

# 財産稅의 所得分配效果

金 明 淑

財産稅의 所得分配效果는 무엇보다도 財産稅의 부담이 최종적으로 누구에게 歸着되는가에 좌우된다고 할 수 있다. 本 論文에서는 財産稅歸着에 관한 傳統的 見解와 새로운 見解를 검토하고 각 견해에 입각하여 所得10分位別 財産稅實效稅率을 산출하였다. 그 결과 우리나라 財産稅는 傳統的 見解의 경우 대체로 逆進性을, 새로운 見解의 경우 일부 低所得階層을 제외하고는 累進性을 갖는 것으로 나타났다.

또한 財産稅의 所得分配效果는 그 전가방향 및 크기뿐 아니라 財産 種類別·規模別 稅率의 차이, 財産稅非課稅 및 減免規程, 財産評價方法 등 財産稅制度 및 그 運營方法에도 직접적으로 의존한다. 本稿에서의 檢討結果에 따르면 우리나라의 財産稅는 名目稅率과 非課稅 및 減免規程面에서는 대체로 累進性을, 財産評價方法面에서는 다소 逆進性을 갖는다는 暫定的인 結論을 내릴 수 있다.

## I. 序

우리나라에 있어 財産稅는 소득세의 補完稅라는 인식과 함께 그 所得再分配機能이 크게 강조되고 있다. 그럼에도 불구하고 재산세의 소득분배효과에 대한 그동안의 연구는 극히

미흡한 상태로 머무르고 있으며, 단순히 財産稅負擔의 提高를 통해 재산세의 소득재분배기능을 강화해야 한다는 주장만이 일반적으로 대두되고 있다.

재산세의 소득분배효과는 무엇보다도 재산세의 부담이 최종적으로 누구에게 귀착되는가에 따라 좌우된다고 할 수 있다. 재산세의 귀착에 대해서는 아직까지 이론이 정립되지 않은 상태로 “傳統的 見解”와 “새로운 見解”의 주장이 크게 엇갈리고 있다. 또한 재산세의 소득분배효과는 財産稅 歸着理論에 관계없이 재산세의 과세대상, 세율구조, 비과세 및 감

면규정, 그 밖에 財産評價方法 등에도 의존한다. 따라서 재산세의 소득재분배기능을 강화하기 위해서는 財産稅 歸着理論은 물론 財産稅制度 및 그 운영방법에 대한 충분한 검토가 선행되어야 할 것이다.

本 論文의 목적은 현행 재산세의 소득분배 효과를 체계적으로 분석함으로써 재산세의 소득재분배기능 강화방안 마련을 위한 기초자료를 제시하는 데 있다. 다음의 第II章과 第III章에서는 財産稅歸着에 관한 전통적 견해와 새로운 견해를 차례로 검토함과 아울러 각 견해에 입각하여 현행 재산세의 소득분배효과에 대한 실증분석을 시도하고자 한다. 끝으로 第IV章에서는 理論 및 實證的 論議를 요약하고 本 論文의 結論을 제시하려고 한다.

## II. 傳統的 見解

### 1. 歸着理論

1960년대 후반까지 財産稅 歸着理論은 재산세를 토지에 대한 과세와 건물에 대한 과세(이하에서는 각각을 土地稅와 建物稅라고 함)로 구분하여 部分均衡分析에 입각하여 각각의 귀착을 설명하는 것으로, 經濟學 入門과정에서 강의되고 있는 단순화된 需要·供給理論에 의존하고 있다. 이하에서는 土地稅와 建物稅로 구분하여 財産稅 歸着理論을 설명한 후 그

문제점을 지적하려고 한다.

#### 가. 土地稅

土地稅는 토지의 공급이 完全非彈力的이라는 가정하에 課稅決定時點의 토지소유자가 전부 부담한다는 것이 전통적인 견해이다. 즉 토지의 공급이 고정되어 있다면 토지세는 어떠한 형태로든 전가가 불가능하고 土地收益率 및 土地價格 下落의 형태로 모두 課稅決定時點의 토지소유자에 귀착된다는 것이다<sup>1)</sup>. 따라서 토지세는 전통적으로 소득재분배를 가져다 주는 累進的인 租稅이면서 동시에 시장의 자원배분을 왜곡시키지 않는 중립적인 조세로 인식되어 왔다. Henry George가 모든 종류의 조세는 토지세로 단일화시켜야 한다고 주장한 것이나 그 밖에 많은 경제학자들이 토지를 가장 적절한 課稅對象으로 본 것은 이러한 인식을 바탕으로 한 것이다.

그러나 토지세의 중립성은 토지세가 토지의 市場價値(market value)를 기준으로 모든 토지에 대해 일률적으로 부과되는 것을 전제로 성립한다. 토지세가 토지의 使用價値(use value)를 기준으로 부과되거나 또는 用途別로 差等賦課되는 경우에는 土地의 用途變更이 유발됨으로써 토지세는 토지소유자에 전부 귀착되지 않고 他生産要素나 소비자에 일부 전가될 수 있다. 요컨대 토지세의 중립성 여부 등 토지세의 경제적 효과는 토지세의 課稅方法이나 課稅行政에 따라 달라질 수 있다는 것이다.

#### 나. 建物稅

建物稅의 歸着에 대한 전통적 견해는 Marshall 이래 Pierson, Edgeworth, Simon, Netzer 등에서 찾아볼 수 있다<sup>2)</sup>. 이

1) 土地稅 賦課에 따라 토지가격이 세액의 現在價値만큼 하락하는 것을 土地稅의 資本還元(capitalization)이라고 한다.

2) Mieszkowski(1972) 參照.

들에 의하면 건물세는 稅負擔이 전부 使用者(또는 消費者)에게 前方轉嫁된다고 주장된다. 물론 자가주택의 경우 사용자가 곧 소유자이므로 건물세의 轉嫁는 일어나지 않는다. 그러나 임대주택의 경우 賃借人이, 그리고 사업용 건물의 경우 그것에 의해 생산되는 財貨와 用役의 소비자가 그 사용량 및 소비량에 비례하여 건물세를 부담한다는 것이다. 이들이 주장하는 건물세의 완전한 전가가 이론적인 타당성을 가지려면 건물(또는 건물서비스)에 대한 수요가 完全非彈力的이거나 건물의 공급이 完全彈力的이어야 한다. 이 중 건물에 대한 수요가 완전비탄력적인 경우는 지나치게 비현실적이라고 볼 수 있으므로 이를 제외하면 전통적 견해는 건물의 공급이 完全彈力的임을 暗黙의으로 가정하고 있다고 할 수 있다.

건물의 공급이 완전탄력적이라는 가정을 전제로 건물세가 전부 사용자에게 전가되는 과정을 간략히 설명하면 다음과 같다. 賃貸住宅에 課稅하는 경우 임대건물의 소유자는 投資者의 입장에 있으므로 과세후 수익률이 낮아지면 신축건물에 대한 투자의 감소 또는 기존 건물에 대한 보수비 및 유지비의 감소를 통해서 투자를 감소시킨다. 이러한 投資減少로 인해 임대료가 상승하거나 또는 기존의 賃貸料下에서 건물의 질이 떨어져 稅負擔이 임차인에게로 전가되며 投資減少는 소유자의 과세후 純收入이 과세전 收入과 같아질 때까지 계속되므로 결국 임차인이 임대건물에 부과된 세

액의 모두를 부담하게 된다. 한편 사업용 건물에 과세하는 경우 사업자는 稅負擔으로 비용이 상승하면 상품의 공급량을 줄이게 된다. 이러한 供給減少는 財貨나 用役의 가격이 세액만큼 인상되어 기존의 수익이 유지될 수 있을 때까지 계속되므로 결국 건물을 투입하여 생산되는 재화와 용역의 最終消費者가 세액의 모두를 부담하게 된다.

