

주택시장에서 “증여” 증가 현상과 정책적 시사점

임상빈(한국지방세연구원 과표연구센터)

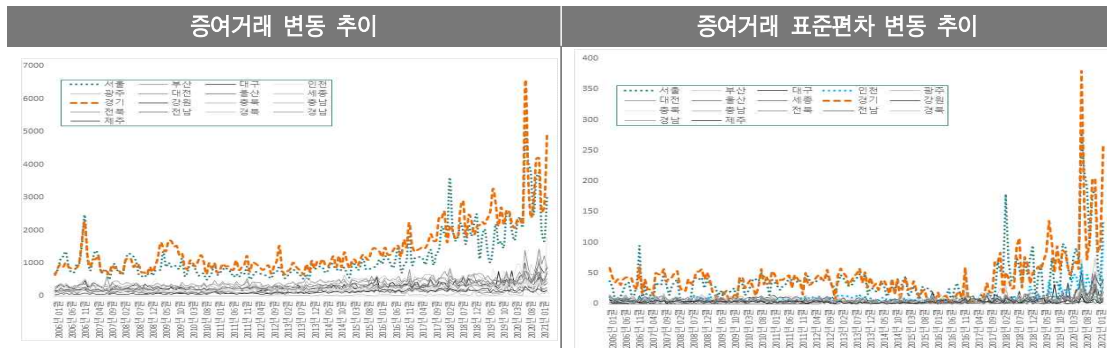
1. '증여' 거래의 증가 현상
2. 주택시장에서 증여거래 특성
3. '증여'에 영향을 미친 6.17 부동산대책과
종합부동산세 분석
4. 정책적 시사점

< 요약 >

주택시장에서 “증여” 증가 현상과 정책적 시사점

임상빈 / 과표연구센터

- 최근 아파트 가격이 상승하면서, 주택 매매와 함께 주택 증여도 큰 폭으로 증가
 - 6월 다주택자에 대한 보유세·양도소득세 강화를 앞두고 증여 거래가 증가
 - 증여는 세대 간에 부의 이전으로, 증여 증가는 부의 이전이 빨라진다는 것을 의미
- 주택시장의 증여거래를 분석해 본 결과 2020년 6.17 부동산대책 이후 주택시장에서 증여거래 비중이 상당히 증가
 - 같은 기간동안 주택시장에서 매매거래량도 큰 폭으로 증가하여 납세자가 종합부동산세 절세를 위해서 적극적으로 보유 주택을 처분하였으나, 납세자는 주택 처분 시 매매와 증여 중 상대적으로 증여를 더 많이 선택한 것으로 보임



- 주택시장에 증여 증가와 관련 다음과 같은 문제를 검토하는 것이 필요함
 - 첫째, 증여 거래가 보편화 되고 확산됨에 따라 세대간 부의 조기 이전으로 청년층의 자산 격차가 확대되어 청년층의 근로의욕이 상실되고 상대적 박탈감을 가질 수 있음
 - 둘째, 주택 소유구조가 1주택 중심으로 재편되는 것은 바람직하나 우량 주택 소유 현상으로 수도권과 비수도권의 주택가격 격차가 확대될 수 있음.
 - 셋째, 증여 거래의 증가에 따라 잠재적으로 주택시장에 재고 주택의 매물이 감소하는 매물잠김 현상이 발생할 수 있음
 - 넷째, 주택 증여 과정에서 편법증여를 통한 증여세 탈루가 발생할 수 있음
- 주택시장에 증여 증가 현상은 장기적으로 여러 가지 문제를 야기할 수 있어 주택시장에 대한 면밀한 관찰과 정책 대안 모색이 필요

