

다주택자 및 분리가구 영향요인 분석

- 양도소득세 효과를 중심으로 -

An Analysis for Influence Factors on a Choice of Multi-house Owners and Mismatched Households.

- Focusing on an Effect of the Capital Gains Tax -

신영헌* · 최성호** · 이창무***

Shin, Young-Hun · Choi, Seong-Ho · Lee, Chang-Moo

Abstract

The capital gains tax has been used for diminishing profits of landlord owning multi-houses in Korea. However, the increasing capital gains tax ratio has two effects on housing market. The first effect is to decrease housing demand and the second is to increase the cost for housing trade. This study examines how the capital gains tax affects on the proportion of multi-house owners and mismatched households. A fixed effect panel regression models show the evidence that the capital gains tax affects the proportion of multi-house owners and mismatched households. The proportion of multi-houses owners is increasing as regulation for capital gains is more harsh. The proportion of mismatched households is also increasing at the same situation. It implies that the harder regulation for capital gains causes the less disposal of housing by increasing the loss of capital gains. This paper reveals the negative side effects of the capital gains tax regulation and one of explanatory factors for increasing mismatched tenure ratio.

키 워 드 ▪ 조세정책, 다주택가구, 분리가구, 양도소득세, 주택보유형태, 패널분석

Keywords ▪ tax policy, multi-house owners, mismatched households, capital gains tax, tenure panel analysis

I. 서론

주택관련 세제는 거래 시 취득세와 양도소득세가, 보유 시 재산세와 종합부동산세가 있다. 이중 양도소득세는 1967년 11월 29일 부동산 투기억제에 관한 특별조치법에 제정 공포되면서 시작되었다. 양도소득세는 1968년 1월부터 1974년 12월까지 투기억제세라는 명칭으로 토지만을 과세대상으로 서

울 등 대도시와 부동산투기지역에 적용되었다. 1975년부터는 양도소득세라는 명칭으로 변경되었으며, 참여정부 시기에는 대표적인 수요조절 정책으로 양도소득세 중과제도가 활용되었다. 이후, 부동산 시장의 침체기에는 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도가 폐지되었다. 이처럼 주택관련 세제는 주택의 수요를 조절하기 위한 목적으로 시기에 따라 지속적으로 변화하여 왔다.

* Kyobo Realco Inc.(young-712@hanmail.net)

** Korea Credit Bureau(nostrirei@gmail.com)

*** Hanyang University(Corresponding Author : changmoo@hanyang.ac.kr)

주택관련 세제는 사용자비용에 영향을 미치므로 점유형태의 선택에도 영향을 미친다. 국내 주택시장의 경우, 전세보증금이 일반화되어 있고 주택보유자는 월세라는 운영소득과 차후 주택 매각을 통한 자본차익 사이에서 주택자산의 투자수익률을 극대화하게 된다. 이 때, 양도소득세 규제 변화는 자본차익에 직접적인 영향을 주므로, 주택보유자는 월세수익률과 관계 속에서 주택 보유 여부를 양도소득세를 고려하여 결정할 수 있다. 또한 1주택 가구의 경우에도 전월세보증금을 이용하여 보유주택과 거주주택을 분리하는 분리가구¹⁾ 여부를 선택할 수 있을 것으로 판단된다. 분리가구의 경우는 자본차익을 누리는 상황에서 과거 양도소득세제가 보유기간에 따라 달라져 선택이 더욱 복잡해진다.

이와 같은 논리 선상에서 본고는 양도소득세제의 변화와 주택점유 형태의 관련성을 실증적으로 분석하고자 하였다. 즉, 본고는 양도소득세제 변화가 정책적으로 의도하였던 효과 이외에 국내 주택시장에 또 다른 영향을 미치고 있다는 점을 밝힘으로서 정책적인 시사점을 찾고자 하였다. 본문의 구성은 이론고찰과 실증분석으로 이루어져 있으며, 실증분석에서는 지역별 패널모형을 이용하고 있다.

II. 선행연구 고찰

주택시장에서 세금은 주택 소유비용에 영향을 주게 되므로 점유형태 선택에 중요한 고려 사항으로 이해된다(Poterba, 1984). 장영길(2013)의 분석에 의하면 임대료 증가나 대출이자율 하락 등 주택 소유비용의 감소나 가격상승에 대한 기대가 주택수요로 이어져 주택 매매가격이 상승한다고 하였다. 즉, 주택을 보유할 때와 임차했을 때의 상대적 비용의 차이는 주택시장의 수요를 통해 주택가격에 직접적으로 영향을 주게 된다.

한편, 주택 매매가격의 상승은 가구의 이동에도

다시 영향을 미치게 된다. 예컨대, 최성호·이창무(2013)의 실증분석 결과는 지역 간 아파트 가격 차이에 의해 인구이동 양태가 영향을 받는 것을 보여주고 있다. 세제와 이동관계를 고려한 Epple and Romer(1991)의 이론 모형은 지역별 세제의 차이에 의해 지역 간 이동이 나타나며, 이와 같은 이동은 소득 및 점유형태에 의해서도 달라질 수 있다는 점을 주장하고 있다. 가구의 이동과 점유형태의 관계에 대한 국내 실증연구로는 김준형·최막중(2009)이 있다. 이들은 로짓모형을 이용한 실증분석 결과를 바탕으로, 해당 지역의 높은 주택가격은 지역내에서 주거이동을 하는 임차가구의 자가 전환을 어렵게 한다고 주장하였다.

