

종합부동산세가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구

최희선* · 윤태화**

Ⅱ 목 차	
I. 서 론	39
II. 이론적 배경 및 종합부동산세 제도의 변천과정	41
1. 이론적 배경	
2. 종합부동산세 제도의 변천 과정	
III. 선행연구	48
IV. 연구설계	53
1. 연구가설	
2. 연구설계	
V. 실증분석결과	58
1. 기술통계량	
2. 다중회귀분석 결과	
3. 추가분석 : 수도권 / 5개광역시 / 기타지방 회귀분석	
VI. 결 론	70

* 주저자 : 세무법인 글로비 대표세무사
** 교신저자 : 가천대학교 경영학부 교수
*** 투고일 : 2025. 3. 19. 1차수정일 : 2025. 4. 22. 게재확정일 : 2025. 5. 9.

<국문초록>

정부는 주택 등 부동산 가격을 안정화시키기 위한 방안으로 부동산 관련 조세의 세율을 강화 또는 완화하는 정책을 시행해 왔는데 보유세율의 강화는 기대수익률을 낮추어 부동산에 대한 수요를 억제하는 안정화 효과가 있기 때문이다. 다른 한편으로 세 부담 수준이 증가하게 되면 부동산 가격에 반영되어 그 부담이 부동산 시장의 가격에 전가될 수도 있다.

종합부동산세제로 인해 부동산의 가격이 미래에 예상되는 종합부동산세의 현재가치 만큼 하락하게 되는 것을 세금자본화라 한다. 이렇게 종합부동산세제가 강화될 경우 부동산 자산에 세금자본화를 야기하여 부동산 가격을 일시적으로 하락시킬 가능성이 있다. 이를 바탕으로 본 연구는 다주택자에 대한 종합부동산세 강화로 인해 부동산 자산에 세금자본화가 이루어져 실제 부동산 가격이 하락하였는지 실증적으로 분석하였다. 또한 정권이 교체되면서 주택분 종합부동산세 과세가 완화되기도 하였는데 이것이 부동산 가격에 유의미한 영향을 미쳤는지 전반적으로 분석하였다.

본 연구의 회귀분석 결과를 살펴보면, 2018년 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 강화된 개정일 후에 주택가격을 하락시키는 것으로 나타났다. 그러나 2020년 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 더욱 강화된 개정일 후에는 주택의 가격에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이는 2018년 개정일 후에만 시장에서 충격으로 받아들여 강화된 종합부동산세를 자본화한 만큼 부동산 가격이 하락하였으나 그 이후의 2020년 개정 후에는 세금자본화의 효과가 나타나지 않은 것으로 판단된다. 반면에 2022년에는 주택분 종합부동산세 과세가 완화되고 중과세율 적용대상자도 축소되었다. 이에 따라 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 완화된 개정일 후에 주택가격에 미치는 영향을 분석한 결과 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 이는 부동산 정책의 일관성 결여로 인해 부동산 보유자들이 정부의 정책을 신뢰하지 않는 것으로 해석할 수 있다.

추가적으로 부동산 가격이 지역적인 특성에 의해 반응하고 주택분 종합부동산세 개편의 영향이 지역마다 다르게 나타날 수 있으므로 전국을 수도권과 5개 광역시 및 기타지방으로 나누어서 분석하였다. 분석 결과 대체로 전국적인 분석 결과와 유사한 결과로 나타났다. 이처럼 본 연구는 정부가 종합부동산세제를 부동산 경기에 맞게 규제 강화 또는 완화정책을 상반되게 시행해 옴에 따라 종합부동산세제의 정책적 변화가 부동산 가격에 유의미한 영향을 미치는지 포괄적으로 분석하는 데 의의를 두었다. 특히 전국적으로 분석한 후 이를 수도권과 5개 광역시 그리고 기타지방 등으로 지역별로 나누어 분석하였다는 점에서 본 연구의 공헌점이 있다 하겠다.

▶ **주제어:** 주택, 종합부동산세제, 부동산 가격, 세금자본화, 세법개정, 주택매매가격종합지수

I. 서 론

부동산 조세는 소득재분배 효과가 있으며 부동산 가격을 안정화시키는 역할을 한다. 소득이 높은 사람이 더 높은 가격의 부동산을 보유할 가능성이 크기 때문에 부동산 조세가 소득을 재분배하는 효과가 있는 것이다. 또한 부동산에 과세를 하는 것은 투기억제 뿐만 아니라 가격을 안정시키는 역할을 한다. 구체적으로 자본 환원 현상에 따라 자산 가격은 자산에서 기대되는 순수익에 대한 현재가치로 형성된다.¹⁾ 이에 따라 종합부동산세 과세가 강화되는 것은 부동산 보유에 따른 순이익의 흐름을 감소시켜 궁극적으로 가격하락을 야기하게 된다.

본 연구는 종합부동산세제 강화에 따라 부동산 자산에 세금이 자본화되어 실제 부동산 가격이 하락하였는지 분석하는 데 그 목적을 두고 있다. 반면 주택분 종합부동산세 현황을 살펴보면 세 부담이 전국적으로 지속해서 증가한 것으로 나타났다. 2018년에는 주택분 종합부동산세를 강화하기 위해 세율을 인상하도록 12월 31일에 세법이 개정되었는데 그 이후부터 세액이 급격하게 증가하는 것으로 나타났다. 또한 2020년에도 주택분 종합부동산세 세율을 인상하여 종합부동산세를 강화하는 방향으로 8월 18일에 개정되었고 이후에도 종합부동산세는 증가한 것으로 나타났다. 이와 달리 2022년에는 주택분 종합부동산세 세율을 완화하는 방향으로 12월 31일에 개정되었는데 그 이후에는 세액이 급격히 감소한 것으로 나타났다.²⁾

2018년에 종합부동산세 개편안이 발표된 이후 하나금융경영연구소의 발

1) 박명호, 『부동산 보유세제의 장기적인 개편방향에 관한 연구 : 보유세의 기능을 중심으로』, 한국조세연구원, 2011, 24면.

2) 국세통계포털, <https://tasis.nts.go.kr/>.

표에 의하면(황규완 수석연구원) 부동산 시장 참여자는 손실을 회피하려는 경향이 강하기에 부동산을 저가에 매도하지 않고 종합부동산세 강화에 대한 충격을 시장에서 흡수할 때까지 매매거래를 지연시키는 경향이 나타난다고 보았다. 그러므로 종합부동산세 강화로 인해 부동산 가격이 하락하기 보다는 거래량이 감소하는 경우가 많다고 판단하였다.

SK증권의 연구에 따르면(김세련 연구원) 이에 대해 종합부동산세 개편이 2019년에 시행되기에 하반기 다주택자 매물의 철회로 인해 가격하락의 전환 가능성이 크다고 보았다.³⁾ 본 연구는 주택가격 하락 정책에 초점을 맞추어 이것이 올바르게 작동하는지 살펴보기 위해 종합부동산세 정책에 따른 주택 가격의 변화를 실증적으로 분석하였다. 특히 표본기간 동안 정권이 교체됨에 따라 주택분 종합부동산세 과세가 강화되기도 하고 완화되기도 하였으므로 이러한 상반된 정책적 변화가 부동산 가격에 유의미한 영향을 미치는지 분석하였다.

본 연구는 주택분 종합부동산세 과세 강화 또는 완화와 같은 상반되는 정책이 부동산 가격에 미치는 영향을 전국적으로 분석한 후 지역별 데이터를 확보하여 이를 수도권과 5개광역시, 그리고 기타지방으로 나누어 분석하였다는 점에서 의의가 있다.

본 연구의 구성은 제Ⅰ장에서 연구의 목적을 제시하였고, 제Ⅱ장에서 이론적 배경과 종합부동산세 제도의 변천 과정을 살펴보았다. 다음 제Ⅲ장에서는 선행연구를 검토하였고, 제Ⅳ장에서는 연구를 설계하였다. 그리고 제Ⅴ장에서는 실증분석 결과와 함께 추가분석을 실시하였고 마지막으로 제Ⅵ장에서 결론을 제시하였다.

3) 연합뉴스포맥스, “중부세 개편, 주택가격 잡을까”, 2018. 7. 24., <https://news.einfomax.co.kr/news/articleView.html?idxno=3459588>(검색일 : 2024. 11. 1.).

II. 이론적 배경 및 종합부동산세 제도의 변천과정

1. 이론적 배경

종합부동산세법 제1조에 따르면 종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에 대해 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담 형평성을 제고하고, 부동산 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다⁴⁾고 하였다. 여기서 종합부동산세제의 부동산 가격 안정에 대한 기능에 대해 초점을 맞추어 보면 이를 통해 불필요한 부동산 소유와 투기적인 구입을 억제하여 자원의 최적 배분을 하고자 하는 것이다. 이러한 부동산 가격안정 기능을 통해 근본적으로 부의 편재 및 자산 격차를 해소할 수 있다.

이에 대한 근거는 종합부동산세의 자본 환원 현상에서 기인한 것으로 볼 수 있다. 이론적으로 자산에 대한 시장이 경쟁적이라고 할 때 그 가격은 자산에서 기대되는 순수익에 대한 현재가치라 볼 수 있다. 따라서 종합부동산세 과세를 강화하면 부동산 보유로 인한 순이익의 흐름을 감소시켜 가격을 하락시키게 된다. 이를 조세의 자본환원이라 할 수 있다. 이때 종합부동산세 과세 강화로 인한 세부담은 그 시점의 부동산 소유자가 전부 부담한다는 것이다. 즉, 법적으로는 증가한 종합부동산세를 미래 부동산 소유자가 납부하지만 이들이 낮은 가격으로 구입하였기 때문에 실제 세금을 부담하는 것은 아닌 것이다.

