

무주택근로자에 대한 주택자금 세제지원이 주택보유에 미치는 효과의 비교 분석*

A Comparative Analysis on the Effect of Housing Funds Special Deductions and Monthly Rent Tax Credit on Housing Ownership for Non-Homeowning Wage Earners

김성태** · 조민혜*** · 임병인****

Sung Tai Kim** · Min-hye Jo*** · Byung In Lim****

Abstract

Using the National Survey of Tax and Benefit from 2008 to 2021, this study examines the effects of special deduction for housing funds (debt service payment of housing rental loans and long-term mortgage interests) and tax credits for monthly rent on home ownership of salaried workers without homeownership. The results indicate that, others being constant, households in metropolitan areas exhibit a lower probability of homeownership compared to non-metropolitan counterparts, with this probability rising as household size increases. Among housing types, apartments show the highest homeownership likelihood, followed by townhouses and single-family homes. The two special income deduction schemes reduce the user cost of homeownership through price and wealth effects, facilitated by housing fund accumulation, thereby enhancing homeownership probability. Conversely, tax credits for monthly rent reduce homeownership likelihood via price effects. These findings suggest that income deductions and rent tax credits exert distinct and contrasting influences on home purchase decisions.

Keywords: Special Deduction for Housing Funds, Special Deduction for Repayment of Principal and Interest on Housing Rental Loans, Special Deduction for Long-Term Mortgage Interest Deduction, Tax Credit for Monthly Rent, National Survey of Tax And Benefit

1. 서론

우리나라는 1960년 39.1%에 불과했던 도시화율이 1970년 50.1%로 처음으로 50%를 넘어섰고,

2005년에는 90%를 초과한 90.2%였고, 2015년부터 2021년까지는 91.8% 수준을 유지하다가 2022년 91.9%를 시현하였다(통계청, 2024). 이는 2022년 주민등록 총인구 약 5,144만명 중 약 4,729만명

*본 연구는 2023 조세특례 심층평가 「무주택근로자에 대한 주택자금 특별공제 및 월세액에 대한 세액공제」(한국개발연구원, 2023)의 1장과 4장을 발췌, 인용하여 보완한 것임.

**청주대학교 경제학과 명예교수(주저자: stkim@cju.ac.kr)

***한국개발연구원 재정투자평가실 전문위원(elena@kdi.re.kr),

****충북대학교 경제학과 교수(교신저자: billforest@chungbuk.ac.kr)

이 도시지역에 거주하는 것을 의미한다. 이처럼 도시화율이 빠르게 증가하면서 도시지역의 주택 부족으로 주택가격이 급등하여 주거불안정 문제가 촉발되었다. 시기에 따라 부동산가격이 하향 안정세를 보여준 시기(예시: 1971~1973년 경기불황기, 1997년 경제위기 이후)도 있었지만, 주택부족에 따른 가격급등을 해결하기 위해 정부는 기본적으로 주택공급 확대정책(한국경제 60년사 편찬위원회, 2010)을 견지하면서 주택청약제도와 부동산 관련 세제를 통한 투기억제 등과 같은 수요관리정책을 병행하였다.¹⁾ 공급확대정책과 수요관리정책의 병행에도 불구하고 인구가 밀집된 서울 및 수도권 등을 비롯한 도시의 주택가격이나 전세 또는 월세 가격은 여전히 높아 주택 구입 또는 전세나 월세 입주 등에 소요되는 주거비용이 가구에 큰 부담으로 작용해 왔음을 부인할 수 없다. 따라서 국민들은 주거비용 부담 경감을 위해 주택 구입 또는 전세자금 대출 편의성 제고와 대출금 증액, 월세액에 대한 세제지원 등을 요구하였고, 정부는 그에 대응하여 조세특례제도와 같은 세제지원 방식, 보조금 지급 또는 임대주택의 건설 공급과 같은 재정지출, 용자 및 대출 등 금융지원 등 방식으로 국민들의 주거비용 부담 경감 정책을 시행해 왔다. 여기서 중요한 것은 다양한 주거비용 부담 경감 정책들의 효과 유무인데, 그 중 세제지원에 관한 해외 연구는 주택담보대출 이자에 관한 공제제도의 효과를 다룬 미국 사례 연구가 대부분이고, 국내 연구에서는 주거비용 경감 정책의 문제점을 논의한 뒤 그 개선방안을 제시하는 수준에 그치고 있다.

본 연구에서는 이와 같은 연구의 현실을 감안하여 전세주택자금 대출 원리금 상환액 및 주택담보대출 이자 상환액에 대한 특별공제제도와 월세 지출액 세

액 공제제도 등 주거비용 경감 정책의 주택보유확률 효과를 실증하여 관련 연구의 지평을 넓히고자 한다.

따라서 본 연구는 무주택근로자들을 대상으로 하는 전세 입주자의 「주택임차차입금 원리금 상환액」과 주택구입을 위한 「장기주택저당차입금 이자상환액」 등에 대한 「주택자금 특별공제」와 월세 거주자를 위한 「월세액 세액공제」 제도가 주택 구입에 미치는 효과가 다르다는 것을 2008~2021년 「재정패널」 자료에 사용자비용개념과 LOGIT 모형을 적용하여 비교하는 것에 목적이 있다.

본 연구는 서론에 이어 2장에서 국내외 선행연구들을 일별한다. 3장에서는 분석 대상 조세특례제도와 우리나라 가구들의 거주유형 분포 개요를 논의한 뒤, 조세특례제도의 조세지출액과 이용자 수 추이를 간략하게 설명한다. 4장에서는 사용자료와 분석방법, 그에 근거한 추정방식을 제시한 뒤, 추정결과를 분석한다. 5장에서는 분석결과를 요약한 뒤, 시사점을 제시한다.

2. 선행연구 검토

주거 안정 관련 선행연구는 주택담보대출 이자 세액공제의 효과를 실증 분석한 해외 연구와 주거안정을 위한 세제지원제도의 문제점과 개선방안을 논의한 정성분석 위주의 국내 연구로 대별할 수 있다.

주택담보대출 이자에 대한 소득공제(Mortgage Interest Deduction, 이하 MID)가 주택소유에 미치는 영향을 논의한 해외 연구로는 Glaeser and Shapiro(2003), Stansel and Randazzo(2011), Hilber and Turner(2014), Sommer and Sullivan(2018) 등이 있다.

Glaeser and Shapiro(2003)는 MID 효과를 이론

1) 주택청약제도는 1977년 8월 18일 「국민주택 우선공급에 관한 규칙(주택공급규칙)」을 신설하면서 도입되었다. 처음에는 국민주택기금을 지원받아 건설되는 공공주택에 적용되었으나, 1978년부터 민영주택에도 청약제도를 적용하면서 현재 청약제도의 모태가 되었다.

