

4만 달러 시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①

# 중산층 복원: 중산층 '3대 독박과세' 정상화

<상속세 · 금투세 · 종부세>

2024. 7. 3. **수** 15:00

국민의힘 당사 3층 대회의실

**좌장** 오정근 자유시장연구원 원장

**패널** [상속세] 임동원 한국경제연구원 연구위원

[금투세] 이대호 와이스트리트 대표

[종부세] 김우철 서울시립대 세무학과 교수

**공동주최**

여의도연구원



**국민의힘**

재정·세제개편특위



## 4만달러시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①

# 중산층 복원 : 중산층 '3대 독박과세' 정상화 <상속세·금투세·종부세>

### ■ 개요

- 주제: [4만 달러 시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①]  
중산층 복원 : 중산층 '3대 독박과세' <상속세·금투세·종부세> 정상화
- 일시: 2024. 7. 3.(수) 15:00 ~ 15:30
- 장소: 국민의힘 당사 대회의실(3F)
- 주최: (재)여의도연구원, 국민의힘 재정세제개편특위
- 참석자
  - 좌장: 오정근 자유시장연구원 원장
  - 토론: (상속세) 임동원 한국경제연구원 연구위원  
(금투세) 이대호 와이스트리트 대표(前 머니투데이방송 기자)  
(종부세) 김우철 서울시립대 세무학과 교수

### ■ 계획안

시간		일정
15:00 ~ 15:05	5'	○ 개회 및 국민의례
15:05 ~ 15:20	15'	○ 원장 개회사 ○ 지도부 축사 ○ 내빈 소개 및 사진촬영
15:20 ~ 16:20	60'	○ 토론회: 좌담회 형식 자유토론 ○ Q&A



[4만달러시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①]

중산층 복원 : 중산층 '3대 독박과세' 정상화

〈상속세·금투세·증부세〉

## 중산층 세부담 완화를 위한 상속세 개선방향

임 동 원

(한국경제연구원 연구위원)



# 중산층 세부담 완화를 위한 상속세 개선방향

2024. 7. 3. [수]

임동원 한국경제연구원 연구위원

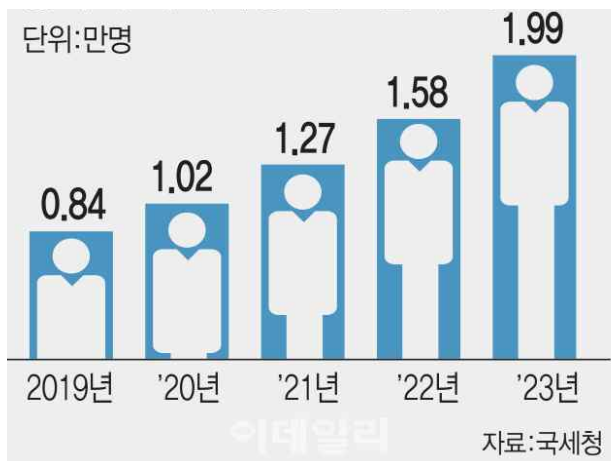
## 목 차

- 현황 및 개편 필요성
- 상속세제의 국제 비교
- 중산층 상속세 부담 완화방안

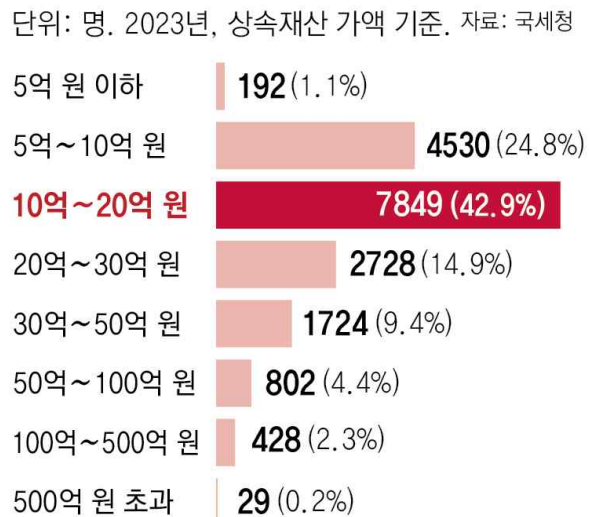
# I. 현황 및 개편 필요성

- 상속세율과 과세표준은 24년째 그대로이지만, 상속세 과세인원은 20년 전보다 약 12배 이상 늘어 중산층도 그 대상이 되고 있음
  - 2023년 기준 상속세 과세인원은 19,944명으로 2003년(1,720명)보다 약 12배 이상 늘었으며, 전체 피상속인 중 상속세 과세인원 비율이 5.7%가 되었음 (2003년 0.76%)
    - 1년 전보다 사상 최대로 4,184명(26.5%)이 증가했고, 상속재산 가액을 규모별로 보면 10억원 초과 ~ 20억원 이하를 신고한 인원이 7,849명(42.9%)으로 가장 많았으며, 이들 1인당 평균 납부액은 7,448만원이었음
  - 부동산 가격 상승 등으로 자산규모가 커지면서, 고액 자산가들만 내던 상속세가 20년 새 중산층도 낼 수 있는 세금이 된 것임
    - 이에 중산층의 상속세에 대한 관심이 커지고 있으며, 15억원 상당의 아파트를 자식에게 상속한 경우 상속세는 약 2억3천만원임
  - 상속세는 2000년 최고세율을 5%p 높인 후에 큰 변화가 없었고, 소득과 자산이 24년 전보다 크게 늘어난 상황을 반영하지 못하고 있음

< 상속세 과세인원 추이 >



< 상속재산 규모별 신고 현황 >



- 우리나라는 2000년 상속세율 및 과세표준 구간을 강화한 이후 현재까지 유지하고 있지만, 2000년대 들어 스웨덴(2005년), 체코(2014년) 등 국가가 상속세를 폐지하였고 상속세를 완화하는 것이 국제적 추세임



- 상속과세를 통해 소득재분배와 경제적 기회균등을 실현하기가 사실상 어렵다는 인식 하에 자본유출을 막고 일자리를 창출하는 것이 소득재분배에 보다 유용하다는 사고를 바탕으로 캐나다, 호주, 스웨덴 등 15개국은 폐지 또는 미도입
    - 상속세를 폐지한 국가들은 자본이득세로 대체하여 과세하고 있으며, 주로 피상속인의 미실현된 자본이득을 상속인이 처분할 때 과세하도록 이연함
  - OECD 회원국 중 상속세를 부과하는 국가는 23개국, 상속세가 없는 국가는 15개국인데, 상속세를 부과하는 23개국 중, 직계비속에게 상속세율을 추가 인하하는 국가는 14개국이며 이 중 5개국은 상속세가 면제됨
    - 최근 영국에서는 상속세(40%의 세율)를 단계적으로 폐지하자는 논의가 본격화되고 있음
- 상속세도 자산가격 상승 등 지난 사회환경 변화를 고려해 합리적으로 조정되어야 하는데, 현행 상속세제 하에서는 중산층이 상속세 부담을 피하기 어려운 상황임
- 상속세가 차지하는 전체 국세 비중(약 2.1%, 2022년 기준)이 낮음에도 불구하고, 정부는 부의 재분배와 공평과세라는 취지 하에 강화된 상속세를 24년째 유지해 실질적인 세부담이 커졌음
  - 해외에서는 상위 1, 2%만 부담하는 데 반해, 우리나라는 집 한 채만 가진 중산층도 낼 수 있는 세금이 되어 재고가 필요한 상황
    - 서울 아파트 매매가 평균으로 볼 때, 2017년(6억원) 상속세가 900만원대였다면, 2024년(13억원) 기준 1.7억원 정도 부담할 것임
- 결국 상속세의 중(重)과세는 조세수입에 기여하지 못하면서 가계의 자산 형성 및 이전을 막고, 과도한 세부담을 주기 때문에 중산층을 위한 상속세의 전반적인 개편이 필요
- 24년간 세법개정안 중 상속세 부분의 경우, 세율 인하, 과세방식 전환 등 근본적인 대책이 제외되어 있으므로, 중산층 세부담 완화를 위해 물가상승 등 현실을 반영하고 고령화 등 사회환경에 부합할 수 있는 상속세로 개편되어야 함