또한, 기본적으로 조세의 자본 환원은 공급이 고정된 자산에 대하여 성립

4) 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>(검색일 : 2024. 11. 1.).

한다. 임차인에게 완전히 세부담이 전가되면 종합부동산세 과세 강화로 인한 세부담 증가는 임대료 수입의 증가로 상쇄되어 가격은 변화가 없게 된다. 그리고 부동산 시장에서 공급곡선이 완전 탄력적이라면 종합부동산세 과세 강화는 부동산 수요자가 지불하는 가격만 상승시키고 공급을 감소시키는 결과를 초래한다. 이는 종합부동산세 과세 강화를 통한 투기억제나 가격안정의 기능은 작동되어도 세부담에 대한 증가 조치시기에 일회성으로 발생하는 것을 의미한다. 그리고 세부담 전가가 가능하든지 공급곡선의 경우 완전 비탄력적이지 않으면 자본 환원은 세부담 증가분에 대한 현재가치에 미치지 못하는 크기로 발생하고, 완전 전가 또는 공급곡선이 완전히 탄력적이라면 자본 환원은 발생하지 않게 될 수 있음을 의미한다.

뿐만 아니라 종합부동산세의 또 다른 기능 중 하나로 소득재분배 효과가 있다. 대부분 소득수준이 높을수록 고액의 부동산을 보유한다고 했을 때 종합부동산세가 소득재분배 기능을 할 수 있다. 소득수준 증가 속도보다 보유한 부동산의 가치 증가 속도가 비교적 빠르면 소득재분배 기능은 강화될 수 있다.

생애주기가설에 따라 소득 및 자산 연령 프로파일을 고려하였을 때 사람들은 단봉 형태를 갖고 있으며, 소득보다 자산의 수준이 정점에 이르는 시기가 비교적 늦다. 이에 따라 고령층은 자산이 많지만 소득의 흐름이 적은 현상이 나타날 수 있으므로 납부세액 조달 시 어려움이 다소 있는 계층에게 감면과 같은 혜택을 주는 것은 종합부동산세의 소득재분배 기능을 강화할 것이다. 이와 달리 소득수준보다 보유한 부동산의 가치가 증가하는 속도가 더디거나 종합부동산세를 납부하기 위한 현금 조달이 힘든 계층에게 정책적인 지원이 없다면 반대 현상이 나타날 수 있다. 종합부동산세가 누진적인 세율체계를 갖고 있어도 소득에 대비한 세부담 비율이 소득이 높아짐에 따라 더욱 낮아질 수 있기 때문에 이러한 현상이 발생하는 것이다.⁵⁾

5) 박명호, 앞의 책, 2011, 23~24면.

나아가 귀착 문제도 고려한다면 종합부동산세로 소득재분배 기능을 얻으려는 것은 어려울 수 있다. 종합부동산세가 인상되면 주택의 보유자만 세 부담이 증가하는 것이 아니라 임대주택의 공급이 감소됨에 따라 전세나 월세의 가격이 상승하고, 일부의 보유세가 세입자에게도 전가된다는 문제점이 있다. 결과적으로 종합부동산세가 고액의 부동산 보유자에게 부과한 세금이 아니게 되는 것이다. 우석진·전병힐(2009)⁶⁾에 의하면 종합부동산세 증가로 인해 약 6%의 세 부담이 전세의 가격에도 전가된다고 분석한 연구 결과가 있다. 또한 이와 관련하여 파이터치연구원의 보고서에 따르면 2000년부터 2020년까지 OECD 회원국 22개국의 주택 보유세가 월세에 미치는 영향을 분석하였고, 분석 결과 보유세가 1% 증가하였을 때 월세도 0.06% 상승하는 것으로 나타났다.⁷⁾

2. 종합부동산세 제도의 변천 과정

종합부동산세는 일정 기준금액을 초과하는 토지와 주택 소유자에게 부과되는 세금이다. 먼저 지방자치단체에서 관내의 부동산 보유자에 대해 재산세를 과세하고, 그 다음 단계로 국가에서 전국 부동산을 세대별 혹은 인별로 합산해서 일정 기준 금액을 초과하는 부동산 소유자를 대상으로 종합부동산세를 과세한다.⁸⁾

본 연구의 표본기간인 2013년부터 2023년까지 주택분 종합부동산세 현황을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 <표 1>을 보면 전국적으로 주택분 종합부동산세가 지속적으로 증가한 것을 볼 수 있다. 특히 2018년 주택분 종합부

6) 우석진·전병힐, “종합부동산세가 전세가격에 미치는 효과 : 준자연적 실험으로부터의 증거”, 『재정학연구』 제2권 제2호, 한국재정학회, 2009, 87~119면.

7) 한국경제, “중부세 332만원 늘어나면 월세 20만원 오른다”, 2022. 10. 5., <https://www.hankyung.com/realstate/article/2022100578591>(검색일 : 2024. 11. 1.).

8) 국세청, <https://www.nts.go.kr/>(검색일 : 2024. 11. 1.).

동산세 세율이 12월 31일에 강화된 이후부터 세액이 급격하게 증가하였으며, 2020년 주택분 종합부동산세 세율이 8월 18일에 강화되면서 2021년에는 세액이 전년 대비 약 2.6배 증가한 것을 알 수 있다. 하지만 2022년 주택분 종합부동산세 세율이 12월 31일에 완화된 이후 2023년에는 세액이 급격히 감소한 것으로 나타났다.

또한 주택분 종합부동산세 납부인원도 세액과 마찬가지로 전국에서 지속적으로 증가하였는데, 세율이 강화된 이후인 2019년에는 전년 대비 약 1.3배 증가하였고, 2021년에는 전년 대비 약 1.4배 증가한 것을 알 수 있다. 반면에 2022년에 주택분 종합부동산세 세율(7단계의 누진세율)이 12월 31일에 완화된 이후 2023년에는 대폭 감소한 것으로 나타났다.

<표 1> 전국 주택분* 종합부동산세 현황

(단위 : 백만원, 명)

구 분	전국 주택분 종합부동산 세액	전국 주택분 종합부동산 인원
2013	335,213	191,648
2014	329,445	194,730
2015	364,907	223,247
2016	456,178	273,555
2017	559,522	331,763
2018	665,771	393,243
2019	1,350,716	517,120
2020	2,136,058	665,444
2021	5,610,142	931,484
2022	4,127,927	1,195,430
2023	1,274,163	408,276

* 주택은 지방세법 제104조 제3호 및 주택법 제2조 제1호에 따른 주택을 의미한다.

※ 참조 : 국세통계포털

본 연구는 2013년부터 2023년까지 다주택자에 대한 종합부동산세제의 변동이 부동산 가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하기 위해 위와 같이 주택분 종합부동산세 세액의 변동 내용을 구체적으로 제시하였다. 본 연구의 표본기간 동안 정권이 교체되면서 종합부동산세 과세가 강화되기도 하고 반대로 완화되기도 하였다. 종합부동산세법 제9조 제1항에 따르면 주택에 대한 종합부동산세는 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(주택분 종합부동산세액)으로 한다. 그리고 이에 대한 개정이 2018. 12. 31., 2020. 8. 18.과 2022. 12. 31. 세 번에 걸쳐 이루어졌다.

먼저 주택분 종합부동산세 과세 강화가 두 차례에 걸쳐 이루어졌다. 종합부동산세법이 개정되어 다주택자 등에 대한 주택분 종합부동산세 세율(6단계의 누진세율)이 2018년 12월 31일에 인상되었다. 이때 납세의무자가 소유하고 있는 주택의 수에 맞게 세율을 다르게 적용하게 되었다. <표 2>에서 개정 전과 비교해 보면 개정 후에는 납세의무자가 2주택 이하를 소유하면 과세표준 구간별로 초과누진세율 0.5%~2.7%가 적용되고, 3주택 이상 소유 또는 조정대상지역에 2주택을 소유하면 과세표준 구간별로 초과누진세율 0.6%~3.2%가 적용되었다.

<표 2> 2018년 주택분 종합부동산세 세율 강화

(단위 : %)

과세표준	2주택 이하		3주택 이상*	
	개정 이전	개정 이후	개정 이전	개정 이후
3억원 이하	0.5	0.5	주택 수에 따른 구분 없이 2주택 이하와 동일	0.6
3억원 초과~ 6억원 이하		0.7		0.9
6억원 초과~12억원 이하	0.75	1.0		1.3
12억원 초과~50억원 이하	1.0	1.4		1.8
50억원 초과~94억원 이하	1.5	2.0		2.5
94억원 초과	2.0	2.7		3.2

* 조정대상지역 2주택을 포함한다.

※ 참조 : 국가법령정보센터

이후에도 투기수요를 억제하기 위해 주택분 종합부동산세 과세 강화가 2020년에도 있었는데, 7월 10일의 부동산 대책에 따라 8월 18일에도 종합부동산세법이 개정되었다. 이때 다주택자 등에 대한 종합부동산세 세율(6단계의 누진세율)이 인상되었는데 <표 3>을 살펴보면 2주택 이하를 소유한 경우 개정 전과 비교해 보면 개정 후에서 납세의무자가 2주택 이하를 소유하면 과세표준 구간별로 초과누진세율 0.6%~3%가 적용되고, 3주택 이상 소유 또는 조정대상지역에 2주택을 소유하면 과세표준 구간별로 초과누진세율 1.2%~6%가 적용되었다. 뿐만 아니라 법인 주택 보유 시 종합부동산세 부담도 상승하였다. 개인과 동일 세율이 적용된 이전과 달리 이 개정으로 법인이 2주택 이하를 소유하면 3%, 그리고 3주택 이상 또는 조정대상지역에 2주택을 법인이 소유한 경우 6% 세율이 적용되도록 개정되었다. 이때 세부담 상한 규정도 법인에는 배제되면서 2021년 종합부동산세도 상당히 증가하게 되었다.

