종합부동산세제 및 배우자 증여재산공제의 변화가 부동산 증여에 미친 영향

Impact on Real-Estate Gift Transactions of Comprehensive Real-Estate-Holding Tax and the Changes in the Deductible Ceiling for Spouse Gift Taxes

2008년 7월

(제1저자) 정운오*(Woon-Oh Jung)
(교신저자) 박성욱**(Sung-ook Park)
(제2저자) 이성실***(Sung-Sil Lee)

* 서울대학교 경영대학 교수 Professor, Graduate School of Business, Seoul National University, Seoul, Korea (E-mail: wjung@snu.ac.kr, Phone: 02-880-5764)
**서울대학교 경영대학 박사과정 Ph. D. Candidate, College of Business Administration, Seoul National University, Seoul, Korea (E-mail: lacan21@snu.ac.kr, Phone: 010-3358-4485)
***Ohio State University 경영대학 석사과정

본 연구는 서울대학교 경영연구소의 연구비 지원에 의해 수행되었음. 본 연구를 위한 자료 수집에 도움을 준 전병욱 사무관과 법원행정처 담당자에게 깊은 감사를 드린다.

종합부동산세제 및 배우자 증여재산공제의 변화가 부동산 증여에 미친 영향

Impact on Real-Estate Gift Transactions of Comprehensive Real-Estate-Holding Tax and the Changes in the Deductible Ceiling for Spouse Gift Taxes

<요 약>

최근 부동산 보유세와 양도소득세 부담이 급증하였다. 이러한 시점에 본 연구는 부동산 보유세와 양도소득세의 증가가 증여에 미치는 영향을 실증적으로 살펴보았다. 부동산 세부담이 증가하면서 이에 대한 절세 전략으로써 증여에 대한 관심은 높아지고 있지만 실제로 증여가 증가하였는지에 대한 연구는 이루어진 바가 없다. 본 연구에서는 2001년 8월부터 2008년 4월까지의 월별증여등기건수를 통해 증여의 변화를 살펴보았으며 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 종합부동산세의 최초 시행을 앞두고 수도권뿐만 아니라 비수도권 소재 부동산 증여가 유의적으로 증가하였다. 이는 2005년 종합부동산세제가 최초 시행되기 직전에 부동산 과다보유자들이 증여를 통해 조세부담을 줄였을 가능성을 보여준다. 둘째, 배우자 증여재산공제한도가 5억원에서 3억원으로 축소되기 직전 증여가 증가할 것으로 예상하였으나, 이러한 예상은 실증적으로 입증되지는 않았다. 이는 배우자 증여재산공제한도의 축소가 시행되었던 2002년에는 아직 종합부동산세나 다주택자 양도소득세 중과규정이 도입되기 이전이라서 부동산증여의 절세효과가 그리 크지 않았기 때문인 것으로 추측된다. 하지만, 2008년 배우자 증여재산공제한도가 3억원에서 6억원으로 확대된 이후에는 비수도권 소재 부동산 증여가 유의적으로 증가한 것이 관찰되었다. 이와 같이 비수도권 소재 부동산의 증여만 유의적으로 증가한 이유는 수도권과는 달리 비수도권 주택의 공시가격은 대부분 6억원 이하라 증여세 부담 없이도 배우자에게 증여가 가능하기 때문인 것으로 판단된다. 셋째, 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득세 중과규정이 시행되기 직전에는 수도권 소재 부동산 증여가 증가한 결과를 얻었다. 이는 1세대 3주택의 대부분이 수도권에 집중되어 있기 때문인 것으로 추측된다. 이와 같은 본 연구의 실증결과는 세제당국에게 유익한 정책적 시사점을 제공할 것으로 기대한다.

<주제어> 증여, 절세, 양도소득세, 종합부동산세

Ⅰ. 서론

본 연구의 목적은 최근 급증한 부동산 보유세와 양도소득세에 대처하는 절세전략으로서의 증여를 검토하고, 부동산 관련 조세부담의 증가가 실제로 부동산 증여건수의 증가를 유발하였는지 실증적으로 조사하는 데에 있다. 주지하듯, 2000년대 들어서 부동산 시장이 과열되었고, 참여정부는 이를 안정시키기 위해 다양한 조세정책을 도입함으로써 부동산 보유세와 양도소득세가 2000년 이후 급격히 증가하였다. 이러한 세부담의 증가에 대응하기 위하여 다양한 절세전략들이 제시되었는데, 그 대표적인 것 중 하나가 증여다. 사실 학계나[1] 언론매체에서 절세전략으로서의 증여가 자주 소개되어 왔으나, 저자들이 아는 한, 부동산 보유세와 양도소득세의 높은 부담을 회피하기 위해 실제로 납세자들이 증여를 실시하고 있는지 학술적으로 조사한 실증연구는 아직 없다. 다만 증여세 또는 상속세의 부담을 줄이기 위한 납세자의 최적의사결정에 관한 연구들이 있을 뿐이다.[2] 따라서 본 연구는 참여정부의 부동산 세제개혁이 증여에 미친 효과를 살펴봄으로써 부동산 거래 전반에 미친 영향을 가늠해 볼 수 있다는 측면에서, 그리고 학계와 실무계에서 논의되어 온 절세수단으로서의 증여를 실증적으로 검증하였다는 측면에서 공헌점을 찾을 수 있다.

2005년 처음 시행된 종합부동산세제는 시행 첫해에 인별(人別)로 과세됨에 따라 부동산 과다 보유자가 가족간 증여를 통해 종합부동산세 대상에서 제외되거나 그 부담을 감소시킬 수 있었다.[3] 그 당시의 과세기준에 따르면, 전국적으로 소유한 부동산을 개인별로 합산한 공시가격이 일정금액을 (예: 주택의 경우 9억원) 초과하는 경우에는 초과액에 대해 누진세율이 적용되어 종합부동산세가 부과되었다. 결과적으로, 개인별 합산 소유부동산의 공시가격이 일정금액 이하라면 종합부동산세 과세대상에서 제외되므로, 해당 일정금액을 초과하여 다수의 부동산을 소유하고 있는 사람이 배우자나 다른 가족에게 부동산의 일부를 증여하게 되면 종합부동산세가 면제되거나, 아니면 낮은 누진세율을 적용받게 되어 종합부동산세를 절감할 수 있다.

또한 증여는 양도소득세의 부담을 줄이는 데에도 효과가 있다. 수증자가 부동산을 증여받고 5년 이상 보유한 후 이를 양도하게 되면, 증여자가 기존에 취득했을 때의 취득원가는 소멸하고 증여시점의 부동산 가액이 새로운 취득원가가 되므로, 부동산 가격이 상승하는 상황에서는 양도차익이 감소하고, 양도소득세도 아울러 감소한다. 증여의 이러한 양도소득세 감소효과는 다주택자에 대한 양도소득세율이 급증하면서 더욱 큰 효과를 발휘하게 되었다. 즉, 2004년 1월 1일부터는 1세대 3주택 이상의 양도차익에 대해서는 60%의 중과세율이 적용되었고, 2007년 1월 1일부터는 1세대 2주택에 대해서도 50%의 높은 세율이 적용됨에 따라 증여의 양도소득세 절감효과는 더욱 주목받게 되었다.

---

1) 이준규·김갑순(2005) 등.

2) 이준규 (1996)는 간단한 이론적 분석을 통해 증여공제와 상속공제의 현재가치를 비교하고, 증여공제의 현재가치가 더 클 때는 증여가 유리하나 반대의 경우에는 상속이 상대적으로 유리하다는 것을 보여주었다. 박용일 (1999)은 증여공제가 클수록 증여는 증가하지만, 누적합산대상 증여가 늘어나면 감소한다는 단순한 가설을 연도별 통계자료를 이용하여 검증하였다. 또 Seagle과 Petri(1977)는 부(wealth)의 세대간 이전시 조세부담을 최소화할 수 있는 증여와 상속의 최적 결합이 존재함을 이론적으로 보여주었다.

3) 이후 2005년 8월 31일, 소위 8.31조치를 통해 종합부동산세가 세대별 과세로 전환됨에 따라 동 세대 구성원간에 발생하는 증여는 더 이상 종합부동산세에 영향을 주지 못한다.