## II. 상속세제의 국제 비교

- 직계비속에 대한 상속과 관련하여 상속세 최고세율(50%)은 OECD 회원국 중 일본(55%) 다음으로 2위이고, 2022년 기준 GDP 대비 상속·증여세수 비중이 1위로 국제적 비교 측면에서 매우 과중한 수준임
- 직계비속에 대한 상속세 최고세율 50%는 OECD 평균 최고세율 약 26%의 2배에 달하고, 최대주주 등으로부터 주식을 상속받을 경우 평가액에 할증평가(20% 가산)를 적용하여 과세, 최대주주 주식 할증과세 적용시 최대 60%의 세율처럼 적용될 수 있음
  - 미국, 영국, 일본 등 주요국은 최대주주에 대한 획일적인 할증평가제도가 없음
- 2022년 기준 GDP 대비 상속·증여세수 비중은 0.7%로 OECD 국가 중 첫 번째로 높음(벨기에, 프랑스와 공동 1위)

< 상속세 최고세율 및 GDP 대비 상속·증여세수 비중 비교 (단위: %) >

구분	상속세 최고세율		GDP 대비 상속·증여세수 비중 (2022년 기준)
	직계비속	제3자(일반)	
벨기에	30	80	0.7
프랑스	45	60	0.7
일본	55	55	0.5
한국	50 *최대주주할증 적용 시 '60%'에 달함	50	0.7
독일	30	50	0.2
영국	40	40	0.3
미국	40	40	0.2

자료: OECD Statistics.

- 상속세와 소득세의 최고세율 합계를 비교해 보면 일본(100%) 다음으로 2위(95%)인데, 최대주주할증평가를 적용하면 105%로 OECD 회원국 중 가장 높음
- 이미 한번 소득세 과세대상이었던 소득이 누적되어 상속세 과세대상이 된다는 이중과세 측면에서 상속세가 높으면 소득세가 낮든지 그 반대이어야 하는데, 우리나라는 상속세 2위, 소득세 11위로 모두 높음

- 국제적으로 높은 상속세 최고세율을 유지하면서 소득세 최고세율을 계속 올려 세부담이 증가했음

\* 최근 소득세 최고세율 3차례 인상( '16년 38%→ '17년 40%→ '18년 42%→ '21년 45%)

□ 대다수의 OECD 국가들(19개국)이 상속세에 대해 유산취득세형 제도를 운영하는데 반해, 우리나라는 유산세형 제도를 운영하고 있음

- 유산세형은 상속인이 여러 사람인 공동상속의 경우에도 ‘유산총액’을 과세표준으로 하여 초과누진세율을 적용하고, 각자의 상속분에 해당 세율을 적용하지 않음
  - 유산세형은 회피조세정산론에 근거를 두고 있는데, 이는 미실현이익을 포함하여 생전에 피상속인이 회피했던 소득세 부담을 사망 후 정산할 목적으로 도입됐음
- 반면, 유산취득세형은 공동상속의 경우 먼저 각자의 상속분에 따라 분할·계산하고 각자의 상속분에 초과누진세율 적용
- 국가에 따라 유산취득세 방식과 유산세 방식 중 하나를 선택하여 운영하지만, 상속세와 증여세 간의 과세방식 차이는 존재하지 않고 우리나라만 다른 과세방식을 적용하고 있음

< OECD 회원국의 상속세 과세방식 비교 >

구 분	국 가
상속세 부과 (19) - 유산취득세 방식	벨기에, 칠레, 핀란드, 프랑스, 독일, 그리스, 헝가리, 아이슬란드, 아일랜드, 이탈리아, 일본, 리투아니아, 룩셈부르크, 네덜란드, 폴란드, 슬로베니아, 스페인, 스위스, 터키
상속세 부과 (4) - 유산세방식	덴마크, 대한민국, 영국, 미국

□ 30억원의 자산을 직계비속 2인이 상속한 경우, 실제 상속세 부담을 OECD 주요국과 비교해 본 결과 일본의 실효세율이 31%를 넘어 가장 높고, 한국(27%), 캐나다(16%), 미국(0%) 순으로 나타남

\* 일본(9.4억원, 31.5%), 한국(8.1억원, 27.1%), 캐나다(4.9억원, 16.3%), 미국 X.

- 우리나라는 30억원 초과 시 50%의 상속세율이 적용되며, 인적공제는 일괄공제 5억원, 신고세액공제는 3% 적용됨
- 미국의 상속세는 백만달러 초과 시 40%의 세율이 적용되며, 통합공제액은 1,361만달러(약 187억원)까지 공제됨

- 일본의 상속세는 6억엔(약 54억원) 초과 시 55%의 세율이 적용되며, 기초공제액 3천만엔에 상속인 1인당 6백만엔을 합한 금액을 공제
- 자본이득세 과세국가 중 캐나다는 상속 시 약 16%의 실효세율을 보이고, 호주와 스웨덴은 상속받은 자산을 추후 처분할 때까지 과세가 이연되는 자본이득세(승계취득과세) 체계를 적용하고 있어 상속 시 과세되지 않음
  - 캐나다는 1972년 상속세를 폐지하고 자본이득세로 대체해서 과세하고 있으며, 과세포함률 50%를 적용하고 214,369캐나다달러 초과 시 최대 33%의 세율이 적용되고 있음

[참고] 상속공제제도는 기초공제와 인적공제, 일괄공제, 가업·영농상속공제 등이 있고, 세액공제로 기납부증여세액과 신고세액공제(3%) 등이 있음

- 기초공제와 인적공제를 합친 금액과 5억원(일괄공제) 중 큰 금액으로 공제받을 수 있고, 배우자가 단독으로 상속받는 경우 기초공제와 인적공제를 합친 금액으로만 공제함

**< 상속공제제도 >**

구 분	항 목	공제내용	한 도
기초공제		2억원	
인적공제	배우자공제	법정상속지분 내 실제 상속액	30억원 (최소 5억원)
	자녀공제	1인당 5천만원	
	미성년자공제	천만원 × 19세까지의 잔여 연수	
	연로자공제	1인당 5천만원 (65세 이상)	
	장애인공제	천만원 × 기대여명*연수	
일괄공제		5억원	
가업상속공제		가업 영위기간별 차등적용	300 ~ 600억원 한도
영농상속공제		영농상속재산가액	30억원
금융재산공제	2천만원 이하	순 금융재산가액 전체	
	2천만원 초과 1억원 이하	2천만원	
	1억원 초과	순금융재산가액의 20%	2억원
재해손실공제		상속재산 멸실훼손 시 손실가액공제	
동거주택상속공제		10년 이상 계속 동거 시 주택가액 100% 공제	6억원