또한, 이러한 7월 10일의 부동산 시장 안정화 대책에 따라 종합부동산세 뿐만 아니라 양도소득세 주택 관련 대책도 동시에 이루어졌다. 이때 단기 양도차익 환수 강화와 함께 다주택 중과세율 인상에 대한 개정이 8월 18일에 이루어졌다. 2년 미만의 단기간 보유한 주택 등에 대한 양도소득세 세율이 기본세율이나 40%가 적용되었으나 개정 후에는 중과세율 60%나 70%가 적용되었다. 그리고 분양권의 경우 1년 미만 보유나 조정대상지역 분양권 양도시 중과세율 50%가 적용되던 것이 개정 후에는 지역과 관계없이 60% 혹은 70% 중과세율이 적용되도록 개정되었다. 뿐만 아니라 조정대상지역 다주택 중과세율의 경우 2주택자의 양도는 추가세율 10%, 3주택 이상은 추가세율 20%가 적용되었지만 이후 2주택자의 양도는 추가세율 20%, 3주택 이상의 경우에는 추가세율 30%가 적용되도록 개정되었다. 다만, 2022. 5. 10.부터 2년 이상 보유한 조정대상지역 주택을 2025. 5. 9.까지 양도하면 기본세율이 적용되도록 다주택자에 대한 양도소득세 중과를 배제하는 조치가 이루어졌다.

<표 3> 2020년 주택분 종합부동산세 세율 강화

(단위 : %)

과세표준	2주택 이하		3주택 이상 ^{*1)}	
	개정 이전	개정 이후	개정 이전	개정 이후
3억원 이하	0.5	0.6	0.6	1.2
3억원 초과~ 6억원 이하	0.7	0.8	0.9	1.6
6억원 초과~12억원 이하	1	1.2	1.3	2.2
12억원 초과~50억원 이하	1.4	1.6	1.8	3.6
50억원 초과~94억원 이하	2	2.2	2.5	5
94억원 초과	2.7	3	3.2	6
법인 ^{*2)}	—	3	—	6

*1) 조정대상지역 2주택을 포함한다.

*2) 단일세율이 신설되었다.

※ 참조 : 국가법령정보센터

반면에, 2022년 종합부동산세법이 개정된 12월 31일에는 구간별로 부과되는 종합부동산세 세율(7단계의 누진세율)이 완화되었고, 중과세율 적용대상자도 축소되었다. 다음 <표 4>와 같이 2023년부터는 주택 소재지가 중요하지 않고 개인별로 2주택 이하의 경우는 기본세율이 적용되었고, 3주택 이상의 경우는 중과세율이 적용되었다. 이때 과세표준이 12억원 이하까지 기본세율과 중과세율이 동일하게 적용되는 것을 알 수 있다.

<표 4> 2022년 주택분 종합부동산세 세율 완화

(단위 : %)

과세표준	2주택 이하		3주택 이상	
	개정 이전	개정 이후	개정 이전 ^{*1)}	개정 이후 ^{*2)}
3억원 이하	0.6	0.5	1.2	0.5
3억원 초과~ 6억원 이하	0.8	0.7	1.6	0.7
6억원 초과~12억원 이하	1.2	1	2.2	1

과세표준	2주택 이하		3주택 이상	
	개정 이전	개정 이후	개정 이전 ^{*1)}	개정 이후 ^{*2)}
12억원 초과~25억원 이하	1.6	1.3	3.6	2
25억원 초과~50억원 이하		1.5		3
50억원 초과~94억원 이하	2.2	2	5	4
94억원 초과	3	2.7	6	5
법인	3	2.7	6	5

*1) 조정대상지역 2주택을 포함한다.

*2) 다주택자는 조정대상지역과 상관없이 3주택 이상의 보유자이다.

※ 참조 : 국가법령정보센터

Ⅲ. 선행연구

Salamon(1981)⁹⁾은 부동산 정책 집행 시 목표를 달성하기 위해서는 부동산 정책 수단이 상당히 중요하다고 주장하였다. 이와 같은 맥락으로 부동산 정책에 대한 연구가 지속적으로 이루어져왔으며, 이에 대해 실증분석한 선행 연구를 살펴보면 다음과 같다.

박성욱(2009)¹⁰⁾은 2003년 7월부터 2005년 12월까지 종합부동산세 신설이 예고되어 조기 도입되고 제정 및 강화됨에 따라 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 이때 아파트 가격에 대한 자료는 KB부동산 자료를 참고하였다. 분석결과 종합부동산세의 조기 도입 및 강화되면서 종합부동산세는 수도권 아파트 가격에 자본화됨에 따라 아파트 가격이 하락하는 것으로 나

9) Salamon, Lester M, Rethinking Public Management : Third-party Government and the Tools of Government Action, *Public Policy* 29(1), 1981, pp.255~275.

10) 박성욱, "Housing market responses to the reinforcement of real estate tax", 『세무학연구』 제28권 제1호, 한국세무학회, 2011, 407~436면.

타났다.

정운오·박성욱(2009)¹¹⁾은 2001년 8월부터 2008년 4월까지 부동산 세제 강화가 부동산 매매거래에 미치는 영향을 분석하였다. 이때 부동산 매매거래에 관한 자료는 법원행정처에서 직접 입수하였다. 분석결과 종합부동산세 초기 시행 이전에 수도권, 서울7지역, 그리고 부산, 울산, 전남, 경남 및 경북, 충남 및 충북, 경기남부에서 매매거래가 증가하는 것으로 나타났다. 또한, 1세대 3주택 이상의 양도소득세 중과제도의 시행 이전에는 수도권, 부산, 광주, 대구에서 매매거래가 증가하는 것으로 나타났다. 1세대 2주택 양도소득세 중과제도 시행 이전에는 강남3구를 제외한 수도권과 인천, 광주, 울산에서 매매거래가 증가하는 것으로 나타났다.

함종영(2012)¹²⁾은 조세, 금융, 개발, 거래와 관련된 주택 정책이 가격에 미친 인과관계와 선행성을 분석하였다. 분석 결과 전 지역의 주택가격과 정책이 2개월의 시차를 두고 부(-)의 상관관계가 나타나서 가격 상승기에는 규제 강화정책이 하락기에는 완화정책이 신속하게 이루어진 것을 알 수 있었다. 이렇게 주택가격은 정책을 형성하는 데 영향이 있지만 반대로 주택 정책은 가격에 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 서울 중 강남지역의 주택가격이 정책을 형성하는 데 영향을 미치는 반면 전국에 미치는 영향은 적다고 보았다.

박진백·이영(2018)¹³⁾은 부동산 보유세 및 거래세가 주택가격에 미치는 영향을 1980년~2015년까지 OECD 35개국을 대상으로 분석하였다. 낮은 보유세율을 가진 국가에서 세율을 인상한다면 주택가격의 안정화를 유도할 수 있으나 높은 보유세율을 가진 국가에서 세율을 인상할 경우에는 동결효

11) 정운오·박성욱, “부동산세제의 강화가 부동산 매매거래에 미친 영향”, 『경영학연구』 제38권 제1호, 한국경영학회, 2009, 269~293면.

12) 함종영, “주택가격과 정책 간의 인과관계 분석 : 정책변수의 외생성을 중심으로”, 『주택연구』 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 27~45면.

13) 박진백·이영, “부동산 조세의 주택시장 안정화 효과 — 보유세와 거래세를 중심으로 —”, 『부동산 분석』 제4권 제2호, 한국부동산원, 2018, 1~19면.

과로 인해 오히려 가격이 인상될 수 있는 것으로 분석했다. 또한 거래세율의 인상은 가격상승으로 이어질 수 있으며, 양도소득세를 인상함에 따른 부동산 가격의 상승은 낮은 세율 국가에서 더 심화되어 나타나는 것으로 추정되었다. 결국 보유세 세율이 높을 경우 개인의 세부담이 임대료로 전가되기에 부동산 가격 인하 효과를 기대하기 어렵다고 볼 수 있다.

배종찬·정재호(2021)¹⁴⁾는 다변량 시계열 분석 방법인 VEC 모형으로 2003년 1월~2021년 6월까지 거시경제변수 및 부동산 정책이 서울 부동산 가격에 영향을 미치는지 분석하였다. 분석 결과 통화량과 금리는 서울아파트 가격에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 또한 조세와 금융 규제정책의 경우 초기에만 서울의 아파트 가격을 상승시키는 데 영향을 미치고 점차 그 영향이 축소되는 것으로 나타났다. 한편 투기지역을 지정한 경우 가격하락을 예상하였으나 양도소득세 강화로 매물이 잠기는 현상이 나타났기 때문에 반대로 가격상승을 초래하였다. 이외에도 분양가 상한제의 경우에는 서울의 아파트 가격 하락에는 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

노산하·신진호(2021)¹⁵⁾는 종합부동산세와 재산세 부담이 커짐에 따라 변화하는 소비자 심리를 반영하는 검색 빈도를 이용해 종합부동산세와 재산세가 주택가격을 인하시키는 데 효과가 있는지 분석하였다. 분석 결과 종합부동산세와 재산세 인상은 소비심리를 위축시켜 단기적으로 주택가격을 하락시키는 것으로 나타났다.

