 있는 데 토지나 건물은 지방자치단체가 주는 혜택에 따라 그 재산적 가치가 상승하기 때문에 부동산조세의 과세권은 마땅히 지방자치단체가 행사하여 그 수입을 지방재정에 충당하는 것은 당연한 귀결이라 할 수 있다.

부동산에 관한 조세는 조세체계, 부동산조세의 성격, 조세의 분류형식에 따라 다음과 같이 분류한다.

1. 조세체계에 따른 분류

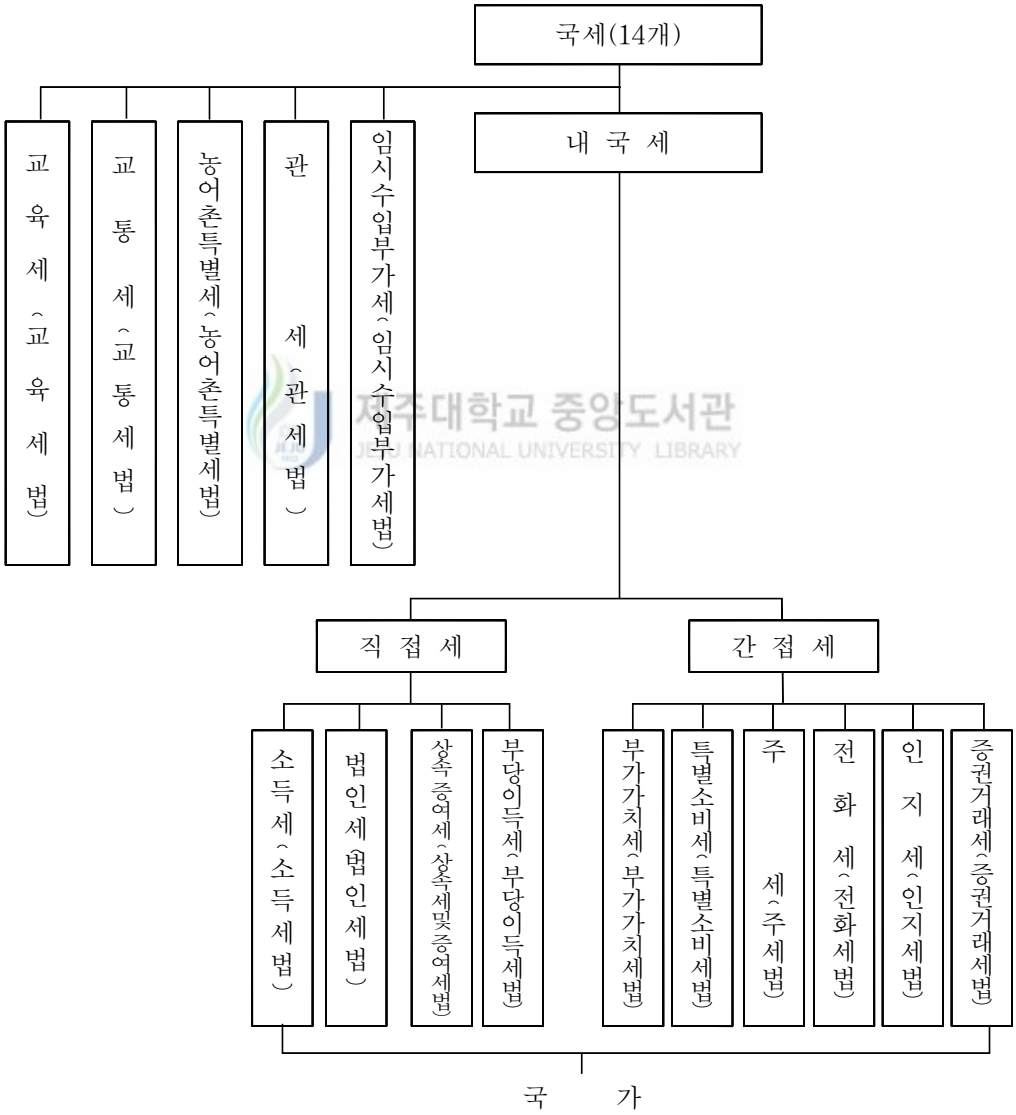
2001년 현재 우리 나라 조세체계는 국세(내국세)15개 세목과 지방세 17개 세목으로 되어 있다. 다만, 국세는 과세권자가 국가인 반면, 지방세는 과세

권자가 각 지방자치단체임으로 특별, 광역시에는 시세 및 구세로 구분되고 도에서는 도세 및 시·군세로 분류된다.

구체적인 각 세목명을 <표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 우리나라 조세체계

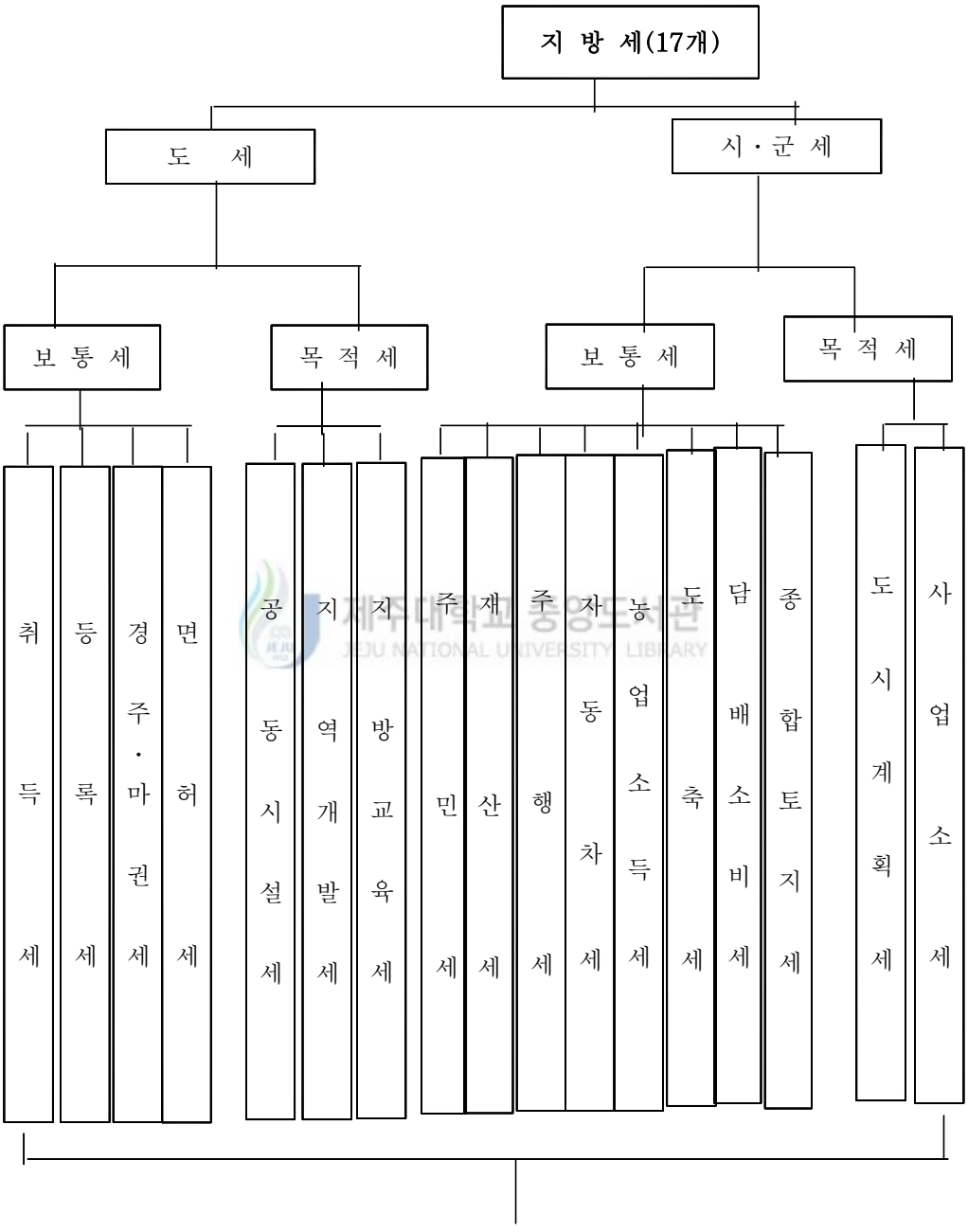
1) 국세



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

* 전화세는 전화세법폐지법률에 의해 폐지됨(2000.12.29)

2) 지방세



(법률 제6299호 2001.9.1시행)

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 2-3> 부동산 관련 우리 나라의 조세체계[3)]

항 목 / 세 명	활동	과세주체	목적 구속	과세표준	세 율
취득세	유통과세	지방세・도세	보통세	종가세	정률세
등록세	유통과세	지방세・도세	보통세	종가・종량	정률세・정액세
재산세	보유과세	시・군・구	보통세	종가세	정률세・누진세
종합토지세	보유과세	시・군・구	보통세	종가세	정률세・누진세
양도 소득세	유통과세	국 세	보통세	종가세	정률세・누진세
특별 부가세	유통과세	국 세	보통세	종가세	정률세
상속세및증여세	유통과세	국 세	보통세	종가세	초과누진세
도시 계획세	보유과세	특・광・시・군	목적세	종가세	정률세
소방공동시설세	보유과세	특・광・도세	목적세	종가세	정률세・누진세
사업소세	보유과세	시・군・구세	목적세	종가・종량	정률세・정액세
지역 개발세	보유과세	특・광・도세	목적세	종가・종량	정률세・정액세
지방교육세	유통・보유	특・광・도세	목적세	종가세	정률세
농어촌 특별세	유통・보유	국 세	목적세	종가세	정률세
종합소득세	유통・보유	국 세	보통세	종가세	초과누진세율
건설업	유통과세	국 세	보통세	종가세	초과누진세율
부동산임대소득	보유과세	국 세	보통세	종가세	초과누진세율
인지세	유통과세	국 세	보통세	종가세	정액세
부가가치세	유통과세	국 세	보통세	종량세 종가세	정률세

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3) 김외석,「부동산 세법」(서울 : 한국 교육 문화원, 2001)

2. 부동산조세의 성격에 따른 분류

부동산에 부과하는 조세를 형식적 부동산 조세와 실질적 부동산 조세로 분류할 수 있다. 형식적 부동산 조세는 부동산 자체를 과세표준으로 하여 세금을 부과하고 징수하지만 납세자는 그 부동산을 매각한다든지 또는 그 부동산에서 발생한 이득을 세금으로 납부하는 것이 아니라 자기의 다른 소득에서 세금을 납부하는 경우를 말하며 여기에는 취득세, 등록세, 인지세 등이 있다.

실질적 부동산 조세는 부동산을 과세표준으로 하여 과세함은 물론, 실질적으로 납세자가 소유한 부동산의 일부를 세금으로 징수하는 경우를 말한다. 따라서 세원도 납세자의 부동산이 된다. 즉 상속세, 증여세, 양도소득세 등이 여기에 속하는데 이와 같은 실질적 부동산 조세는 불로소득, 불로 재산의 일부를 회수하고 부의 재분배를 촉진하며 인플레이션 방지 등의 효과를 기대하는 조세이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3. 조세의 분류형식에 따른 분류

우리 나라 부동산 조세체계는 지방세와 국세에 존재되어 있으나 지방세 체계를 원칙으로 하고 있다. 따라서 부동산 조세의 분류도 국세체계와 지방세체계로 분류하는 것이 일반적이다.

여기에서는 부동산에 관련되는 업무의 계층에 따라 부동산의 취득, 보유, 이용 등으로 나누어 보면 다음과 같다.

첫째, 부동산의 취득에 관련된 조세는 지방세로서 부동산의 취득에 과세하는 취득세와 부동산 등기에 따르는 등록세 및 건축허가 등에 따르는 면허세가 있으며 국세에는 부동산의 상속과 증여에 따르는 상속세와 증여세가 있고 부동산 거래 등 문서의 작성에 따라 납부하는 인지세가 있다.

둘째, 부동산의 보유에 관련된 조세는 부동산을 소유하는 사실에 대하여

과세되는 조세이다.

여기에는 국세로서 유휴토지 등에 과세하는 토지초과이득세(2000년폐지) 등이 있으며 지방세에는 토지와 건축물 등 재산의 소유사실에 대하여 부과하는 종합토지세 및 재산세와 도시계획사업이나 소방시설 등 공공시설에 필요한 비용에 충당하기 위하여 목적세로서 부과하는 도시계획세와 공동시설세가 있고, 도시 등의 환경개선 및 정비에 필요한 비용에 충당하기 위하여 사업체 연면적에 대하여 부과하는 재산할 사업소세가 있다.

셋째, 부동산의 소득(이용)등에 관련된 조세는 부동산의 증여나 부동산을 매매, 소개 또는 건설함으로 인한 소득이나 부동산의 양도에 따르는 소득 등에 과세하고 있는데, 국세로는

① 부동산 매매업과 건설업 및 부동산 및 부동산 임대 등으로 재화 또는 용역의 공급에 대하여 부과되는 부가가치세가 있고,

② 부동산의 사용으로 인하여 발생하는 소득에 과세하는 부동산 소득세가 있으며,

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

③ 부동산 매매업, 부동산 중개업과 건축·건설에 따르는 건설업 등 부동산 관련 사업으로부터 발생하는 사업소득세가 있다.

④ 부동산의 양도에 따르는 양도소득세와 법인세특별부가세가 있으며,

⑤ 부동산의 임대료를 거래단계별·지역별 기타의 구분에 따라 국세청장이 정하여 고시하는 기준가격을 함으로써 부당한 이득을 얻는 경우에 과세하는 부당이득세가 있고,

⑥ 개인 또는 법인의 기업에 소속된 사업용자산 중 부동산의 재평가에 따르는 재평가세가 있다.

그리고 지방세로서 농지에서 농작물을 재배하거나 재배하게 함으로 인하여 얻은 농지소득에 과세하는 농지세가 있다.[4)]

4) 농지세는 2001. 1. 1 일부터 농업소득세도 명칭 변경하여 과세대상이 확대되어 과세되고 있다.

넷째, 부동산관련조세는 위 세 가지 형태로 나누어지는 것이 보통이나 이외에 위 조세에 부가하여 과세하는 부가세가 있다.

여기에는 국세로서 다른 조세에 있어서와 같이 부동산에 관련된 각종 조세에 부가되는 교육세가 있다. 또 지방세로서 부동산에 관련된 소득세·법인세 및 농지세에 부가하여 과세하는 소득할 주민세가 있다.

제4절 지방세법상 부동산세제의 내용

현행 지방세법상의 지방세의 세목은 17개 세목이 있으며 부동산과 관련된 세목은 <표 2-4>에서 같이 8개의 세목이 있다. 이 절에서는 지방세법상 부동산과 관련이 있는 세목을 거래, 보유, 이용으로 구분하여 살펴보기로 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 2-4> 부동산 조세의 분류[5)]

조세의 구분	분 류	관련조세
부동산 거래조세	부동산매매·증여·상속	취득세, 등록세, 양도소득세, 인지세, 상속세, 증여세
부동산 보유조세	부동산 소유	종합토지세, 재산세, 도시계획세, 공동시설세, 토지초과이득세
부동산이용 및 소득조세	부동산 임대소득	부동산소득세, 특별부가세, 법인세, 사업소세, 농지세

5) _____은 지방세임

부동산 지방세의 비중과 최근 10여년간의 세수추이를 살펴보면 <표 2-5>와 같고, 부동산 지방세가 53% 이상을 차지하고 있음을 알 수 있다.