### Ⅲ. 중산층 상속세 부담 완화방안

- 상속세는 단지 피상속인의 재산이 상속인에게 무상으로 이전되는 과정에서 발생하는 미실현이득에 대한 과세로서 중산층의 자산 이전 및 형성에 장애물로 작용하고 있음
  - 주요 문제점은 ① OECD 2위의 지나치게 높은 상속세율, ② 물가, 자산가격 상승 등 시대변화가 전혀 반영되지 않은 낮은 공제제도, ③ 응능부담원칙에 위배되는 상속세의 유산세 과세방식임
  
- 이제는 상속세 문제가 기업인 또는 자산가 뿐만 아니라 중산층의 문제가 되었고, 주식시장에도 부정적인 영향을 주고 있으므로 완화되어야 함
  - 우리가 간과하지 말아야 하는 점은 ‘국제적으로 지나친 상속세 부담은 국가 경제 뿐만 아니라 국민 복지에도 부정적인 영향을 줄 수 있다’는 것임
  - 최근 대한상의 설문조사 결과, 상속세 부담을 완화할 필요가 있다는 응답은 71.8%(전반적 24.8%, 부분적 47.0%), 개선 불필요 20.8%였고, 조사대상 중 64%가 직장인으로 상속세가 전국민적인 관심사임을 방증함
  - 주식시장 밸류업 측면에서도 코리아 디스카운트 중 하나인 상속세제는 개편되어야 함
    - 기업가치가 높아지면 상속세 부담이 늘어나기에, 최대주주 입장에서는 주가를 높일 유인이 사실상 없기 때문임
  - 현행 제도는 물가 및 자산가격 상승을 고려하지 않고, 24년째 높은 세율과 낮은 공제, 과세표준 구간을 고정하고 있음
    - 상속세 부과에 불복하는 사례도 늘고 있으며, 조세심판원 접수가 2019년 221건에서 2022년 307건으로 약 40% 증가했음
  - 우리나라의 상속세 부담이 국제적으로 과중하기 때문에, 개편으로 인한 세수 감소와 소득재분배 등에 대한 일각의 우려는 상속세제의 합리화 과정으로 판단해야 타당함
  
- [개선방안 ①] 세부담 완화를 위한 상속세율 인하 및 공제 확대
  - 우리나라는 다른 나라에 비해 불법적으로 재산이 축적되었을 거라는 것과 ‘상속은 불로소득’이라는 관점을 지나치게 강조하고 있어 상속세로 인한

자본유출, 고용감소, 성장둔화 등 경제적 손실을 간과함에 따라 세율은 사실상 세계 최고 수준이며, 징벌적인 세금으로 판단됨

- 2000년 이후 24년간 물가는 80% 상승했으므로 이를 반영한다면, 일괄공제는 약 9억원으로, 최고세율 과표구간은 약 50억원 초과로 높아져야 하지만 부자감세 프레임에 갇혀 논의조차 못하고 있음

⇒ 국제적으로 높은 상속세율(50%)은 OECD 회원국 평균 수준인 30%까지 인하하고, 과세구간을 5개에서 3개로 줄여야 하며, 상속세 일괄공제는 5억원에서 10억원으로 확대해야 함

- OECD 회원국 상속세율 전체 평균은 15%이지만, 상속세를 부과하는 국가들의 평균은 26% 정도이고,
- 현재 서울 아파트 중 절반 이상의 시세가 10억원 이상이므로 중산층의 상속세 부담을 완화하기 위해서는 우선 일괄공제 한도라도 10억원으로 확대해야 함

#### < 상속세 과세체계 개편방안 >

현 행		개 정	
과세표준	세율	과세표준	세율
1억원 이하	10%	10억원 이하	10%
1억원 초과 ~ 5억원 이하	20%	10억원 초과 ~ 30억원 이하	20%
5억원 초과 ~ 10억원 이하	30%		
10억원 초과 ~ 30억원 이하	40%		
30억원 초과	50%	30억원 초과	30%

#### □ [개선방안 ②] 응능부담원칙에 부합하는 유산취득세 방식으로 전환

- 상속세를 부과하는 OECD 국가(23개국) 중 대부분(19개국)이 유산취득세형 상속과세제도를 운영하는 데 반해, 우리나라, 미국 등 4개국만 유산세형 상속과세제도를 운영하고 있음
- 특히, 유산세형은 실제 상속분이 많은 적든 동일한 초과누진세율이 적용되기 때문에 이는 납세자의 부담능력에 따라 조세를 부과해야 한다는 응능부담원칙에 위배됨
  - 유산세형은 미실현이익을 포함하여 생전에 피상속인이 회피하였던 소득세 부담을 사망 후 정산할 목적으로 도입된 제도이지만, 현재 과세행정상 소득세를 회피하기는 어려움
- 유산취득세형은 공동상속의 경우 유산을 먼저 각자의 상속분에 따라 분할·계산하고 각 상속분에 초과누진세율 적용

- 예를 들어, 100억 원의 유산이 3명의 자녀에게 균등상속되는 경우(일괄공제 5억 원 적용), 유산세 방식은 42.9억 원의 상속세액을 3명이 나눠서 납부하고(각 14.3억 원), 유산취득세 방식은 각자 9.7억 원의 상속세를 부담하게 됨
- 결과적으로 유산세 방식이 유산취득세 방식보다 총 13.7억 원의 상속세를 더 부담하게 됨

< 유산세와 유산취득세 방식의 세부담 차이 비교 >

구 분	유산세 총 세액	유산취득세 총 세액	유산취득세 전환 시 절감액
상속재산 10억원 (3인의 균등상속)	9천만원 (각 3천만원)	0원 × 3 = 0원	9천만원
상속재산 100억원 (3인의 균등상속)	42.9억원 (각 14.3억원)	9.7억원 × 3 = 29.2억원	13.7억원

- 유산취득세 방식은 실제 받은 상속재산의 크기에 따라 상속세를 부담하기 때문에 납세능력과 대응관계에 있어 공평한 과세가 될 수 있음
  - 또한, 현행 누진세율 체계에서 유산을 분할할수록 세부담이 감소하므로 분할을 촉진할 수 있는 유산취득세형이 부의 집중 억제 측면에서 유산세형보다 높은 효과를 보일 것임
  - 한편, 상속세의 보완세인 ‘증여세’는 유산취득세 체계를 취하고 있어 상속·증여세 간 일관된 원칙이 결여되어 있으므로, 상속세를 유산취득세 체계로 전환할 필요가 있음
  - 다만, 유산취득세 제도 도입 시 공동상속인 간의 이해관계 일치로 인한 위장분할이나 상속재산의 분할이 지체되는 경우 등이 있을 수 있음
  - 이러한 경우를 대비하여 위장분할 재산의 추정규정 도입 및 상속재산 귀속불분명 시 법정지분에 따른 과세제도 도입 등의 법제도 개정이 필요
- ⇒ 응능부담의 공평과세, 공제제도 효과 상향, 상속세와 증여세의 체계 일원화 측면에서 유산취득세 과세방식으로 전환이 바람직할 것임