이와 같이 증여는 종합부동산세나 양도소득세를 절감할 수 있는 방안이 되지만, 실제 증여를 시행하려면 그에 따르는 세금비용도 고려해야 한다. 이러한 세금비용으로는 먼저 증여세가 있으며, 수증자의 부동산 취득과 등록에 따른 취득세와 등록세가[4] 추가적인 비용으로 발생한다. 그러나 증여세의 산정에 있어서, 증여재산의 일정금액까지는 비과세되는데 (이를 증여재산공제라고 부름), 이러한 증여재산공제로 인해 증여에 수반하는 세금비용은 현저히 경감된다. 사실 2008년 1월 1일부터는 배우자 간 증여의 경우 증여재산공제 범위가 종전의 3억원에서 6억원으로 확대됨에 따라 부부간 증여의 경우 증여세 부담이 크게 줄었다. 요약하면, 증여는 종합부동산세와 양도소득세를 감소시키는 효과를 갖는 반면, 동시에 증여세 및 취득세와 등록세라는 거래비용을 발생시킨다. 따라서 합리적인 납세자들이 실제 증여 의사결정을 내릴 때는 절감되는 종합부동산세나 양도소득세의 크기와 증여세, 취득세 및 등록세의 크기를 비교하여 결정할 것이다.

본 연구는 종합부동산세제의 도입과 배우자간 증여재산공제한도의 변화가 증여거래에 어떤 영향을 미쳤는지에 초점을 맞추어 분석한다. 구체적으로는, 종합부동산세제의 도입이 부동산 증여를 촉진하였는지 여부를 살펴보고, 이어서 배우자간 증여재산공제한도가 축소되기 직전(2002년)과 확대된 직후(2008년)에 증여가 유의적으로 증가하였는지 각각 조사한다. 한편, 본 연구는 다주택소유자에 대한 양도소득세 중과규정 도입이 증여에 미친 영향도 조사하였지만, 추후 제 2장에서 상세히 설명할 실증방법론 상의 문제 때문에 주요한 실증결과로 제시하지는 않는다.

본 연구에 사용된 실증자료는 2001년 8월부터 2008년 4월까지의 월별 증여등기건수이다. 본 자료는 정보공개청구를 통해 법원행정처로부터 입수하였으며, 전체 증여등기건수를 수도권 및 비수도권 소재 재산에 대한 증여등기건수로 나뉘어져 있다. 부동산을 증여하게 되면 반드시 증여 등기를 하도록 되어 있으므로 증여 등기건수는 현실적으로 획득할 수 있는 자료 중 증여횟수의 증감을 관찰하기에 가장 적절한 자료라고 할 수 있다.

본 연구의 주요결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 종합부동산세제의 최초 시행을 앞두고 수도권과 비수도권 소재 부동산에 대한 증여가 모두 유의적으로 증가한 것이 관찰되었다. 이는 증여를 통해 종합부동산세를 회피하거나 절감했을 가능성을 강하게 시사한다. 둘째, 배우자 증여재산공제한도가 축소되기 직전에는 증여건수가 증가할 것으로 예상하였으나 유의적인 결과를 얻지는 못하였다. 이는 증여재산공제한도 축소 당시인 2002년에는 종합부동산세제나 다주택자 양도소득세 중과규정이 도입되기 전이라 부동산증여의 절세효과가 그리 크지 않았기 때문인 것으로 판단된다. 하지만, 2008년에 도입된 증여재산공제한도의 확대는 비수도권 소재 부동산 증여의 증가에 유의적인 영향을 미쳤다. 이는 종합부동산세제나 다주택자 양도소득세 중과규정이 도입된 이후이기 때문으로 추측된다. 한편, 증여재산공제한도 확대 이후 비수도권 소재 부동산의 증여는 증가하였으나 수도권은 큰 영향을 받지 않았는데, 이는 수도권과 비수도권의 주택가격 차이와 관계가 있을 것으로 추정된다. 즉 수도권에는 증여재산공제한도인 6억원을 넘는 주택이 많지만, 비수도권 소재 주택은 상당수가 6억원 이하다. 따라서 비수도권에서는 증여세 부담 없이 주택 전체를 증여하는 것이 가능하지만 수도권에서는 증여세를 부담해야 한다. 이러한 증여세 부담이 수도권 소재 부동산의 증여를 제한한 것으로 보인다. 셋째, 2004년부터 시행된 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득

4) 취득세는 취득가액의 2%이며, 이 취득세에 대해서는 10%의 농어촌특별세가 부가된다. 따라서 실질 취득세는 취득가액의 2.2%인 셈이다. 또 등록세는 취득가액의 1.5%이며, 여기에 20%의 지방교육세가 부가되므로, 실질 등록세는 1.8%다. 따라서 취득세와 등록세 부담을 합하면 취득가액의 4%에 달한다.

세 중과규정은 주로 수도권 소재 부동산의 증여에만 영향을 미쳤고, 비수도권 증여의 증가에는 유의적인 영향을 미치지 못하였다. 이러한 결과는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 대부분이 수도권에 집중되어 있을 가능성을 시사한다. 그러나 1세대 3주택 이상 중과규정의 이러한 영향은 추후 설명할 실증방법론상의 문제로 인해 그 해석상 주의를 요한다. 이하 본 연구의 구성은 다음과 같다. 먼저 제Ⅱ장에서는 본 연구의 핵심이 되는 세제의 제도적 배경을 상세히 검토한다. 다음 제Ⅲ장에서는 실증분석에 사용할 표본과 연구모형에 대해 설명하고, 제Ⅳ장에서는 실증결과와 그 해석을 제시한다. 마지막으로 제Ⅴ장은 본 연구의 결과를 요약하고 한계점을 논한다.

Ⅱ. 제도적 배경

본 장에서는 본 연구의 대상이 되는 부동산관련 세법규정을 살펴본다. 종합부동산세제는 최근에 신설된 제도이므로 먼저 검토하고, 이어서 관련 증여세제와 양도소득세제를 검토한다. 각 세제에 대한 검토 이후에는 주요 실증분석 내용을 제시한다.

1. 종합부동산세제

2003년 9월 1일 참여정부는 부동산 시장 안정을 위하여 2006년 1월 1일부터 종합부동산세제를 시행할 것을 예고하였고, 두 달 뒤인 10월 29일에는 동 세제의 시행을 1년 앞당겨 2005년 1월 1일부터 실시할 것을 발표하였다. 발표 직후 종합부동산세제에 대해 정치권에서 많은 반론이 일었으나, 동년 11월 4일에는 구체적인 세제의 내용이 확정 발표되었다. 그 당시 발표된 종합부동산세제의 주요 내용을 살펴보면, 부동산을 주택과 토지로 나누어 과세하되, 주택의 경우는 인별 합산 공시가격이 9억원을 초과하는 경우 해당 초과액에 대해 누진세율이 적용되었고[5], 토지의 경우는 종합합산과세대상 토지와 별도합산과세대상 토지로 나누어, 전자의 경우는 인별 합산 공시가격이 6억원을 초과할 때, 그리고 후자의 경우는 인별 합산 공시가격이 40억원을 초과할 때, 해당 초과분에 대해 각각 누진세율이 적용되었다.[6]

이와 같이 종합부동산세가 개인별 소유 부동산의 합산 가액에 대하여 부과되었기 때문에 부동산을 과다하게 보유한 자가 보유부동산의 일부를 가족에게 증여한다면, 부과 대상에서 제외되거나 세부담이 감소하는 효과를 얻을 수 있다. 예를 들어, 세대가 소유하고 있는 여러 주택의 공시가격이 총 18억원이고, 이를 부부 중 어느 한쪽이 모두 소유하고 있다면 이 세대는 종합부동산세 부과대상이 된다. 반면, 이 중 9억원을 배우자에게 증여한다면 부부 각자 소유 주택을 합산한 공시가격이 각각 9억원이 되므로 종합부동산세를 회피할 수 있게 된다.

그러나 이후 2005년 8월 31일에는 소위 8.31 부동산 대책이 발표되면서 종전에 개인별로 적용되던 종합부동산세가 세대별로 합산된 부동산 가액에 적용되도록 개정되었다. 종합부동

5) 이 초과액이 종합부동산세의 과세표준이며, 이 과세표준이 5.5억원 이하면 1%, 45.5억원 이하면 2%, 그리고 그 이상이면 3%가 적용되었다. 이후 2005년 8.31 부동산 대책으로 과세표준 구간과 적용세율이 바뀌었다.