<표 2-5> 지방세 중 재산관련세의 세수 추이[6)]

(단위 : 백만, %)

구분	취득관련세	등록관련세	재산관련세	토지관련세	총지방세
1990	952,089(14.0)	1,363,416(20.1)	464,399(6.8)	614,337(9.0)	6,754,776
1991	1,261,795(14.7)	1,786,020(20.8)	566,501(6.6)	796,002(9.3)	8,558,955
1992	1,433,589(14.2)	1,921,640(19.0)	716,249(7.1)	1,049,951(10.4)	10,078,909
1993	1,694,453(14.3)	2,385,308(20.2)	830,319(7.0)	1,305,409(11.0)	11,780,327
1994	2,007,700(14.1)	2,899,176(20.3)	1,013,548(7.1)	1,586,021(11.1)	14,215,215
1995	2,435,790(14.6)	3,464,170(20.8)	1,014,619(6.0)	2,009,355(12.0)	16,641,416
1996	2,777,952(14.7)	3,929,021(20.8)	1,188,851(6.3)	1,999,511(10.6)	18,852,842
1997	3,071,500(15.3)	4,155,952(20.8)	1,286,378(6.4)	2,055,943(10.3)	19,947,321
1998	2,374,882(12.8)	3,557,957(19.3)	1,450,812(7.8)	1,945,542(10.5)	18,434,676
1999	2,860,602(14.3)	4,357,213(21.8)	1,516,900(7.5)	2,015,463(10.0)	19,962,038

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

6) 1. ( )안은 비중임
2. 취득관련세 = 취득세+취득세 농특세분-차량취득세
등록관련세 = 등록세+등록세 교육세분-차량등록세
재산관련세 = 재산세+재산세교육세분+소방공동세+도시계획세 건물분
토지관련세 = 종토세+종토세 교육세분+종토세 농특세분+도시계획세 토지분
3. 총지방세에는 재산관련 농특세 및 교육세가 포함되었음
자료 : 행정자치부,「지방세정연감」각 연도

1. 부동산거래에 관한 과세

1) 취득세

취득세는 부동산등이 소유권이 이동하는 경제적 유통과정에서 담세력이 노출되는 취득자에게 과세하는 유통세이다.

<표 2-6> 취득의 구분

구 분	대 상
원시취득	토지 : 공유수면, 매립, 간척 건축물 : 신축, 증축, 재축, 이축, 선박 : 건조 차량, 건설기계, 항공기 : 제조, 조립 광업권, 어업권 : 출원 민법상 시효 취득
승계취득	유상승계취득 : 매매, 교환, 현물출자 무상승계취득 : 증여, 기부, 상속
간주취득	토지 : 지목변경 건축물 : 개축(자본적 지출) 차량, 건설기계, 선박 : 종류 변경 과점주주의 주식취득

제주대학교중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

지방세법 제104조 제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건설, 공유수면의 매립. 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득, 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있다. 따라서 취득의 개념은 <표 2-6>와 같이 구분할 수 있으며, 과세대상, 납세의무자, 과세표준, 세율, 부과징수 방법은 다음과 같다.

(1) 취득세 과세대상은 부동산, 선박, 광업권, 어업권, 차량, 건설기계, 항공기, 입목, 골프회원권, 콘도미니엄회원권, 종합체육시설이용권 등이다.

(2) 취득세의 납세의무자는 취득세 과세 대상 물건을 취득한 자가 납세의무자이다. 다만, 간주취득에 해당하는 과점주주,[7] 토지의 지목을 변경한 자 및 차량, 건설기계, 선박의 종류를 변경한 자도 취득세의 납세의무자이다.

(3) 취득세의 과세표준은 과세대상 물건의 취득 가액이다. 취득가액의 결정은 원칙적으로 취득자의 신고가격에 의하도록 하고 있으나 그 신고가격이 부적당할 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다. 다만, 연부취득의 경우에는 연부금 또는 사실상의 지급액으로 한다.

(4) 취득세의 세율은 일반적인 과세대상 물건의 경우는 그 과세표준이 되는 취득 당시의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 20으로 한다. 그리고 별장, 골프장, 고급주택, 고급선박 등의 중과세대상 재산에 대한 세율은 일반 세율의 100분의 500(1,000분의 100)이며, 대도시 내의 공장 신·증설의 경우와 수도권 정비법에 의한 이전촉진지역및제한정비권역 내에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득하는 경우의 세율은 일반세율의 100분의 150(1,000분의 300)으로 하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 2-7> 취득세 과세물건별 과세현황(1999)

(단위 : %)

합계	토지	건축물	차량	기타
100.0	46.3	38.5	12.4	2.8

자료 : 지방세정연감, 2000 행정자치부

(5) 취득세 과세대상 물건을 취득한 자는 30일 내에 신고 납부하여야

7) 과점주주란, 지방세법 제22조 제 2호 규정에 의하여 주주 또는 사원 1인과 친족 기타 특수 관계에 있는 자로서 발행주식 또는 출자 총액의 합계액이 100분의 51이상인 자를 말함.

하며, 취득자가 기한 내에 신고 납부를 하지 아니한 때에는 산출세액의 100분의 20에 상당하는 가산세를 가산하여 보통징수 방법에 의하여 징수한다. 다만 취득일로부터 2년 이내에 자진신고 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액의 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수 방법에 의하여 징수한다.

2) 등록세

등록세는 재산권이나 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸 등 이동사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 과세하는 독립세로 재산 또는 권리의 등기 등록을 담세력의 간접적인 표현으로 보아 이에 과세하는 유통세의 일종이다. 등록세의 과세대상, 납세의무자, 과세표준, 세율, 부과징수 방법은 다음과 같다.

(1) 등록세의 과세대상은 재산권이나 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸등 이동사항을 공부에 등기 또는 등록하는 행위 자체이며, 등기 또는 등록의 종류에는 토지와 건축물에 대한 부동산 등기, 선박등기, 자동차 등록, 항공기 등록, 법인등기, 상호등기, 광업권, 어업권, 저작권, 출판권, 공연권, 특허권 등의 등록, 상표 및 서비스권의 등록 등이 있다.

(2) 등록세의 납세의무자는 재산권 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받은 자가 납세의무자이다.

(3) 등록세의 과세표준은 ① 부동산, 선박, 항공기, 자동차 등은 취득세 과세표준과 같으며, ② 일정한 채권금액이 있을 때에는 채권금액이 되며, 일정한 채권금액이 없을 때는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한 목적이 된 금액(신청서상의 채권최고액)이 과세표준이 된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 2-8> 등록세 과세물건별 과세현황(1999)

(단위 : %)

합계	부동산	자동차	법인등기	건설기계	기타
100.0	77.5	16.0	5.0	0.5	1.0

(4) 등록세의 세율은 일반세율과 중과세율로 구분되고 있다. 일반세율의 경우 부동산 등기는 소유권의 경우 1%~3%(상속의 경우 0.3~0.8%), 기타의 경우는 정액3,000원부터 02.~0.8%의 세율을, 선박등기는 0.002%~1%; 자동차등록은 1%~5%, 건설기계의 등록은 0.2%~1%, 광업권 및 어업권에 대한 등록은 3,000원~90,000원, 신탁재산등기는 0.5%~1%의 세율을, 공장 및 광업재단 등록은 100분의 1이며, 그 외는 매 건당 6,000원으로 되어 있다. 한편, 등록세의 중과세율은 대도시내 공장 신·증설에 따른 부동산 등기는 일반세율의 3배를 중과세하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(5) 등록세의 과세표준은 부동산, 자동차의 경우, 등기·등록 당시의 가액이 되며, 등기·등록 당시의 가액이 등기·등록 당시의 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액이다. 또한 채권금액의 경우에는 채권금액이 되며 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것, 또는 처분의 제한 목적이 된 금액을 과세표준으로 본다.

(6) 등록세 부과징수는 신고 납부에 의한다. 다만, 등록세 납세의무자가 신고를 하지 아니하거나 과소납부 하였을 때에는 당해 세율을 적용하여 산출한 세액 또는 부족세액에 100분의 20을 가산한 금액을 세액으로 보통징수한다.

3) 면허세

면허세는 국가 또는 지방자치단체로부터 일정한 면허를 받는 자에게 과

세하는 유통세의 일종인 동시에 면허를 받는 당해 행위에 대하여 과세하는 행위세의 성격도 가지고 있다. 그리고 국가나 지방자치단체로부터 면허등을 받음으로서 인하여 다른 사람이 누릴 수 없는 혜택을 받게 되는 그 수익성에 대하여 과세하는 수익세적 성격을 가짐과 동시에 특정한 면허에 대한 일종의 대가 또는 수수료적 성격을 가진 보상원칙이 가미된 세목이라 할 수 있다. 면허세의 내용을 개략적으로 살펴보면,

(1) 납세의무자는 면허, 허가, 기타 명칭 여하를 불문하고 그 특정한 영업 설비 또는 행위에 대하여 권리의 설정 또는 금지를 해제하는 행정처분과 신고의 수리, 등록 등 행정행위를 받은 자이며,

(2) 면허세의 세율은 인수 50만 이상의 시인 경우는 12,000~45,000원, 기타 시는 5,000원~30,000원, 군의 경우는 3,000원~18,000원이다.

(3) 과세표준은 면허부여 기관의 건수가 되며 면허의 내용 중 면적, 인원, 수양 등에 의하여 종별 구분이 정하여 진다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(4) 면허세 과세대상은 각종 개별법에서 정하는 면허, 허가, 인가, 신고, 등록, 지정, 검열, 검사, 심사 등의 행정처분 또는 행정행위가 과세대상되는데 지방세법 별표에서 면허세를 부과할 면허의 종류와 종별을 구분하고 있다.

(5) 면허세의 부과징수의 시기는 먼저 정기분은 매년 1월 16일부터 1월31일까지 납부기간을 정하여 부과징수하고 있으며 다음으로 수시분은 면허증서를 교부 받은 때에 징수하고 있다.

2. 부동산 보유에 관한 과세

1) 종합토지세

종합토지세는 토지의 과다 보유를 억제하여 토지수급의 원활화를 도모하고 건전한 국민생활의 기반을 구축하기 위한 것으로 전국의 토지를 개인별로 합산하여 누진세율을 적용하는 정책세제로서 1990년 1월 1일부터 시행되고 있다. 그런데 종합토지세는 토지 보유에 대하여 각 필지별로 과세되고 있던 종전의 토지분 재산세와 유휴토지 및 비업무용토지를 과세대상으로 하고 있던 토지과다보유세를 통·폐합하여 전국에 있는 모든 토지를 소유자별로 합산한 다음, 그 합산한 토지가액에 누진세율을 적용함으로써 토지보유 정도에 따른 응태과세원칙을 확립하고, 세제를 통하여 과다한 토지보유를 억제하여 지가안정과 토지소유의 저변 확대를 도모하기 위하여 도입한 세제이다.

(1) 종합토지세의 과세대상은 지적법에 의한 모든 토지를 말한. 즉 지적법 제5조에 게재된 전, 답, 임야 등 24개 지목에 해당하는 토지를 말한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(2) 종합토지세의 납세의무자는 과세기준이 현재 과세대상 토지를 사실상 소유하고 있는 자가 납세의무자이다. 다만, 사실상의 소유자를 알 수 없을 경우에는 공부상의 소유자이며, 상속개시 미등기 토지는 주된 상속자, 공부상 미신고 종중토지는 공부상 소유자, 국가 등으로부터 연부 매수 계약후 무상사용시 그 계약자 등을 예외적으로 납세의무자로 보고 있다.

(3) 종합토지세의 과세표준은 종합합산과세표준, 별도합산과세표준 및 분리과세표준으로 구분되고 있는데, ① 종합합산과세표준은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 종합합산과세대상 토지중 별도합산과세대상, 분리과세대상 및 비과세, 감면대상을 제외한 토지 가액[8]의 합계액을 말하며, ② 별도합산과세표준은 전국의 모든 건축물의 부속토지중 주거용, 공장용, 별장용, 고급오락장용 건축물과 위법시공 건축물 등 종

8) 이 경우의 토지 가격은 개별 공시지가에 시장. 군수가 적용비율을 곱한 금액이다.

합합산과세대상 및 분리과세대상 건축물의 부속토지를 제외한 별도 합산과세대상 건축물의 부속 토지가액의 소유자별 합계액이며, ③ 분리과세표준은 분리과세대상 명명의 토지에 대한 과세시가 표준액이다.

(4) 종합토지세의 세율을 살펴보면 종합합산과세세율은 02.%~5%, 별도합산과세세율은 0.3%~2%, 분리과세 세율은 01%~5%를 적용하고 있다.

(5) 종합토지세 부과징수는 과세기준일인 6월1일을 기준으로 하여 납기일인 10월 16일부터 10월31일까지 5개월이 소요되고 있으며, 보통징수의 방법에 의하여 징수한다.

2) 재산세

재산세는 재산을 보유하고 있는 사실에 대하여 과세하는 수익세적 성격의 조세로서 과세대상은 건축물, 선박, 항공기이며 납세의무자는 재산세 과세기준일(매년 5월 1일)현재 재산세 과세대장에 등재되어 있는 재산의 소유자이다. 다만, 권리의 양도, 도시계획 사업의 시행 등의 사유로 등재된 자의 권리에 변동이 생겼거나 재산세 과세대장에 등재되지 아니하였을 때는 사실상 소유자가 되며, 소유권의 귀속이 분명치 않아 소유권자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자 신탁법에 의한 신탁재산은 실질소유자인 위탁자가 납세의무자이다.

세율은 일반 건축물은 0.3%이나 주거, 상업, 녹지 지역에 위치한 공장에 대해서는 2배인 0.6%이고, 주택은 0.3%-0.7%까지 초과누진세율을 적용하고 있으며, 별장, 고급 오락장 등 사치성 재산은 5%의 세율을 적용하고 있다. 그리고 과세표준은 지방세법 제111조 제2항의 규정에 의하여 시장, 군수, 구청장이 결정한 가액을 기준으로 하며 부과징수는 매년 6월 16일부터 6월 30일까지를 납기로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3) 도시계획세

도시계획세는 도로의 개설과 취득, 상하수도·공원 등 도시계획사업에 필요한 비용을 충당하기 위하여 도시계획구역내의 토지와 건축물의 소유자에게 부과하는 목적세이다. 그런데 도시계획세의 부과에 있어서는 도시계획구역내의 토지와 건축물에 대하여 전부 과세할 수 있는 것이 아니라 이를 과세하기 위해서는 조예로서 부과지역과 과세방법을 지방의회의 의결을 얻어 고시하여야만 하기 때문에 임의세로 분류하고 있다. 과세대상은 도시계획구역내의 토지와 건축물이며, 납세의무자는 종합토지세와 재산세의 납세의무자 즉 토지와 건축물의 소유자이다.

세율은 과세시가표준액에 대한 0.2%이나 조예로 0.3%까지 확대 적용할 수 있으며 부과징수 방법은 건축물은 재산세, 토지는 종합토지세와 함께 1매의 고지서로 부과징수하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4) 공동시설세

공동시설세는 소방시설과 같은 공익시설에 필요한 비용에 충당하기 위하여 그 시설의 수혜자에게 부과하는 목적세로서 과세대상은 토지, 건축물, 선박이다. 납세의무자는 소방시설로 인하여 이익을 받는 과세대상 물건의 소유자이며, 세율은 일반건축물은 0.06%~0.16%의 세율을 적용하고, 주유소, 백화점, 극장, 호텔, 4층 이상 건축물 등 화재위험 건축물은 산출된 세액의 2배를 적용한다. 다만, 오물처리시설, 수리시설, 공공시설에 공하는 공동시설세는 1,000분의 0.3을 적용한다.

부과징수 및 과세표준은 재산세의 과세표준, 과세기준일 및 납기와 동일하다.

