

부동산 지방세제 개선방안에 관한 연구

A Study on Real Estate-related Local Tax

이 상 봉* · 홍 성 선**

(Lee, Sang Bong) · (Hong, Sung Sun)

목 차

- I. 서론
- II. 부동산 관련 조세
- III. 부동산 지방세제도의 문제점
- IV. 부동산 지방세제도에 대한 인식도 분석
- V. 결론

I. 서 론

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 지방 자치의 본격 실시를 위하여는 이를 뒷받침 할 수 있는 지방재정체계의 정비가 수반되어야 한다. 우리 나라에서는 민선3기 지방자치 시대로 들어섬에 따라 지역주민의 욕구 충족을 위한 지방재정 수요가 증가함에 따라 지방재정확충 문제와 더불어 지방재정의 주요근간을 이루는 지방세에 대한 논의가 활발히 이루어지고 있는 실정이다.

* 제주대학교 경상대학 회계학과 교수

** 제주대학교 대학원 회계학과

지방세는 과세권의 주체인 지방자치단체가 재정수요를 충족하기 위하여 필요한 재원을 조세 법률주의에 의거 주민으로부터 반대급부 없이 징수하는 재화나 서비스로서 지방재정의 중요한 축이다. 현행의 지방세법상 지방세 세목은 17개 세목이 있으며 이 중 부동산 관련세목은 거래, 유통세 성격의 취득세와 등록세 그리고 보유세인 재산세와 종합토지세 등 8개 세목이 있으며 이들 부동산세액은 지방세 총액의 50%를 상회할 정도로 매우 중요한 세목이다.

그러나 현행 부동산 지방세는 첫째, 거래에 의한 과세 중 취득세·등록세의 과세표준 결정방식이 복잡할 뿐만 아니라 거래상대방에 따라 달라지는 문제와 둘째, 신고 납부자에 대한 유인이 없고 셋째, 납세자에게 과세권자가 납부예정 통지 등 과세사실을 사전 인지되도록 하여야 함에도 현행 규정상 이러한 제도가 뒷받침되지 않고 있으며 넷째, 재산세의 경우 주택과 일반건축물이 차등세율을 적용하는 등 공평과세 및 조세정의 차원에서 시민을 비롯한 실무자간에 지적되고 있는 실정이다.

이에 따라 본 논문에서는 지방세법상 부동산관련 조세를 중심으로 하여 과세표준, 세율, 결정세액 등을 조세 형평성과 공평성의 관점에서 문제점들을 고찰하고 그 개선방안과 정책적 대안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위하여 문헌적 고찰과 더불어 관련 실무자들을 대상으로 면접조사와 설문조사를 병행하였다.

II. 부동산 관련 조세

2.1 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 있다.

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

이 개념은 부동산에 관한 협의의 개념이면서 일반적인 개념이다. 여기에서 정착물은 건물, 입

목, 교량 등과 같이 계속적으로 토지에 부착되어 이용되어야 한다는 경제 및 사회적으로 인정되는 독립된 물건을 말한다. 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.

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(김영진, 1992).

2.1.1 지방세법상의 부동산

지방세법상 부동산의 범위는 취득세 및 등록세에서만 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.

<표 2-1> 지방세법상 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	-

2.2 부동산 관련 조세유형

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.

2.2.1 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.

2.2.2 조세의 분류형식에 따른 분류

우리 나라 부동산 조세체계는 지방세와 국세로 나누어지나 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.

지방세에는 토지와 건축물 등 재산의 소유사실에 대하여 부과하는 종합토지세 및 재산세와 도시계획사업이나 소방시설 등 공공시설에 필요한 비용에 충당하기 위하여 목적세로서 부과하

는 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 건설함으로써 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 소득세
- 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 임대시 부당이득을 얻는 경우에 과세하는 부당이득세가 있다.

그리고 지방세로서 농지에서 농작물을 재배하거나 재배하게 함으로 인하여 얻은 농지소득에 과세하는 농지세가 있다.¹⁾

넷째, 부동산관련조세는 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.