주택시장에서 '증여' 증가 현상과 정책적 시사점

임상빈 / 과표연구센터

1. '증여' 거래의 증가 현상

- 최근 아파트 가격이 상승하면서, 매매와 함께 주택 증여가 증가함
 - 6월 다주택자에 대한 보유세·양도소득세 강화를 앞두고 지난달 서울 강남구에서 아파트 증여가 역대 최고 수준으로 폭증¹⁾
 - 올해 증여 급증이 '역대 최대'이며, 양도세·증부세 부담가중에 따라 절세 차원에서 증여가 유리하다고 판단하여 증여가 증가²⁾
- 증여는 세대 간에 부의 이전으로 '증여' 증가는 부의 이전이 빨라진다는 것을 의미함
 - 세대간 부의 이전은 상속과 증여가 있는데, 과거에는 재산을 상속으로 이전 받는 경우가 많았으나 최근에는 증여를 통해서 세대 간에 자산을 이전
 - 이와 같이 '증여'를 통해서 세대간 부의 이전이 조기에 이루어짐에 따라 청년층 및 사회 초년생의 '부의 격차'는 더욱 확대되는 부작용이 발생
- 부의 조기 이전에 따라 증여세 등 납부 능력이 부족한 수증자를 위해서 증여자가 증여세 등을 편법으로 지원하는 사례도 발생
 - 국세청 세무조사 결과에 따르면, 주택담보대출을 승계하고 대신 대출을 상환 하거나,³⁾ 거래를 증여로 위장하는 사례,⁴⁾ 불공정한 방식으로 부동산 거래를 하거나 미공개정보를 이용해 부를 대물림한 '변칙 증여'⁵⁾ 등이 발생
 - 증여 증가는 세대 간에 자산능력을 재편하여, 청년층의 기회 불평등을 확산하고, 청년층의 근로의욕을 상실시키는 사회적인 문제를 야기할 수 있음
- 본 소고에서는 최근 주택시장에서 나타나는 '증여'거래의 현상을 분석해 보고, '증여' 증가 원인과 정책적 시사점을 도출해 보고자 함
 - '증여'거래 실태를 분석하고, '증여' 거래 증가 원인 및 법제도 환경 검토

1) 연합뉴스, “다주택자 세금 중과 앞두고…강남구 아파트 증여 '폭발'”, (2021.4.29.)

2) 이데일리, “최고 '82.5%' 세금폭탄 임박…강남 아파트 증여 1년새 10배 '썰렁'”, (2021.4.26.)

3) jtbc뉴스, “집 증여에 주담대까지 '아빠찬스'…증여 탈루 송곳검증”, (2021.2.2.)

4) 서울경제, “'부모 찬스'로 슈퍼카 구입…편법증여 금수저 세무조사”, (2021.2.17.)

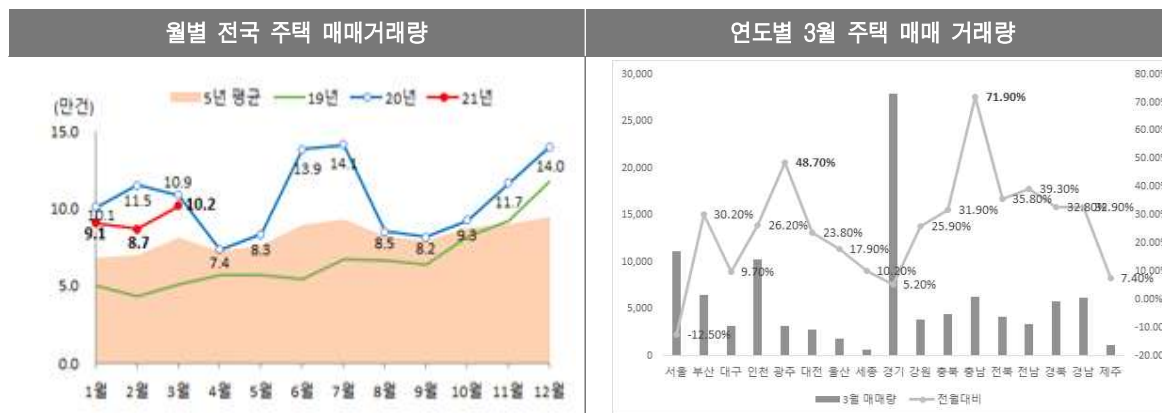
5) 한국일보, “강남 노른자땅 반값에… 불공정 탈세 '금수저' 30명 조사”, (2021.4.27.)