한편 노무현 정부시기인 2005년에 종합부동산세법이 제정된 이후 수차례 개정되었으며, 도입될 때부터 위헌 논란과 조세저항이 상당히 나타났다. 일례로 헌법재판소 2008. 11. 13. 2006헌바112 결정을 살펴보면 종합부동산세

14) 배종찬·정재호, “거시경제와 부동산정책이 서울 아파트가격에 미치는 영향 연구”, 『LHI 저널』 제46호, LH토지주택연구원, 2021, 41~59면.

15) 노산하·신진호, “검색빈도를 이용한 종합부동산세 및 재산세의 주택가격 인하효과 분석”, 『국토연구』 통권 제110권, 국토연구원, 2021, 81~93면.

제도는 합헌으로 인정한 반면, 세대별 합산과세는 위헌결정, 1세대 1주택 과세는 헌법불합치결정으로 판결되었다. 그 이후에 이명박 정부에서 이러한 세대별 합산과세를 인별 합산과세로 하고 1세대 1주택자의 기본공제액도 인상하였으며, 서울의 인하 등으로 종합부동산세에 대한 세부담이 낮아졌다.

차진아(2024)¹⁶⁾는 이러한 종합부동산세에 관한 위헌성과 관련된 논란 중에서 2021년 주택분 종합부동산세의 다주택자와 법인에 관한 중과세의 위헌성에 대해 지적하였다. 헌법 제23조 제2항에 따르면 재산권의 사회적인 구속에도 일정 한계가 인정되어서 과도한 부담이 있다면 제23조 제3항에 의한 보상이 필요하므로 문제인 정부 시기의 2021년 주택분 중과세는 비례성 원칙에 위배된다고 판단하였다.

또한, 종합부동산세가 도입되면서 동일 부동산 보유에 대하여 종합부동산세와 재산세가 이중 부과되었다. 헌법재판소가 토지초과이득세 일부만을 양도소득세를 부과할 때 공제하는 법률 규정이 위헌이라 판단한 결정¹⁷⁾을 바탕으로 2005년 종합부동산세 입법 시 종합부동산세액에서 재산세의 부과세액을 공제하는 제도를 도입하였다. 이후 2015년에는 대법원 2015. 6. 23. 선고 2012두2986 판결이 있었고, 이를 반영하여 11월에 종합부동산세법 시행령 제4조의2가 개정되었다.

하지만 이에 대한 분쟁은 계속 이어져 오고 있어서 이와 관련하여 김민수(2020)¹⁸⁾는 이중과세 조정을 위한 종합부동산세법 시행령 제4조의2 제1항에

16) 차진아, “다주택자 및 법인 보유 주택에 대한 종합부동산세 중과세의 위헌성에 대한 검토”, 『강원법학』 제74권, 강원대학교 비교법학연구소, 2024, 1~53면.

17) 헌법재판소는 토지초과이득세와 양도소득세가 과세대상과 세금목적이 동일하므로 토지초과이득세가 부과된 토지를 이후 양도하여 양도세 부과시 토지초과이득세를 전부 공제하지 않으면 조세법률주의상의 실질과세원칙에 위배된다고 보았다[헌재 1994. 7. 29. 선고 92헌바49, 52(병합) 헌법재판소 전원재판부 결정].

18) 김민수, “종합부동산세와 재산세의 이중과세조정제도”, 『세무와 회계 연구』 제9권 제4호, 한국조세연구소, 2020, 233~281면.

규정된 산식내용이 법률적 근거인 종합부동산세법 제9조 제3항과 불일치한다고 보고, 종합부동산세법 제9조 제3항에 산식을 직접 규정할 것을 개선방안으로 제시하였다. 그리고 종합부동산세법 시행령 제4조의2 제1항의 산식에서 표준세율의 내용과 시행규칙의 표준세율 내용이 상이하므로 어느 표준세율을 적용하는지에 대한 문제가 있으므로 시행령에 직접 시행규칙 내용을 규정하거나 혹은 시행규칙과 시행령을 동일한 내용으로 개정할 것을 제안하였다. 이외에도 이중과세 조정제도는 실제로 납부한 재산세액에 대하여 세액을 기준 삼아 일정 금액을 공제하도록 조정하고 있어서 재산세율 등이 변하면 산식을 수정해야 하는 번거로움이 있고, 이로 인해 종합부동산세의 세부담이 왜곡될 수 있다는 문제가 발생하였다. 따라서 세액이 아닌 과세대상 부동산 시가표준액이나 과세표준 합계액의 비율에 맞게 공제하는 것이 합리적이라고 판단하였다.

서보국(2017)¹⁹⁾도 종합부동산세와 재산세 과세대상이 중복되므로 이중과세 혹은 과다공제의 논란에 대하여 살펴보았다. 이에 대한 개선안으로 종합부동산세를 단기적으로는 재산세와 동일한 지방세로 개정하여 행정자치부로 관리부처를 단일화할 것을 제안하였다. 그리고 장기적으로는 조세정책 및 조세법리적으로 재산세로 통일하는 것이 합리적으로 보았다. 결과적으로 종합부동산세의 조세행정권을 광역지방자치단체에 이전하여 중앙정부와 공동세로 전환할 것을 주장하였다.

본 연구는 주택분 종합부동산세의 규제강화 및 완화에 대한 정책적 개편이 부동산 가격에 유의미한 영향을 미치는지 분석하는 데 목적이 있으며, 본 연구의 특징을 살펴보면 첫째, 종합부동산세제 강화에 의해 부동산 자산에 세금자본화가 나타나 실제 부동산 가격이 하락하였는지 분석하였고 둘째, 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 완화된 후에도 주택의 가격에 영향을 미치는지 분석하였다. 셋째, 전국을 대상으로 구체적으로 분석하기 위

19) 서보국, “종합부동산세와 재산세의 이중과세 문제”, 『법학연구』 제28권 제2호, 충남대학교 법학연구소, 2017, 37~68면.

해 지역별 데이터를 확보하여 수도권과 5개 광역시, 기타지방으로 나누어 분석하였다. 이러한 지역별 실증적 분석이 선행연구와 차별화되는 점이기도 하다.

IV. 연구설계

1. 연구가설

본 연구에서는 종합부동산세가 세금자본화를 통해 부동산 가격에 미치는 영향을 실증적 연구방법을 통해 검증하였다. 본 장에서는 주택분 종합부동산세 세율의 개정일이 부동산 가격에 미치는 영향을 살펴볼 것이다. 아래의 <표 5>는 종합부동산세 세율의 개정일과 입법예고, 여야 합의일을 종합적으로 나타낸 것이다. 각 상황에서 세금자본화가 어떻게 발생하였는지 살펴보고 이를 근거로 납세대상자의 행동을 예측하여 가설을 설정하였다.

<표 5> 주택분 종합부동산세 세율의 개정 관련 사건일

2018. 7. 31.	2018. 12. 31.	2020. 7. 23.	2020. 8. 18.	2022. 12. 8.	2022. 12. 31.
입법예고일	개정일	입법예고일	개정일	여야 합의	개정일

2018년 다주택자의 종합부동산세 세율의 인상이 7월 31일에 입법예고 되어 이에 대한 개정이 12월 31일에 이루어졌다. 이에 따라 소유한 주택 수에 의해 세율이 다르게 적용되게 된 것이다. 이때 개정된 내용을 구체적으로 살펴보면 소유한 주택이 3주택을 보유하거나 조정대상지역 내에 2주택을 보유한 경우에는 과세표준 구간별로 0.6%~3.2% 초과누진세율이 적용된다. 이에 따라 개정일을 기준으로 삼아 다주택자 종합부동산세 세율(6단계의 누진세율) 강화 개정일 후에 주택가격에 부(-)의 영향을 미칠 것으로 예상

하였다.

또한, 2020년 부동산 대책이 7월 10일 이루어졌는데, 이때 다주택자의 종합부동산세 세율이 인상되었으며, 다주택자 양도소득세 세율도 함께 인상되었다. 8월 18일에 개정된 후 납세의무자가 3주택 이상을 보유 또는 조정 대상지역 내에 2주택을 보유하면 1.2%~6%가 적용되었다. 그리고 이때 2년 미만 단기로 보유한 주택 등에 대한 양도소득세의 세율도 인상되었고 조정대상지역 내 다주택 양도에 대한 중과세율도 2주택자의 양도는 추가세율 20%, 3주택 이상은 30%의 추가세율이 각각 적용되었다. 이에 따라 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 강화된 개정일 후에는 주택의 가격에 부(-)의 영향을 미칠 것으로 예상하고 다음과 같이 [가설 1]을 설정하였다.

앞선 두 차례의 개정과 다르게 2022년에는 구간별로 부과되는 종합부동산세 세율(7단계의 누진세율)이 12월 31일에 완화되도록 개정되었고, 중과세율이 적용되는 대상자도 축소되었다. 이때 주택의 소재지는 중요하지 않고 개인별로 3주택 이상의 다주택자에게만 중과세율이 적용되었다. 따라서 [가설 2]는 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 완화된 개정일 후에는 주택의 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 예상하고 다음과 같이 설정하였다.

[가설 1] 종합부동산세를 강화하는 세법개정은 주택가격에 부(-)의 영향을 미친다.

[가설 2] 종합부동산세를 완화하는 세법개정은 주택가격에 정(+)의 영향을 미친다.