□ [개선방안 ③] 장기적으로 자본이득세 도입 필요

- 상속 자산에 대한 전면적인 자본이득세 도입을 고려해야 함
- ‘자본이득세 도입’을 통해서 세대 간 자산이전이 원활하게 이뤄질 수 있을 것이고, 자산 처분 시 사망자와 상속인 모두의 자본이득을 과세하기 때문에 조세형평 측면에서도 문제되지 않을 것임

- 스웨덴, 캐나다, 호주 등이 상속세를 폐지하고 도입했으며, 스웨덴의 경우 세율 70%에 달하던 상속세 문제가 사회 전반에 심각한 영향을 미치자 자본이득세로 전환했음
  - 부동산을 상속받은 미망인들은 상속세를 낼 수 없어 하나뿐인 집을 매각해야 했으며 이는 사회문제가 되었음
- ⇒ 장기적으로는 과도한 상속세로 인한 자산이전의 장애요인을 제거하면서 동시에 조세형평성을 유지할 수 있는 자본이득세(승계취득가액 과세)가 도입되어야 함



[4만달러시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①]

중산층 복원 : 중산층 '3대 독박과세' 정상화

〈상속세·금투세·증부세〉

## 금투세 정상화 방안

이 대 호

(와이스트릿 대표)



# 금투세 - 여의도연구원 토론회 (7/3 수요일 14시)

이대호 와이스트리트 대표

010-3085-0037 ystreet2021@gmail.com

## ■ 금융투자소득세란?

주식(해외주식), 채권, 펀드, 파생상품 등 금융투자 양도소득에 전면 과세  
국내 상장주식 및 공모주식형 펀드 : 5,000만원  
해외주식, 비상장주식, 채권 등 : 250만원

세율 (지방소득세 포함)

과표 3억원 초과 27.5%

과표 3억원 이하 22%

\* 2023년 시행 예정 → 2025년으로 시행 유예

정부 여당 금투세 폐지 방침, 민주당 2025년 시행 주장

## ■ 대한민국 주식시장이 '양도세 전면과세' 할 만큼 '공정한 시장'인가?

### ◎ 세계 최저평가

코스피 PER 8~12배 (미국 16~25배)

【 주요국 증시 PBR 비교('23년말 현행 PBR, 배, Bloomberg) 】

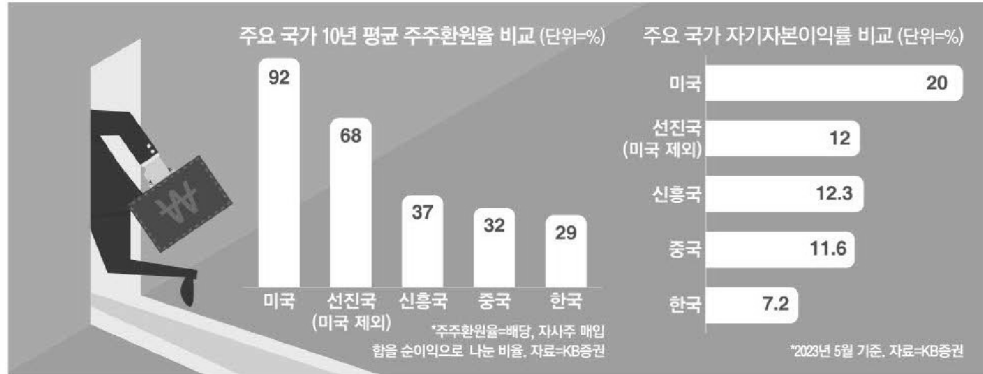
구 분	코스피	코스닥	한국 전체	대만	중국	인도	신흥 평균	미국	일본	영국	선진 평균
PBR	0.95	1.96	1.05	2.41	1.13	3.69	1.61	4.55	1.42	1.71	3.10

\* 국가별 PBR은 MSCI 국가지수 기준

### ◎ 세계 최악의 주주환원율 (배당 + 자사주 매입)

= 미국 92%, 선진국(미국 제외) 평균 68%, 이머징 평균 37%, 중국 32%, 한국 29%

기업공개로 자금 공모해서 성장해도 주주들에게는 환원하지 않는 최악의 증시



◎ 코스피 지수를 압도하는 시가총액 증가...이유는 '주식 장사'

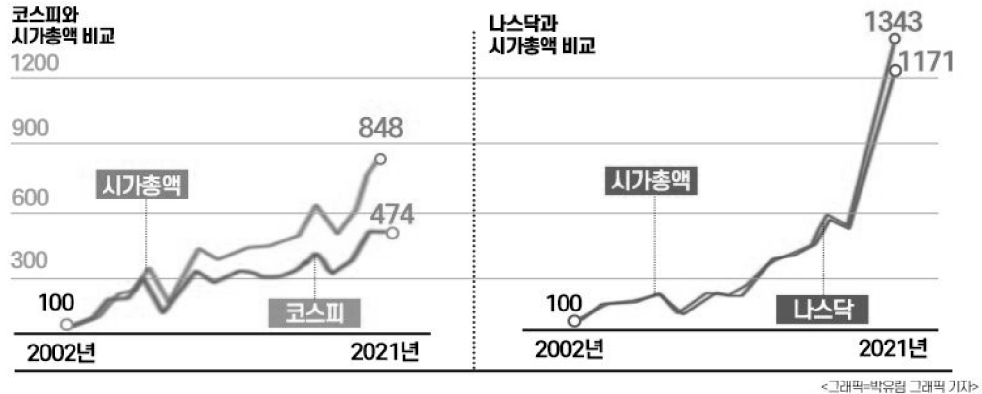
= 최근 20년간 코스피 지수 3.28배 오르는 사이 시가총액은 5.98배 증가  
 잦은 유상증자 등 주식발행으로 증시를 ATM 기기로 인식  
 좀비기업들이 증자만 거듭하며 지수 발목 약순환

< 코스피 지수와 시가총액 20년 비교 >

	2003년말	2023년말	20년 증가율
코스피	810.71	2,655.28	3.28배
시가총액 (백만)	355,362,625	2,126,372,516	5.98배

## 점점 벌어지는 지수(코스피)와 시가총액

※2002년 지수와 시가총액을 100으로 두고 변동폭을 측정한 결과



### ◎ 고쳐지지 않는 고질병

상장사 지배주주들의 고액 보수, 개인 회사로 일감 몰아주기  
계열사 간 불공정한 분할&합병 & 쪼개기 상장, 중복 상장 반복

### ■ 주식 양도세 전면도입이 글로벌 스탠다드인가?

주식양도세 도입 국가 미국, 영국, 독일, 일본, 호주  
모두 금융 선진국, 'MSCI 선진국지수' 포함 국가  
우리보다 자본시장 더 발달한 홍콩, 싱가포르, 대만도 금투세 없어  
심지어 한국보다 주주환원을 높은 중국 등 신흥국도 금투세 없어  
'뱀새 한국증시'가 '황새 선진국 증시'만 보며 글로벌 스탠다드? 어불성설!