2. 주택시장에서 증여거래 특성

가. 주택 거래 현황

- 2021년 3월 주택 매매거래량은 총 102,109건으로 전월(‘21.2월, 87,021건) 대비 17.3% 증가, 전년 동월(‘20.3월, 108,677건) 대비 6.0% 감소, 5년 평균(81,598건) 대비 25.1% 증가함
- 2021년 3월까지 누계 주택 매매거래량은 279,809건으로 전년 동기(325,275건) 대비 14.0% 감소, 5년 평균(220,401건) 대비 27.0% 증가함
- 서울만 전월 대비 12.5%가 감소하였고, 충남(71.9%) > 광주(48.7%) > 전남(39.3%) > 전북(35.8%) 순으로 전월 대비 거래량이 큰 폭으로 증가하였음

<그림 1> 최근 주택시장 동향



자료: 국토교통부

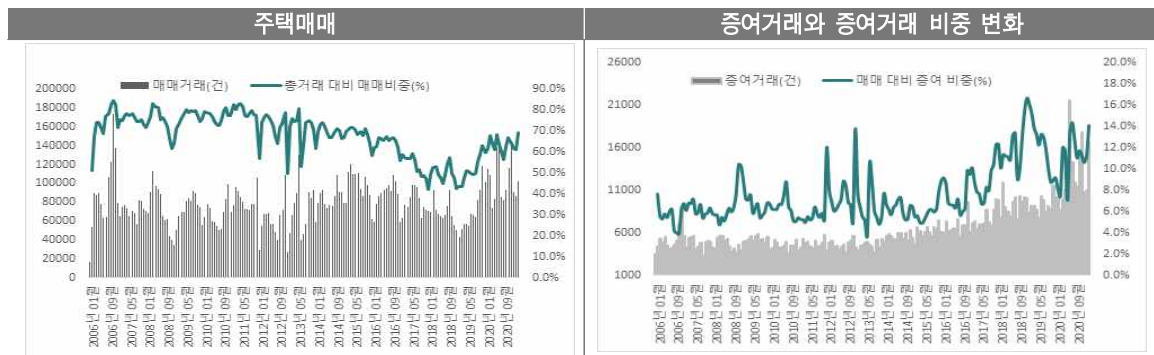
- 수도권(49,358건)은 전월 대비 4.1% 증가, 전년 동월 대비 24.1% 감소, 지방(52,751건)은 전월 대비 33.2% 증가, 전년 동월 대비 20.9% 증가하였음
- 2021년 3월까지 누계 기준으로 수도권(143,923건)은 전년 동기 대비 23.0%, 지방(135,886건)은 1.8% 감소하였음
- 주택거래는 2019년 10월부터 거래량이 급증하였으며, 2021년 들어 거래량이 소폭 감소하였으나 5년 평균보다 상회하는 수준임
- 일부 언론에서는 매물잠김 현상에 따라 주택거래량이 급감하고 있다고 하나 평균 거래량을 상회하고 있고, 거래량 급감은 일부 지역의 문제로 볼 수 있음

나. 증여거래 현황

○ 2020년은 전년대비 매매거래량이 28.8% 증가하였고, 증여거래량은 37.5% 증가하여 증여거래가 매매거래 보다 더 많이 증가함

- 매매거래는 2012년부터 거래량이 증가하여 2020년 총주택매매거래량은 2,021,865건으로 최저 매매거래량을 보인 2012년 대비 201% 증가하였음
- 증여거래는 2010년부터 증여량이 증가하여 2020년 총주택증여거래량은 152,427건으로 최저 매매거래량을 보인 2010년 대비 284% 증가하였음

<그림 2> 주택 매매 및 증여 거래 변화



주 : 한국부동산원, 부동산통계시스템

○ 2006년 이후 월평균 증여거래는 월평균 매매거래의 8% 수준임

- 월평균 매매거래는 79,248건으로 총거래 대비 67.57% 수준이고, 월평균 증여거래는 6,442건으로 총거래 대비 평균 5.42% 수준임
- 매매거래는 과거(2014년~2018) 평균 거래를 상회하나, 증여는 2020년 7월 이후 증여거래가 과거 수준을 상회하고, 2020년 10월 이후 소폭 감소된 증여가 다시 증가하고 있음