점유형태의 선택과 이동 그리고 주택가격은 서로 관계가 있고 주택가격은 다시 세제에 의해 영향을 받으므로, 세제 역시 점유형태의 선택 및 주택거래량에 영향을 주게 될 것으로 이해할 수 있다. 즉, 세제의 변화가 인구이동 혹은 주택거래량에 영향을 주는 것이다. 실제로 1997년의 미국의 The Taxpayer Relief Act (TRA97) 전후를 분석한 Cunningham and Engelhardt(2008)의 결과에 따르면, 1997년 양도소득세 감면에 의해 55세 미만 자가 가구의 이동이 급격히 증가하는 현상이 나타난다. 동일한 시안에 대해 보스턴 지역의 거래량을 분석한 Shan(2010)의 추정결과 역시 양도소득세의 감면에 따라 거래량이 증가하는 결과를 보여주고 있다.

주거이동에 따른 입지와 점유형태의 분리가 나타나는 분리가구도 주택시장 기제와 연결지어 해석할 수 있다. 관련된 초기 국내연구인 강은택·마강래(2009)는 2005년 인구주택총조사 자료를 이용하여 점유와 보유형태를 세분화하고 로짓모형을 이용하여 결정요인을 분석하였다. 그러나 해당 분석은 결정요인을 개별 가구의 인구사회학적 특성에 국한한 결과이다. 반면, 최근에는 분리가구가 나타나는 현상을 주택시장상황과 정책적 변수에 영향을 받을

수밖에 없는 주택의 소비수요와 투자수요의 공간적 분리로 해석하는 연구가 나타났다. 주택의 구매는 주택서비스와 보유를 통한 자본차익을 동시에 고려하면서 이루어지므로, 주택서비스에 대한 수요와 투자수요가 불일치할 때 나타난다는 해석이다. 물론 이와 같은 선택과정에 교육수준, 연령 그리고 소득 등도 인구사회학적 특성도 영향을 주게 된다(Kim, Choi, and Ko, 2009; 최막중·강민욱, 2012).

분리가구 및 다주택자의 출현은 전세제도 하에서 강화된다. 전세제도는 가구가 주택을 구입할 때 타인의 전세금을 주택구입 비용으로 활용할 수 있게 해준다. 주택가격 상승기에는 안정적인 월세수입보다 자본차익이 클 수 있고, 타인의 자본을 이용해서라도 주택을 구매하는 것이 주택 투자 측면에서 유리한 선택이 될 수 있기 때문이다. 물론, 타인의 자본을 이용한 주택 보유는 안정적인 임대료 대신 주택가격 변동의 위험을 떠안은 채 미래의 불확실한 자본이익을 취하는 구조를 지닌다(이창무, 2010).

전세제도 하에서 분리가구 및 다주택자는 부동산 조세제도에 의해서도 영향을 받는다. 대표적인 주택 세제정책인 양도소득세는 주택시장이 활황일 때는 세율 인상, 과표 인상, 비과세 감면 축소를 통해, 불황일 때는 세율 인하, 과표 인하, 비과세 감면 확대를 통해 주택경기를 조절하는 수단으로 사용되었다. 그러나 지속적으로 변화하는 주택시장 상황에 따른 반복적인 세제 변화는 다른 한편으로는 시장의 혼란을 가중시키는 역할을 할 수 있다(안혁근, 2011; 박제환 외, 2008). 즉, 주택 자본차익에 대한 세제 강화는 한편으로는 단기 주택 보유자에게 중과세를 통해 부동산 투자수요를 억제하는 역할을 하지만, 동시에 주택 시장의 정상적인 수요도 억제하는 역할을 하기도 한다. 예컨대, 참여정부 시기에 실시된 세제 정책은 비과세 대상인 소규모 주택시장의 과열 혹은 양도소득세 부담에 따른 거래동결 현상으로 나타나기도 하였다(이창무, 2010; 강원철·

이재우, 2006; 성용운, 2007).

분리가구로의 선택은 정부의 조세 규제가 강화되었던 시기에 더욱 증대될 가능성이 있다. 양도소득 세제는 1가구 1주택자나 무주택자에겐 주택 보유비용 또는 주택구입비용에 대한 여건을 완화하는 환경을 조성하였다. 이에 따라 1주택을 보유한 가구는 세제 비용을 고려해 보유 주택수를 늘리지 않되, 소유와 거주를 달리하는 선택을 통해 주택에 대한 투자수익률을 극대화 할 수 있는 기회를 얻을 수 있다.

선행연구들은 분리가구 및 다주택자의 문제가 주택시장의 주거서비스 및 투자수요에 의해 형성되고 있다고 주장하고 있다. 우리나라 주택시장에서는 수요 대책으로 조세제도를 활용되고 있으며, 이중 대표적인 정책이 양도소득세제이다. 따라서 양도소득세가 분리가구 및 다주택자의 출현에 영향을 미칠 것이라는 추론이 가능하나, 선행연구들에서는 양도소득세와 분리가구 및 다주택자의 문제를 직접적으로 다루고 있지는 않고 있다. 본 연구에서는 양도소득세와 분리가구 및 다주택자의 관계를 실증적으로 분석하고자 한다.

III. 자료 및 추정모형

1. 자료 및 기초분석

다주택가구 및 분리가구 비율 및 1년 내 이직가구 비율과 같은 가구 특성 관련 변수는 한국 노동패널조사(KLIPS)에서 추출하였다. 공간적 범위는 전국 15개 시도(제주도 제외)이며, 시간적 범위는 2000년부터 2012년까지 13년간의 패널자료를 구성하였다.²⁾

본 연구의 종속변수인 다주택가구 및 분리가구 기준은 다음과 같다. 다주택가구의 경우 노동패널 정보의 제한으로³⁾ 가구가 추가적으로 소유한 주택

보유수에 대한 정확한 정보를 확인 할 수 없었다. 따라서 본고에서는 다주택가구를 1가구 2주택 이상으로 정의하였다. 한편, 분리가구는 현재 임차하고 있는 가구 가운데 주택을 소유하고 있는 가구로 규정하였다.