이를 요약하면 <표2-3>과 같다(김외석, 2001).

<표 2-3> 부동산 관련 우리 나라의 조세체계

세 명 \ 항목	활동	과세주체	목적구속	과세표준	세 율
취득세 등록세	유통과세 유통과세	지방세·도세 지방세·도세	보통세 보통세	종가세 종가·종량	정률세 정률세·정액세
재산세 종합토지세	보유과세 보유과세	시·군·구 시·군·구	보통세 보통세	종가세 종가세	정률세·누진세 정률세·누진세
양도 소득세 특별 부가세 상속세및증여세	유통과세 유통과세 유통과세	국 세 국 세 국 세	보통세 보통세 보통세	종가세 종가세 종가세	정률세·누진세 정률세 초과누진세

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

세 명 \ 항목	활동	과세주체	목적구속	과세표준	세 율
도시 계획세 소방공동시설세 사업소세 지역 개발세 지방교육세	보유과세 보유과세 보유과세 보유과세 유통·보유	특·광·시·군 특·광·도세 시·군·구세 특·광·도세 특·광·도세	목적세 목적세 목적세 목적세 목적세	종가세 종가세 종가·종량 종가·종량 종가세	정률세 정률세·누진세 정률세·정액세 정률세·정액세 정률세
농어촌 특별세	유통·보유	국 세	목적세	종가세	정률세
종합소득세 건설업 부동산임대소득	유통·보유 유통과세 보유과세	국 세 국 세 국 세	보통세 보통세 보통세	종가세 종가세 종가세	초과누진세율 초과누진세율 초과누진세율
인지세 부가가치세	유통과세 유통과세	국 세 국 세	보통세 보통세	종가세 종량세 종가세	정액세 정률세

현행 지방세법상의 부동산관련 세목은 첫째, 부동산 거래에 근거한 조세로서 취득세와 등록세(교육세포함)가 있고 둘째, 부동산보유에 관한 조세로서 종합토지세(교육세포함), 재산세(교육세), 도시계획세 및 공동시설세가 있으며 셋째, 부동산 이용 및 소득에 관한 조세로서 사업소세와 농업소득세가 있다.

III. 부동산관련 지방세제도의 문제점

3.1 부동산 거래관련세제의 문제

3.1.1 과세표준결정

취득세와 등록세의 경우 과세표준을 결정함에 있어 지방세에서 취득자의 신고가격을 원칙으로 하고 신고 또는 신고가액이 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우 시가표준액으로 한다(지방세법제111조2항)라고 규정하고 있다. 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 하

여 부과되고 있다.

이는 부동산 거래당사자에 따라 과세표준이 달라질 수 있다. 즉 동일한 거래에서도 국가 또는 법인과 같이 입증 가능한 거래주체와의 거래나 또는 개인간의 거래나에 따라 과세액이 달라질 수 있게 된다. 예를 들면, A주택업자가 1개 동은 법인명의로 신축하였고 1개 동은 개인명의로 연립주택을 신축하여 분양함에 있어 사실상 전용면적 25평형 연립주택을 1억2천 만원에 준공 분양하였으나 법인 명의의 주택을 취득한 값은 1억2천 만원에 취득 취득세 240만원 등록세 432만원(지방교육세 포함) 672만원을 납부하였으나 개인명의로 취득한 을은 사실상 1억2천 만원을 취득하였으나 시가표준액이 6천만원이어서 6천만원을 신고하여 취득세 120만원 등록세 216만원 합계 336만원을 납부하게 된다.

이는 과세표준 결정 방식에 있어서의 문제로서 형평성이 결여된 경우라 할 수 있고 취득세의 납부시기는 취득일로부터 30일이내이고 등록세는 등기, 등록전에 납부하도록 규정되어 있어 조세 납부시기에 있어서도 불균형이 초래되고 있는 실정이다. 이러한 현상은 과세표준에 대한 혼란과 조세의 불균형을 심화시키는 한 요인이라고 할 수 있으며 납세자에게는 공평성, 형평성에 문제가 되어 지방세 신뢰도에 걸림돌이 되고 있다.