<그림 3> 최근 3년 월별 매매거래 및 증여거래 비교



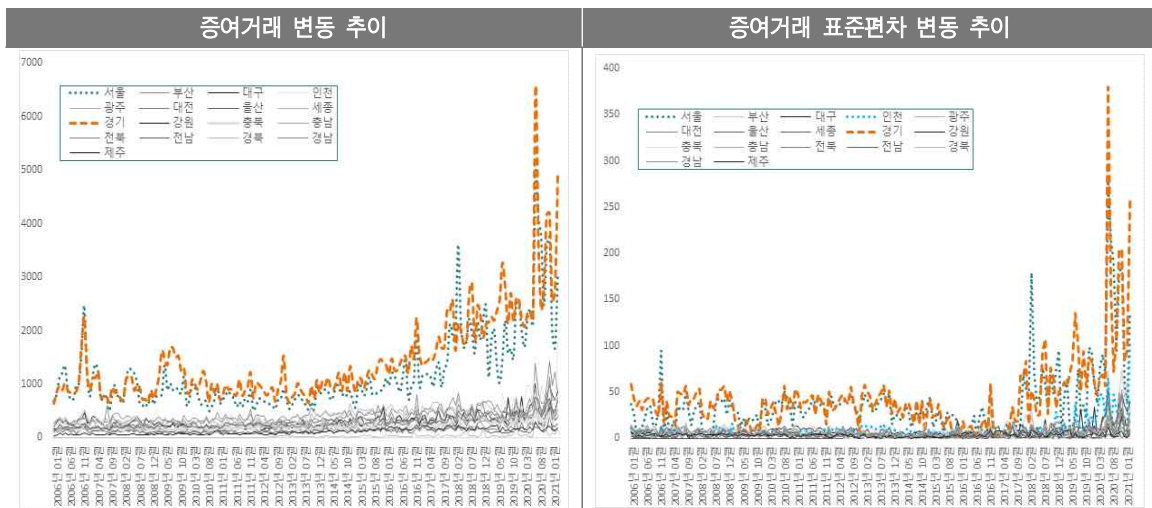
주 : 한국부동산원, 부동산통계시스템

다. 지역별 증여거래 증가 분석

○ 지역별로 증여거래량 및 증여거래의 표준편차가 확대되는 추세를 보임

- 증여거래는 2013년 이후 서울과 경기를 중심으로 지속적인 증가 추세를 보임.
- 증여거래 표준편차는 2017년 하반기부터 서울, 경기, 인천을 중심으로 확대되며, 2020년 7월 이후 수도권의 경우 표준편차가 큰 폭으로 확대 됨
 - 서울의 경우 2020년 7월 이후 증여거래의 표준편차가 2020년 상반기 표준편차의 평균 71에서 2020년 하반기 표준편차의 평균이 190으로 큰 폭의 증가
 - 경기의 경우 2020년 7월 이후 증여거래의 표준편차가 2020년 상반기 표준편차의 평균 63에서 2020년 하반기 표준편차의 평균이 187으로 큰 폭의 증가

<그림 4> 지역별 증여거래의 표준편차 변동 추이



○ 기간별 지역별 표준편차를 구체적으로 분석해 보면, 전국적으로 2019년 이전까지 평균 121로 유사한 수준을 보임

- 2010년 이전은 표준편차가 125.75이고, 2011년~2013년은 137.48로 소폭 증가하였으나, 2014년~2016년은 53.26으로 표준편차가 낮아짐
- 2017년~2019년 표준편차는 166.19로 다시 증가하다가 2020년 462.71, 2021년 3월까지 465.87로 2020년 표준편차와 같은 수준을 유지하고 있음
- 2017년 전후의 증여거래 표준편차 증가는 평균 2.32배 증가하였으며, 서울은 2.31배, 경기 2.28배, 부산 2.31배로 전국적으로 2017년을 전후하여 증여 거래가 크게 증가한 것을 알 수 있음