그러나 건물의 공급이 完全彈力的이라는 가정 역시 현실적인 가정이라고 할 수 없다. 건물의 공급이 市場與件的 變化에 대응하는 데는 상당한 시간이 걸린다<sup>3)</sup>. 또한 課稅地域 土地의 限定性を 감안할 때 建物供給의 증가는 상당부분 건물 높이의 증가로 나타난다고 볼 수 있으며 건축기술상 건물 높이가 증가할수록 建坪當 限界費用이 증가한다고 할 때 건물공급의 증가는 결국 건물의 平均價格의 증가를 유발한다고 볼 수 있다<sup>4)</sup>. 이러한 이유로 건물공급이 완전탄력적이지 못하다면 건물세의 완전한 전가는 이루어지지 않으며 건물세 부담은 그 일부가 건물소유자에 귀착된다고 보아야 할 것이다.

다음으로 건물세의 完全轉嫁 여부를 떠나 그 轉嫁分 전부가 건물의 사용자(最終消費者)에게로 前方轉嫁된다는 주장 역시 전통적 견해가 部分均衡分析에 바탕을 두고 建物市場의 수요·공급의 변화만으로 건물세의 전가를 설명한 데 기인한 것으로서, 정확한 주장이라고 볼 수 없다. 전통적 견해는 건물세가 토지·노동 등 生産要素市場에 미치는 영향을 무시하고 있으므로 건물세의 後方轉嫁의 가능성을 배제하고 있는 것이다. Darby(1982)는 전통적 견해가 생산량 감소로 인한 要素需要의 減少效果(output effect)와 과세되는 요소와 비

3) Frank de Leeuw and Nkanta F. Ekanem, "The Supply of Rental Housing," *American Economic Review*, Vol. 61 (Dec. 1971) 및 Netzer(1973), p. 525에서 再引用.

4) Grieson(1974) 參照.

과세되는 요소간의 대체로 인한 비과세요소의 需要增大效果(substitution effect), 그리고 소득의 감소로 인한 財貨需要의 감소효과와 그에 따른 要素需要의 減少效果(income effect) 등을 무시하고 있으며 만약 이들 효과가 서로 상쇄되지 않는다면 건물세의 완전한 前方轉嫁는 일어나지 않는다고 주장하였다. 이와 관련하여 Blake(1979) 같은 이는 재산세는 결국 그 전부가 토지소유자에 귀착된다고 주장한 바 있다. 그는 토지의 가치를 總財產價值에서 建物價值를 제한 剩餘價値의 概念으로 파악하고 건물의 가치는 신축비용이나 기존건물의 수명 및 기대비용 등의 함수로서 조세와 상관없이 결정된다고 주장했다. 이에 따르면 재산세가 부과될 경우 總財產價值가 資本還元效果에 의해 하락하게 되나 건물의 가치는 변하지 않으므로 재산의 剩餘價値, 즉 토지의 가치가 하락하게 된다. 따라서 토지소유자는 土地分뿐만 아니라 建物分에 대한 재산세까지도 모두 부담하게 된다.

또한 전통적 견해는 과세지역(또는 部門)과 비과세지역간의 人口·財貨·生産要素의 移動效果 등 한 지역의 稅率變化가 他地域 그리고 나아가서 국가전체에 미치는 영향을 무시함으로써 건물세 전가에 대한 정확한 결론을 도출하지 못하고 있다. 이러한 사실은 전통적 견

해하에서는 國稅와 地方稅效果가 그리고 一般稅와 部分稅效果가 구분되지 않고 있는 데서 단적으로 나타난다<sup>5)</sup>.

## 2. 實證分析

財産稅 歸着에 관한 전통적 견해에 의하면 財産稅는 토지세나 건물세나에 따라, 건물세 중에서도 住宅課稅나 非住宅課稅나에 따라 그 귀착이 달라지며 그에 따라서 그 소득분배효과가 달라진다.

토지세는 토지소유자가 전부 부담한다. 그러나 전통적 견해에 따르면 토지세는 현재의 토지소유자가 아닌 토지세 결정 당시의 토지소유자가 부담하게 된다. 다시 말하여 토지세의 資本還元으로 현재의 토지소유자는 기존의 토지세에 대해서는 아무런 부담을 지지 않고 다만 그가 토지를 구입한 이후에 이루어진 土地稅率의 변화분에 대해서만 부담한다는 것이다. 따라서 자료의 문제가 없다 하더라도 토지세의 負擔分布에 대해서는 정확한 실증분석이 불가능하다고 할 수 있다. 이러한 제약하에서 <表 1>에서는 소득계층별 재산소득을 기준으로 總土地稅額의 소득계층간 부담분포가 결정된다고 가정하고 所得 10分位別 實效稅率(財産稅額의 所得對比 比率)을 산출한 결과 토지세의 소득분배효과가 대체로 累進的인 것으로 나타나고 있다. 특기할 만한 것은 저소득계층에 있어 토지세의 소득분배효과가 逆進的으로 나타나고 있다는 점이며 이는 곧 同一所得階層에 있어 전체 소득에서 차지하는 財産所得의 비중이 소득의 증가에 따라 오히려 낮아지고 있는 데 기인한 것이다(表 8 참조)<sup>6)</sup>. 이러한 결과는 노년층등 일부계층이

5) 이상의 論議와 관계없이 賃賃料統制(rent control)가 실시되는 경우나 管理價格(administered price)體制下에서는 조세부담이 바로 가격에 반영된다는 점에서 건물세의 前方轉嫁 가능성이 높다고 하겠다[Aaron(1975), pp. 53~54 參照].

6)  $i$  階層의 實效稅率

$$= \frac{\text{總土地稅額} \times \frac{i \text{階層의 財産所得}}{\text{總財産所得}}}{i \text{階層의 總所得}}$$

$$= \frac{\text{總土地稅額}}{\text{總財産所得}} \times \frac{i \text{階層의 財産所得}}{i \text{階層의 總所得}}$$

<表 1> 10分位別 財産稅實效稅率(1985) : 傳統的 理論

(단위 : %)

分位	合計	土地 <sup>1)</sup>	建 物		分位	合計	土地 <sup>1)</sup>	建 物	
			住宅 <sup>2)</sup>	非住宅 <sup>3)</sup>				住宅 <sup>2)</sup>	非住宅 <sup>3)</sup>
1	0.54	0.16	0.23	0.15	6	0.42	0.19	0.14	0.09
2	0.42	0.14	0.17	0.11	7	0.42	0.20	0.13	0.09
3	0.37	0.12	0.15	0.10	8	0.45	0.23	0.13	0.09
4	0.35	0.11	0.15	0.09	9	0.54	0.33	0.13	0.08
5	0.38	0.15	0.14	0.09	10	0.64	0.47	0.09	0.08

註 : 1) 財産所得 基準.

2) 住居費(評價額 包含) 基準.

3) 消費支出(住居費支出 除外) 基準.

資料 : 經濟企劃院, 『都市家計年報』, 1985.

內務部, 『地方稅政年鑑』, 1986.