3.1.2 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 부과징하고 있다. 이는 신고납부에 대한 납세의무자에게는 전혀 혜택이 부여되지 않고 있어서 과세권자의 편의만 주어진 제도라 할 수 있다. 국세중 양도소득세와 상속증여세의 경우 기한내 신고 납부하는 경우 산출세액의 10%를 공제하여 신고납부를 유도하고 있는 것과 비교할 때 자진신고납부제도에 대한 유인이 부족하다고 하겠다.

3.2 보유과세 관련제도의 문제

3.2.1 건축물분 재산세제

1) 상업용 건축물과 주거용 건축물 적용세율의 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 일

반건축물에 대해서는 0.3%의 단일세율이 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 증과되고 있다. 따라서 현행 건물과표의 기본구조인 지수체계의 골격을 유지하면서 주거용 건축물에 대해서만 초과누진세체계를 적용하는 것을 상업용 건축물에도 누진세체계를 적용함으로써 상업용 건물에 대한 시장가치를 반영할 수 있도록하여야 하며 납세자의 담세능력을 공정하게 반영함으로써 부과의 불균형을 해소할 수 있도록 주택 및 비주택 모두 누진제도를 도입하여야 한다.

또한, 현행 주거용 건축물 세율체계는 0.3%~7%까지 과세되고 있으나, 증과세대상 건축물중 별장의 경우 증과세율을 적용하였을 경우, 5%의 세율을 적용되고 누진세율을 적용하는 경우는 7%적용되어 증과세율 적용하는 경우 오히려 더 낮은 세율이 적용되는 모순이 발생할 수 있다.

3.2.2 종합토지세제

1) 토지 과세표준과 적용비율상의 문제

종합토지세의 과세표준은 매년 과세기준일(6.1)현재의 당해토지에 대한 시가 표준액으로 정하고 있으며, 그 시가표준액도 당해 토지의 개별공시지가를 그대로 적용하는 것이 아니라 개별공시지가에 일정비율(적용율이라고도 함)을 곱하여 산정한 토지가액으로 하는 것이다. 이 적용비율은 35~50%수준에서 자치단체에 따라 차등적용하고 있다.

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 공정성을 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)

또한 종합토지세의 과세표준은 취득세와 등록세가 개별공시지가를 100%적용하는데 반하여 30~50%로 이원적 구조로 운영됨에 따라 과표의 현실화에 대한 논의가 지방재정확충문제와 함께 논의되고 있는 실정이다. 시행된 '90년도의 현실화율 15%에서 매년 상승하다가 '95년도 현실화율 31.5%를 정점으로 하향을 하고 있는 것을 <표 3-1>을 보면 알 수 있다.

'95년도부터(7월1일) 본격적인 지방자치시대가 열리면서 지방재정확충과 주민 세부담의 갈등 그리고 자치단체장이 민선이라는 점 등 정치적으로 고려되어야 하는 측면도있지만, 점진적으로 현행 적용비율을 상향조정함으로써 과표를 현실화되어야 한다.

<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) 개별공시지가제도상의 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. 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 있다.

또한 적용비율을 달리 적용할 수 있다는 것이 계속성인가 여부 또는 적용비율고시가 행정처분인지 여부가 납세자들로 하여금 이의신청과 행정소송이 끊이지 않는 현상을 초래하고 있다. 예를들면, 서귀포시와 한국관광공사의 조세소송인 적용비율에 대한 행정소송에서 대법원에서 "행정처분이 아니다"라는 판결(2001.1.19 98두1468 지방세과세표준액결정 및 적용비율결정처분취소)이 있었지만, 납세자의 측면에서 보면 과거 토지 등급에서는 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.²⁾

(2) 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 개별공시지가를 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)

(3) 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)

(4) 개별공시지가 조정 시기상의 문제

개별공시지가 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 표3-3처럼 1월1일~4월 30일 변동기간은 5월1일을 기준으로 산정 8월 31일 고시하고 있어 대부분 조세에서는 고시일을 기준으로 효력발생요건으로 활용하고 있어 많은 문제점을 안고 있다.