<표 1> 2020년 증여거래 표준편차 차이 비교

구분	2010년 이전	2011년~ 2013년 평균	2014년~ 2016년 평균	2017년 2019년 평균	2020년 평균	2021년 3월까지	2017년 전후 배율
전국	125.75	137.48	53.26	166.19	462.71	465.87	2.32
서울	26.16	36.53	21.77	41.00	130.96	77.51	2.31
부산	7.91	7.91	4.91	7.48	27.09	45.10	2.02
대구	5.42	8.40	5.08	6.90	22.32	34.81	1.98
인천	5.94	8.85	5.74	8.09	28.99	41.26	2.24
광주	3.64	3.37	1.56	4.85	10.68	3.12	2.04
대전	3.12	3.14	1.91	3.55	12.95	5.68	2.10
울산	2.42	2.58	2.66	2.51	3.57	2.28	1.09
세종	-	-	1.76	2.04	5.41	4.15	2.28
경기	34.04	40.13	21.32	49.90	125.70	146.53	2.28
강원	4.78	4.10	3.36	6.44	8.68	13.04	1.75
충북	4.36	2.85	2.23	5.69	8.98	11.44	2.02
충남	5.53	3.83	3.16	5.22	14.69	17.77	1.85
전북	4.54	3.07	2.04	5.26	12.80	12.41	2.16
전남	7.66	3.80	2.36	7.56	19.70	18.85	2.15
경북	9.13	6.74	5.76	9.93	15.09	21.33	1.56
경남	7.56	4.56	3.95	8.57	12.52	8.89	1.65
제주	3.78	2.47	2.48	4.66	5.03	2.82	1.51

라. 6.17 부동산대책 이후 증여거래의 지역별 변이계수 비교

○ 6.17 부동산대책⁶⁾ 이후 2020년 증여거래의 지역별 변이계수⁷⁾는 2.48로 나타남

- 세종(7.97) > 경남(6.06) > 울산(4.0) > 대전(3.95) > 부산(3.85) 순으로 월별 증여거래의 변이계수가 급증한 것을 알 수 있음
- 이러한 사실은 종합부동산세 다주택자 세부담 강화에 따라 지방 주택을 증여하는 비중이 높아졌다는 것을 의미

<표 2> 2020년 증여거래 변이계수 비교

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2020년 상반기	4.13	6.07	2.76	5.26	8.86	5.02	3.29	1.09	2.75
2020년 하반기	10.23	16.23	10.61	9.18	8.52	6.76	13.02	4.35	21.95
(하반기/상반기)	2.48	2.68	3.85	1.74	0.96	1.34	3.95	4.00	7.97
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2020년 상반기	4.45	3.09	3.23	3.01	3.57	4.65	1.81	0.82	3.52
2020년 하반기	13.19	3.99	4.61	7.41	6.21	7.88	5.37	4.98	5.21
(하반기/상반기)	2.96	1.29	1.43	2.46	1.74	1.69	2.97	6.06	1.48

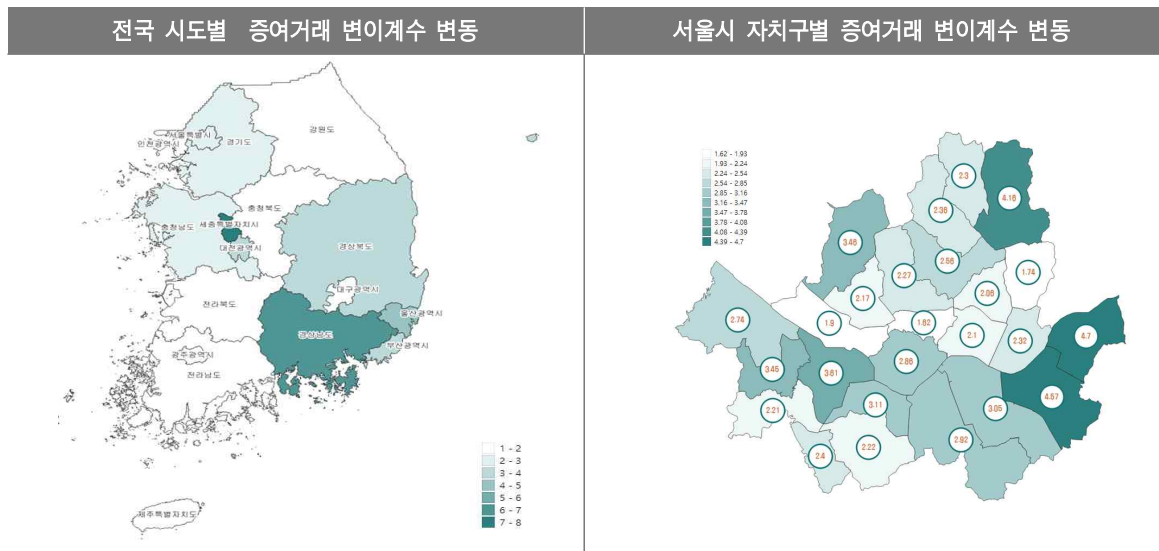
6) 6.17 부동산대책은 다주택자 및 법인에 대한 종합부동산세 강화 대책이 주요 내용임