6) 역시 이 초과액이 과세표준인데, 종합합산과세대상 토지의 경우 과세표준 7억원 이하는 1%, 47억원 이하는 2%, 47억원 초과에 대해서는 4%가 적용되었고, 별도합산과세대상 토지의 경우는 과세표준 80억원 이하 0.6%, 480억원 이하 1%, 480억원 초과에 대해서는 1.6%가 적용되었다. 마찬가지로, 2005년 8.31 부동산 대책 이후 과세표준 구간과 적용세율이 바뀌었다.

산세가 개인별 과세에서 세대별 과세로 전환됨에 따라 배우자간 증여를 통해 종합부동산세를 줄이는 것은 더 이상 가능하지 않게 되었다.[7] 한편, 과다 보유 부동산의 일부를 별도 세대를 구성한 자녀에게 증여함으로써 종합부동산세를 회피하거나 절감할 수 있는 길은 여전히 열려 있다. 그러나 자녀에게 증여하는 경우 증여재산공제액은 3,000만원에 불과하여 대부분의 경우 증여세 부담이 종합부동산세 절감액을 크게 능가하므로 자녀에게 증여하는 것은 일반적으로 유효한 절세수단이 되지 못한다. 이런 이유로 본 연구는 배우자간 증여에 초점을 맞추어 분석한다.

위에서 검토한 바에 따르면, 증여가 종합부동산세를 회피할 수 있는 수단으로 사용될 수 있었던 기간은 2005년 한 해로 국한된다. 종합부동산세는 6월 1일을 기준으로 부과되므로 증여를 통해 종합부동산세를 회피하려는 납세자는 그 이전에 증여를 실시하였을 것으로 예상된다. 좀더 구체적으로는, 종합부동산세제가 확정 발표된 것이 2004년 11월이므로, 본 연구에서는 2004년 12월부터 2005년 5월까지의 6개월 기간에 증여건수가 유의적으로 증가하였는지 여부를 조사한다.

2. 증여세제

통상적으로 증여세액은 증여재산가액에서[8] 증여재산공제 등의 공제액을 차감하여 과세표준을 산정하고, 이에 세율을 곱하여 산출한다. 과세표준에 적용되는 증여세율은 최저 10%, 최고 50%이고, 5단계 초과누진구조로 되어 있다 (상속증여법 제26조).[9] 여기서 증여재산공제란 수증자가 친족으로부터 증여를 받을 때 비과세되는 한도금액을 말하는데, 2000년대 들어서 직계존비속과 기타 친족으로부터 증여받는 경우의 공제금액은 변동이 없었던 반면, 배우자간 증여재산공제는 두 차례의 큰 변화가 있었다 (<표 1> 참조).

<표 1> 2000년대 증여재산공제의 변동

공제구분	증여자	공제액		
		2002. 12. 31. 이전	2003.1.1 ~ 2007.12.31	2008. 1. 1.이후
증여재산공제 (친족공제)	배우자	5억원	3억원	6억원
	직계존비속	3,000만원 (수증자가 미성년자인 경우 1,500만원)		
	기타 친족	500만원		

먼저 2003년 1월 1일부터 배우자간 증여재산공제가 종전의 5억원에서 3억원으로 축소되었는데, 이는 이자, 배당, 부동산임대소득 등의 자산소득에 대한 부부합산과세가 위헌이라는 판결이 2002년 8월에 내려짐에 따라 자산소득 합산대상 재산을 배우자에게 증여함으로써 소

7) 최근 2008년 4월 서울행정법원은 헌법재판소에 세대별 합산과세 방식의 위헌법률심판제청을 함으로써 자산에 대한 세금을 인별로 부과할 것인가 세대별로 부과할 것인가의 논쟁이 다시금 촉발되었다. 만약, 종합부동산세의 세대별 합산과세가 위헌 판결을 받게 된다면 배우자간 증여가 다시금 종합부동산세의 절감 수단으로 주목 받게 될 것이다.

8) 증여재산가액은 증여재산의 시가 (재무회계 용어로는 공정가치)를 의미하는데, 증여일 전후 3개월 이내에 유사한 재산이 매매된 사례가 있거나 감정평가액이 있다면 해당 매매가격이나 평가액을 시가로 간주한다. 만일 이러한 가액이 없다면, 세법에 규정된 가액이 증여재산가액이 된다.

9) 증여세율은 과세표준 1억원 이하 10%, 5억원 이하 20%, 10억원 이하 30%, 30억원 이하 40%, 30억원 초과50%가 적용된다.

득세를 경감하는 것을 방지하기 위해 참여정부가 취한 조치다. 그러나 5년 뒤인 2008년 1월 1일부터는 3억원의 증여재산공제를 6억원으로 상향조정하였는데, 이는 배우자의 재산형성 기여도, 이혼시 재산분할에 대한 증여세 비과세 규정과의 형평성 등을 감안하여 취해진 정책적 조치다. 서론에서 언급한 대로, 증여를 부동산 관련 세금의 절감수단으로 사용하기 위해서는 증여세 부담을 고려해야 하는데, 증여재산공제는 증여세 부담을 현저히 경감시켜 주기 때문에 <표 1>에 요약된 배우자간 증여재산공제의 증감은 증여에 큰 영향을 끼쳤을 것으로 예상된다. 따라서 본 연구는 2003년 1월 1일과 2008년 1월 1일을 기준으로 증여건수의 변동을 조사할 것이다. 구체적으로는, ① 배우자간 증여재산공제가 5억원에서 3억원으로 축소된다는 사실을 정부가 처음 발표한 시점이 2002년 9월 6일이고 축소된 세법규정이 최초 적용되는 시점이 2003년 1월 1일이므로, 2002년 9월부터 동년 12월까지 증여건수가 유의적으로 증가하였는지 살펴보고, ② 배우자간 증여재산공제가 3억원에서 6억원으로 확대된 세법규정이 최초 적용된 시점이 2008년 1월 1일이므로, 그 이후의 기간에 증여건수가 유의적으로 증가하였는지 조사한다.[10)]

3. 양도소득세제

기본적으로 부동산 양도소득세는 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 차감하여 계산한 양도차익에서 장기보유특별공제와 250만원의 기본공제액을 뺀 과세표준에 세율을 곱하여 계산한다. 참여정부는 전술한 종합부동산세의 신설 이외에도 주택시장의 안정을 위해 다주택 소유자에 대한 양도소득세 부담을 급격히 늘렸다. 먼저 2004년 1월 1일부터 1세대 3주택 이상의[11)] 주택에 대해서는 60%의 양도소득세율이 일률적으로 적용되고, 장기보유특별공제 혜택도 박탈하였다. 또 2007년 1월 1일부터는 1세대 2주택에 대해서도 50%의 양도소득세율을 일률적으로 적용하고, 아울러 장기보유특별공제 대상에서도 제외시켰다. 이와 같은 고세율이 적용되기 전에는 9%에서 36%까지의 낮은 양도소득세율이 적용되어 왔으므로 (<표 2> 참조), 다주택자에게 적용되는 양도소득세율의 급격한 상승과 장기보유 특별공제의 박탈은 해당 납세자의 양도소득세 부담을 가파르게 증가시켰다.[12)]

<표 2> 2000년대 양도소득세율의 변동

구분	양도소득세율		
	2003. 12. 31. 이전	2004.1.1 ~ 2006.12.31	2007. 1. 1. 이후
1세대 2주택	9%~36% 누진세율	9%~36% 누진세율	50% (신설)
1세대 3주택 이상		60% (신설)	60%

10) 참고로, 배우자간 증여재산공제가 6억으로 상향조정 되는 내용이 최초 발표된 시점은 2007년 8월 22일이다.

11) 수도권과 5대 광역시에 소재하는 주택이거나 그 밖의 지역 소재 주택으로서 기준시가가 3억원을 초과하는 주택만 보유주택수의 계산에 포함된다.

12) 한편, 적용세율의 인상과 장기보유특별공제의 배제 이외에도 실거래가를 기준으로 양도소득세를 부과함으로써 다주택 소유자의 양도소득세부담이 더욱 가중되었다. 2005년 말까지 양도소득세는 고가주택, 1년 미만 보유 부동산, 투기지역 부동산, 1세대 3주택과 같이 특별한 경우가 아니고서는 기준시가로 계산한 양도차익에 대해 부과되었다. 그러나 2005년 8월 31일 발표된 소위 8.31 부동산 대책은 양도소득세 과세를 기준시가에서 실거래가 기준으로 전환하였다. 구체적인 내용을 보면, 2006년 말까지는 1세대 2주택과 비사업용토지 (부재지주 농지, 임야, 목장용지 및 비사업용 나대지, 잡종지 등)에 대해서 먼저 실거래가로 과세를 하고, 2007년 1월 1일부터는 모든 부동산에 대해서 실거래가로 과세하도록 개편되었다.