3. 부동산 이용에 관한 과세

1) 사업소세

사업소세는 도시의 환경 개선 및 경비에 필요한 비용에 충당하기 위하여 사업소를 경영하는 사업주에게 부과하는 조세로서 사업소용 건축물 연면적에 대하여 과세하는 재산할과 종업원에게 지급하는 급여에 대하여 과세하는 종업원할로 구분된다. 여기에서는 부동산과 관계되는 재산할에 대하여 살펴보면 과세대상은 사업주가 직접 사용하는 건축물 연면적과 건축물이 없고 시설물만 있는 경우는 그 시설물의 수평투영면적을 과세대상으로 1㎡당 250원의 세율을 적용한다.

납세의무자는 사업주이고 건축물의 소유자를 제2차 납세의무자로 규정하고 있으며, 부과징수는 매년 7월 1일을 과세기준일로 보아 7월 1일부터 7월 10일까지 자진 신고납부하도록 규정하고 있는데 자진신고 납부를 이행하지 아니할 때에는 100분의 20의 가산세를 추가하여 보통징수의 방법에 의해 징수한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 농업소득세

농업소득세는 농지에서 농작물을 재배하거나 재배함으로써 얻는 소득에 대하여 과세하는 수익세적 성격의 조세이다. 과세대상은 벼와 과수, 묘목, 채소 등의 특수작물이며 납세의무자는 농지에서 농작물을 재배하거나 농작물을 재배함으로써 얻은 소득이 있는 자이다. 2인 이상이 공동으로 농지소득을 얻는 경우에는 분배될 농지소득 금액에 따라 각각 납세의무를 진다.

과세표준은 농지소득금액(경작수입에서 필요경비를 공제한 금액)에서 비과세 및 감면소득, 기초공제금액(연560만원)을 공제한 금액으로 한다. 세율은 과세표준의 크기에 따라 누진세율 구조로 되어 있는데 과세표준 400만원 이하의 3%로부터 5천만원 초과의 50%까지 5단계의 세율을 적용하고 있다.

제3장 부동산관련 지방세제도의 문제점

제1절 부동산 거래관련세제의 문제

1. 과세표준결정

취득세와 등록세의 경우 과세표준을 결정함에 있어 지방세에서 취득자의 신고가격을 원칙으로 하면서 신고가격 미달시에는 시가표준액으로 한다라고 규정하고 사실상 취득가격에 의하여 부과되는 경우는 법인에서 취득한 경우, 국가 지방자치단체에서의 취득, 경매, 공매방법에 의한 취득, 판결문에 의하여 취득가격이 입증되는 경우는 위의 내용에 불구하고 사실상 취득금액을 과세표준으로 하여 부과되고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이는 제주시 도남동 A주택업자가 1개 동은 법인명의로 신축하였고 1개 동은 개인명의로 연립주택을 신축하여 분양함에 있어 사실상 전용면적 25평형 연립주택을 1억2천 만원에 준공 분양하였으나 법인 명의의 주택을 취득한 갑은 1억2천 만원에 취득 취득세 240만원 등록세 432만원(지방교육세 포함) 672만원을 납부하였으나 개인명의로 취득한 을은 사실상 1억2천만원을 취득하였으나 시가표준액이 6천만원이어서 6천만원을 신고하여 취득세 120만원 등록세 216만원 합계 336만원을 납부한 사실이 있다. 이는 과세표준 결정 방식에 있어서의 문제로서 형평성이 결여된 경우라 할 수 있고 취득세의 납부시기는 취득일로부터 30일이내이고 등록세는 등기, 등록전에 납부하도록 규정되어 있다. 이와같이 과세표준이 매매자의 대상에 따라 과세표준액이 달라지고 이는 세액과 연결되므로 납세자에게는 공평성, 형평성에 문제가 되어 지방세 신뢰도에 걸림돌이 되고 있다.

2. 신고납부방식의 문제

부동산 등을 취득하면 지방세법 제120조 규정에 의거 취득일로부터 30일 이내에 취득물건지 소재지 시·도에 신고 납부하도록 규정하고 있다. 그러나 30일 이내에 신고납부하면 취득세는 일반세율이 과세표준액에 20%를 취득세로 납부하여야 하고 30일 이내에 신고납부하지 아니하거나 부족 납부한 경우에는 지방세법 제121조 규정에 의거 산출세액으로 20%를 가산한 금액으로 하여 보통징수방법에 의하여 부과고지하고 있으며 이는 신고납부에 대한 납세의무자에게는 전혀 혜택이 부여되지 않고 있어서 과세권자의 편의만 주어진 제도라 할 수 있다. 국세증 양도소득세와 상속증여세의 경우 기한내 신고 납부하는 경우 산출세액의 10%를 공제하여 신고납부를 유도하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절 보유과세 관련제도의 문제

1. 건축물분 재산세제

1) 상업용 건축물과 주거용 건축물 부과의 불균형

건물분 재산세의 세율은 건물의 용도별로 차등화되어 있는데 현재 1종에서 7종까지 구분된 건물의 용도 중 주거용(1종,6종,5종의 일부)에만 0.3%~7%의 누진세율이 적용될 뿐 기타의 일반건축물에 대해서는 0.3%의 정률세율이 적용되고 있다.

또한 골프장, 별장, 고급오락장용 건축물은 5%, 주거지역 등 내의 공장용 건축물은 0.6%, 그리고 대도시내 신·증설공장은 기본세율인 0.3%의 5배인 1.5%로 중과되고 있다. 따라서 현행 건물과표의 기본구조인 지수체계의 골

격을 유지하면서 주거용 건축물에 대해서만 초과누진세체계를 적용하는 것을 상업용 건축물에도 누진세체계를 적용함으로써 상업용 건물에 대한 시장가치 반영과 사용자측면에서의 누진적 소득 재분배를 달성하여 납세자의 담세능력을 공평하게 반영함으로써 부과의 불균형을 해소할 수 있는 주택 및 비주택 모두 누진제도를 도입하여야 된다는 것이다.

2) 감가상각률 문제

경과년수별 잔가율 적용에 있어 경제적 내구연수를 감안하고, 매년 적용률이 변화되어져야 하는데도 현행은 1년단위 경과시마다 적용되는 건물 감가상각율과 건물구조별 내용년수가 실제 건물의 노후 정도를 제대로 반영하지 못하고 있고 매년 결정고시되는 신축건물 기준가액이 건물의 1년 경과시마다 적용되는 감가상각률보다 높게 인상될 경우 건물이 노후됨에도 불구하고 매년 시가표준액이 인상되고 있어 매년 재산세 과세시 조세조항이 잔존해 있는 실정이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3) 주거용 건축물 세율의 문제

현행 주거용 건축물 세율체계는 0.3%~7%까지 과세되고 있으나, 중과세대상 건축물중 별장의 경우 중과세율을 적용하였을 경우, 5%의 세율을 적용되고 누진세율을 적용하는 경우는 7%적용되여 중과세율 적용시에는 더 낮은 세율로 부과하는 모순이 발생하고 있다.

2. 종합토지세제

1) 단계별 적용비율제도의 문제

(1) 과표현실화 추진 미흡

종합토지세가 시행된 '90년도의 현실화율 15%에서 매년 상승하다가 '95년

도 현실화율 31.5%를 정점으로 하향을 하고 있는 것을 <표 3-1>을 보면 알 수 있다.

'95년도부터(7월1일) 본격적인 지방자치시대가 열리면서 지방재정확충과 주민세부담의 갈등에서 민선이라는 점을 감안 정치적인 측면도 있지만, 현행 적용비율제도로는 과표 현실화 추진이 오랜 시간이 필요할 것으로 예상된다.

<표 3-1> 연도별 전국 평균 과표현실화 추세

년도별	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
현실화율	15.0	15.3	17.3	21.3	26.9	31.5	31.1	30.5	29.2	29.3	32.2
증감률(%)	-	0.3	2.0	4.0	5.6	4.6	△0.4	△0.6	△1.3	0.1	2.9

※ 행정자치부 내부자료, 2000

(2) 차등적용으로 형평성 결여

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

적용비율이 차등적용으로 지방자치단체간의 불균형(최고 45.9%인 경북 울릉군과 최저 23.8%인 경기 파주시)를 보이고 있어 궁극적으로는 현실화 수준이 높은 자치단체의 납세자들은 더 많은 세금을 내는 것으로 이해하게 되고 이러한 불형평성은 공평성을 중요시하는 조세행정에 불신을 초래하는 결과를 빚고 있는 실정인 것이다. 그 뿐만 아니라 같은 지역내 에서도 적용비율이 달라 납세자의 불신과 불만 등으로 이의신청 또는 소송까지 진행되고 있는 실정으로 공평과세의 구현에 큰 걸림돌이 되고 있다.(<표 3-2>참조)

<표 3-2> 2000 기초자치단체별 평균현실화율 분포

평균 현실화율	계	25% 미만	25%~28%	28%~30%	30%~33%	33%~36%	36%~40%	40% 이상
단체수	232	2	3	14	172	37	3	1
비율(%)	100	0.9	1.3	6.0	74.1	16.0	16.0	0.4

※ 전국평균 32.2%, 최고 45.9%(경북 울릉군), 최저 23.8%(경기 파주시)

(3) 적용비율 단계폭에 따른 불균형

적용비율은 현실화율에 따라 6-7단계로 단계별 폭(대부분 5%) 격차가 심해 지가 상승 또는 하락에 따라 세부담이 증감이 있어야 함에도 불구하고 역작용이 나타나는 현상이 초래되고 있어 납세자로 하여금 조세불만과 신뢰세정 구현에 걸림돌이 되고 있다.

<표 3-3>를 통하여 살펴보면 '98개별공시지가 1,000,000원/㎡ 토지과표 200,000원/㎡인 토지가 '99년도 아래와 같이 지가가 변동되었을 때의 토지과표를 살펴보면 동결한 토지가 25%를 상승하고 그 다음으로 하락한 토지가 22.5%를 상승하며 반대로 지가가 상승한 토지는 토지과표가 1%밖에 상승하지 않아 지가 동결 및 하락시에는 과표인상폭이 크고, 반면 지가가 상승시에는 과표인상폭이 적어 지가변동에 따른 응능과세의 원칙에 위배되는 현상이 발생하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 3-3> 지가 인상율별 적용비율 및 과세표준 비교

공시지가	1,000,000(동결)	1,010,000(상승)	980,000(하락)	비고
적용비율	20%→25%	19.8%→20%	20.4%→25%	
적용과표	250,000원/㎡	202,000원/㎡	245,000	
과표인상율	25.0%	1.0%	22.5%	
지가인상율	-	1.0%	-2.0%	

※ 적용비율 : 20%이하→20%, 20~25%→25%, 25~30%→30%

(4) 잘못된 적용비율은 계속하여 불균형

종합토지세 적용비율은 전년도 과세표준액에 개별공시지가를 적용하여 적용율을 산정하고 그 적용비율을 토대로 종합토지세 과세표준액을 산정하고 있다. 과거 토지등급제도에서는 잘못된 토지등급을 발견할 경우 직권으로 하향조정할 수 있어 지역간 필지간 균형을 유지할 수가 있었으나 현행 적용비율은 개별공시지가가 잘못 산정 될 경우 그 여파가 지속적으로 적용되어 납세자가

불이익을 초래하고 있어 또 다른 문제점으로 나타나고 있다. <표 3-4>을 통하여 살펴보면 정상적인 토지와 비교할 때 적용율이 차이가 나는 것을 볼 수 있다. 다만, 과세표준액 적용비율결정지침에는 잘못된 지가에 대하여 가감할 수 있도록 되어 있지만 이에 대한 문제는 지방세법상의 문제점에서 거론한다.

<표 3-4> ABC번지 토지특성이 같은 토지임

A번지 공시지가	적용율 (20%)	B번지 공시지가	적용율 (20%)	C번지 공시지가	적용율 (20%)	비고
100,000	25%	100,000	25%	100,000	25%	
200,000	20%	100,000	30%	50,000	40%	
100,000	40%	100,000	35%	100,000	25%	
100,000	4%	100,000	40%	100,000	30%	

※ 적용비율 : 20%이하→20%, 20~25%→25%, 25%~30%→30%, 30~35%→35%, 35~40%→35%, 40%이상→40%

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 지방법상의 문제

(1) 근거 및 명확성 결여

먼저 지방세법상 종합토지세 과세표준액에 대하여 살펴보면 과세표준은 개별공시지가에 그 지방자치단체의 장이 결정 고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다고 규정하고 있다. 다만 적용비율에 대한 기준은 행정자치부장관이 정한 기준에 의하며, 과세표준액 적용비율을 적용함에 있어서 1995년말 현재의 시가표준액의 개별공시지가에 대한 비율이 그 지방자치단체의 평균비율에 비하여 현저하게 차이가 있는 토지에 대하여는 그 적용비율을 달리 정하여 적용할 수 있다라고 규정하고 있다. 여기에서 주목할 만 한 것은 1995년도말 현재의 평균 현실화율에 현저하게 차이가 있는 토지의 범위와 한계에 대하여 명확성이 없다는 것이다. 지금처럼 평균현실화율에 2~5%까지도 현저하게 차이가 나는 토지로 볼 것인가 그리고 1995년도말 현재 현실화율이 현저하게 차이가 나는 토지만 할 것인가 그 이후 지각변동으로 인하여 현저하게 차이가

나는 토지까지 포함되는 것인가 하는 문제가 내포되어 있으며 적용비율을 달리 적용할 수 있다는 것이 계속성인가 여부 또는 적용비율고시가 행정처분인지 여부가 납세자들로 하여금 이의신청과 행정소송이 끊이지 않는 현상을 초래하고 있다. 서귀포시와 한국관광공사의 조세소송인 적용비율에 대한 행정소송에서 대법원에서 “행정처분이 아니다”라는 판결(2001.1.19 98두1468 지방세과세표준액결정 및 적용비율결정처분취소)이 있었지만, 납세자의 측면에서 보면 과거 토지등급에서는 사전에 지역간 필지간 불균형에 대한 이의신청 또는 행정소송을 통하여 구제 받을 수 있었는데 반해 적용비율은 행정처분이 아니므로 종합토지세를 부과해야만 이의신청등을 할 수 있고, 이의신청을 한다고 해도 적용율에 대한 과세표준은 적법하게 되어 구제 받을 수가 없는 문제점이 있다.[9)]

(2) 개별공시지가 없는 토지에 대한 문제

개별공시지가가 없는 토지에 대하여는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법 제10조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 기준으로 적용비율을 산정하도록 하고 있으나 실상은 인근지 지가 또는 모번지의 지가를 활용하는 것이 대부분이며 설상 토지가격비준표를 사용한다고 하더라도 결정 절차상 많은 문제점이 나타나고 있다. 개별공시지가는 20일간의 열람기간, 토지평가위원회 개최, 건설교통부장관 확인신청, 지가고시 및 이의신청 30일간 등 많은 시간이 소요되고 있음에도 불구하고 지가공시법이든 지방세법이든 절차를 간소화하는 내용이 없으며, 특히 법원에서도 지가 결정에 공고가 없으면 무효라고 하는점(대법원 93누19566, ‘94.6.14판결참조)

그리고 수시로 조정하는 시기가 다르다는 점등을 종합해 보면 지가 없는 토지를 산정하여 종합토지세를 부과하는 것 또한 위법성문제가 대두될 것

9) 현재 서귀포시 경우에는 종합토지세 16억에 대한 평균현실화율 34.5%에 비해 높은 적용율(42%)을 적용한다고 대법원에 계류중임

으로 본다. 특히 산정한 지가는 종토세 과세처분에만 사용함으로써 납세자에게는 불이익을 초래할 수 있으며, 특히 대외적으로 공신력이 없어 부과처분에도 문제점으로 대두되고 토지소유자의 이의신청의 기회마저 박탈하는 격으로 문제성이 심각하다.