2. 연구설계

가. 표본선정

본 연구는 2013년에서 2023년까지의 월별자료를 사용하여 분석을 진행하였으며 연구의 종속변수에 해당되는 주택종합매매가격지수는 KB부동산 주

택가격동향 통계자료에서 입수하였다.²⁰⁾ 이 자료는 전국을 대상으로 조사하였으며 주택의 유형은 단독주택(단독과 다가구)과 연립주택(연립과 다세대), 그리고 아파트를 조사 대상으로 하였다. 특히 표본주택이 거래된 경우 실거래가격을 조사하였으며, 거래되지 않은 경우 매매사례비교법에 의해 조사된 가격을 그 지역의 부동산 중개업소에서 온라인 조사표에 직접 입력하는 조사를 하였고, 온라인 조사가 불가능한 경우에는 조사원이 전화나 팩스로 조사하여 지역 담당자가 검증하여 가격을 확정하였다.

한편 본 연구의 통제변수는 한국은행경제시스템에서 추출한 금리 및 종합주가지수, 통화량, 산업생산지수, 소비자물가지수를 사용하였고, 이외에도 지역내총생산 자료는 e-나라지표에서 추출하였다. 이때 시도별 경제활동별 연간 지역내총생산 자료는 2022년까지 존재하므로 2023년은 2022년 데이터 값과 동일하다고 가정하였다. 또한 극단치로 결과가 왜곡될 수 있어 통제변수를 1% 수준에서 조정하였고 이를 통해 총 2,241개의 표본이 추출되었다.

나. 연구모형

본 연구의 [가설 1] 및 [가설 2]를 검증하기 위해 식(1)에 설정된 다음의 회귀 모형식을 이용하였다.

$$HPP_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} + \beta_4 GRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t} \dots\dots\dots \text{식(1)}$$

여기서,

$HPP = i$ 지역, t 월의 주택매매가격종합지수(단위 : 2022.1 = 100) ;

Real Estate Tax Rates

$RITR$ = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2018. 12. 31.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

$RCTR$ = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2020. 8.

20) KB부동산 데이터는 한국부동산원의 데이터 보다 비인기 지역이나 소규모 주택에 대해서도 조사하므로 주택 표본수가 훨씬 많기 때문에 이를 활용하여 분석한다.

- 18.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;
 $RDTR$ = 주택분 종합부동산세 세율(7단계 누진세율) 완화 개정일(2022. 12. 31.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;
 $GRDP$ = i 지역, t 년의 시도별 경제활동별 지역내총생산의 자연로그 값
 (단위 : 백만원) ;
 CPI = t 월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020 = 100) ;
 CD = t 월의 CD(91일물)금리의 자연로그 값(단위 : 연%) ;
 $KOSPI$ = t 월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 1980.1.4 = 100) ;
 IIP = t 월의 계절조정 산업생산지수(농림어업제외)의 자연로그 값
 (단위 : 2020 = 100) ;
 $M2$ = t 월의 통화량의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;
 ε = 잔차항.

본 연구는 2013년부터 2023년까지 주택분 종합부동산세 세율의 개정이 부동산 가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였다. 식(1)에서 종속변수에 해당하는 HPP 변수는 전국의 월별 주택매매가격종합지수로 부동산 가격의 대용치로 설정하였다. 그리고 본 연구에서는 독립변수를 3가지 더미변수로 설정하였는데 그 사이 정권이 교체되면서 주택분 종합부동산세 세율이 강화되거나 완화에 따라 그 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월을 각각 분석하였다. 이는 본 연구에서 제시한 종합부동산세 세제 정책 이외의 혼합적인 효과를 배제하기 위해 개정일 후 3개월까지를 분석대상으로 삼은 것이다.

먼저 식(1)에 따라 [가설 1]을 검증하기 위한 $RITR$ 첫 번째 독립변수는 다음과 같다. 2018년 다주택자의 종합부동산세 세율의 인상이 7월 31일에 입법되고 되어 이에 대한 개정이 12월 31일에 이루어졌다. 이를 기준으로 삼아 $RITR$ 변수는 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 해당하면 1, 그렇지 않으면 0의 값을 가지는 더미변수로 설정하였다. 이는 주택분 종합부동산세 과세 강화 개정일 직후에 주택의 가격에 영향을 미칠 것으로 예상했기 때문이다. 구체적으로 이렇게 종합부동산세제의 강화에 따라 개정일 후에 부동

산 자산에 세금이 자본화되어 부동산 가격이 하락할 것으로 예상하였다.

다음으로 [가설 1]에 따른 두 번째 독립변수에 해당하는 *RCTR* 변수는 다음과 같다. 2020년 종합부동산세 세율이 더욱 강화하는 입법예고가 7월 23일에 있었고, 이어서 이에 대한 개정이 8월 18일에 이루어졌다. 그리고 이 시기에 다주택자의 양도소득세 중과세율 인상도 함께 이루어졌다. 이러한 개정일을 기준으로 하여 *RCTR* 변수는 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월에 해당하면 1, 그렇지 않으면 0의 값을 가지는 더미변수로 설정하였다. 따라서 강화되는 다주택자에 대한 종합부동산세 과세 강화에 따라 개정일 후 부동산 자산에 세금이 자본화됨에 따라 가격에도 영향을 미칠 것으로 예상하였다.

한편 *RDTR* 변수는 [가설 2]를 검증하기 위한 독립변수이다. 2022년에는 구간별로 부과되는 종합부동산세율 완화와 함께 종합부동산세 중과세율 적용대상자가 축소되도록 12월 31일에 개정이 이루어졌다. 이에 따라 주택분 종합부동산세 세율이(7단계 누진세율) 완화되도록 개정된 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 해당하면 1, 그렇지 않으면 0의 값을 갖는 더미변수로 *RDTR* 변수를 설정하였다. 그리고 [가설 2]에 따라 세율 완화 개정일 후 가격에 유의미한 영향을 미칠 것으로 예상하였다.

통제변수는 *GRDP*, *CPI*, *CD*, *KOSPI*, *IIP*, *M2* 변수를 선행연구(정운오·박성욱·이성실, 2008; 정운오·박성욱, 2009; 배종찬·정재호, 2021)에서 참고하였다.²¹⁾ 구체적으로 거시경제적인 통제변수로 경기를 전반적으로 예측 및 분석하는 경제지표인 지역내총생산(*GRDP*) 변수를 사용하였고, 민감하게 경기의 변동에 반응하는 소비자물가지수(*CPI*) 변수를 포함하였다. 그리고 금융자산 관련 변수로 CD금리 91일물(*CD*) 변수와 종합주가지수(*KOSPI*) 변수를 포함하였다. 또한 산업생산수준 및 변동상태를 나타내는 대표적 경기동

21) 본 연구는 가설을 검증하기 위해 월별 더미를 사용한다. 이때 모형의 통제변수로 연도 더미를 포함할 경우 계량경제학적으로 월별 더미와 충돌하기 때문에 본 연구의 분석 시 제외한다.

행지표에 해당하는 산업생산지수(*IIP*) 변수와 함께, 부동산 가격에 영향을 미치는 통화량(*M2*) 변수를 이용하였다. 이러한 6가지 통제변수의 경우 각 변수의 특성을 고려함에 따라 모두 자연로그를 적용한 값을 이용하였다.

V. 실증분석결과

1. 기술통계량

본 연구의 기술통계량은 <표 6>에 제시하였다. 분석기간은 2013년부터 2023년까지로 표본은 월별 전국 주택매매가격종합지수이고, 실증분석 시 통제변수는 자연로그 값을 사용하였다. 식(1)의 종속변수인 전국의 월별 평균 주택매매가격종합지수(*HPP*)는 86.86이었고 중위수는 89.73으로 나타났다. 한편 통제변수인 연별 지역내총생산(*GRDP*)은 평균 11.18, 중위수는 11.20으로 나타났으며, 월별 평균 소비자물가지수(*CPI*)는 4.60, 중위수는 4.59로 나타났다. 월별 평균 CD금리 91일물(*CD*)은 0.55이었고 중위수는 0.50으로 나타났다. 월별 평균 종합주가지수(*KOSPI*)는 7.72로, 중위수는 7.67로 나타났으며 분석기간 동안 월별 평균 산업생산지수(*IIP*)의 경우 4.60으로 나타났다. 또한 전국의 월별 평균 통화량(*M2*)의 경우 14.80, 중위수는 14.79인 것을 알 수 있다.

<표 6> 기술통계량(N = 2,241)

Variable	Mean	Std	Min	25 percentile	Median	75 percentile	Max
<i>HPP</i>	86.86	10.72	62.91	79.50	89.73	94.74	103.99
<i>R1TR</i>	0.01	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
<i>RCTR</i>	0.01	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
<i>RDTR</i>	0.01	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00

Variable	Mean	Std	Min	25 percentile	Median	75 percentile	Max
<i>GRDP</i>	11.18	0.89	9.13	10.72	11.20	11.57	13.21
<i>CPI</i>	4.60	0.05	4.53	4.55	4.59	4.62	4.73
<i>CD</i>	0.55	0.47	-0.46	0.33	0.50	0.97	1.38
<i>KOSPI</i>	7.72	0.14	7.53	7.60	7.67	7.81	8.07
<i>IIP</i>	4.60	0.07	4.49	4.54	4.60	4.65	4.73
<i>M2</i>	14.80	0.23	14.43	14.62	14.79	15.03	15.18

주) 변수 정의 :

HPP = *i*지역, *t*월의 주택매매가격 종합지수(단위 : 2022.1 = 100) ;

Real Estate Tax Rates

RITR = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2018. 12. 31.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

RCTR = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2020. 8. 18.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

RDTR = 주택분 종합부동산세 세율(7단계 누진세율) 완화 개정일(2022. 12. 31.) 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

GRDP = *i*지역, *t*년의 시도별 경제활동별 지역내총생산의 자연로그 값(단위 : 백만원) ;

CPI = *t*월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020 = 100) ;

CD = *t*월의 CD(91일물)금리의 자연로그 값(단위 : 연%) ;

KOSPI = *t*월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 1980.1.4 = 100) ;

IIP = *t*월의 계절조정된 산업생산지수(농림어업제외)의 자연로그 값
(단위 : 2020 = 100) ;

M2 = *t*월의 통화량의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;

ε = 잔차항.