전술하였듯이, 다주택 소유자에 대한 양도소득세 부담의 증가는 증여를 유도하였을 것으로 예상되지만, 이러한 양도소득세의 중과규정이 증여에 미친 영향을 실증적으로 분석하는 데에는 방법론 측면에서 다소의 문제가 있다. 1세대 3주택에 대해 60%의 고세율을 적용하겠다는 세법개정 내용이 최초 발표된 시점은 2003년 10월 29일이고, 이 규정이 최초 적용되는 시점은 2004년 1월 1일인데, 그렇다고 해서 발표시점과 최초적용시점 사이의 기간, 즉 2003년 11월과 12월에 반드시 증여가 증가할 것이라고 기대하는 것은 다음 두 가지 이유로 무리가 있다. 첫 번째 이유는 3주택 이상 소유자가 해당 주택을 양도한다면 양도소득세를 경감할 수 있으므로,[13] 만일 대다수의 3주택 소유자가 이와 같이 증여 대신 양도를 선택했다면 증여건수는 늘어나지 않을 것이기 때문이다. 둘째, 양도소득세는 부동산을 실제로 양도하기 전까지는 발생하지 않으므로, 최초적용시점인 2004년 1월 1일 이후에 증여를 한 후 5년 뒤 양도하여도 여전히 양도소득세를 경감할 수 있기 때문이다.[14] 그러나 증여가 양도소득세의 절감수단으로서 유효하려면 수증자가 부동산을 증여받은 이후 이를 최소 5년간 보유해야 하므로, 양도가능시점을 조금이라도 앞당기려는 증여자는 증여도 가능한 빨리 시행하려 할 것이다. 따라서 만일 ① 대부분의 3주택 소유자가 양도소득세를 줄이기 위해 증여를 선택하고, ② 이를 가능한 조속히 시행한다고 전제하면, 2003년 11월과 12월에 증여건수가 증가했을 것으로 예상할 수는 있다. 그러나 이러한 가설은 최소 위 두 가지 전제를 필요로 하므로 본 연구에서는 주요 가설로써 검증하는 대신 부수적인 가설로 추가하여 별도 조사한다.

1세대 2주택 양도소득세 중과 규정이 증여에 미친 영향을 검증하는 것은 더욱 어렵다. 그 이유는 제도시행을 발표한 시점이 2005년 8월 31일 (8.31조치)이고 시행일은 1년 4개월이나 뒤인 2007년 1월 1일이기 때문이다. 1년 4개월은 부동산을 양도하기에 충분한 시간이므로, 시행일까지 2개월 여유 밖에 없었던 3주택 이상 중과의 경우에 비해 납세자들이 양도를 선택했을 가능성이 훨씬 더 높다. 뿐만 아니라, 2주택 보유자의 대부분이 비록 증여를 선택했다 하여도, 1년 4개월 중 어느 특정 기간에 집중적으로 증여를 실시하지는 않았을 것이며, 더구나 시행일(2007년 1월 1일)을 넘겨서 증여했을 가능성까지 고려한다면, 실제로는 증여가 늘었다고 하여도 유의적인 결과를 포착하는 것은 어려울 것이다. 이와 같이 2주택 중과규정의 영향을 파악하는 것은 방법론상 더욱 어려우므로 본 연구에서는 3주택 이상 중과규정이 증여에 미친 영향만 부수적으로 살펴본다. 이상으로 본 연구의 실증대상이 되는 사건, 즉 세제변화를 연대순으로 정리하면 <표 3>과 같다.

<표 3> 주요 부동산 세제의 변화

시행일	내용	비 고
2003년 1월 1일	배우자간 증여재산공제 한도가 5억원에서 3억원으로 하향 조정	주요분석대상
2004년 1월 1일	1세대 3주택 이상에 대해 양도소득세율이 60%로 인상	추가분석대상
2005년 6월 1일	종합부동산세 최초 시행 (과세기준일)	주요분석대상
2008년 1월 1일	배우자간 증여재산공제 한도가 3억원에서 6억원으로 상향 조정	주요분석대상

13) 1세대 3주택 이상 보유자에 대한 양도소득세 중과는 2004년 1월 1일부터 시행하지만, 2003년 12월 31일 현재 1세대 3주택 이상 보유자가 2004년 12월 31일 이전에 기존주택을 양도하는 경우에는 일반세율이 적용된다.

14) 반면, 종합부동산세의 경우 2005년 6월 1일 이전까지 증여를 하지 않으면 당장 세금부담이 늘어나며, 증여재산공제액 축소의 경우에서도 2003년 1월 1일까지 증여하지 않으면 증여세 부담이 증가한다.

Ⅲ. 연구 설계

1. 표본

실증분석을 위해 사용한 자료는 2001년 8월부터 2008년 4월까지에 걸쳐 발생한 월별증여등기건수로서[15], 전국적으로 소재한 자산에 대한 증여등기건수 이외에도 수도권[16] 소재 자산에 대한 증여등기건수가 따로 구분되어 있다. 따라서 비수도권 소재 자산에 대한 증여등기건수도 가용한 셈이다. 이 실증자료는 공식적인 정보공개청구를 통해 법원행정처로부터 입수하였다. 증여로 인해 소유권이 변경될 때 등기가 필요한 자산은 부동산 이외에도 선박, 입목 등 지방세법에 의해 등기행위에 취득세가 부과되는 자산들을 포함한다. 따라서 법원행정처로부터 입수한 증여등기자료에는 부동산 이외에도 선박 등 본 연구와 무관한 자산이 포함되었을 수 있다. 그러나 법원행정처에 따르면, 전체 증여등기건수의 99% 이상이 부동산 증여등기에 해당한다. 이와 같이 부동산을 제외한 나머지 자산들의 비중이 극히 미미하므로, 본 연구에서는 입수한 자료 전체를 부동산증여등기건수로 간주하고 분석한다.[17]

이제까지 증여와 관련해 일반에 공개되었던 자료는 국세청에서 매년 발간하는 국세통계연보에 수록된 연도별 증여재산가액 정도가 전부였다. 국세통계연보는 연도별 자료만 보여주기 때문에 특정 사건(event)이 증여에 미치는 영향을 파악하는 데는 적절하지 않다. 또한 연도별 자료는 2년 후에나 열람이 가능해 최근 사건이 증여에 미친 영향을 관찰하는 것은 불가능하다. 반면, 본 연구에서 사용한 월별증여등기건수는 이러한 기존 실증자료의 한계점을 보완하고 부동산 관련 세법의 변화가 증여에 미치는 영향을 분석할 수 있도록 한다.

한편, 추후 설명할 통제변수인 주택매매가격 종합지수는 2001년 8월부터 2008년 4월까지에 대한 월별 전국주택가격지수이며, 이는 국민은행 부동산 통계자료에서 입수하였다. 또 다른 통제변수인 주거용 부동산 거래규모는 동 기간에 대해 한국토지공사 국토정보처가 발표한 부동산 거래현황 통계자료에 근거한다.

2. 연구모형

본 연구에서 사용할 실증모형은 식 (1)에 주어진 회귀분석모형이다.

$$SUM_t(MP_t \ or \ NMP_t) = \alpha_o + \beta_1 AD_t + \beta_2 CRT_t + \beta_3 DI_t + \beta_4 Q2_t + \beta_5 HOUST + \beta_6 END_t + \beta_7 ESTATE_t + \sum_{k=1}^{7} \delta_k YR_k + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

15) 정보공개청구를 통해 법원행정처로부터 입수한 자료는 2001년 8월부터 존재한다.
16) 서울특별시, 과천시 및 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시지역(분당·일산·평촌·산본·중동).
17) 한편, 부동산 증여등기시 법원행정처가 증여부동산의 가액이나 면적(㎡)에 대한 정보를 직무상 작성하거나 취득하여 관리할 의무가 없으므로, 증여건수 이외의 정보는 입수할 수 없었다.