(3) 개별공시지가 적의 조정시 문제

개별공시지가가 현저하게 높게 결정된 경우 또는 현저하게 낮게 결정된 경우 인근 유사토지의 개별공시지가를 적용하여 산정 하도록 하고 있으나 이는 매우 위험한 것으로 판단된다. 왜냐하면 이미 결정된 개별공시가를 아무런 심의 및 결정 없이 세무공무원 판단으로 조정한다면 전문성과 위법성에 논란이 있을 수 있으며 특히 지방세법 또는 지가공시법에 아무런 규정이 없는 것으로 위법의 가능성도 있다.(대법원 92누 6983 '93. 1.19 판례참조)

(4) 과세표준액이 없는 토지 산정방법상 문제

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

종합토지세 과세표준액 산정방법중 시가 표준액에 대한 산정방법에 대하여 지방세법상 어디에서도 찾아 볼 수가 없다. 특히 토지분할, 신규등록, 과세전환 등의 사유가 발생한 시가표준액이 없는 토지에 대하여 시가표준액 산정방법은 현행 인근지 토지를 참작하여 산정하여 적용비율을 계산하고 과세표준으로 활용하고 있다. 이는 매우 위험한 것으로 과거 사례를 살펴보면 토지등급이 설정되어 있지 않은 토지에 대하여 유사토지의 등급을 적용하여 기준시가를 결정하도록 한 구 소득세법시행규칙은 이 법에 위임근거도 없이 과세요건에 관한 사항을 정한 규정으로 무효이다.(대법원 92누6983 '93.1.19판례참조)라고 판시하고 있다. 이처럼 관련근거는 매우 중요하다고 하겠다. 뿐만 아니라 토지구획정리사업으로 환지가 수반된 경우 종합토지세 과세표준을 어떻게 할 것인가 하는 것도 큰 문제이다. 과거에는 토지등급대신 잠정 등급이 있어 수시로 조정할 수 있었으므로 이런 문제가 없었는데 반해, 현행제도에서는 잠정등급제도가 폐지되므로 인하여 새로운 가번지와 토지의 지목, 품위 또는

정황이 현저하게 달라진 환지를 종전에 과세표준액을 그대로 적용할 경우 문제점이 내포되어 있다.(대법원 92누 5454 '92.12.24판결참조)

3) 과표운영상 문제

(1) 전국합산에 대한 문제

종합토지세는 우리 나라만의 독특한 과세 방법이다[10]. 전국의 토지를 종합합산하여 과세함으로써 응능의 원칙을 통하여 지방재정을 확충하고 있으며 부동산 지가의 안정 등 기대에 부응하고 있다. 전국합산에 따른 세수증가 규모를 살펴보면 <표 3-5> 전국합산으로 인하여 제주도인 경우 3,607백만원이 세수가 증가하고 있다. 이에 반하여 종토세 부과에 따른 착오부과로 인하여 재조정 또는 과오납금 등이 발생으로 납세의무자로 하여금 많은 불편을 초래하고 있는 실정이며 그 규모는 2000년도 제주도 재조정건수 1,248건으로 전체 203천건에 비해 0.6%를 차지하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 3-5> 제주도 전국 종합합산에 따른 세액(누진세액)

(단위 : 천건, 천㎡, 백만원)

구 분	건수	면적	공시지가	과세표준	합산세액	해당세액	증감액
합 계	564	1,222,065	16,163,596	5,154,145	23,084	19,477	3,607
종합합산	313	617,222	8,311,095	2,630,420	13,454	11,093	2,361
별도합산	23	6,303	2,670,161	868,635	4,814	3,568	1,246
분리과세	228	598,540	5,182,340	1,655,090	4,816	4,816	-

(2) 분리과세에 대한 문제

종합토지세는 보유에 대하여 과세해야 함에도 과세형태별로 심한 격차가 일어나고 있다. 분리과세 중 자경 농지 등(0.1%세율)은 종합토지세 전체면적의 47.1% 공시지가 28.5%, 과세표준 28.6%에 비해 세액은 6.4%를 차지

10) 종합토지세는 전국의 모든 토지를 주민등록번호 별로 합산하여 과세하는 세제로서 주민등록번호처럼 개인별 통제가 불가능한 나라에서는 종합토지세 도입이 어렵다.

하고 있어 심한 불균형을 이루고 있으며 개별공시지가 기준으로 10억초과되는 납세자는 112명(1.0%)으로 공시지가로 265,395백 만원(57.7%)이며 종토세부과세액은 83백 만원으로 분리과세(세율 0.1%)에 5.6%를 차지하고 있어 정책적으로 자경 농민에 대한 배려와 비중이 높다보니 재산보유에 대한 심한 불균형을 이루고 있다는 것을 알 수 있다.

<표 3-6> 종합토지세 과세형태별 비중

(단위 : 천㎡, 백만원)

구분	합계	종합	별도	분리과세		
				합계	0.1%	0.3~5%
면적	1,222,065 (100.0%)	617,222 (50.0%)	6,303 (0.5%)	598,540 (49.9%)	576,149 (47.1%)	22,391 (1.8%)
시가	16,163,596 (100.0%0	8,311,095 (51.4%)	2,670,161 (16.5%)	5,182,340 (32.1%)	4,599,171 (28.5%)	583,169 (3.6%)
과세표준	5,154,145 (100.0%)	2,630,420 (51.0%)	868,635 (16.8%)	1,655,090 (32.1%)	1,474,791 (28.6%)	180,299 (3.5%)
세액	26,084 (100.0%)	13,454 (58.3%)	4,814 (20.9%)	4,816 (20.9%)	1,474 (6.4%)	3,342 (14.5%)

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 3-7> 공시지가 단계별 현황(분리과세중 0.1%인 경우)

(단위 : 천㎡, 백만원)

단계별	납세자	면적	공시지가	과세표준	세액	비고
2천만원이하	25,128	50,666	280,432	88,787	89	종합합산시
5천만원이하	23,244	112,765	759,544	240,373	240	- 5,024백만원
1억원이하	14,596	132,899	1,033,229	329,531	329	340.8%증
3억원이하	10,198	150,071	1,611,997	521,529	521	별도합산시
5억원이하	1,106	28,142	412,293	134,798	135	- 4,642백만원
10억원이하	365	20,509	236,281	76,218	76	314.9%증
30억원이하	93	31,878	134,385	42,946	43	
50억원이하	10	13,555	37,553	12,043	12	
50억원초과	9	35,664	93,457	28,566	29	
합계	74,749	576,149	4,599,171	1,474,791	1,474	

(3) 개별공시지가 적용상 문제

지가변동에 대한 적기에 종합토지세 과세표준을 반영해야 함에도 개별공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 하여 6월 30일경에 결정 고시되는데, 종합토지세의 과세기준일은 6월 1일이기 때문에 매년 6월 1일 현재 지가가 결정공시되지 아니하는 때에는 전년도 개별공시지가를 적용하여 과세하도록 하고 있음에 따라 전년도 개별공시지가를 적용하는 문제점과 토지이동에 따른 개별공시지가 없는 토지 산정절차상·지목변경 등으로 지가변동분을 반영하지 못하는 문제점을 갖고 있다. 오랜 과세시점차이로 종합토지세를 부과하는 시점에는 이미 매스컴을 통하여 지가동향을 접하여 전년도 지가를 적용하여 과세하는 과세방법을 이해할 수가 없으며 이에 대한 민원이 끊이지 않고 있는 실정이다. 납세자의 입장에서 보면 당해 년도의 지가를 반영하지 못하는 현재의 법제도는 실로 행정편의주의적인 제도라고 불만을 토로하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4) 개별공시지가 제도상 문제

(1) 토지가격비준표상 문제

공시지가는 건설교통부장관이 고시하는 것이며 개별공시지가는 공시지가 표준지를 기준으로 시장 군수 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지가격비준표상의 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하여 시장·군수·구청장이 고시한 가격이다.

개별공시지가는 지역별, 필지별 특성을 감안하여 토지가격비준표가 작성이 되어야 함에도 그렇지 못하다고 있다. 예)주거지역인 경우 토지형상에 따른 가격배율차이가 최고 10%로 현실감이 떨어지며, 면적에서도 3,300㎡ 기준으로 최소면적인 토지와도 같은 비율을 적용 받고 있어 개별공시지가에 형평성 문제가 대두되고 있다. 또한 중요한 것은 개별공시지가는 평가가격이 아니고 산정가격으로 건설교통부장관이 정한 지침에 의하여 계산을

하였다면 토지의 시가와 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로 단지 개별지가가 시가를 초과하는 사유만으로 그 가격 결정이 위법 하다고 단정할 것은 아니다. 라고 판시하고 있다.(대법원 94누15684. '95.11.21판례참조)

(2) 개별공시지가 조정 시기상의 문제

개별공시가가 업무는 매년 1월 1일을 기준으로 조사하여 6월30일 결정고시를 하고 있으며, "분할·합병 등이 발생한 토지"에 대하여 지가 공시법 시행령제12조의2 제2항에 의거 표3-8처럼 결정고시를 하고 있다. 개별공시지가 수시조정 시기는 현실감에서 떨어지고 있다. 개별공시지가가 변동일자를 기준으로 산정되어야 함에도 표3-8처럼 1월1일~4월 30일 변동기간은 5월1일을 기준으로 산정 8월 31일 고시하고 있어 대부분 조세에서는 고시일을 기준으로 효력발생요건으로 활용하고 있어 많은 문제점을 안고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 3-8> 변동기간별 개별공시지가 산정 기준일

변동기간	기준일	고시일	비고
1월1일~4월30일	5월1일	8월31일	
5월1일~8월31일	9월1일	12월31일	
9월1일~12월31일	1월1일	6월30일	

제4장 부동산 관련 지방세제의 개선방안

제1절 거래 관련세제의 개선

1. 취득세, 등록세 과세 표준 합리화 방안

제3장 거래관련 세제의 과세표준 결정방법의 문제점에서 거론되었지만 개인의 부동산을 취득함에 있어 법인에서 취득한 경우와 개인과 개인의 거래인 경우에서 과세표준이 다르게 결정되고 있음을 세제운영상의 문제화 할 수 있다. 이를 개선하기 위해서는 지방세법 제141조 제5항[11] 규정에 의한 사실상 취득가격 결정 규정을 개정하여 개인의 취득하는 경우에는 시가표준액에 의하도록 하여 개인의 경우에는 법인에서 취득하든 개인에게서 취득하는 경우는 과세표준을 단일화하여야 하고 “현재는 신고가격 또는 신고가격 미달시 시가표준액에 의한다”라고 규정하고 있어 이 또한 적게 신고한 경우에는 상대적으로 적은 세액을 성실신고한자에게는 상대적으로 많은 세금을 납부하는 그리고, 납세자에게 허위의 계약서를 작성케하는 사례를 갖고 있고 사실상 부동산 매매계약도 하고 소유권이전 등기를 하려고 법무사등에 위임하게 되면 세금 관련하의 계약서를 다시 작성케하는 실정이므로 이를 보완키 위해서는 과세표준액을 동일하게하여 세정의 신뢰와 형평성을 유지토록 해야 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

11) 지방세법 제 111조 제 5항. “언제나 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다.”
1. 국가. 지방자치단체 및 자치단체 조합으로 부터의 취득
2. 외국으로 부터의 수입에 의한 취득
3. 판결은 법인장부중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득

2. 취득세 신고 납부자에 대한 혜택부여

취득세는 취득일부터 30일이내에 신고 납부토록하고 신고납부시는 정당한 세율을 적용하고 불이행시는 산출세액의 20%의 가산세율을 적용하여 보통 징수방법에 의하여 부과 고지되고 있는데 이는 신고납부자에 대한 세액감면이 없는 실정이고 미신고납부자에 대하여는 20%의 가산세를 너무 무겁게 부과하고 있다.

취득세 30일내에 신고납부시에는 일정한 세액경감(공제)하는 제도를 도입함이 바람직하다.

제2절 보유과세 관련제도의 개선방안

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1. 건축물 재산세제

1) 일반 상업용 건축물에 대한 세율체계 전환

제주도의 주거용 건축물과 상업용 건축물 현황을 <표 4-1>에서 보면 전체 건축물의 57%가 주거용이고 42%가 상업용 건축물임을 알 수 있다.

<표 4-1>주거용 건축물과 상업용 건축물 면적별 비교

(단위 : ㎡)

구분	2000.3	'99.3	전년동월대비(%)	2000.2	전월대비(%)
계	75,251	20,501	267.06	121,173	△37.89
주거용	42,956	9,141	369.92	106,326	△59.59
상업용	31,256	5,152	506.67	13,208	136.64
기타	1,039	6,280	△158.32	1,639	97.84

자료제공 : 주택과, 『시·군 주택현황』, 2000.3

건물분 재산세의 세율은 건물의 용도별로 차등화되어 있는데 현재 1종에서 7종까지 구분된 건물의 용도중 주거용(1종, 6종, 5종의 일부)에만 0.3%~7%의 누진세율이 적용될 뿐 기타의 일반건축물에 대해서는 0.3%의 정률세율이 적용되고 있는 것을 일반상업용건축물에 대해서도 누진세제를 도입하여 적용해보면 <표 4-2>와 같다.

<표 4-2> 상업용 건축물의 예상 세수추이

(단위 : 천원)

구 분	'99		2000		비고(%)
계	건수	금액	건수	금액	
주 거 용	37,742	1,662	37,742	1,662	
상 업 용	22,754	2,800	22,754	4,573	63%증가

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 현행 감가상각률 체계보완

건물의 구조와 용도에 따라 내용년수와 잔존율을 달리하는 1년 단위의 정액법 감각상각체계를 채택하고 있는 현재의 잔가율 구조는 지방세법상의 감가상각 제도와 비교할 때, 구조 및 용도별 건물자산 내용년수가 너무 길고 잔존가액은 너무 높아 재산세법상의 상각률이 매우 낮아 매년 과세시마다 조세저항이 발생하고 있는 실정이다. 반면에 시멘트 벽돌조나 블록조, 석회 등은 20%정도가 내용년수가 짧은 편이다.

감가상각이 예를 제주시 소재 대유대림아파트 부과사례를 비교해보면 21평의 경우 신축년도가 1992년이어서 1999년에는 잔가율이 0.909이 적용되었는데 2000년에는 0.896이 되어, 기준가액은 3.12% 상승되고(160,000→165,000)되고, 감가상각률은 1.3%감산되어 재산세가 1.82%상승하는 원인이 되고 있다.

건물 구조별 내용년수를 매5년 주기로 현행 1단계 단위 감가상각률을 1%씩 추가 감가토록 하여 현행 문제점을 보완한 건물의 내용년수와 감가

상각률을 현실화 할 수가 있고 건물의 신축가액을 인상하더라도 신축건물을 제외한 기존 과세 대상 건물의 과표준액이 모두 인상되는 것을 최소화하여 신축건물의 시가 표준액과 기존 노후된 건물의 시가표준액이 차별화를 기함으로써 세정불신해소 및 건물과표의 합리성을 제고할 수 있다고 사료된다.

3) 주거용 건축물 세율에 대한 개선방안

주거용 건축물에 대한 세율상 문제점을 개선하는 한 방안으로는 현행 주택누진세율을 7%를 5%로 낮추어 중과대상 재산세 과세대상과 세율을 같게 하여 주택누진세율을 낮춤으로써 조세형평을 제고하여야 할 것이다.