2. 다중회귀분석 결과

본 연구에서는 주택분 종합부동산세 관련 정책 변동이 주택매매가격에 미치는 영향을 분석하였다. 구체적으로 OLS 방법을 사용하여 [가설 1]은 2018년 주택분 종합부동산세 과세가 강화된 개정일 후, 그리고 2020년 주택분 종합부동산세 과세가 더욱 강화된 개정일 후에 주택가격에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고, [가설 2]는 반대로 주택분 종합부동산세 과세가 완화

된 개정일 후에 주택의 가격에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보았다. 이를 세부적으로 살펴보기 위해 개정일 후 1개월과 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월을 각각 분석하였다. 이에 따라 <표 7>은 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 1개월, <표 8>은 개정일 후 2개월, <표 9>는 개정일 후 3개월에 대한 각각의 다중회귀분석결과이다.

<표 7> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 1개월의 회귀분석결과

$$HPP_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} + \beta_4 GRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t}$$

Dependent Variable : HPP		
Variable	coeff.	t-value
INTERCEPT	-242.943	-6.45***
RITR	-3.044	-1.43
RCTR	0.056	0.02
RDTR	0.582	0.27
GRDP	-0.834	-4.06***
CPI	-80.120	-2.52**
CD	4.553	3.72***
KOSPI	12.289	5.52***
IIP	25.440	1.79*
M2	33.318	4.75***
F-값	113.08***	
Adj.R ²	0.355	
N of obs.	2,241	

주1) 변수 정의는 <표 6> 하단의 내용 참고.

주2) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

<표 8> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 2개월의 회귀분석결과

$$HPP_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} + \beta_4 GRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t}$$

Dependent Variable : <i>HPP</i>		
<i>Variable</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>INTERCEPT</i>	-244.810	-6.36***
<i>RITR</i>	-2.731	-1.81*
<i>RCTR</i>	0.189	0.11
<i>RDTR</i>	0.210	0.13
<i>GRDP</i>	-0.832	-4.05***
<i>CPI</i>	-78.264	-2.41**
<i>CD</i>	4.547	3.58***
<i>KOSPI</i>	12.360	5.47***
<i>IIP</i>	23.274	1.65*
<i>M2</i>	33.505	4.66***
F-값	113.29***	
Adj.R ²	0.3554	
N of obs.	2,241	

주1) 변수 정의는 <표 6> 하단의 내용 참고.

주2) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

<표 9> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 3개월의 회귀분석결과

$$HPP_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} + \beta_4 GRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t}$$

Dependent Variable : <i>HPP</i>		
<i>Variable</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>INTERCEPT</i>	-240.593	-6.15***
<i>RITR</i>	-2.917	-2.32**
<i>RCTR</i>	-0.623	-0.38

Dependent Variable : <i>HPP</i>		
<i>Variable</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>RDTR</i>	-0.351	-0.27
<i>GRDP</i>	-0.832	-4.05***
<i>CPI</i>	-82.740	-2.51**
<i>CD</i>	4.702	3.58***
<i>KOSPI</i>	12.094	5.29***
<i>IIP</i>	22.757	1.61
<i>M2</i>	34.907	4.73***
F-값	113.56***	
Adj.R ²	0.356	
N of obs.	2,241	

주1) 변수 정의는 <표 6> 하단의 내용 참고.

주2) 주***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

주택분 종합부동산세 개편과 관련된 일련의 사건에 따른 전국의 부동산 가격의 변동을 회귀분석한 결과를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 2018년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 개정은 12월에 이루어졌고, 그 내용은 납세의무자가 3주택 이상을 소유 또는 조정대상지역 내에 2주택을 가진다면 과세표준 구간별로 초과누진세율 0.6%~3.2%가 적용되는 것이었다. 이러한 [가설 1]을 검증하기 위해 전국 표본을 분석한 결과 2018년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 강화의 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 부동산 가격에 미치는 영향을 보면 개정일 후 1개월에는 유의적으로 나타나지 않았다. 이를 통해 12월 31일인 개정일 후 1개월에서는 부동산 가격에 즉각적인 효과가 나타나지 않은 것을 알 수 있다. 하지만 개정일 후 1개월을 제외하고 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서는 회귀계수가 모두 유의적인 부(-)의 값을 나타냈다. 이는 앞서 예상한 바와 같이 종합부동산세제가 강화되면서 부동산의 가격이 미래에 예상되는 종합부

동산세의 현재가치만큼 하락하게 되는 세금자본화를 야기하여 부동산 가격을 하락시킨 것으로 확인되었다.

다음으로 그 이후 2020년에도 부동산 대책이 7월 10일 이루어짐에 따라 다주택자에 대한 종합부동산세 세율이 더욱 강화되도록 8월 18일에 개정되었고, 납세의무자가 3주택 이상을 보유 또는 조정대상지역 내에 2주택을 보유하면 과세표준구간별로 초과누진세율이 1.2%~6%가 적용되었다. 이와 함께 조정대상지역 내 다주택자 양도에 대한 중과세율도 함께 인상되었다. 이때 2주택자의 양도는 추가세율 20%, 3주택 이상은 30% 추가세율이 적용되었다.

이를 검증하기 위해 전국 표본을 분석한 결과 2020년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 강화의 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 부동산 가격에 미치는 영향을 보면 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서 모두 회귀계수가 유의적인 값을 나타내지 않았다. 이는 당초 종합부동산세제는 부동산 자산에 세금자본화를 야기하여 부동산 가격을 일시적으로 하락시킬 것으로 예상하였으나 2018년 개정일 후 초기에만 시장에서 충격으로 받아들이고 그 이후의 2020년 개정 후에는 부동산 규제 정책에 내성이 생겨 세금자본화의 효과가 나타나지 않았다고 볼 수 있다.

이와 달리 그 이후 2022년에는 구간별로 부과되는 종합부동산세 세율이 완화되도록 12월 31일에 개정되었고, 중과세율 적용대상자도 축소되었다. 더 이상 주택의 소재지는 중요하지 않고 3주택 이상의 경우에만 중과세율이 적용되었다. 이를 바탕으로 [가설 2]를 검증하기 위해 전국 표본을 분석한 결과 2022년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 완화의 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 부동산 가격에 미치는 영향을 보면 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서 모두 유의한 값을 나타내지 않았다. 이는 정부가 부동산 규제 강화 또는 완화정책을 일관성 없게 추진함으로써 부동산 보유자들이 정책을 신뢰하지 않은 영

향으로 볼 수 있다.

한편 거시경제 관련 변수인 지역내총생산(*GRDP*)과 소비자의 종합 경제지표인 소비자물가지수(*CPI*)는 부동산 가격에 유의미한 부(-)의 영향을, 반면에 금융자산 관련 변수인 CD금리 91일물(*CD*) 및 종합주가지수(*KOSPI*)는 부동산 가격에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 금리와 주택가격은 시차를 두고 반영되기 때문에 나타난 것으로 추론된다. 예를 들어 경기가 좋을 때 금리가 올라가며 주택 가격이 오르는데, 이후 금리가 최고조에 이르면 주택 가격이 하락하게 되는 것이다. 또한 통화량(*M2*)과 산업생산지수(*IIP*) 변수도 회귀분석결과 유의미한 정(+)의 영향으로 전국 부동산 매매가격에 영향을 주었다. 이를 통해 통화량이 증가하면 산업생산지수가 증가하고 부동산 가격도 상승시키는 것을 알 수 있다. 특히 통화량이 증가하는 경우 자금이 시중에 많이 유통되면서 부동산에 대한 투자도 증가하게 되어 주택 매매가격도 상승하는 것으로 판단된다. 본 연구의 회귀분석 결과를 통해 지역내총생산과 소비자물가지수, CD금리와 종합주가지수, 그리고 통화량과 산업생산지수 모두 부동산 가격에 유의미한 영향을 미친다고 해석할 수 있다.

3. 추가분석 : 수도권 / 5개광역시 / 기타지방 회귀분석

추가분석에서는 종합부동산세 세율의 변동이 전국 부동산 가격에 미친 영향을 수도권과 5개 광역시 및 기타지방으로 나누어 식(2)의 모형을 이용하여 추가 검증하였다. 먼저 서울특별시(강북 14개구, 강남 11개구), 경기도, 인천을 수도권으로 구분하였다. 또한 부산, 대구, 광주, 대전, 울산광역시를 5개광역시로 구분하였다. 그리고 세종특별자치시, 강원특별자치도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도를 그 외의 기타지방으로 구분하여 분석하였다. 구체적으로 전국의 주택매매가격종합지수(*HPP*) 대신 수도권과 5개광역시 및 기타지방 주택매매가격종합지수(*MHPP* /

$NMHP5/NMHP$)로 분석하였다. 또한, 기존의 $GRDP$ 변수 대신 수도권과 5개광역시 및 기타지방의 지역내총생산($MGRDP/NMGRDP5/NMGRDP$)으로 분석하였다. 그리고 이처럼 지역별 데이터를 확보한 HPP 및 $GRDP$ 변수 외에는 식(1)과 동일하게 분석하였다.

$$\begin{aligned} MHPP/NMHP5/NMHP_{i,t} = & \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} \\ & + \beta_4 MGRDP/NMGRDP5/NMGRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t \\ & + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t \\ & + \varepsilon_{i,t} \dots\dots\dots \text{식(2)} \end{aligned}$$

종합부동산세 세율 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월에 수도권, 5개광역시, 기타지방의 부동산 가격에 미친 영향을 각각 살펴보면 아래의 <표 10>~<표 12>와 같다.