여기서,

SUM_t	=	t월의 전체 부동산 증여등기건수
MP_t	=	t월의 수도권 소재 부동산 증여등기건수
NMP_t	=	t월의 비수도권 소재 부동산 증여등기건수
AD_t	=	배우자간 증여재산공제 축소 이전 4개월은1, 아니면 0
CRT_t	=	종합부동산세 최초 과세기준일 직전 6개월은 1, 아니면 0
DI_t	=	배우자간 증여재산공제 확대 이후 4개월은 1, 아니면 0
$Q2$	=	4, 5월은 1, 아니면 0
$HOUST_t$	=	t월의 전국 주거용 부동산 거래규모
END	=	12월은 1, 아니면 0
$ESTATE_t$	=	t월의 주택매매가격 종합지수
YR	=	연도더미
ε_t	=	잔차항

종속변수 *SUM* (*MP* 또는 *NMP*)은 전국(수도권 또는 비수도권)에 소재한 부동산의 증여등기건수로서 전체(수도권 또는 비수도권 소재) 부동산증여건수의 대용치이며, 주요 관심변수인 *AD*, *CRT*, *DI*는 [표 3]에 제시된 세법개정 사건 중 세 가지 주요 분석대상 사건들로서 더미변수다. 먼저 *AD*는 배우자간 증여재산공제의 축소가 발표된 2002년 9월부터 축소시행 최초 연도인 2003년 1월 1일 직전, 즉 2002년 12월까지의 4개월에 해당하면 1, 아니면 0의 값을 가지며, *CRT*는 종합부동산세제가 확정 발표된 이후인 2004년 12월부터[18] 최초 과세기준일인 2005년 6월 1일 직전, 즉 동년 5월까지의 6개월에 해당하면 1, 아니면 0의 값을 갖는다. 또 *DI*는 배우자간 증여재산공제 확대가 최초로 유효한 2008년 1월부터 그 이후 4개월에[19] 해당하면 1, 아니면 0의 값을 갖는다. 위 세 더미변수를 1로 코우딩한 기간에서는 모두 증여가 증가할 것으로 기대되므로 세 변수의 계수부호는 모두 양(+)이 될 것으로 예상된다. 한편, <그림 1>은 주요 설명변수인 *AD*, *CRT*, *DI*가 어떻게 코우딩 되었는지 일목요연하게 보여준다.

18) 종합부동산세제가 확정발표된 날이 2004년 11월 4일이므로, 11월부터 증여건수가 늘어날 가능성을 배제할 수는 없다. 그러나 본 연구는 이러한 가능성을 배제하였는데, 그 이유는 종합부동산세제 발표 직후에 그 당시 야당인 한나라당이 강력히 반발하였고, 이로 인해 납세자들이 입법추세를 관망했을 가능성이 높기 때문이다. 어쨌든, 실증결과의 민감도를 분석하기 위해 2004년 11월도 CRT_t=1로 코우딩하여 분석해 보았으며, 질적으로 유사한 결과를 얻었다. 또 종합부동산세제가 국회를 통과한 것이 2004년 12월이므로, 12월을 제외한 2005년 1월부터 5월까지의 5개월에 대해서만 CRT_t=1로 코우딩한 분석도 실시해 보았으며, 역시 결과는 질적으로 대동소이하였다.

19) 본 연구를 위한 자료가 2008년 4월까지 밖에 없으므로, 다소 자의적이기는 하지만 2008년 1월부터 실증자료가 존재하는 4월까지의 기간 모두에 대해 DI_t=1로 코우딩하였다. 그러나 민감도분석을 위해 2008년 1월부터 3월까지만 DI_t=1로 코우딩하여 분석해 보았으며, 결과는 질적으로 동일하였다.

<그림 1>

식 (1)의 통제변수를 살펴보면, 먼저 두 가지의 주기성 변수(seasonality variables)를 포함하였는데, 4월과 5월을 가리키는 *Q2*와 12월을 가리키는 *END*가 그것이다. 부동산증여의 주기적 현상으로서 매년 4, 5월에는 다음의 이유로 증여가 늘어날 것으로 기대된다.[20] 첫째, 증여재산에 대한 시가가 없는 경우 증여재산가액의 기준이 되는 부동산 공시가격은 매년 4월 말과 5월 말에 발표된다. 즉 주택에 대한 공시가격은 4월 30일에 발표되며, 토지의 공시지가는 5월 31일에 발표되는데, 그 이전에 부동산을 증여하면 전년도 공시가격에 따라 증여세를 부담하지만, 그 이후 증여하면 새로운 공시지가가 적용된다. 일반적으로 우리나라 부동산 공시가격은 꾸준히 상승되어 왔으므로, 4월 말 또는 5월 말 이전에 증여하는 것이 유리하다. 따라서 공시일 이전에 증여가 집중되는 경향이 있다. 둘째, 종합부동산세 과세기준일이 매년 6월 1일이므로 어차피 증여를 할 증여자라면 과세기준일 이전인 4월이나 5월에 증여를 서두르는 경향도 실무적으로 존재한다. 이로 인해 *Q2*는 양(+)의 부호를 가질 것으로 예상된다. 두 번째 주기적 현상은 연말인 12월에 부동산증여가 늘어나는 것인데, 그 이유는 세법을 포함한 대부분의 법규들이 제·개정되는 경우 매년 1월 1일을 기준으로 최초 적용되므로, 조세나 법규환경이 변하기 전인 연말에 증여를 실시해야 새 법규의 적용에 따른 불확실성에 노출되지 않고 안전하기 때문이다. 연말에 증여가 증가할 것으로 예상되는 또 하나의 이유는 행동적(behavioral) 요인으로서, 어차피 해야 할 증여라면 연말에 실시함으로써 새해가 시작되기 전 소유재산을 정리하려는 심리가 작용할 수 있기 때문이다. 따라서 *END*는 양(+)의 부호를 가질 것으로 예상된다.

식 (1)에 포함된 또 다른 세 개의 통제변수를 살펴보면, 먼저 부동산 시장 경기와 관련된 변수로서 주택매매가격 종합지수(*ESTATE*)가 있다. 일반적으로 부동산 가격이 상승할 때 양도소득세 부담이 늘어나므로 부동산소유자들은 양도보다는 증여를 택하는 경향이 있다. 따라서 부동산가격이 높을수록 증여는 증가할 것이고, *ESTATE* 변수의 부호는 양(+)이 될 것으로 기대된다. 또 주거용 부동산 거래량(*HOUST*)은 부동산 양도거래의 규모를 통제하기 위해 포함시켰는데, 이는 부동산 거래규모가 부동산 시장의 활성화를 대변하고, 전반적인 부동산

20) 실제로 부동산 증여를 고려할 때 기준시가가 고시되기 전에 하는 것이 좋다는 신문기사를 많이 볼 수 있다 (예: 동아일보 2005년 3월 27일, 머니투데이 2008년 3월 13일, 서울신문 2008년 4월 30일, 한국경제신문 2008년 5월 26일, 헤럴드 경제신문2008년 6월 14일자 등).

시장의 활성화는 증여거래의 증가도 유발할 것이기 때문이다. 또한 부동산 양도거래는 부동산의 공급량(supply)을 대변한다고도 볼 수 있는데, 부동산시장의 공급량 증가는 전반적으로 증여거래를 증가시키는 힘으로 작용할 것이다. 따라서 *HOUST* 변수의 부호는 양(+)으로 예상된다. 마지막으로 연도더미를 포함시킨 이유는 증여등기건수가 2006년 11월 이후 증가하는 (혹은 전체적으로 다소 증가하는) 추세를 보이고 있고, 또한 종속변수에 영향을 미치는 거시경제 전반의 효과도 있을 수 있어서 이를 통제할 필요가 있기 때문이다.[21]

Ⅳ. 실증분석결과

1. 기술통계와 상관분석

실증분석에 사용된 변수들에 관한 기술통계량은 <표 4>에 제시하였다. 표를 보면, 식(1)의 종속변수인 월별 전국 평균 증여등기건수(*SUM*)는 13,073건이며 수도권(*MP*)은1,843건, 비수도권(*NMP*)은 11,230건으로 수도권증여등기건수가 전체증여등기건수의 약 14% 정도를 차지함을 알 수 있다.

<표 4> 기술 통계량

변수	평균	표준편차	최소값	25%	중위수	75%	최대값
SUM_t	13,072.75	4,922.87	3,730	9,558	11,947	15,757	27,911
MP_t	1,842.64	775.64	690	1,364	1,622	1,998	5,387
NMP_t	11,230.11	4,518.18	3,040	8,228	9,992	13,690	24,316
$HOUST_t$	10,663.56	3,277	4,620	7,927	11,022	12,923	20,366
$MHOUST_t$	1,394.67	500.09	612	953	1,395	1,763	2,506
$NHOUST_t$	9,268.89	2,939.16	4,008	6,506	9,482	11,362	18,311
$ESTATE_t$	86.32	8.72	67.07	82.33	85.29	90.65	102.24

주1) 위의 표본은 월별증여등기건수로서 분석기간은 2001년 8월부터 2008년 4월까지다.
주2) 변수의 정의

SUM_t = t월의 전국 증여등기건수
MP_t = t월의 수도권증여등기건수
NMP_t = t월의 비수도권증여등기건수
$HOUST_t$ = t기의 전국 주거용 부동산 거래규모(단위: 1,000m^2);
$MHOUST_t$ = t기의 수도권 주거용 부동산 거래규모(단위: 1,000m^2);
$NHOUST_t$ = t기의 비수도권 주거용 부동산 거래규모(단위: 1,000m^2);
$ESTATE_t$ = t기의 주택매매가격 종합지수

분석기간 동안의 평균 주택매매가격 종합지수(*ESTATE*)는 86.32이며,[22] 월별 주거용부동산 거래규모는 전국 평균(*HOUST*)이 10,663,560m^2, 수도권 평균(*MHOUST*)은 1,394,670m^2, 비수도권(*NHOUST*)은 9,268,890m^2로 나타났다. 특이한 점은 수도권 부동산거래규모가

21) 한편, Farrell과 Whidbee(2003)는 최고경영자의 교체에 관한 실증분석에서 경영자 교체가 일반적으로 매년 증가하는 현상을 통제하기 위해 연도더미를 추가하였다.
22) 주택매매가격 종합지수는 2007년 12월 부동산가격을 100으로 하여 산정한다.

전체부동산거래규모의 약 13%를 차지하여, 증여등기건수와 유사한 비율(14%)을 보인다는 사실이다.

주요변수간의 피어슨 상관관계 분석결과는 <표 5>에 제시하였다. 종속변수인 전국증여등기건수(SUM)와 유의적인 관련성을 보이는 통제변수로는 *HOUST, ESTATE*가 있고, 비수도권증여등기건수(*NMP*)는 *NHOUST, ESTATE*와, 그리고 수도권증여등기건수(*MP*)는 *MHOUST, END, ESTATE* 등과 유의적인 상관관계를 보인다. *SUM*과 *NMP*는 *HOUST* 및 *NHOUST*와 각각 유의한 음(-)의 상관관계를 보이는 반면, *MP*는 *MHOUST*와 유의한 양(+)의 상관관계를 보인다. 또 *ESTATE*는 종속변수인 *SUM, MP, NMP*와 유의한 양(+)의 관계를 보인다. 즉, 주택매매가격 종합지수가 높아질수록 전국증여등기건수, 수도권증여등기건수, 비수도권증여등기건수가 증가하는 것을 의미한다.

<표 5> 주요 변수간 상관관계 분석

변수	*SUM*	*MP*	*NMP*	*Q2*	*HOUST*	*M HOUST*	*N HOUST*	END	ESTATE
SUM	1	0.579 (<.0001)	0.990 (<.0001)	0.116 (0.301)	-0.369 (0.001)	-0.216 (0.053)	-0.375 (0.001)	0.208 (0.063)	0.735 (<.0001)
MP		1	0.459 (<.0001)	0.196 (0.080)	0.337 (0.002)	0.369 (0.001)	0.314 (0.004)	0.463 (<.0001)	0.234 (0.0356)
NMP			1	0.093 (0.568)	-0.460 (<.0001)	-0.298 (0.007)	-0.462 (<.0001)	0.147 (0.190)	0.761 (<.0001)
Q2				1	0.089 (0.430)	0.092 (0.412)	0.083 (0.459)	-0.200 (0.074)	0.109 (0.331)
HOUST					1	0.717 (<.0001)	0.993 (<.0001)	0.242 (0.030)	-0.430 (<.0001)
MHOUST						1	0.630 (<.0001)	0.227 (0.041)	-0.222 (0.047)
NHOUST							1	0.231 (0.038)	-0.441 (<.0001)
END								1	-0.060 (0.596)
ESTATE									1

주1) 이래 이외의 변수정의는 <표 4>와 동일

Q2 = 4, 5월은 1, 아니면 0

END = 12월은 1, 아니면 0

2. 회귀분석결과

실증분석 모형식 (1)은 최소자승법(ordinary least square)과 음이항회귀분석(negative binomial regression) 등 두 가지 방법을 사용하여 추정하였다. 최소자승법은 종속변수가 연속변수인 것을 가정하기 때문에 증여등기건수와 같은 이산변수(discrete variable)가 종속변수인 경우 계량경제학적으로 문제가 발생할 수 있다. 이러한 잠재적 문제에 대처하기 위해 최소자승법 이외에 음이항회귀분석도 사용하였다 (Rock et al. 2001 Greene 2003). 그러나 실증결과에 있어서는 두 방법 간 큰 차이는 없었다.

실증분석결과는 <표 6>과 <표 7>에 제시되어 있는데, <표 6>은 전체 증여건수에 대한 분석결과이고, <표 7>은 전체증여건수를 수도권소재 부동산과 비수도권소재 부동산에 대한

증여로 나누어 분석한 결과다. <표 6>에서는 최소자승법과 음이항회귀분석의 결과를 모두 보여주고 있으나, <표 7>에서는 명료성을 위해 음이항회귀분석의 결과만 보고한다. 한편, 전체, 수도권 및 비수도권 증여에 대한 실증모형의 F-값은 모두 통계적으로 유의한 결과를 보여 모형설정 상의 문제는 없다고 판단된다.

<표 6> 전체 증여에 대한 회귀분석결과

$$SUM_t = \alpha_o + \beta_1 AD_t + \beta_2 CRT_t + \beta_3 DI_t + \beta_4 Q2_t + \beta_5 HOUST + \beta_6 END_t + \beta_7 ESTATE_t + \sum_{k=1}^{7} \delta_k YR_k + \varepsilon_{it}$$

변수	예상부호	*OLS* 계수	*t*	*NEGATIVE* 계수	*BINOMIAL Chi-sq*
Intercept	?	-47947.00	-2.44**	4.998	17.55***
AD	+	-1594.81	-1.10	-0.045	0.26
CRT	+	3480.71	3.00***	0.247	12.23***
DI	+	2599.46	2.07**	0.129	2.74*
Q2	+	37.23	0.05	-0.002	0.00
HOUST	+	0.62	4.07***	0.000	25.61***
END	+	2672.40	3.71***	0.181	16.53***
ESTATE	+	629.94	3.14***	0.046	13.94***
YR	?	포함		포함	
F-값		29.22			
수정된 R^2		0.82			
표본수		81		81	

주1) 변수의 정의

- SUM_t = t월의 전국 증여등기건수
- AD_t = 2003년 배우자 증여재산공제 축소 전 4개월은 1, 아니면 0
- CRT_t = 2005년 종합부동산세 최초 과세기준일 직전 6개월은 1, 아니면 0
- DI_t = 2008년 배우자 증여재산공제 확대 후 4개월은 1, 아니면 0
- *Q2* = 4, 5월은 1, 아니면 0
- $HOUST_t$ = t월의 전국 주거용 부동산 거래규모(단위: 1,000m^2);
- *END* = 12월은 1, 아니면 0
- $ESTATE_t$ = t월의 주택매매가격 종합지수
- *YR* = 연도더미

주2) 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 t-값과 Chi-Square값임.

주3) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

주4) 2001년 8월부터 2008년 4월까지 81개월 간 월별자료를 표본으로 사용하였으므로 표본수는 81개임.

<표 7> 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과

$$MP_t\ (NMP_t) = \alpha_o + \beta_1 AD_t + \beta_2 CRT_t + \beta_3 DI_t + \beta_4 Q2_t + \beta_5 MHOUST_t\ (NHOUST_t) + \beta_6 END_t + \beta_7 ESTATE_t + \sum_{k=1}^{7} \delta_k YR_k + \varepsilon_{it}$$

변수	예상 부호	수도권 계수	수도권 Chi-sq	비수도권 계수	비수도권 Chi-sq
Intercept	?	5.608	10.04***	4.282	12.39***
AD	+	0.112	0.75	-0.078	0.71
CRT	+	0.176	2.94*	0.259	12.70***
DI	+	-0.021	0.03	0.135	2.83*
Q2	+	0.206	11.15***	-0.020	0.20
MHOUST(NMHOUST)	+	0.001	49.00***	0.000	13.25***
END	+	0.363	34.86***	0.163	12.86***
ESTATE	+	0.013	0.55	0.053	17.97***
YR	?	포함		포함	

주1) 아래 이외의 변수 정의는 <표 6>과 동일

$MP\ (NMP)_t$ = t월의 수도권 (비수도권) 증여등기건수

$MHOUST(NMHOUST)_t$ = t월의 수도권 (비수도권) 주거용 부동산 거래규모

주2) 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 Chi-Square값임.

주3) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

먼저 배우자간 증여재산공제한도가 5억원에서 3억원으로 축소되기 직전 기간, 즉 2002년 9월부터 12월까지의 기간에 증여가 증가하였는지를 조사한 실증결과를 보면(*AD*), 전체 증여든 또는 수도권/비수도권으로 구분한 증여든 어느 것에 대해서도 유의적인 결과를 얻을 수 없었다. 이와 같이 증여재산공제한도의 축소가 증여의사결정에 아무런 영향을 미치지 않은 이유는 그 당시가 종합부동산세제 및 다주택 소유자에 대한 양도소득세 중과 규정이 미처 도입되기 이전이라 절세수단으로서의 증여가 그리 유효하지 않았기 때문일 것으로 추측된다. 한편, 2008년 1월부터 배우자간 증여재산공제한도가 증가(*DI*)한 이후 증여가 늘었는지를 살펴보면, 비수도권 소재 부동산의 경우에는 증여가 유의적으로 증가한 반면, 수도권 소재 부동산의 증여는 유의적으로 증가하지 않았다. 또 비수도권 증여가 표본에서 차지하는 비중이 크기 때문에 비수도권 증여의 유의적인 결과가 전체 증여에 대한 결과에 반영되어 전체적으로도 증여가 유의적으로 증가한 것으로 나타난다. 이와 같은 수도권 대 비수도권 증여건수의 차이는 수도권과 비수도권의 주택가격 차이와 관계가 있는 것으로 보인다. 수도권에 소재하는 대부분의 주택가격은 증여재산공제한도인 6억원을 넘는 반면, 비수도권 소재 주택의 경우 대부분 6억원을 넘지 않는 것으로 추정된다. 최근 국토해양부 발표자료에 따르면, 2008년 4월 현재 공시가격이 6억원 이상인 공동주택은 전국에 25만 6,000호로 그 중 비수도권 지역에 소재한 공동주택은 814호에 지나지 않아 전체의 0.32%에 불과한 것으로 나타난다. 따라서 비수도권 소재 부동산은 증여세 부담 없이 배우자에게 증여할 수 있으나 수도권 소재 부동산은 증여세를 부담해야 하고, 이러한 증여세 부담이 6억원 이상의 주택이 많은 수도권의 증여를 제한한 것으로 보인다.

종합부동산세제(*CRT*)가 증여에 미친 영향을 살펴보면, 동 세제가 최초 도입되기 직전

기간에 증여가 수도권/비수도권을 막론하고 유의적으로 증가한 것으로 드러난다. 이는 종합부동산세를 회피하거나 절감하기 위한 수단으로 증여를 활용한다는 실무계의 주장을 강하게 뒷받침하는 결과다.

주기성과 관련된 통제변수(*Q2*와 *END*)의 결과를 살펴보면, 먼저 *Q2*는 수도권 증여에 있어서는 예상대로 유의한 양(+)의 부호를 보이지만, 비수도권과 전체 증여에 대해서는 유의한 관계를 보이지 않는다. 즉, 4, 5월에 수도권 소재 부동산의 증여는 증가하지만 그 외 지역 소재 부동산의 증여에 대해서는 동일한 결과를 얻지 못하였다. 이러한 현상의 한 가지 이유는 종합부동산세 대상 부동산이 거의 수도권에 집중되어 있기 때문일 것으로 추측된다. 반면, *END*는 증여건수와 매우 유의적인 양(+)의 관계를 보임으로써 연말에 증여가 늘어나는 계절적 현상이 실증적으로 검증되었다.

부동산 시장관련 통제변수인 *ESTATE*는 비수도권 소재 부동산 증여에서는 증여건수와 유의한 양(+)의 관계를 보이고, 수도권 소재 부동산의 증여에 대해서도 비록 유의적이지는 않지만 양(+)의 관계를 나타낸다. 이는 부동산 가격이 상승할수록 증여도 증가함을 시사하는 결과다. 또 주거용 부동산의 거래규모(*HOUST*)도 증여건수와 유의한 양(+)의 관계를 나타냄으로써, 전반적인 부동산시장의 활성화 또는 공급의 증가가 증여에 영향을 미침을 보여주고 있다.

3. 추가분석: 다주택 소유자 양도소득세 중과

전술하였듯이, 다주택 소유자에 대한 양도소득세 부담의 급증도 증여에 영향을 미쳤을 가능성이 있다. 본 절에서는 3주택 이상 보유자에 대한 양도소득세 중과 규정이 증여에 미친 영향을 다음 식 (2)의 모형을 이용하여 수도권과 비수도권으로 나누어 검증한다. 식 (2)는 종합부동산세제 관련 더미변수(*CRT*), 증여재산공제 축소 및 확대 관련 더미변수(*AD*와 *DI*) 대신 3주택 양도소득세 중과와 관련된 더미변수인 *MCG*를 포함하였다는 점을 제외하고는 식 (1)과 동일하다.

$$MP_t\ (NMP_t) = \alpha_o + \beta_1 MCG_t + \beta_2 Q2_t + \beta_3 MHOUST_t\ (NHOUST_t) + \beta_4 END_t + \beta_5 ESTATE_t + \sum_{k=1}^{7} \delta_k YR_k + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

식 (2)의 *MCG*는 다음과 같이 코우딩하였다(<그림 1> 참조). 먼저 1세대 3주택 양도소득세 중과 규정이 확정 발표된 시점이 2003년 10월 29일이고 시행일이 두 달 뒤인 2004년 1월 1일이므로, 이 기간에 증여가 증가하였는지 살펴보기 위해 2003년 11월과 12월이면 *MCG* = 1, 아니면 *MCG* = 0으로 하였다.[23] 이미 언급하였듯이, 반드시 이 두 달 기간에 증여가 늘어났을 것으로 예상하는 것은 무리가 있다. 즉 납세자들이 증여 대신 양도를 선택했을 가능성도 있고, 그렇지 않고 증여를 선택했더라도 2004년 1월 1일 시행일을 넘겨 증여를 시행하더라

23) 2003년 10월, 11월, 12월이면 *MCG* = 1 이고, 아니면 *MCG* = 0으로 코우딩하였을 경우, 수도권 소재 부동산 증여는 5% 유의수준에서 증가하였고, 그 외의 회귀분석 결과는 질적으로 동일하였다.

도 여전히 양도소득세를 절감할 수 있기 때문이다. 그러나 의무보유기간 5년을 조속히 채우려는 증여자라면 위 두 달 기간 안에 서둘러 증여를 시행했을 가능성도 있으므로 이를 검증하기 위해 *MCG* 더미변수를 위와 같이 코우딩하였다. 식 (2)의 분석결과는 [표 8]에 제시되어 있다.

<표 8> 수도권 및 비수도권 증여에 대한 음이항회귀분석결과: 1세대 3주택 중과세 영향

$$MP_t\ (NMP_t) = \alpha_o + \beta_1 MCG_t + \beta_2 Q2_t + \beta_3 MHOUST_t\ (NHOUST_t) + \beta_4 END_t$$
$$+ \beta_5 ESTATE_t + \sum_{k=1}^{7} \delta_k YR_k + \varepsilon_{it}$$

변수	예상 부호	*수도권 계수*	*(MP) Chi-sq*	*비수도권 계수*	*(NMP) Chi-sq*
Intercept	?	5.374	12.26***	5.385	22.55***
MCG	+	0.293	3.29*	0.115	0.86
Q2	+	0.226	14.21***	0.018	0.14
MHOUST(NMHOUST)	+	0.001	43.54***	0.000	11.24***
END	+	0.345	28.71***	0.150	8.62***
ESTATE	+	0.016	1.04	0.042	13.05***
YR	?	포함		포함	

주1) 변수의 정의
MCG$_t$ = 2004년 1세대 3주택 양도세 중과 시행 직전 2개월은 1, 아니면 0
주2) 계수 옆의 수치는 각 변수별 회귀계수의 Chi-Square값임.
주3) ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

<표 8>의 결과를 보면, 1세대 3주택 중과 직전에 수도권 소재 부동산의 증여는 10% 유의수준에서 증가하였으나, 비수도권 지역 부동산의 증여는 유의적인 증가가 없었다. 결과만 놓고 본다면, 3주택 이상을 소유한 세대는 주로 수도권에 소재된 주택을 보유하고 있으며,[24] 이들은 양도소득세 중과를 회피하기 위해 증여를 선택하였다고 해석할 수 있다. 그러나 전술하였듯이, 3주택 중과 규정으로 인해 2003년 11월과 12월에 증여가 촉발되었다고 가정하는 데에는 최소 두 가지 전제가 성립되어야 하므로, 위 실증결과는 해석상 주의를 요한다.