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

<표 3-3> 변동기간별 개별공시지가 산정 기준일

변동기간	기준일	고시일	비고
1월 1일~4월 30일	5월1일	8월 31일	
5월 1일~8월 31일	9월 1일	12월 31일	
9월 1일~12월 31일	1월 1일	6월 30일	

IV. 부동산 지방세제도의 인식도 분석

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

4.1 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 30명을 합하여 173명이다.

라. 부동산관련 지방세제에 대한 응답자의 일반적 사항에 대한 인식 차이를 알아보기 위하여 교차분석(χ^2 검증)과 독립표본 T 검정(Independent T-test)와 일원분산분석(One-Way ANOVA)을 실시하였다.

4.2 인식도 조사 및 분석결과

4.2.1 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 4-1>과 같다.

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.

<표 4-1> 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

구 분		빈도(명)	백분율(%)
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
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

4.2.2 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 4-2>와 같다.

<표 4-2> 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		

구 분		명 (N)	평균 (M)	표준편차 (S.D)	t	
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

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.

취득세와 등록세의 과세표준 결정방식이 적합하지 않다면 그 이유에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 나누어 보면 <표 4-3>과 같은 결과를 얻을 수 있다.

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 보여 주고 있다.

<표 4-3> 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%	

현행 취득세·등록세 과세표준 결정 개선방안에 대하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험에 따라 나누어 보면 <표 4-4>와 같은 결과를 얻을 수 있었다

<표 4-4> 과세표준 결정 개선방안

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%	

구 분		다르게 적용	과세표준이 다름	해석이 다름	추상적으로 규정	기타	전체	χ^2
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%	

**p<.01

현행 취득세와 등록세 과세표준 결정에 대한 개선방안에 대하여 직업별로 개인·법인 상관없이 모두 과세표준을 개별공시지가 금액으로 하여야 한다는 데 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 결정고시 금액)하여 취득세·등록세 과세표준 결정방식을 개선해야 한다는 다수의 의견이다.

4.2.3 취득세 신고납부 제도에 대한 인식

취득세 신고 납부 제도에 대하여 알고 있는지를 알아보기 위하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험별로 나누어 보면 <표 4-5>와 같은 결과를 얻을 수 있었다.

<표 4-5> 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	

취득세 신고납부 제도에 대한 인지도에 대하여 살펴보면 직업에 따라서 공무원은 3.76점, 회

계/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.

취득세 신고 납부 제도에 있어서 현행 신고 납부기한 30일 기한이 어떤지를 알아보기 위하여 직업별, 근무경력별, 지방세 납부경험에 따라 나누어 본 결과 <표 4-6>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

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.

<표 4-6> 알고 있을 경우, 신고납부 기한에 대한 인식

구 분		적당하다	그저 그렇다	짧다	전체	$\chi^2(p)$
직업 (N=143)	공무원	56	15	45	116	8.468*
		48.3%	12.9%	38.8%	100.0%	
	회계/세무/법 무사	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

지방세 납부경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 적당하다가 44.4%인 반면 없는 경우는 41.3%가 짧다라고 응답하였으나 통계적으로 유의한 차이는 없었다. 이는 현행 취득세 신고 납

부기한이 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 4-7>과 같다.

<표 4-7> 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/법 무사	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%	

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.