7) 앞에서 지역별 표준편차를 비교하였으나 이는 지역의 거래량의 편차를 기간별로 비교한 것으로 지역 간의 상대적 비교치로 적합하지 않아, 지역 간의 비교를 위해서 변이계수(표준편차/평균)를 구하여 지역 간의 변동을 비교하였음

○ 6.17 부동산대책 이후 증여거래의 변이계수가 평균 2.48배 증가

- 강동구(4.70) > 송파구(4.57) > 노원구(4.16) 순으로 증여거래 변이계수가 증가, 중구(1.62) < 중랑구(1.74) < 마포구(1.90) 순으로 변이계수가 낮게 나타남
- 강동, 송파 등 아파트가 밀집된 지역에서 증여 변이계수가 더 크게 변화했는데, 이는 납세자가 6.17 부동산대책에 따른 종합부동산세 절세를 위해 매매보다는 증여를 선택했다는 것을 의미

<그림 5> 6.17 부동산대책 이후 증여거래 변동성



마. 시사점

- 사람의 평균 수명이 증가함에 따라 과거보다 상속시기가 늦어지고 있어, 이에 대한 대응으로 최근 세대간 부의 이전 방식으로 '증여'가 증가함
 - 앞에서 살펴본 것과 같이 과거보다 증여거래가 평균적으로 계속 증가하였으나, 최근 몇 년간의 증여거래의 증가는 정부의 다주택자 과세 강화에 따른 부수 효과로 볼 수 있음
- 주택시장의 증여거래를 분석해 본 결과 증여거래의 증감은 주택시장 상황에 따라 변동성이 있으나 2020년 6.17 부동산대책 이후 주택시장에서 증여 거래 비중이 상당히 증가
 - 같은 기간동안 주택시장에서 매매거래량도 큰 폭으로 증가하여 납세자가 종합부동산세 절세를 위해서 적극적으로 보유 주택을 처분하였으나, 납세자는 주택 처분 시 매매와 증여 중 상대적으로 증여를 더 많이 선택한 것으로 보임

3. '증여'에 영향을 미친 6.17 부동산대책과 종합부동산세 분석

가. 6.17 부동산대책에 따른 다주택에 대한 규제 강화

- 2021년 부터 법인소유 주택에 대한 종합부동산세는 2주택 이하는 3%가 적용되고, 3주택이상(조정지역 2주택)에 대해서는 법인·개인 모두 2배 정도 세부담이 증가
 - 2021년 부터 2주택 이하의 경우 전년 대비 10% 정도 세율이 증가하나 3주택 이상인 경우 2배 수준으로 세율이 높아짐
 - 종전에는 법인의 경우 개인과 같은 세율을 적용받았으나 2021년 부터 2주택에 대해서는 3%를, 3주택에 대해서는 6%의 단일세율이 적용됨

<표 3> 종합부동산세 세율 개정내용

과세표준 (① × ②)	2주택 이하			3주택 이상, 조정 대상 지역 2주택		
	종전	2021년 적용		종전	2021년 적용	
		개인	법인		개인	법인
3억 원 이하	0.5%	0.6%	3%	0.6%	1.2%	6%
3~6억 원	0.7%	0.8%		0.9%	1.6%	
6~12억 원	1.0%	1.2%		1.3%	2.2%	
12~50억 원	1.4%	1.6%		1.8%	3.6%	
50~94억 원	2.0%	2.2%		2.5%	5.0%	
94억 원 초과	2.7%	3.0%		3.2%	6.0%	