근로소득수준에 비해 상대적으로 많은 재산을 소유하고 있다는 사실과 무관하지 않을 것으로 생각되나 이와 관련하여 財産所得 자료의 신뢰도 문제에 유의해야 할 것이다. 『都市家計年報』에 있어 재산소득수준이 지나치게 낮아 1984년의 경우 10分位別 財産所得比率이 최고 4.4%에 불과한 것으로 나타나고 있는바 이는 현실과 크게 부합되지 않는다고 하겠다.

건물세는 그 전부가 前方轉嫁되는바 전술한 바와 같이 소득계층별 住居費支出과 消費支出 패턴에 따라 그 소득분배효과가 결정된다. <表 1>에서는 자료의 제약상 건물세를 크게 住宅課稅와 非住宅課稅로 구분하여 소득계층별 주거비지출과 총소비지출을 기준으로 그 각각의 소득계층간 부담분포를 결정하고 그에 따라 所得10分位別 實效稅率을 산출하였

다<sup>7)</sup>. 그 결과 건물세는 두 경우 모두 역진적인 소득분배효과를 갖는 것으로 나타나고 있다. 그러나 이러한 분석은 現在所得基準 所得階層別 住居費支出 및 消費支出패턴만을 가지고 재산세의 소득분배효과를 설명하고 있다는 점에서 문제점을 내포하고 있다. 住宅課稅의 경우를 가지고 보면

$$\frac{T}{Y} = \frac{H}{Y} \times \frac{V}{H} \times \frac{T}{V} \quad (\text{自家의 경우})$$

$$= \frac{H}{Y} \times \frac{R}{H} \times \frac{V}{R} \times \frac{T}{V} \quad (\text{非自家의 경우})$$

$T$  = 財産稅

$Y$  = 所得

$H$  = 住居費

$V$  = 住宅賣買價格

$R$  = 住宅賃賃價格

$$\frac{V}{H} = \frac{R}{H} = i \quad (\text{市場利子率})^8)$$

$$\frac{R}{V} = \text{賃賃價格比率}$$

$$\frac{T}{V} = t \quad (\text{實質稅率})$$

이므로 그 實效稅率構造는 소득계층간 所得對

7) 要素集約度の 차이로 각 財貨마다 價格對比 財産稅額의 비중이 크게 달라질 수 있으므로 정확한 實效稅率의 산출을 위해서는 건물세를 보다 세분하여 살펴볼 필요가 있다고 하겠다.

8) 완전한 資本市場의 존재를 전제로 한다.

比 住居費比率뿐 아니라 재산세 실질세율이나 임대가격비율과 주거자의 소득수준간의 상관관계에 따라서도 달라질 수 있다.

재산세의 소득분배효과는 재산세 부담의 所得彈力性( $E_{T,Y}$ )을 통하여 단적으로 나타난다. 즉  $E_{T,Y}$ 에 따라서 재산세는 累進的, 比例的, 逆進的인 소득분배효과를 갖는다고 할 수 있다<sup>9)</sup>. 위 式으로부터

$$E_{T,Y} = E_{H,Y} + E_{L,Y} \text{ (自家의 경우)}$$

$$= E_{H,Y} + E_{V,Y} + E_{A,Y} \text{ (非自家의 경우)}$$

이며 이들 탄력성의 추정을 통해서 재산세의 소득분배효과 및 그 요인을 고찰하는 연구가 외국의 경우 다수 있다<sup>10)</sup>.

그러나 우리의 경우 자료의 제약으로 인해 이들 탄력성의 추정이 용이하지 않으므로 관련자료의 단편적인 관찰이 논의의 중심이 될 수밖에 없다. 실증분석 결론을 먼저 제시한다면 소득계층별 住居費支出패턴은 現在所得(current income)을 기준으로 할 경우 상당히 역진적인 결론을 도출하나 恒常所得(permanent income)을 기준으로 할 경우 분명한 결론을 제시하지 못하며 財産稅實質稅率과 賃貸價格比率는 다소 누진적인 영향을 미친다. 그러나 可用資料의 제약으로 인해 재산세의 소득분배효과에 대한 종합적인 결론을

제시하기 어렵다.

먼저 <表 2>를 통해 住宅價格別 賃貸價格比率를 살펴보면 고가의 주택일수록 임대가격비율이 더 낮은 것으로 나타나고 있다. 이는 고가의 주택일수록 期待壽命이 더 길고 유지·보수비가 덜 들 뿐 아니라 토지가격상승에 따른 資本利益 발생의 가능성이 더 높은 데 기인한다고 볼 수 있는바<sup>11)</sup> 재산세의 역진성을 완화하거나 또는 누진성을 가중시키는 방향으로 영향을 미친다고 할 수 있다. 다음으로 소득계층별 주거비지출패턴과 재산세실질세율구조에 대해 차례로 살펴보고 한다.

#### 가. 所得階層別 住居費支出

<表 3>은 1984년 『都市家計年報』 原資料를 이용하여 소득과 주거비간의 單純相關關係를 추정한 결과이다.  $Y_1$ (所得)과  $Y_2$ (消費支出)는 각각 現在所得과 恒常所得의 模擬變數(proxy variable)로서  $Y_2$ 에 대한 주거비탄력성이  $Y_1$ 에 대한 주거비탄력성에 비해 크게 나타나는 것은 예상한 바와 같다. 自家의 경우 주거비의 소득탄력성이  $Y_1$ 과  $Y_2$ 를 기준으로 각각 0.510과 0.777로 1보다 상당히 작다. 그러나 非自家의 경우 주거비의 소득탄력성이 훨씬 커서  $Y_1$ 을 기준으로 하면 0.908로 1보다 약간 작으나  $Y_2$ 를 기준으로 하면 1.515에 달하고 있다.

다음으로 <表 4>를 통해 所得對比 住居費比率를 살펴보면  $Y_1$ 對比 住居費比率는 예외적인 경우가 없지 않으나 소득수준이 높은 계층일수록 낮아지며 소득계층별로 그 차이가 상당히 큰 것으로 나타나고 있다. 그러나 소득계층별  $Y_2$ 對比 住居費比率는 이와는 상당히 다른 양상을 보여주고 있다. 즉 自家의 최고

9) 非自家의 경우 재산세중 건물세만을 부담하므로  $E_{TY}$ 가 소득분배효과를 판별하는 기준이 되기 위해서는 모든 임대주택에 있어 財産價值對比 建物價值(또는 土地價值)의 비율이 일정하다는 가정이 필요하다.

10) Aaron(1974), Black(1977), Linn(1977), Ihlantfeldt(1979, 1982) 參照.

11) George E. Peterson, "The Regressivity of the Residential Property Tax," Working Paper 1207-10(Urban Institute, 1972) 參照. [Aaron(1975), pp. 32~33에서 再引用]

<表 2> 住宅價格別 傳賃保證金(1979)

(단위 : 萬원, %)

住宅價格	地域	全 都 市				서 울			
		單 獨		아 파 트		單 獨		아 파 트	
300 未滿		67.19	44.8	—	—	70.00	46.7	—	—
300 ~ 499		93.81	23.5	180	45.0	150.00	37.5	—	—
500 ~ 999		196.38	26.2	255.91	34.1	303.33	40.5	313.08	41.7
1,000 ~ 1,499		296.61	23.6	379.02	30.3	398.70	31.9	420.88	33.7
1,500 ~ 1,999		374.53	21.4	328.26	30.2	467.20	26.7	579.69	33.1
2,000 ~ 2,499		416.92	18.5	689.71	30.7	547.62	24.3	797.06	35.4
2,500 ~ 2,999		501.72	18.2	704.21	25.6	563.18	20.5	780.77	28.4
3,000 ~ 3,999		563.91	16.1	897	25.6	800.00	22.9	1,092.86	31.2
4,000 ~ 4,999		846.88	18.8	933.33	20.7	925.0	20.6	1,166.67	25.9
5,000 ~ 6,999		1,038.46	17.3	1,340	—	1,125.0	18.8	1,200.00	20.0
7,000 ~ 9,999		1,250.0	14.7	—	—	1,125.0	14.7	—	—
平 均		328.80	22.1	551.21	30.3	574.45	27.7	635.46	31.2

資料 : 大韓住宅公社, 『都市住宅資料實態調查報告書』, 1979. 大韓住宅公社(1980), p. 83 에서 再引用.

