

『財産稅의 價格效果와 歸着』: 論評

崔 採 宇

*

財産稅의 價格效果와 歸着에 관한 위 연구는 모델을 통하여 현실정책에 대한 시사점(implication)을 주기 위하여 쓰여졌고, 기왕의 연구들이 財産稅의 강화가 住宅價格의 안정에 필요하다는 합의에 집중되어 있었으므로 財産稅의 강화로 인한 不動産價格과 그 변동 정도를 명확히 하고자 함이 돋보인다.

위 연구가 財産稅라는 정책수단의 활용과 그에 따른 효과에 시사를 주고자 하는 모델을 설정하였으므로 현재의 財産稅와 住宅價格 및 賃賃料의 연결고리에 존재하는 법령의 메커니즘을 상기함으로써 위 연구를 읽는 소감으로 쓰고자 한다.

위 연구는 財産稅의 강화가 住宅市場 및 住宅賃賃市場에 미치는 효과에 집중된다.

즉, 財産稅를 통하여 住宅政策에 대한 미조정(fine tuning)을 위한 것이라 할 수 있다.

설정된 모델에서는 財産稅가 住宅市場 전체에 미치는 영향을 구하고 있는데, 住宅市場을 單獨住宅市場과 아파트市場으로 분리하는 것도 의미가 있을 것 같다.

왜냐하면 財産稅를 住宅의 취득·보유·양도 중 住宅의 보유에 관한 稅로 한정하여 해석하면 결국 종합토지세와 건물분재산세로 구분되는바, 양시장에서의 土地·建物の 구성비율이 다르므로 財産稅의 가중효과가 틀려질 것이기 때문이다.

住宅財産과 관련된 稅는 住宅의 취득·보유·양도시점마다 존재하고, 취득과 관련된 取得稅·登錄稅, 보유와 관련된 종합토지세·건물분재산세, 양도와 관련된 讓渡所得稅 중 위 연구의 재산세 강화는 보유와 관련된 財産稅로 한정하는 것이 價格效果와 租稅의 귀착의 논의에 타당하리라 생각한다.

“현재의 낮은 實效稅負擔”이라는 표현은 住宅保有와 관련된 재산세임을 암시한다고 해석된다.

아울러 토지공개념에 관련된 財産稅에서는 위 연구의 결과에 따른 해석을 약화시켜야 할 것이다. 토지공개념에 관련된 財産稅는 그 특유의 政策目標로 인하여 재산세 본래의 정책목표성이 약화되어 있기 때문이다.

우리나라의 住宅市場은 住宅賃貸서비스의 대가로 임대료라는 플로(flow)적 비용이 아니라 전세보증금이라는 스톡(stock)적 비용으로 지출하므로 임대료의 상승은 전세보증금의 상승이라는 형태를 띠게 됨도 한번 유념해 볼 사정이다.

住宅賃貸料市場은 주택임대차보호법을 통하여 임대료(전세보증금 포함)의 연간상승액이 대통령령이 정하는 금액만큼 통제받고 있으므로, 임대료 가격측 선상에서 불연속점이 존재하고 그러한 기대가 최초의 임대료 설정에 반영되는 면도 있다. 그러한 기대를 반영한 경제적 행위는 최초의 높은 임대보증금의 설정으로 나타나기도 하며, 그러한 경우 財産稅의 강화가 住宅賃貸料에 아무런 변화도 초래할 수 없게 된다.

財産稅의 강화를 통하여 증가된 財産稅와 租稅의 귀착문제를 살피면 財産稅의 전가가 주택임대차계약 시점에서 이루어지기도 한다.

“을(주택임차인)은 계약기간에 발생하는 모든 제세공과금을 부담한다”라는 계약조항을 삽입하면 財産稅 強化의 경제적 위험이 주택소유자로부터 주택임차인에게 이전되게 된다.

이러한 계약의 설정은 증가된 財産稅의 부담이 100% 住宅賃貸料價格의 상승이라는 결과로 나타나게 된다.

동 계약조항은 약자보호라는 형평성 논리에 따라 탄생된 약관의 규제에 관한 법률에 저촉되어 무효로 될 수 있고, 그러한 경우 財産稅의 강화는 임대료 가격의 상승에 전혀 영향을 주지 않게 된다.

주택임대차보호법을 통한 전세보증금의 인상을 통제하고자 하였던 정책이 전세보증금의 폭등과 함께 주택임차인들의 자살로 연결된 슬픈 기억이 있다.

위 연구를 읽는 소감이 위 연구의 정책적 함축을 풍부하게 하는 데 약간의 도움이라도 되기를 바란다.