- 2021년 부터 조정대상지역 2주택에 대한 세부담 상한이 확대(200% → 300%)되고 법인에 대한 세부담 상한제도가 폐지되어 다주택자와 법인에 대한 세부담 완충 기능 약화
 - 개인의 경우, 3주택자 및 조정대상지역의 2주택자는 세부담 상한이 300%로 전년 납부세액의 3배까지 세부담이 늘어날 수 있음
 - 법인의 경우, 6.17 대책으로 세부담 상한이 폐지되어 2021년부터 전년도 납부세액과 관계없이 세부담을 하게 됨

<표 4> 종합부동산세 세부담 상한 적용 비율

구 분	2020년	개정	
		개인	법인
일반 1 2주택	150%	150%	폐지
조정대상 지역 2주택	200%	300%	
3주택 이상	300%	300%	

○ 이와 같이 정부의 다주택자에 대한 종합부동산세 및 양도소득세 강화 정책에 대응하기 위해서 납세자는 절세방법으로 증여를 선택하였음

- 앞에서 본 것과 같이 강력한 다주택 종합부동산세 과세를 회피하기 위해서는 납세자는 1주택이 되기 위해서 주택을 매도하든, 증여하든 선택을 해야 하는 상황임
- 납세자가 매도를 선택하는 경우, 현행 조정지역에서 다주택자에 대한 양도소득세 부담이 적지 않아 다주택자가 매매보다 증여를 선택할 수 밖에 없는 상황임
 - 현행 조정지역 기준 다주택자 종과세율은 2주택자의 경우 기본세율에 10%를 가산하고, 3주택자의 경우 기본세율에 20%를 가산함
 - 2021년 6월 1일 부터는 아래의 표와 같이 조정지역 기준 다주택자 종과세율은 2주택자의 경우 기본세율에 20%를 가산하고, 3주택자의 경우 기본세율에 30%를 가산함

<표 5> 2021년 6월 1일 이후 양도소득세 종과세율

과세표준	기본세율	다주택자		
		2주택	3주택	누진공제
1,200만원 이하	6%	26%	36%	
4,600만원 이하	15%	35%	45%	-108만원
8,800만원 이하	24%	44%	54%	-522만원
1억 5천만원 이하	35%	55%	65%	-1,490만원
3억원 이하	38%	58%	68%	-1,940만원
5억원 이하	40%	60%	70%	-2,540만원
10억원 이하	42%	62%	72%	-3,540만원
10억원 초과	45%	65%	75%	-6,540만원

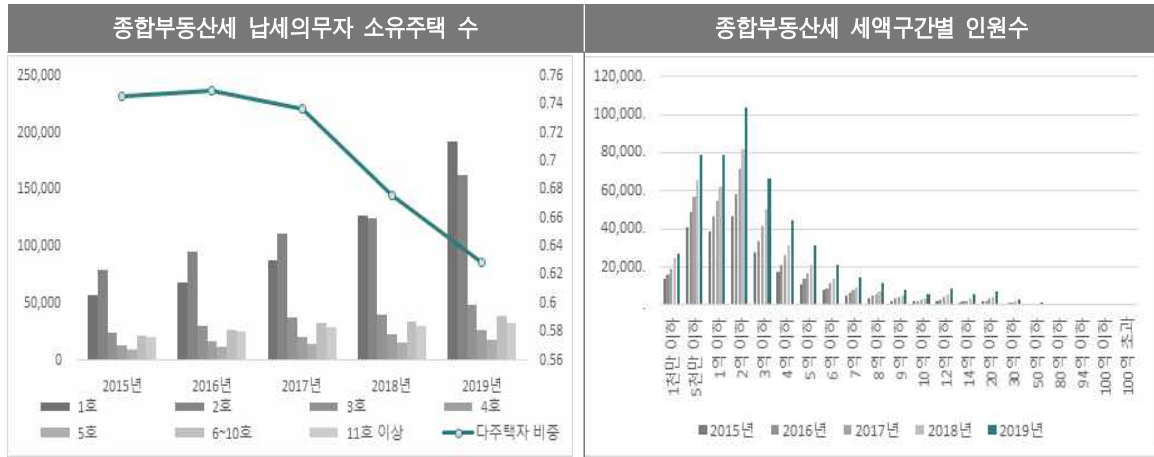
- 결국, 납세자는 절세를 위해서 주택 매도 보다 주택 증여를 선택하여 6.17 부동산 대책 이후에 증여가 큰 폭으로 증가한 것으로 보임