<表 3> 所得과 住居費의 相關關係(1984)

	回歸方程式	R <sup>2</sup>	觀測值數	E <sub>HV</sub>
全 體	logH = -1.108** + 0.920** log Y <sub>1</sub> (0.0242)	0.060	22,487	0.920
	logH = -6.795** + 1.384** log Y <sub>2</sub> (0.0289)	0.092	22,561	1.384
自 家	logH = 4.658** + 0.510** log Y <sub>1</sub> (0.0115)	0.168	9,713	0.510
	logH = 1.306** + 0.777** log Y <sub>2</sub> (0.0132)	0.264	9,713	0.777
非自家	logH = -1.273** + 0.908** log Y <sub>1</sub> (0.0435)	0.033	12,773	0.908
	logH = -8.644** + 1.515** log Y <sub>2</sub> (0.0554)	0.055	12,847	1.515

註 : H = 住居費(傳賃 및 自家評價額 포함), Y<sub>1</sub> = 所得, Y<sub>2</sub> = 消費支出, ( ) 안은 標準誤差(standard error).  
 \*\* 1% 水準에서 有意함.

소득계층의 주거비비율이 높아지는 것을 제외하면 전체적으로 추세가 불분명하다. 또한 <表 4>에서 특기할 만한 것은 自家에 비해 非自家의 주거비비율이 오히려 낮다는 것이다.

이는 외국의 경우와는 상반되는 결과로서, 외국의 경우와 달리 주거비지출의 소득탄력성이 非自家에 있어 더 높게 나타나는 사실과 관련 지어 생각할 수 있을 것이다.

〈表 4〉 10分位別 所得對比 住居費 比率(1984)

(단위 : %)

	MV	全 體		自 家			非 自 家		
		MV / Y <sub>1</sub>	MV / Y <sub>2</sub>	MV / Y <sub>1</sub>	MV / Y <sub>2</sub>	家口比重	MV / Y <sub>1</sub>	MV / Y <sub>2</sub>	家口比重
1分位	41,851	38.8	21.2	56.5	21.5	24.5	33.1	21.1	75.5
2分位	48,721	21.6	21.5	29.1	24.1	21.7	19.5	20.6	78.3
3分位	52,819	19.0	20.9	24.0	23.3	25.6	17.2	20.0	74.4
4分位	56,728	17.6	20.5	22.3	23.0	29.4	15.6	19.3	70.6
5分位	63,812	17.5	21.2	21.1	23.9	33.9	15.6	19.7	66.1
6分位	69,528	16.8	20.6	19.0	21.2	42.3	15.3	20.1	57.7
7分位	76,187	16.7	21.7	19.3	23.0	48.6	14.3	20.2	51.4
8分位	94,962	16.6	21.7	18.5	23.0	59.0	13.8	19.6	41.0
9分位	107,583	16.1	22.3	17.0	22.7	65.6	14.4	21.6	34.4
10分位	128,368	17.0	24.7	18.2	26.3	78.2	12.2	18.6	21.8

註 : 1) MV = 住居費(評價額 包含), Y<sub>1</sub> = 所得, Y<sub>2</sub> = 消費支出.  
 2) 家口比重은 全體家口中 自家 및 非自家 家口の 比率임.  
 資料 : 『都市家計年報』(1984)의 原資料(KDI 所藏 Tape).

요약컨대 소득계층별 주거비지출의 패턴은 現在所得을 기준으로 할 경우 상당히 역진적으로 나타나나 恒常所得을 기준으로 할 경우 그 역진성이 완화되거나 거의 비례적으로 나타난다. 따라서 현재소득을 기준으로 하면 주택에 대한 과세는 그 實質稅率構造가 크게 누진적이지 않는 한 역진적인 소득분배효과를 갖는다는 결론을 내릴 수 있는 반면에 恒常所得을 기준으로 하면 역진적인 소득분배효과를 가질 가능성이 상당히 줄어든다고 하겠다.

그러나 이러한 결과는 『都市家計年報』 자료에 전적으로 의존하고 있으므로 그 신빙성 문제에 유의해야 한다. 이에 대해서는 충분한 검토가 필요하겠으나 분명한 것은 高所得階層 住居費(評價額 包含)의 相對的·絕對的 水準이 지나치게 낮다는 점이다. 〈表 4〉에서 볼 수 있는 바와 같이 1分位の 주거비수준이 月 41,581원인 데 비해 10分位の 주거비수준이 月 128,368원에 불과하다.

#### 나. 財產稅 實質稅率構造

財產稅實質稅率(財產稅額의 財產價值對比 比率)의 계층별 구조는 재산세제도 및 그 운영방법, 즉 財產稅 名目稅率構造, 非課稅 및 減免規程, 財產評價方法 등에 좌우된다. 먼저 〈表 5〉를 통해 현행 우리나라 재산세의 명목세율구조를 살펴보면 財產規模別로 또는 財產用度別로 세율의 차이가 상당히 큰 것을 알 수 있다. 예컨대 주거용 토지 및 건물의 경우 토지구모 및 건물가치에 따라 최저 0.3%에서 최고 7.0%의 세율이 적용되고 있으며 空閑地 및 법인의 非業務用 土地의 경우 보유기간에 따라 최저 1%에서 최고 5%의 세율이 적용되고 있다. 또한 골프장·별장·고급오락장 등 사치성재산은 5%의 세율로 중과되고 있다. 그러나 〈表 5〉에 나타나는 바와 같이 대부분의 재산(住居用 土地의 경우 85.3%, 住宅建物の 경우 80.6%)이 基準稅率 0.3%의 적용을 받



〈表 5〉 財産稅 名目稅率 및 納稅人員(1985)

(단위 : 千원, %)

	區 分	名 目 稅 率 (%)	納稅人員
土 地	1. 住居用 <sup>1)</sup>		9,208,855
	100坪 以下	0.3	4,088,426
	100坪 超過	0.5	3,487,753
	200坪 超過	1.0	431,137
	300坪 超過	1.0	112,684
	300坪 超過	3.0	39,846
	400坪 超過	5.0	
	500坪 超過	7.0	17,006
	2. 골프場·別莊·高級娛樂場用	5.0	928
	3. 空閑地 및 企業의 非業務用土地		3,605
	3,000萬원 以下	15萬원 + 超過金額의 1.0%	
	5,000萬원 以下	35萬원 + 超過金額의 1.5%	
	1億원 以下	110萬원 + 超過金額의 2.0%	
	2億원 以下	310萬원 + 超過金額의 2.5%	
	3億원 以下	560萬원 + 超過金額의 3.0%	
	5億원 以下	1,160萬원 + 超過金額의 3.5%	
	7億원 以下	1,860萬원 + 超過金額의 4.0%	
10億원 以下	3,060萬원 + 超過金額의 4.5%		
15億원 以下	5,310萬원 + 超過金額의 5.0%		
15億원 超過			
4. 田·沓·果樹園·林野·牧場用	0.1		
5. 都市內 工場用地	0.6		
6. 其他 土地	0.3		
建 物	1. 住宅		5,585,572
	500萬원 以下	0.3	4,733,766
	500萬원 超過	0.5	3,813,699
	1,000萬원 超過	1.0	596,708
	2,000萬원 超過	5.0	596,708
	2,600萬원 超過	5.0	15,196
	3,000萬원 超過	7.0	
	3,000萬원 超過	7.0	133,146
2. 골프場·牧場·高級娛樂場用	5.0		
3. 都市內 工場建物	0.6		
4. 其他 建物	0.3		
船 舶	1. 高級 船舶	5.0	11,856
	2. 其他 船舶	0.3	

註 : 1) 農家の 경우 0.3%.