대만, 1988년 10월 주식 양도차익 과세 도입을 발표한 직후  
한 달 동안 주가 30% 넘게 추락  
당시 재무장관이 사과하고 사임...1989년 1년 시행 후 폐지

### ■ 모든 정책에는 '작용과 반작용'이 있다! 빈대 잡으려다 초가삼간 다 태운다!

#### ◎ 금투세 상위 1%만 내니까 99%는 신경 꺼라?

No! 그 영향은 모두에게로!

'최저임금 급상승 & 임대차 3법의 역설', 금투세 시행 때 똑같이 나타날 것  
하위 90%가 "금투세 유예" 더 목소리 내는 현실...국민동의청원 금세 5만명  
돌파

개인투자자 거래 비중 = 코스피 70~80% , 코스닥 80~90%

큰손의 이탈, 도미노 효과로...이미 시작된 "Sell Korea"

◎ 상위 1%의 이탈...한국주식 줄이고 해외주식으로

세금 좀 더 내더라도 미국주식 한다는 반응

(기본공제 한국주식 5,000만원 , 미국주식 250만원)

미국증시 = 밸류에이션 2배, 주주환원율 3배

즉, 기업실적 같은 금액 증가시 미국에서는 한국보다 주가 2배 오르고

주주에게 3배 돌려준다는 의미

한국증시 = 짬뽕배당, 대주주 사익편취, 기업분할 중복상장,

미공개정보이용, 시장교란...

이러니 '만년 저평가, 세계 최저평가'

◎ 자갈밭 축구장의 역설

경영권 편법 승계 위한 기업 분할합병, 쪼개기 상장, 뺑뚱기 상장,

K-횡령 등으로 인한 거래정지 및 상장폐지 속에서도

개인투자자들은 공모도 제도 개선, 주주환원 확대 등에 목소리 높이며

자갈밭을 맨땅 축구장 수준으로 만들어 가며 투자 중.

이 와중에 금투세 시행하면 무르팍 다 까진 국민들에게

EPL 수준의 축구장 이용료를 받겠다는 꼴

◎ 매년 연말 한국주식 줄이기 반복...시장 왜곡

현재 대주주 양도세 기준(10억원)일 때도 매년말 난리법석

지난 10여 년 간 11월과 12월에 매도 집중되고 1월에 다시 매수 물리는 현상

반복되는 증시 왜곡...이게 정상적인 시장인가?!

올해 하반기 최악의 불확실성 예고

코스닥 하루 거래대금 10조원대 → 최근 7조원대로 쪼그라드는 중

◎ 기본공제 5,000만원 안심할 수 없다

기본공제 규모 갈수록 줄어들 것...즉, 점진적 증세 우려

과거 금융소득종합과세 기준 2012년 이전 4,000만원 -> 2,000만원

(1,000만원 하향법안 발의도)

■ 투자금 엑소더스...증시 다 망가질 것

◎ 국장 떠나는 개미들...국민연금도 비중 축소

<https://bit.ly/3LepuqF>

개인투자자 2024년 들어 상반기까지 코스피 13.4조원 순매도  
(코스닥 6조 순매수 감안시 전체 7.4조원 순매도)  
상반기에만 미국주식 7.7조원 순매수  
6/13 기준 국내 투자자들의 해외 주식 보유액  
1,263억 3,400만달러 (175조 4,700억원)  
그 중 미국 주식 845억달러(약 117조원)...2019년 말 84억 달러 비해 10배  
급증

ISA(개인종합자산관리계좌) 내 해외ETF 비율, 국내ETF를 처음 넘어서  
'중개형 ISA' 해외 ETF 비율 23년말 4.3% -> 4월 말 19.7%  
국내 ETF 비율 15.5% -> 7.3%

국민연금 기금운용위원회 국내주식 목표 비율 올해 15.4%에서 내년 14.9%  
로 낮출 계획  
국내 채권 목표 비율도 29.4%에서 26.5%로  
비율 축소로 줄어드는 국내 주식·채권 투자 금액 37조4000억원  
해외주식 비율은 33%에서 35.9%로 늘려

이런 상황에서 금투세 시행은 불난 집에 기름 붓는 꼴  
해외 나간 기업 돌아오는 '유턴 기업'에게 세제 혜택 주듯이  
한국 떠나는 개미들에게 '보조금' 주면서 U턴 유도해야 할 판

#### ■ 세수 증가 효과? 글썸...

##### ◎ 금융투자소득세 도입시 세수 약 1.7조원 순증 예상

2014~2017년 평균 전체 주식투자자 중 2%인 약 9만명(현재 기준 약1%)  
(기본공제 5,000만원, 거래세율 0.15% 적용)  
2021/9/28 국회예산정책처 예산정책연구 10권3호  
신우리 한국여성정책연구원 부연구위원  
'금융투자소득세 도입의 세수효과' 보고서

##### ◎ 절세 방법으로 세수 확보 어려워질 수도

해외증시로 이탈  
매년말 +/- 5,000만원 맞춰서 이익실현 (증시 왜곡현상 유발)  
가족간 증여로 기본공제 확대...4인가족 총 2억원까지

법인계좌로 투자 분산

=> 세수 확보도 못하고 시장만 망가뜨릴 가능성 매우 커

◎ **정작 초고액 투자자들이 혜택을?!**

사모펀드 수익금 현재는 '금융소득 종합과세'

고소득자일수록 고율 누진세 (예, 5억원 초과 42%)

금투세 시행시 : 금융소득종합과세 -> 금투세 분리과세

즉, 사모펀드 수익금 세율 42% -> 22% (과표 3억 초과시 27.5%)

오히려 직접투자 못하는 고위관료, 정치인에게 유리?

■ **국민의 복리효과 기회를 걸아차는 행정 편의주의**

◎ **1년에 2회, 6개월 단위 '원천징수'** (7월10일까지, 다음 해 1월10일까지)

상반기 수익 & 하반기 손실시

초과납부세액 정산해 '다음해'에 환급 받아야

즉, 행정편의 때문에 국민의 기회비용 발생...투자의 '복리효과' 상실

■ **서민의 성장 사다리 걷어차는 금투세**

◎ **주식투자, 기업 투자금 증대하는 수단이자 서민의 성장 사다리**

생산증대 효과 없는 부동산 투자보다 주식투자를 장려해야

◎ **금투세는 서민의 꿈 빼앗는 '사다리 걷어차기'**

사다리 상단에 오른 부자들이 한국증시를 떠나면 사다리 자체가 무너진다

이미 고액자산가뿐 아니라 일반 개미들도 국내주식 줄이고 해외주식으로

이동 중

자산운용사, 투자자문사까지 엑소더스 불보듯 뻔해

대한민국 = 인구 소멸 국가 + 자본 이탈 국가

◎ **가족이 주식투자자 100만원만 벌어도 인적공제 제외**

자녀의 앞날을 위해 주식 소액 증여, 어린이 펀드 가입해줬던 부모들 불안

불안

금투세는 부자증세라며 실제로는 가족이 100만원만 벌어도 서민 증세

■ **금투세 폐지는 너무나 당연한 것...폐지 빨리 결정해야**

◎ **안 그래도 어려운 3~4분기 증시...회피 물량 쏟아질 것**

한국사람은 매우 똑똑해 미리미리 대비한다.

