

『財産稅의 價格效果와 歸着』: 應答

盧 基 星

*

공정거래위원회의 崔埰宇 사무관은 필자의 논문에 대해 유익한 논평을 해 주었다.¹⁾

崔 사무관의 논평은 크게 세가지 점으로 요약되는데: ① 單獨住宅과 아파트간에는 土地와 住宅의 구성비가 다르므로 양자를 분리하여 분석할 수도 있고; ② 주택임대차 보호법에 의하여 임대료의 통제가 이루어지고 있어 임대료 가격측 선상에서 불연속점이 존재하고, 그러한 기대가 가장 높은 임대보증금의 설정으로 나타나기도 하여 財産稅가 강화되더라도 임대료에는 아무 변동이 없을 수도 있으며; ③ 財産稅의 歸着과 관

련하여 임대자가 “재산세 공과금을 임차자가 전액 부담한다”는 계약조항을 첨가함으로써 임차자에게 財産稅 增大를 전액 전가한다는 것이다.

먼저 單獨住宅과 아파트의 분리문제는 필자의 논문이 일반적인 주택을 대상으로 한 것으로서 單獨住宅과 아파트의 경우 모두 적용될 수 있으므로 추가적인 변형으로 해결 가능하리라 생각된다. 필자가 설정한 모형에서는 주택의 특성이 수요함수에 반영될 것이므로 임대료 변동의 크기가 그에 따라 달라질 것이다. 뿐만 아니라, 필자가 논의한 財産稅는 土地 및 建物에 대한 보유과세로서 우리나라 실정법상의 財産稅보다 광의의 것으로서 綜合土地稅와 財産稅 등 土地 및 建物에 대한 보유과세를 모두 포함한다.

둘째, 財産稅가 강화되더라도 최초의 높은 임대료 설정으로 인하여 임대료의 변동이 없을 수 있다는 데 대해서는 다음과 같이 설명할 수 있다. 다른 사정이 불변일 때,

筆者: 本院 研究委員

* 필자는 公正去來委員會 崔埰宇 사무관의 논평에 깊은 감사를 표한다.

1) 盧基星, 「財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1993년 겨울호.

崔埰宇, 「論評: 財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1994년 봄호.

財産稅가 강화되면 임대료의 상승이 일반적으로 일어나는데, 현재 유효한 계약기간으로 인하여 임대료 인상에 시차가 있을 수 있다.

예를 들면, 전세의 경우 1년이라는 계약기간이 설정되어 아직 유효할 때, 財産稅가 강화되더라도 임대료의 즉각적인 인상은 어려울 것이다. 따라서 어느 시점에서 임대료의 인상이 일어나지 않더라도 재계약시에는 재산세의 강화효과가 나타나리라 생각된다.

마지막으로, 崔 사무관이 지적한 임차자의 재산세 전액 전가는 전형적인 조세전가론에 의해 설명될 수 있다. 즉, 住居需要가 價格에 대해 완전비탄력적인 경우 임차자가 재산세의 부담을 전부 진다. 이러한 점에서 超短期的으로는 住居需要가 價格에 대해 완전비탄력적일 것이므로 財産稅의 완전전가가 이루어질 가능성이 높을 것이다.

그러나 장기적으로 보면 다수의 임대자가 존재하는 한 財産稅의 부담은 주거수요가

장기적으로 가격에 대해 반응할 것이므로 임대자에게도 일부 돌아간다. 이때 주택의 위치, 크기, 주변의 교통편리시설 존재 여부 등 임대자의 협상력이 클수록 財産稅의 임차자에게로의 전가 정도는 클 것이다. 따라서 財産稅의 전가 정도는 실증분석의 문제로 귀결된다. 기존의 실증 연구결과에 의하면 住居需要의 價格彈力性의 절대치가 최고 0.76으로 추정되어 임대자도 財産稅의 일부를 부담한다.²⁾

▷ 參 考 文 獻 ◁

- 盧基星, 「財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1993년 겨울호.
崔採宇, 「論評: 財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1994년 봄호.

2) 盧基星(1993), p. 147 참조.