4.2.4 세액공제 신설에 대한 인식

현행 취득세 신고납부의 경우 30일 이내에 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 4-8>과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

취득세 신고납부 기한내 신고 납부할 경우 국세인 상속·증여세 등과 같이 세액공제(감면)하

는 제도 신설에 대한 인식에 대하여 직업별로 공무원은 80.0%, 회계/세무/법무사는 92.3%가 신설이 필요하다고 응답하여 직업에 관계없이 거의 모든 사람들이 세액공제제도의 신설을 원하고 있는 것으로 나타났다. 근무경력에 따라서는 5년 미만이 81.6%, 5년 이상은 76.9%가 신설이 필요하다고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 81.5%, 경험이 없는 경우는 73.9%가 신설이 필요하다고 응답하였다. 따라서 응답자들의 거의 대부분은 세액공제제도 신설의 필요성을 절실히 느끼고 있는 것으로 나타났다.

<표 4-8> 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%	

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 어느 정도가 적당한가에 대한 질문에는 직업별, 경력별로 각기 다른 결과를 나타냈다.

직업별로 공무원은 46.2%, 회계/세무/법무사는 50.0%가 산출세액의 10%~5%가 적당하다고

는 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 적당한 인식이 많았다.

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

4.2.5 건물 세율차등화에 대한 인식

주택과 일반건축물의 세율체계를 달리하고 있어 이를 개선할 필요성이 있는지에 대한 인식은 <표 4-9>와 같다.

<표 4-9> 주택과 일반건축물에 대한 세율 차등 적용에 대한 인식

구 분		동일한 세율 적용	동일한 세율적용 필요성있음	개선할 필요 있다	그저 그렇다	모르 겠다	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%	

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 적용

에 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.

4.2.5 종합토지세 과세표준 적용비율에 대한 인식

종합토지세 과세표준 결정 방식에서 현행 공시지가×적용비율이 각 필지마다 다르고 지방자치단체별로 다르게 적용되고 있어 이를 단일화 등 개선방안에 한 인식차이는 <표 4-10>과 같다.

<표 4-10> 종합토지세 과세표준 적용비율의 단일화에 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.

또한, 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 4-11>와 같다.

종합토지세 적용을 선정시 전년도 공시지가 사용에 대한 인식에 대하여 직업별로는 공무원은 83.6%, 회계/세무/법무사는 79.2%가 개선이 필요하다고 응답하여 거의 모든 사람들이 개선이 필요하다는 인식을 하고 있었다. 근무경력별로는 5년 미만은 83.1%, 5년 이상은 84.6%가 개선이 필요하다고 응답하였고 지방세 납부 경험에 따라서는 경험이 있는 경우는 79.8%, 없는 경우는 71.1%가 개선이 필요하다고 응답하여 대체로 종합토지세 적용을 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.

<표 4-11> 종합토지세 적용을 선정시 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/법 무사	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%	

4.3 조사결과에 대한 토의

본 설문조사는 지방세법상의 부동산 세제에 대하여 전문가라 할 수 있는 지방세 담당공무원, 세무·회계·법무사등을 대상으로 하여 이루어졌으며 설문내용은 대체로 조세정책적이고 전문가 집단에서의 현행지방세 특히 부동산세제에 대한 인식정도를 조사하는 것이었다. 이에 따라 본 절에서는 조사결과를 토대로 부동산 관련 세제의 개선방안을 제시하고자 하는 것이다.

첫째, 취득세·등록세 과세 표준 결정 방법개선

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 잘 모르겠다는 답변이 많다는 것은 과세표준 결정이 어렵다는 것을 알 수 있다.

이러한 면에서 볼 때 과세표준 결정 방법을 단순화 하여야 하며 이를 위하여 개별공시지가를 활용하는 방안등이 마련되어야 한다.