과 실증분석 두 관점에서 분석하였다. 실증분석에 사용한 자료는 Survey of Consumer Finances(1998), American Housing Survey(1993), Neighborhood Cluster sample, General Social Survey, City and County Data 등으로 연구 내용에 부합한 통계를 적절하게 제시하고 논의하고 있다. 분석 결과, MID로 인해 주택수요가 증가하지만, 주택 소유 증가로 발생하는 사회적 효용 증가가 소득공제 도입을 정당화시킬 정도로 충분히 크지 않음을 보였다.

Stansel and Randazzo(2011)는 개인의 소득수준별 MID를 U.S. Congress's Joint Committee on Taxation(JCT)자료, 2008년 IRS(국세청)의 Statistics of Income Bulletin 자료, 1999년 등의 자료를 구축한 뒤, 소득구간별 소득공제 효과를 시나리오 분석 기법으로 분석하여 소득구간별 소득공제의 영향을 실증하였다. 분석 결과, MID는 고소득자들에게 유리하지만, 자가보유에 큰 효과가 없으므로 저소득층에 적용하는 세율 인하가 더 효과적임을 보였다.

Hilber and Turner(2014)는 Federal Housing Finance Agency(FHFA, mortgage interest rate와 주택가격지수), 1980년 Census(주택 누적수; Housing Stock), Saks(2008)가 만든 Metropolitan 수준의 규제지수 등을 1984~2007년 Panel Study of Income Dynamics(이하, PSID) 자료에 적용하여 주택 보유에 MID가 어떠한 영향을 미쳤는지 실증하였다. 분석 결과, 연방정부와 주정부의 MID가 통계적으로 유의하게 주택소유비율을 증가시키지 못하는 것으로 나타났다. 그러나 개인의 주택 소유 결정에는 양(+)/이든 음(-)이든 영향을 주는데, 이는 토지사용규제와 소득수준에 달려 있기 때문이라고 해석하였다. 즉, 주택공급이 더 탄력적인 곳은 MID가 주택 소유에 양(+)/의 효과를 주나 고소득층에게 국한되고, 저소득층에게는 어떤 영향도 주지 않았다는 것이다. 또한, MID의 효과는 이자율과 주택공급의 가격탄력성에 크게 좌우되며, 저소득층보다 고소득층

에 대한 효과가 더 커서 역진적인 성격을 가진다고 결론짓고 있다.

Sommer and Sullivan(2018)는 PSID, Consumer Expenditure Survey(1982~2002), 2007 American Community Survey, 주택가격 시계열자료(거주 주택 실질가격지수(국제결제은행 중 미국 자료)), 1980/1990/2000 Decennial Census of Housing 자료, 1994-1998 American Housing Survey(AHS), 2020 SCF 등의 다양한 자료를 MID를 반영한 누진적 조세 체계로 설정한 Dynamic 균형모형에 적용하여 부동산 산세제가 부동산 시장에 미치는 효과를 실증하였다. 분석 결과, 다른 조건이 일정할 때, MID 폐지는 주택 수요를 감소시키지만, 균형상태에서 주택가격을 떨어뜨리고, 차입계약이 있는 계층들은 주택구입을 오히려 늘릴 것으로 예측하였고, 동시에 월세 대비 주택가격을 하락시켜 주택 보유를 더 유리하게 할 수 있는 것으로 나타났다. 그리고 MID 폐지는 고소득층에 집중되어 있던 주택서비스를 저소득층이 더 많이 소비하는 효과를 유발할 것이라는 결과를 도출하였다. 또한, Simulation 추정 결과, MID폐지로 주택가격이 하락하여 주택보유가 증가되며, 주택저당차입금도 감소하고 사회후생은 증가하는 것으로 나타났다.

다음은 홍범교·김진영(2017)과 전병욱(2021), 최보람·임영제(2021) 등의 주요 내용을 살펴본다. 홍범교·김진영(2017)은 2017년 조세특례 실험평가를 통해 주거안정 관련 소득공제 제도에 대한 지원기준 및 지원방식에 대한 타당성과 수혜자 형평성 요인에 대하여 실증분석하였고, 전병욱(2021)은 연도별 국세통계연보를 주로 사용하여 주택자금소득공제, 월세 세액공제 및 성실사업자공제 등과 같은 주거안정 관련 세제지원제도의 합리적인 개편방안을 제시하였다. 최보람·임영제(2021)는 국세통계연보 자료 등을 이용하여 주거안정 조세지출 항목의 문제점을 분석한 뒤 개선방안을 제시하였다.²⁾

이상에서 살펴본 기존 연구 중 국내 연구들은 주거 비용 경감정책의 타당성과 형평성 분석을 포함하여 문제점을 분석하고 그 개선 방안을 제시하고 있다는 점에서 주거비용경감을 위해 도입된 조세특례제도의 주택보유효과를 분석한 본 연구와 차이가 있고, 해외 연구들은 미국의 주거비용 경감정책인 MID제도의 주택보유효과 여부를 실증 분석하였다는 점에서 본 연구와 유사하다.

3. 주거 안정 지원을 위한 조세특례제도 개요와 거주유형 분포

3.1 주거 안정 지원 조세특례제도 개요

대표적인 주거 안정 지원 세제지원제도에는 「주택자금 특별공제(「주택임차차입금 원리금 상환액」, 「장기주택저당차입금 이자상환액」)과 「월세액 세액 공제」 제도가 있다. 이하에서 전술한 3개 제도에 대하여 간략하게 논의해 본다.

「주택임차차입금 원리금 상환액」(근거: 「소득세법」 제52조 제4항) 제도는 1990년 12월 31일 근로소득 세 부담을 줄이고 소득종류간 세 부담 형평성을 도모하며, 소득세율체계 조정으로 인한 세 부담을 경감시켜 주기 위해 도입되었다(근거: 소득세법 제61조의5(무주택근로자공제)). 이후 소득세법 제52조(특별공제)를 개정(1994년 12월 22일)하면서 공제액이 정액 기준에서 정률 기준으로 바뀌었다. 주거용 오피스텔과 주택을 비롯하여 오피스텔에 딸린 토지를 포함한 일정 규모 이하의 주택에 거주하는 근로소득이 있는 무주택세대주가 주택임차자금 차입금의

원리금 상환액을 지급하는 경우, 상환액의 100분의 40에 해당하는 금액(한도액 400만원)을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제하고 있다.³⁾ 이때 세대주가 공제를 받지 않으면(근거: 소득세법 제5항 및 「조세특례제한법」 제87조 제2항), 세대구성원 중 근로소득이 있는 자가 대신 공제를 받을 수도 있다.⁴⁾

「장기주택저당차입금 이자상환액」특별공제(근거: 「소득세법」 제52조 제5항)는 중산층 및 서민층의 주택 마련을 지원하기 위해 소득세법 제52조 제3항에 규정한 제도이다(2000년 10월 23일). 이는 근로소득이 있는 무주택자 또는 1주택 보유 세대주가 취득 당시 기준시가 5억원 이하인 주택 취득을 위하여 저당권을 설정한 뒤, 장기주택저당차입금을 금융회사나 「주택도시금융법」에 따른 주택도시금융으로부터 받고 그 이자상환액을 과세기간 근로소득에서 공제하는 것이다. 이 경우에도 세대주가 공제(근거: 소득세법 제5항과 「조세특례제한법」 제87조 제2항)를 받지 않으면 세대구성원 중 근로소득이 있는 자가 대신 공제를 받을 수 있다.⁵⁾ 공제한도는 상환기간, 고정금리 여부, 비거치식 적용 여부에 따라 다르다.