이미 시작된 자본 엑소더스 더욱 심화될 것



세법개정안, 매년 예산안과 함께 12월 말판 가서야 국회 본회의 통과  
시장의 불확실성 증대...증시 불안은 고스란히 국민에게 피해

-끝-



[4만달러시대 도약, 4대 빅이슈 연속토론회 ①]

중산층 복원 : 중산층 '3대 독박과세' 정상화

<상속세·금투세·증부세>

## 바람직한 종합부동세제 개편방안

김 우 철

(서울시립대 세무학과 교수)



## 바람직한 종합부동산세제 개편 방향

서울시립대 세무학과

김 우철

### 요약

- '거래세 축소-보유세 확대'라는 부동산 세제의 큰 방향 하에서 보유세 정상화 취지에 맞게 종합부동산세제를 개편할 필요
- 그동안 종부세는 투기방지 수단으로 세부담 누진성이 과도하게 반복적으로 강화되면서 주택가격 안정화 효과 없이 징벌적 세금으로 남용된 문제가 심각
- 세원이 협소한 종부세 위주로 보유세 강화, 넓은 세원의 재산세 부담 낮음
- 보유세 형평성 기준은 다름 아닌 편익과세 원칙(주택 가격 아닌 보유 기준)
- 단일비례세율이 원칙, 이는 모든 나라에서 채택되고 있는 기본적 원칙임
- 따라서 현 종부세의 '전국합산 누진과세'는 예외적이고 변칙적인 보유세 과세 방식으로 폐기가 바람직
- '국세 종부세-지방세 재산세' 보유세 이원화는 기형적구조, 재산세로 일원화
- 종부세와 재산세의 다단계 누진 세율구조도 가능하다면 단일 세율화해야
- 다주택자 보유세 종과세는 경제적으로 득보다 실이 큰 정책으로 주의해야

## 1. 최근 제도변화와 문제 제기

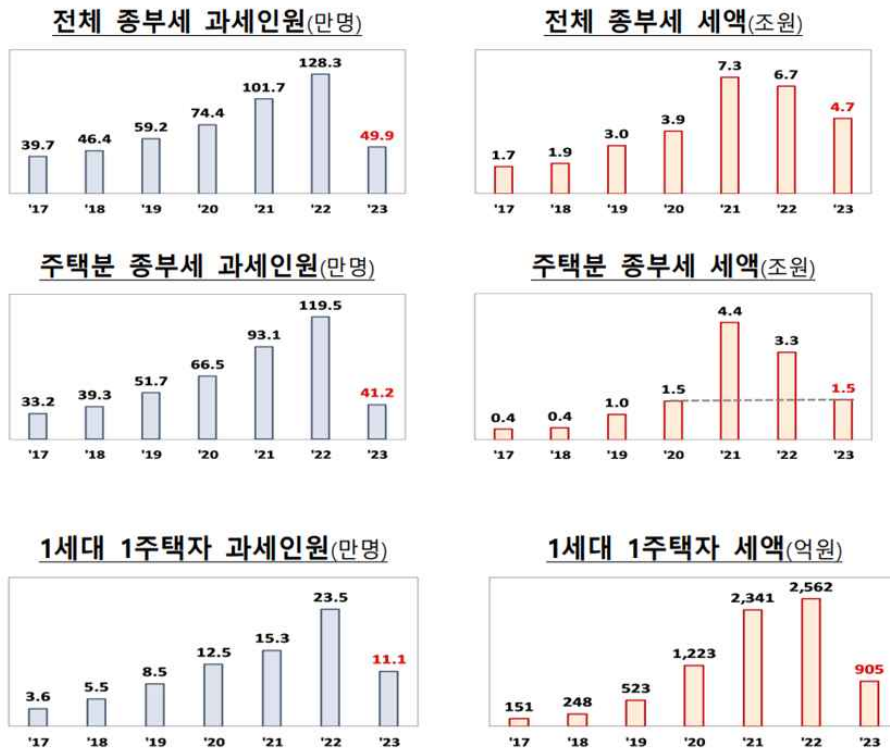
- 지난 정부에 의해 추진된 수차례의 부동산 시장 대책에 의해 종부세제가 크게 강화되면서, 세부담은 높은 수준으로 급상승
  - 급등한 집값을 세금으로 잡는다는 정부계획이 실효성 없는 대책으로 판명이 나고 중산층을 대상으로 한 징벌적인 과세에 불과하다는 점이 부각되면서, 부동산 세금 정책은 예정된 실패의 길을 걸었음
  
- 부동산세 정상화를 주요 대선 공약으로 내건 야당의 후보가 대통령으로 당선되면서, 종합부동산세제는 새로운 전기를 맞음
  - 공약을 실현하기 위한 첫 번째 조치로 현 정부는 집권과 동시에 기존 공정가액비율 100%를 60%로 인하하고, 일시적 2주택 보유자를 중과세에서 제외
  - 시행령 개정 사항을 통해 먼저 세부담을 일부라도 낮추고, 세율체계와 관련한 부분은 그해 가을 세법개정을 통해 추진한다는 계획으로 진행
  
- 야당과 협상 끝에 **'22년말 국회를 통과한 종부세법 개정**은 크게 3 가지로 구성
  - 서울은 종전 0.6~6%에서 0.5~5%로 일부 인하
  - 과표 역시 주택분 종부세 기본공제금액이 6억원에서 9억원으로 상향
  - 1세대 1주택자 공제는 11억원에서 12억원으로 올리는 방법으로 조정
  - 이외에 조정대상지역 2주택자 및 3주택자에 대한 중과세는 폐지
  - 또한 종부세 부담을 완화하기 위해 세법 개정 이외에도 공시가격을 평균 18.6% 인하하는 조치가 함께 이루어졌음
  
- 공정가액비율과 공시가격 인하, 그리고 서울과 공제기준 조정이 동시에 추진되면서 종부세 부담은 2023년부터 크게 완화되는 모습을 보임
  
- 지난 정부 급격한 공시가격 상향, 서울인상 및 다주택자 중과제도 도입 등으로 2017년 대비 2022년 종부세 과세인원과 세액이 각각 4배와 8배 급증(그림 1 참조)
  - 2022년 공동주택 공시가격이 17.2% 상승하였음에도 2022년 종부세액이 2021년 보다 감소한 것은 새 정부 들어 공정시장가액비율을 인하하고(100%→60%), 일시적 2주택을 중과세에서 제외한 것에 기인한다고 볼 수 있음

- 같은 기간 1세대 1주택자에 대한 세부담 역시 크게 늘어났는데, 2017년 대비 2022년 과세인원은 7배, 세액은 17배 증가한 수준에 있음
- 다만, 2022년 세액이 전년보다도 늘어났다는 점에서 정부의 1단계 조치가 1주택자 세부담 경감에는 도움이 되지 못했음을 보여줌

□ 1주택자를 포함한 전체 과세대상자를 위한 세부담 완화는 개정세법 시행 첫해인 2023년 중부세 부과분에서 본격적으로 나타났음

- 2023년의 경우 종합부동산세는 총 49.9만명에게 4.7조원이 부과 고지되었고, 이 중 주택분 종합부동산세 과세인원은 41.2만명, 세액은 1.5조원
- 종합부동산세 과세인원과 세액 모두 전년 대비 대폭 감소하였고, 특히, 2023년 주택분 종합부동산세액이 2020년 수준(1.5조원)으로 환원
- 기존에 크게 늘어난 중부세 부담을 새 정부에서 2020년 수준으로 되돌려놓겠다는 대선 당시 공약이 거의 지켜진 셈이라 볼 수 있는 대목

<그림 1> 중부세 과세 현황



주: 2023년 중부세 고지 보도자료, 기획재정부, 2023.11.29.