2. 종합토지세 개선방안

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1) 과표현실화 단일화 방안

우선 과표현실화 수준을 단일화하는 것이다. 전국적으로 하기보다는 최소한의 시·군별로 단일화를 추진하되 단일화 3개년 계획을 수립하여 추진한다면 지금처럼 지가가 안정된 시점에 추진하는 것이 가장 바람직하다고 본다. 먼저 제주도의 현재 현실화율별 현황을 모형으로 검토해보면 현실화 35% 3개년계획에 의거 작성한 결과 <표 4-3>참조 매년 3-6%수준으로 인상한다면 2000년도 현실화율 31.9%에서 2003년도에는 현실화율이 35%수준에 도달할 것이라도 생각된다. 과표현실화 및 단일화로 비록 자치단체간 적용비율은 달라도 같은 지역의 적용비율은 같아 민원발생건수가 감소할 것으로 판단되며 적용비율에 따른 문제점을 해결할 수 있을 것이다.

[현실화율 계산하는 공식 : $R-r(1+x)^n$]

· 목표년도의 현실화율 : R

· 당해년도의 현실화율 : r

· 현실화율 시행년도(기간) : n

· 매년 과표인상율 : X

<표 4-3> 현실화율 단일화(35%) 3개년 계획 추진 결과

(단위 : 천㎡, 백만원)

현실화율	면적	공시지가	현실화율 단일화 추진계획(3개년)				과표인상율	
			2000	2001	2002	2003	2001	2003
25.0%	46,478	591,840	147,960	167,471	187,004	207,136	13.2%	10.8%
30.0%	82,056	965,187	289,556	304,966	321,371	337,804	5.3%	16.7%
31.2%	402,510	2,281,675	711,883	739,084	768,742	798,507	3.8%	12.2%
32.0%	95,309	4,654,023	1,489,287	1,535,802	1,582,346	1,628,894	3.1%	9.4%
32.5%	215,068	1,206,058	391,969	425,635	411,164	422,075	8.6%	7.7%
34.0%	49,202	1,839,308	625,365	630,864	636,383	643,754	8.8%	2.9%
35.0%	102,665	1,751,218	612,926	612,908	612,908	612,908	-	-
36.0%	49,257	886,664	319,199	316,522	313,862	310,329	-0.8%	-2.8%
38.0%	69,520	193,588	73,563	71,598	69,665	67,740	-2.7%	-7.9%
40.0%	50,349	383,910	153,564	147,399	140,869	137,358	-4.0%	-12.5%
42.0%	20,813	282,603	118,693	112,186	105,687	98,909	-5.5%	-16.7%

※ 개별공시지가 변동이 없이 계산한 금액임(제주도자체 세액임)

종합토지세 과세표준 단일화(35%)를 추진하여 과세대상별로 나누어 보면 <표 4-4>와 같다.

<표 4-4> 과표 현실화율 단일화 35%추진 결과[12)]

(단위 : 백만원)

구분	2000	인상율	2001	인상율	2002	인상율	2003
종합	11,094	4.9%	11,636	4.7%	12,187	6.7%	13,003
별도	3,568	2.3%	3,650	2.5%	3,742	3.3%	3,867
분리	4,842	2.0%	4,940	3.3%	5,105	5.9%	5,408
합계	19,504	3.7%	20,226	4.0%	21,034	5.9%	22,278

12) 주1) 개별공시지가 변동이 없이 계산한 금액임

제주도의 경우 과세표준 현실화율을 <표 4-5>와 같이 추진하여 과세표준 단일화를 이룰 수 있다.

<표 4-5> 제주도 현실화율 조견표

현실화율	2001	2002	2003
25.0%	28.3%	31.6%	35.0%
30.0%	31.6%	33.3%	35.0%
31.2%	32.4%	33.7%	35.0%
32.0%	33.0%	34.0%	35.0%
32.5%	33.3%	34.1%	35.0%
34.0%	34.3%	34.6%	35.0%
35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
36.0%	35.7%	35.4%	35.0%
38.0%	37.0%	36.0%	35.0%
40.0%	38.4%	36.7%	35.0%
42.0%	39.7%	37.4%	35.0%

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

적용비율 단계폭에 따른 문제점 해결방안으로 1%에서 100%초과까지 조견표를 만들어 적용한다면 해소될 수 있을 것이다.(현실화 추진 과표인상율 <표 4-5>공식참조)

2. 지방세법 등에 대한 개선방안

종합토지세 과세표준액에 대하여는 명확하게 표현할 필요가 있다. 먼저, “1995년도 현재 현저하게 차이가 나는 토지”를 “차이가 나는 토지”로, 개별공시지가 없는 토지범위와 지가결정 방법 그리고 절차간소화를 명시하였고, 적용비율산정 방법을 명시하여 과세표준액이 없는 토지에 대하여는 평균현실화율이 적용하고 인근유사토지에 비해 현저하게 차이가 나는 경우에는

인근유사토지의 적용비율을 적용할 수 있도록 하였다. 개별공시지가가 현저하게 높게 또는 낮게 결정된 경우에는 지가공시법 제10조의 4규정에 의한 개별공시지가를 정정한 후 종합토지세 적용비율에 적용하도록 해야 한다. (부과후 추징 또는 과오납환부 조치)

3. 과세표준 운영상 개선

종합토지세는 전국합산으로 인하여 지방재정 확충에 기여하고 있다. 하지만 전국합산으로 인한 세액재조정이 불가피하여 납세자의 불편을 초래하는 것 또한 사실이다. 이러한 장단점을 해결하기 위하여 먼저 전국 온라인된 통계·체납 시스템을 이용하여 전국합산대상자관리프로그램을 개발 변동분에 대하여 자치단체별로 입력을 하면 납세자의 형태별 과세표준액을 산출할 수 있도록 하여 그 즉시 고지서를 정정고지 할 수 있도록 해야 할 것이다.

분리과세중 자경농지(0.1%)에 대하여도 재검토할 필요가 있다. 제주도인 경우 공시지가 기준으로 50억 초과하는 납세자가 9명이며 공시지가가액이 무려 934억원인데 반해 납부세액은 29백만원 보유과세 형평차원에서 너무 심한 것이 아닌가 한다. 개선방안으로 과세표준액을 감하고 세율을 단계별 누진세율을 적용하는 방법이다. 제주도의 분리과세를 적용해 보면 분리과세(0.1%)중 과세표준액을 75%감하고 세율을 종합합산세율의 1/2를 적용하고 과표단계를 최고 50억 초과에서 10억 초과로 하고 분리과세 14억에서 23억원으로 9억정도 인상될 것으로 보인다. <표 4-6참조> 즉 단계별 분리과세 세율을 적용하는데 목적이 있다.

당해 년도 공시지가를 활용하기 위하여는 과세기준일을 “6월 1일”에서 “7월1일”로 변경하는 것으로 그로 인한 소유권 변동내용등이 어려움이 있다고 하겠지만 이 문제점은 등기 전산화 추진으로 법무부와 협의 전산자료를 활용하는 방안을 모색할 필요가 있다. 또한 토지이동 등은 지적전산망 자료를 활용하고 주소는 주민전산망, 개별공시지가는 지가전산망을 활용한다면

제주대학교 중앙도서관

가능하리라고 본다. 개별공시지가에 대하여는 지가 공시법에 수시 조정시기를 사유 발생시 조정할 수 있도록 하고 조정 절차도 간소화할 필요가 있다.

<표 4-6> 제주도 자경농지에 대한 산출예시

(단위 : 명, 천㎡, 백만원)

단계별	납세자	면적	현행세액	과표의 75%	종합합산1/2세율
2천만원이하	59,714	261,361	560	420	420
5천만원이하	11,531	152,570	464	348	638
1억원이하	2,715	52,442	244	183	471
3억원이하	715	35,079	136	102	378
5억원이하	46	16,354	23	18	101
10억원이하	15	17,959	14	10	78
10억원초과	12	40,384	33	25	263
합계	74,749	576,149	1,474	1,106	2,348

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4. 개별공시지가 제도에 대한 개선방안

1) 토지가격비준표상 문제점에 대하여

토지가격비준표는 전국 공통 및 자치단체별·도시지역별 공통적으로 산정 적용하고 있다. 토지비준표가 개별공시지가를 산정시 매우 중요한 점을 감안하여 매년 조사를 하여 자치단체장이 자치단체별·동별·지역별 등 폭넓게 고시하는 방안을 검토해야 할 것이다. 또한 개별공시지가가 없는 토지에 대하여는 사유 발생시 즉시 할 수 있도록 하고 그 방법과 절차를 간소화할 수 있도록 관련법을 개정해야 할 것이다.

2) 개별공시지가 산정상 문제점에 대하여

개별공시지가는 매우 중요한 업무중의 하나이다. 그러므로 전문성이 필요하며, 전문성을 위하여 지적 또는 세무 등 전문분야에서 담당하는 것 또한 바람직하다고 하겠다. 그리고 공시지가(표준지)를 확대하는 것은 예산을 수반하기 때문에 국가 표준지, 도 표준지, 시·군 표준지를 구분하여 관리하고 비교표준지제도를 시행하여 각종보상시 감정한 가액을 참작하여 활용하여 활용하는 방안도 모색할 필요가 있다. 표준지를 구분하는 이유는 건설교통부에서 발표하는 지가 변동율과 표준지 및 개별공시지가 산정후 변동율이 차이가 나는 현상이 있기 때문이다.

또한 매년 개별공시지가는 7. 1일 확정(고시)되고 종합토지세는 6. 1일을 과세기준일로 하고 있어 매년 10월에 부과되는 종합토지세가 전년도 개별공시지가로 부과되다보니 지가가 전년도에는 인상되고 당해 년도에는 낮추어 졌는데도 세금이 인상되는 등 문제점이 있다. 이는 개별공시지가 확정일을 매년 6. 1일로 변경 또는 종합토지세 과세기준일을 7. 1일로 변경하여 일치하는 것이 바람직하다.

제주대학교 중앙도서관

제5장 설문조사 분석

본 설문조사의 목적은 부동산관련 지방세제의 개선방안에 대하여 현행제도의 문제점과 개선방안이 무엇인지를 검토하는데 있다.

제1절 조사설계

가. 제주지역 지방자치단체에서 실무전문집단으로서 각 시·군청 세무담당 공무원들을 대상으로 하고 지방세와 직접적인 연관을 갖고 있는 세무사· 회계사·법무사 등을 표본으로 하여 조사하였다.

나. 조사대상자로서 각 지방자치단체의 지방세담당 공무원 전원을 조사대상으로 하고 세무사, 회계사, 법무사 등은 표본으로 조사 하였다.

다. 본 설문조사는 지방세업무를 담당하고 있는 공무원 116명과 회계사, 세무사, 법무사 27명, 기타 28명을 합하여 133명이다.

제2절 설문조사의 방법 및 분석

1. 설문조사의 분석방법

첫째, 부동산관련 지방세제에 대한 일반적인 인식 차이를 알아보기 위하여 빈도분석을 실시하였다.

둘째, 부동산관련 지방세제에 대한 응답자의 일반적 사항에 대한 인식 차

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이를 알아보기 위하여 교차분석(χ^2 검증)과 독립표본 T 검정(Independent T-test)와 일원분산분석(One-Way ANOVA)을 실시하였다.

위의 모든 통계분석은 SPSS WINDOWS 10.0을 사용하여 분석하였다.

1) 응답자의 일반적 사항에 대한 분석

부동산 지방세제에 대하여 문제점과 개선방안을 설문 분석하기 위하여 공무원 116명과 세무·회계·법무사 27명등 명에 대하여 설문조사 하였고 이들 응답자에 대하여 일반적 사항에 대하여 분석하여 보면 <표 5-1>과 같다.

<표 5-1> 응답자의 일반적 사항

구 분		빈도(명)	백분율(%)
성별	남자	124	71.7
	여자	48	27.7
	무응답	1	.6
연령	30세 이하	30	17.3
	31~40세	120	69.4
	41~50세	21	12.1
	무응답	2	1.2
직업	공무원(세무직)	64	37.0
	공무원(행정직)	23	13.3
	공무원(기타)	29	16.8
	회계, 세무, 법무사	27	15.6
	직장인	20	11.6
	자영업	2	1.2
	기타	6	3.5
	무응답	2	1.2
경력	1년 미만	20	11.6
	1년 이상 ~ 5년 미만	87	50.3
	5년 이상 ~ 10년 미만	53	30.6
	10년 이상 ~ 20년 미만	8	4.6
	20년 이상	1	.6
	무응답	4	2.3

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

구 분		빈도(명)	백분율(%)
학력	고졸 이하	14	8.1
	전문대졸	48	27.7
	대졸	101	58.4
	대학원 이상	9	5.2
	무응답	1	.6
지방세 납부 경험	있다	126	72.8
	없다	46	26.6
	무응답	1	.6
합 계		173	100.0

<표 5-1> 응답자의 일반적 사항에 대하여 살펴보면 남자가 71.7%로 여자의 27.7%보다 많은 응답을 보였다. 연령별로는 31~40세가 69.4%로 가장 많았고 17.3%는 30세 이하, 12.1%는 41~50세로 나타났다. 직업별로는 공무원(세무직)이 37.0%로 가장 많았고 공무원(기타)이 16.8%, 회계·세무·법무사가 15.6%로 나타났다. 경력별로는 1년 이상~5년 미만이 50.3%로 가장 많았고 30.6%는 5년 이상~10년 미만으로 나타났다. 학력은 대졸이 58.4%, 전문대졸이 27.7%로 응답하였고 지방세 납부 경험에 대해서는 있다가 72.8%, 없다가 26.6%로 대체로 지방세 납부 경험이 있는 것으로 나타났다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. 지방세에 대한 인식

설문자에 대하여 지방세에 대하여 알고 있는지를 지방세 중 취득세와 등록세 제도를 알고 있는지와 취득세 과세표준 결정방법에 대하여 알고 있는지를 직업별, 근무경력별, 지방세 납부 경험에 따라 나누어 본 결과 <표 5-2>와 같다.

<표 5-2> 지방세에 대한 인지도

구 분			명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t
지방세 인지도	직업 (N=143)	공무원	116	3.67	.81	-2.084*
		회계/세무/법무사	27	4.04	.85	
	경력 (N=116)	5년 미만	77	3.58	.82	-1.655
		5년 이상	39	3.85	.78	
	납부경험 (N=172)	있다	126	3.70	.83	2.144*
		없다	46	3.39	.83	
취득세와 등록세 인지도	직업 (N=143)	공무원	116	3.59	.72	-2.569*
		회계/세무/법무사	27	4.00	.88	
	경력 (N=116)	5년 미만	77	3.47	.68	-2.542*
		5년 이상	39	3.82	.76	
	납부경험 (N=172)	있다	126	3.70	.78	3.118**
		없다	46	3.28	.75	
과세표준 결정방법 인지도	직업 (N=141)	공무원	114	3.50	.91	-1.606
		회계/세무/법무사	27	3.81	.92	
	경력 (N=114)	5년 미만	76	3.36	.90	-2.442*
		5년 이상	38	3.79	.87	
	납부경험 (N=170)	있다	124	3.63	.88	3.758**
		없다	46	3.04	.97	

*p<.05, **p<.01

5점:아주 잘 알고 있다, 4점:잘 알고 있다, 3점:알고 있다, 2점:모른다, 1점:전혀 모른다

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

지방세에 대한 인식을 살펴보기 위해 우선 지방세에 대하여 어느 정도 알고 있는지 살펴보았다. <표 5-2>를 살펴보면 부동산관련 지방세(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세 등)에 대한 인지도에 대하여 공무원은 3.67점, 회계/세무/법무사는 4.04점으로 공무원 보다 회계/세무/법무사가 지방세에 대하여 더 많이 알고 있는 것으로 나타났다. 또한 지방세 납부 경험에 따라서도 납부 경험이 있는 경우가 3.70점으로 경험이 없는 경우의 3.39점 보다 높게 나타났다.