資料 : 租稅通覽社, 『租稅法典』.

內務部, 『地方稅政年鑑』, 1986.

〈表 6〉 非課稅 및 減免比率(1985)

(단위 : %)

	土 地	建 築 物	鑛 區	船 舶
面 積 <sup>1)</sup>	25.3(2.2)	14.1(10.0)	62.2(0.3) <2.8> <sup>3)</sup>	1.7( 0.5)
課 標	16.3(0.3)	9.9( 0.4)	62.2(0.3) <2.8>	3.9( 0.5)
稅 額	14.5( -)	8.9( -)	63.4( -) <2.7>	12.7( -)
人 員	11.8(6.6)	12.2(10.6)	73.8(0.3) <1.5>	82.0(21.7)

註 : 1) 船舶은 톤수임.

2) ( )안은 免稅點 該當分.

3) < >안은 休鑛을 제외한 比重임.

資料 : 內務部, 『地方稅政年鑑』, 1986.

고 있어서 세율의 차이에 따른 재산세의 누진적인 효과는 그다지 크지 않다고 할 수 있다.

다음으로 재산세에 대한 非課稅 및 減免은 地方稅法, 租稅減免規制法, 地方自治團體의 特別條例 등에 의해 다양하게 실시되고 있는데 그 대부분이 공공재산에 대한 것과 특정사업지원을 위한 것으로 소득분배효과가 분명하지 않다<sup>12)</sup>. 다만 지방세법 185조에서 財産價額 30萬원을 免稅點으로 규정하여 그 이하의 재산에 대해 재산세 부담을 면제하고 있는 것은 〈表 6〉에 나타난 바와 같이 그 대상폭은 크지 않지만(課標基準 0.5% 이하) 저소득계층의 실질세율 감소에 직접적으로 기여하고 있다고 할 수 있다.

끝으로 財産評價方法과 관련하여서는 재산가치 및 재산규모에 따른 財産評價率의 차이를 살펴보아야 할 것이다. 재산가치 및 재산규모와 보유계층의 소득수준간에 상관관계가 존재한다면 재산가치 및 재산규모에 따른 實

質稅率의 차이는 바로 소득계층에 따른 실질세율의 차이로 연결될 수 있기 때문이다. 이러한 관점에서 건물에 대한 課標推定方法을 살펴보면 평당 기준과표는 평당 기준가격(1982년도는 257,000원임)에 構造別·用途別·지붕別 및 地域別 指數를 곱한 후 經過年數別 單價率을 다시 곱하여 산출된다. 따라서 현행 방법에 의하면 지역내 환경의 차이 및 내장제품질의 차이 등이 건물과표에 반영되지 않게 되어 상대적으로 좋은(나쁜) 환경의 건물일수록, 또한 고급(저급)내장재를 사용한 건물일수록 그 재산가치가 저(고)평가될 가능성이 없지 않다고 하겠다.

이와 관련하여 〈表 7〉에서는 서울과 안양의 일부지역 자료를 이용하여 財産價値와 財産評價率間의 상관관계를 살펴보려고 하였다. 토지의 과세표준액과 시가를 각각  $AV$ 와  $MV$ 로 하고 回歸分析을 통해 방정식  $AV = aMV + bMV^2$ 의 계수를 추정한 결과  $a$ 는 서울과 안양에서 각각 0.251과 0.222 로,  $b$ 는 두 지역 모두 0 의 근사치로 나타났다. 이는 다시 말

12) 李載璠 參照.

〈表 7〉 土地課標와 時價間의 相關關係

서울 <sup>1)</sup>	$AV=0.251^{**}MV+0.00000254^{**}MV^2$	$R^2=0.954$
安養 <sup>2)</sup>	$AV=0.222^{**}MV+0.0000270^{*}MV^2$	$R^2=0.863$

註 : 1) 1983년 6월 1일 基準.

2) 1984년 12월 1일 基準.

AV=課標, MV=時價.

\* 5% 水準에서 有意함.

\*\* 1% 水準에서 有意함.

資料 : 沈丙洙, 「韓國 財産稅의 公平性에 관한 實證分析」(高麗大學校 經濟學科 學位論文), 1983.

安養市, 「土地課稅 時價標準額 決定에 관한 研究」, 1985.

해서 두 지역에서  $\frac{AV}{MV}$ 가 MV와 관계없는  
常數(a)임을 보여주는 것이라고 할 수 있다.  
그러나 이러한 결과가 반드시 두 지역에서 財  
産評價率이 財産價値에 관계없이 일정하다는  
사실을 반영하는 것이라고 볼 수는 없으며 그  
보다는 오히려 위의 회귀분석이 課稅當局의  
時價資料를 그대로 사용한 데 따른 결과가 아  
닐까 생각된다. 다시 말하여 課稅當局의 시가  
자료가 바로 課稅標準額 算出에 기준이 되므  
로 둘 간에 일률적인 관계가 나타나는 것은  
당연하다는 것이다.

이상의 논의를 통해서 財産稅 實質稅率構造  
는 자료의 제약으로 인해 정확한 파악이 어려  
우나 대체로 누진적인 소득분배효과를 갖는다  
고 할 수 있다.

한편 財産稅制度 및 그 運營에 있어서 주택  
과 비주택간에 큰 차이가 없기 때문에 財産稅  
實質稅率構造에 관한 앞의 논의는 주택과 비  
주택의 구분없이 적용된다고 할 수 있다. 그  
러나 전술한 바와 같이 주택에 대한 재산세와  
사업용 재산에 대한 재산세는 그 歸着에 있어  
차이가 있으므로 사업용 재산에 대한 재산세  
의 소득분배효과를 분석하기 위해서는 소득계

층별 소비패턴에 대한 추가적인 검토가 필요  
하다고 하겠다.

### III. 새로운 見解

#### 1. 歸着理論

財産稅 歸着에 대한 새로운 견해는 1960년  
대 후반까지 지배적이었던 전통적 견해에 대  
비되어 지칭되는 견해로서 Mieszkowski  
(1967, 1972)가 Harberger(1962)의 法人稅  
轉嫁에 관한 一般均衡모델을 토대로 처음으로  
제기한 이래 Aaron(1974, 1975), McLure  
(1977) 등이 그 뒤를 따르고 있다. 새로운 견  
해는 전통적 견해와 달리 一般均衡分析을 기  
초로 하고 있다는 점에서 전통적 견해에 비해  
보다 발전된 견해라고 볼 수 있기는 하나 두  
견해간의 기본적인 차이점은 資本供給의 彈力  
性에 대한 가정의 차이에 있다고 할 수 있다.  
이들은 재산세를 일종의 資本課稅로 보고 자  
본의 총공급이 완전비탄력적이라는 가정하에  
서 財産稅의 歸着을 설명하고 있다.