「조세특례제한법」 제95조의2에 규정한 「월세액 세액공제」 제도는 근로소득자 중 총급여 7천만원 이하자(무주택 세대주)에게 월세 부담을 경감시키려고 월세 지급액 중 일부를 산출세액에서 공제하는 것이다.⁶⁾ 총 급여액이 7,000만원 이하 근로소득자와 5,500만원 이하인 근로소득자로 구분하여 각각 월세액의 15%, 17%에 해당하는 금액을 산출세액에서 공제하는데, 그 한도액은 750만원이다.⁷⁾ 세대

2) 이외의 국내연구로 본 연구의 분석대상인 전세와 월세시장을 다룬 박상학·김용순(2012)과 미혼 청년 가구의 월세 부담에 대하여 논의한 이현정·남상준(2017) 등이 있다.
 3) 일정 규모 이하의 주택(동법 시행령 제112조 제2항 참조)은 「주택법」에 따른 국민주택규모, 즉 주거용으로 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택을 의미한다.
 4) 주택임차자금 차입금에 해당하는 차입금은 동법 시행령 제112조 제4항을 참조하기 바란다.
 5) 장기주택저당차입금의 요건은 동법 시행령 제112조 제8, 10, 12, 14항을 참조하기 바란다.
 6) 이는 「소득세법」 제52조 제4항 제2호인 월세액의 40%를 근로소득에서 공제하는 소득공제가 세액공제로 변경된 것으로 볼 수 있다.

Table 1. Trends in the Number of Applicants for Special Deductions and Tax Credits

Year	Special deduction			Year	Special deduction		
	Housing Rental Loan Principal and Interest Repayment Amount	Long-Term Housing Mortgage Loan Interest Repayment Amount	Tax Credits For Monthly Rents		Housing Rental Loan Principal and Interest Repayment Amount	Long-Term Housing Mortgage Loan Interest Repayment Amount	Tax Credits for Monthly Rents
2010	132,947	713,679	11,954	2016	467,921 (9.8)	1,210,782 (14.2)	244,763 (19.5)
2011	183,425 (38.0)	747,209 (4.7)	11,821 (-1.1)	2017	517,044 (10.5)	1,328,370 (9.7)	293,694 (20.0)
2012	239,103 (30.4)	613,761 (-17.9)	85,350 (622.0)	2018	614,294 (18.8)	1,459,748 (9.9)	339,762 (15.7)
2013	273,305 (14.3)	708,552 (15.4)	107,416 (25.9)	2019	755,985 (23.1)	1,586,728 (8.7)	400,265 (17.8)
2014	381,314 (39.5)	886,313 (25.1)	162,484 (51.3)	2020	877,662 (16.1)	1,702,853 (7.3)	537,064 (34.2)
2015	426,000 (11.7)	1,059,893 (19.6)	204,873 (26.1)	2021	1,008,976 (15.0)	1,797,273 (5.5)	580,173 (8.0)

Note: () year-on-year change rate, Source: National Tax Service (2023)

주가 공제(근거: 소득세법 제52조 제4항, 제5항 및 「조세특례제한법」 제87조 제2항)를 받지 않으면, 근로소득이 있는 세대구성원이 공제를 대신 받을 수 있다.

이상에서 살펴본 두 개의 특별공제와 세액공제제도 신청자수는 Table 1에서 보듯이 지속적으로 증가하지만, 전년 대비 증가율은 제도별로 달랐다.

주택임차차입금 특별공제는 2011년과 2014년 전년 대비 증가율이 각각 38.0%, 39.5%였고, 나머지 연도는 연도마다 달랐다. 장기주택저당 차입금 특별공제 신청자수는 2012년에 전년 대비 하락하였고(-17.9%), 2014년에 전년 대비 증가율이 25.1%로 정점에 이른 뒤 계속 하락하고 있다. 월세액 세액공제제도는 2011년에만 전년 대비 감소하였지만,

2012년에 다시 전년 대비 증가율이 급증한 뒤, 연도별로 등락하고 있다.

이상의 3개 조세특례제도로 인한 조세지출총액은 2009년 3,256억원이었는데, 월세액 세액공제가 반영된 2015년에는 2,913억원으로 하락하였다. 이후 다시 급증하여 2023년에는 1조387억원으로 집계되어 2023년 기준 소득세 수입(예산 기준, 131.9조 원)의 0.8%에 이르는 것으로 나타났다.

3.2 우리나라의 거주유형 분포

주거안정을 위한 세제지원과 관련하여 우리나라의 소득계층별 점유형태를 2006년부터 2019년까지 살펴본다(Table 2 참조). 전국 기준 자가거주율은 2006년 55.6%에서 2019년 58.0%로 14년간

7) 해당 월세액을 결정하는 기준은 동법 시행령 제95조 제2항에 구체적으로 규정되어 있다. 참고로 소득이 7,000만원 이하 또는 5,500만원 이하인 근로자 중 종합소득금액이 각각 6,000만원, 4,500만원을 초과하는 사람은 월세 세액공제 적용 대상에서 제외한다.