부동산 거래세제인 취득세와 등록세에 대한 인지도에 대하여 살펴보면 직업별로 회계/세무/법무사가 4.00점으로 공무원의 3.59점 보다 높게 나타났

으며 경력별로 5년 이상이 3.82점으로 5년 미만의 3.47점 보다 높게 나타났다 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우가 3.70점으로 경험이 없는 경우의 3.28점 보다 높게 나타났다. 즉, 취득세와 등록세에 대하여 직업별로 회계/세무/법무사가 경력별로는 5년 이상, 지방세 납부 경험이 있는 경우가 취득세와 등록세에 대하여 더 많이 알고 있는 것으로 나타났다.

취득세와 등록세의 과세표준 결정방법에 대한 인지도에 대하여 살펴보면 경력별로 5년 이상이 3.79점으로 5년 미만의 3.36점 보다 높게 나타났고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우가 3.63점으로 경험이 없는 경우의 3.04점 보다 높게 나타났다.

3. 현행과세표준 결정 방식에 대한 인식

현행 취득세와 등록세 과세표준 결정방식이 적합여부를 알아보기 위하여 직업별, 경력별, 지방세 납부경험별로 확인해본 결과 <표 5-3>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 5-3> 현행과세표준 결정방식에 대한 적합성

구 분		명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t
직업 (N=142)	공무원	115	2.79	1.09	1.692
	회계/세무/법무사	27	2.41	.97	
경력 (N=115)	5년 미만	76	2.61	1.08	-2.625**
	5년 이상	39	3.15	1.01	
납부경험 (N=171)	있다	126	2.71	1.00	-.388
	없다	45	2.78	1.20	

**p<.01

5점:매우 적합하다, 4점:적합하다, 3점:보통이다 2점: 적합하지 않다, 1점:매우 적합하지 않다

현행 과세표준 결정 방식에 대하여 살펴보면 아래 <표 5-3>와 같이 현행 과세표준 결정 방식에 대한 적합성에 대하여 경력별로 5년 이상이 2.44점, 5년 미만이 1.93점으로 나타났다. 즉, 직업과 경력, 납부 경험에 구분없이 대체로 현행 과세표준 결정방식이 적합하지 않다라는 응답이 많았다는 것을 알 수 있어 현행제도 개선이 있어야 된다고 보아진다.

취득세와 등록세의 과세표준 결정방식이 적합하지 않다면 그 이유에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 나누어 보면 <표 5-4>와 같은 결과를 얻을 수 있다.

<표 5-4> 적합하지 않다면 그 이유

구 분		다르게 적용	과세표준이 다름	해석이 다름	추상적으로 규정	기타	전체	χ^2
직업 (N=79)	공무원	23	8	13	7	7	58	9.400
		39.7%	13.8%	22.4%	12.1%	12.1%	100.0%	
	회계/세무/법무사	14	5	1	1	-	21	
		66.7%	23.8%	4.8%	4.8%	-	100.0%	
근무 경력 (N=58)	5년 미만	14	7	10	7	5	43	5.378
		32.6%	16.3%	23.3%	16.3%	11.6%	100.0%	
	5년 이상	9	1	3	-	2	15	
		60.0%	6.7%	20.0%	-	13.3%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=93)	있다	29	12	14	12	6	73	2.549
		39.7%	16.4%	19.2%	16.4%	8.2%	100.0%	
	없다	11	3	3	1	2	20	
		55.0%	15.0%	15.0%	5.0%	10.0%	100.0%	

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

적합하지 않다면 그 이유에 대하여 직업, 근무경력, 지방세 납부 경험에 관계없이 과세표준이 취득대상에 따라 다르게 적용되기 때문이라는 응답이 많았다.

이는 취득세·등록세 과세표준 결정방식이 서로 다르게 적용된다고 보고

있으며 이는 취득자에 따라 또는 취득방법에 따라 다른 취득세·등록세 과세표준 결정방식에 문제가 있음을 보여주고 있다.

현행 취득세·등록세 과세표준 결정 개선방안에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험에 따라 나누어 보면 <표 5-5>와 같은 결과를 얻을 수 있었다

<표 5-5> 과세표준 결정 개선방안

구 분		개인 취득, 개별공시지가	법인 취득, 개별공시지가	모두 개별공시지가	별도로 공시하는 금액	기타	전체	χ^2
직업 (N=73)	공무원	4	4	22	19	4	53	14.132**
		7.5%	7.5%	41.5%	35.8%	7.5%	100.0%	
	회계/세무/법무사	-	-	18	2	-	20	
		-	-	90.0%	10.0%	-	100.0%	
근무 경력 (N=53)	5년 미만	3	2	19	14	1	39	7.855
		7.7%	5.1%	48.7%	35.9%	2.6%	100.0%	
	5년 이상	1	2	3	5	3	14	
		7.1%	14.3%	21.4%	35.7%	21.4%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=85)	있다	6	4	36	18	4	68	1.878
		8.8%	5.9%	52.9%	26.5%	5.9%	100.0%	
	없다	-	1	9	6	1	17	
		-	5.9%	52.9%	35.3%	5.9%	100.0%	

**p<.01

현행 취득세와 등록세 과세표준 결정에 대한 개선방안에 대하여 직업별로 개인·법인 상관없이 모두 과세표준을 개별공시지가 금액으로 하여야 한다에 대하여 공무원은 41.5%인데 반하여 회계/세무/법무사는 90.0%로 응답에 차이를 보였다. 근무경력과 지방세 납부경험에 따라서는 대체로 과세표준을 개별공시지가 금액으로 하여야 한다는 응답이 많은 것으로 나타났다.

이는 과세표준 결정방식을 일원화(개별공시지가 또는 시장·군수 결정고

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

시 금액)하여 취득세·등록세 과세표준 결정방식을 개선해야 한다는 다수의 의견이다.

4. 취득세 신고납부 제도에 대한 인식

취득세 신고 납부 제도에 대하여 알고 있는지를 알아보기 위하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 나누어 보면 <표 5-6>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 5-6> 취득세 신고납부 제도에 대한 인지도

구 분		명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t
직업 (N=143)	공무원	116	3.76	.78	.794
	회계/세무/법무사	27	3.63	.69	
경력 (N=116)	5년 미만	77	3.69	.75	-1.377
	5년 이상	39	3.90	.82	
납부경험 (N=172)	있다	126	3.75	.75	2.841**
	없다	46	3.37	.83	

**p<.01

5점:아주 잘 알고 있다, 4점:잘 알고 있다, 3점:알고 있다, 2점:모른다, 1점:전혀 모른다

취득세 신고납부 제도에 대한 인지도에 대하여 살펴보면 직업에 따라서 공무원은 3.76점, 회계/세무/법무사는 3.63점으로 차이 없이 대체로 잘 알고 있는 것으로 나타났다. 경력별로도 큰 차이 없이 대체로 알고 있다는 응답이 많았으나 지방세 납부 경험에 따라 경험이 있는 경우가 3.75점으로 경험이 없는 경우의 3.37점 보다 높게 나타났다.

이는 응답자 대부분이 취득세 신고 납부 제도에 대하여 알고 있음을 알 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

취득세 신고 납부 제도에 있어서 현행 신고 납부기한 30일 기한이 어떤지를 알아보기 위하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험에 따라 나누어 본 결과 <표 5-7>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 5-7> 알고 있을 경우, 신고납부 기한에 대한 인식

구 분		적당하다	그저 그렇다	짧다	전체	χ^2(p)
직업 (N=143)	공무원	56	15	45	116	8.468*
		48.3%	12.9%	38.8%	100.0%	
	회계/세무/법무사	5	4	18	27	
		18.5%	14.8%	66.7%	100.0%	
근무 경력 (N=116)	5년 미만	30	13	34	77	8.580*
		39.0%	16.9%	44.2%	100.0%	
	5년 이상	26	2	11	39	
		66.7%	5.1%	28.2%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=172)	있다	56	15	55	126	2.731
		44.4%	11.9%	43.7%	100.0%	
	없다	17	10	19	46	
		37.0%	21.7%	41.3%	100.0%	

*p<.05

취득세 신고납부 제도에 대하여 알고 있을 경우 신고납부 기한에 대하여 알고 있을 경우 신고납부 기한에 대한 인식에 대하여 살펴보면 직업별로 공무원은 48.3%가 적당하다고 가장 많이 응답하였으나 회계/세무/법무사는 66.7%가 짧다라고 응답하여 응답에 차이를 보였다. 근무경력별로는 5년 미만은 44.2%가 짧다라고 응답한 반면 5년 이상은 66.7%가 적당하다라고 응답하여 차이를 보였다. 지방세 납부경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 적당하다가 44.4%인 반면 없는 경우는 41.3%가 짧다라고 응답하였으나 통계적으로 유의한 차이는 없었다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이는 현행 취득세 신고 납부기한이 30일이 대부분 짧다라는 인식을 하고 있음을 알 수 있다.

취득세 신고 납부 기한이 대부분 짧다라고 하고 있으므로 이를 개선하기 위하여 신고납부기한이 적당한 기한을 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험에 따라 설문 분석하여 본 결과 <표 5-8>과 같다.

<표 5-8> 기한이 짧다고 생각할 경우 적당한 기한

구 분		90일 이상	90일~70일	70일~60일	60일~45일	45일 이하	전체	χ^2
직업 (N=63)	공무원	5	7	11	19	3	45	1.125
		11.1%	15.6%	24.4%	42.2%	6.7%	100.0%	
	회계/세무/법무사	1	4	4	7	2	18	
		5.6%	22.2%	22.2%	38.9%	11.1%	100.0%	
근무 경력 (N=45)	5년 미만	5	6	9	12	2	34	3.952
		14.7%	17.6%	26.5%	35.3%	5.9%	100.0%	
	5년 이상	-	1	2	7	1	11	
		-	9.1%	18.2%	63.6%	9.1%	100.0%	
지방세 납부경험 (N=74)	있다	4	9	16	22	4	55	4.452
		7.3%	16.4%	29.1%	40.0%	7.3%	100.0%	
	없다	4	5	3	6	1	19	
		21.1%	26.3%	15.8%	31.6%	5.3%	100.0%	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

기한이 짧다고 생각할 경우 적당한 기한에 대하여는 직업별로 공무원은 42.2%, 회계/세무/법무사는 38.9%가 60일~45일이라고 응답하였고 근무경력, 지방세 납부 경험에 따라서도 대체로 60일~45일이라고 응답하였다.

이는 대체로 기하니 짧으므로 45일~60일 정도 기한을 늘리고 이기한 동안에 과세권자가 납세자에게 과세사실을 통지(사전예고)등을 하여야 한다는 결론을 얻을 수 있다.

5. 세액공제 신설에 대한 인식

현행 취득세 신고납부의 경우 30일이내에 신고와 납부가 동시에 이루어져야 하고 이를 이행하지 아니한 경우 가산세(벌칙)만 부과되고 있는 실정이어서 신고 납부자에 대한 혜택부여 차원에서 세액공제제도 신설에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 설문분석하여 나누어 보면 <표 5-9>와 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 5-9> 세액공제제도 신설에 대한 인식

구 분		신설 필요	신설 필요 없음	기타	전체	χ^2
직업 (N=141)	공무원	92	17	6	115	2.538
		80.0%	14.8%	5.2%	100.0%	
	회계/세무/법무사	24	2	-	26	
		92.3%	7.7%	-	100.0%	
근무 경력 (N=115)	5년 미만	62	10	4	76	.471
		81.6%	13.2%	5.3%	100.0%	
	5년 이상	30	7	2	39	
		76.9%	17.9%	5.1%	100.0%	
지방세 납부경험 (N=170)	있다	101	16	7	124	1.670
		81.5%	12.9%	5.6%	100.0%	
	없다	34	7	5	46	
		73.9%	15.2%	10.9%	100.0%	

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

취득세 신고납부 기한내 신고 납부할 경우 국세인 상속·증여세 등과 같이 세액공제(감면)하는 제도 신설에 대한 인식에 대하여 직업별로 공무원은 80.0%, 회계/세무/법무사는 92.3%가 신설이 필요하다라고 응답하여 직업에 관계없이 거의 모든 사람들이 세액공제제도의 신설을 원하고 있는 것으로 나타났다. 근무경력에 따라서는 5년 미만이 81.6%, 5년 이상은 76.9%가 신

설이 필요하다라고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 81.5%, 경험이 없는 경우는 73.9%가 신설이 필요하다라고 응답하였다. 따라서 응답자들의 거의 대부분은 세액공제제도 신설의 필요성을 절실히 느끼고 있는 것으로 나타났다.

이는 현행 신고 납부 방식에 있어서 가산세 제도만 있어 납세자에 대한 혜택부여가 없다는 문제를 대부분이 인식하면서 신고납부자에 대하여는 세액공제를 통한 혜택부여가 이루어져야 한다는 것이다.

취득세 신고납부시 신고납부자에 대한 혜택부여를 세액공제할 경우 이에 대하여 적당한 공제범위를 직업별, 근무경력별, 납부경험별로 설문분석하여 나누어 보면<표 5-10>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 5-10> 세액공제 신설시 그 범위

구 분		산출세액의 20%이상	산출세액의 20%~15%	산출세액의 15%~10%	산출세액의 10%~5%	산출세액의 5%이하	전체	χ^2(p)
직업 (N=115)	공무원	7	10	22	42	10	91	8.572 (.073)
		7.7%	11.0%	24.2%	46.2%	11.0%	100.0%	
	회계/세무/법무사	-	-	11	12	1	24	
		-	-	45.8%	50.0%	4.2%	100.0%	
근무경력 (N=91)	5년 미만	4	6	16	28	7	61	.899 (.925)
		6.6%	9.8%	26.2%	45.9%	11.5%	100.0%	
	5년 이상	3	4	6	14	3	30	
		10.0%	13.3%	20.0%	46.7%	10.0%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=134)	있다	6	9	28	48	9	100	2.089 (.719)
		6.0%	9.0%	28.0%	48.0%	9.0%	100.0%	
	없다	3	5	11	13	2	34	
		8.8%	14.7%	32.4%	38.2%	5.9%	100.0%	

세액 공제제도 신설필요시 그 범위에 대하여 직업별로 공무원은 46.2%, 회계/세무/법무사는 50.0%가 산출세액의 10%~5%가 적당하다라는 인식을

하고 있었다. 근무경력별로는 5년 미만은 45.9%, 5년 이상은 46.7%가 10%~5%라고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서도 납부 경험 유무에 관계없이 산출세액의 10%~5%가 적당하는 인식이 많았다.

이는 취득세 신고납부자에 대한 혜택부여를 세액공제로 하고 이에 대하여는 산출세액의 10~5%를 공제하여 신고납부자에 대한 인센티브형식의 혜택을 부여하여야 한다는 것이다.

6. 재산세와 종합토지세에 대한 인식

부동산 지방세중 보유과세인 재산세와 종합토지세 제도에 대하여 알고 있는지를 설문하여 직업별, 근무경력별, 납부경험별로 나누어 분석하여 본 결과 <표 5-11>과 같다.

<표 5-11> 재산세와 종합토지세에 대한 인지도

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

구 분		명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t
직업 (N=142)	공무원	115	3.60	.71	-.436
	회계/세무/법무사	27	3.67	.73	
경력 (N=115)	5년 미만	76	3.46	.70	-3.042**
	5년 이상	39	3.87	.66	
납부경험 (N=171)	있다	126	3.56	.71	2.256*
	없다	45	3.27	.81	

*p<.05, **p<.01

5점 : 아주 잘 알고 있다, 4점 : 잘 알고 있다, 3점 : 알고 있다, 2점 : 모른다, 1점 : 전혀 모른다

현행 부동산 지방세 중 보유과세인 재산세와 종합토지세에 대한 인지도에 대하여 직업별로는 공무원이 3.60점, 회계/세무/법무사는 3.67점으로 큰 차이 없이 대체로 알고 있는 것으로 나타났다. 경력별로 5년 이상이 3.87점

으로 5년 미만의 3.46점 보다 높게 나타나 5년 이상의 경력자들이 재산세와 종합토지세에 대한 인지도가 높은 것으로 나타났다. 지방세 납부 경험에 따라서는 납부 경험이 있는 경우가 3.56점으로 경험이 없는 경우의 3.27점 보다 높게 나타나 역시 납부 경험이 있는 경우가 없는 경우보다 재산세와 종합토지세에 대한 인지도가 높은 것으로 나타났다.