이러한 재산세 귀착의 새로운 이론에 따르면 먼저 재산세가 모든 재산에 대해 균일하게 부과되는 경우 여타 生産要素 및 商品價格은 아무런 영향을 받지 않고 자본의 純收益率만이 감소되므로 재산세 부담이 전부 자본의 소유자에게 귀착된다.

다음으로 보다 일반적인 경우로서 재산세가 재산종류 및 지역별로 차등적으로 부과되는 경우<sup>13)</sup> 재산세의 효과는 둘로 구분될 수 있다. 그 하나는 국가 전체의 平均稅率이 주는 효과, 즉 全體效果(global effect)이며 다른 하나는 특정지역(또는 財産)의 세율이 평균세율과 다름으로 해서 발생하는 효과, 즉 個別效果(excise effect)이다. 이를 설명하기 위해 A, B 두 지역으로 구성된 국가를 상정하고 현재의 資本收益率을 10%라 가정하자. 이때 지방세로서 재산세를 지역별로 부과하는데 A지역은 3%의 세율로, B지역은 1%의 세율로 모든 자본에 일률적으로 부과한다고 가정하자. A, B 두 지역의 경제력이 같다고 가정하면 이 경우 국가 전체의 평균세율은 2%가 된다. 이러한 A, B 두 지역의 세율 격차가 두 지역간 資本配分에 미치는 효과는 쉽게 알 수 있다. 조세가 부과될 경우 우선은 자본의 소유자가 세액의 모두를 부담하게 된다. 따라서 자본의 이동이 없는 최단기에는 과세 후 자본의 수익률이 세율의 차이로 인해 지역마다 달라지게 된다. 즉 세율이 높은 A지역에서의 과세 후 資本收益率(7%)이 세율이 상대적으로 낮은 B지역의 과세 후 資本收益率(9%)보다 낮게 된다. 이 경우 A지역의 자본

소유자는 보다 나은 수익을 올리기 위해 B지역으로 자본을 이동시킬 것이다. 이에 따라 A지역의 資本收益率은 자본의 유출로 인해 다시 상승하게 되고 B지역은 자본이 유입되어 자본의 수익률이 하락하게 된다. 자본의 이동에 대한 어떠한 장애요인도 없는 完全資本市場을 가정하면 이러한 자본의 지역간 이동은 각 지역의 수익률이 동일할 때까지 지속되므로 결국 모든 지역에서 과세 후 資本收益率이 기존의 수익률 10%에서 국가 전체의 평균세율 2%를 제한 8%인 상태에서 資本市場의 새로운 균형이 이루어지게 된다. 이상이 재산세의 전체효과(global effect)로서 각 지방에서 재산세가 서로 다른 세율로 부과될 때에도 지역간 資本移動의 결과로 국가 전체적으로 볼 때 자본의 純收益率이 전체의 평균세율만큼 하락하게 되는 효과를 뜻한다. 그러나 이것은 流通資本에만 적용될 뿐 이동할 수 없는 토지에는 적용되지 않는다. 토지에 부과되는 재산세는 전통적 견해에서와 마찬가지로 當該地域의 土地所有者가 부담할 수밖에 없다. 그러나 이 경우에는 토지 외의 모든 자본에 대한 과세로 자본의 수익률이 저하하므로 전통적 견해에서와 같이 조세의 완전한 資本還元(capitalization)은 일어나지 않는다.

한편 個別課稅地域의 입장에서 보면 재산세의 효과는 자본수익률의 하락으로 끝나지 않는다. 當該地域의 세율이 평균세율보다 높은 A지역에서는 자본의 유출로 노동과 토지의 생산성이 하락하고 따라서 賃金과 地代가 하락한다. 그러나 일반적으로 임금과 지대의 하락폭은 자본의 粗收益率 상승폭에 미치지 못하므로 그만큼 재화의 가격은 상승한다. 반대로 B지역에서는 자본의 유입으로 노동과

13) 實質稅率의 차이를 의미하는 것으로 名目稅率의 차이 외에도 減免 및 非課稅規程과 財産評價上의 차이에 기인한다.

토지의 생산성이 증대함에 따라 임금과 지대가 상승하나 그 상승폭이 자본의 粗收益率 하락폭에 미치지 못하므로 재화의 가격은 하락한다. 이와 같이 課稅地域(部門)別로 재산세의 전국평균세율과의 乖離分이 생산요소나 재화의 가격에 전가되는 효과를 재산세의 個別效果(excise effect)라고 하는바 轉嫁方向 및 크기는 상품수요의 탄력성, 상품시장의 개방 정도, 자본집약도, 요소간 대체탄력성, 타요소의 공급탄력성 및 이동능력 정도 등에 좌우된다. 즉 상품수요의 가격탄력성이 작을수록 또한 상품시장의 개방 정도가 낮을수록 前方轉嫁의 크기가 클 것이며, 자본집약도가 낮을수록, 요소간 대체탄력성이 작을수록 또한 타요소의 공급탄력성 및 이동능력 정도가 낮을수록 後方轉嫁의 크기가 클 것이다.

그러나 재산세의 개별효과는 국가 전체적으로 볼 때 서로 상쇄되는 부분이 많으므로 재산세의 효과는 자본의 純收益率 하락효과로 특징지을 수 있으며 따라서 재산세는 누진적인 소득분배효과를 갖는다고 주장한다.

이상의 논의를 통해서 財產稅 歸着에 관한 새로운 견해는 자본의 소유자가 재산세를 전부 부담한다는 주장으로 집약될 수 있으며 그러한 주장은 자본의 총공급이 고정되어 있다는 가정을 전제로 하고 있다. 그러나 이러한 가정의 타당성에 대해서는 논란이 계속되고 있으며 만약 자본의 총공급이 자본의 수익률에 따라 변화한다면 재산세의 일부는 자본의 소유자가 부담하지 않고 타생산요소나 소비자에게 전가될 수 있다. 즉 재산세의 부과로 자본의 수익률이 감소하면 자본의 총공급이 감

소하고, 자본의 총공급이 감소하면 타생산요소의 생산성이 떨어져 그 가격이 떨어지는 한편 생산물가격은 올라간다고 할 수 있다.

資本供給의 彈力性은 자본시장의 개방 정도에 따라 크게 다르며 자본시장이 개방되지 않은 경제에서는 자본의 수익률 변화에 따른 貯蓄率 變化의 크기에 주로 의존한다고 볼 수 있다. 그러나 자본의 수익률이 저축률에 미치는 영향에 대해서는 아직까지 명확한 實證分析 결론이 제시되지 않고 있다. Boskin, Somermeyer, and Bannink 등은 수익률과 저축률간의 正의 相關關係를 보여준 반면, Weber 같은 이는 負의 相關關係를 보여준 바 있다. Denison, David, and Scadding 등은 미국의 경우 과거 수십년간 여러 가지 정책변화에도 불구하고 저축률이 거의 일정하게 유지되고 있음을 보여주고 있다<sup>14)</sup>. 한편 Aaron은 설사 저축률이 자본의 수익률에 따라 크게 변화하더라도 餘他 財政·金融政策에 의해 자본의 총공급이 일정하게 유지될 수 있다고 함으로써 새로운 견해의 타당성을 주장하였다. 또한 Feldstein(1977)은 재산세 부과로 인한 資本供給의 變化에 따라 勞動의 供給도 변화하여 稅負擔의 대부분이 자본의 소유자에게 귀착된다고 봄으로써 새로운 견해가 크게 틀리지 않는다고 주장하였다.