Table 2. Trends of Residence Type by Year (2006~2019)

Year	Income Class	House Owned	Long-Term Rental Deposit	Guaranteed Monthly Rent	Monthly Rent W/ Deposit	Monthly Rent	Free
2006	Total	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
	High	49.66	18.79	20.31	4	3.14	4.1
	Middle	55.29	26.46	14.15	0.83	0.72	2.54
	Low	66.97	23.19	7.19	0.22	0.25	2.18
2008	Total	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3
	High	51.9	16.84	20.48	3.83	2.71	4.25
	Middle	54.7	27.75	13.42	0.88	0.82	2.43
	Low	69.36	22	6.28	0.29	0.27	1.8
2010	Total	54.25	21.66	18.16	1.97	1.3	2.66
	High	46.85	16.78	25.76	4.06	2.81	3.74
	Middle	54.02	25.05	17.13	0.96	0.55	2.3
	Low	69.5	22.96	5.61	0.32	0.19	1.42
2012	Total	53.75	21.79	18.6	2.71	0.31	2.83
	High	50.45	13.79	26.43	4.87	0.66	3.79
	Middle	51.83	26.89	16.94	1.6	0.09	2.66
	Low	64.57	27.69	5.94	0.55	0.04	1.22
2014	Total	53.64	19.6	21.83	1.35	0.73	2.84
	High	47.52	14.24	29.43	2.92	1.68	4.21
	Middle	52.17	23.29	21.43	0.58	0.24	2.29
	Low	69.46	20.81	7.72	0.21	0.18	1.63
2016	Total	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	4
	High	46.2	12.9	28.7	5.2	1.4	5.6
	Middle	59.4	18.1	17.8	1.1	0.3	3.4
	Low	73.6	15.9	7.6	0.6	0.1	2.2
2017	Total	57.7	15.2	19.9	2.6	0.8	3.9
	High	47.5	11.5	28.9	5.3	1.6	5.1
	Middle	60.2	18	17	1	0.2	3.6
	Low	73.5	17.1	6.9	0.2	0.1	2.3
2018	Total	57.7	15.2	19.8	3.3	-	4
	High	47.2	11.6	29.1	6.6	-	5.4
	Middle	60.1	18.1	16.9	1.5	-	3.5
	Low	75.2	16.1	6.2	0.4	-	2
2019	Total	58.0	15.1	19.7	3.3	-	3.9
	High	46.4	10.9	29.5	7.2	-	5.9
	Middle	59.6	18.7	17.4	1.2	-	3.2
	Low	76.1	15.3	6.2	0.4	-	1.8

Source: Korea Housing Survey (2006~2019) (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2023), excerpt from general house

2.4%p가 증가했다.⁸⁾ 이 수치는 2019년 기준 자가 보유율 61.2%보다 낮아 타인 소유 주택에서 거주하는 사람들이 작지 않음을 시사해준다. 전세가구 비중은 2006년 22.4%에서 2019년 15.1%로 떨어져 자가거주 비율과 달랐다. 또한, 보증부월세와 월세 거주 비중은 2006년 각각 15.3%, 2.1%에서 2019년 19.7%, 3.3%로 증가하였다.⁹⁾

4. 분석방법과 추정결과

본 연구에서는 무주택근로자에 대한 세제지원이 주택 보유에 미치는 효과를 실증하고자 「재정패널」 자료에 LOGIT 모형을 적용하였다.¹⁰⁾

4.1 사용자비용 개념과 사용자료

주거 안정을 위한 조세특례제도가 무주택근로자들의 주택 보유에 미치는 효과는 다음과 같이 예측할 수 있다(Green and Vandell, 1999). 주택임차 차입금 원리금 상환액 소득공제와 장기주택저당차입금 소득공제는 거주 주택 또는 보유주택의 세전(稅前) 사용자비용(Before Tax User Cost of Capital) (주택 관련 차입비용을 의미)을 줄여 자가주택을 구입할 확률을 높이지만, 월세 세액공제 제도는 월세의 실제 지출액(가격)을 낮추게 하여 월세 거주 의향을 높여 주택을 구입할 확률을 낮출 것이다.

본 연구에서는 자가주택의 세전 사용자비용($U_{0,bt}$)

은 식 (1)과 같이 정의한다.

$$UC_{0,bt} = r + \tau_p + \delta + m \quad (1)$$

여기서, r : 이자율, τ_p : 재산세율, δ : 순감가상각률, m : 자가주택 유지에 소요되는 비용의 비율.

이제 소득세와 재산세 공제 등 각종 세제지원이 이루어지면 세후 사용자비용($U_{0,at}$)은 식 (2)와 같이 쓸 수 있다.

$$UC_{0,at} = (r + \tau_p)(1 - \tau_y) + \delta + m \quad (2)$$

여기서, τ_y : 소득세율

식 (2)를 식 (1)과 연계하여 함수형태로 다시 쓰면 식 (3)과 같다.

$$UC_{0,at} = UC_{0,bt}(1 - \tau_y\phi) \quad (3)$$

여기서, ϕ : 사용자비용 중 공제되는 비중

$$\left(= \frac{\tau + \tau_p}{\tau + \tau_p + \delta + m} \right)$$

4.2 기초통계량

본 연구에서는 2008~2021년 「재정패널조사」 자료를 사용하는데, 동 자료로 추정된 기초통계량을 논의해본다(Table 3 참조). 가구주가 남성인 가구는

8) 참고로 2021년 기준 주택보급률이 100%가 넘는 데도 불구하고, 광역시도 기준으로 주택보급률이 100% 이하인 지역은 서울(94.2%), 인천(97.5%), 대전(97.0%), 경기(98.6%) 등이었고, 다른 광역시도들은 전국 평균보다 높았다(통계청, 「신」주택보급률).

9) 주거실태조사에서는 점 유형태를 2020년에는 '자가와 그 외' 등 두 개로, 2021년과 2022년에는 자가, 임차, 무상 등 3개로 구분하고 있다. '자가와 그 외' 구성비(%)를 전체-저소득층-중소득층-고소득층으로 구분해 보면, 57.9-45.4- 61.7-75.3, 42.1-54.6-38.3-24.7, '자가, 임차, 무상' 구성비를 전체-저소득층-중소득층-고소득층으로 구분해 각각 제시해 보면(단위: %), [자가](2021년) 57.3-44.8-61.9-74.6, (2022년) 57.5-45.8-60.9-74.2, [임차](2021년) 39.0-49.5-35.4-23.8, (2022년) 38.8-48.5-36.2-24.4, [무상](2021년) 3.7-5.7-2.7-1.6, (2022년) 3.7- 5.7 -2.9-1.4이다.

10) 재정패널조사는 한국조세재정연구원에서 매년 실시하고 있는 패널자료로 조세정책과 복지정책이 개별 경제주체인 가계에 미치는 영향 분석, 조세에 대한 부담과 복지 수혜자의 연계성 분석, 조세재정모의실험 운용 등을 목적으로 제주도·도시지역을 제외한 전국 15개 시도에 거주하고 있는 일반 가구와 가구원을 대상으로 매년(5~8월 실시) 조사원에 의한 면접타계식(face-to-face interview) 방식으로 조사하고 있는 국내의 조세-재정 관련 최고의 조사이다. 동 조사는 가구 조사표와 가구원 조사표로 구성되어 가구와 가구원에 대한 정보를 상세히 제공하고 있다.

Table 3. Summary Statistics

(Unit: Korean Ten Thousand Won)

Year	Sex of Household Head (Male=1)	Number of Family Members	House type			Dummy of Metropolitan (Metropolitan=1)
			Single Family House	Apartment	Townhouse	
2008	0.825	3.018	0.366	0.445	0.113	0.383
2009	0.826	3.071	0.358	0.453	0.126	0.382
2010	0.818	3.075	0.357	0.460	0.116	0.382
2011	0.813	3.067	0.357	0.477	0.113	0.382
2012	0.810	3.046	0.363	0.484	0.113	0.382
2013	0.803	3.007	0.356	0.488	0.117	0.382
2014	0.795	2.949	0.356	0.491	0.114	0.381
2015	0.787	2.888	0.346	0.503	0.118	0.381
2016	0.778	2.836	0.337	0.510	0.119	0.381
2017	0.773	2.787	0.332	0.512	0.123	0.379
2018	0.764	2.738	0.328	0.515	0.124	0.378
2019	0.759	2.704	0.322	0.520	0.127	0.378
2020	0.751	2.651	0.321	0.530	0.121	0.377
2021	0.745	2.596	0.319	0.535	0.117	0.377

Year	Current Income/ Month	Asset	Debt	Cumulative Amount of Special Deductions	Age Dummy				
					25~34	35~44	45~54	55~64	65~
2008	269	5,115	3,442	6	0.116	0.252	0.258	0.178	0.196
2009	270	5,023	3,703	15	0.092	0.249	0.264	0.186	0.209
2010	280	5,642	2,165	25	0.076	0.238	0.264	0.198	0.224
2011	302	7,295	4,134	36	0.059	0.224	0.273	0.201	0.242
2012	313	7,169	4,140	48	0.048	0.211	0.264	0.216	0.261
2013	324	7,129	4,480	58	0.036	0.199	0.266	0.221	0.279
2014	330	7,595	4,306	68	0.024	0.186	0.269	0.221	0.301
2015	339	7,572	4,323	77	0.022	0.165	0.269	0.231	0.314
2016	347	7,596	4,381	88	0.016	0.143	0.269	0.244	0.329
2017	357	8,285	4,719	100	0.011	0.128	0.261	0.255	0.345
2018	370	8,783	4,659	111	0.008	0.107	0.260	0.262	0.363
2019	395	8,971	4,863	126	0.005	0.087	0.257	0.271	0.380
2020	394	9,464	4,744	142	0.002	0.078	0.244	0.273	0.404
2021	395	10,208	5,304	157	0.002	0.063	0.231	0.280	0.425

Source: Korea Institute of Public Finance (2023)

2008년 82.5%였는데, 2009년 82.6%로 미미하게 증가한 이후 계속 하락하여 2021년 74.5%로 나타났다. 가구원수는 2008년부터 2012년까지 3명 수준을 유지하다가 2014년 2명 수준으로 하락한 이후 계속 줄어들고 있다. 주택형태는 2008년에는 단독주택 36.6%, 아파트 44.5%, 연립·공동주택 11.3%였는데, 이후에는 아파트 비중 점증, 단독주택하락, 연립·공동주택 전반적인 유지 추세를 보였다고 볼 수 있다. 분석 대상 가구 중수도권 소재 비중은 2008년 38.3%였는데, 이후 전반적으로 하락하여 2021년에는 37.7%에 이르고 있다. 월 기준 경상소득은 2008년 269만원에서 2019년까지 매년 증가하다가 2020년에 전년 대비 1만원 감소했고, 2021년에 다시 2019년 수준을 회복하였는데, 연평균 증가율은 3%인 것으로 나타났다. 자산은 2008년 5,115만원 수준에서 2009년을 제외하고 매년 증가하여 연평균 증가율이 5.5%였다. 눈에 띄는 것은 2011년, 2017년, 2020년, 2021년 자산은 전년 대비 각각 29.3%, 9.1%, 5.5%, 7.9%로 다른 연도에 비하여 높았다는 것이다. 부채는 2008년 3,442만원으로 자산규모보다 낮았고, 2008년 대비 2021년 연평균 증가율이 3.4%였고, 부채가 2011년 전년 대비 90.9%로 급증하였고, 나머지 연도는 전년 대비 등락이 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 연도별 자산과 부채 규모를 보면, 순자산(자산-부채)은 항상 0보다 큰 것으로 나타났다. 주택자금 특별소득공제 누계는 2008년 6만원에서 2021년 157만원으로 빠르게 증가하여 연평균 증가율이 28.5%에 이르렀다. 연령 더미변수의 분포를 보면, 25~34세 집단과 35~44세 집단은 각각 2008년 0.116, 0.252에서 2021년 각각 0.002, 0.063으로 현저하게 줄어 두 연령 집단의 비중이 점차 감소하고 있음을 알 수 있다. 반면에 45~54세 집단은 2008년 0.258에서 2021년 0.231로 크게 줄어들지 않고, 55~64세와 65세 이상은 2008년 대비 2021년 비중이 더 커서 고령화 현상과 부합하고 있

음을 알 수 있다.

4.3 추정방정식과 변수 설명

본 연구의 분석 대상인 3개 제도가 무주택근로자의 주택 보유에 어떤 영향을 주는지는 다음과 같은 자가주택 소유 결정요인 추정방정식으로 실증한다.

$$\begin{aligned}
 P(Own) = & F(\alpha + \beta_1 \times Y_c \\
 & + \sum_{i=2}^6 \beta_i \times Y_c \times agedummy_{i-1} \\
 & + \beta_7 \times asset + \beta_8 \times debt \\
 & + \gamma_1 \times \tau_y \phi \times hsddum \\
 & + \gamma_2 \times rtedum + \gamma_3 \times cdeductions \\
 & + \sum_{i=1}^5 \delta_i \times agedummy_{i-1} \\
 & + \delta_6 \times male + \delta_7 \times members \\
 & + \sum_{k=8}^{10} \delta_k \times hhtype_{k-7} \\
 & + \delta_{11} \times metro dum + \eta)
 \end{aligned} \tag{4}$$

여기서, $P(Own)$: 자가주택 보유확률, 함수 $F(\cdot)$: 누적정규분포함수, η : 오차항

식 (4)에서 보듯이 자가주택 소유의 결정요인에는 소득과 자산, 부채 등의 경제적 요인, 주택자금 특별공제나 월세 세액공제 등의 제도적 요인, 가구주 연령이나 성(性) 등의 인구통계학적 변수, 그리고 주택 유형과 같은 가구 특성 요인이 있다(Table 4 참조). 첫째, 경제적 요인 변수 중 당해 연도 소득은 항상 소득으로 설정하는 것이 타당하나 자료제약으로 항상 소득을 구득하기 어려워 연령 더미변수와 경상소득의 교차항으로 설정한다. 가구주 연령을 나타내는 더미변수에는 가구주 연령이 $i = 1$ 에 속하면 1, 기타는 0의 값을 부여한다. 연령은 $i = 1$ (25~34세), $i = 2$ (35~44세), $i = 3$ (45~54세), $i = 4$ (55~64세), $i = 5$ (65세 이상) 등 5개로 구분한다. 다음은 가구의 자산변수로 금융자산과 기타 자산의 합계로 정의한다. 다른 조건이 동일하면, 자산이 많으면 자가

Table 4. Description of Explanatory Variables

Classification	Details	Variable Name
Economic Factor	Current Income/month	Y_c
	log (current income)×Age Dummy	$Y_c \times agedummy_i$
	Asset	asset
	Debt	debt
Institutional Factor	Variable Related to User Cost of Owning a House	$\tau_y \phi$
	Dummy for Housing rental loan principal and interest repayment amount	$hsddum$
	Dummy for Long-term housing mortgage loan Interest repayment amount	
	Dummy for Tax Credits for Monthly Rents	$rtedum$
	log (Cumulative Amount of Special Deductions)	$cdeductions$
Household Characteristics Factor	Age Dummy	$agedummy_i$
	Sex of Household Head (Male=1)	male
	Number of Family Members	members
	Dummy for House Type	$hhtype$
	Dummy for Metropolitan (Metropolitan=1)	$metro dum$

주택 보유확률이 커질 것이다. 참고로 「재정패널」 자료에서 조사하는 자산으로는 은행 등 금융기관 예금과 적금, 주식 보유 금액, 채권 보유 금액, 펀드 가입 금액, 연금저축, 저축성 보험과 연금성 보험, 빌려준 돈 및 기타 자산 등이 있다.¹¹⁾

가구 부채는 금융기관 주택담보대출과 금융기관 대출, 신용카드 대출 및 전세 보증금, 주택자금 대출, 학자금 대출 등을 의미한다. 다른 조건이 동일하면, 부채가 많을수록 자가주택 보유확률은 하락할 것이다.

둘째, 제도적 요인을 논의해 본다. 세금 관련 설명 변수로 소득세율을 사용하는데, 가장 높은 구간의 한계세율로 정한다. 이는 누진세 체계인 우리나라 소득세제를 반영하기 위함이다. 자가주택 사용자비용 중 소득공제에 반영되는 비율(변수명: ϕ)은 사용

자비용 중 공제되는 비중으로 추정하는데, 근로자 주택자금 특별공제를 받지 않는 가구는 ϕ 값을 0으로 적용한다.¹²⁾ 한편, 본 연구에서 사용한 「재정패널」 자료에는 주택임차 차입금 원리금 상환액 소득공제와 장기주택저당차입금 소득공제를 ‘주택자금 공제’라는 항목으로 통합하여 조사하고 있으므로 2008년 이후 해당연도까지 장기주택저당차입금 소득공제액과 주택임차차입금 소득공제액을 누적하여 반영한다. 또한, 주택자금 특별공제와 세액공제는 더미변수로 설정하여 주택자금 특별공제 혜택을 받으면 1, 받지 않으면 0의 값,¹³⁾ 월세액 세액공제 더미변수는 적용대상으로 수혜받으면 1, 받지 않으면 0의 값을 부여한다. 따라서 Table 5에서 보듯이 사용자비용에 주택자금 특별공제 더미변수를 곱하

11) 기타 자산에는 골프 등 회원권, 농기계, 가축, 선박과 건설 중장비, 귀금속, 자동차 등을 포함한다.
 12) 이는 주택자금 특별공제 수혜 가구만이 더미변수 1로 설명변수에 포함되도록 추정방정식이 설정되었음을 의미한다.
 13) 「재정패널조사」 자료에서 장기주택저당차입금 소득공제와 주택임차차입금 소득공제를 구분하고 있지 않아, 부득이 ‘주택자금 공제’ 항목으로 통합하여 더미변수로 설정한 뒤, 주택소유의 사용자비용과 교차항 변수로 반영하였다.

Table 5. Estimation Results of Determinants of House Ownership

Variables	Total Period		
	Pooled OLS	Fixed Effect Model	Random Effect Model
log (current income)	0.096*** (7.088)	0.241*** (6.217)	0.205*** (5.945)
log (current income)×Age Dummy (25~34)	0.191** (2.039)	-0.152 (-1.135)	-0.090 (-0.647)
log (current income)×Age Dummy (35~44)	0.070** (2.029)	-0.142** (-2.014)	-0.069 (-0.982)
log (current income)×Age Dummy (45~54)	0.297*** (10.021)	-0.101 (-1.508)	-0.007 (-0.117)
log (current income)×Age Dummy (55~64)	0.066*** (2.782)	-0.184*** (-3.152)	-0.144*** (-2.626)
log (Financial Asset + Other Asset)	-0.085*** (-14.715)	-0.450*** (-24.695)	-0.441*** (-25.554)
log (Total Debt)	0.118*** (36.545)	0.176*** (25.234)	0.199*** (28.157)
Variable Related to User Cost of Owning a House ($\tau_y \phi$)×hsddum	0.083*** (3.897)	0.057*** (2.592)	0.069*** (3.009)
Dummy for Tax Credits for Monthly Rents	-2.830*** (-10.768)	-1.238*** (-2.735)	-1.744*** (-3.765)
log (Cumulative Amount of Special Deductions)	0.108*** (12.793)	0.265*** (10.459)	0.282*** (11.639)
Age Dummy (25~34)	-3.630*** (-7.004)	-1.800** (-2.384)	-3.400*** (-4.340)
Age Dummy (35~44)	-2.422*** (-12.596)	-1.484*** (-3.578)	-2.905*** (-7.140)
Age Dummy (45~54)	-3.068*** (-18.965)	-0.756* (-1.954)	-2.020*** (-5.507)
Age Dummy (55~64)	-0.824*** (-6.808)	0.820*** (2.619)	0.228 (0.784)
Sex of Household Head (Male=1)	0.836*** (26.486)	1.028*** (7.910)	1.516*** (12.601)
Number of Family Members	0.241*** (18.472)	0.661*** (15.817)	0.711*** (17.758)
House Type (Single Family House=1)	0.583*** (9.648)	0.964*** (5.901)	1.158*** (7.237)
House Type (Apartment=1)	1.063*** (17.781)	1.936*** (11.994)	2.203*** (13.826)
House Type (Townhouse=1)	0.388*** (5.924)	1.498*** (8.565)	1.550*** (8.988)
Dummy for Metropolitan (Metropolitan=1)	-0.590*** (-22.739)	-0.809*** (-3.488)	-1.374*** (-9.217)
Constant	-0.300*** (-3.511)		1.737*** (6.326)
log likelihood	-2.10e+04	-4794.556	-1.06e+04
chi ²	8613.952	3317.520	2620.859
N	41,782	15,951	41,782
Hausman test chi ²	-	318.93***	

Note: *, **, *** means 10%, 5%, 1% significance level of t-value, respectively.

여 주택자금 사용자비용을 반영하였다. 한편, 사용자비용을 구성하는 변수를 재정패널자료의 설문조사명을 이용하여 정의하면, 이자율은 “금융기관 주택담보 대출 연간 상환액÷금융기관 주택담보 대출 총 대출금액×100”, 재산세율은 “재산세 연간 고지 금액÷작년 초 공시 가격×100”, 감가상각비용은 건

축물 유형별로 달리 적용(나창근, 2017 참조)¹⁴⁾, 소비지출 대비 주거비용은 “작년 한 해 월평균 주거비용÷작년 월평균 직접 소비지출×100”와 같이 계산하여 반영하였다.¹⁵⁾ 셋째, 가구 특성 요인 중의 하나인 성별 변수는 가구주가 남성이면 1, 여성이면 0의 값을 부여하였다. 가구원수 변수는 가구의 구성원 수

14) 단독주택 연간 4% 균등상각(25년), 공동, 다가구, 다중주택 연간 3.3% 균등상각(30년), 30층 이상 초고층 아파트 연간 2% 균등상각(30년)

15) 더 자세히 설명하면, $\phi = r / (r + \tau_p + \delta + m)$ (단, r : 이자율, τ_p : 재산세율, δ : 주택 감가상각률, m : 주택 유지비용 비율)에서 분모는 자가주택의 사용자비용을 나타내며 주택마련을 위한 차입금에 대한 이자를 소득공제해 주므로 분자에 이자율(r)이 있다.

이다. 또한, 가구형태를 나타내는 더미변수는 특정 가구 형태이면 1, 아니면 0의 값을 갖고, 단독주택(Single Family House), 아파트(Apartment), 연립 또는 공동주택(Town House) 등 4개로 구분한다. 지역더미변수는 수도권(서울, 인천, 경기)은 1, 기타 지역은 0의 값을 부여한다. 소득세율 변수와 자가주택 사용자비용 중 소득공제에 반영되는 비율의 교차항인 설명변수 $\tau_{y\phi}$ 의 추정계수 γ_1 의 부호가 양(+의 값)이면, 주거안정을 위한 소득공제가 자가주택의 사용자비용을 인하시켜 자가주택 보유에 기여할 것인데, 이는 주택자금 소득공제의 가격효과(Price Effect)로 해석할 수 있다. 주택자금 소득공제가 누적되면 주택을 구매할 수 있는 자산이 축적되어 주택 보유확률을 상승시켜 주택자금 특별공제 누적금액 변수의 추정계수(γ_3) 부호가 양(+의 값)이면 자산효과(Wealth Effect)로 작동할 것이므로 주택자금 소득공제는 가격효과와 자산효과를 통해 주택 소유를 촉진시키게 된다고 볼 수 있다.

4.4 무주택근로자의 자가주택 보유결정요인 추정결과

무주택근로자의 자가주택 보유 결정요인 추정방정식 추정 결과는 Table 5에 제시되어 있다.

추정방법은 합동(Pooled) OLS, 고정효과 모형(Fixed Effect Model), 확률효과 모형(Random Effect Model)을 사용하였다. 세 모형 중에 어떤 모형이 적절한지 식별하기 위해 Hausman Test를 수행한 결과, 고정효과 모형이 적절한 것으로 추정되어 고정효과 모형 추정결과로 설명한다.

추정 결과, 첫째, 설명변수 $\tau_{y\phi}$ 의 추정계수 $\hat{\gamma}_1$ 가 0.057로 부호가 양(+의 값)이면서 통계적으로 유의하게 나타나서 소득공제 제도가 자가주택의 사용자비용을 인하시켜 주택을 보유하는 데 기여하였다고 해석할 수 있다. 이는 주택자금 소득공제제도가 가격효과(price effect)로 작동하고 있음을 의미한다. 둘째,

주택자금 특별소득공제 누계에 log를 취한 변수의 회귀계수는 통계적으로 유의하게 양(+의 값)(0.265)으로 나타났다. 이는 주택자금 소득공제금액 누적으로 주택을 구매할 정도의 자산이 축적되면 자가주택 보유확률을 증가시키는 자산효과(Wealth Effect)가 실증되었음을 말해준다. 셋째, 월세 세액공제 제도는 통계적으로 유의하게 음(-의 값)으로 추정되었다. 이는 월세에 대한 세액공제가 실제 월세 지출액을 줄이는 가격효과로 작용하여 월세 거주자의향을 높임으로써 자가주택 보유 확률을 떨어뜨린다고 해석할 수 있다. 넷째, 기타 통제변수의 추정결과를 논의해 본다. 수도권 더미변수의 추정계수가 -0.809로 나타나서 여타조건이 불변일 때, 주택가격이 비수도권에 비해 높은 수도권에 거주하는 가구들의 자가주택 보유확률은 낮다고 말할 수 있다. 또한, 가구원 수의 추정계수는 양(+의 값)으로 추정되어 가구원 수가 많을수록 자가주택 소유에 대한 수요가 커진다고 볼 수 있다. 주택형태의 경우, 추정계수의 크기가 아파트, 연립·공동주택, 단독주택 순으로 커서 다른 조건이 동일할 때, 아파트로 자가주택을 보유할 확률이 가장 높음을 보여준다.

5. 요약 및 정책적 시사점

지금까지 주택자금 특별공제(「주택임차차입금 원리금 상환액」, 「장기주택저당차입금 이자상환액」 특별공제)과 「월세액 세액공제」 제도가 주거 보유확률에 미치는 효과를 2008~2021년 「재정패널조사」에 LOGIT 모형에 적용하여 실증하였다.

주요 분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 다른 조건이 불변일 때, 수도권 더미변수의 추정계수가 음(-의 값)이면서 통계적으로 유의하여 수도권 가구의 자가주택 보유확률이 비수도권 가구에 비하여 낮았다. 또한, 가구원 수의 추정계수는 양(+의 값)으로 나타나 가구원 수가 많을수록 자가주택 보유확률이 높

아지고, 아파트, 연립공동주택, 단독주택 순으로 자가주택 보유확률이 높은 것으로 나타났다. 둘째, 자가주택 사용자비용 중 소득공제에 반영되는 비율(변수명: ϕ) 변수의 추정계수 부호가 양(+)으로 나타나서 주거안정을 위한 소득공제 제도가 자가주택의 사용자비용을 떨어뜨려 자가주택 보유확률을 높인다고 볼 수 있다. 이는 주택자금 소득공제의 가격효과(Price Effect)가 실증되었음을 보여준다. 셋째, 주택자금 특별소득공제 누계 변수의 추정계수가 양(+)으로 나타나서 주택자금 소득공제금액이 누적되면 주택구매에 사용할 자산으로 사용할 수 있으므로, 결국 자가주택 보유확률을 상승시키는 자산효과(Wealth Effect)가 나타났음을 잘 보여준다. 이 결과는 MID가 자가주택 보유확률을 높임을 실증한 Glaeser and Shapiro(2003)과 Sommer and Sullivan(2018)과 유사하며, MID의 자가보유확률 제고효과가 통계적으로 유의하지 않음을 보인 Stansel and Randazzo(2011)와 Hilber and Turner(2014)와는 다르다.¹⁶⁾ 넷째, 월세 세액공제 더미변수의 부호가 통계적으로 유의하게 음(-)으로 추정되어 월세에 대한 세액공제가 가격효과로 월세 거주의를 높여 자가주택을 보유할 확률을 감소시킨다는 것을 보여준다. 이상의 추정 결과에서 특별공제제도와 세액공제제도가 주택보유 확률에 미치는 효과가 다르다는 사실을 확인할 수 있다.

이상의 분석 결과에서 특별공제제도는 정책목표인 자가주택 보유 확률을 높이면서 세부담도 덜게 하여 정부의 정책방향과 잘 부합하지만, 월세액 공제제도는 서민·중산층의 월세 부담을 줄여 오히려 월세 거주의를 높여 자가주택 보유효과를 떨어뜨리므로 주거비용경감 목표를 충족시키지만, 주택보

유를 통한 주거안정을 추구하는 장기 정책방향과는 다소 거리가 있다는 시사점을 도출할 수 있다.

참고문헌

1. 나창근(2017), 「꼬박꼬박 월세 나오는 수익형부동산 50가지 투자비법」, 서울: 북오션.
2. 박상학·김용순(2012), “전월세시장 구조변화 분석에 관한 연구”, 『LHI Journal』, 3(4): 379~387.
3. 이현정·남상준(2017), “비수도권 지역에 독립 거주 중인 미혼 청년 가구의 월세 부담 및 거주성 비교 분석”, 『토지주택연구』, 15(1): 1~22.
4. 전병욱(2021), “주거안정 조세지원 제도의 문제점 및 개선방안”, 『주택도시연구』, 11(2): 25~44.
5. 최보람·임영제(2021), “주거안정 조세지원에 관한 연구”, 『산업경제연구』, 34(1): 191~212.
6. 한국경제 60년사 편찬위원회(2010), 『한국경제60년사 IV. 국토환경』, 서울: 한국개발연구원.
7. 홍범교·김진영(2017), 「2017년 조세특례 심층평가 근로자의 주거안정에 관한 세제 지원」, 세종: 한국조세재정연구원.
8. Glaeser, E. L. and J. M. Shapiro (2003), “The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction,” *Tax Policy and the Economy*, 17: 37~82.
9. Green, R. K. and K. D. Vandell (1999), “Giving Households Credit: How Changes in the U.S. Tax Code Could Promote Home Ownership,” *Regional Science and Urban Economics*, 29: 419~444.
10. Hilber, C. A. and T. M. Turner (2014), “The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Home Ownership Decision,” *The Review of Economics and Statistics*, 96(4): 618~637.
11. Sommer, K. and P. Sullivan(2018), “Implications of US Tax Policy for House Price, Rents, and Home Ownership,” *American Economic Review*, 108(2): 241~274.

16) 참고로 미국의 MID와 유사한 제도를 운영하고 있는 일부 국가 사례를 살펴보면, 캐나다의 경우 최초 주택구입자 세액공제(First-Time Home Buyers' Tax Credit, HBTC)(적격주택(qualifying home)을 취득한 최초 주택구매자에게 최대 \$1,500*의 환급 불가(non-refundable) 세금 공제를 허용)제도를, 프랑스는 주택대출이자에 대한 세액공제제도(대출금에 대한 이자상환액의 일정비율을 개인소득세에서 세액 공제하지만 그 비율이 주택 취득시기 및 건축시기에 따라 다르며, 상한액 또한 인원에 따라 달리 적용)를 운영하고 있다.

12. Stansel, D. and A. Randazzo (2011), "Unmasking the Mortgage Interest Deduction: Who Benefits and How Much?," *Policy Study 394*, Los Angeles: Reason Foundation.
13. 국세청, "국세통계포털", 2023.8.7 읽음. <https://tasis.nts.go.kr>.
National Tax Service, "Tax Statistics Information Service", Accessed August 7, 2023. <https://tasis.nts.go.kr>.
14. 국토교통부, "통계누리", 2023.8.10 읽음. <https://stat.molit.go.kr>.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, "Molit Statistics System", Accessed August 10, 2023. <https://stat.molit.go.kr>.
15. 통계청, "e-나라지표", 2024.5.7 읽음. <https://www.index.go.kr/enara>.
16. 한국조세재정연구원, "재정패널조사", 2023.7.28 읽음. <https://www.kipf.re.kr/panel/>.
Korea Institute of Public Finance, "National Survey of Tax and Benefit", Accessed July 28, 2023. <https://www.kipf.re.kr/panel/>.

요 약

본 연구에서는 주택자금 특별공제(「주택임차차입금 원리금 상환액」, 「장기주택저당차입금 이자상환액」 특별공제)와 「월세액 세액공제」 제도가 주택 구입에 미치는 효과를 2008~2021년 『재정패널조사』와 LOGIT모형으로 실증하였다. 주요 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 여타조건이 불변일 때, 자가주택 보유확률은 수도권 가구가 비수도권 가구에 비하여 낮고, 가구원 수가 많을수록 증가하며, 주택형태별로는 아파트, 연립공동주택, 단독주택 순으로 주택보유확률이 높게 나타났다. 둘째, 주거안정을 위한 주택자금 특별공제 제도는 자가주택의 사용자비용을 인하시켜 자가주택을 보유하게 하는 가격효과와 주택자금 소득공제 누적이 자산효과(wealth effect)를 유발하여 자가주택 보유확률을 상승시키지만, 월세 세액공제제도는 월세에 대한 가격을 낮춰 월세 수요를 늘려 자가주택 소유확률을 낮추는 것으로 나타났다. 이상의 분석 결과에서 주택자금 특별공제 제도는 자가주택 보유확률을 높이고, 월세액 세액공제제도는 거주비용인 월세를 낮춰 자가주택 보유확률을 낮추어 두 제도의 효과가 다르다는 사실을 확인할 수 있다.

주제어: 주택자금 특별공제, 주택임차차입금 원리금 상환액 특별공제, 장기주택저당차입금 이자상환액 특별공제, 월세액 세액공제, 재정패널조사