이는 설문 응답자 대부분은 부동산 지방세중 보유과세인 재산세와 종합토지세 제도를 알고 있음을 알 수 있다.

건축물 재산세 부과에 있어서 주택과 일반 건축물과의 세율 체계가 다르게 되어 있어 이에 대하여 알고 있는지를 직업별, 근무경력별, 납부경험별로 설문분석하여 나누어 보면 <표 5-12>와 같다.

<표 5-12> 주택과 일반건축물 세율 차등 적용에 대한 인지도

구 분		명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t
직업 (N=142)	공무원	115	3.33	.87	-.601
	회계/세무/법무사	27	3.44	.97	
경력 (N=115)	5년 미만	77	3.23	.84	-1.719
	5년 이상	38	3.53	.89	
납부경험 (N=171)	있다	125	3.27	.90	1.728
	없다	46	3.00	.94	

5점:아주 잘 알고 있다, 4점:잘 알고 있다, 3점:알고 있다, 2점:모른다, 1점:전혀 모른다

현행 재산세 세율 중 주택과 일반건축물 세율을 달리 적용하고 있는 제도에 대한 인지도에 대하여 직업에 따라서 공무원은 3.33점, 회계/세무/법무사는 3.44점으로 차이 없이 대체로 잘 알고 있는 것으로 나타났다. 경력에 따라서는 5년 미만이 3.23점, 5년 이상이 3.53점으로 5년 이상의 점수가 높게 나타났으나 통계적으로는 차이를 보이지 않았다. 납부 경험에 따라서도 경험이 있는 경우는 3.27점, 경험이 없는 경우는 3.00점으로 납부 경험 유무

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

에 관계없이 대체로 어느 정도 알고 있는 것으로 나타났다.

이는 응답자 대부분이 현행 재산세 중 건축물에 있어서 용도에 따라 세율체계가 다르다는 것을 알고 있음을 의미하고 세율체계가 다르다는 것은 재산세제도의 문제점임을 알 수 있다.

주택과 일반건축물의 세율체계를 달리하고 있어 이를 개선할 필요성이 있는지를 직업별, 근무경력별, 납부경험에 따라 설문분석하여 나누어 보면 <표 5-13>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 5-13> 주택과 일반건축물에 대한 세율 차등 적용에 대한 인식

구 분		동일한 세율 적용	동일한 세율적용 필요성있음	개선할 필요 있다	그저 그렇다	모르겠다	전체	χ^2
직업 (N=116)	공무원	22	33	25	11	3	94	2.801
		23.4%	35.1%	26.6%	11.7%	3.2%	100.0%	
	회계/세무/법무사	8	7	6	1	-	22	
		36.4%	31.8%	27.3%	4.5%	-	100.0%	
근무 경력 (N=94)	5년 미만	15	23	17	6	1	62	2.361
		24.2%	37.1%	27.4%	9.7%	1.6%	100.0%	
	5년 이상	7	10	8	5	2	32	
		21.9%	31.3%	25.0%	15.6%	6.3%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=127)	있다	26	32	29	8	2	97	3.318
		26.8%	33.0%	29.9%	8.2%	2.1%	100.0%	
	없다	4	13	8	4	1	30	
		13.3%	43.3%	26.7%	13.3%	3.3%	100.0%	

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

주택과 일반건축물에 대한 현행 재산세 세율을 달리함에 대한 인식에 대하여 직업별로 공무원은 35.1%가 동일한 세율을 적용할 필요성이 있다라고 가장 많이 응답한 반면 회계/세무/법무사는 동일한 세율을 적용하여야 한다고 36.4%가 응답하여 회계/세무/법무사가 동일 세율 적용에 대하여 더욱 긍정적이었으나 통계적으로 유의한 결과는 아니었다. 근무경력에 따라서는

동일한 세율을 적용할 필요가 있다에 대하여 5년 미만은 37.1%, 5년 이상은 31.3%가 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 33.0%, 없는 경우는 43.3%가 응답하여 대체로 동일한 세율을 적용해야 한다는 의견이 많았다. 이는 현행 주택과 일반건축물의 세율을 달리함은 문제가 많음을 시사하면서 현행제도를 개선해야 한다는 의견이 대부분임을 알 수 있으므로 현행제도를 개선해 나가야 함이 바람직하다.

7. 종합토지세 과세표준 적용비율에 대한 인식

종합토지세 과세표준 결정 방식에서 현행 공시지가×적용비율이 각 필지마다 다르고 지방자치단체별로 다르게 적용되고 있어 이를 단일화 등 개선방안에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 설문분석하여 나누어 본 결과 <표 5-14>와 같다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 5-14> 종합토지세 과세표준 적용비율의 단일화 필요성에 대한 인식

구 분		그렇다	현행제도 바람직	보통이다	전체	χ^2
직업 (N=142)	공무원	85	24	7	116	.238
		73.3%	20.7%	6.0%	100.0%	
	회계/세무/ 법무사	19	6	1	26	
		73.1%	23.1%	3.8%	100.0%	
근무 경력 (N=116)	5년 미만	56	16	5	77	.090
		72.7%	20.8%	6.5%	100.0%	
	5년 이상	29	8	2	39	
		74.4%	20.5%	5.1%	100.0%	
지방세 납부 경험 (N=171)	있다	89	25	12	126	1.972
		70.6%	19.8%	9.5%	100.0%	
	없다	27	11	7	45	
		60.0%	24.4%	15.6%	100.0%	

종합토지세 과세표준 적용 비율 단일화의 필요성에 대하여 직업에 따라서 공무원은 73.3%, 회계/세무/법무사는 73.1%가 그렇다라고 응답하여 압도적으로 종합토지세 과세표준 적용비율의 단일화의 필요성을 인식하고 있는 것으로 나타났다. 근무경력별로는 5년 미만은 72.7%, 5년 이상은 74.4%가 그렇다라고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 74.4%, 없는 경우는 60.0%가 그렇다라고 응답하여 단일화의 필요성을 대체로 느끼고 있었다. 이는 현행 종합토지세 과세표준 결정방식의 적용비율이 각 자치단체별·필지별 다르다는 것은 문제가 있으므로 이를 개선하여 단일화 시켜야 한다는 것이다.

종합 토지세 부과시 과세기준일이 매년 6.1일로 하고 있어 종합토지세 부과 (매년 10월)는 직전년도 개별공시지가를 적용하고 있어 이를 개선함이 어떠한지를 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 설문분석하여 나누어 본 결과 <표 5-15>와 같다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 5-15> 종합토지세 적용율산정시 전년도 공시지가 사용에 대한 인식

구 분		개선 필요	개선 필요 없음	보통 이다	전체	χ^2
직업 (N=140)	공무원	97	12	7	116	1.292
		83.6%	10.3%	6.0%	100.0%	
	회계/세무/법무사	19	2	3	24	
		79.2%	8.3%	12.5%	100.0%	
근무 경력 (N=116)	5년 미만	64	8	5	77	.087
		83.1%	10.4%	6.5%	100.0%	
	5년 이상	33	4	2	39	
		84.6%	10.3%	5.1%	100.0%	
지방세 납부경험 (N=169)	있다	99	13	12	124	3.239
		79.8%	10.5%	9.7%	100.0%	
	없다	32	4	9	45	
		71.1%	8.9%	20.0%	100.0%	

종합토지세 적용율 산정시 전년도 공시지가 사용에 대한 인식에 대하여 직업별로는 공무원은 83.6%, 회계/세무/법무사는 79.2%가 개선이 필요하다라고 응답하여 거의 모든 사람들이 개선이 필요하다라는 인식을 하고 있었다. 근무경력별로는 5년 미만은 83.1%, 5년 이상은 84.6%가 개선이 필요하다라고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 79.8%, 없는 경우는 71.1%가 개선이 필요하다라고 응답하여 대체로 종합토지세 적용율 선정시 전년도 공시지가 사용에 대한 개선의 필요성이 요구되고 있는 것으로 나타났다. 이는 종합토지세 과세기준일 변경 또는 개별공시지가 확정(공고)일 등을 변경해서 당해년도 개별공시지가를 이용하여 종합토지세를 부과하여야 한다는 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제6장 결　　론

우리 나라에서는 부동산활동에 따르는 조세를 과세권의 주체에 따라 국세와 지방세로 구분하여 과세하고 있는데, 부동산은 그 자신이 가지는 자연적 특성상 지방자치단체의 혜택에 따라 재산적 가치가 증대되기 때문에 응익성의 원칙에 의거 대부분 지방세에 속한다고 할 수 있다. 지금까지 우리나라 조세체계상 지방세법 중 부동산과 관련된 지방세에 대하여 상세히 고찰하기 위하여 첫째 부동산의 범위와 부동산 조세의 의의, 기능 등을 살펴보았고 둘째 지방세법상의 부동산 세제를 거래에 대한 과세, 보유에 관한 과세 등을 살펴보았으며 셋째 현행 부동산 관련 지방세제로의 문제점을 도출하였고, 넷째로는 문제점에 대한 설문조사등을 실시하였고, 다섯째는 이에대한 개선방안을 제시하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

본 연구 논문의 결과를 요약하여 살펴보면

첫째, 지방세법상 부동산의 정의는 취득세를 토지, 건축물, 선박, 광업권, 어업권, 등록세·도시계획세는 토지와 건축문, 재산세·사업소세는 건축물, 종합토지세는 토지로 규정하여 협의의 부동산에 차량·건설기계· 입목·선박·항공기등 의제 부동산을 각세목별로 과세하고 있음을 알 수 있었다.

둘째, 지방세법상의 부동산세제의 문제점으로는

① 거래과세인 취득세와 등록세의 과세표준이 취득방법에 따라 다르고 취득세신고 납부자에 대한 혜택이 없으며

② 보유과세인 재산세의 경우 주거형 건축물과 일반건축물에 대하여 세율을 달리하여 주거용 건축물이 세율이 높다는 문제

③ 보유과세인 종합토지세의 경우는 단계별 적용비율 문제, 과표운영상의

문제, 개별공시지가제도 문제점을 발견 할 수 있었다.

이상과 같은 문제점을 해결하기 위하여는 취득세·등록세 과세표준을 취득방법이나 취득자에 따른 과세표준을 구분하지 말고 개별공시지가 등을 활용하여 과세표준 결정방법을 일원화하고 취득세 신고납부자에 대하여는 산출세액의 5~10%를 공제토록하고 취득세 신고 납부기한도 현행 30일에서 45~60일 정도 기한을 늘려 과세권자가 납세자에게 예정통지등을 하도록 하고, 주거용 건축물과 일반건축물에 대하여 동일한 세율을 적용하도록 하고, 종합토지세 과세표준 단일화 방안을 마련하여 단계별 적용을 단일화하고, 개별공시지가 적용시기를 당해년도 공시지가로 적용할 수 있도록 과세기준일 변경 똔느 개별공시지가 확정일 등을 변경하도록 하는 방안등을 합리적으로 납세자(국민)편의와 공정·합리적 개선이 이루어져야 하겠다.

본 연구에서는 지방세법상의 부동산 세제에 대한 문제점을 지방세 전문가라 할 수 있는 지방세 담당공무원, 세무·회계·법무사등의 설문을 통한 문제점과 개선 방안을 살펴보았는데 앞으로 지방세의 개선이 가능한 사항을 다음과 같이 제시하여 정책 건의코자 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

첫째, 취득세·등록세 과세 표준 결정 방법에서

부동산을 취득함에 있어 개인이 취득하는 경우와 법인이 취득하는 경우 법인에서 개인이 취득하는 경우 등 취득방법이나 거래상대방에 따라 과세표준 결정이 다르다는 걸 알 수 있고, 세무전문가들에게 설문조사를 실시한 결과에 의하면 과세표준 결정방법을 11%이상이 잘 모르겠다는 답변을 하였음은 과세표준 결정이 어렵다는 것을 알 수 있고 이는 과세표준 결정 방법을 단순히 하여 개별공시지가를 활용하는 단일화 방안등이 마련되어야 한다고 보아진다.

둘째, 취득세 신고납부기한 연장과 혜택을 부여 하자는 것인데

현행 취득세는 취득일부터 30일이내에 납세자 스스로가 과세관청(부동산 소재지 시·군·구)에 직접 방문하여 신고납부토록 하고 있다. 그러나, 30일이내에 신고납부는 기한이 짧다고 할 수 있다. 이를45~60일 정도 기한을 연장하여 과세권자가 납세자에게 부과 안내등을 통하여 납세자에게 신고납부 할 수 있도록 청정서비스를 해야 한다고 보아지며, 신고납부자에 대한 혜택을 부여하여야 된다. 취득세를 기한내 신고 납부자에 대하여는 산출세액의 5~10%를 공제하여 신고납부자에 대한 혜택을 부여하자는 것을 설문응답자의 90%이상의 의견을 나타내고 있다. 미신고납부자에 대하여는 산출세액의 10%를 가산하여 현행 20%가산세율을 낮추는 방향으로 개편이 이루어져 납세자에게 도움을 줄 수 있도록 하여야 한다.

셋째, 건축물 재산세제의 세율체계를 일원화 한다는 것이며

건축물 재산세의 세율은 건물의 용도별로 차등화되어 있는데 이를 단일화하여 세율체계를 주거용과 상업용등 구분하지 않고 단일세율을 적용토록 하고, 건물구조 및 내용연수를 매 5년 주기로 현행 1단계 단위 감가 상각율을 1%씩 추가 감가토록하여 건물의 내용연수와 감가상각율을 현실화 할 수 있도록하고 주택 누진세율을 최고 7%를 부과하는데 이를 5%로 낮추도록 하여 중과세 대상 재산과 세율을 같게 하여 조세형평을 제고 하여야 한다.

넷째, 종합토지세 과세표준을 단일화 하는 것으로

우선 종합토지세 과세표준 수준을 단일화하는 것이다. 전국적으로보다는 시·군별로 단일화를 추진하되 단일화 3개년 계획을 수립하여 추진하고 이를 위해선 중앙(행정자치부)의 강력한 추진 지침이 마련 시행되어야 된다고 보며, 전년도 개별공시지가로 부과되는 문제점을 개별공시지가 확정(고시)일과 종합토지세 과세기준일을 일치시켜 당해년도 개별 공시지가로 종합토지세를 부과되도록 하여야 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

부동산 지방세제 개선에 따른 설문조사

안녕 하십니까?

바쁘신 가운데 귀한 시간을 할애해 주셔서 감사합니다.

귀하께서 답변해 주시는 설문에 대한 의견은 「부동산 관련 지방세제 개선방안」에 대한 논문자료로 활용 할 예정이오니 많은 협조와 좋은 의견 주실 것을 부탁 드립니다.

본 설문조사에서 수집된 자료들은 익명으로 처리될 뿐만 아니라, 본 논문 작성이외의 타 목적으로 절대 사용하지 않을 것을 약속 드립니다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

협조해 주신 선생님께 다시 한번 진심으로 감사 드립니다.

2002. 5. .

지 도 교 수 : 제주대학교 회계학과
교 수 고 종 권

연 구 자 : 제주대학교 경영대학원
석사과정 홍 성 선
(연락처 : 011-696-6211 acchong@orgio.net)

□ 다음 질문은 부동산 관련 지방세의 일반적 사항입니다. 각 질문에 대하여 선생님께서 생각하시는 정도에 ∨표를 해주십시오.