표 2. 변수 구성 Table 2. Variables

구분	변수명 Variable	
종속변수 Dependent variable	다주택자비율(%) Multi-house owner ratio	분리가구비율(%) Mismatched household ratio
독립변수 Independent variables	실질양도소득세율 Effective capital gains tax ratio	양도소득세규제지수(2000년=100) Regulation Index of capital gains tax
	주택가격상승률 (과거2년,%) Annual percent change in housing price	
		1년내 이직가구비율(%) Job turnover rate
		전년대비가구 소득변동률(%) Annual percent change in household income
	지역내GDP변화율(%) Annual percent change in regional GDP	
	시장이자율(%) Interest rate	

출처: 노동패널, 양도소득세법 시행령, 국민은행, 한국은행
Source: Korean Labor & Income Panel Study, Law of Capital gains tax

세제효과를 확인할 수 있는 조세정책 변수를 구성하기 위하여 국세청이 매년 발간하는 책자인 개정세법해설 및 부동산과 세금, 국가법령정보센터의 조세시행령 등을 활용하였으며, 지역 및 거시경제 변수는 국민은행과 한국은행에서 제공하는 자료를 활용하였다. 과거, 부동산 조세정책을 계량화하여 반영한 연구들은 정책 더미 혹은 시점 더미를 이용하거나 정책의 규제강도를 평점화하여 변수로 사용하였다. 예컨대, 함종영·손재영(2012)은 정책 발표

더미 변수의 누적 값을 지수로 구성하여 분석에 사용하였으며, 정재호(2007)는 부동산 정책을 1988년 1월을 기준으로 하여 수요 억제 정책에 -1, 확대 정책에 +1을 부여하여 지수를 산정하였다. 또한 서대원(2013)은 양도소득세 정책을 지수화 하였는데 규제 강화 또는 규제 완화 유지가 이루어진 시점을 1값을 부여하고 규제 완화 또는 완화 유지가 되는 기간을 0 값을 부여하는 더미 변수로 구성하였다.

본 연구에서는 독립변수인 양도소득세 관련 정책 변수를 다주택가구와 분리가구의 경우 각각 다른 방식으로 산정하였다. 다주택가구는 적용 세율이 반영된 실질세율을 적용하였다. 다주택자의 경우, 양도소득세 규제 변수는 1가구 2주택이상의 양도소득세 실질세율과 1가구3주택 이상의 실질세율을 산정한 값의 평균값으로 구성하였으며 구성 결과는 <그림 1>와 같다.

다주택자의 경우, 2003년부터 전국적으로 1가구 3주택이상자에게 양도소득세 실거래가가 적용되었으며, 주택 가격에 상관없이 보유수 기준으로 양도소득세 실거래가를 적용하였다. 한편, 양도소득세율 증가와 장기보유 특별공제 기준이 되는 보유 주택수에 대한 산정은 지역별로 차이가 있다. 2004년부터 지방 광역시를 제외한 기타 지방의 경우 3억원

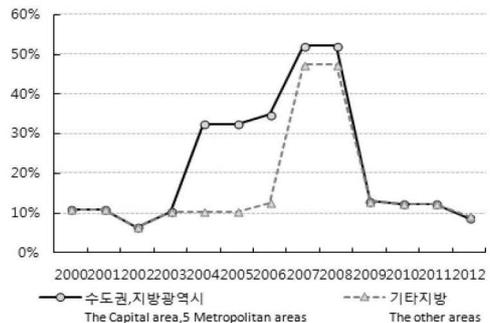


그림 1. 다주택가구 양도소득세 실질세율
Figure 1. Effective capital gains tax ratio for multi-house owners

며, 수도권과 지방 광역시의 경우에는 모든 주택이 보유수 산정 기준에 해당된다. 따라서 기타 지방의 실질세율 산정 시에는 3주택이상 가구에게 1주택은 공제되고 2주택이 보유 주택수 산정에 포함되었다고 가정하였으며, 2주택이상 가구의 실질세율 산정에서도 1주택이 주택수 산정에 제외되었다고 가정하였다.

반면 분리가구는 양도소득세의 규제로 인해 주택을 소유하는 기간이 늘어날수록 세부담이 줄어드는 복잡한 조세구조를 비용에 반영하기가 어렵기 때문에 정책지수화 방식을 사용하여 양도소득세 규제 변수를 구성하였다. 분리가구 양도소득세 규제 변수(〈표 2〉)는 정책지수화 방식을 통해 산정하였다.

분리가구는 1주택가구일 확률이 높을 것으로 판단되므로, 1주택 가구의 주택 처분 비용에 실질적인 영향을 미치는 비과세 제도와 장기보유 특별공제를 중심으로 지수를 산정하였다. 특히 1주택가구 주택처분 비용에 직접적인 영향을 미칠 것으로 판단되는 비과세 제도 정책엔 2점(규제 강화:+2, 규제 완화: -2)을 장기보유 특별공제에는 1점(1가구 1주택 유도 강화:+1, 1가구 1주택 유도 완화: -1), 전년도와 변함없을 때는 0값을 부여하여 지수화 하였다.⁴⁾ 분리가구 규제 변화를 반영한 지수화 결과는 〈그림 2〉와 같다.

