

주택가격상승률이 주택보유기간에 미치는 영향*

The effects of Housing Price Growth on Housing Tenure

강 성 훈 (Sung-Hoon Kang)**

〈 Abstract 〉

In Korea, the sale of a house for less than 900 million won is exempted from capital gains tax. The purpose of this tax exemption is to preserve residential mobility and guarantee stability. To receive the benefits of this tax exemption, the owner of a house for a family must have the house for at least two years, but there is no condition on the minimum occupancy period. Due to the absence of the residency requirement, people may have an incentive to sell the house to primarily obtain capital gains. In this paper, I test whether housing price growth affects housing tenure. The finding strongly shows that there is a statistically significant negative relationship between housing price growth and housing tenure. This is the indirect evidence that highlights the possibility of someone selling the house in order to obtain capital gains. Thus, in this paper, to avoid demand-side speculation in the housing market resulting from the capital gains tax exemption, I suggest that it is important to introduce a residency requirement for the tax exemption.

키워드 : 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도, 주택가격 상승률, 주택보유기간, 거주요건
Keyword : Capital Gains Tax Exemption, Housing Price Growth, Housing Tenure, Residency Requirement

* 본 논문은 강성훈(2016)의 한국조세재정연구원 정부수시과제 「1세대 1주택 양도소득세 비과세제도 개편방안 연구」의 일부 내용을 바탕으로 재작성한 것임을 명백히 밝힌다. 저자는 본 연구의 완성도를 높일 수 있도록 좋은 의견들을 제시해준 한국조세재정연구원의 오종현 박사와 익명의 심사자 두 분께 진심으로 감사하고 있다. 본 연구내용에 대한 책임은 모두 저자에게 있다.

** 한양대학교 정책과학대학 정책학과 조교수, shkang7@hanyang.ac.kr, 주저자

I. 서론

주택 등을 양도하여 자본이득이 발생한 경우 양도소득세가 부과된다. 이를 좀더 구체적으로 말하면 주택 등의 보유기간 동안 매년 누적된 자본이득이 주택 양도시점에 실현되고, 실현된 자본이득에 양도소득세가 부과되는 것이다. 양도소득세 부담이 증가할수록 순자본이득이 감소하기 때문에 양도소득세가 강화될 경우 주택보유자는 주택 매도시점을 뒤로 미룰 가능성이 높아진다. 이는 모든 조건이 동일한 상황에서 한 주택의 양도소득세 부담이 증가할 경우 이 주택의 보유기간이 증가할 수 있음을 의미한다. 이는 다른 관점에서 보면 양도소득세 부담이 낮을수록 주택 양도의 거래비용이 감소하여, 양도차익이 크게 발생하였으나 양도소득세 부담이 없을 경우 양도차익을 노린 주택거래가 빈번히 발생할 수 있음을 시사한다.

우리나라는 거주이전의 자유와 주거생활의 안정을 보장하기 위해 거주주택을 양도하여 발생한 자본이득에 대해 양도소득세가 부과하지 않는다. 2017년 7월 기준으로 주택보유자가 양도소득세 비과세 혜택을 받기 위해서는 (1) 한 세대를 기준으로 주택 한 채를 보유하고, (2) 주택 가격은 실거래가격 기준으로 9억원 이하여야 하며, (3) 보유기간은 2년 이상이어야 한다. 영국과 독일 등도 우리나라와 유사하게 거주주택 양도에 따른 자본이득에 대해서는 양도소득세가 부과하지 않는다. 다만 이들 국가들은 우리나라와 달리 주택가격 및 보유횟수에 대한 요건을 가지고 있지 않은 대신 거주요건을 가진다. 영국은 주택을 보유하고 있는 기간 동안 거주해야 하며, 독일은 (1) 주택을 10년 이상 보유하거나 (2) 주택 양도시점을 기준으로 직전 2년 동안 보유주택에 거주해야 한다(강성훈·윤지현, 2016, p. 229). 우리나라는 거주요건이 없기 때문에 한 세대가 9억원 이하인 주택 한 채를 2년 이상만 보유하면 양도소득 규모 및 양도횟수에 상관없이 양도소득세가 부과되지 않는다. 따라서 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도 하에서는 도입취지와 달리 양도차익을 노린 주거이동 현상 또는 주택거래가 발생할 가능성이 존재한다(장기용, 2011; 노영훈, 2006).

본 연구는 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도가 도입취지에 부합하게 운영되고 있는지를 분석하기 위해 주택가격 상승률 및 주택 취득가격과 주택 보유기간 간의 관계를 추정한다. 만약 높은 주택가격 상승률 및 주택 취득가격이 짧은 주택 보유기간과 관련이 있을 경우, 이는 동 제도로 인해 양도차익을 노린 투기적 주택거래가 어느 정도 발생할 수

있음을 간접적으로 보여준다.

본 연구는 이론적 논의 등을 좀 더 발전시키고 이를 토대로 재정패널 자료를 사용하여 실증분석을 수행한다. 기존 연구들은 해외사례조사 등을 통해 제도적 측면에서 1세대 1주택 양도소득세 비과세제도를 분석한다. 하지만 본 연구는 기존연구와 달리 실증회귀분석을 통해 동 제도가 주택 보유자의 의사결정에 어떠한 영향을 미치는지를 보여준다는 점에서 차별성을 가진다. 본격적인 논의에 앞서 다음 제II장에서는 동 제도의 제도적 특징 및 주요 이슈를 살펴본다.

II. 1세대 1주택 양도소득세 비과세 제도

1세대 1주택 양도소득세 비과세 제도(이하 양도소득세 비과세 제도)는 한 세대가 주택 한 채만을 보유하고 이 주택을 2년 이상 보유하다가 양도한 경우 양도소득 규모에 상관없이 양도소득세를 면제해주는 제도이다. 이때 주택의 양도가액은 9억원 이하로 고가주택이 아니어야 한다.

양도소득세 비과세 제도의 주된 정책목적은 양도소득세가 1세대 1주택자의 거주이전에 대한 의사결정을 왜곡하거나 주거생활의 불안정을 초래하지 않도록 하기 위함이다.¹⁾ 만약 한 경제주체가 거주주택을 일정기간 보유하다가 이를 다른 경제주체에게 양도하고 거주목적은 가지고 다른 주택을 대체취득한 경우에 양도소득세가 부과된다면 이 경제주체는 주택양도시점을 원래 계획했던 시점보다 뒤로 미룰 가능성이 있고 양도소득세액만큼 양도소득이 감소하여 주거생활의 안정을 보장할 수 있는 주택을 구입하지 못할 수도 있다. 이런 관점에서 양도소득세 비과세 제도의 도입은 타당성이 인정된다.

주요 국가들도 거주주택 양도에 대해 소득공제 또는 양도소득세 비과세 제도를 시행한다. 하지만 주요 국가들은 양도소득세 소득공제 또는 비과세 혜택을 받기 위해서는 거주요건을 만족해야 한다. 이 점이 우리나라와 가장 큰 차이점이다. 영국과 독일은 우리나라와 동일하게 양도소득세 비과세 제도를 운영하고 있으나 영국은 주택 보유기간 내내 거주해야 하며 독일은 주택을 10년 이상 보유하거나 양도시점을 기준으로 직전 2년 동안 거주해야

1) 소득세법 시행령 제154조는 1세대를 “거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대”로 정의한다.

한다. 독일은 예외적으로 보유기간 요건만 만족해도 비과세 혜택을 받을 수 있으나, 주택 보유기간이 10년 이상으로 우리나라의 경우보다 8년 더 길다. 프랑스와 일본은 주택을 실제로 거주하고 있는지를 판단한 후 거주용 주택으로 인정되는 경우에만 소득공제 혜택을 제공한다. 미국은 양도시점을 기준으로 직전 5년 보유기간 동안 최소 2년 거주한 경우에 소득공제 혜택을 제공한다. 우리나라도 과거에는 거주요건이 있었으나, 거주요건 적용 시민권이 많이 발생한다는 이유로 2011년 폐지되었다(박정현·손재영, 2014).

우리나라의 경우 거주요건이 마련되어 있지 않기 때문에 9억원 이하 1세대 1주택자는 주택을 2년 이상만 보유하면 양도소득 규모 및 양도횟수에 상관없이 양도소득세를 신고·납부해야 할 의무가 없다. 따라서 현행 양도소득세 비과세 제도 하에서는 경제주체가 양도차익을 노리고 필요이상으로 주거지를 이전하거나 주택거래를 할 유인을 가진다(장기용, 2011; 노영훈, 2006). 이는 양도소득세 비과세 제도의 도입취지에 부합하지 않는다.

〈표 1〉 국가별 양도소득세 비과세 및 소득공제 제도

국가	유형	세제혜택	거주 및 보유요건
영국	비과세		- 전체 주택 보유기간
독일	비과세		- 10년 이상 보유 또는 양도시점 직전 2년 동안 거주
프랑스	소득공제	- 양도소득 15,000 유로	- 주 거주용 주택
미국	소득공제	- 개인인 경우: 양도소득 250,000 US달러 - 부부인 경우: 양도소득 500,000 US달러	- 양도시점 직전 5년 보유기간 - 최소 2년 동안 거주
일본	소득공제	- 양도소득 3천만엔	- 주 거주용 주택

주: 영국은 다주택자인 경우 거주용으로 등록된 한 주택에 대해 비과세 혜택 제공

자료: 강성훈(2016, p. 7), 〈표 II-1〉 국가별 양도소득세 비과세 및 소득공제제도

원자료: 강성훈·윤지현(2016, p. 229), 〈표 VII-15〉 국가별 양도소득세 비과세 및 소득공제 제도

기존 연구들은 양도소득세 비과세 제도의 고급주택 여부요건에 대해서도 문제점을 제기한다(장기용, 2011; 박정현·손재영, 2014; 박훈·정지선, 2009; 박재환 외, 2008). 9억원 초과 고가주택은 양도소득세 비과세 제도의 세제혜택을 받을 수 없다. 양도소득세 비과세 제도의 정책 대상을 구분하는 기준이 양도차익이 아닌 양도가액이기 때문에 동일한 양도소득이라 하더라도 동일한 세금이 부과되지 않을 수 있다. 다시 말해, 고급주택 여부요건

으로 인해 과세불형평성이 초래될 수 있다는 것이다. 예컨대, 4억원에 구입한 주택을 6억원에 판매한 경우와 10억원에 구입한 주택을 12억원에 판매한 경우를 가정하자. 두 경우 모두 2억원의 양도차익이 발생하였지만 전자의 경우에는 양도소득세가 부과되지 않는 반면 후자의 경우에는 양도소득세가 부과된다.

정부는 기본적으로 고가주택을 일반주택과 달리 사치성 재산으로 간주하고 있고, 이와 더불어 고가주택에 대한 과도한 자본이득에 대해서는 과세를 해야한다는 국민의 법 감정을 고려하고 있기 때문에, 계층 간의 위화감을 해소한다는 측면에서 고가주택을 양도소득세 비과세 제도 적용대상에서 제외한 것으로 볼 수 있다(장기용, 2011; 박훈·정지선, 2009). 따라서 고급주택 여부요건에 대한 문제는 본래의 도입취지를 고려할 때 과세 형평성 관점에서 바라보는 것보다 정부가 과세대상을 9억원 이상 주택 보유자로 할 것인지, 아니면 과도한 양도차익을 가진 주택 보유자로 할 것인지에 대한 문제로 바라보는 것이 더 타당할 수 있다.

양도소득세 비과세 제도를 바람직한 방향으로 개선하기 위해서는 과세대상에 대한 이슈도 중요하다. 하지만 본 연구는 양도소득세 비과세 제도가 주택 양도에 대한 주택 보유자의 의사결정에 어떠한 영향을 미치는지를 실증분석을 통해 좀 더 면밀히 분석하는 것에 초점을 맞춘다.

III. 이론적 논의

동결효과(lock-in effects)는 양도소득세가 부담이 증가할수록 주택 보유자가 주택 양도시점을 뒤로 미루는 현상을 의미한다. 이를 다른 관점에서 보면 양도소득세 부담이 감소할수록 동결효과가 약화됨을 의미한다. 따라서 9억원 이하 주택을 보유한 1세대 1주택자는 양도횟수 및 양도차익 규모에 상관없이 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 있기 때문에 투기를 목적으로 양도차익을 노린 주택거래를 빈번히 할 유인을 가진다. 이를 이론적으로 살펴보자.²⁾ 경제주체 A와 B는 각각 9억원 이하의 동일한 주택을 가진 1세대 1주택 보유자이며, 양도소득세 비과세 제도의 보유기간 요건을 만족한다고 가정하자. 경제주체 A와 B는 주택 양도에 따른 자본이득이 발생하여도 양도소득세가 부과되지 않는다. 경제주체 A와 B

2) 본 연구의 이론적 논의는 곽태원·현진권(2007, pp. 474~475)의 내용을 본 연구의 분석목적에 맞게 일부 수정하여 재작성하였다.

는 1~3기 동안 동일한 주택을 보유할 수도 있고 3기가 되기 전에 주택을 팔고 다른 주택을 대체취득할 수도 있다. 본 연구는 경제주체 A의 경우 1~3기 동안 동일한 주택을 보유하고, 경제주체 B의 경우 2기에 주택을 양도하고 다른 주택을 새로 구입하여 이를 3기까지 보유한다고 가정한다. 논의에 편의를 위해 다음의 두 가지 내용을 가정한다.

- 경제주체 B가 2기에 판매한 주택과 구입한 주택은 동일한 가격을 가진다.
- 경제주체 A와 B는 주택 양도에 대한 의사결정 시 다른 투자 자산은 고려하지 않는다.

마지막 3기에서 경제주체 A와 B가 최종 보유한 주택의 가격은 각각 다음의 식 (1)과 식 (2)로 표현된다.

$$HP^2 = (1 + g_1)(1 + g_2)(1 + g_3)HP^1 \quad (1)$$

$$HP^3 = (1 + g_1)(1 + g_2)(1 + h_1)HP^1 \quad (2)$$

여기서 HP^1 은 경제주체 A와 B의 1기의 주택가격을 의미한다. 그리고 HP^2 와 HP^3 은 각각 경제주체 A와 B의 3기의 주택가격을 의미한다. 또한, g_1 과 g_2 는 각각 1기와 2기의 주택가격 상승률을 의미한다. g_3 는 경제주체 A가 보유한 주택에 대한 3기의 주택가격 상승률을 의미하고, h_1 은 경제주체 B가 2기에서 대체 취득한 주택에 대한 3기의 주택가격 상승률을 의미한다. HP^2 은 경제주체 A가 하나의 주택을 3기까지 계속 보유한 경우의 주택가격이고, HP^3 은 2기에 기존 주택을 양도하고 새로 구입한 주택을 3기까지 보유한 경우의 주택가격이다. HP^2 가 HP^3 보다 클 경우 주택의 자산가치 관점에서 주택을 계속 보유하는 것이 유리하고 그 반대의 경우에는 중간에 기존주택을 팔고 새로 주택을 구입하는 것이 더 유리하다. 이를 수식으로 나타내면 전자의 경우는 $[HP^2 - HP^3]$ 이 양(+)의 값을 갖고 후자의 경우에는 $[HP^2 - HP^3]$ 이 음(-)의 값을 갖는다.

$$HP^2 - HP^3 = (1 + g_1)(1 + g_2)(g_3 - h_1)HP^1 \quad (3)$$

식 (3)을 살펴보면 $[HP^2 - HP^3]$ 의 부호는 g_3 과 h_1 의 크기에 따라 결정된다. 만약 g_3 보다 h_1 이 더 큰 경우 $[HP^2 - HP^3]$ 은 음(-)의 값을 갖게 되고 이 경우 2기에 주택을 팔고 새로 주택을 구매하는 것이 주택을 3기까지 계속 보유하는 것보다 높은 자산가치를 보장할 것이다. 이는 g_3 가 h_1 보다 더 높을 것으로 기대되는 경우, 주택보유자는 투자에 대한 기대 수익률 측면에서 양도차익을 노린 주택매매를 할 유인을 가진다. 특히 주택양도에 따른 양도소득에 대해서는 그 규모에 상관없이 양도소득세가 부과되지 않기 때문에 주택가격 상승률이 높을수록 양도차익을 노린 필요이상의 주택거래가 발생할 것으로 판단되며, 이 경우 이 지역의 주택 보유기간은 주택가격 상승률이 낮은 지역의 경우와 비교하여 짧을 수 있다.

이번에는 이론적 논의를 좀 더 발전시켜 경제주체 B가 2기에 보유한 주택보다 더 비싼 주택을 구입했다고 가정한다. 이 경우 식 (3)은 식 (4)로 표현된다.

$$HP^2 - HP^3 = (1 + g_1)(1 + g_2)[g_3 - h_1(1 + \alpha)]HP^1 \quad (4)$$

여기서 α 는 2기의 주택 양도가격 대비 새로 구입한 주택 가격 비중에서 1을 차감한 값이다. 이 경우에는 $[HP^2 - HP^3]$ 의 부호가 g_3 과 $h_1(1 + \alpha)$ 에 의해 결정된다. g_3 가 $h_1(1 + \alpha)$ 보다 더 큰 경우에 $[HP^2 - HP^3]$ 은 음(-)의 값을 갖는다. 우리나라의 경우, 일반적으로 주택가격이 높은 주택일수록 (기대하는) 그 주택의 가격 상승률이 높기 때문에 $[HP^2 - HP^3]$ 이 음(-)의 값을 가질 가능성이 높다. 만약 h_1 이 g_3 보다 낮다 하더라도 $h_1\alpha$ 보다 크다면 기대수익률 관점에서 경제주체 B는 2기에 주택을 양도하고 새로운 주택을 구매하는 것이 더 유리하다. 따라서 주택가격 상승률이 높을수록, 그리고 주택 취득가격이 높을수록 주택 보유기간은 짧을 것으로 기대된다. 특히 일정조건을 만족하는 1세대 1주택자는 주택거래에 따른 양도소득세 부담을 전혀 가지지 않기 때문에 양도소득세가 주택거래에 대한 경제주체의 의사결정에 전혀 영향을 주지 않는다. 이러한 제도적 특징으로 인해, 양도소득세 비과세 제도는 본래의 도입취지와 달리 투기적 주택거래를 조장할 수 있는 요소를 가진다.

앞서 살펴본 것처럼, 한 세대가 9억원 이하 주택을 한 채 보유한 경우, 양도소득세에 의한 거래비용이 전혀 발생하지 않기 때문에 양도차익을 노린 거주이전 또는 투기적 주택거래가 빈번히 발생할 가능성이 있다. 하지만 이는 실증분석을 통해 검증해야 할 가설이다.

본 연구는 양도소득세 비과세 제도로 인해 양도차익을 노린 주택거래가 실제로 관측되는지를 분석하기 위해 이론적 논의를 기초로 하여 주택가격 상승률과 주택 취득가격이 높을수록 주택 보유기간이 짧은지 여부를 분석하고자 한다.

IV. 자료 및 실증분석 결과

1. 분석자료

현행 양도소득세 비과세 제도는 1세대 1주택자 중 고급주택 보유자가 아닌 경우 보유기간 요건만 만족하면 양도차익 규모나 양도횟수에 상관없이 양도소득세가 면제된다. 이는 동 제도가 거주이전의 자유를 최대한 보장하고 주거생활의 안정을 보호하기 위한 것이나 본래의 도입취지와 달리 양도차익을 노린 필요이상의 거주이전 또는 투기적 주택거래가 발생할 수 있음을 시사한다. 이를 실증분석하기 위해 본 연구는 연구대상자를 1세대 1주택자로 한정하여 주택가격 상승률 및 주택 취득가격과 주택 보유기간 간의 관계를 추정한다.

일반적으로 1세대 다주택자는 양도소득세 부과대상이다.³⁾ 양도소득세는 초과누진세율 구조를 가지기 때문에 공제 등을 고려하지 않을 경우 양도소득이 증가함에 따라 세부담이 누진적으로 증가한다. 따라서 1세대 다주택자는 1세대 1주택자와 달리 양도소득세 부담이 보유기간에 영향을 미친다. 즉, 거주주택가격 상승률이 높아 양도차익이 크게 발생한 경우라도 양도소득세 부담으로 인해 거주주택을 계속 보유할 유인을 가진다는 것이다. 본 연구의 주된 목적이 양도소득세 비과세로 인해 투기적 주택거래가 발생할 수 있음을 간접적으로 보여주는 것이기 때문에 본 연구 대상자를 1세대 1주택자로 한정한다.

본 연구는 실증분석을 위해 한국조세재정연구원에서 구축하고 있는 재정패널 자료를 사용한다. 한국조세재정연구원은 조세정책 및 복지정책 등을 분석하기 위해 2008년부터 가구/가구의 소득, 자산 및 부채, 지출, 조세, 복지 등에 대한 자세한 내용을 조사하고 있다. 본 연구의 실증분석이 제대로 수행되기 위해서는 주택 보유기간, 주택가격 상승률, 주

3) 1세대 다주택자 중 일정 요건을 만족하는 경우 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 있다. 1세대 2주택자 중 임대주택사업자는 2년 거주요건 및 5년 임대기간 요건을 만족하면 거주주택에 대한 양도소득세가 비과세된다. 그리고 1세대 다주택자가 마지막으로 양도한 주택에 대해서도 고급주택여부 요건 및 보유기간 요건을 만족할 경우 양도소득세가 비과세된다.

택지역 등에 대한 정보가 필요하며, 이는 재정패널 조사의 [B. 주택, 종합부동산세, 자동차 보유현황]의 [a.주택]에 자세히 조사되어 있다.

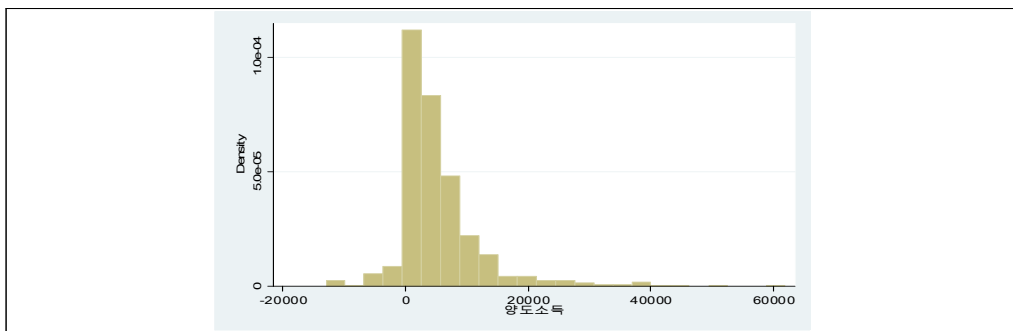
재정패널 자료는 2008년(제1차)부터 설문조사를 실시하여 구축한 자료이지만 주택양도에 대한 항목들은 2009년(제2차)부터 조사하였다. 따라서 본 연구에서 사용한 재정패널 자료는 2009년(제2차)부터 2015년(8차)까지 구축된 자료이다. 재정패널조사는 직전년도에 대한 내용을 설문조사하기 때문에 2009~2015년 자료는 각각 2008~2014년에 대한 내용을 의미하는 것으로 본 연구의 분석기간은 2008~2014년이다.

본 연구는 분석기간 동안 단 한번이라도 주택을 양도한 가구를 주 분석대상으로 삼았으며 그 수는 615 가구이다. 가구의 주택 평균 양도소득은 약 5천만원이다. <그림 1>에서 제시된 것처럼 양도소득은 대부분 3억원 미만에서 분포된다. 가구의 주택 평균 보유기간은 약 9년이다. <그림 2>에 제시된 것처럼 주택의 보유기간은 대부분 25년 미만에 분포된다. 본 연구의 주요 설명변수인 주택가격 연평균 상승률 변수는 주택취득 및 양도가격, 그리고 보유기간 정보를 사용하여 생성하였다. 주택가격 연평균 상승률 산출식은 다음의 식(5)와 식(6)과 같다.

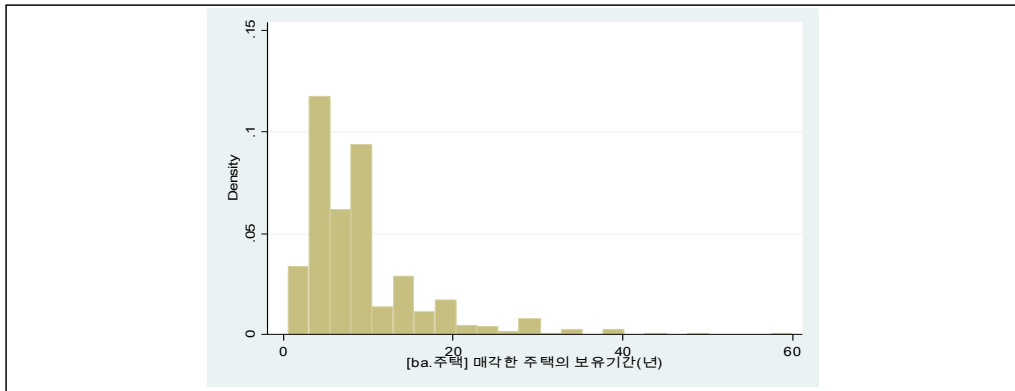
$$X(1+g)^{length} = Y \quad (5)$$

$$g = (Y/X)^{(1/length)} - 1 \quad (6)$$

여기서 X 와 Y 는 각각 주택 취득가격과 양도가격을 의미한다. $length$ 은 주택 보유기간을, g 는 주택가격 연평균 상승률을 의미한다. 본 연구의 회귀분석에서 사용한 종속변수 및 설명변수들의 기초통계량은 <표 2>에 제시하였다.



<그림 1> 양도소득에 대한 히스토그램 (단위: 만원)



〈그림 2〉 주택 보유기간에 대한 히스토그램 (단위: 년)

〈표 2〉 주요변수에 대한 기초통계

(단위: 년, 만원, %)

주요 변수	표본수	중앙값	평균값	표준편차	설문문항
주택 양도가격 (만원)	615	15,000	19,083	13,877	작년 주택 양도 가격
주택 취득가격 (만원)	615	10,300	13,645	11,074	양도한 주택의 최초 취득가격
보유기간 (년)	615	7.00	9.171	7.458	양도한 주택의 보유기간
주택가격 연평균 증가율 (%)	615	4.16	4.938	5.764	생성변수 g=[(주택양도가격/주택 취득가격)^(1/보유기간)]-1
수도권 더미	615	-	0.341	0.475	수도권=1, 그 외 지역=0
5대 광역시 더미	615	-	0.294	0.456	5대 광역시=1, 그 외 지역=0
지방	615	-	0.364	0.481	지방=1, 그 외 지역=0

2. 분석모형

본 연구는 높은 주택가격 상승률 및 주택 취득가격이 주택 보유기간과 어떠한 관계를 가지는지를 살펴본다. 본 연구의 선형회귀방정식은 식(7)과 같으며 이 식(7)은 최소자승법 (OLS)을 사용하여 추정하였다.

$$length_i = c + \beta_1 growth_i + \beta_2 \ln[aq_price]_i + X_i \gamma + \epsilon_i \quad (7)$$

여기서 $length$ 는 가구 i 의 보유기간을 의미한다. 주요 설명변수인 $growth$ 와 $\ln[aq_price]$

는 각각 가구 i 의 주택가격 (연평균) 상승률과 주택 취득가격의 로그 값 변수를 의미한다. 지역의 고유한 특성과 거시경제 효과는 주택 보유기간에 영향을 미칠 수 있다. 이를 적절히 통제하기 위해 본 연구는 지역 더미 변수와 연도 더미 변수를 설명변수에 포함시켰으며, 이는 식(7)에 X_i 벡터변수로 표현한다.

3. 분석결과

〈표 3〉의 첫 번째 열에 제시된 분석결과를 살펴보자. 주택가격 상승률(*growth*)에 대한 추정치 β_1 은 -0.204이다. 이는 주택가격 상승률과 보유기간 간의 음(-)의 관계가 통계적으로 유의하게 나타나고 있음을 보여준다. 이는 모든 조건이 동일한 경우 주택가격 상승률의 5%p 증가는 평균적으로 주택 보유기간의 약 1년 감소와 관련이 있음을 보여준다. 주택 취득가격 로그변수($\ln[*aq_price*]$)에 대한 추정치 β_2 는 -5.693이다. 이는 모든 조건이 동일한 경우 주택 취득가격의 20% 증가가 평균적으로 주택 보유기간의 약 1년 감소와 관련이 있음을 보여준다.

다른 설명변수들에 대한 추정결과를 살펴보자. 광역시 지역더미와 지방 지역더미의 추정치는 각각 -1.024와 -1.684로 이는 수도권에 비해 광역시와 지방지역의 주택 보유기간이 더 짧음을 보여준다. 또한 연도별 더미의 추정치를 살펴보면 2014년에 양도한 주택의 보유기간이 2008년에 양도한 주택의 경우보다 약 2~4년 더 길게 나타난다. 이는 2008년 금융 위기가 주택 보유기간에 부정적인 영향을 미친 것으로 판단된다.

본 연구는 주택가격 상승률을 기준으로 전체 표본을 양(+)의 주택가격 상승률 그룹과 음(-)의 주택가격 상승률 그룹으로 구분하여 부분표본(subsample) 분석을 수행하였다. 음(-)의 주택가격 상승률 그룹의 경우, 주택 가격 상승률과 주택 보유기간 간의 양(+)의 관계가 나타나고 있으나 이는 통계적으로 미미한 관계이다. 이 결과가 의미하는 바는 다른 조건이 동일한 경우 음(-)의 주택가격 상승률이 0에 가까울수록 주택보유 기간이 평균적으로 길다는 것을 보여주지만 그 관계는 다소 약하게 나타나고 있다는 것이다. 다른 설명변수들의 추정치는 통계적으로 유의하지 않다. 양(+)의 주택가격 상승률 그룹의 경우, 주택가격 상승률과 주택 취득가격(로그변수)은 각각 주택 보유기간과 통계적으로 유의한 음(-)의 관계를 갖는다. 또한 주택가격 상승률과 주택 취득가격(로그변수)에 대한 추정치 β_1 과 β_2 의 크기

도 전체표본에 대한 결과와 비교하여 더 크게 나타났다. 즉, 주택가격 상승률의 5%p 증가는 평균적으로 주택 보유기간의 약 2년 감소와 관련이 있음을 보여주며, 주택 취득가격의 20% 증가는 평균적으로 주택 보유기간의 약 1.2년 감소와 관련이 있음을 보여준다.

본 연구의 결과는 높은 주택가격 상승률과 주택 취득가격이 짧은 주택 보유기간과 관련이 있음을 보여준다. 이는 양도소득세 비과세 제도로 인해 양도차익을 노린 필요이상의 거주 이전 또는 투기적 주택거래가 발생할 수 있음을 간접적으로 보여준다.

〈표 3〉 OLS 회귀분석 결과

모델	(1) OLS	(2) OLS	(3) OLS
표본	전체	음(-)의 주택가격상승률 그룹	양(+)의 주택가격상승률 그룹
종속변수	보유기간	보유기간	보유기간
주택가격 상승률	-0.204*** (0.043)	0.188* (0.100)	-0.383*** (0.044)
ln[주택 취득가격]	-5.693*** (0.430)	-0.633 (0.891)	-6.080*** (0.429)
광역시 지역더미	-1.024* (0.552)	1.423 (2.160)	-2.027*** (0.533)
지방 지역더미	-1.684*** (0.547)	1.973 (1.896)	-2.619*** (0.552)
2009년 더미	0.938 (0.865)	-0.475 (2.832)	0.813 (0.881)
2010년 더미	1.710* (0.961)	1.399 (2.714)	1.901* (0.997)
2011년 더미	1.883** (0.813)	2.651 (3.465)	1.625** (0.805)
2012년 더미	2.330*** (0.933)	2.338 (3.643)	2.091** (0.911)
2013년 더미	2.895*** (0.772)	-1.369 (3.358)	3.132*** (0.757)
2014년 더미	4.147*** (0.866)	0.895 (2.964)	4.244*** (0.882)
상수	61.376*** (4.153)	11.364 (8.464)	66.942*** (4.153)
표본수	615	75	540
R-squared	0.439	0.163	0.513

주: 1. 괄호안(·)은 강건한 표준오차를 의미함

2. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

V. 결론

1세대 1주택 양도소득세 비과세 제도의 가장 큰 문제점은 거주요건이 없다는 것이다. 1세대 1주택자는 고급주택여부 요건 및 보유기간 요건만 만족하면 양도소득 규모나 주택 양도횟수에 상관없이 양도소득세 납세의무를 가지지 않는다. 따라서 1세대 1주택자는 양도차익을 노리고 필요이상의 주택거래를 할 수 있는 유인을 가진다. 본 연구는 양도소득세 비과세 제도가 도입취지에 맞게 운영되고 있는지를 분석하기 위해 재정패널 자료를 사용하여 주택가격 상승률 및 주택 취득가격과 주택 보유기간 간의 관계를 추정한다. 일정조건을 만족하는 1세대 1주택자의 경우 주택가격 상승률이 높을수록 양도차익이 큰 반면 양도소득세 부담이 없다. 따라서 주택가격 상승률이 높을수록 양도차익을 노린 주택거래가 빈번히 발생할 수 있으며, 이 경우 주택의 보유기간이 짧게 나타날 것이다. 본 연구결과는 높은 주택가격 상승률이 짧은 주택 보유기간과 통계적으로 유의한 관련이 있음을 보여준다. 또한 주택 취득가격이 높을수록 주택가격 상승률이 높을 것으로 기대할 수 있어 주택 수요자는 주택가격이 높은 주택을 구매하여 양도차익을 노릴 수 있다. 본 연구결과는 주택 취득가격의 증가가 주택 보유기간의 감소와 통계적으로 유의한 관련이 있음을 보여준다. 본 연구의 결과들은 주택가격 상승률이 높은 그룹에서 더 뚜렷하게 나타났다.

본 연구결과는 양도소득세 비과세 제도가 본래의 도입취지와 달리 양도차익을 노린 투기적 주택거래를 초래할 수 있는 요인을 가지고 있음을 보여준다. 동 제도가 정책의도에 맞게 운영되기 위해서는 거주요건의 부활이 필요하다. 거주요건이 부활한다면 투기적 주택거래를 억제하는데 어느 정도 기여할 수 있을 것으로 생각한다. 한편, 현행 제도에서는 1세대 다주택자의 경우 거주주택을 양도한다하더라도 양도소득세가 부과되며, 이는 거주이전에 대한 의사결정을 왜곡하거나 주거생활의 불안정을 초래할 수 있다. 영국의 경우 주택 보유횟수에 상관없이 일정 요건을 만족할 경우 거주주택에 대해서는 양도소득세가 면제된다. 만약 거주요건이 부활한다면 우리나라의 경우에도 거주요건을 만족하는 1세대 다주택자의 거주주택에 대해 양도소득세가 비과세되도록 하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다.

일반적으로 다양한 요인들이 주택 보유기간에 영향을 미칠 수 있으나, 본 연구는 자료의 한계로 이들을 적절히 통제하고 있지 못하다. 즉 본 연구는 생략변수에 의한 편의(omitted variable bias)문제를 가진다. 따라서 본 연구의 실증분석결과를 해석함에 있어서 다소 주

의가 필요하다. 향후 연구에서는 생략변수에 의한 편의를 완화하기 위해 주택 보유기간에 영향을 미칠 수 있는 다양한 요인들을 설명변수에 포함시키는 것이 필요할 것이다. 또한 재정패널 자료에서 9억원 이하 주택을 보유한 1세대 1주택 표본 집단이 모집단을 어느 정도 대표하는지 불명확하다. 만약 표본 집단이 모집단을 잘 대표한다면 본 연구결과를 일반화하는데 어려움이 없을 것이다. 하지만 현재 모집단에 대한 정보가 부족하여 본 연구결과를 일반화하는 것에는 다소 한계가 존재한다. 향후 좀 더 정확한 분석을 수행하기 위해서는 1세대 1주택자에 대한 양도소득, 보유기간, 주택가격 상승률 등을 파악할 수 있는 자료가 제대로 구축되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 강성훈, “1세대 1주택 양도소득세 비과세제도 개편방안 연구,” 『한국조세재정연구원』, 2016.
2. 강성훈·윤지현, “재산과세,” 『중장기조세정책운용계획 연구: 제2편 세목별 발전방향』, 기획재정부·한국조세재정연구원, 2016.
3. 곽태원·현진권, 『조세론: 제2판』, 법문사, 2007.
4. 노영훈, “주택에 대한 양도소득세제 개편연구,” 『한국조세재정연구원』, 2006.
5. 박재환·박희우·김기영, “부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안-주택을 중심으로,” 『세무학연구』, 제25권 제3호, 2008, pp. 191-221.
6. 박정현·손재영, “1세대 1주택 비과세의 문제점 및 개선방안,” 『부동산·도시연구』, 제7권 제1호, 2014, pp. 67-96.
7. 박훈·정지선, “주택에 대한 양도소득세 비과세 및 감면제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구,” 『세무학연구』, 제26권 제4호, 2009, pp. 149-175.
8. 장기용, “1세대 1주택에 대한 양도소득세의 합리적 과세방안,” 『세무와회계저널』, 제12권, 제1호, 2011, pp. 89-118.

- 접수일 2017. 04. 19.
- 심사일 2017. 04. 28.
- 심사완료일 2017. 06. 19.

국문요약

주택가격 상승률이 주택보유기간에 미치는 영향

본 연구는 실증회귀분석을 통해 1세대 1주택 양도소득세 비과세 제도가 도입취지에 맞게 운영되고 있는지를 살펴보았다. 이를 위해 본 연구는 재정패널 자료를 사용하여 주택가격 상승률이 높을수록 주택 보유기간이 어떻게 변화하는지를 살펴보았다. 본 연구의 분석 결과 주택가격 상승률의 증가는 주택 보유기간의 감소와 통계적으로 유의한 관련이 있는 것으로 나타났다. 또한 주택가격이 높을수록 미래에 기대되는 주택가격 상승률이 높을 수 있다. 이 경우 주택 수요자는 주택가격이 높은 주택을 구매하여 양도차익을 노릴 수 있다. 이를 분석하기 위해 주택 취득가격과 보유기간 간의 관계를 추정하였으며, 그 결과 취득가격의 증가는 보유기간의 감소와 통계적으로 유의한 관련이 있는 것으로 나타났다. 본 연구 결과는 주택가격 상승률이 높은 그룹에서 더 뚜렷이 나타났다. 따라서 본 연구결과는 동 제도의 도입취지와 달리 양도차익을 노린 필요이상의 거주이전 또는 투기적 주택거래가 발생할 수 있음을 간접적으로 보여준다.

본 연구결과는 동 제도가 정책취지에 맞게 운영되기 위해 거주요건의 부활이 필요함을 보여준다. 거주요건이 부활될 경우 양도차익을 노린 불필요한 거주이전 또는 투기적 주택 거래가 어느 정도 억제되는데 기여할 수 있을 것이다. 거주요건이 부활할 경우 1세대 다주택자라 하더라도 거주요건을 만족하는 거주주택에 대해서는 양도소득세를 비과세하는 방안을 고려해보아야 할 것이다.