질 문	①아주잘 알고있다.	②잘알고있다.	③알고 있다.	④모른다.	⑤전혀 모른다.
1. 부동산관련 지방세(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세 등)에 대하여 알고 있다고 생각하십니까?					
2. 부동산 거래세제인 취득세와 등록세에 대해 알고 있습니까?					
3. 취득세와 등록세의 과세표준 결정방법을 알고 있습니까?					

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

※ 참고사항 (4~6번 문항)

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 하고 가액은 취득자의 신고가액에 의한다.

다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달할 때는 시가표준액에 의한다.

그러나, 국가 및 지방자치단체·지방자치단체조합으로 부터의 취득, 외국으로부터 수입에 의한 취득, 판결문·법인장부 중 취득가격이 입증되는 취득, 공매·경매 방법등에 의한 취득은 사실상의 취득가격으로 한다.

- 등록세의 과세표준은 취득세 규정과 동일하며 다만 취득세는 취득당시의 가액으로 하고 등록세는 등기·등록 당시의 가액으로 한다 라고 규정.
- 취득가격의 범위에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하여야 할 일체의 비용을 포함한다.

4. 취득세와 등록세의 현행과세표준 결정 방식이 적합하다고 생각하십니까?
① 매우 적합하다. ② 적합하다. ③ 보통이다.
④ 적합하지 않다. ⑤ 매우 적합하지 않다.

5. 현행 취득세와 등록세 과세표준 적용이 적합하지 않다고 생각하신다면 그 이유는 무엇이라고 생각하십니까?
(4번에 대하여 ③, ④번에 답하신 분만 기재해 주세요)
① 과세표준이 취득대상(개인, 법인)에 따라 다르게 적용되기 때문에
② 취득세 과세표준과 등록세 과세표준이 다를 수 있기 때문에
③ 과세표준 포함여부가 세무공무원에 따라 해석이 다르기 때문에
④ 과세표준에 대한 세법이 추상적으로 규정되어 있기 때문에
⑤ 그 외에 사항이 있다면( )

6. 그러면 현행 취득세와 등록세 과세표준 결정에 개선방안이 있다면 무엇이라고 생각하십니까? (5번에 답하신 분만 기재해 주세요.)
① 개인이 취득하는 경우에만 과세표준을 개별공시지가 금액으로
② 법인이 취득하는 경우에도 과세표준을 개별공시지가 금액으로
③ 개인·법인 상관없이 모든 과세표준을 개별공시지가 금액으로
④ 과세표준은 시장·군수·구청장이 별도로 공시하는 금액으로
⑤ 그 외에 개선방안이 있다면( )

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

※ 참고사항 (7~11번 문항)

취득세 신고납부는 과세물건을 취득하여 취득일 부터 30일 이내에 신고납부 하여야 하고 기한내 신고납부한 경우는 2%의 세율로 징수함.(신고납부자에 대한 혜택은 없는 실정임)

- 신고납부하지 아니한 경우에는 산출세액의 20%을 가산하여 보통징수 방법에 의하여 부과고지함.
- 신고납부 기한이 30일이어서 납부자 스스로가 과세관청을 방문하여 납부하여야 하고 과세관청에서 납부예정 통지(신고납부 안내 등)를 하기에는 기한이 짧은 실정임.

7. 취득세 신고납부 제도에 대하여 알고 있습니까?

① 아주 잘 알고 있다. ② 잘 알고 있다. ③ 알고 있다.

④ 모른다. ⑤ 전혀 모른다.

8. 취득세 신고납부에 제도에 대하여 알고 있다면 신고납부 기한에 대하여는 어떻다고 생각하십니까?

① 아주 적당하다. ② 적당하다. ③ 그저 그렇다.

④ 짧다. ⑤ 아주 짧다.

9. 취득세 신고납부 기한이 짧다고 생각하시면 기한은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

(8번에 대하여 ④, ⑤번에 답하신 분만 기재해 주세요)

① 90일 이상 ② 90일~70일 ③ 70일~60일

④ 60일~45일 ⑤ 45일 이하

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

※ 참고사항

국세인 상속세의 경우 6월 이내에 신고납부 할 때에는 산출세액의 10%을 공제받고 있고, 증여세의 경우도 3월 이내에 신고납부 하는 경우 산출세액에서 10%을 공제함.

10. 취득세 신고납부 기한내 신고 납부 할 경우 국세인 상속·증여세 등과 같이 세액공제(감면)하는 제도 신설에 대하여 어떻게 생각하십니까?

① 반드시 공제(감면)제도를 신설 해야한다.

② 공제(감면)제도 신설 할 필요성이 있다.

③ 현행제도가 적합하다.(신설할 필요 없다.)

④ 모르겠다.

⑤ 그 외에 개선방안이 있다면( )

11. 세액공제(감면)제도의 신설필요가 있다면 그 범위는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

(10번에 대하여 ①, ②번에 답하신 분만 기재해 주세요)

① 산출세액의 20%이상 ② 산출세액의 20%~15%

③ 산출세액의 15%~10% ④ 산출세액의 10%~5%

⑤ 산출세액의 5%이하

※ 참고사항 (12~14번 문항)

- 재산세는 건축물, 선박, 항공기에 대하여 매년 6.1일 현재 소유자에게 부과하고 있으며 건축물 재산세의 경우에 주택에 대하여는 0.3%~7%의 세율을 적용하고 일반 건축물은 0.3%의 단일 세율을 적용하고 있슴.
- 종합토지세는 모든 토지에 대하여 매년 6.1일 현재 소유자에게 부과하고 있음.

제주대학교 중앙도서관

12. 현행 부동산 지방세 중 보유과세인 재산세와 종합토지세에 대하여 알고 있다고 생각하십니까?

① 아주 잘 알고 있다. ② 잘 알고 있다. ③ 알고 있다.

④ 모른다. ⑤ 전혀 모른다.

13. 현행 재산세 세율 중 주택과 일반건축물 세율을 달리 적용하고 있는데 이 제도를 알고 있습니까?

① 아주 잘 알고 있다. ② 잘 알고 있다. ③ 알고 있다.

④ 모른다. ⑤ 전혀 모른다.

14. 주택과 일반건축물에 대한 현행재산세 세율을 달리함에 대하여 어떻게 생각하십니까?

(13번에 대하여 ①, ②, ③번에 답하신 분만 기재해 주세요)

① 동일한 세율을 적용해야 한다.

② 동일한 세율을 적용할 필요성이 있다.

③ 개선할 필요가 있다. ④ 그저 그렇다. ⑤ 모르겠다.

※ 참고사항

종합토지세 과세표준 적용비율은 1단계에서 5단계등 적용비율을 달리하고 있는 실정이고 우리 제주의 경우는 2001년도 제주시와 북제주군은 3단계, 서귀포시 4단계, 남제주군 5단계로 나누어져 있음.

15. 종합토지세 과세표준 적용비율을 단일화할 필요성이 있다고 보십니까?

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 현행제도가 바람직하다.

④ 그저 그렇다. ⑤ 모르겠다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

※ 참고사항

종합토지세는 매년 6.1일을 과세기준일로 하여 매년 10월에 과세하고 있음, 개별공시지가는 당해년도 지가를 매년 6월 말일에 확정 (결정고시 7.1일 사용)됨으로 인하여 종합토지세는 전년도 공시지가에 의한 세금을 부과하는 실정임.

16. 종합토지세 적용율 산정시 전년도 공시지가 사용에 대하여 어떻게 생각하십니까?

① 반드시 개선해야 한다. ② 개선할 필요성이 있다.

③ 개선할 필요성이 없다. ④ 그저 그렇다. ⑤ 모르겠다.

* 다음은 일반적인 항목에 대한 질문입니다. 해당하는 항목에 표시(∨)하여 주십시오.

1. 귀하의 성별은?

① 남 자 ② 여 자

2. 귀하의 연령은?

① 30세 이하 ② 31~40세 ③ 41~50세 ④ 51세 이상

3. 귀하의 직업은?

① 공무원(세무직) ② 공무원(행정직)
③ 공무원(기타) ④ 회계사 또는 세무사
⑤ 직장인 ⑥ 자영업
⑦ 기 타( )

- 기타의 경우는 직업을 기재해 주십시요.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4. 귀하께서는 현재 담당하고 있는 업무 또는 이와 관련된 업무에 어느 정도 종사해 오셨습니까?

① 1년 미만 ② 1년 이상~5년 미만 ③ 5년 이상~10년 미만
④ 10년 이상~20년 미만 ⑤ 20년 이상

5. 귀하의 최종 학력은?

① 고졸 이하 ② 전문대졸 ③ 대졸 ④ 대학원 이상

6. 지방세(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세)를 납부한 사실이 있습니까?

① 있다 ② 없다

□ 끝까지 성의 있게 응답해 주셔서 감사합니다.

ABSTRACT

Improvement Proposal on Real Estate Local Tax Lax

Hong Sung-Sun

Department of Accounting

Graduate School of Business Administration

Cheju National University

Supervised by Professor Ko Jong-Kwon

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

The kind of taxes subjects to real estate activity can be divided into national taxes and local taxes based on the subject of taxation. The majority of this kind falls under the category of local taxes since real estate by its own natural characteristics increases the value of one's wealth depending upon the local government's policy according to the benefit principle. In order to investigate more closely on the real estate related local tax from local tax within the boundary of tax system, the followings have been mentioned. At first, I have described the scope of real estate and the significance and the functions of tax on real estate. Secondly, I also have illustrated the taxation on real estate transaction and possession of real estate according to the local tax law. Thirdly, I have deduced the problems of real estate related tax system. At fourth,

I have conducted the questionnaire investigation on the problems. At last, I have proposed a reform measure on the issue.

The result of this report can be summarized as followings.

The definition of real estate in a narrow sense by the local tax law is described as followings. The acquisition tax is imposed on land, buildings, ships, mining rights, and fishing rights; the registration tax and city-planning tax are imposed on land and buildings; the property tax and business tax are imposed on buildings; the aggregate land tax imposed on land respectively. Taxes are also imposed on the fictitious real estate including automobiles, construction machines, living trees, ships, airplanes, and etc.

제주대학교 중앙도서관

In this report, I have investigated the problems and improvement measures on the real estate related taxation within the boundary of local tax law by meeting with various local tax specialists including a government official, who is in charge of local taxation, a tax accountant, an accountant, a judicial scrivener and so forth. And I would like to propose following measures to improve the local taxation system.

Through the investigation, the determination of standard of assessment can differ based on the acquisition method and the transaction partner, for instance, an individual acquires real estate, a corporation acquires it and an individual acquires it from a corporation. According to the result of questionnaire investigation on taxation specialists, more than 11% of them said that they did not exactly know how to determine the

standard of assessment. From this fact, we can conclude that it is difficult to determine the standard of assessment. Therefore, simplifying the determination method for the standard of assessment and unifying it by utilizing the public land value should be necessary.

The acquisition taxation law specifies that a taxpayer him/herself should visit taxation authorities(si, gun, and gu where the real estate situated at) and pay by self-assessment within 30 days from the aquisition date. However, it is thought that 30 day period can be relatively short. The period, therefore, should be extended to 45 - 60 days, in which a taxation authority can send a notification of taxation to taxpayers offering them a clean service. In addition, the authority should offer a special benefit to the taxpayers with self-assessment. The authority should give 5-10% tax deduction from the calculated amount to the taxpayers who pay taxes within the period whereas it should impose 10% more on the calculated tax amount to the taxpayers who do not pay taxes within the period. By doing so, current 20% of additional tax rate can be lowered resulting in lightening the taxpayer's burden.

제주대학교 중앙도서관

The current tax rate of building property tax, in which the rates are differentiated based on the usage of building, should be unified by applying a single tariff system and not distinguishing residental use or commercial use. The building structure and the years of contents should be depreciated by the current depreciation rate(1 level unit) plus 1% in every 5 years actualizing the years of building's contents and the depreciation rate. In addition, the balance of taxation should be

considered by lowering the current housing progressive rate of 7% to 5% getting a balance between the heavy taxed property and the tax rate.

In my opinion, the unification on the standard of assessment for the aggregate land taxation system should take the priority. It should be conducted not nationally but by si and gun establishing 3 year plan and promoting. Prior to this, the self-governing administration authority should prepare a firm guiding principle and strong promotion will. In order to solve the problems, in which the tax is imposed on land based on the last year's public land value, the authority should make the declared date of public land value being in accord with the standard date of aggregate land taxation resulting in imposing the aggregate land tax based on the public land value of the competent year.

제주대학교 중앙도서관

참고 문헌

1. 국내문헌

공내식,「부동산학개론」, 서울, 화영사, 1992

곽윤식,「민법총칙」, 서울, 박영사, 1992

권강웅,「지방세강론」, 서울, 조세통람사, 1992

_____,「축소 지방세 해설」, 서울, 조세통람사, 2001

김대영,「재미있는 지방세」, 서울, 조세통람사, 1997

_____,「부동산 세수구조 조성의 지방재정 파금 효과」, 서울, 한국지방행정 연구원, 1998

김기옥,「부동산 관련 세법론」, 서울, 법영사, 1992

김영진,「부동산학총론」, 서울, 법륜사, 1992

김의효,「지방세 실무」, 서울, 한국지방세연구회, 2001

김준호,「민법강의」, 서울, 법문사, 2001

라병상,「부동산관계세법」, 서울, 법륜사, 1984

박우서,「지방세부과·징수체계와의 개선방안,」 서울, 한국지방행정연구원, 2000

오연천,「한국조세론」, 서울, 박영사, 1992

이원준,「부동산조세론」, 서울, 경영문화원, 1983

이원준·홍학표,「부동산 조세이론과 실무」, 서울, 법륜사, 1993

이철성,「조세법」, 서울, 박영사, 1993

이필우,「조세론」, 서울, 법문사, 1994

한국지방재정공제회,「지방세」, 서울, 한국지방재정공제회, 1995~2001

행정자치부,「토지세제의 연구」, 서울, 행정자치부, 2000

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

행정자치부,「지방세의 이론과 과제」, 서울, 행정자치부, 2000
행정자치부,「조세구조의 이론과 과제」, 서울, 행정자치부, 2000
행정자치부,「2001지방세담당공무원교재」, 서울, 행정자치부, 2001

2. 논 문

김남호, “전북지역의 지방세제 개편 방향에 관한 조사 연구”, 원광대학교, 1993
강민구, “지방세 세원배분 체계의 합리적 개선 방안에 관한 연구”, 시립대학교 경영대학원, 1998
성문옥, “지방세법상 부동산세제의 개선방안에 관한 연구”, 호남대학교 경영행정대학원, 1994
성문옥, “광역시세와 자치구제의 조정방안세 관한 연구”, 호남대학교 대학원 행정학과, 2000
이덕영, “현행 지방세 세목의 통합방안에 관한 연구”, 원광대학교 행정대학원, 2001
이영희, “자동차 관련 세제의 합리적 개선 방안”, 한국개발연구원, 1996
이위래, “우리나라의 부동산세제에 관한 연구”, 성균관대학교 경영대학원, 1996
이재성, “우리나라의 부동산 세제의 관한 연구(양도소득세제의 문제점을 중심으로)” 건국대학교 행정대학원, 1983.
조성태, “한국의 부동산 세제에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원, 1980
최환연, “지방세제 개선 방안에 관한 연구(부동산 과세를 중심으로-)”, 호남대학교 행정대학원, 1996

제주대학교중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3. 기 타

내무부, 지방세정 연감, 1994～1999

행정자치부, 지방세제 연감, 1998～2000

4. 외국문헌

Alfred Marshall, Principles of Economics (reprinted), Macmillam press, Ltd. london, 1972

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY