

Tax Issue Paper

TIP

101

July 2023

부동산 대책과 하반기 취득세 영향

임상빈·이승범 (한국지방세연구원 지방세연구실)

1. 서론
2. 부동산 대책과 상반기 부동산시장 상황
3. 정부정책에 따른 하반기 취득세 영향
4. 맺음말

부동산 대책과 하반기 취득세 영향

임상빈·이승범 (한국지방세연구원 지방세연구실)

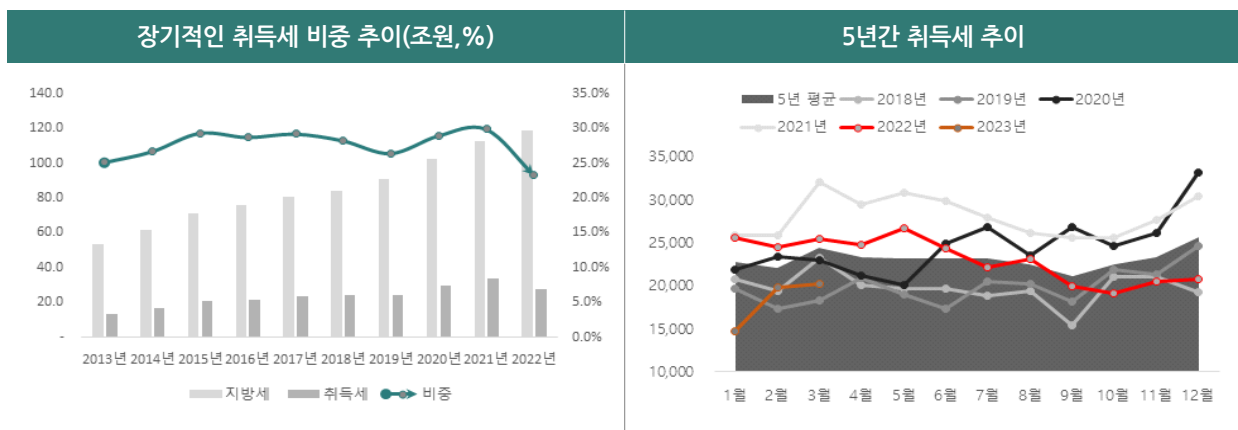
○ 정부는 연초부터 부동산시장 활성화를 위해서 다양한 정책을 종합적으로 추진하였음

- 대표적인 것이 1.3 부동산 대책으로, 이 대책에서 주택시장 침체 및 경제난에 의한 주거불안 해소, 부동산시장 연착륙을 위한 규제 정상화 방안으로 규제를 대거 완화하거나 폐지하였음

○ 지방세에서 취득세가 차지하는 비율은 평균 27.6%로, 코로나19 이후 취득세 비중이 크게 증가하였다가 점차 줄어들고 있음

- 2013년 취득세 세수는 13.4조원, 2022년 말 기준 취득세 세수는 27.7조원으로, 10년 전인 2013년 취득세 세수 대비 106% 증가하였음
- 2022년도 취득세는 과거 5년 평균보다 높은 수준이었으나, 2023년 들어 취득세 징수는 2022년 징수액에 비해 적게 징수되고 있음
- 취득세 세수는 거래량과 가격수준에 의해서 결정되는데, 2022년 하반기 부동산시장에서 큰 폭의 가격조정이 발생함에 따라 취득세 세수는 거래량 회복에도 불구하고, 낮아진 가격수준으로 세입 감소가 불가피한 상황임

〈그림〉 월별 취득세 징수 추이



자료 : 지방세통계연보

○ 이에 2023년 하반기 부동산시장은 박스권에서 움직일 가능성이 크며, 정부의 추가 부동산 대책이 취득세에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보임

01

서론

○ 부동산은 지방자치단체 세입과 밀접한 관련을 맺고 있음

- 지방세 중 취득세, 재산세, 지방소득세(양도소득분) 등 부동산 관련 세수는 42%로 부동산 거래 및 보유에 영향을 받고 있음
- 특히 우리나라는 부동산 거래와 관련된 세금의 비중이 지방세 세수의 28% 수준으로 부동산 거래변화가 지방세 세입에 미치는 영향이 높은 구조임
- 더욱이 광역자치단체(도)의 경우, 지방세 세입 중 거래세(취득세 및 등록면허세) 의존도가 50% 수준으로 거래세 영향이 절대적인 상황임

○ 이와 같이 지방세는 부동산 거래에 의존도가 높기 때문에 정부의 부동산 대책이 지방세입에 가장 큰 영향을 미치는 요소로 볼 수 있음

- 부동산 과잉수요를 억제하기 위해서 중과세 정책을 추진하게 되면, 취득세는 과잉수요에 따른 초과 세입과 중과세 정책에 따른 추가 세입으로 세입이 증가함
- 부동산 부족수요를 촉진하기 위해서 감면정책을 추진하게 되면, 취득세는 과소수요로 세입이 적은 상황에서 취득세 감면으로 인해 추가적으로 세입이 감소하게 됨
- 정부의 정책효과로 부동산 거래량이 증가하는 경우, 취득세가 증가하게 되므로 정책효과의 수혜를 지방자치단체가 보게 되기도 함

○ 2022년 하반기 부동산시장은 "급매"가 증가하면서, 가격급락이 확산되면서 시장불안이 확산 되었음

- 부동산 시장불안은 '거래절벽'을 초래하여 거래세에 의존하는 지방자치단체 세입의 안정성을 크게 저해하는 요인이 되었음
- 2023년 들어 정부가 1.3 부동산 대책을 발표함에 따라 시장불안에서 벗어나 반등세를 보였으나, 지속적인 회복세를 이어갈지는 혼재된 의견이 제기되고 있음

○ 본 보고서에서는 정부의 1.3 부동산 대책의 효과를 중심으로 2023년 상반기 부동산시장을 점검하고, 2023년 하반기 취득세 세입에 미치는 영향을 분석해 보고자 함

02

부동산 대책과 상반기 부동산시장 상황

■ 2023년 부동산정책

○ 정부는 연초부터 부동산시장 활성화를 위해서 다양한 정책을 종합적으로 추진하였음

- 대표적인 것이 1.3 부동산 대책으로, 이 대책에서 주택시장 침체 및 경제난에 의한 주거불안 해소, 부동산시장 연착륙을 위한 규제 정상화 방안으로 규제를 대거 완화·폐지하였음
- (규제지역 및 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제) 강남·서초·송파·용산을 제외하고 전 규제 지역을 해제
- (전매제한 완화) 수도권 10년 → 3년, 비수도권 4년 → 1년
- (무순위 청약자격 요건 완화) 유주택자도 무순위 청약 신청 가능하도록 무순위 청약 시 무주택 요건 폐지
- (HUG 대출 보증 확대) PF 대출보증 10조원 공급, PF-ABCP 재출전을 위한 보증 신설, 미분양 대출보증(5조원) 신설
- 이외 , 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무, 중도금대출 보증 분양가 기준, 특별공급 분양가 기준, 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무를 폐지
- 부동산 대책 중 특례보증자리론은 주택가격, 소득, 용도, 주택 수 요건에 따라 LTV·DTI 한도를 완화한 것으로 실수요자가 주택을 구입할 수 있도록 한시적으로 지원을 하였음
- 이 외에도 역전세 및 전세사기 등 부동산시장의 침체요인에 대응하는 정책을 발표하였음

〈표 1〉 2023년 분야별 주요 부동산 정책

분야	부처	발표일	부처	방향
지역 규제	기획재정부	2023.01.03	서울 투기지역 대폭 해제 - 주택금융, 세제, 전매제한 기간, 청약, 정비사업 기타 등 완화	완화
주택 금융	기획재정부	2023.03.29	내수활성화 대책(주거용 등 오피스텔 완화) - 일반주택 대비 불리한 오피스텔 담보대출의 DSR 산정 방식 개선 등	완화
	금융위원회	2023.03.02	은행업 감독규정 등 5개 규정 개정안 금융위원회 의결 - 다주택자 규제지역 내 주담대 및 임차보증금 반환목적 주담대 허용 등	완화
	금융위원회	2023.01.11	특례보증자리론 출시 - 주택가격, 소득, 용도, 주택수 요건에 따라 LTV·DTI 한도 내 대출	완화
주거 안정	국토교통부	2023.03.30	전세사기 피해방지를 위한 주임법 일부 개정법률안 국회 본회의 통과 - 임대차계약 체결시 임대인 정보 제시의무, 임차권 등기 신속화 등	-
	국토교통부	2023.03.30	비정상거처 거주자 이주 지원 - 쪽방, 고시원, 지하층 등 무주택 세입자 보증금 무이자 융자 지원	완화
주택 공급	국토교통부	2023.02.07	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」주요내용 발표 - 노후계획도시 대상별 특별정비구역 특례 및 지원 등	완화
	국토교통부	2023.01.03	「재건축 안전진단 기준」 개정·고시 - 구조안전성 비중 완화, 의무적인 적정성 검토 폐지 등	완화
세제 등	기획재정부	2023.03.22	종합부동산세법 개정안 국회 기재위 의결 - 공공주택사업자 등 법인에 대한 주택분 종합부동산세율 인하 등	완화
	기획재정부	2023.01.26	종부세·양도세 등 부동산 세제 보완 추진 - (공익성 법인)종부세 완화 및 양도세 비과세 처분기한 3년 연장	완화
	국토교통부	2023.01.25	2023년 표준지 및 표준주택 가격 결정·공시 - 2023년 적용 현실화율을 2020년 수준으로 하향 조정 등	완화

주 : 국토교통부, 기획재정부 및 금융위원회 보도자료를 참고하여 재구성함

○ 2023년 1월 30일 파격적으로 출시된 특례보증자리론¹⁾은, 1년간 한시적으로 운영되면서 주택시장에 긍정적인 영향을 주었음

- 특례보증자리론 대상은 ① 9억원 이하 주택, ② 우대금리 적용 등을 위해 본인·배우자 소득자료 증빙 (소득제한 없음), ③ 주택구입, 기존대출 상환 및 임차보증금 반환목적 ④ 무주택자(구입용도) 및 1주택자(상환·보전용도)일 것
- 특례보증자리론은 최대 5억원 이내에서 LTV 70%(생애최초 80%), DTI 60%(DSR 미적용)가 적용됨
- 특례보증자리론 금리는 최저 4.25% ~ 최고 4.55%로 기간에 따라 다르고, 최대 90bp 금리 우대를 별도로 지급하였음

1) 특례보증자리론이란 기존의 보증자리론에 일반형 안심전환대출, 적격대출을 통합한 것으로, 서민 실수요자의 이자부담을 덜어주기 위해서 출시하는 4%대 고정금리 대출상품을 말함

〈표 2〉 특례보금자리론 혜택 주요내용

분야	기존 보금자리론	특례보금자리론
대상요건	무주택 및 처분조건 1주택자	무주택 및 1주택자
소득요건	부부합산 연 7,000만원 이하	제한없음
자산요건	제한없음	제한없음
주택가격	6억원 이하	9억원 이하
대출한도	3억 6,000만원 (생애최초 부부 4억 2,000만원)	5억원
대출금리	4.15~4.55%	4.25~4.55% (우대형 4.15~4.45%)
대출만기	10~40년	10~50년 ¹⁾
LTV	- 규제지역 60% - 비규제지역 70%	- 규제지역 60%(생애최초 80%) - 비규제 및 실수요자 70%
DTI	- 규제지역 50% - 비규제지역 60%	- 규제지역 50%(생애최초 60%) - 비규제 및 실수자 60%

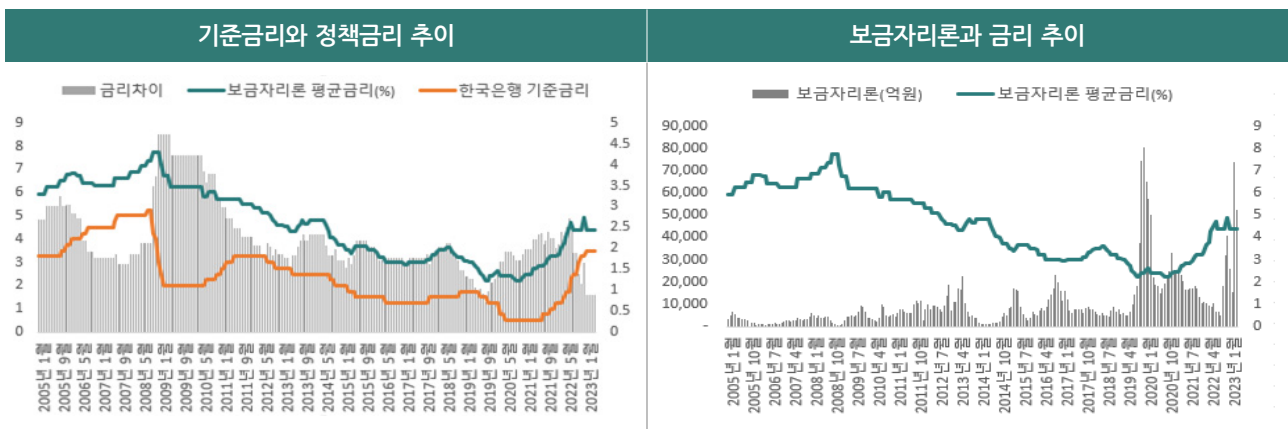
주 : 1) 만기 40년은 만 39세 이하 또는 신혼부부, 만기 50년은 만 34세 이하 또는 신혼부부(체증식 상환방식 이용불가)

자료 : 한국주택금융공사

○ 부동산 정책금융은 일반적으로 시장금리와 정책금리의 차이가 클 때 효과가 크게 발생하게 됨

- 2023년 1월 특례보금자리론의 출시 당시 높은 금리에도 불구하고, 시장금리 보다 저렴하여 특례보금자리론에 대한 수요가 높았음
- 그러나, 특례보금자리론 금리에 따라 시장 금리도 점차 인하되면서 금리적인 혜택이 축소되었지만, 금융규제 혜택으로 특례보금자리론의 효과가 주택거래에 영향을 미치고 있음
- 이와 같이 보금자리론의 수요가 증가하면서 2023년 들어 보금자리론의 공급도 크게 증가하여 주택시장을 지원하는 역할을 수행하였음

〈그림 1〉 기준금리 및 정책금리 추이



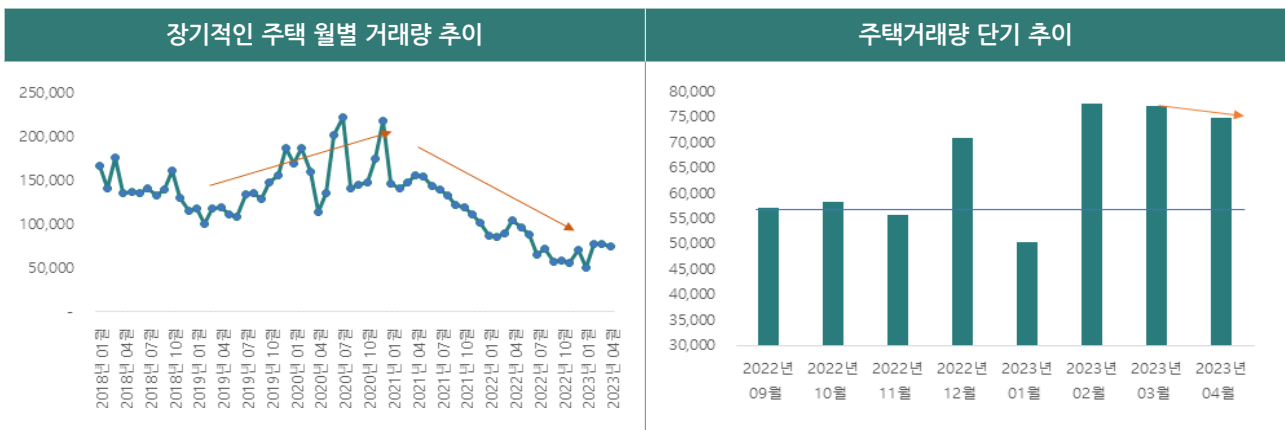
자료 : 주택금융통계시스템

■ 2023년 상반기 부동산시장 상황 점검

○ 주택거래량의 추이를 살펴보면, 장기적인 거래량 감소 추세를 보이고 있음

- 장기적으로 아파트 거래량은 코로나19 이후 크게 증가하였고, 2021년 4월 이후 미 연준의 기준금리 인상에 따라 지속적인 감소 추세를 보이고 있음
- 그러나, 2023년 들어 거래량이 소폭 반등하면서 거래량이 증가하였으나, 3월 이후의 거래량은 소폭 감소로 전환되었음
- 이에 따라 상반기 주택거래량을 살펴보면 과거 5년 평균의 60% 수준으로, 아직까지 부동산시장은 침체 국면이 지속되는 것으로 볼 수 있음

〈그림 2〉 지역별 상반기 주택거래량



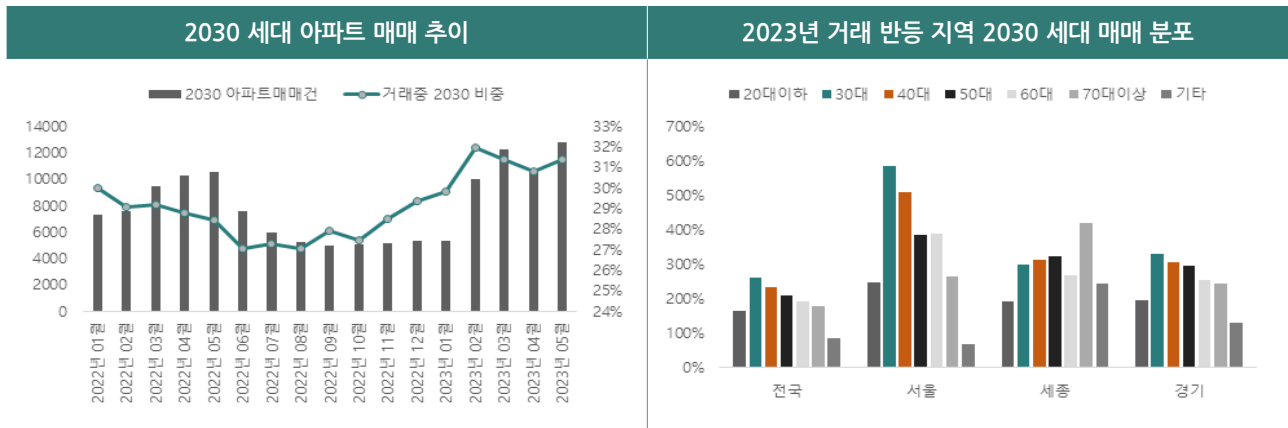
자료 : 한국부동산원

○ 연령별 아파트 매매 추이를 보면, 2030세대의 아파트 구매비중은 2022년 10월 이후 크게 증가하고 있음

- 2030세대의 아파트 구매가 크게 감소한 원인은 2023년 7월 시행된 DSR 3단계에 따라 구매가 크게 감소하였음
- 그럼에도 불구하고 2030세대의 아파트 구매 비중은 증가한 것으로 나타나며, 이는 급매물건 출현과 동시에 이를 중심으로한 투자목적 구매로 이어졌기 때문으로 볼 수 있음
- 1.3 부동산 대책 및 특례보증자리론의 공급으로 2030세대의 주택구매가 2023년 2월 이후 크게 증가하고 있음
- 이는 특례보증자리론의 대출제한이 완화되어 2030세대의 구매여력이 높아졌기 때문으로 보임
- 현재 주택시장은 2030세대의 정책혜택에 의해 주도되는 시장으로 볼 수 있으나, 하반기까지 2030세대의 수요가 지속되기는 어려울 수 있음
- 호가 상승으로 구매에 따른 기대수익이 크게 낮아져 지속적인 주택구매로 이어지는데 한계가 있어 보임

- 또한, 미 연준의 기준금리 인하가 계속 지연되고 있어, 주택구매가 지속되는데 한계가 있어 보임

〈그림 3〉 연령별 아파트 매매 추이

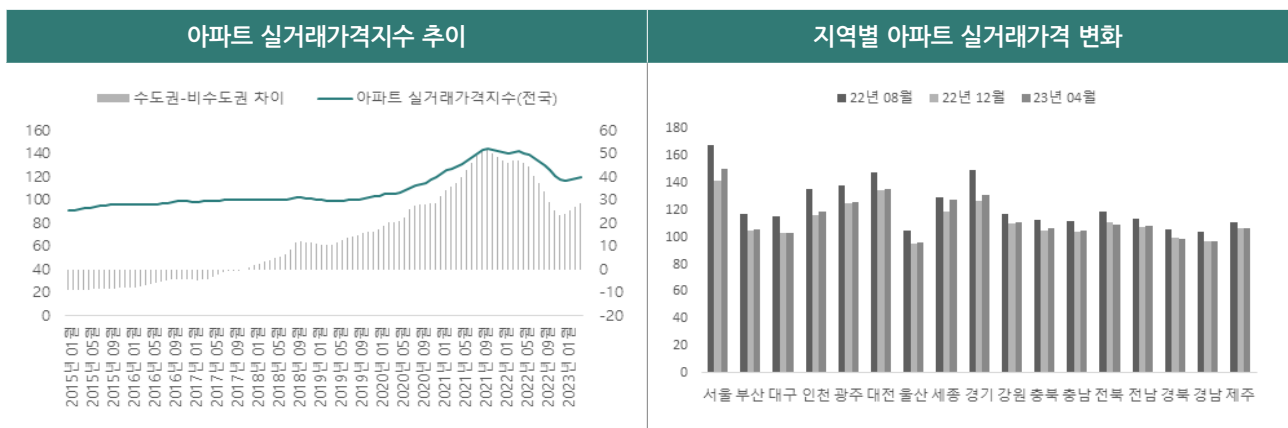


자료 : 한국부동산원

○ 아파트 실거래가격은 2021년 10월을 고점으로 조정받기 시작하면서, 2022년 하반기 큰 폭으로 가격조정을 거쳤음

- 수도권 주택가격 급등 이후, 수도권·비수도권간 가격격차가 확대되어 왔으나, 2022년 하반기 수도권의 주택가격 조정으로 인해 그 격차가 크게 개선되었음
- 그러나, 여전히 수도권·비수도권간 가격차이는 크며, 이는 수도권에 대한 과수요가 존재한다는 것을 의미함
- 2023년 들어 가격지수가 소폭 상승하였으며, 이는 특례보증자리론 공급에 따라 주택거래량이 증가 하면서 주택가격이 반등한 것으로 볼 수 있음
- 다만, 지역별로 보면 세종과 서울, 인천, 경기도에 가격 반등이 집중되고 있는 것을 알 수 있음

〈그림 4〉 지역별 상반기 부동산시장 상황

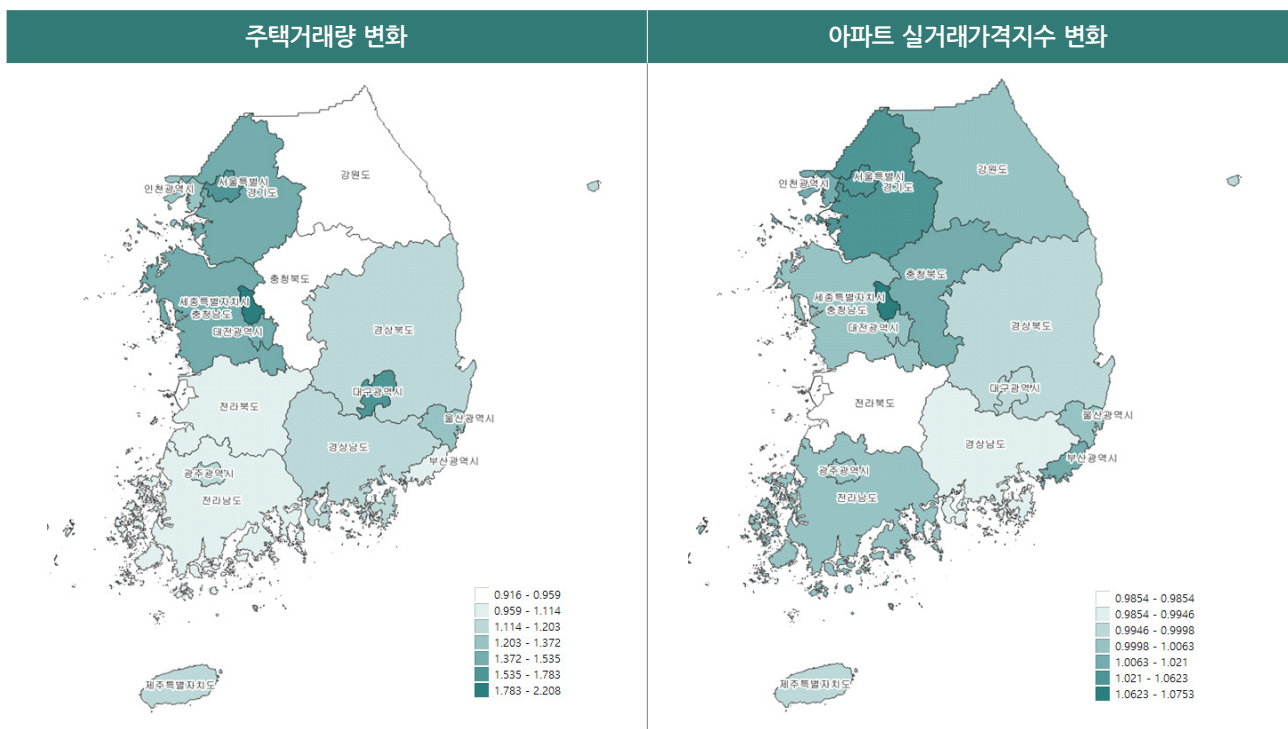


자료 : 한국부동산원

○ 주택거래량은 2022년 하반기(11월) 대비 거래량이 크게 증가하면서 거래절벽 상황에서 벗어나고 있으나, 평년의 60% 수준으로 회복세를 보임

- 주택거래량은 세종(121%) > 대구(78%) > 서울(65%) > 경기(54%) 순으로 증가하였으나, 충북(-8.4%)과 강원(-4.1%)은 2022년 하반기보다 거래가 더 감소하였음
- 수도권과 대도시를 중심으로 주택거래량이 증가하고, 거래회복세가 강하게 나타나고 있음

〈그림 5〉 지역별 상반기 부동산시장 상황



주 : 공동주택 실거래가격은 2022년을 기준으로 함

자료 : 한국부동산원

○ 2023년 상반기 아파트 실거래가격은 가격조정 폭이 큰 수도권을 중심으로 회복세가 나타나고 있음

- 2022년 하반기 가격조정 폭이 컸던 수도권을 중심으로 가격반등이 나타나고 있으나, 가격조정이 발생하지 않은 일부 지역에서는 2023년 상반기에도 가격이 조정되고 있는 것으로 나타남
- 2022년 연말 기준 세종(7.5%) > 서울(6.2%) > 경기(3.2%) > 인천(2.1%) 순으로 회복세가 나타나고 있음
- 그러나, 전북(-1.5%) < 경남(-0.5%) < 경북(-0.2%) < 제주(-0.2%) 순으로 회복세가 나타나지 않고 있음
- 따라서, 주택가격이 추세 전환되었다고 보기는 어려우며, 지역별로 급매물을 중심으로 한 가격 반등으로 보는 것이 타당해 보임

○ 2023년 상반기 지역별 부동산시장은 2022년 하반기와 대조적인 현상을 보이고 있음

- 2022년 하반기는 가격급락 지역은 코로나19 이후 주택가격이 급등한 지역인 수도권과 도시권이었으며, 그 외 지역은 가격이 상승하기도 하였음
- 2023년 상반기는 코로나19 이후 주택가격이 급등한 지역 중 가격이 크게 조정된 지역을 중심으로 거래가 증가하는 현상이 나타나고 있음
- 결국 2023년 상반기는 주택가격이 급락한 지역을 중심으로 실수요자가 정책금융을 활용하여 주택을 구매한 것으로 보이며, 시장상황은 회복세라고 보기보다는 저가 매물이 소진되는 반등장세로 볼 수 있음

○ 2023년 상반기 가격이 반등한 지역에서 호가가 높아지면서 다시 거래가 줄어드는 현상이 나타나고 있어, 2023년 하반기 전망을 어둡게 하고 있음

- 급매거래에 따라 거래가격이 반등하면서 매도자가 호가를 높여, 매수·매도자간 가격인식 차이로 거래가 줄어드는 현상이 나타나고 있음
- 이러한 관망세가 더 길어질 경우, 주택시장의 거래절벽이 재현될 수 있음

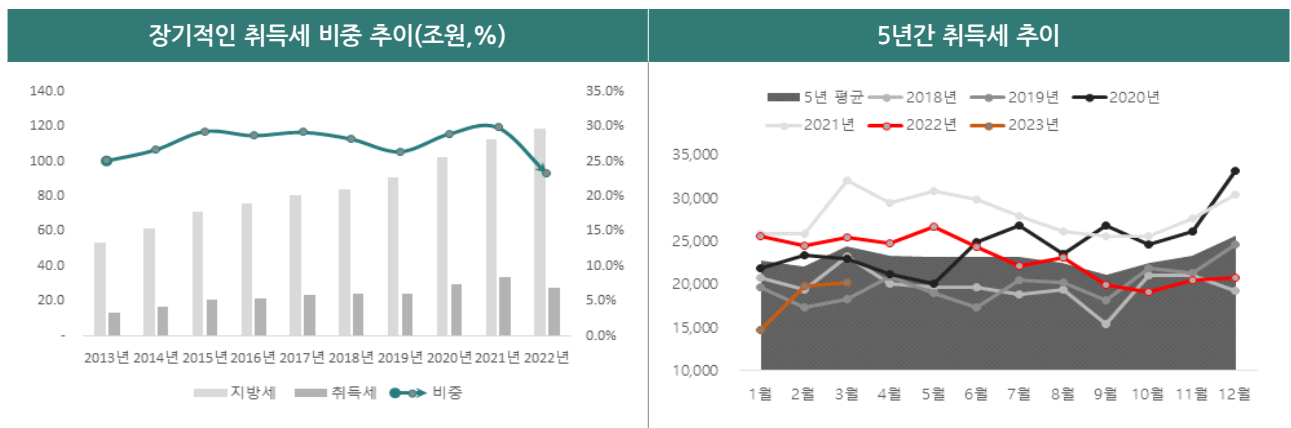
03

정부정책에 따른 하반기 취득세 영향

○ 지방세에서 취득세가 차지하는 비율은 평균 27.6%로, 코로나19 이후 취득세 비중이 크게 증가하였다가 점차 줄어들고 있음

- 2013년 취득세 세수는 13.4조원, 2022년말 기준 취득세 세수는 27.7조원으로, 10년 전인 2013년 취득세 세수 대비 106% 증가하였음
- 그간 지방소비세 세율 인상 등에 따른 지방세 증가가 121%인 점을 고려하면, 취득세 세수 비중은 상대적으로 증가하지는 않았음
- 그러나, 코로나19에 따른 저금리로 2021년 취득세는 33.7조원까지 징수되어, 역대 가장 큰 세수를 징수하였음

〈그림 6〉 월별 취득세 징수 추이



자료 : 지방세통계연감

○ 2022년도 취득세는 과거 5년 평균보다 높은 수준이었으나, 2023년 들어 취득세 징수는 2022년에 징수액에 비해 적게 징수되고 있음

- 2022년도에는 주택거래량이 감소했음에도 불구하고, 가격수준이 높아지면서 2022년 상반기까지 취득세 세수는 5년 평균을 상회하였음
- 그러나, 2022년 하반기 급매물이 증가하면서 주택가격이 급락하고, 이에 따라 취득세 세수가 크게 감소하였음
- 즉, 앞에서 살펴본 주택거래량의 감소에도 불구하고, 코로나19 이후 높아진 주택가격은 취득세 세수에 큰 영향을 주었으나, 가격조정으로 인해 취득세 세수감소가 나타나고 있음

○ 결국 취득세 세수는 주택거래량과 가격수준에 의해서 결정되는데, 2022년 하반기 큰 폭의 가격조정이 발생함에 따라, 취득세 세수는 거래량 회복에도 불구하고 낮아진 가격수준으로 세입 감소가 불가피한 상황임

- 2023년 주택거래량은 소폭 증가했음에도 불구하고 평년수준에 미달하고 있으며, 향후 주택가격이 코로나19 수준으로 회복하지 않는 이상, 취득세 세입은 코로나19 당시 30조원 수준까지 회복하는 것은 불가능한 것으로 보임
- 2023년 들어 1.3 부동산 대책에 따라 2월부터 취득세 징수액이 증가하였으나, 4월 이후 주택거래량이 소폭 감소하는 점을 고려해보면 2023년 취득세 세입은 과거 5년 평균을 하회할 것으로 보임
- 따라서, 하반기 정부의 강력한 정책이 있지 않는 이상, 현재 시점에서 취득세 세수가 증가하기는 어려울 것으로 보임

○ 이와 같이 지방세에서 중요한 비중을 차지하는 취득세 세수의 감소는 지방자치단체의 재정에 어려움을 가중시킬 수 있음

04

맺음말

○ 2023년 상반기 부동산시장의 반등과 취득세 세입의 소폭 증가는 1.3 부동산 대책 효과로 볼 수 있음

- 고금리 상황, 지속되는 인플레이션, 기준금리 인하 지연에도 불구하고, 2023년 상반기 부동산시장은 저점을 지나 반등세를 보였음
- 이러한 결과는 1.3 부동산 대책 및 특례보증자리 공급 등 정부의 정책에 따른 것으로 주택거래량 반등에 따라 지방자치단체 취득세 세입도 긍정적인 영향을 받았음
- 그러나, 여전히 주택거래량은 과거 평균의 60% 수준이고, 정부의 정책효과도 4월 이후 약화되어 취득세 세수부족 문제는 계속될 것으로 예상됨

○ 2023년 하반기 부동산시장은 박스권에서 움직일 가능성이 크며, 정부의 추가 부동산 대책이 취득세에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보임

- 7월 중 정부가 부동산 추가 대책을 발표할 것으로 예상되고 있음²⁾³⁾
 - 이 대책에는 DSR 완화 및 중과세 완화 등 시장 상황에 맞는 정책 등이 포함될 가능성이 있어, 정부의 부동산 대책 강도에 따라 하반기 취득세 세수는 큰 영향을 받게 될 것으로 보임
- 부동산 대책의 강도가 클 경우, 주택거래가 크게 증가하면서 과거 5년 평균수준으로 취득세 세수가 증가할 것으로 보임
 - 그러나, 부동산 대책의 강도가 약할 경우, 하반기 역전세 문제와 미 연준의 기준금리 추가 인상 이슈로 시장심리가 위축되어 취득세 세수 평년을 크게 하회할 수 있음

○ 향후 2023년 하반기 정부정책 강도에 따라 세수 예측의 오차가 확대될 수 있어, 시장 모니터링을 강화할 필요가 있음

2) 뉴스원, “역전세 DSR 완화·양도세 중과 폐지...내달 부동산 대책 내용은”, 2023. 6. 27.

3) 뉴시스, “원희룡 ”DSR 무분별하게 풀지 않을 것...집주인 전체 구제 아냐“, 2023. 7. 3.

<참고자료>

- 통계청, 2023년 5월 소비자 물가동향, 2023.6.2.
- 한국부동산원, 주간아파트가격동향(5월5일기준), 2023.5.5.
- 한국부동산원, 주간아파트가격동향(5월12일기준), 2023.5.12.
- 한국부동산원, 주간아파트가격동향(5월19일기준), 2023.5.19.
- 한국부동산원, 주간아파트가격동향(5월26일기준), 2023.5.26.
- 행정안전부, 2022 지방세통계연감, 2022. 10.
- 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>)
- 뉴스원, “역전세 DSR완화·양도세 중과 폐지...내달 부동산 대책 내용은”, 2023. 6. 27.
- 뉴시스, “원희룡 “DSR 무분별하게 풀지 않을 것...집주인 전체 구제 아냐””, 2023. 7. 3.