- 세부담이 줄고 마침 집값도 하강곡선을 그리면서, 종부세는 서서히 관심 밖으로 사라져 가는 가운데, 잠잠해진 종부세 문제가 다시 세간의 입에 오르게 만든 건 다름 아닌 야당 원내대표의 1주택자 종부세 제외 검토 발언이었음
  - 그간 종부세 강화 일변도의 야당 입장과 배치되는 것이라는 점에서 관심을 끌기에 충분했음
  - 새로운 국회 출범과 함께 변화된 야당의 모습을 보여주려는 것 아닌가 하는 성급한 기대감마저 들게 할 정도
  - 여기에 더해, 종부세 위헌심사가 기각된 직후 대통령실과 여당이 아예 종부세 자체를 폐지하는 방안까지 검토하겠다고 나섬에 따라, 종부세 개편은 이제 22대 국회가 우선적으로 처리해야 할 중요한 정치적 의제로 부상하게 되었음
  - 여야가 모처럼 함께 제도 변화의 필요성을 외치며 선의의 정책경쟁을 벌이는 현재의 상황을 반기면서, 종부세 개편 과정에서 유념해야 할 중요한 사항에 대해 살펴보고자 함

## 2. 부동산 세제의 원칙과 정책방향

- 종부세 제도 개편을 새로운 논의에서는 **단편적인 세부담 완화에 치중하기보다는 부동산 세제의 원칙을 확립하고 합리적인 과세체계를 도출해야 함**
- 과거 투기방지 수단으로 남용되는 과정에서 크게 **훼손된 부동산 세제의 효율성과 형평성 원칙을 재정립하는 것이 가장 중요**
  - 먼저, 자유로운 거래를 제약하는 비효율성이 큰 거래세는 **축소·폐지**하고, 형평화 효과가 인정되는 **보유세를 정상화**하는 정책방향을 재천명하는 것이 필요
  - 보유세 정상화를 위해서는 **주택이나 건물보다는 미개발 토지를 위주로 과세**하는 것이 효율성 측면에서 이상적
  - **형평성 차원에서는 편익과세라는 재산과세 고유의 원칙을 달성하기 위해 현재의 지나치게 누진적인 세율체계를 단일비례세 형태로 전환**하는 것이 바람직함
    - 이 때 단일세율 수준은 현재의 낮은 재산세율과 높은 종부세율 수준의 중간 정도가 적절하며, 국세와 지방세로 이원화된 보유세 구조는 재산세 단일 체계로 통합하는 것이 합리적임



- 자산불평등 문제가 심각하고 이를 자산과세를 통해 조정하고자 한다면, 고가주택이나 다주택자를 위주로 과세하는 종부세가 아닌 금융자산과 부동산 자산을 포괄하는 순자산에 대해 세금을 매기는 부유세가 적어도 개념적으로는 타당함
  - 다만, 다른 나라의 실패 경험에서 알 수 있듯이, 부유세 도입은 자산양극화를 해소하지도 못하고 여러 부작용만 양산한 바 있어, 경계하지 않으면 안 됨
  
- 주거 필수재인 주택에 대해서는 효율성과 형평성 원칙 이외에 주거안정화 차원의 특별한 정책적 고려가 요구됨
  - 실거주 목적의 가족주택은 보유세 부담이 시장상황에 따라 크게 변동하지 않도록 만드는 보완 장치를 설계하고, 보유기간 동안 늘어난 재산 가치에 대해서는 주택의 '최종' 매각 단계에서 양도소득세를 통해 과세하는 방안에 대해 검토할 필요가 있음
  
- 다주택자에 대해서도 정상 수준의 보유세가 부과되어야 하며, 소득수준에 비례하여 임대소득과 양도소득에 적절히 과세하는 방식이 보다 합리적임
  - 과거와 같이, 납세자를 징벌적으로 과세하는 그릇된 정책은 반복되지 않아야 하며, 특정 지역 주택의 집중 소유는 세금이 아닌 부동산 시장 공정거래 차원에서 통제하는 것이 합당한 선택임
  - 세금을 통해 투기적 수요를 통제하고픈 유혹을 받기 쉬우나, 현실적으로 이는 한계가 명확함
    - 현실에서 실수요와 가수요, 투기와 투자 간 구분은 명확하지 않음
    - 실수요자도 투자 또는 투기적 동기 주택구입에 언제든지 나설 수 있기 때문
    - 주택가격 급등기에 발생하게 마련인 시세차익 일부를 세금을 통해 흡수한다 해도, 경제적 이익 자체가 사라지지 않는 것은 아니기에 세금을 통해 수요를 억제하는 것은 실효성이 높은 방법이 아님
    - 경제적 특성 상 투기수요는 세금이 아닌 충분한 공급에 의해서만 해소 가능하다는 점 인식하고, 선불리 세금부터 올리는 정책 오류 범해서는 안 됨
  - 보유 주택 수에 따른 단순 중과세 방식은 고가의 일주택(소위, 뚝뚝한 한 채) 증가 현상에서 보듯이, 집값 안정화라는 성과는 얻지 못한 채 선의의 피해자들을 양산하여 조세저항과 불만의 빌미만 줄 수 있음

- 부동산 시장 안정화가 세금의 제일 목표가 될 수는 없으며, 이를 명분으로 부동산에 대해 비정상적인 수준의 과도한 세금을 부과하는 것은 합리화될 수 없다는 점을 인식해야 함
  - 공동체 편익 제공을 위한 재원조달이라는 조세 본연의 목적을 벗어나 부동산 대책의 하위수단으로 전락하는 과정에서 왜곡되고 복잡해진 과세체계를 이와 같은 일반원칙과 정책방향에 따라 합리적이고 단순하게 개편해가는 것이 새 국회에 부여된 임무라 생각

### 3. 보유세 개선 방향

- 자가보유율이 57.5%에 이르는 우리나라의 경우 전국 과반의 가구에 주택보유세가 과세되는데, 재산세가 모든 주택에 부과되는 것과 달리, 종합부동산세는 일부의 고가주택에 대해서만 적용됨
- 세부담이 상대적으로 높은 종부세의 문제 중 하나는 주택가격 상승으로 제도 도입 당시에 비해 종부세 대상자가 빠르게 증가하고 있다는 점임
  - 예를 들어, 서울시 종부세 대상자는 2018년 23만 명에서 2022년 59만 명으로 4년만에 2.5 가까이 빠르게 늘어나, 서울시 전체 세대의 약 13%가 종부세를 부담하는 실정
  - 당초 소수의 고가주택을 대상을 목표로 부과된 세금이 이제는 명실상부한 중산층의 세금으로 변화한 것
  - 종부세 성격을 부동산 부유세로 한정하기 위해 자가거주 1주택 중산층은 종부세 대상에서 제외하는 방안을 검토하겠다는 야당의 최근 입장 변화는 이 같은 정치적 고려에서 나왔다고 볼 수 있음
- 종부세 세율 수준이 매우 높다는 것 또한 간과할 수 없는 문제
  - 새 정부 들어 전체적인 세금 부담은 크게 완화된 것이 사실이나, **임시적인 방법을 활용하여 세금을 경감했다는 한계가 있음**
  - 종부세 세율체계에 대한 제대로 된 개편 없이, 시행령 상 조항인 공정가액비율을 크게 낮추고 공시가격을 인위적으로 인하함으로써, 3년 전 세부담 수준