<표 10> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 1개월의 수도권 / 5개광역시 / 기타지방의 회귀분석결과

$$\begin{aligned} MHPP/NMHP5/NMHP_{i,t} = & \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} \\ & + \beta_4 MGRDP/NMGRDP5/NMGRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t \\ & + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t} \end{aligned}$$

Variable	수도권		5개광역시		기타지방	
	coeff.	t-value	coeff.	t-value	coeff.	t-value
INTERCEPT	-418.613	-10.61***	-336.066	-8.31***	-181.338	-5.48***
RITR	-4.513	-2.02**	-3.601	-1.58	-2.574	-1.38
RCTR	3.810	1.63	-0.202	-0.08	-0.652	-0.33
RDTR	-1.412	-0.62	0.535	0.23	1.040	0.54
GRDP	-1.163	-4.59***	8.469	14.2***	5.884	28.09***
CPI	-208.951	-6.28***	-110.051	-3.23***	-22.231	-0.8
CD	11.321	8.83***	4.587	3.5***	2.611	2.43**
KOSPI	23.007	9.86***	12.612	5.29***	8.993	4.6***
IIP	-6.407	-0.43	16.204	1.06	32.130	2.57**

Variable	수도권		5개광역시		기타지방	
	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>M2</i>	88.982	12.09***	44.559	5.92***	6.228	1.01
F-값	320.96***		161.59***		129.9***	
Adj.R ²	0.8991		0.7283		0.5449	
N of obs.	396		660		1,185	

주1) 변수 정의 :

$MHPP/NMHPP5/NMHPP$ = t월의 수도권/ 5개광역시/ 기타지방의 주택매매가격
종합지수(단위 : 2022.1 = 100) ; *Real Estate Tax Rates*

RITR = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2018. 12. 31.) 후
1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

RCTR = 주택분 종합부동산세 세율(6단계 누진세율) 강화 개정일(2020. 8. 18.) 후
1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

RDTR = 주택분 종합부동산세 세율(7단계 누진세율) 완화 개정일(2022. 12. 31.) 후
1개월, 개정일 후 2개월, 개정일 후 3개월은 1, 아니면 0 ;

$MGRDP/NMGRDP5/NMGRDP$ = t년의 수도권/ 5개광역시/ 기타지방의 경제활동
별 지역내총생산의 자연로그 값(단위 : 백만원) ;

CPI = t월의 소비자물가지수의 자연로그 값(단위 : 2020 = 100) ;

CD = t월의 CD(91일물)금리의 자연로그 값(단위 : 연%) ;

KOSPI = t월의 종합주가지수의 자연로그 값(단위 : 1980.1.4 = 100) ;

IIP = t월의 계절조정된 산업생산지수(농림어업제외)의 자연로그 값
(단위 : 2020 = 100) ;

M2 = t월의 통화량의 자연로그 값(단위 : 십억원) ;

ε = 잔차항.

주2) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

<표 11> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 2개월의 수도권 / 5개광역시 / 기타지방의 회귀분석결과

Variable	수도권		5개광역시		기타지방	
	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>INTERCEPT</i>	-410.422	-10.25***	-338.499	-8.21***	-184.496	-5.46***
<i>RITR</i>	-4.428	-2.81***	-3.307	-2.04**	-2.281	-1.72*
<i>RCTR</i>	2.905	1.57	-0.140	-0.07	-0.122	-0.08
<i>RDTR</i>	-1.480	-0.9	0.243	0.14	0.605	0.44
<i>GRDP</i>	-1.157	-4.6***	8.478	14.23***	5.886	28.12***
<i>CPI</i>	-216.824	-6.42***	-107.587	-3.1***	-19.075	-0.67
<i>CD</i>	11.870	8.97***	4.545	3.34***	2.525	2.26**
<i>KOSPI</i>	23.668	10.07***	12.621	5.22***	8.993	4.53***
<i>IIP</i>	-9.272	-0.63	13.713	0.91	30.350	2.45**
<i>M2</i>	91.396	12.2***	44.725	5.81***	6.018	0.95
F-값	325.9***		162.23***		130.26***	
Adj.R ²	0.9005		0.7291		0.5456	
N of obs.	396		660		1,185	

주1) 변수 정의는 <표 10> 하단의 내용 참고.

주2) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

<표 12> 주택분 종합부동산세 세율 개정일 후 3개월의 수도권 / 5개광역시 / 기타지방의 회귀분석결과

$$\begin{aligned}
 MHPP/NMHPP5/NMHPP_{i,t} = & \beta_0 + \beta_1 RITR_{i,t} + \beta_2 RCTR_{i,t} + \beta_3 RDTR_{i,t} \\
 & + \beta_4 MGRDP/NMGRDP5/NMGRDP_{i,t} + \beta_5 CPI_t \\
 & + \beta_6 CD_t + \beta_7 KOSPI_t + \beta_8 IIP_t + \beta_9 M2_t + \varepsilon_{i,t}
 \end{aligned}$$

Variable	수도권		5개광역시		기타지방	
	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
<i>INTERCEPT</i>	-396.168	-9.79***	-333.524	-7.96***	-182.106	-5.3***

Variable	수도권		5개광역시		기타지방	
	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>	<i>coeff.</i>	<i>t-value</i>
RITR	-4.815	-3.7***	-3.493	-2.6***	-2.407	-2.18**
RCTR	0.577	0.34	-0.780	-0.44	-0.519	-0.36
RDTR	-2.244	-1.64	-0.317	-0.22	0.137	0.12
GRDP	-1.154	-4.62***	8.481	14.26***	5.886	28.14***
CPI	-231.471	-6.78***	-112.671	-3.19***	-21.525	-0.74
CD	12.598	9.29***	4.708	3.36***	2.570	2.23**
KOSPI	23.856	10.1***	12.313	5.04***	8.647	4.31***
IIP	-11.197	-0.77	12.952	0.86	30.526	2.46**
M2	95.458	12.51***	46.360	5.88***	6.744	1.04
F-값	331.15***		163.09***		130.65***	
Adj.R ²	0.9019		0.7301		0.5464	
N of obs.	396		660		1,185	

주1) 변수 정의는 <표 10> 하단의 내용 참고.

주2) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

전국 소재 주택을 수도권과 비수도권인 5개 광역시와 기타지방으로 구분하여 분석한 회귀분석 결과이다. 이는 각 사건이 미친 영향이 지역에 따라 다른 특성으로 나타날 가능성이 있기 때문에 추가적으로 분석을 실시하였다. 부동산 가격도 마찬가지로 지역적인 특성에 의해 반응하기 때문이다. 또한 수도권의 부동산 가격이 상승되면 비수도권으로 확산될 가능성도 존재하므로 주택분 종합부동산세 개편에 따라 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월, 그리고 개정일 후 3개월에 지역별 부동산 가격에 미치는 영향을 구체적으로 살펴보았다.

이에 대한 회귀분석 결과를 살펴보면 2018년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 개정이 이루어짐에 따라 [가설 1]을 검증하기 위해 수도권 표본을 분석한 결과, 2018년 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 강화의 개정일

후 1개월에 5% 수준에서 유의적인 부(-)의 값을 나타냈다. 앞서 전국 표본을 분석한 결과에서는 개정일 후 1개월에서는 유의미한 결과가 나타나지 않아 부동산 가격에 즉각적인 효과가 없는 것을 확인하였으나, 이와 달리 수도권에서는 부동산 매매가격에 대한 반응이 빠르게 나타난 것을 확인할 수 있었다.

반면에 5개 광역시와 기타지방 표본을 분석한 결과에서 개정일 후 1개월에서는 앞선 전국 회귀분석 결과와 마찬가지로 부동산 매매가격에 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 개정일 후 1개월 이외를 살펴보면 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서는 전국 분석결과와 동일하게 수도권뿐만 아니라 5개 광역시와 기타지방 표본을 분석한 결과에서 회귀계수가 모두 유의적인 부(-)의 값을 나타냈다. 특히 수도권을 분석한 결과 개정일 후 2개월과 3개월에서 1% 수준에서 유의적인 부(-)의 값이, 5개 광역시를 분석한 결과에서는 5% 또는 1% 수준에서 유의적인 부(-)의 값이 나타났다. 결과적으로 강화된 종합부동산세를 자본화한 만큼 부동산 가격이 하락한다는 것을 의미한다.

이후 다주택자에 대한 종합부동산세 세율이 2020년에 더욱 강화되고 조정대상지역 내 다주택자 양도에 대한 중과세율이 인상되도록 개정되면서 수도권과 5개 광역시, 기타지방의 표본을 분석한 결과 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서 모두 회귀계수가 유의적인 값을 나타내지 않았다. 이는 전국 회귀분석 결과와 동일하게 초기 다주택자에 대한 종합부동산세 세율이 강화된 2018년 개정일 후에만 부동산 시장에서 매매 가격에 유의미한 충격으로 받아들이고, 그 다음의 2020년 개정 이후에는 예상했던 주택분 종합부동산세에 대한 세금자본화 효과가 미미한 것으로 확인되었다. 세금자본화에 따라서 미래 예상되는 세금에 대한 부담은 즉각적으로 부동산 가격하락으로 이루어질 것으로 예상했지만 부동산 보유자가 세부담에도 불구하고 매도하려 하지 않는다면 결국 부동산 가격은 하락할 수 없는 것이다.

