



## 가계부채 및 세금부담이 무주택 가구의 주택 매수 의사결정에 미친 영향

전병욱\*, 박나라\*\*

### 요약

본 연구는 개별 가구의 주택 매수 의사결정에 대한 가계부채 및 세금부담의 영향을 한국조세재정연구원의 재정패널조사 자료를 이용해서 실증분석하였다. 실증분석 결과 가계부채가 증가할수록 주택 매수 비율이 커지고, 주택 관련 세금부담이 증가할수록 주택 매수 비율이 작아지는 것으로 나타났다. 전자의 분석결과는 장래의 가격상승을 기대하고 주택 가격에 대체로 비례하는 담보대출 등을 이용해서 주택을 취득함으로써, 가계부채가 증가할수록 주택 매입 가능성이 커지는 비례관계가 주택 매수 의사결정에서 일반적으로 발생하는 것으로 해석할 수 있다. 또한, 후자의 분석결과는 우리나라의 비교적 높은 취득 및 보유단계의 세금부담이 자본화효과를 통해 주택 매수 의사결정에서 수요를 억제하는 중요한 영향을 미친다고 해석할 수 있다. 추가적으로, 분석대상 가구의 주관적 인식 등은 이와 같은 인과관계에 부분적으로 추가적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석 결과를 통해 주택시장의 안정을 위해 장기적이고 예측가능한 통화량 관리 및 부동산 세제의 운용이 정책적으로 필요하고, 납세자의 주관적 인식이 외생적 요인들의 영향을 왜곡시키지 않도록 조세행정의 신뢰성을 제고하는 꾸준한 노력이 필요한 것으로 볼 수 있다.

**주제어:** 가계부채, 세금부담, 주택 매수 의사결정, 재정패널조사 자료, 자본화효과

### 1. 서론

현 정부의 연쇄적인 부동산 대책과 함께 부동산 과세도 계속해서 강화되는 추세인데, 정부의 부동산 정책은 민간 부문의 공급 증가보다는 규제 확대 및 세수 강화에 의한 수요 억제에 중점을 두고 있다. 이들 중 특히 세제와 관련해서는 납세자의 현

실적인 부담능력을 고려하지 않은 보유세와 양도소득세의 강화로 인해 우회적 증여와 법인 명의 부동산 거래와 같은 조세회피 목적의 비정상적인 부동산 거래가 급증하는 문제점이 지적되고 있다.

이와 같은 비현실적 부동산 세제로 인해 정부의 정책의도와는 다르게 자본화효과(capitalization effect) 및 동결효과(lock-in effect)가 결합해서 주택 거래

\* (제1저자) 서울시립대학교 세무전문대학원 교수, E-mail: bwjun@uos.ac.kr

\*\* (교신저자) 서울시립대학교 세무전문대학원 석사과정, E-mail: conbrionara@gmail.com

가 위축되면서 가격이 지속적으로 상승하고, 그 결과 보유세를 중심으로 부동산 세수가 급증하는 문제점이 계속적으로 악화되는 추세이다.

우리나라의 주택의 거래단계별 세금부담은 취득과 양도 단계에서는 국제적으로 매우 과중한 수준이고, 보유 단계에서는 평균적 수준인데, 현 정부가 출범한 2017년 이후 모든 거래단계에서 세금 부담이 증가하면서 특히 보유 단계의 세금부담이 급증하고 있다.

이러한 모든 거래단계의 주택 관련 세금부담의 급격한 증가로 인해 잠재적 매수자의 진입장벽이 높아지고, 주택 보유자의 경제적 부담이 매우 커지는 것과 함께 양도 의사결정에 심각한 제약이 발생하는 것으로 볼 수 있다. 또한, 이러한 측면들을 반영해서 최근의 주택 매매거래량은 매우 위축되었고, 세금부담을 회피하기 위한 증여 등의 우회적 거래가 급증하고 있다. 즉, 한국부동산원의 부동산 거래현황에 의하면 2021년 상반기의 주택매매거래량은 전년 동기에 비해 9.9% 감소했고, 특히 서울과 수도권은 각각 18.1% 및 18.0% 감소한 것으로 나타났다. 또한, 가장 대표적인 주거 형태인 아파트의 매매거래량은 전년 동기에 비해 17.5% 감소했고, 특히, 서울과 수도권은 각각 29.7% 및 39.1% 감소한 것으로 나타났다.

또한, 주택매매거래량의 추세를 연도별로 확인하면 2015년까지 꾸준하게 증가한 후에 2016년 이

후에는 현 정부의 집권 기간을 포함해서 계속해서 감소했는데, 2020년에는 강도 높은 부동산 규제에도 불구하고 현 정부 출범 이후의 누적된 집값 폭등에 따른 ‘패닉 바잉’ 현상으로 급증했고,<sup>1)</sup> 2021년에는 주택가격의 급증으로 인해 거래가 위축되는 ‘거래절벽’ 현상이 발생해서<sup>2)</sup> 급감하는 것으로 나타났다.

이러한 ‘패닉 바잉’ 및 ‘거래절벽’ 현상은 주택 매수를 희망하는 가구들이 주택가격의 상승추세에 민감하게 반응해서, 최대한의 자금 유통을 통해 수용가능한 가격의 범위에서 매수 수요를 형성하는 것으로 볼 수 있다. 여기서 “수용가능한 가격의 범위”에는 주택을 취득할 경우에 취득 및 보유 단계에서 부담하게 되는 최근에 급증한 세금부담도 포함되기 때문에, 이러한 측면을 고려하면 세금부담을 주택 매수 의사결정에 영향을 미치는 별도의 요인으로 명시적으로 고려할 수 있을 것이다.

또한, “최대한의 자금 유통”은 개별 가구가 주택 매수에 사용할 수 있는 현금 등의 금융자산과 함께 조달가능한 가계부채까지 포함한 것으로 볼 수 있는데, 주택 구입 목적의 가계대출은 주택 가격 상승과 저금리 기조를 반영해서 최근 수년간 급증하는 추세이다. 그러나, 현 정부의 부동산 대책에서 주택 매수를 위한 대출규제를 지속적으로 강화했고, 이로 인해 이미 상당한 가계부채를 보유한 가구의 경우에는 현실적인 추가대출의 여력이 매우

1) 유준호(2021)에 의하면 강도 높은 부동산 규제에도 2020년의 전국 주택 거래량이 역대 최대치를 기록했는데, 이것은 집값 폭등에 전세 대란까지 겹치면서 주택 수요자들의 매수 심리가 폭발적으로 늘어난 데다, 주택 시장이 과열되면서 수도권은 물론 지방 광역시 등에서도 주택 거래가 활발하게 일어난 결과라고 분석하였다. 또한, 이와 관련해서 전문가들은 시중 유동성이 풍부한 가운데 결국 집값 정책 실패가 ‘패닉 바잉’으로 이어진 결과라고 분석하였다.

2) 오대열(2021)에 의하면 서울의 아파트 매매수급 지수가 3개월 넘게 기준점인 100 이상의 수치를 보이며 ‘매입’ 심리가 ‘매도’ 심리를 압도하고 있는데, 이렇게 매매수급지수가 높아지고, 아파트 가격 역시 치솟자 아파트 거래가 푹 끊어지는 거래절벽이 발생하고 있다. 여기서 ‘거래절벽’은 충분히 가격이 높다고 판단해서 거래가 끊기는 현상을 말한다.

작아져서 주택 매수 수요를 형성하는 데 중요한 제약이 발생하게 되었다. 따라서, 이러한 측면을 고려하면 가계부채도 주택 매수 의사결정에 영향을 미치는 별도의 요인으로 명시적으로 고려할 수 있을 것이다.

따라서, 본 연구는 이와 같이 개별 가구의 주택 매수 의사결정에 사전적 영향을 미칠 수 있는 가계부채 및 세금부담이 실제 사후적 주택 매수에 미친 효과를 구체적 실증분석을 통해 확인함으로써, 정부의 조세정책 및 금융정책 운용에 유용하게 활용할 수 있는 정책적인 시사점을 제공하고자 한다.

즉, 대부분의 거시적 경제분석에서 제시하는 경제적 영향은 과중한 가계부채는 원리금의 상환부담으로 인해 주택 매수를 억제하는 효과가 있고, 취득 및 보유단계의 세금부담도 세금의 자본화효과로 인해 주택의 기대수익률을 하락시켜서 주택 구입 수요를 감소시키는 효과가 있지만, 장래의 가격상승 기대는 이와 반대로 주택 매수를 증가시키는 효과가 있다는 것이다. 그러나, 이것을 미시적인 가구 단위의 자료를 이용해서 분석한 선행연구는 거의 없는 상태이다.

본 연구는 한국조세재정연구원<sup>3)</sup>에서 제공하는 대규모의 재정패널조사 자료를 바탕으로 가계부채 및 세금부담과 함께 가구 및 가구원별 세부적 경제활동-상태와 관련한 다양한 설명변수들이 가구 단위의 주택 매수 의사결정에 미친 영향을 명시적으로 분석함으로써, 이와 같은 선행연구의 한계점을 해결하고자 하였다. 즉, 한국조세재정연구원의 2~13차년도(2008~2019년) 재정패널조사 자료에는 가구별 주택거래 및 가계부채 현황과 함께 가

구 및 가구원별 경제활동, 인구통계학적 특성 및 소득세 신고내용 등에 대한 세부적 자료를 제공하기 때문에 이러한 미시적 측면의 분석에 적합한데, 본 연구는 이들 자료를 이용해서 가구 차원의 매우 중요한 의사결정인 주택 매수에 대한 가계부채 및 세금부담 등의 유의적 영향 여부에 대해 실증분석함으로써 장래의 정책 운용에서 참고할 수 있는 유용한 시사점을 제공하고자 하는 것이다.

본 연구의 나머지 부분은 아래와 같다. II장은 본 연구의 이론적 배경 및 선행연구를 정리하고, III장은 연구모형 및 분석대상 표본을 설명하였다. IV장은 실증분석의 결과를 해석했고, V장은 본 연구의 시사점 및 한계점을 제시하였다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구

### 1. 가계부채 및 주택 관련 세금부담의 개관 및 현황

#### 1) 가계부채의 개관 및 현황

한국은행(2021)의 “금융안정보고서: 2021.12”에 의하면 가계부채는<sup>3)</sup> 2021년 3/4분기 말에 1,844.9조 원으로 전년동기에 비해 9.7% 늘어나서 높은 증가세를 지속했는데, 이 중 가계대출이 1,744.7조 원(94.6%)을 차지했고, 판매신용이 100.2조 원(5.4%)을 차지했다. 또한, 가계대출의 유형별로는 주택담보대출이 969.0조 원으로 전년동기 대비 8.8% 증가했고, 신용대출 등의 기타대출은 775.7조 원으로 11.6% 증가했다. 특히, 이들 중 주택담

3) 가계신용통계 기준.

보대출의 증가는 주택가격의 높은 상승세가 지속되면서 주로 주택매매자금과 전세보증금을 마련하기 위한 대출규모가 확대된 데 기인한 것이다.<sup>4)</sup>

2021년 3/4분기의 처분가능소득 대비 가계부채 비율은<sup>5)</sup> 17.4%로 전년동기 대비 8.1%p 상승했는데, 이를 통해 가계의 처분가능소득이 개선되었지만 가계부채가 높은 증가율을 지속하고 있어서 가계의 채무상환부담이 크게 확대되는 것을 확인할 수 있다. 단, 금융자산 대비 금융부채 비율은<sup>6)</sup> 2021년 3/4분기 말에 45.8%로<sup>7)</sup> 전년동기에 비해 0.3%p 하락했는데, 이것은 주로 주식평가액 증가에<sup>8)</sup> 따른 금융자산의 증가율(전년동기 대비 11.7%)이 계속 높은 수준을 유지하면서 금융부채 증가율(11.0%)을 상회했기 때문이다.<sup>9)</sup>

## 2) 주택 관련 세금부담의 개관 및 현황

주택 관련 세금부담은 생애주기에 따라 취득, 보유 및 양도 단계의 세금부담으로 구분할 수 있다.

먼저, 취득 단계의 세금부담으로 특정 동산과 부동산을 취득한 자에게 과세하는 취득세는 주택

을 포함한 건축물 및 그 부속토지의 취득시에도 부과된다(지방세법 제6조). 주택분 취득세의 과세표준은 취득 당시 가액인데, 취득자가 신고한 가격이 없거나 신고가액이 시가표준액보다 작은 경우에는 시가표준액을 적용한다. 또한, 주택분 취득세와 이에 부가되는 지방교육세 및 농어촌특별세의 표준세율은 <표 1><sup>10)</sup>과 같고, 다주택자 및 법인 등에 대해서는 별도의 증가세율이 적용된다.

다음으로, 보유 단계의 세금부담으로 지방세법 제110조와 동법시행령 제109조에 의한 과세대상 주택의 재산세액은 과세표준에 <표 2>의 과세표준 구간별 초과누진세율을 적용해서 세액을 계산하되, 과세표준은 시가표준액에 60%의 공정시장가액 비율을 적용해서 계산한다. 또한, 종합부동산세법(이하 종부세법) 제9조 제1항은 주택에 대한 종부세(이하 주택분 종부세)는 과세표준에 <표 2>의 과세표준 구간별 초과누진세율을 적용해서 세액(이하 주택분 종부세액)을 계산하되, 과세표준 및 세율은 <표 2>와 같이 납세의무자의 유형에 따라 계산한다.

동 조 제3항은 주택분 과세표준 금액에 대하여,

4) 이 밖에 금융업권별 가계대출은 은행(902.0조 원)이 전년동기 대비 9.9% 증가한 반면 비은행금융기관(651.5조 원)은 금융업 간 규제차이 등으로 인해 10.8% 늘어나면서 은행을 상회하는 증가세를 나타냈다.

5) 가계신용통계 기준.

6) 자금순환통계 기준.

7) 우리나라의 금융자산 대비 금융부채 비율은 2020년 말에 45.2%로 OECD 평균인 31.2%(자료 수집이 가능한 33개국의 단순평균)를 상회하는 것으로 나타났다.

8) 주가 상승(KOSPI 기준으로 전년동기 대비 31.8%) 등의 영향으로 전체 금융자산 증가 중에서 지분증권 및 투자펀드의 기여비율이 61.1%로 나타났다.

9) 추가적으로, 전체 가계부채 보유 차주 중에서 채무상환능력이 상대적으로 낮은 차주의 비중은 소폭 하락하였다. 즉, 다중채무자이면서 저소득(하위 30%) 또는 저신용(신용점수 664점 이하)에 속하는 취약차주 수는 2021년 3/4분기 말에 전체 차주의 6.2%로 전년 말 대비 소폭 하락했고, 취약차주가 보유한 대출이 전체 대출에서 차지하는 비중도 5.1%로 전년 말 대비 소폭 하락하였다. 또한, 차주의 신용도·소득별 분포를 보면 고신용 차주의 대출비중은 2021년 3/4분기 말에 76.1%로 전년 말 대비 0.8%p 상승해서 지속적으로 확대된 반면, 고소득 차주의 비중은 63.5%로 전년 말 대비 0.2%p 상승해서 대체로 전년 말 수준을 유지하였다. 이 밖에 가계대출 연체율은 은행 및 비은행금융기관에서 모두 하락세를 지속하였다. 즉, 2021년 3/4분기 말에 은행은 0.17%로 전년동기 대비 0.09%p 하락했고, 비은행금융기관은 1.33%로 0.45%p 하락해서 역대 최저수준을 나타냈다.

10) <표 1> 및 <표 2>에서 축약해서 정리한 내용은 “2022 주택과 세금: 취득·보유·임대·양도·상속·증여 관련 모든 세금 정리”(국세청·행정안전부, 2022)에서 인용하였다.

〈표 1〉 주택분 취득세 및 이에 부가되는 지방교육세 및 농어촌특별세의 표준세율

| 구분              |         | 취득세               | 지방교육세     | 농어촌특별세                             |
|-----------------|---------|-------------------|-----------|------------------------------------|
| 일반 취득<br>(과세표준) | 6억 원 이하 | 1%                | 0.1%      | 전용면적 85m <sup>2</sup><br>초과 시 0.2% |
|                 | 6~9억 원  | 1.33%~3%*         | 0.1%~0.3% |                                    |
|                 | 9억 원 초과 | 3%                | 0.3%      |                                    |
| 원시취득·상속         |         | 2.8% <sup>†</sup> | 0.16%     | 0.2%                               |
| 증여              |         | 3.5%              | 0.3%      | 0.2%                               |

\* 5,000만 원씩의 과세표준 단위로 각각 1.33%, 1.67%, 2%, 2.33%, 2.67% 및 3%의 세율을 적용함.

<sup>†</sup> 무주택 가구가 주택을 상속받은 경우에는 0.8%.

〈표 2〉 주택분 재산세 및 종합부동산세의 초과누진세율

| 재산세               |       | 종합부동산세   |  |                                      |
|-------------------|-------|----------|--|--------------------------------------|
| 과세표준              |       | 세율       | 과세표준*                                    |                                      |
|                   |       |          | 2주택 이하 소유<br>(조정대상지역 내<br>2주택 소유는 제외, %) | 3주택 이상 소유 및<br>조정대상지역 내<br>2주택 소유(%) |
| 6,000만 원 이하       | 0.1%  | 3억 원 이하  | 0.6                                      | 1.2                                  |
| 6,000~1억 5,000만 원 | 0.15% | 3~6억 원   | 0.8                                      | 1.6                                  |
| 1억 5,000만 원~3억 원  | 0.25% | 6~12억 원  | 1.2                                      | 2.2                                  |
| 3억 원 초과           | 0.4%  | 12~50억 원 | 1.6                                      | 3.6                                  |
|                   |       | 50~94억 원 | 2.2                                      | 5                                    |
|                   |       | 94억 원 초과 | 3  | 6                                    |

\* 개인의 경우에는 (인별 주택 공시가격의 합계-6억 원<sup>11)</sup>)×공정시장가액 비율(100%).

해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액(이하 주택분 재산세액)은 주택분 증부세액에서 공제한다고 규정했고, 동 조 제4항은 주택분 증부세액의 계산에서 주택분 재산세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 해서 재산세와 증부세 간의 이중과세의 조정에 대해 규정하였다. 또한, 동 조 제5항은 주택분 증부세의 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우에 주택분 증부세액은 제1항·제3항 및 제4항에 의

해 산출된 세액에서 제6항의 연령별 공제율(60세 이상의 연령별로 20%~40%) 또는 제7항의 보유기간별 공제율(5년 이상의 보유기간별로 20%~50%)에 의한 1세대 1주택자에 대한 공제액을 차감하면서 이들 공제를 공제율 합계 80%의 범위에서 중복해서 적용할 수 있다고 규정하였다.

추가적으로, 증부세법 제10조는 증부세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액과 주택분 증부세액상당액의 합계액

11) 단독명의 1세대 1주택은 11억 원.

(이하 주택분 총세액상당액)으로서, 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택분 총세액상당액으로서, 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액에 150%~300%의 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다 고 하여 세부담의 상한을 규정하였다.

마지막으로, 특정 과세대상자산의 양도에서 발생하는 소득에 대하여 과세하는 양도소득세는 주택 등의 부동산에도 적용되는데, 양도소득세 기본세율은 <표 3>과 같고, 2018. 4. 1. 이후의 조정대상지역의 양도소득세 증과주택 등에 대해서는 별도의 증과세율이 적용된다.

## 2. 선행연구

### 1) 가계부채 관련 선행연구

본 연구의 분석대상인 주택 매수 의사결정과 함께 가구 및 가구원 단위의 경제적 의사결정에 미치는 가계부채의 영향에 대한 선행연구들과 함께, 가계부채의 특성 및 관리방안에 대한 선행연구들은 경제학에 비해 소비자학 분야에서 먼저 이루어졌다. 이들 분야의 연구는 부채보유 또는 연체 가구의 인구·사회학적 특성을 분석하고 가계의 부채

관리방안을 제시하는 것에 중점을 두고 있다. 즉, 이러한 연구는 연체 및 파산 가구 등과 같이 사회적으로 문제가 되는 일부 계층의 부채 부담에 중점을 두고 이들 계층의 연체 및 파산의 원인 등에 대한 분석을 바탕으로 바람직한 부채관리 방안을 제시하거나, 금융교육에 대한 시사점을 얻고자 하였다(이은영·허은정, 2005; 성영애, 2006; Sullivan and Worden, 1986).

추가적으로, 최근의 가계부채 동향 및 관련 정책과 관련해서 이규석(2021)은 우리나라의 가계부채가 위험수준에 도달했지만, 경기회복의 기로에 서있는 상황에서 실효성이 없었던 총량규제 정책을 되풀이하기보다는, 장기·고정금리 중심으로의 가계부채 합리화를 신속히 추진하면서 정부는 가이드라인을 제시하고 실질적 상환능력의 심사는 시장의 자율에 맡기는 선진국형 여신관행의 정착이 가계부채 문제에 보다 근본적인 해결책이라고 주장하였다. 또한, 엄윤성·정호성(2022)은 가계부채 미시자료를 이용해서 주택가격이 가계부채 부도율에 미치는 영향을 실증분석한 결과, 주택가격은 금융 접근성이 낮은 저신용 차주, 비자영업자 차주, 저소득 차주 및 소득 대비 대출규모가 큰 차주를 중심으로 가계부채 부도율을 감소시키는 것으로 나타나서 주택가격이 급격히 하락할 경우에는 취약계층의 부도와 파산으로 인한 금융시

<표 3> 양도소득세율(기본세율)

| 양도소득과세표준          | 세율(%) | 양도소득과세표준         | 세율(%) |
|-------------------|-------|------------------|-------|
| 1,200만 원 이하       | 6     | 1억 5,000만 원~3억 원 | 38    |
| 1,200~4,600만 원    | 15    | 3~5억 원           | 40    |
| 4,600~8,800만 원    | 24    | 5~10억 원          | 42    |
| 8,800~1억 5,000만 원 | 35    | 10억 원 초과         | 45    |

장의 시스템 리스크 문제가 심각할 것으로 예상된다고 주장하였다. 이와 관련해서 가계부채의 위험과 그 요인에 관해서는 다수의 해외 선행연구들도 진행되었는데, 대표적으로 금리, 실업률 및 GDP 성장률 등의 거시경제지표가 가계부채의 취약성에 영향을 미친다는 연구(André, 2016; Daghli, 2009; McCarthy, 2014)와 함께 가계부채의 증가로 인한 소비위축과 잠재성장률 저하에 의해 가계부채의 증가가 미래의 GDP 성장율에 부정적 영향을 미친다는 연구(Glick and Lansing, 2010; Jordà et al., 2013; Jordà et al., 2014a; Jordà et al., 2014b; Mian and Sufi, 2011; Mian et al., 2017; Schularick and Taylor, 2012)가 있다.

## 2) 주택 관련 세금부담 관련 선행연구

주택의 취득, 보유 및 양도 단계에서 발생하는 다양한 세금부담과 관련해서 전병욱(2021)은 주택 등의 경우에도, 사업용자산과 마찬가지로 보유기간의 전체 보유세 부담에 대해 처분단계의 양도소득세 계산 시 양도차익 계산을 위한 필요경비로 인정해야 한다고 주장했고, 정회근(2020)은 1세대 1주택 비과세를 강화된 장기보유특별공제로 개편해야 한다고 주장했으며, 김경하(2020)는 정부의 7·10 부동산 대책과 관련해서 강화된 장기보유특별공제의 적용에서 충분한 경과규정을 마련해야 하고, 장기일반민간임대주택의 조세특례제한법상 과세특례를 종전과 같이 유지해야 한다고 주장하였다. 또한, 류지민(2020)은 다주택자 양도소득세의 중과세로 인한 불이익의 제재방법이 정부가 추구하는 정책목적과의 균형상 지나친 과잉제재로서 납세의무자의 재산권을 과도하게 제한한다고 주장했고, 장기용(2019)은 다주택자의 양도

소득세 중과세제도의 한계를 해결하기 위해 임대소득의 종합과세와 함께 임대주택의 양도소득세에서 임대기간에 따른 차등감면이 필요하다고 주장하였다. 또한, 주택분 보유세의 법령상 쟁점과 관련하여 박민(2021)은 재산세는 부동산 사용의 목적 및 기능에 따라 비례세율을 적용하는 것과 함께 종합부동산세는 비주거 목적 부동산의 보유에 대해 과세해야 한다고 주장했고, 김민수(2020a)는 이중과세 조정규정을 위임법령 대신 종합부동산세법에서 직접 규정하는 것과 함께 동법시행령 및 동법시행규칙의 표준세율과 관련한 내용이 동일하도록 개정해야 한다고 주장하였다. 추가적으로, 김민수(2020b)는 부동산 보유세를 통합시키기 위해 종합부동산세를 지방세로 전환하거나 재산세와 통합시키면서 통합재산세의 일부의 공동세 운영을 주장했고, 이동식(2019)은 종합부동산세의 과세에서 재산세의 불복청구 재결 등에서 부과제척기간 특례규정의 존재 여부, 1주택 세대가 보유하는 다른 주택부수토지의 과세의 여부 및 지방세법상 비과세 자산의 종합부동산세 비과세 여부 등에 대한 법령상 미비의 문제점에 대한 입법적 보완의 필요성을 주장하였다.

## 3) 부동산 취득 및 보유 관련 선행연구

이상의 가계부채 및 주택 관련 세금부담의 영향과 구분해서 가구 단위의 중요한 부동산 취득 및 보유 의사결정에 대해 다른 외생적 요인들이 미치는 영향과 관련해서, 이재승(2015)은 무주택 임차인의 아파트 구매 의사결정에서 주거생활 가치 요인, 부동산 가치 요인 및 경제적 가치 요인이 모두 유의적인 영향을 미친다고 주장하였다. 세부적으로, 부동산 가치 요인과 관련해서 김광영(2011)은

지역적 특성, 단지별 특성 및 물리적 특성이 모두 아파트 매매가격에 영향을 미치는 것을 밝혔고, 주거생활 가치 요인과 관련해서 심재현(2010)은 사용상 가치가 아파트 가격에 영향을 미치는 주요한 요인인 것을 확인하였다. 또한, 경제적 가치 요인과 관련해서 안중현(2010)은 가구경제 특성변수가 가구내재 특성변수, 가족구성 및 노동경력 등에 비해 생애 최초 주택구매의 중요한 결정요인인 것을 확인했고, 심원미(2012)는 취득 목적 및 수익률과 함께 부동산세제가 부동산 투자결정 및 투자성과에 유의적 영향을 미치는 것을 밝혔다.

이들과 구분해서 전병욱(2022)은 문재인 정부의 출범 이후에 모든 거래단계에서 주택 관련 세금 부담이 급증해서 주택 보유자의 경제적 부담이 매우 커지고, 잠재적 매수자의 진입장벽이 높아지는 것과 함께 양도 의사결정에 심각한 제약을 유발하는 것으로 볼 수 있고, 결과적으로 주택 매매가 크게 위축되는 문제점이 발생한다고 볼 수 있는데, 이와 같은 과중한 세금부담으로 인한 문제점은 국제적으로도 매우 높은 부담수준으로 인해 과세의 합리성과 함께 정상적 경제활동을 제한하는 측면에서도 비판할 수 있다고 주장하였다. 또한, 박종선·정세은(2021)은 12차연도 재정패널조사 자료를 이용하여 분석한 결과, 종합부동산세의 공정시장가액비율을 100%로 인상하고 세율을 인상하는 정책은, 부동산의 세금부담에 큰 영향을 미치지 않는 반면 공시가격의 현실화 비율을 90%로 인상하는 정책은 보유세의 부담을 1.8배 정도 증가시키는 효과가 있다고 주장하였다.

#### 4) 선행연구와의 차별성

가계부채 및 주택 관련 세금부담과 관련해서 개

별적으로 분석한 전술한 선행연구들과 구분해서, 본 연구는 이들 요인들이 종합적으로 가구 차원의 주택 매수 의사결정에 미친 영향을 세부적 연구설계를 통해 장기간에 걸친 대규모의 패널조사 자료를 이용하여 확인함으로써, 정부의 조세정책 및 금융정책 운용에 활용할 수 있는 정책적 시사점을 제공한 측면에서 차별적인 공헌점이 있다고 할 수 있다.

### III. 연구설계

#### 1. 연구모형

전술한 바와 같이 본 연구는 가계부채와 주택 관련 세금부담이 주택 매수 의사결정에 미치는 영향에 대해 분석하고자 하는데, 여기서의 가계부채는 개별 가구가 실제 차입한 부채조달액인 반면, 세금부담은 주택을 취득할 경우에 취득 및 보유단계에서 부담하게 되는 장래의 잠재적 세금부담을 의미한다. 따라서, 세금부담은 해당 시점의 부동산 과세제도와 함께 개별 가구가 매수를 희망하는 주택의 특성에 의해 결정되는데, 본 연구에서는 후술하는 바와 같이 실제 주택을 매수한 가구(이하 주택매수가구)는 해당 주택을 기준으로 취득 연도의 세금부담을 추정하고, 이들과 비교하는 주택을 매수하지 않은 유사한 특성의 가구(이하 주택비매수가구)는 비교대상인 주택매수가구와 동일한 방식으로 취득했을 것으로 예상가능한 주택을 기준으로 취득 예상 연도의 동(同) 세금부담을 추정하도록 한다.

이상의 분석내용에 대한 본 연구의 연구가설은 아래와 같다. 즉, <가설 1>은 다른 조건이 동일할



경우에 가계부채·주택 관련 세금부담 → 무주택 가구의 주택매수 가능성의 인과관계에 관한 것이다. 또한, <가설 2>는 유사한 성격의 가구인 경우에도 조세부담 수준에 대한 주관적 인식과 납세순응도 및 조세회피 성향에 따라 <가설 1>의 인과관계가 다르게 나타날 수 있기 때문에, 분석대상 가구의 주관적 인식 등을 추가적으로 고려하더라도 동(同) 인과관계가 동일한 것인지의 여부에 대한 것이다.

<가설 1> 가계부채가 증가하고, 주택 관련 세금부담이 커질수록 무주택 가구의 주택매수 가능성은 낮아질 것이다.  
 <가설 2> 조세부담 수준에 대한 주관적 인식과 납세순응도 및 조세회피 성향은 무주택 가구의 주택매수 가능성에 미치는 가계부채 및 주택 관련 세금부담의 인과관계에 추가적 영향을 미칠 것이다.