- 으로 돌아간 것뿐임
  - 추후 주택가격이 다시 급등하거나 정권이 바뀌면, 이 같은 임시적 조치의 결과나 내용은 언제든 반전될 여지를 남겨둔 것임
  - 정책주체의 신념이나 선택에 따라 과거 실패가 되풀이 되는 일을 방지하려면, 차제에 세율체계를 포함한 조세제도에 대한 근본적인 개편이 이루어져야 함
- 현재 우리나라 종부세가 안고 있는 문제에 대한 해법은 보유세의 과세 근거라 할 수 있는 편익과세 원칙을 어떠한 방법으로 온전히 구현해낼 것인가에 달려있음
- 지역 공공재나 공공서비스 제공으로부터 나오는 편익이 주거 여건을 개선시키고 지역 내 부동산 가치도 상승시키기에, 편익의 주된 수혜자에 해당하는 부동산 보유자가 재정비용을 담당하는 것이 타당하다는 것이 재산과세 기본논거
  - 이러한 맥락에서 보유세는 고가주택 여부가 아닌 주택보유 유무를 기준으로 과세되는 것이 보편적
  - 중저가주택이나 고가주택 모두 동일하게 재산 가치에 비례하여 편익을 얻기에 세금도 그에 비례하여 내는 것이 형평하다는 것이 편익원칙의 핵심
  - 국제적으로 재산세가 보유주택의 수나 보유주택 가액에 관계없이 단일세율 체계로 과세되는 이유이기도 함
- 우리나라에서처럼 세원이 넓은 재산세 부담은 계속 낮은 수준에 묶어둔 채 고가주택이나 다주택자와 같은 협소한 세원에 대해 비례원칙을 벗어난 높은 수준의 종부세 부담을 지우는 것은 보유세 정상화와는 거리가 멀
- 소수 계층에 세부담이 집중된 편향된 방식의 종부세로는 보유세 정상화를 이룰 수 없다는 뜻임
  - 따라서 누진적인 재산세와 종부세 세율체계를 단일비례세에 가깝게 개편하고, 최종적으로는 국세인 종부세를 지방세인 재산세에 흡수 통합하는 보편적 방식의 보유세 개편을 정책의 기본방향으로 삼아야 함
- 우리나라 주택보유자의 담세력을 고려할 때, GDP 대비 보유세 비중은 OECD 평균 수준인 1% 내외로 유지하는 것이 적절해 보임
- 현재의 보유세 부담이 이미 이러한 수준에 와있음을 고려할 때, 세수중립적인

보유세 개편이 바람직하며, 통합 재산세의 단일세율 수준은 현재의 재산세와 종부세 실효세율의 중간 이하가 적정해 보임

- 신규 및 재고주택 임대시장을 구성하는 다주택자에 대해 비정상적인 고율의 보유세를 부과하는 것은 민간에 의한 임대주택 공급을 저해하는 것으로 부작용이 적지 않음
  - 국제적으로 보편화된 단일비례세 방식의 재산세 개편은 다주택자에 대한 차별적 과세를 원천적으로 배제하기에, 임대시장 공급 왜곡 문제는 발생하지 않음
  - 보유세 중과 문제로 인해 수도권 특정 지역의 고가 주택을 경쟁적으로 매입하는 현상을 완화하는 효과도 있음
  
- 다주택자 보유세 중과세가 세후투자수익을 감소시켜 투기수요를 억제하고 주택가격 안정화에 도움이 된다는 주장이 있으나, 이는 우리나라 주택시장 현실을 단순하게 해석하는 문제가 있음
  - 입지가 양호한 서울 주요지역 주택 소유자는 보유세를 크게 인상해도 주택을 잘 팔지 않음
  - 이들 주택의 공급은 단기적으로 고정되어 있어, 상시적인 초과수요가 존재하고, 주택보유자들은 사실상 독점기업과 같은 지위를 누리게 됨
  - 임대료 수준을 결정할 수 있는 독점력은 정부가 인상한 보유세를 주택임대인이 임차인에게 전가하는 것을 용이하게 만들어 줌
  - 보유세 인상이 조세의 자본화를 통해 주택가격 하락으로 연결될 가능성은 결국 비수도권의 경쟁적인 주택시장에서나 기대할 수 있는 것임
  - 보유세로 투기를 효과적으로 방지할 수 있다는 생각은 적어도 수도권 특정지역에서는 거의 작동하지 않는 비현실적 판단에 불과함
  - 투기수요 억제를 위한 실효적인 대응은 세금이 아닌 공급대책에서 찾아야 함
  
- 주거필수재라 할 수 있는 실거주용 가족주택(family home)에 대한 보유세는 특별한 정책적 관심이 요구됨
  - 동일한 주택에 장기간 거주하는 동안 시장상황으로 주택가격이 급등하여 보유세 부담이 가파르게 인상됨으로써, 1주택 보유자임에도 부족한 소득으로 높은

- 세금을 감당해야 하는 불합리한 상황이 발생하지 않도록 배려해야 함
- 현 중부세제에서 1세대 1주택자에 상대적으로 높은 공제기준을 적용하고 장기 보유 및 고령자 세액공제를 제공해주는 방안은 통합재산세에서도 계속 유지될 필요가 있음
  - 이러한 경감책에도 보유세 부담을 감당할 수 없는 가구에 대해서는 한 가지 대안으로 일정 소득수준 이하의 1주택자에 대해 세금납부를 상당기간 연기해주는 미국의 과세이연 사례를 활용할 필요가 있음
    - 미국 캘리포니아에서는 재산세를 매년 납부하는 대신 주택 처분 또는 사망 시에 그간 이연된 재산세를 일시에 납부하는 것을 제도적으로 허용하고 있음
- 재산세 이연제도가 서민이나 고령층에 유용하다면, 일반적인 중산층 1주택 자가 거주자 세부담 경감을 위해서는 보유세 기준을 취득가 기준으로 산정하는 것도 타당한 대안이 될 수 있음
- 미국 캘리포니아주는 취득 당시 주택가격에 2% 이내 물가수준을 반영한 값을 재산세 과표 상한으로 규제하고 있음
  - 물가연동제 방식의 과표조정은 주택 경기상황과 무관하게 세부담을 안정적으로 유지하게 함으로써 보유세 폭탄 문제에서 자유롭게 해줌
  - 1주택자들은 주택가격이 급등하더라도 시세차익을 얻기 위해 잦은 매매에 나서는데 대신, 한 주택에 장기간 거주하는 경향이 강해. 이 같은 방식은 실수요자를 대상으로 세부담 경감효과를 극대화하는 장점이 있음
  - 주택가격 급등이 납세자 의지와는 무관하다는 점을 고려할 때, 주택 취득가격과 물가연동제 방식에 기초해 보유세 과표를 산정하는 방법은 자연스럽게 장기거주에 대한 유인을 제공하고, 고령 은퇴자의 세부담을 크게 낮추는 긍정적인 효과도 있기에, 우리나라에서도 1주택자에 한해 적용 여부를 검토할 만함