## 2. 實證分析

財產稅의 全體效果는 資本收益率의 감소를 의미하므로 재산이 소득에 비해 고소득층에 집중되어 있는 경향이 있는 한 언제나 누진적인 소득분배효과를 갖는다고 할 수 있다. 이러한 관점에서 보면 재산세의 稅率增加, 財產

14) Aaron(1975), Heilbrun(1983) 參照.

〈表 8〉 10分位別 財産稅實效稅率(1985) : 새로운 理論

(단위 : %)

分位	財産稅實效稅率	財産所得比率	家口主平均年齡	分位	財産稅實效稅率	財産所得比率	家口主平均年齡
1	0.29	0.015	35.9	6	0.34	0.018	35.4
2	0.25	0.013	34.1	7	0.37	0.019	36.2
3	0.22	0.012	33.6	8	0.41	0.022	37.0
4	0.20	0.011	34.3	9	0.60	0.032	38.5
5	0.27	0.014	34.8	10	0.84	0.044	40.3

資料 : 經濟企劃院, 『都市家計年報』, 1985.  
 內務部, 『地方稅政年鑑』, 1986.

評價率의 提高 등을 통한 재산세 부담의 증가는 바로 소득분배의 개선에 기여한다고 할 수 있다. 그러나 〈表 8〉을 보면 우리나라의 경우 5分位 이상에서는 기대했던 대로 누진적인 결과가 나타나고 있는 반면 1分位부터 4分位까지는 역진적인 결과가 나타나고 있다. 이러한 결과는 前述한 바와 같이 所得10分位別 財産

所得의 비율이 5分位 이상에서는 계속 증가하나 1分位부터 4分位까지는 오히려 감소하는데 따른 것으로, 그 정책적 함축성을 고려할 때 앞으로 相關자료의 분석을 통하여 그에 대한 精確한 해석이 이루어져야 할 것으로 생각된다.

財産稅의 個別效果는 현재 그 방향 및 크기

〈表 9〉 市道別 財産稅額, 財産稅課稅標準 및 所得

(단위 : 원, %)

	1人當財産稅額 T		1人當 財産稅課稅標準 AV		財産稅實質稅率 t <sup>1)</sup>		1人當 地域總生産 Y	
	1980	1982	1980	1982	1980	1982	1980	1982
서울	5,338	7,156	2,473,259	3,464,012	0.22	0.21	10,510,000	1,621,453
釜山	5,390	6,639	2,202,748	2,830,623	0.24	0.23	3,325,234	1,313,396
大邱	-	5,355	-	2,441,910	-	0.22	1,501,937	1,173,540
仁川	-	5,837	-	2,742,618	-	0.21	1,571,162	1,785,892
京畿	3,200	3,925	1,811,437	2,193,531	0.18	0.18	3,614,839	1,258,900
江原	1,850	2,595	1,204,901	1,856,786	0.15	0.14	1,479,549	1,133,009
忠北	1,764	2,400	1,357,557	1,900,987	0.13	0.13	1,158,401	1,127,311
忠南	1,998	2,957	1,345,857	1,777,514	0.15	0.17	2,157,100	-
全北	1,956	2,603	1,368,567	1,722,776	0.14	0.15	1,595,233	963,392
全南	1,911	2,663	1,365,088	1,780,081	0.14	0.15	2,161,451	1,071,637
慶北	2,383	2,740	1,426,609	1,820,353	0.17	0.15	2,597,657	1,213,123
慶南	2,701	3,944	1,620,677	1,979,045	0.17	0.20	3,954,048	1,657,114
濟州	2,669	3,533	1,501,825	2,004,479	0.18	0.18	358,441	1,396,697

註 : 1)  $t = \frac{T}{AV}$

資料 : 內務部, 『地方稅政年鑑』, 1981, 1983.  
 內務部 內部資料.

조차 제대로 파악되지 못하고 있는 상태로 그 소득분배효과에 대한 엄밀한 분석은 가능하지 않다고 할 수 있다. 그러나 재산세의 개별효과는 대체적으로 高稅率地域에 대해 불리하고 低稅率地域에 대해 유리하게 작용한다고 볼 수 있으므로 여기서는 지역별 재산세 부담수준과 지역별 소득수준간의 상관관계를 간략히 살펴보려고 한다. 市道別 人口 1人當 財產稅

額, 財產稅 課稅標準 및 地域總生産은 <表 9>에 제시된 바와 같으며 이러한 市道別 資料를 이용하여 회귀분석을 한 결과(表 10과 表 11 참조) 財產稅額의 소득탄력성이 1과 큰 차이를 보이지 않고 있다. 이는 재산세액의 소득 대비 비율이 지역별로 큰 차이가 없음을 말해주는 것으로 그 소득분배효과가 중립적이라고 할 수 있다. 한편 재산세액의 소득탄력성은

<表 10> 市道別資料 回歸分析結果：線型回歸方程式

從屬變數	常數	獨立變數	R <sup>2</sup>	所得彈性 <sup>1)</sup>
		Y		
T	-164.791 (834.385) <sup>2)</sup>	0.003** (0.0007)	0.502 <21.17> <sup>3)</sup>	1.047
AV	543,021.96* (254,467.52)	1.283** (0.225)	0.608 <32.61>	0.719
t	0.00006 (0.00007)	3.12E-11 (6.21E-11)	0.012 <0.25>	0.367

註: 1) 獨立變數의 mean에서 計算.

2) ( )안은 標準誤差(standard error).

3) < >안은 F-統計量.

\* 5% 水準에서 有意함.

\*\* 1% 水準에서 有意함.

資料: <表 9>와 同一.

<表 11> 市道別資料 回歸分析結果：自然代數 回歸方程式

從屬變數	常數	獨立變數	R <sup>2</sup>	所得彈性 <sup>1)</sup>
		Y		
T	-5.073 (2.748) <sup>1)</sup>	0.949** (0.198)	0.521 <22.87> <sup>2)</sup>	0.949
AV	5.354** (1.522)	0.656** (0.110)	0.629 <35.63>	0.656
t	-13.944* (6.522)	0.313 (0.471)	0.021 <0.44>	0.313

註: 1) ( )안은 標準誤差(standard error).

2) < >안은 F-統計量.

\* 5% 水準에서 有意함.

\*\* 1% 水準에서 有意함.

資料: <表 9>와 同一.

다음과 같이 재산세 과세표준의 소득탄력성과 재산세 실질세율의 소득탄력성으로 구분하여 생각할 수 있는데

$$E_{T,Y} = E_{AV,Y} + E_{L,Y}$$

$E_{AV,Y}$ 는 1보다 작으며  $E_{L,Y}$ 는 0보다 큰 것으로 나타나고 있다. 이는 1人當 所得水準이 높은 지역일수록 재산세 과세표준의 소득대비 비율은 낮으며 재산세 실질세율은 높은 경향이 있음을 말해주는 것으로 그 소득분배효과가 전자의 경우 역진적이며 후자의 경우 누진적이라고 할 수 있다<sup>15)</sup>.