한편 주택분 종합부동산세 세율이 2022년에 완화되고 중과세율 적용대상

자도 축소됨에 따라 [가설 2]를 검증하기 위해 수도권과 5개 광역시, 기타지방의 표본을 분석한 결과 개정일 후 1개월, 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서 전국 분석결과와 동일하게 유의적인 값을 나타내지 않았다. 이는 정권이 바뀌면서 부동산에 대한 규제강화 또는 완화정책을 일관성 없게 추진하였기에 부동산 보유자들이 정책을 신뢰하지 않기 때문에 나타난 결과로 추론된다. 특히 이러한 상황에서 다주택을 보유한 자들은 부동산을 매도하는데 더욱 신중할 수 있어서 정부의 정책이 부동산 가격에 미미한 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.

VI. 결 론

정부가 경기에 따라 부동산 규제정책과 완화정책을 반복적으로 시행함에 따라 부동산 정책의 일관성이 결여되고 시장의 신뢰를 잃게 됨에 따라 부동산 가격이 급등하거나 급락하는 문제가 발생하기도 하였다. 이에 따라 본 연구는 주택분 종합부동산세 과세 강화하거나 완화하는 상반된 정책이 가격에 미치는 영향을 구체적으로 검증하였다.

종합부동산세제의 강화는 부동산 자산에 세금자본화를 야기하여 가격을 일시적으로 하락시킬 가능성이 있다. 종합부동산세 과세가 강화되면서 부동산의 가격은 미래에 예상되는 종합부동산세의 현재가치만큼 하락하게 되는 것이다.

이를 바탕으로 본 연구의 회귀분석 결과를 살펴보면 2018년의 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 강화된 12월31일 개정일 후 2개월과 개정일 후 3개월에서는 부동산 가격을 하락시키는 것으로 나타났다. 이는 [가설 1]을 지지하는 결과로 종합부동산세제 과세 강화로 인해 부동산 자산에 세금자본화가 나타나 실제 부동산 가격이 하락한 것으로 볼 수 있다. 그리고 각

사건이 미친 영향이 지역에 따라 다른 특성으로 나타날 가능성이 있기 때문에 추가분석을 실시하였다. 전국 표본을 대상으로 분석한 결과와 달리 수도권 표본을 분석한 결과 다주택자에 대한 종합부동산세 세율 강화의 개정일 후 1개월에 유의적인 부(-)의 값을 나타냈다. 이를 통해 수도권에서는 부동산 매매가격에 대한 반응이 즉각적으로 나타난 것을 확인하였다. 이외에 비 수도권인 5개 광역시와 기타지방의 회귀분석 결과는 전국 분석 결과와 동일한 결과를 보였다.

그러나 2020년의 다주택자에 대한 종합부동산세 과세가 더 강화된 8월 18일 개정일 후에는 부동산 가격에 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 이는 앞서 2018년 개정 후에는 부동산 시장이 충격으로 받아들여 가격하락이 나타났지만 2020년 개정 후에는 세금자본화의 반응이 나타나지 않았음을 의미한다.

한편 2022년에는 주택분 종합부동산세 과세가 완화되고 중과세율 적용대상자도 축소되었다. 이에 따라 [가설 2]를 검증하기 위한 12월 31일 개정일 후에 주택의 가격에 미치는 영향을 분석한 결과에서는 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 이는 부동산 보유자들이 일관성이 결여된 정부의 정책을 신뢰하지 않은 것으로 해석할 수 있다.

이렇게 정권이 바뀔 때마다 종합부동산세의 세율과 과세대상이 급변하는 것은 종합부동산세에 대한 예측가능성도 떨어지고 법적안정성도 상당히 훼손된다는 문제점이 있다. 결과적으로 부동산 정책이 정부의 필요에 따라 단기적으로 시행되면서 시장에 불확실성과 혼란을 초래한 것으로 보인다. 그리고 전국을 수도권과 5개 광역시 및 기타지방으로 나누어 분석한 결과에서는 전국적인 분석과 유사한 결과가 나타났다.

본 연구는 주택분 종합부동산세에 관한 상반된 정책적 개편이 부동산 가격에 미치는 영향을 종합적으로 회귀분석하여 이를 전국뿐만 아니라 수도권과 5개광역시, 그리고 기타지방으로 구분하여 분석하였다는 점에서 공헌점이 있다.

參 考 文 獻

1. 단행본, 논문 및 기타자료

- 김민수, “종합부동산세와 재산세의 이중과세조정제도”, 『세무와 회계 연구』 제9권 제4호, 한국조세연구소, 2020.
- 노산하·신진호, “검색빈도를 이용한 종합부동산세 및 재산세의 주택가격 인하효과 분석”, 『국토연구』 통권 제110권, 국토연구원, 2021.
- 박명호, 『부동산 보유세제의 장기적인 개편방향에 관한 연구 : 보유세의 기능을 중심으로』, 한국재정연구원, 2011.
- 박성욱, “Housing market responses to the reinforcement of real estate tax”, 『세무학 연구』 제28권 제1호, 한국세무학회, 2011.
- 박진백·이 영, “부동산 조세의 주택시장 안정화 효과 — 보유세와 거래세를 중심으로 —”, 『부동산 분석』 제4권 제2호, 한국부동산원, 2018.
- 배종찬·정재호, “거시경제와 부동산정책이 서울 아파트가격에 미치는 영향 연구”, 『LHI 저널』 제46호, LH토지주택연구원, 2021.
- 서보국, “종합부동산세와 재산세의 이중과세 문제”, 『법학연구』 제28권 제2호, 충남대학교 법학연구소, 2017.
- 우석진·전병힐, “종합부동산세가 전세가격에 미치는 효과 : 준자연적 실험으로부터의 증거”, 『재정학연구』 제2권 제2호, 한국재정학회, 2009.
- 정운오·박성욱, “부동산세제의 강화가 부동산 매매거래에 미친 영향”, 『경영학연구』 제38권 제1호, 한국경영학회, 2009.
- 정운오·박성욱·이성실, “종합부동산세제 및 배우자 증여재산공제의 변화가 부동산 증여에 미친 영향”, 『세무학연구』 제25권 제4호, 한국세무학회, 2008.
- 차진아, “다주택자 및 법인 보유 주택에 대한 종합부동산세 중과세의 위헌성에 대한 검토”, 『강원법학』 제74권, 강원대학교 비교법학연구소, 2024.
- 함종영, “주택가격과 정책 간의 인과관계 분석 : 정책변수의 외생성을 중심으로”, 『주택연구』 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012.
- Salamon, Lester M, Rethinking Public Management : Third-party Government and the Tools of Government Action, *Public Policy* 29(1), 1981.

2. Internet Website

국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>.

국세청, <https://www.nts.go.kr/>.

국세통계포털, <https://tasis.nts.go.kr/>.

KB부동산 주택가격동향 통계자료, <http://data.kbland.kr>.

한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>.

e-나라지표, <https://www.index.go.kr/unity/potal/eNara/main/EnaraMain.do?cdNo=000>.

3. 판례

대법원 2015. 6. 23. 선고 2012두2986 판결.

헌법재판소 1994. 7. 29. 선고 92헌바49, 52(병합).

헌법재판소 2008. 11. 13. 2006헌바112 결정.

<Abstract>

**A Study on the Reform of the Comprehensive Real Estate Tax
on Housing and Real Estate Prices**

Choe, Hoc-seon* & Yoon, Tae Hwa**

The government has implemented policies to stabilize real estate by gradually strengthening or relaxing tax rates. The property holding tax rate has a stabilizing effect by lowering the expected return, thus suppressing real estate demand. Additionally, when the tax burden level increases, it may be reflected in real estate prices, potentially passing the tax burden onto the prices in the real estate market.

The decline in real estate prices due to the comprehensive real estate tax system by the present value of the expected future comprehensive real estate tax is called tax capitalization. When the comprehensive real estate tax system is strengthened, it may cause tax capitalization on real estate assets, potentially leading to a temporary decrease in real estate prices. Based on this, the study empirically analyzed whether the strengthening of the comprehensive real estate tax system for multi-homeowners resulted in tax capitalization on real estate assets and an actual decrease in real estate prices. Additionally, since the comprehensive real estate tax on housing was sometimes eased with a change in government, the study also broadly analyzed whether this had a significant impact on real estate prices.

The regression analysis results of this study indicate that after the amendment date in 2018, which strengthened the comprehensive real estate tax for multi-homeowners, housing prices decreased. However, following the further strengthening of this tax in the 2020 amendment, there was no significant impact on housing prices. This suggests that only the 2018 amendment was perceived as a shock by the market, leading to a decrease in real estate prices due to tax capitalization, but the effect did not manifest after the 2020 amendment. On the

* Primary Author : Tax Accountant, A Tax Corporation GLOBEE

** Corresponding Author : Professor, School of Business Administration, Gachon University

other hand, in 2022, the comprehensive real estate tax on housing was eased, and the scope of those subject to higher tax rates was reduced. Analyzing the impact on housing prices following the easing of the tax for multi-homeowners revealed no significant results. This could be interpreted as real estate holders lacking trust in government policies due to the inconsistency of real estate policies.

Additionally, because real estate prices can react to regional characteristics and the impact of the comprehensive real estate tax reform on housing may vary by region, the analysis divided the country into the capital region, five metropolitan cities, and other regions. The results of this analysis were generally similar to those of the main analysis. This study is significant in that it comprehensively analyzes whether changes in comprehensive real estate policies significantly affect real estate prices, considering the government's alternating implementation of regulatory strengthening or easing policies according to real estate market conditions. The study's contribution lies particularly in its nationwide analysis, followed by a regional breakdown into the capital region, five metropolitan cities, and other areas.

▶ **Key Words** : housing, comprehensive real estate tax system, real estate prices, tax capitalization, amendment of the tax law, comprehensive index of home sales prices

