

# 호주 국회 초청발표 내용

(제공 : 한정훈 교수, UNSW대학)

한국주택학회 국제학술교류위원회)

## 1. 내용

호주 뉴사우스웨일즈 대학 한정훈 교수는 2020년 8월 6일(목) 호주연방국회의 세재 및 예산 위원회(House of Representatives Standing Committee on Tax and Revenue)의 초청을 받아, 호주정부가 편당한 국가연구과제인 Value Australia(AI를 이용한 부동산감정평가 시스템개발)에 관하여 발표하였다.

## 2. 배경 : 호주 부동산세제 개혁의 필요성

현 호주는 부동산 세법을 향후 20년동안 개혁하려는 계획을 세우고 있다. 주요 골자는 호주 전체 부동산세에 취득세(stamp duty)가 차지하는 비율이 25%에 달하고, 이는 인구의 9%만이 세금을 내는 아주 불합리하고 불평등한 세제라고 지적되었다. 그리하여 향후 취득세를 줄이고 종합부동산세를 올리는 부동산세를 개정하고, 사업용 건물을 종합부동산세에서 면제하는 방향으로 가려고 한다. 그 일환으로 캔버라가 있는 ACT주는 최초로 취득세를 전면 면제하였으며, 시드니가 있는 뉴사우스웨일즈 주는 8월 1일 기준 첫 주택구매자가 \$650,000 이하 신규주택을 구입 시 취득세를 전면 면제해주는 조치를 취하였다. 뉴사우스웨일즈 주의 주택의 취득세가 (4 - 5%) + 외국인의 경우 취득세에 8% 추가부담을 감안하면 파격적인 조치라고 할 수 있다.

\* 호주의 보유세는 자신이 사는 집의 공시지가에 따라 지방정부에 내는 지방세와 카운슬레이트(Council Rate), 거주용 주택(혹은 주택에 딸린 농장)을 제외한 모든 부동산의 평가액에 따라 차등적으로 부가가 되는 종합부동산세(land tax)로 나눌 수 있다. 다만, 주마다 다소 상이하다. 현 시드니가 있는 뉴사우스웨일즈주의 경우, 주택을 제외한 총 부동산 보유액이 \$734,000 이하는 종합부동산세가 없으며, 이를 넘는 금액의 \$100 + 1.6% 세금을 부여하고 \$4,488,000 넘는 경우에는 2% 세금을 부여하고 있다.

## 3. 발표내용

1) 호주의 종합부동산세 인상은 다주택 보유자의 반발을 가지고 올 것이며, 급격한 취득세 면제는 주정부의 재정을 악화시킬 우려가 있어 반대가 심할 것으로 예상된다. 따라서 종합부동산세의 기준이 되는 공시지가의 정확성, 투명성과 공평성을 확보하기 위해 인공지능(AI)을 이용한 부동산 감정평가 시스템의 도입이 필요하다.

2) 국민이 신뢰할 수 있는 투명하고 공평한 부동산세 부여를 Big Data 기반의 Machine Learning과 AI를 통해 구현할 수 있다.

## 4. 국회 질의내용

1. 인공지능(AI)을 통한 소상공인의 Compliance Cost를 줄일 수 있는 방안
2. 본 연구가 국제적인 경쟁력을 가지고 있는 지에 대한 여부

\* 호주는 2020년 코로나19로 인한 주택시장의 경기가 위추되고, 부동산 가격이 하락하는 추세이다. 호주는 모든 주택의 실거래 정보가 공개되고 있다.