#### IV. 結 論

재산세의 소득분배효과는 무엇보다도 재산세의 부담이 최종적으로 누구에게 귀착되는가에 따라 좌우된다고 할 수 있다. 이런 점에서 本 論文은 재산세 귀착에 관한 전통적 견해와 새로운 견해를 중심으로 우리나라 재산세의 소득분배효과를 살펴보았다.

재산세는 크게 土地稅와 建物稅로 구분되는 바 토지세의 소득분배효과에 대해서는 두 견해가 대체로 일치하고 있다. 즉 토지세는 토지소유자가 전부 부담하며 토지의 소유가 소득에 비해 고소득층에 더 집중되어 있으므로 그 소득분배효과가 누진적이라는 것이다.

그러나 건물세의 소득분배효과에 대해서는 두 견해가 큰 차이를 보이고 있다. 전통적 견

해의 경우 資本供給의 完全彈力性을 전제로 건물세는 전부 前方轉嫁된다고 보고 絕對所得假說(absolute income hypothesis)에 입각하여 건물세의 소득분배효과는 역진적이라고 주장한다. 반면에 새로운 견해의 경우 資本供給이 完全非彈力的이라는 가정하에서 건물세는 전부 재산소유자가 부담한다고 보고 재산의 소유가 소득에 비해 고소득층에 더 집중되어 있는 한 건물세의 소득분배효과는 누진적이라고 주장한다.

本稿에서는 두 견해에 입각하여 所得10分位別 財産稅實效稅率을 산출하였으며 그 결과는 위 주장과 대체로 일치하고 있다. 즉 전통적 견해의 틀에 입각할 경우 토지세는 대체로 누진적으로 나타나는 반면 건물세는 상당히 역진적으로 나타났으며 새로운 견해의 모형을 이용할 경우 일부 저소득층을 제외하고는 대체로 누진적인 결과가 도출되었다.

그러나 財産稅 歸着에 관한 전통적 견해와 새로운 견해는 각각 資本供給의 完全彈力性과 完全非彈力性을 가정함으로써 재산세의 전가에 대해 兩極端의인 결론을 도출하고 있다고 할 수 있다. 資本供給의 彈力性이 양의 실수로 나타나는 일반적인 경우에는 재산세는 일부 자본가에 의해 부담되고 일부 前·後方轉嫁되며 그 전가의 방향 및 크기는 각 생산요소의 공급탄력성 및 이동능력 정도, 요소간 대체탄력성, 요소집약도, 상품수요의 탄력성, 상품시장의 개방 정도 등 여러 가지 市場 및 技術的 要因에 의존한다고 할 수 있다.

또한 재산세의 소득분배효과는 그 전가방향 및 크기뿐 아니라 財産種類別·財産規模別 財産稅率의 차이, 재산세 非課稅 및 減免規程, 財産評價方法 등 재산세제도 및 그 운영방법

15) 물론 이러한 결론은 지역별로 재산세율 수준이 재정지출수준과 무관하게 결정된다는 가정을 전제로 한 것이다.



에도 직접적으로 의존한다. 本稿에서의 검토 결과에 따르면 우리나라의 재산세는 名目稅率과 非課稅 및 減免規程面에서는 대체로 누진성을, 財産評價方法面에서는 다소 역진성을 갖는다는 잠정적인 결론을 내릴 수 있다.

요컨대 재산세의 소득분배효과는 資本供給의 彈力性を 위시하여 여러 가지 市場要因과 制度的인 要因 등에 좌우된다고 할 수 있다.

따라서 재산세의 소득분배효과에 대한 보다 구체적인 결론을 제시하기 위해서는 이러한 요인들에 대한 충분한 검토 및 설명이 이루어져야 할 것이며 이를 위해서는 財産稅歸着理論에 대한 계속적인 연구와 아울러 關聯統計資料의 整備 및 補完이 이루어지지 않으면 안 될 것으로 생각된다.

### ▷ 參 考 文 獻 ◁

- 經濟企劃院, 『都市家計年報』, 1984, 1985.  
 國稅廳, 『國稅統計年報』, 1981, 1983.  
 內務部, 『地方稅政年鑑』, 1981, 1983, 1986.  
 大韓住宅公社, 『貸貸住宅產業育成 및 共同住宅管理 改善方案』, 1980.  
 沈丙洙, 『韓國 財産稅의 公評性에 관한 實證分析』(高麗大學校 經濟學科 學位論文), 1983.  
 安養市, 『土地課稅 時價標準額決定에 관한 研究』, 1985.  
 李載璩, 『우리나라 財産稅制의 實態와 問題點』, 經濟研究報告書 8701, 日海研究所, 1987.  
 租稅通覽社, 『租稅法典』, 1986.  
 車軫權, 「우리나라 財産稅制의 現況과 問題點」, 『雲巖 李相球博士 華甲紀念論文集』, 雲巖 李相球先生 華甲紀念事業準備委員會, 1979.  
 韓國經濟開發協會, 『財産稅에 關한 研究報告書』, 韓國經濟開發協會, 1967.  
 Aaron, H., "The Property Tax : Progressive or Regressive ? 'A New View of Property Tax Incidence,'" *American Economic Review*, Vol. 64, May 1974.  
 Aaron, H.J., *Who Pays the Property Tax ? A New View*, Washington, D.C. : The Brookings Institution, 1975.  
 Black, D.E., "Property Tax Incidence : The Excise-Tax Effect and Assessment Practices," *National Tax Journal*, Vol. 30, December 1977.  
 Blake, D.R., "Property Tax Incidence : An Alternative View," *Land Economics*, Vol. 55, November 1979.  
 Dahlby, B.G., "Traditional View of the Incidence of the Property Tax : An Examination," *Public Finance Quarterly*, Vol. 10, July 1982.  
 Feldstein, M., "The Surprising Incidence of a Tax on Pure Rent : A New Answer to an Old Question," *Journal of Political Economy*, Vol. 85, April 1977.  
 Grieson, R.E., "The Economics of Property Taxes and Land Values : The Elasticity of Supply of Structures," *Journal of Urban Economics*, Vol. 1, 1974.  
 Harberger, A.C., "The Incidence of the Corporation Income Tax," *Journal of Political Economy*, Vol. 70, June 1962.  
 Heilbrun, J., "Who Bears the Burden of the Property Tax ?" *The Property Tax and*

- Local Finance*, C.L. Harriss(ed.), The Academy of Political Science, 1983.
- Ihlanfeldt, K.R., "The Incidence of the Property Tax on Homeowners: Evidence from the Panel Study of Income Dynamics," *National Tax Journal*, Vol. 32, December 1979.
- , "Property Tax Incidence on Owner-Occupied Housing: Evidence from the Annual Housing Survey," *National Tax Journal*, Vol. 35, March 1982.
- Linn, J.F., "The Incidence of Urban Property Taxation in Developing Countries: A Theoretical and Empirical Analysis Applied to Colombia," World Bank Working Paper No. 264, August 1977.
- McLure, C.E. Jr., "The 'New View' of the Property Tax: A Caveat," *National Tax Journal*, Vol. 30, 1977.
- Mieszkowski, P.M., "On the Theory of Tax Incidence," *Journal of Political Economy*, Vol. 75, June 1967.
- Mieszkowski, P., "The Property Tax: An Excise Tax or a Profits Tax?" *Journal of Public Economics*, Vol. 1, 1972.
- Netzer, D., *Economics of the Property Tax*, Washington, D.C.: The Brookings Institution, 1966.
- , "The Incidence of the Property Tax Revisited", *National Tax Journal*, Vol. 26, 1973.