이러한 연구가설을 확인하기 위한 연구모형은 <식 1>과 같이 구성할 수 있는데, 여기서  $(\beta_2 * X_1 * X_2)$ 는 <가설 2>의 검증에서 추가적으로 포함시키도록 한다.

$$DEP = \beta_0 + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_1 * X_2 + Z\beta + \epsilon \quad \text{<식 1>}$$

단, DEP(종속변수; ACQ: 분석대상기간 중의 주택의 매수 여부를 나타내는 더미변수)

$X_1$ : 가구별 가계부채 및 주택 관련 세금부담 추정액의 자연로그값(각각 LNDEBT 및 LNHOUTAX)

$X_2$ : 가구주의 조세부담 수준에 대한 주관적 인

식(PERCEPT), 납세순응도(COMPLY) 및 조세회피 성향(AVOID)

Z: 주택의 매수 여부에 영향을 미치는 그 밖의 통제변수들

먼저, <식 1>의 종속변수인 분석대상기간(2008~2019년)의 주택의 매수 여부(ACQ)는 동(同) 기간에 최초로 주택을 매수한 가구에 대해 1의 값을 부여하고, 이와 같은 특정 연도의 개별 주택매수가구에 대해 해당 연도까지 주택을 매수하지 않고 계속해서 무주택 상태인 나머지 가구들 중에서 가장 유사한 성격의 가구를 선별해서 0의 값을 대응해서 부여하는 더미변수이다.

다음으로, 주된 설명변수인 가구별 가계부채 및 주택 관련 세금부담 추정액의 자연로그값(각각 LNDEBT 및 LNHOUTAX)은 재정패널조사의 가구 자료를 바탕으로 측정하였다. 즉, 가계부채(LNDEBT)는 재정패널조사의 연도별 가구별 정부지원 주택자금 대출, 학자금 대출, 금융기관 주택담보대출, 금융기관 대출, 신용카드 관련 대출, 세입자에게 돌려주어야 할 전세금·임대보증금 및 기타 대출금의 합계액이다. 취득 및 보유단계의 세금부담으로 측정하는 주택 관련 세금부담의 추정액(LNHOUTAX)은 주택매수가구의 경우에는 보유가구의 취득가액 및 기준시가를 바탕으로 계산한 취득단계(취득세) 및 보유단계(재산세·종합부동산세)의<sup>12)</sup> 세금부담의 합계액으로 추정하였다. 또한, 주택비매수가구의 경우에는 주택매수

12) 재정패널조사 자료에는 재산세 및 종합부동산세의 고지금액이 포함되어 있지만, 취득일자가 6월 2일 이후인 경우에는 당해 연도에는 이들 보유단계의 세금부담이 발생하지 않기 때문에 연도별 세법 내용을 바탕으로 동(同) 세금부담을 별도로 추정하였다.

가구의 자료를 바탕으로 계산한 취득가액 및 기준시가의 예상액을<sup>13)</sup> 바탕으로 계산한 일체의 세금 부담의 합계액으로 추정하였다.

다음으로, 다른 주된 설명변수인 조세부담 수준에 대한 주관적 인식과 납세순응도 및 조세회피 성향은 재정패널조사의 가구원 자료를 바탕으로 측정하였다. 먼저, 가구주의 조세부담 수준에 대한 주관적 인식(PERCEPT)은 재정패널조사의 9차년도 이후에 포함된 설문에 대한 답변으로 측정했는데, 이러한 개인적 인식은 단기간에 불변일 것으로 가정해서 2~8차년도에도 9차년도와 동일한 값을 적용하였다. 구체적으로, 동(同) 설문은 “귀하는 본인의 경제적 능력에 비해 세금을 어느 정도 납부한다고 생각하십니까?”의 문항에 대해 “① 매우 많이 납부한다, ② 약간 많이 납부한다, ③ 적절하게 납부한다, ④ 약간 적게 납부한다, ⑤ 매우 적게 납부한다”의 선택형 답변을 하도록 하는 것이다. 따라서, 1부터 5까지 측정되는 답변이 작을수록 조세부담 수준에 대한 주관적 인식이 과중하다고 할 수 있는데, 본 연구에서는 변수의 표준화를 위해 5에서 원래 답변(x)을 뺀 후에 다시 4로 나눈 값  $\{(5-x)/4\}$ 으로 PERCEPT를 정의해서, 0부터 1사이에서 0.25 단위로 계산되는 값 중에서 높은 값일수록 조세부담 수준에 대한 주관적 인식이 과중한 것으로 해석하였다.

다음으로, 가구주의 납세순응도(COMPLY)는<sup>14)</sup> 조세부담에 대한 주관적 인식(PERCEPT)과 같이

재정패널조사의 9차년도 이후에 포함된 설문에 대한 답변으로 측정했고, 이러한 개인적 성향은 단기간에 불변일 것으로 가정해서 2~8차년도에도 9차년도와 동일한 값을 적용하였다. 구체적으로, 동(同) 설문은 “복지 확대를 위해 증세를 한다면, 귀하는 본인이 부담하는 세금에서 추가 부담할 의향이 있습니까?”의 문항에 대해 “① 추가 부담할 의향이 없음, ② 현재 세金的 5% 미만 추가 부담 의향, ③ 현재 세金的 5%~10% 미만 추가 부담 의향, ④ 현재 세金的 10%~15% 미만 추가 부담 의향, ⑤ 현재 세金的 15% 이상 추가 부담 의향”의 선택형 답변을 하도록 하는 것이다. 따라서, 1부터 5까지 측정되는 답변이 클수록 납세순응도가 높다고 할 수 있는데, 본 연구에서는 변수의 표준화를 위해 원래 답변(x)에서 1을 뺀 후에 다시 4로 나눈 값  $\{(x-1)/4\}$ 으로 COMPLY를 정의해서, 0부터 1사이에서 0.25 단위로 계산되는 값 중에서 높은 값일수록 납세순응도가 높은 것으로 해석하였다.

추가적으로, 조세회피 성향(AVOID)은 재정패널조사의 9차년도 및 10차년도의 가구원 조사에 포함된 답변으로 측정했는데, 이러한 개인적 의사결정의 특징은 역시 단기간에 불변일 것으로 가정해서 2~8차년도에는 9차년도와 동일한 값을 적용했고, 11~13차년도에는 10차년도와 동일한 값을 적용하였다. 구체적으로, 동(同) 설문은 띄볶이 집의 8,000만 원의 전체 매출액 중 2,000만 원이 현금매출인 경우에, 증빙서류가 없는 현금매출 중에

13) 구체적으로, 취득가액 및 기준시가가 종속변수이고, 후술하는 성향점수매칭과 동일하게 가구원 수와 함께 가구순자산 및 가구소득의 자연로그값이 설명변수인 횡단면 회귀모형을 바탕으로 계산한 개별 설명변수의 회귀계수를 이용해서 개별 주택비매수가구의 취득가액 및 기준시가를 추정하였다.

14) 납세순응은 비합법적인 행위에 의하여 자신에게 부과된 조세를 회피하지 않고 성실하게 조세를 납부하는 행위를 의미한다(김영락·임영규, 2013).

서 얼마를 국세청에 신고해야 할지에 대하여 “① 전액 무신고, ② 10%(200만 원), ③ 20%(400만 원), ..., ⑩ 90%(1,800만 원), ⑪ 전액 신고”의 선택형 답변을 하도록 하는 것이다. 따라서, 1부터 11까지 측정되는 답변이 작을수록 조세회피 성향이 크다고 할 수 있는데, 본 연구에서는 변수의 표준화를 위해 11에서 원래 답변(x)을 뺀 후에 다시 10으로 나눈 값( $\{(11-x)/10\}$ )으로 AVOID를 정의해서, 0부터 1 사이에서 0.1 단위로 계산되는 값 중에서 높은 값일수록 조세회피 성향이 큰 것으로 해석하였다.

주택의 매수 여부에 영향을 미치는 그 밖의 통제변수들은 선행연구 등을 참고해서 가구주의 개인사업자 여부(개인사업자인 경우 1인 더미변수, BUS), 연령(AGE), 성별(여성인 경우 1인 더미변수, FEMALE) 및 교육 수준(4년제 대학 졸업 이상인 경우 1인 더미변수, EDU)과 함께, 가구소득과 금융자산의<sup>15)</sup> 자연로그값(각각 LNHNIC 및 LNFBASSET), 가구원 수(FNUM) 및 수도권 가구 여부(METRO)를 포함하였다. 또한, 장기간의 분석대상 기간(2008~2019년) 중 연도별로 차별적인 외생적 거시환경(부동산 경기, 주택정책, 주택금융 및 이자율 수준 등)을 포괄적으로 반영하기 위해 연도 더미변수(YEAR)를 포함시켰다. 개별 변수들에 대한 이

상의 설명을 정리하면 <표 4>와 같다.

이상의 연구가설을 검증하기 위한 구체적 분석 방법은 재정패널조사 자료에서 제시하는 연도별 주택매수가구에 대해 성향점수매칭(propensity score matching)을 통해 유사한 성격의 주택비매수가구를 선별하고, 주택매수가구와 주택비매수가구를 포함한 전체 가구들을 대상으로 주택 매수 의사결정에 미친 가계부채 및 주택 관련 세금부담 등의 수준에 대해 횡단면 로짓회귀분석을 수행하였다.

## 2. 분석대상 표본

본 연구의 분석대상 표본은 전술한 바와 같이 재정패널조사의 2~13차년도(2008~2019년) 자료에서, 개별 연도에 최초로 1주택을 매수한 주택매수가구와 이들과 비교하는 주택을 매수하지 않은 유사한 특성의 주택비매수가구인데,<sup>16)</sup> 이들 가구의 구체적 구성은 <표 5>와 같다. 즉, 분석대상 표본은 연도별로 86~193개인 1,425개의 주택매수가구와, 이들 가구와 동일 연도 내에서 성향점수매칭을<sup>17)</sup> 통해 선정한 연도별로 96~270개인 1,875개의 주택비매수가구로, 3,300개의 가구-연 자료로 구성되는 것이다.<sup>18)</sup>

15) 가구 금융자산은 투자의사결정과 관련해서 투자재원인 여유자금의 성격이 있는 것으로 볼 수 있기 때문에 통제변수에 포함한 것이다.

16) 다주택자는 안정적인 주거 여건의 마련과는 별개로 투기적 전망 및 여유자산의 최적 운용 등과 같은 다양한 요인들이 주택 취득에 영향을 미치고, 전술한 바와 같이 주택 관련 세금부담도 1주택자와 비교해서 매우 이질적이기 때문에 이러한 질적 차이를 고려해서 분석대상 표본에 포함시키지 않았다.

17) 횡단면 로짓을 통해 성향점수를 계산하기 위해 채택한 설명변수는 가구원 수와 함께 가구순자산 및 가구소득의 자연로그값이다. 여기서 가구순자산이 음(-)인 경우에는 양(+)인 경우와 동일한 방식의 체감효과를 반영하기 위해 가구순자산의 절댓값의 자연로그값에 다시 -1을 곱해서 측정하였다. 또한, 성향점수는 정의상 주택매수가구 여부가 종속변수이고, 가구원 수, 가구순자산 및 가구소득이 설명변수인 로짓회귀분석에서 회귀계수의 추정치를 이용해서 계산한 개별 표본의 추정값으로 측정하는 것이다.

18) 여기서 성향점수매칭을 통해 선정한 주택비매수가구의 규모가 주택매수가구에 비해 큰 것은 성향점수매칭의 결과 동일 연도 내에서 개별 주택매수가구에 대한 대응가구가 2개 이상인 경우에는 이들 가구를 모두 주택비매수가구로 선정했기 때문이다.

〈표 4〉 변수의 설명

| 구분   | 변수          | 변수의 정의  |
|------|-------------|---|
| 종속변수 | ACQ         | 분석대상기간 중에 주택을 매수한 경우에 1인 더미변수   |
| 설명변수 | LNDEBT      | 가구별 가계부채의 자연로그값 <sup>19)</sup>  |
|      | LNHOUSE TAX | 가구별 주택 관련 세금부담의 자연로그값   |
|      | PERCEPT     | 가구의 조세부담 수준에 대한 주관적 인식(“귀하는 본인의 경제적 능력에 비해 세금을 어느 정도 납부한다고 생각하십니까?”의 문항에 대한 답변으로 0부터 1까지의 값으로 측정, 큰 값일수록 조세부담 수준에 대한 과중한 주관적 인식)          |
|      | COMPLY      | 가구의 납세순응도(“복지 확대를 위해 증세를 한다면, 귀하는 본인이 부담하는 세금에서 추가 부담할 의향이 있습니까?”의 문항에 대한 답변으로 0부터 1까지의 값으로 측정, 큰 값일수록 높은 납세순응도)                          |
|      | AVOID       | 가구의 조세회피 성향(떡볶이 집의 8,000만 원의 전체 매출액 중 2,000만 원이 현금매출인 경우에 증빙서류가 없는 현금매출 중에서 얼마를 국세청에 신고해야 할지에 대한 답변으로 0부터 1까지의 값으로 측정, 큰 값일수록 높은 조세회피 성향) |
| 통제변수 | BUS         | 개인사업자의 경우 1인 더미변수   |
|      | AGE         | 가구의 연령  |
|      | FEMALE      | 가구가 여성인 경우에 1인 더미변수   |
|      | EDU         | 가구의 교육수준이 4년제 대학 졸업 이상인 경우에 1인 더미변수   |
|      | LNHINC      | 가구소득의 자연로그값   |
|      | LN FASSET   | 가구 금융자산의 자연로그값  |
|      | FNUM        | 가구원 수   |
|      | METRO       | 가구의 소재 지역이 수도권인 경우 1인 더미변수  |

〈표 5〉 분석대상 표본의 연도별 구성

| 연도    | 주택매수가구 | 주택비매수가구 | 계   | 연도    | 주택매수가구 | 주택비매수가구 | 계     |
|-------|--------|---------|-----|-------|--------|---------|-------|
| 2008년 | 108    | 155     | 263 | 2015년 | 157    | 218     | 375   |
| 2009년 | 117    | 147     | 264 | 2016년 | 120    | 169     | 289   |
| 2010년 | 89     | 104     | 193 | 2017년 | 92     | 144     | 236   |
| 2011년 | 109    | 122     | 231 | 2018년 | 93     | 134     | 227   |
| 2012년 | 86     | 96      | 182 | 2019년 | 193    | 270     | 463   |
| 2013년 | 137    | 167     | 304 |       |        |         |       |
| 2014년 | 124    | 149     | 273 | 계     | 1,425  | 1,875   | 3,300 |

## IV. 실증분석 결과

### 1. 기술통계량

분석대상 표본의 기술통계량은 <표 6>과 같다. 주택매수 가구 비율(ACQ), 개인사업자인 가구주 비율(BUS), 여성인 가구주 비율(FEMALE), 4년제 대학 이상 교육수준인 가구주 비율(EDU) 및 수

도권 소재 가구 비율(METRO)의 평균은 각각 43.2%, 24.9%, 17.3%, 44.5% 및 47.9%이고, 가구별 가계부채(DEBT), 주택 관련 세금부담(HOUSEDAX), 소득(HINC) 및 금융자산(FASSET)의 평균은 각각 4,294.9, 394.1, 5,294.6 및 3,313.4만 원이며,<sup>20)</sup> 가구주 연령(AGE) 및 가구원 수(FNUM)의 평균은 각각 46.4세 및 3.2명으로 나타났다. 또한, 0부터 1까지의 값으로 측정된 가구주의 조세부담에 대한 주관

<표 6> 변수들의 기술통계량

| 변수                     | n     | 평균      | 표준편차    | P1     | Q1     | 중위수    | Q3     | P99     |
|------------------------|-------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| ACQ                    | 3,300 | 0.4318  | 0.4954  | 0      | 0      | 0      | 1      | 1       |
| LNDEBT <sup>21)</sup>  | 3,300 | 4.1985  | 4.6462  | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 9.2103 | 11.3386 |
| LNHOUSEDAX             | 3,281 | 5.7526  | 0.6282  | 3.9703 | 5.5126 | 5.7399 | 6.0283 | 7.6866  |
| PERCEPT <sup>22)</sup> | 3,009 | 0.6224  | 0.1838  | 0.00   | 0.50   | 0.50   | 0.75   | 1.00    |
| COMPLY                 | 3,009 | 0.1232  | 0.1685  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.25   | 0.50    |
| AVOID                  | 2,374 | 0.4896  | 0.3960  | 0.00   | 0.00   | 0.50   | 0.90   | 1.00    |
| BUS                    | 3,299 | 0.2492  | 0.4326  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1       |
| AGE                    | 3,300 | 46.3655 | 12.5109 | 25     | 37     | 44     | 53     | 82      |
| FEMALE                 | 3,300 | 0.1733  | 0.3786  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1       |
| EDU                    | 3,300 | 0.4452  | 0.4971  | 0      | 0      | 0      | 1      | 1       |
| LNHINC                 | 3,300 | 8.3048  | 0.9038  | 5.8861 | 7.9754 | 8.4433 | 8.8130 | 9.8439  |
| LNFASET                | 3,300 | 5.9882  | 3.1709  | 0.0000 | 5.2983 | 6.9078 | 8.1605 | 10.4631 |
| FNUM                   | 3,300 | 3.1512  | 1.2646  | 1      | 2      | 3      | 4      | 6       |
| METRO                  | 3,300 | 0.4791  | 0.4996  | 0      | 0      | 0      | 1      | 1       |

주: ACQ: 분석대상기간 중에 주택을 매수한 경우에 1인 더미변수, LNDEBT: 가구별 가계부채의 자연로그값, LNHOUSEDAX: 가구별 주택 관련 세금부담의 자연로그값, PERCEPT: 가구주의 조세부담 수준에 대한 주관적 인식(0부터 1까지의 값으로 측정), COMPLY: 가구주의 납세준응도(0부터 1까지의 값으로 측정), AVOID: 가구주의 조세회피 성향(0부터 1까지의 값으로 측정), BUS: 개인사업자의 경우 1인 더미변수, AGE: 가구주의 연령, FEMALE: 가구주가 여성인 경우에 1인 더미변수, EDU: 가구주의 교육수준이 4년제 대학 졸업 이상인 경우에 1인 더미변수, LNHINC: 가구소득의 자연로그값, LNFASET: 가구 금융자산의 자연로그값, FNUM: 가구원 수, METRO: 가구의 소재 지역이 수도권인 경우 1인 더미변수.<sup>23)</sup>

19) 자연로그값들의 단위는 만 원이고, 원래 값이 "0"이면 자연로그값도 편의상 "0"으로 계산하였다.

20) 자연로그값을 설명변수로 채택한 가구별 가계부채(DEBT), 주택 관련 세금부담(HOUSEDAX), 소득(HINC) 및 금융자산(FASSET)의 평균은 <표 6>의 기술통계량과는 별도로 계산하였다.

적 인식(PERCEPT), 가구주의 납세순응도(COMPLY) 및 가구주의 조세회피 성향(AVOID)의 평균은 각각 0.622, 0.123 및 0.490으로 나타났다.

연속형 변수인 개별 변수의 평균과 중위수의 대소관계를 비교하면, 가구주의 조세회피 성향, 가구 소득 및 가구 금융자산은 중위수가 평균보다 커서

왼쪽으로 치우친 분포(left-skewed distribution)를 나타낸 반면, 그 밖의 변수들은 모두 평균이 중위수보다 커서 오른쪽으로 치우친 분포(right-skewed distribution)를 나타내는 것을 확인할 수 있다.

변수들의 상관관계는 <표 7>과 같다. 개별 종속 변수와 설명변수 간의 유의적 상관관계를 일부 확

21) 가구별 가계부채를 개별 항목별로 구분해서 평균값과 상대적 비중을 정리하면 아래와 같이 금융기관 주택담보대출이 50% 이상으로 가장 큰 비중을 차지하는 것을 확인할 수 있다.

<가구별 가계부채의 항목별 평균값 및 상대적 비중>

| 구분           | 평균값<br>(만 원) | 비중<br>(%) | 구분                      | 평균값<br>(만 원) | 비중<br>(%) |
|--------------|--------------|-----------|-------------------------|--------------|-----------|
| 정부지원 주택자금 대출 | 293.4        | 6.8       | 신용카드 관련 대출              | 37.5         | 0.9       |
| 학자금 대출       | 23.5         | 0.5       | 세입자에게 돌려주어야 할 전세금·임대보증금 | 573.3        | 13.3      |
| 금융기관 주택담보대출  | 2,158.3      | 50.3      | 기타 대출금                  | 73.5         | 1.7       |
| 금융기관 대출      | 1,135.3      | 26.4      | 계                       | 4,294.9      | 100       |

22) 납세자의 주관적 인식과 관련한 가구주의 조세부담 수준에 대한 주관적 인식(PERCEPT), 납세순응도(COMPLY) 및 조세회피 성향(AVOID)의 응답빈도의 비율을 정리하면 아래와 같다.

<납세자의 주관적 인식과 관련한 응답빈도의 비율>

| PERCEPT(경제적 능력 대비 세금납부 수준) | 비율 (%) | COMPLY(복지 확대를 위한 증세 의향) | 비율 (%) | AVOID(현금대출 중 신고비율, %) | 비율 (%) | AVOID | 비율 (%) |
|----------------------------|--------|-------------------------|--------|-----------------------|--------|-------|--------|
| ① 매우 많이 납부한다.              | 7.5    | ① 의향 없음                 | 58.8   | ① 0                   | 19.3   | ⑦ 60  | 3.4    |
| ② 약간 많이 납부한다.              | 39.8   | ② 현행 세금 5% 미만           | 34.7   | ② 10                  | 10.2   | ⑧ 70  | 3.2    |
| ③ 적절하게 납부한다.               | 48.1   | ③ 5%~10% 미만             | 5.5    | ③ 20                  | 5.9    | ⑨ 80  | 3.2    |
| ④ 약간 적게 납부한다.              | 3.4    | ④ 10%~15% 미만            | 0.4    | ④ 30                  | 5.4    | ⑩ 90  | 2.8    |
| ⑤ 매우 적게 납부한다.              | 1.2    | ⑤ 15% 이상                | 0.6    | ⑤ 40                  | 4.8    | ⑪ 100 | 30.1   |
|                            |        |                         |        | ⑥ 50                  | 11.7   |       |        |

23) <표 6>의 기술통계량을 주택매수가구(ACQ=1인 표본) 및 주택비매수가구(ACQ=0인 표본)로 구분해서 정리하면 아래와 같다.

<주택매수가구의 해당 여부에 따른 기술통계량의 구분>

| 변수          | 주택매수가구 |         |         | 주택비매수가구 |         |         |
|-------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
|             | n      | 평균      | 표준편차    | n       | 평균      | 표준편차    |
| LNDEBT      | 1,875  | 2.7234  | 4.0431  | 1,425   | 6.1395  | 4.6759  |
| LNHOUSE TAX | 1,875  | 5.8377  | 0.4138  | 1,406   | 5.6392  | 0.8188  |
| PERCEPT     | 1,688  | 0.6099  | 0.1854  | 1,321   | 0.6383  | 0.1806  |
| COMPLY      | 1,688  | 0.1213  | 0.1686  | 1,321   | 0.1257  | 0.1683  |
| AVOID       | 1,336  | 0.5001  | 0.3946  | 1,038   | 0.4760  | 0.3975  |
| BUS         | 1,874  | 0.2481  | 0.4320  | 1,425   | 0.2505  | 0.4335  |
| AGE         | 1,875  | 46.1472 | 12.7743 | 1,425   | 46.6526 | 12.1541 |
| FEMALE      | 1,875  | 0.2059  | 0.4044  | 1,425   | 0.1305  | 0.3370  |
| EDU         | 1,875  | 0.4320  | 0.4955  | 1,425   | 0.4625  | 0.4988  |
| LNHINC      | 1,875  | 8.2331  | 0.9927  | 1,425   | 8.3991  | 0.7616  |
| LN FASSET   | 1,875  | 5.9357  | 3.1584  | 1,425   | 6.0572  | 3.1871  |
| FNUM        | 1,875  | 3.0880  | 1.3239  | 1,425   | 3.2344  | 1.1773  |
| METRO       | 1,875  | 0.5339  | 0.4990  | 1,425   | 0.4070  | 0.4915  |

〈표 7〉 변수들의 상관관계

| 변수             | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. ACQ         | 1       |         |         |         |         |         |         |
| 2. LNDEBT      | 0.36**  | 1       |         |         |         |         |         |
| 3. LNHOUSSETAX | -0.16** | 0.03    | 1       |         |         |         |         |
| 4. PERCEPT     | 0.08**  | 0.07**  | 0.13**  | 1       |         |         |         |
| 5. COMPLY      | 0.01    | 0.10**  | 0.00    | -0.05** | 1       |         |         |
| 6. AVOID       | -0.03   | -0.02   | 0.02    | 0.07**  | -0.10** | 1       |         |
| 7. BUS         | 0.00    | 0.02    | -0.01   | -0.02   | -0.05** | 0.09**  | 1       |
| 8. AGE         | 0.02    | -0.16** | -0.08** | -0.20** | -0.16** | 0.05*   | 0.06**  |
| 9. FEMALE      | -0.10** | -0.12** | -0.13** | -0.14** | -0.09** | 0.02    | -0.02   |
| 10. EDU        | 0.03    | 0.07**  | 0.18**  | 0.17**  | 0.14**  | -0.10** | -0.11** |
| 11. LNHINC     | 0.09**  | 0.15**  | 0.35**  | 0.21**  | 0.09**  | -0.04*  | -0.02   |
| 12. LNFASSET   | 0.02    | -0.08** | 0.14**  | 0.15**  | 0.07**  | 0.01    | -0.01   |
| 13. FNUM       | 0.06**  | 0.19**  | 0.16**  | 0.15**  | 0.06**  | 0.00    | 0.08**  |
| 14. METRO      | -0.13** | 0.08**  | 0.22**  | 0.05**  | 0.05**  | -0.04   | -0.02   |
| 변수             | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      | 14      |
| 8. AGE         | 1       |         |         |         |         |         |         |
| 9. FEMALE      | 0.19**  | 1       |         |         |         |         |         |
| 10. EDU        | -0.29** | -0.20** | 1       |         |         |         |         |
| 11. LNHINC     | -0.22** | -0.31** | 0.25**  | 1       |         |         |         |
| 12. LNFASSET   | -0.10** | -0.11** | 0.21**  | 0.29**  | 1       |         |         |
| 13. FNUM       | -0.17** | -0.43** | 0.08**  | 0.36**  | 0.06**  | 1       |         |
| 14. METRO      | 0.03    | -0.04*  | 0.09**  | 0.08**  | 0.01    | 0.04*   | 1       |

주: 변수의 정의는 〈표 6〉과 같음.

\* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ .

인할 수 있지만 〈표 7〉의 분석은 종속변수에 미치는 다른 설명변수들의 영향은 고려하지 않은 것으로 정확한 분석이라고는 할 수 없기 때문에, 본 연구의 분석대상인 가구의 주택 매수 의사결정에 미치는 가계부채 및 세금부담의 영향을 종합적으로 검증하기 위해서는 다음 절의 회귀분석에서 개별 설명변수들의 회귀계수를 관찰해야 할 것이다.

## 2. 단일변량분석 결과

가구의 주택 매수 의사결정에 미치는 영향과 관련하여 〈표 8〉은 본 연구의 주된 설명변수인 가계부채(LNDEBT) 및 세금부담(LNHOUSSETAX)의 평균을 기준으로 각각 가계부채 상위 및 하위 가구와 세금부담 상위 및 하위 가구로 구분할 경우 종속변수인 가구의 주택 매수 비율(ACQ)에 유의적

〈표 8〉 가계부채 및 세금부담의 수준에 따른 주택 매수 비율의 차이분석

| 기준   | 구분                    | n     | 평균     | 표준편차     |
|------|-----------------------|-------|--------|----------|
| 가계부채 | 가계부채 상위               | 1,510 | 0.6040 | 0.0126   |
|      | 가계부채 하위               | 1,790 | 0.2866 | 0.0107   |
|      | Z값 <sup>24)</sup> -ρ값 |       | 19.22  | 0.0000** |
| 세금부담 | 세금부담 상위               | 1,573 | 0.3846 | 0.0123   |
|      | 세금부담 하위               | 1,727 | 0.4748 | 0.0120   |
|      | Z값-ρ값                 |       | 5.25   | 0.0000** |

\*\*ρ<0.01.

차이가 있는지를 분석하였다.

〈표 8〉과 같이 가구의 주택 매수 비율은 가계부채 상위 가구 및 세금부담 하위 가구에서 상대적으로 더 높은 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 개별 가구의 주택 매수 의사결정에 미친 가계부채의 사전적 영향과 관련해서, 원리금 상환부담으로 인해 가계부채가 커질수록 주택 매수를 억제하는 효과가 있을 것이라는 일반적 예상과는 다른 것이다. 이러한 차이점은 담보대출 등을 이용한 주택 구입 시 주택 가격에 대체로 비례하는 가계 부채의 증가가 장래의 가격상승 기대를 반영해서 오히려 주택 매수를 증가시킬 것이라는 대체적 예상을 뒷받침하는 것이라고 할 수 있다. 이에 반해 동(同) 의사결정에 미친 주택 관련 세금부담의 사전적 영향과 관련해서는 취득 및 보유 단계의 세금부담이 커질수록 세금의 자본화효과로 인해 주택 구입 수요를 감소시키는 효과가 있을 것이라는 일반적 예상을 뒷받침하는 것이라고 할 수 있다.

단, 본 연구의 분석대상 가설과 관련한 이상의

단일변량분석의 결과는 개별 종속변수를 가계부채 상·하위 가구 및 세금부담 상·하위 가구의 해당 여부에 따라 구분할 경우 서로 독립적이라는 제한적 가정하의 분석이고, 종속변수에 미치는 다른 통제변수들의 영향은 고려하지 않은 것이므로 엄밀한 분석이라고는 할 수 없다. 따라서, 가계부채 및 세금부담이 가구의 주택 매수 의사결정에 미치는 영향을 종합적으로 확인하기 위해서는 다음 절의 회귀분석의 결과를 관찰해야 할 것이다.

### 3. 회귀분석 결과

〈표 9〉는 〈식 1〉의 연구모형에 의한 로짓회귀분석의 결과이다. 전술한 바와 같이 본 연구의 연구 가설들 중에서 〈가설 1〉은 가계부채·주택 관련 세금부담 → 무주택 가구의 주택매수 가능성의 인과관계에 관한 것이고, 〈가설 2〉는 분석대상 가구의 주관적 인식 등을 추가적으로 고려하더라도 동(同) 인과관계가 동일한 것인지의 여부에 대한 것이

24) Z값은 가계부채 및 세금부담 상위 가구의 종속변수값이 가계부채 및 세금부담 하위 가구보다 크거나 또는 작다는 가설에 대하여 계산한 것이다. 구체적으로, 모평균이  $\mu_1, \mu_2$ 인 각각의 모집단에서 추출한 표본의 크기, 표본평균, 표본표준편차가 각각  $n_1, \bar{X}, S_1$ 과  $n_2, \bar{Y}, S_2$ 이고, 두 표본의 크기가 모두 큰 경우 ( $n_1 \geq 30, n_2 \geq 30$ ) 중심극한정리 (central limit theorem)에 의해  $\{(\bar{X}-\bar{Y})-(\mu_1-\mu_2)\} \div (S_1^2 \div n_1 + S_2^2 \div n_2)^{0.5} \sim N(0, 1)$ 을 이용하여 계산한 것이다.



〈표 9〉 주택 매수 여부에 대한 로짓회귀분석의 결과

| 설명변수                  | 회귀계수      | 표준오차   | t값     | p값        |
|-----------------------|-----------|--------|--------|-----------|
| LNDEBT <sup>25)</sup> | 0.2210    | 0.0425 | 5.20   | 0.0000*** |
| LNHOUSSETAX           | -1.3500   | 0.1208 | -11.17 | 0.0000*** |
| LNDEBT*PERCEPT        | -0.0101   | 0.0599 | -0.17  | 0.4330    |
| LNDEBT*COMPLY         | 0.0197    | 0.0633 | 0.31   | 0.3780    |
| LNDEBT*AVOID          | -0.0458   | 0.0268 | -1.71  | 0.0440**  |
| LNHOUSSETAX*PERCEPT   | 0.2255    | 0.0723 | 3.12   | 0.0010*** |
| LNHOUSSETAX*COMPLY    | -0.0175   | 0.0744 | -0.24  | 0.4070    |
| LNHOUSSETAX*AVOID     | 0.0101    | 0.0304 | 0.33   | 0.3695    |
| BUS                   | -0.0570   | 0.1143 | -0.50  | 0.3090    |
| AGE                   | 0.0289    | 0.0048 | 6.07   | 0.0000*** |
| FEMALE                | -0.5951   | 0.1552 | -3.83  | 0.0000*** |
| EDU                   | 0.0976    | 0.1071 | 0.91   | 0.1810    |
| LNHINC                | 0.4084    | 0.0793 | 5.15   | 0.0000*** |
| LNFASET               | 0.0232    | 0.0166 | 1.40   | 0.0815*   |
| FNUM                  | -0.1370   | 0.0467 | -2.93  | 0.0015*** |
| METRO                 | -0.6788   | 0.1025 | -6.62  | 0.0000*** |
| Constant              | -2.2235   | 0.7990 | -3.79  | -0.3288   |
| Pseudo R <sup>2</sup> | 0.1978    |        |        |           |
| Log Likelihood        | -1,292.88 |        |        |           |
| LR Chi <sup>2</sup>   | 637.77*** |        |        |           |
| n                     | 2,355     |        |        |           |

주: 변수의 정의는 〈표 6〉과 같음.

\* $p < 0.1$ , \*\* $p < 0.05$ , \*\*\* $p < 0.01$ .

다. 따라서, 〈표 9〉의 LNDEBT 및 LNHOUSSETAX의 회귀계수를 통해 〈가설 1〉을 검정하고, LNDEBT\*PERCEPT부터 LNHOUSSETAX\*AVOID까지의 회귀계수를 통해 〈가설 2〉를 검정하는 것이다.

먼저, 〈가설 1〉과 관련해서는 〈표 8〉의 단일변량 분석의 결과와 유사하게 가계부채가 증가할수록

주택 매수 비율이 커지고, 주택 관련 세금부담이 증가할수록 주택 매수 비율이 작아지는 것으로 나타났다. 전자의 분석결과는 이자율 수준과 비교적 무관하게 장래의 가격상승을 기대하고 주택 가격에 대체로 비례하는 담보대출 등을 이용해서 주택을 취득함으로써, 가계부채가 증가할수록 주택 매

25) 전체 가계부채 대신 주택 매수와 직접적으로 관련된 것으로 볼 수 있는 정부지원 주택자금 대출 및 금융기관 주택담보대출의 합계액의 자연로그값을 설명변수로 채택하더라도 LNDEBT, LNDEBT\*PERCEPT, LNDEBT\*COMPLY 및 LNDEBT\*AVOID의 유의성이 동일한 수준이고, 나머지 설명변수 및 통제변수들의 유의성도 유사하게 나타나서 전체적으로 〈표 9〉의 분석결과와 질적으로 동일하게 나타났다.

입 가능성이 커지는 사후적 비례관계가 주택 매수 의사결정에서 일반적으로 발생하는 것으로 해석할 수 있을 것이다. 이에 반해 후자의 분석결과는 전술한 바와 같이 취득 및 보유단계에서 발생하는 우리나라의 비교적 높은 세금부담이 주택을 통해 발생하는 장래의 현금흐름을 감소시키는 자본화 효과(capitalization effect)를 통해, 매수 수요를 억제하는 효과가 보유주택의 처분 단계에서 발생하는 동결효과(lock-in effect)와는 비교적 무관하게 주택 매수 의사결정에 중요한 영향을 미치는 것을 확인할 수 있는 것이다.

다음으로, <가설 2>와 관련해서는 가구주의 조세회피 성향(AVOID)은 <가설 1>의 검증에서 확인한 가계부채의 기본적 인과관계를 완화시키고, 조세부담에 대한 주관적 인식(PERCEPT)은 주택 관련 세금부담의 기본적 인과관계를 완화시키는 것으로 나타났다. 즉, 조세회피 성향이 높을수록 잠재적인 소득의 무신고 성향이 큰 것인데, 이와 같이 세금부담에 대한 부정적 인식이 강할수록 가계부채가 주택 매수 가능성에 미치는 양(+)의 영향을 완화시키는 것을 확인할 수 있다. 이러한 분석결과는 가계부채와 관련해서는 세금부담에 대한 부정적 인식이 커질수록 일반적인 경제적 의사결정에서 발생하는 일체의 비용에 대한 심리적 부담이 크기 때문에, 담보대출 등을 통한 레버리지(leverage) 효과를 활용하는 것에도 비교적 소극적 태도를 가지는 것으로 해석할 수 있는 것이다.

또한, 조세부담에 대한 주관적 인식이 높을수록 본인의 경제적 능력에 비해 세금부담이 과중하다고 인식하는 것인데, 이와 같이 세금부담에 대한 부정적 인식이 강할수록 주택 관련 세금 부담이 주택 매수 가능성에 미치는 음(-)의 영향을 완화시

키는 것을 확인할 수 있다. 이러한 분석결과는 주택 관련 세금부담과 관련해서는 세금부담에 대한 부정적 인식이 커질수록 이를 축소하기 위한 다양한 노력을 통해 자본화효과를 최소화시킬 수 있을 것으로 주관적으로 기대하기 때문에, 장래의 세금 부담이 현재의 주택 매수 의사결정에 미치는 영향을 약화시키는 것으로 해석할 수 있는 것이다.

이에 반해 가구주의 납세순응도(COMPLY)는 <가설 1>에서 확인한 기본적 인과관계에 추가적 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 자발적인 세금부담에 대한 호의적 태도를 나타내는 해당 변수의 경우에는 <표 6>과 같이 납세자의 다른 주관적 인식(PERCEPT 및 AVOID)에 비해서는 상대적으로 매우 낮은 수준이기 때문에 유의적 영향도 제한적인 것으로 해석할 수 있는 것이다.

추가적으로, 통제변수의 영향과 관련해서는 가구주의 연령, 가구소득 및 가구 금융자산이 커질수록 주택 매수 가능성이 증가하는 반면, 가구주의 성별이 여성인 사실 및 가구의 소재지역이 수도권인 사실과 함께 가구원 수가 많아질수록 주택 매수 가능성이 감소하는 것으로 나타나서 일반적인 예상과 대체적으로 부합하는 것으로 볼 수 있다.

## V. 결론

본 연구는 개별 가구의 주택 매수 의사결정에 사전적 영향을 미칠 수 있는 가계부채 및 세금부담이 실제 사후적 주택 매수에 미친 효과를 한국조세재정연구원의 2~13차년도(2008~2019년) 재정패널조사 자료를 이용해서 실증분석하였다.

즉, 본 연구는 가계부채와 주택 관련 세금부담

이 주택 매수 의사결정에 미치는 영향에 대해 분석했는데, 여기서의 가계부채는 개별 가구가 실제 차입한 부채조달액인 반면 세금부담은 주택을 취득할 경우에 취득 및 보유단계에서 부담하게 되는 장래의 잠재적 세금부담을 의미한다. 따라서, 세금부담은 해당 시점의 부동산 과세제도와 함께 개별 가구가 매수를 희망하는 주택의 특성에 의해 결정되는데, 주택매수가구는 해당 주택을 기준으로 취득연도의 세금부담을 추정하고, 이들과 비교하는 주택비매수가구는 비교대상인 주택매수가구와 동일한 방식으로 취득했을 것으로 예상가능한 주택을 기준으로 취득 예상 연도의 동(同) 세금부담을 추정하였다.

본 연구의 연구가설들 중에서 <가설 1>은 가계부채·주택 관련 세금부담 → 무주택 가구의 주택 매수 가능성의 인과관계에 관한 것이고, <가설 2>는 분석대상 가구의 주관적 인식 등을 추가적으로 고려하더라도 동(同) 인과관계가 동일한 것인지의 여부에 대한 것이다.

먼저, <가설 1>과 관련해서는 가계부채가 증가할수록 주택 매수 비율이 커지고, 주택 관련 세금부담이 증가할수록 주택 매수 비율이 작아지는 것으로 나타났다. 여기서 전자의 분석결과는 이자율 수준과 비교적 무관하게, 장래의 가격상승을 기대하고 주택 가격에 대체로 비례하는 담보대출 등을 이용해서 주택을 취득함으로써 가계부채가 증가할수록 주택 매입 가능성이 커지는 사후적 비례관계가 주택 매수 의사결정에서 일반적으로 발생하는 것으로 해석할 수 있다. 이에 반해 후자의 분석결과는 취득 및 보유단계에서 발생하는 우리나라의 비교적 높은 세금부담이 주택을 통해 발생하는 장래의 현금흐름을 감소시키는 자본화효과(capitalization

effect)를 통해 매수 수요를 억제하는 효과가 보유주택의 처분 단계에서 발생하는 동결효과(lock-in effect)와는 비교적 무관하게 주택 매수 의사결정에 중요한 영향을 미치는 것을 확인할 수 있다.

다음으로, <가설 2>와 관련해서는 가구주의 조세회피 성향은 가계부채의 기본적 인과관계를 완화시키고, 조세부담에 대한 주관적 인식은 주택 관련 세금부담의 기본적 인과관계를 완화시키는 것으로 나타났다. 즉, 세금부담에 대한 부정적 인식이 강할수록 가계부채가 주택 매수 가능성에 미치는 양(+)의 영향을 완화시키는 것인데, 이러한 분석결과는 가계부채와 관련해서는 세금부담에 대한 부정적 인식이 커질수록 일반적인 경제적 의사결정에서 발생하는 일체의 비용에 대한 심리적 부담이 크기 때문에, 담보대출 등을 통한 레버리지(leverage) 효과를 활용하는 것에도 비교적 소극적 태도를 가지는 것으로 해석할 수 있다.

또한, 세금부담에 대한 부정적 인식이 강할수록 주택 관련 세금 부담이 주택 매수 가능성에 미치는 음(-)의 영향을 완화시키는 것인데, 이러한 분석결과는 주택 관련 세금부담과 관련해서는 세금부담에 대한 부정적 인식이 커질수록 이를 축소하기 위한 다양한 노력을 통해 자본화 효과를 최소화시킬 수 있을 것으로 주관적으로 기대하기 때문에, 장래의 세금부담이 현재의 주택 매수 의사결정에 미치는 영향을 약화시키는 것으로 해석할 수 있다.

이상의 분석결과를 바탕으로 본 연구는 정부의 장래 조세정책 및 금융정책 운용에 유용하게 활용할 수 있는 정책적 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대할 수 있다. 즉, 주택 매수 의사결정에 미치는 가계부채 및 주택 관련 세금부담의 영향을 고려해서 주택시장의 안정을 위해 장기적이고 예측가

능한 통화량 관리 및 부동산 세제의 운용이 정책적으로 필요한 것으로 볼 수 있다. 또한, 세금부담의 부정적 인식 및 조세회피 성향 등의 납세자의 주관적 측면이 이러한 외생적 요인들의 영향을 왜곡시켜서 정책적 운용의 효과성을 저해하지 않도록 조세행정의 신뢰성을 제고시키는 꾸준한 노력이 필요한 것으로 볼 수 있다.

이상의 분석내용 및 정책적 시사점에도 불구하고 본 연구는 주택비매수가구의 선정 및 납세자의 주관적 인식의 임의적 적용 등과 관련한 연구방법론의 측면과 함께, 주택 매수 의사결정과 관련한 연구설계의 측면의 불가피한 불완전성으로 인해 연구결과를 신중하게 해석할 필요가 있는데, 이러한 한계점은 후속연구를 통해 보완되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 국세청, 행정안전부. (2022). 2022 주택과 세금: 취득·보유·임대·양도·상속 증여 관련 모든 세금 정리. 세종: 더존테크놀.
- 김경하. (2020). 주택에 대한 과세제도의 합리적 개선 방안 연구: 7·10 부동산 대책을 중심으로. *조세법연구*, 26(3), 353-404.
- 김광영. (2011). 아파트 단지특성별 매매가격 결정요인에 관한 연구(박사학위논문). 한성대학교, 서울.
- 김민수. (2020a). 종합부동산세와 재산세의 이중과세 조정제도. *세무와회계연구*, 9(4), 233-281.
- 김민수. (2020b). 종합부동산세와 재산세 통합방안. *조세논총*, 5(1), 91-120.
- 김영락, 임영규. (2013). 납세의식이 납세순응 행위에 미치는 영향. *세무회계연구*, 36, 203-225.
- 류지민. (2020). 다주택자 양도소득세 증과에 관한 법적 검토: 부동산 세금의 제재화에 관하여. *법학논집*, 25(2), 99-142.
- 박민. (2021). 부동산 보유세제 재설계를 위한 연구. *법학연구*, 24(1), 383-409.
- 박종선, 정세은. (2021). 가계의 부동산 분배 상태와 보유세 개편의 계층별 세부담 효과. *경제발전연구*, 27(2), 127-160.
- 성영애. (2006). 패널자료를 이용한 가계부채변동 관련요인 분석. *소비자학연구*, 17(4), 39-60.
- 심원미. (2012). 부동산세제가 부동산투자행동과 투자성과에 미치는 영향(박사학위논문). 광운대학교, 서울.
- 심재현. (2010). 아파트 거주자들이 지각한 주거가격이 지각가격에 미치는 영향(박사학위논문). 홍익대학교, 서울.
- 안종현. (2010). 가구생애주기에 따른 첫 주택구매 결정요인에 관한 연구(석사학위논문). 서울시립대학교, 서울.
- 엄운성, 정호성. (2022). 주택가격이 가계부채 부도에 미치는 영향: 개별 차주 데이터를 중심으로. *재무연구*, 35(1), 1-30.
- 오대열. (2021년 7월 28일). 거래절벽에도 집값이 떨어지지 않는 이유. *FORTUNE KOREA*. Retrieved from [http://www.fortunekorea.co.kr/news/article\\_View.html?idxno=14053](http://www.fortunekorea.co.kr/news/article_View.html?idxno=14053)
- 유준호. (2021년 1월 19일). 규제 살얼음판에도 ‘패닉 바잉’...2020년 주택거래 역대 최다. *매일경제*. Retrieved from <https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2021/01/59964>
- 이규석. (2021). 가계부채 현황분석 및 시사점. *KERI Brief*, 21(4), 1-20.
- 이동식. (2019). 종합부동산세 관련 개별규정의 개정 필요성. *서울법학*, 27(3), 289-317.
- 이은영, 허은정. (2005). 부채가계의 연체행동 및 관련요인 분석. *소비자학연구*, 16(1), 179-194.
- 이재승. (2015). 무주택 임차인의 아파트 구매의사결

- 정에 관한 연구: 수원시 및 화성시를 중심으로(박사학위논문). 서울벤처대학원대학교, 서울.
- 장기용. (2019). 주택시장의 안정을 위한 다주택자 세제의 개선방안. *부동산경영*, 20, 69-92.
- 전병욱. (2021). 주택분 보유세의 필요경비 인정과 관련한 과세체계의 개선방안. *주택도시금융연구*, 6(1), 57-76.
- 전병욱. (2022). 주택거래 활성화를 위한 부동산세제 개선방안. *조세연구*, 22(1), 83-115.
- 정희근. (2020). 현 정부의 양도소득세 1세대 1주택 비과세제도에 관한 고찰. *토지공법연구*, 91, 25-40.
- 한국은행. (2021). *금융안정보고서: 2021.12*. 서울: 한국은행.
- André, C. (2016). *OECD Economics Department Working Papers* (No. 1277). Paris, France: OECD.
- Daglish, T. (2009). What motivates a subprime borrower to default? *Journal of Banking & Finance*, 33(4), 681-693.
- Glick, R., & Lansing, K. J. (2010). Global household leverage, house prices, and consumption (Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper). Retrieved from <https://www.frbsf.org/economic-research/publications/economic-letter/2010/january/global-household-leverage-house-prices-consumption/>
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2013). When credit bites back. *Journal of Money, Credit and Banking*, 45(s2), 3-28.
- Jordà, O., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2014a). Betting the house (Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper). Retrieved from <https://www.frbsf.org/economic-research/publications/working-papers/2014/28/>
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2014b). The great mortgaging: Housing finance, crises, and business cycles. *NBER*. Retrieved from <https://www.nber.org/papers/w20501>
- McCarthy, Y. (2014). Dis-entangling the mortgage arrears crisis: The role of the labour market, income volatility and housing equity. *SSRN*. Retrieved from <https://ssrn.com/abstract=2536924>
- Mian, A., & Sufi, A. (2011). House prices, home equity-based borrowings, and the US household leverage crisis. *American Economic Review*, 101(5), 2132-2156.
- Mian, A., Sufi, A., & Verner, E. (2017). Household debt and business cycles worldwide. *The Quarterly Journal of Economics*, 132(4), 1755-1817.
- Schularick, M., & Taylor, A. M. (2012). Credit booms gone bust: Monetary policy, leverage cycles, and financial crises, 1870-2008. *American Economic Review*, 102(2), 1029-1061.
- Sullivan, A. C., & Worden, D. D. (1986). *Economic and demographic factors associated with consumer debt use (Working Paper no. 52)*. West Lafayette, IN: Purdue University.

---

논문접수일: 2022.05.01  
 논문심사일: 2022.05.18  
 게재확정일: 2022.06.10

*Journal of Housing and Urban Finance* 2022; 7(1):5-27  
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139  
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2022.7.1.5>

## Effects of household debts and tax burdens on housing purchase decision

Byung Wook Jun<sup>\*</sup>, Nara Park<sup>\*\*</sup>

---

### Abstract

Based on the finance panel data of the Korea Institute of Public Finance, this study investigates the effects of household debts and tax burdens on housing purchase decision. The results of this study shows that as household debts increases, housing purchase decision becomes strengthened while as related tax burdens increases, the decision becomes weakened. The former result implies that household debts can be generally regarded as accrued in order to purchase houses with the expectation of rising future housing prices. The latter result implies that the capitalization effect, reduced housing demand due to related future tax burdens in acquisition and holding phases, has an important effect on housing purchase decision. Furthermore, several households' subjective recognition factors are shown to have incremental effect on those causalities.

**Key words:** household debts, tax burdens, housing purchase decision, finance panel data, capitalization effect

---

---

<sup>\*</sup> (First author) Professor, Graduate School of Science in Taxation, University of Seoul, E-mail: bwjun@uos.ac.kr

<sup>\*\*</sup> (Corresponding author) M.S. Student, Graduate School of Science in Taxation, University of Seoul, E-mail: conbrionara@gmail.com

© Copyright 2022 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.