Ⅴ. 결 론

최근 부동산 보유세와 양도소득세 부담이 크게 늘어남에 따라 이를 경감하기 위한 수단으로서 증여가 주목을 받고 있다. 이러한 시점에서 본 연구는 부동산 관련 세제의

24) 2005년 8월 31일 정부에서 발표한 부동산제도 개혁방안 자료 중 1세대 2주택 양도세 중과대상 세대 관련추정에 따르면, 2주택을 소유한 세대가 수도권에 46만7천 세대(이 중 중과대상 36만7천 세대), 지방에 25만5천 세대(이 중 중과대상 2만9천 세대)가 분포하고 있는 것으로 추정하고 있다. 중과세 대상이 되는 1세대 2주택이 수도권에 집중되어 있는 것으로 보아 1세대 3주택 이상의 수도권 집중도는 더욱 클 것으로 추측해 볼 수 있다.

변화가 증여거래에 영향을 미쳤는지 여부를 실증적으로 분석하였다. 저자들이 아는 한, 아직까지 절세전략으로써의 증여를 실증적으로 조사한 연구는 없으며, 본 논문은 동 주제에 대한 최초의 체계적인 실증연구라는 의의를 갖는다.

본 연구의 결과는 다음과 같이 요약될 수 있다. 첫째, 종합부동산세의 최초 시행을 앞두고 부동산 증여가 유의적으로 증가하였으며, 이러한 현상은 수도권뿐만 아니라 비수도권 소재 부동산에 대해서도 공통적으로 관찰되었다. 이는 2005년 종합부동산세제가 최초 시행될 당시 부동산 과다보유자가 증여를 통해 조세부담의 경감을 시도했을 가능성을 지지하는 결과다. 둘째, 증여재산공제가 5억원에서 3억원으로 축소되기 직전 증여가 증가할 것이라는 가설은 입증되지 않았다. 이는 그 당시에는(2002년) 종합부동산세제와 다주택 보유자에 대한 양도소득세 중과규정이 도입되기 이전이라 증여가 절세수단으로서 그리 유효하지 않았기 때문인 것으로 추측된다. 반면, 종합부동산세제나 다주택자 양도소득세 중과규정이 도입된 이후에 해당하는 2008년에 증여재산공제가 3억원에서 6억원으로 확대되면서는 주로 비수도권 소재 부동산의 증여가 증가한 것이 관찰되었다. 수도권 지역 부동산의 증여가 유의적으로 증가하지 않은 이유는 비수도권의 경우 대부분의 부동산(특히 주택)이 6억원 이하인 반면 수도권의 경우는 증여재산공제한도인 6억원을 초과하는 부동산이 많기 때문인 것으로 보인다. 셋째, 1세대 3주택 이상에 대한 양도소득세 중과규정의 영향은 주로 수도권 소재 부동산의 증여에 대해서만 나타났다. 이는 1세대 3주택 이상 에 해당하는 주택이 대부분 수도권에 집중되어있기 때문인 것으로 판단된다. 이상의 실증결과는 부동산 관련 조세부담이 급증하면서 부동산 과다보유 납세자들이 증여를 절세 전략으로 활용한다는 점을 시사한다. 또한 본 연구의 실증결과는 조세당국이 차후 새로운 조세법안을 제정할 때 납세자들의 반응을 예측하여 입법 목적달성에 가장 적절한 법안을 제정할 수 있도록 도움을 줄 것이다.

마지막으로 본 연구의 한계점을 기술하면 다음과 같다. 먼저 본 연구는 배우자 간 증여재산공제한도의 변화가 증여에 미치는 영향에 초점을 맞추었음에도 분석한 실증자료는 배우자간 증여뿐 아니라 직계존비속 간 증여까지도 포함된 증여등기건수라는 한계점을 갖는다. 배우자간 증여등기건수만을 분석할 수 없었던 이유는 통상적으로 증여등기시 증여자와 수증자의 관계를 표시하지 않으므로 관련 정보를 수집할 수 없었기 때문이다. 또한 1세대 3주택 이상 소유자에 대한 양도소득세 중과규정이 증여에 미친 영향을 분석함에 있어서는, 해당 규정이 증여에 영향을 미쳤을 것으로 기대되는 기간을 다소 임의적으로 선정하였다. 따라서 비록 3주택 이상에 대한 중과규정으로 증여가 유의적으로 증가한 결과를 얻었지만 해석상 주의를 요한다.

참고문헌

국세청. 국세통계연보. 각 연도.

박용일. 1999. "상속세 및 증여세 부담의 변화가 증여동기에 미치는 영향". 산업경제연구 12호: 309-322.

이준규. 1996. "상속과 증여에 관한 세무계획". 한국조세연구 11호: 271-296.

이준규·김갑순. 2005.「기업의 조세전략과 세무회계연구」. 제1판. 영화조세통람.

Farrella, K. A. and D. A. Whidbee. 2003. Impact of firm performance expectations on CEO turnover and replacement decisions. *Journal of Accounting and Econometrics* 36: 165-196.

Greene, W. H. 2003. *Econometric Analysis.* Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

Rock, S., S. Sedo, and M. Willenborg. 2001. Analyst following and count-data econometrics. *Journal of Accounting and Econometrics* 30 (3): 351-373.

Seagle, J.P, and E. Petri. 1977. Gift vs. Estate Transfer: The Method of Equated Rates. *The Accounting Review* (1) : 124-136.

Abstract

Impact on Real-Estate Gift Transactions of Comprehensive Real-Estate-Holding Tax and the Changes in the Deductible Ceiling for Spouse Gift Taxes

Recently, real estate holding taxes and capital gains taxes have sharply increased. This study examines whether the recent sharp increases in these taxes affect taxpayers' decisions to consummate real-estate gift transactions. As the real-estate-related tax burden is on the rise, a public attention is drawn to gifts as a means of reducing the burden. Yet, no research has been conducted to empirically investigate whether gift transactions have indeed increased in an attempt to alleviate the tax burden. This study analyzes the number of the monthly gift transactions registered from August 2001 to April 2008, and obtains the following results. First, during the six months prior to the initial implementation of Comprehensive Real Estate Holding Taxes(CREHT), gift transactions increase significantly both in the metropolitan areas and in non-metropolitan areas. This result provides strong evidence that the taxpayers who own excessive amount of real-estate properties attempt to lower the CREHT burden by gifting some of their properties to related parties. Second, although gift transactions are expected to rise before the deductible ceiling for spouse gift taxes declines from 500 to 300 million Won, such prediction is not substantiated empirically. This is probably because the decline in the ceiling occurs in 2002, when the government has not enacted the CREHT and a law resulting in a sharp increase in the capital gain taxes for multiple-house owners, so that real-estate gifts may not give rise to significant tax savings. In contrast, when the deductible ceiling for spouse gift taxes is expanded from 300 to 600 million Won, it is observed that real-estate gifts significantly increase in the non-metropolitan areas. The reason for the increase in the non-metropolitan gifts only seems to be that unlike those in the metropolitan areas, the most properties in non-metropolitan areas are less than 600 million Won in value so that those properties can be transferred to spouses without incurring gift taxes. Third, immediately before the sharp rise in the capital gains tax rate for the households owning more than three houses, real-estate gifts in the metropolitan areas increase. This result suggests that most households with more than three houses possess the third house located in the metropolitan areas. These empirical results are expected to provide useful and important policy implications to tax authorities.

Key Words: Gifts, Tax saving, Capital gains tax, Comprehensive Real Estate Holding Tax.