둘째, 취득세 신고납부기한 연장과 자진 신고납부자에 대한 혜택부여

현행 취득세는 취득일부터 30일 이내에 납세자 스스로가 과세관청(부동산소재지시·군·구)에 직접 방문하여 신고납부토록 하고 있다. 그러나, 30일 이내에 신고납부는 기한이 짧다고 할 수 있다. 이를 45~60일 정도 기한을 연장하여 과세권자가 납세자에게 부과 안내등을 통하여 납세자에게 신고납부 할 수 있도록 행정서비스를 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. 미신고 납부자에 대하여는 산출세액의 10%를 가산하여 현행 20%가산세율을 낮추는 방향으로 개편이 이루어져 납세자에게 도움을 줄 수 있도록 하여야 한다.

셋째, 건축물 재산세제의 세율체계를 일원화해야 한다.

건축물 재산세의 세율은 건물의 용도별로 차등화되어 있는데 이를 단일화 하여 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 단일화해야 한다.

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.

V. 결 론

우리 나라에서는 부동산활동에 따르는 조세를 과세권의 주체에 따라 국세와 지방세로 구분하여 과세하고 있는데, 부동산은 그 자신이 가지는 자연적 특성상 지방자치단체의 정책적 결정에 따라 재산적 가치가 증감되기 때문에 응익성의 원칙에 의거 대부분 지방세에 속한다고 할 수 있다. 본 연구에서는 부동산관련 지방세제도를 중심으로 그 문제점과 개선방안을 제시함으로써 지방분권화시대에 지방세체계의 개선방안을 통하여 지방재정 확충을 위한 토대를 마련하는 등 지방자치발전에 일익을 담당하고자 하는 데 목적이 있다.

연구결과 지적되는 문제점은

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

둘째, 보유과세인 재산세의 경우 주거형 건축물과 일반건축물에 대하여 세율을 달리하여 주거용 건축물이 세율이 상대적으로 높다.

셋째, 보유과세인 종합토지세의 경우는 단계별 적용비율 문제, 과표운영상의 문제, 개별공시지가제도 문제점을 발견 할 수 있었다.

이상과 같은 문제점을 해결하기 위하여는

첫째, 취득세·등록세 과세표준을 취득방법이나 취득자에 따른 과세표준을 구분하지 말고 개별공시지가 등을 활용하여 과세표준 결정방법을 일원화하고

둘째, 취득세 신고납부자에 대하여는 산출세액의 5~10%를 공제토록하고 취득세 신고 납부기한도 현행 30일에서 45~60일 정도 기한을 늘려 과세권자가 납세자에게 예정통지등을 하도록 하고,

셋째, 주거용 건축물과 일반건축물에 대하여 동일한 세율을 적용하도록 해야 하며

넷째, 종합토지세 과세표준 단일화 방안을 마련하여 단계별 적용을 단일화하고,

다섯째, 개별공시지가 적용시기를 당해년도 공시지가로 적용할 수 있도록 과세기준일 변경 또는 개별공시지가 확정일 등을 변경하도록 함으로서 지방세 특히 부동산세제에 있어서 납세자(국민)의 편의를 도모할 수 있도록 하고 조세공평성과 형평성을 갖출 수 있도록 해야 한다.

참고문헌

- 공내식, 「부동산학개론」, 서울, 화영사, 1992
- 김기옥, 「부동산 관련 세법론」, 서울, 법영사, 1992
- 김영진, 「부동산학총론」, 서울, 법륜사, 1992
- 김의효, 「지방세 실무」, 서울, 한국지방세연구회, 2001
- 박우서, 「지방세부과·징수체계와의 개선방안」, 서울, 한국지방행정연구원, 2000
- 이원준, 「부동산조세론」, 서울, 경영문화원, 1983
- 이원준·홍학표, 「부동산 조세이론과 실무」, 서울, 법륜사, 1993
- 행정자치부, 「지방세의 이론과 과제」, 서울, 행정자치부, 2000
- 성문옥, “지방세법상 부동산세제의 개선방안에 관한 연구”, 호남대학교 경영행정대학원, 1994
- 최환연, “지방세제 개선 방안에 관한 연구(부동산 과세를 중심으로-)”, 호남대학교 행정대학원, 1996
- 행정자치부, 지방세제 연감, 1998~2000