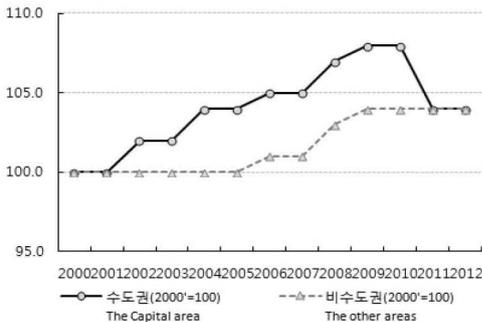


그림 2. 분리가구 양도소득세 규제 지수
Figure 2. Regulation Index of capital gains tax for Mismatched households

표 3. 분리가구 규제
Table 3. Regulations for mismatched households

연도	비과세 제도 Non-Taxation	장기보유특별공제 Tax-deduction on long-live housing
2000	3년 보유	3~5년 10%
2001	3 years hold	5~10년 15%
2002	수도권: 3년 보유 +1년 거주	10년 이상 30%
2003	The Capital area: 3 years hold + 1 year residence	3~5 years 10%
2004		5~10 years 15%
2005		over 10 years 30%
2006		3 ~ 5 years hold : 10%
2007		5 ~ 10 years hold : 15%
2008	수도권: 3년보유 +2년거주 The Capital area: 3 years hold + 2 years residence	Over 10 years hold : 30%
2009		공제율 추가 (15년 이상 45%) deduction rate (over 15 years, 45%)
2010		1월:보유연도별 차등인상 3월:특별공제폭 확대 (연4% 최대80%) January:differentially pulling up by holding years March:deduction rate widening (4% per year, 80% max)
2011	3년 보유	특별공제폭 확대 (연8%, 최대80%) deduction rate widening (8% per year, 80% max)
2012	3년 보유	

규제 외에 주택에 대한 사용자비용과 가계의 주택구입 능력과 같이 투자 및 소비 수요 변화에 영향을 줄 수 있는 통제 변수로 고려하였다. 사용자 비용 측면에서 주택 마련을 위한 용자 여건은 한국은행에서 제공하는 회사채수익률(3년, AA-)을, 지역의 수요의 기대 요인으로는 국민은행 주택가격지수 기준으로 과거 2년간 가격상승률을 반영하였다.⁵⁾ 다음으로 가구 소득의 대리 변수로서 지역내총생산 연간 변화율과 노동패널자료에서 추출된 가구 소득 변동률⁶⁾을 사용하였다. 이외에도 분리가구의 경우 투자수요 뿐 만이 아니라 가구주 직장의 변화에 따른 주택수요의 변화가 분리가구 변화에 영향을 줄 수 있으므로 독립변수로 고려되었다.

2. 추정모형

지역별 시점별 다주택자와 분리가구 비율을 추정하기 위하여 실증분석 모형으로 선형 패널모형을 도입하였으며, 패널모형의 기본적인 형태는 다음과 같다. <식 1>은 관찰이 불가능하나 종속변수에 영향을 미치는 개체 간 차이를 u_i 로 반영하고 있다. 관찰되지 않은 변수(u_i)를 개체 간 고정된 수준의 차이로 가정하면 고정효과 모형(fixed effects model)으로, 확률적으로 변한다고 가정하면 확률효과 모형(random effects model)으로 나타낼 수 있다.

$$y_{i,t} = X_{i,t}\beta + u_i + e_{i,t} \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

$X_{i,t}$: 독립변수

u_i : 관찰되지 않은 지역특성 효과

$e_{i,t}$: 확률적 교란항

개체 간 고정효과를 가정하고 실증모형 식을 구축하면, 다주택자 비율의 경우 <식 2>, 분리가구 비율의 경우에는 <식 3>과 같이 나타낼 수 있다.

$$TYPE_m = \alpha_N + u_i + \beta_1 TAX_m \quad \langle \text{식 2} \rangle$$

$$+ \beta_2 HI + \beta_3 GRDP + \beta_4 + e_{i,t}$$

$TYPE_m$: 다주택가구 비율

TAX_m : 양도소득세 규제

HI : 주택가격상승률(과거2년)

$GRDP$: 지역내총생산 변화율

I : 시장이자율

$$TYPE_p = \alpha_N + u_i + \beta_1 TAX_p \quad \langle \text{식 3} \rangle$$

$$+ \beta_2 HI + \beta_3 ICOME + \beta_5 JOB_c + e_{i,t}$$

$TYPE_p$: 분리가구 비율

TAX_p : 양도소득세 규제

HI : 주택가격상승률(과거2년)

$ICOME$: 가구 소득 변동률

JOB_c : 이직가구 비율

고정효과 모형은 패널 개체별로 상수항이 다르면서 고정되어 있다는 가정을 하게 된다. 본 연구에

서는 지역을 개체로 선택하고 있으므로, 지역별 편차를 고려할 수 있는 고정효과 모형으로 분석을 하는 것이 타당하다고 판단된다. 즉, 각 패널 개체별 특성을 추정해야 할 모수로 간주함으로써, 지역별 특성 효과를 구분하여 계수를 추정하였다.

실증분석에서는 고정효과와 회귀분석과의 차이를 F test를 이용하여 검정하고, 확률적 교란항인 $e_{i,t}$ 가 자기상관을 가지고 있는 경우에는 자기상관항을 반영하여 GLS(Generalized Least Squares)를 이용하여 추정하였다.⁷⁾

IV. 패널 모형 추정결과

1. 다주택자 비율의 변화

실증분석 결과는 합동 최소자승법(Pooled OLS), 고정효과 모형 그리고 고정효과 모형에 자기상관항을 반영한 모형으로 구성되어 있다. 고정효과 모형의 F값은 3.74이며 통계적으로 유의하므로, 합동 최소자승법보다 고정효과를 선택하는 것이 통계적으로 의미를 가지는 것으로 나타난다. 또한 자기상관 검토(Wooldridge test for autocorrelation)를 실시한 결과 자기상관이 발견되어 1차 자기상관을 반영한 모형을 추가적으로 제시하였다.⁸⁾

추정결과, 다주택가구 비율에 대해 양도소득세의 규제효과는 3개 모형에서 모두 유의하며, 양도소득세 강화에 의해 다주택가구 비율이 상승한 것을 보여주고 있다. 고정효과 AR(1)모형에서는 양도소득세의 영향력이 고정효과 모형의 절반수준으로 하락하는 것으로 나타나나 계수값의 방향은 일관되게 유지되고 있다.

한편, 주택가격 상승률이 커지면 다주택가구의 비율이 감소하는 것으로 나타난다. 과거 주택가격 상승률이 커질(자이질)수록 다주택가구의 비율은 감소(증가)하였다. 이는 무주택자가 매매시장에 진입

하고 동시에 다주택가구는 주택가격 상승에 따른 자본차익의 실현이 용이해진 결과로 판단된다. 지역 총생산 연간변화율은 음의 방향성을 보여 소득 상승이 나타나면 다주택가구 비율이 감소하는 것으로 해석된다. 그러나 해당 효과는 고정효과 AR(1)에서는 유의하지 않다. 또한 시장이자율도 다주택가구 비율에 유의한 영향력을 보이지 않고 있다.

표 4. 종속변수 : 다주택가구 비율, %
Table 4. Estimates of Multi-house owner ratio

변수명 variable	통합 모형 Pooled model	고정 효과 Fixed effect model	고정효과 AR(1) Fixed effect model with AR(1)
양도세율 Capital gains tax ratio	0.039*** (0.009)	0.041*** (0.009)	0.022** (0.011)
주택가격상승 률Annual percent change in housing price	-0.045* (0.026)	-0.063** (0.027)	-0.055** (0.028)
지역총생산변 화 Annual percent change in regional GDP	-0.066* (0.036)	-0.061* (0.036)	-0.046 (0.030)
시장이자율 Interest rate	0.022 (0.090)	-0.002 (0.083)	0.211 (0.159)
상수항 Constant	3.900*** (0.559)	4.031*** (0.530)	3.203*** (0.493)
R square	0.119	0.321	

주: ()는 표준오차, ***는 1%, **는 5%, *는 10% 유의수준을 의미하며, 고정효과계수값은 생략하였음. 고정효과모형의 R2는 지역디미를 포함한 OLS의 R²임

패널분석 결과에 대한 해석을 돕기 위해 개별 가구의 주택보유 유형 변화를 기술분석을 통해 살펴보았다. <그림 3>에 의하면 기존의 다주택가구가 1주택가구로 가는 비율은 2003년에서 2004년으로 넘어가면서 줄어드는데, 2003년은 참여정부의 본격적인 양도소득세 중과 도입을 사전적으로 검토하던

시기였다. 실제 3주택 이상자에 대한 중과제도는 2004년도에 이루어졌으며, 2003년도에는 3주택이상을 보유한 가구가 주택을 양도할 때 과세표준을 기준시가에서 실거래가로 적용되었다.

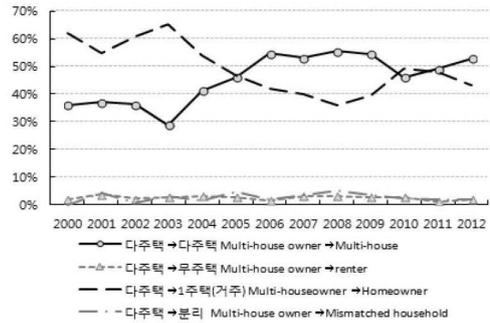


그림 3. 다주택가구 → 타유형으로 유출 비율
(%: 종전 타유형수/다주택가구로 진입한 연속조사가구수)
Figure 3. Ratio of outflow from multi-house owner

<그림 4>에서는 2006년부터 1주택에서 다주택으로 전환되는 가구의 비율이 감소하는 것을 알 수 있다. 2006년도에는 1가구 2주택 가구에도 양도소득세 실거래가 과세가 적용되었다. 실제 양도소득세의 규제와 완화 조정이 시작된 2003년(규제시작)과 2008년(완화시작)에 다주택가구 비율은 각각 증가, 감소한 것으로 나타난다. 이는 실증모형에서 산

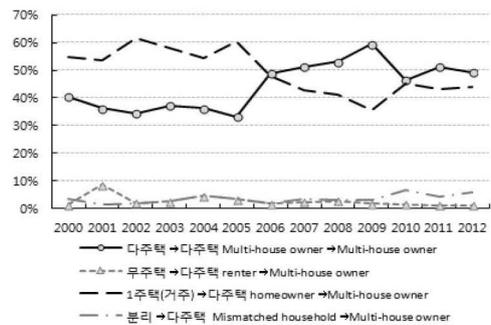


그림 4. 타유형 → 다주택가구로의 유입 비율
(%: 변화한 타유형수/다주택가구에서 유출된 연속조사가구수)
Figure 4. Ratio of inflow to multi-house owner

출된 양도소득세 규제 변수의 계수값이 보여주는 방향성과 일치하고 있다.

2. 분리가구 비율의 변화

분리가구 분석결과 고정효과 모형의 F 값은 3.18로 합동최소자승법보다 통계적으로 우위에 있는 것으로 나타난다.⁹⁾ 다만, 자기상관이 발견되어 분석결과에는 자기상관을 포함한 고정효과 모형을 동시에 제공하였다. 분리가구의 경우에도 다주택자 추정 결과와 유사하게 양도소득세와 주택가격 연간 상승률

변수는 모든 모형에서 유의하며, 계수값 부호의 방향성도 이론적 해석과 일치하였다.

추정결과 양도소득세 규제가 강화될수록 분리가구 비율이 증가하는 방향성을 보이고 있다. 양도소득세 강화 시기에는 단기보유 부동산에 대한 양도소득세 증가가 있었다. 이는 1주택 보유가구가 일정 보유 기간(3년) 또는 거주 기간(수도권의 경우 1년) 조건을 만족해야 양도소득세가 비과세 혹은 할인받는 구조이므로, 해당 가구는 보유 주택의 거래비용이 최소화 될 때까지 보유하기 때문인 것으로 판단된다.

개별 가구의 기술분석 결과인 <그림 5>, <그림 6>에서 보면, 2004년을 기점으로 분리가구가 분리가구 형태를 유지하는 비율이 증가하고 있는 반면, 동기간 분리가구에서 무주택가구로 가는 가구의 비율은 줄어드는 추세가 나타난다. 이와 같은 결과 역시 양도소득세 규제 강화 하에서 1주택 가구가 소유와 거주를 달리하는 선택을 통해 양도소득세에 따른 비용 감소를 최소화한다는 주장을 지지하는 것으로 판단된다.

한편, 주택가격상승률 계수값은 부(-)의 방향으로 유의한 결과를 보이고 있다. 즉, 가격 상승률이 떨어지면 분리가구 비율이 증가하는 것이다. 분리가구의 경우 타인의 전세금(또는 보증금)을 이용하므로, 월세라는 운영 소득을 포기하고 매각시의 자본

표 5. 종속변수 : 분리가구 비율 (%)

Table 5. Estimates of Mismatched household ratio

변수명 variables	통합모형 Pooled regression	고정효과 Fixed Effect Model	고정효과와 AR(1) Fixed Effect Model with AR(1)
양도소득세 Regulation Index of capital gains tax	0.271*** (0.050)	0.154*** (0.045)	0.132* (0.068)
주택가격 연간상승률 Annual change in housing price	-0.015 (0.018)	-0.036** (0.016)	-0.029* (0.016)
소득 연간 변동률 Annual change in household income	0.003 (0.022)	0.001 (0.019)	-0.002 (0.015)
연간이직가구 비율 Annual Job turnover rate	0.131*** (0.035)	0.074** (0.033)	0.006 (0.027)
상수항 Constant	-26.267*** (5.097)	-13.687*** (4.676)	-10.755*** (6.101)
R2	0.191	0.496	
F Stat.	11.217	4.845	1.871

주: ()는 표준오차, ***는 1%, **는 5%, *는 10% 유의수준을 의미하며, 고정효과계수값은 생략하였음. 고정효과모형의 R2는 지역더미를 포함한 OLS의 R2임

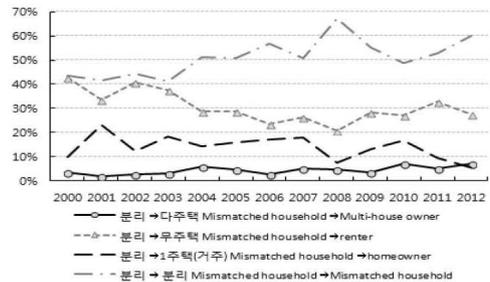


그림 5. 분리가구에서 타유형으로 유출 비율
Figure 5. Ratio of outflow from mismatched household

차익을 추구할 수밖에 없는 구조를 가진다. 따라서 양도소득세제에 의한 효과가 통제된 상황에서 수익 불에 직접적인 영향을 미치는 주택가격의 상승은 분리가구 비율을 낮추는 역할을 하게 된다.

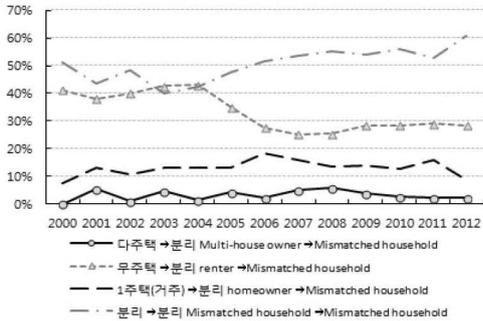


그림 6. 타유형에서 분리가구로의 유입 비율
Figure 6. Ratio of inflow to mismatched household

V. 결론

본 연구는 가구의 주택보유 유형 변화에 양도소득세가 미치는 영향에 대해 분석하였다. 특히, 그동안 선행연구에서 고려되지 않은 양도소득세 규제 변화와 주택보유 유형의 관계를 비용의 관점에서 해석하고 실증분석을 실시하였다. 물론 지역별 패널을 구성하였으므로, 개별 가구의 선택에 영향을 미치는 미시적인 요인을 직접적으로 고려하지 못하는 한계를 가지고 있다. 그럼에도 불구하고 연도별 지역별 패널자료를 이용하여 주택보유 유형과 양도소득세 규제의 변화의 관계를 실증분석한 결과, 본 연구의 주요 관심사였던 양도소득세제의 변화가 가구의 주택보유 유형 변화를 일관되게 설명하는 것으로 나타났다. 이와 같은 추정 결과는 개별가구의 주택보유 선택을 기술분석한 결과와도 일관성을 가지는 것으로 나타났다.

실증분석 결과, 양도소득세 규제 강화에 따른 가

구의 비용 증가는 오히려 다주택가구의 주택 처분 시기를 늦추며, 분리가구의 증가를 가져오는 것으로 분석되었다. 분리가구의 경우에도 다주택가구와 마찬가지로 양도소득세에 대한 주택수요 규제가 증가할수록 분리가구 비율 또한 증가하며, 반대로 규제가 완화되면 분리가구 비율은 감소하는 것으로 확인된다. 1주택가구는 양도소득세 규제 강화 시기에 일정 보유기간 또는 거주기간 조건을 채워야만 양도소득세 비과세 혹은 할인을 받을 수 있다. 따라서 해당 가구는 거래비용이 최소화 되는 시점까지 기존 주택을 보유하는 것이 수익을 극대화할 수 있기 때문인 것으로 사료된다.

분석결과는 양도소득세 정책이 개별 가구의 효용 극대화(Utility Maximization) 논리에 의해 오히려 다주택가구 혹은 분리가구 비율을 늘리는 결과로 나타났음을 보여주고 있다. 특히 근래 증가하고 있는 분리가구 역시 양도소득세와 같은 세제 변화에 의해 오히려 증가할 수 있음을 보여주고 있다. 결국 본 연구는 다주택자 및 분리가구의 증가에 대한 세제 정책의 영향을 실증적으로 분석하고 분석결과에 대한 논리를 제공하고 있다는 측면에서 의미를 가진다. 분석결과는 과거 양도소득세 정책이 자본차익의 환수 혹은 감소라는 정책적 의도 이외의 또 다른 시장 영향력도 가지고 있다는 점을 보여준다. 따라서 본 연구의 결과는 향후 양도소득세 정책의 결정에 있어서도 의미를 가질 것으로 기대된다.

- 주1. 종전의 선행연구들에서는 주택을 소유하고 있고 임차로 거주하는 가구를 '우주택 차가점유가구' 또는 '불일치가구(mismatched household)'라는 용어로도 사용하고 있으며, 본 연구에서는 '분리가구'로 정의하였다.
- 주2. 노동패널자료의 1차년도에 경우 개별가구 특성과 주택 보유형태에 관한 정보의 부족으로, 2차년도부터 15차년도의 자료를 활용하였다.
- 주3. 노동패널상의 자료는 분리가구에 대한 주택 소유의 유무만을 확인할 수 있고 소유주택에 대한 정보를 확인할 수 없으나 분리가구의 형태는 선행연구

의 논의대로 무주택 가구와 1주택 점유가구의 중간적인 보유 형태일 가능성이 크다고 판단된다. 이를 확인하기 위해 노동패널상의 2년간 연속적으로 응답한 동일가구의 주택보유 변화를 파악하였다. 결론부터 말하면, 노동패널 상에 관측되는 분리가구는 무주택가구와 1주택 가구에서 사이에서 움직이는 형태임을 추론 할 수 있었다. 이에 대해선 빈도분석을 통해 가구 보유형태 변화를 확인하여 자세하게 다루도록 한다.

- 주4. 부동산 정책을 지수화 하여 변수로 구성한 많은 선행연구에선 정책 발표 일자리를 중심으로 변수를 구성하는데 반해 본 연구에선 주택의 조세정책 적용 일자를 중심으로 변수를 구성하였다. 이는 주택시장의 특성상 다른 재화와 달리 수요와 공급의 변화가 시장상황에 맞춰 빠르게 움직이지 못하는 비탄력적인 구조를 지녔기 때문에, 정책발표일자보다 정책 적용일자의 기준이 주택 시장에 더 큰 영향을 미쳤을 것이라는 가정 때문이다. 또한 정책발표라는 이벤트의 유무보다는 누적된 정책 또는 규제수준이 부동산 시장에 지속적으로 영향을 준다는 측면에서, 이러한 누적 값을 활용해 지수를 산정하는 접근법이 유리하다(함종영 외, 2012).
- 주5. 과거 2년간 주택가격상승률이 기대심리를 전부 반영하기는 어려울 것이나 이전 연구들이 기대심리 반영을 위해 과거주택가격상승률을 사용하고 있어 큰 문제는 없을 것으로 판단하였다.
- 주6. 노동패널자료 상에서 제공하고 있는 가구 소득과 같은 개별 가구의 수준변수를 분석에 쓰일 수 있는 독립변수로 활용하기 위해선 종속변수와 같이 지역·연도별 대표 값으로 개별가구 특성정보를 재구성을 해야 할 필요가 있다. 따라서 t년도와 t+1년도에 연속적으로 응답한 동일가구를 대상으로 가구 소득의 개별 가구 특성 정보를 결합하여, 각각의 개별가구 정보에 대한 지역별 평균의 값을 산정하였다.
- 주7. 검정방법 및 자기상관을 반영한 추정방법에 대한 구체적인 내용은 민인식·최필선(2012)를 참고할 수 있다.
- 주8. 고정효과와 확률효과모형의 선택에 관한 hausman Test결과는 확률효과가 통계적으로 더 유의한 것으로 나타난다. 그러나 본문에 제시한 모형은 지역간 차이를 구분하는 것으로 논리적으로는 고정효과모형을 선택하는 것이 타당하므로, 고정효과모형 결과를 제시하고 있다. 또한 주 관심변수인 세제효과에 경우 고정효과모형(0.04102)과 확률효과모형(0.04064)에서 큰 차이를 보이지 않는다.
- 주9. 이 경우에서도 고정효과보다 확률효과모형이 통계적으로는 더 타당하다. 그러나 모형구성에 대한 논리적인 판단에 의해 고정효과모형을 최종적으로 제시하였으며, 고정효과와 확률효과모형의 세제효과에의 계수는 통계적으로 유의하며 큰 차이를 보이지 않는다.

인용문헌

References

1. 강원철·이재우, 2006. "주택정책과 주택수요의 변화에 대한 이론적 접근", 『부동산학연구』 12(2): 151-160.
Kang, W.C., Lee, J.W., 2006. "A Theoretical Approach to the Relation between Housing Policy and the Change of Housing Demand", *Journal of KREAA*, 12(2): 151-160.
2. 강은택·마강래, 2009. "주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구", 『주택연구』 17(1): 5-22.
Kang, E.T., Ma, K.R., 2009. A Study on the Factors Affecting Household Choices of Dwelling -Focused on the Characteristics of Home Owning Renters-, *Housing Studies*, 17(1): 5-22.
3. 김준형·최막중, 2009. "지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향", 『국토계획』 44(4): 109-118.
Kim, J.H., Choi, M.J., 2009. "The Effects of Regional Housing Prices on Changes in Tenure and Residential Location of Tenants in Korea", *Journal of Korea Planning Association*, 44(4): 109-118.
4. 민인식·최필선, 2012. 「STATA 패널데이터 분석」, 서울: 지필미디어.
Min, I. S., Choi, P. S., 2012. *STATA Panel Data Analysis*, Seoul: JIPHIL MEDIA.
5. 박재환·박희우·김기영, 2008. "부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안", 『세무학 연구』, 25(3): 192-222.
Park, J.H., Park, H.W., Kim, K.Y., 2008. "Valuation and Suggestion on the Capital Gains Tax of Real Estate -On the Emphasis on the Housing Taxes-", *Korean Journal of Taxation Research*, 25(3): 192-222.
6. 서대원, 2013. "양도소득세가 주택가격에 미친 효과 분석 및 향후 개편방안에 관한 연구", 서울시립대학교 세무전문대학원 박사 학위논문.
Suh, D. W., 2013. "A Study on the Effect Analysis of Capital Gains Tax on Housing Prices and its Reform", Ph.D. Dissertation, The

- University of Seoul,
7. 성용운, 2007. "부동산 양도소득세 계산방법의 개선 방안", 『세무학연구』 24(3): 151-178.
Sung, Y.H., 2007. "A Policy Suggestion on Calculating of Real Estate Transfer Income", *Korean Journal of Taxation Research*, 24(3): 151-178.
 8. 심한택·장상록, 2008. "부동산의 시가표준율 및 보유세부담률에 관한 실태분석", 『회계와 감사 연구』 48: 439-516.
Sim, H.T., Jang, S.R., 2008. "Analysis of Standard Pricing and Possession Tax Burdens of Real Estates", *Study on Accounting*, 48: 439-516.
 9. 안혁근, 2011. 「부동산 관련 규제의 정책효과분석」, KIPA 연구보고서2011-2, 서울: 한국행정연구원.
Ahn, H.K., 2011, *Analysis of the Effects of Regulatory Policies Relating to Real Estate*, Seoul: The Korea Institute of Public.
 10. 이창무, 2010. "다주택자에 대한 사회적 논란과 그 해법", 『주택연구』 18(1): 185-215.
Lee, C.M., 2010. "Disputes on Multi-house Owners and Its Solution", *Housing Studies Review*, 18(1): 185-215.
 11. 장영길, 2013. "소유비용과 기대이익이 주택시장에 미치는 영향", 『부동산학연구』 19(4): 195-213.
Chang, Y.G., 2013. "A Study on Impacts of Cost & Expected Return on House Market Housing Tenure Choice", *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 19(4): 195-213.
 12. 정재호, 2007. "부동산정책에 대한 부동산시장 반응", 『부동산학보』 29: 99-110.
Chung, J.H., 2007. "A Study of Real Estate Market Responses on Real Estate Policy", *Korea Real Estate Academy Review*, 29: 99-110.
 13. 최막중·강민욱: 2012. "주택소유와 거주지의 불일치 원인에 관한 실증분석", 『주택연구』 20(2): 33-48.
Choi, M.K., Kang, M.U., 2012. "An Empirical Analysis of the Causes of Mismatch between Homeownership and Residence", *Housing Studies Reviews*, 20(2): 33-48.
 14. 최성호·이창무, 2013. "연령대별 지역간 인구이동 특성의 시계열적 변화", 『부동산학연구』 19(2): 87-102.
Choi, S.H., Lee, C.M., 2013. "Inter-Temporal Change of Migration Characteristics by Age Bracket", *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 19(2): 87-102.
 15. 함종영·손재영, 2012. "주택가격과 정책 간의 인과관계 분석 : 정책변수의 외생성을 중심으로", 『주택연구』 20(4): 27-45.
Ham, J.Y., Son, J.Y., 2012. "Causality between Housing Price and Policy: Is Housing Policy Exogenous?", *Housing Studies Reviews*, 20(4): 27-45.
 16. Cunningham, C. R. and Engelhardt, G. V., 2008. "Housing capital-gains taxation and homeowner mobility: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997", *Journal of Urban Economics*, 63: 803-815.
 17. Epple, D. and Romer. T., 1991. "Mobility and Redistribution", *Journal of Political Economy*, 99(4): 828-858.
 18. Kim, J. H., M. J. Choi, and J. S. Ko, 2009. "Mismatch between Homeownership and Residence in Korea," *Housing Finance International*, 24(1): 27-33.
 19. Poterba, J. M., 1984. "Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach", *The Quarterly Journal of Economics*, 99(4): 729-752.
 20. Shan, H., 2011. "The effect of capital gains taxation on home sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997", *Journal of Public Economics*, 95: 177-188.

Date Received 2015-08-05
Date Reviewed 2015-10-19
Date Accepted 2015-10-19
Date Revised 2015-12-07
Final Received 2015-12-07