나. 다주택자에 대한 종합부동산세 과세 현황 분석

○ 정부의 다주택자에 대한 규제 강화로 종합부동산세 다주택자의 비율이 2015년 74.5%에서 매년 낮아져서 2019년 62.8%로 축소

- 부동산 공시가격 상승으로 종합부동산세 대상은 2015년 223,247명에서 2019년 517,120명으로 5년간 2.3배 증가
- 종합부동산세 과세표준 구간별 납세자 인원을 구분해 보면, 과세표준 1억원~2억원 구간의 인원 비중이 20% 수준으로 가장 높게 나타났으며, 과세표준 1억원 이하의 비중은 2015년 35.5%에서 2019년 30.5%로 낮아짐

<그림 6> 종합부동산세(주택) 납세의무자 분포 및 세액구간별 인원

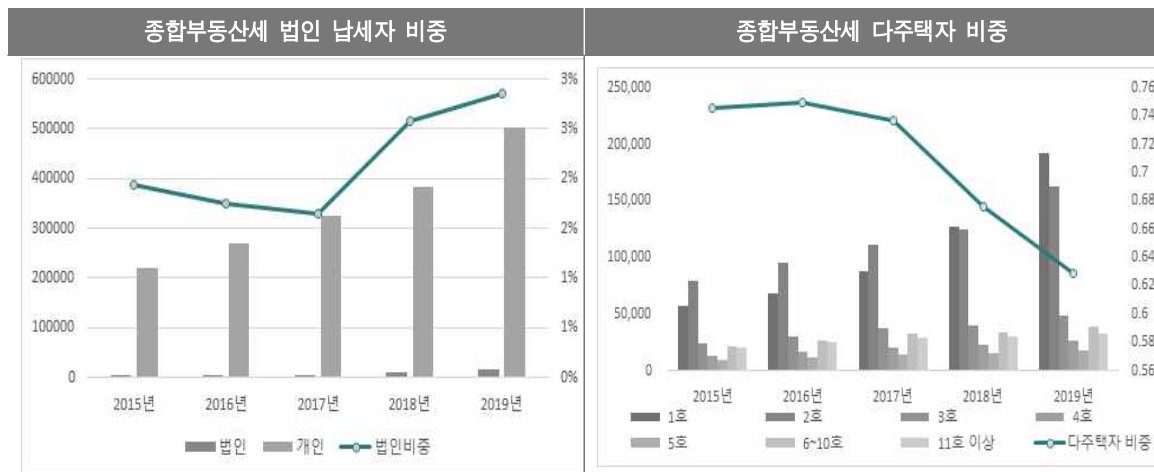


자료 : 국세청, 국세통계연감, 2020

○ 종합부동산세의 법인 납세자 비중은 2015년 2% 수준에서 2019년 3% 수준까지 증가하였으나, 법인 종합부동산세 강화로 2021년 감소 예상

- 2020년 6.17 부동산대책으로 법인에 대한 종합부동산세 강화에 따른 법인의 매도 물량이 2020년 7월 이후 증가하여 2021년 법인 종합부동산세 비중은 소폭 감소할 것으로 예상됨
- 다주택자에 대한 종합부동산세의 경우 2017년 이후 다주택자의 비중이 감소하고 있는데다 6.17 부동산대책으로 다주택자에 대한 종합부동산세 강화에 따른 다주택자의 매도 물량이 2020년 7월 이후 증가하여 다주택자 비중도 감소가 예상됨

<그림 7> 종합부동산세 법인 및 다주택자 비중 추이

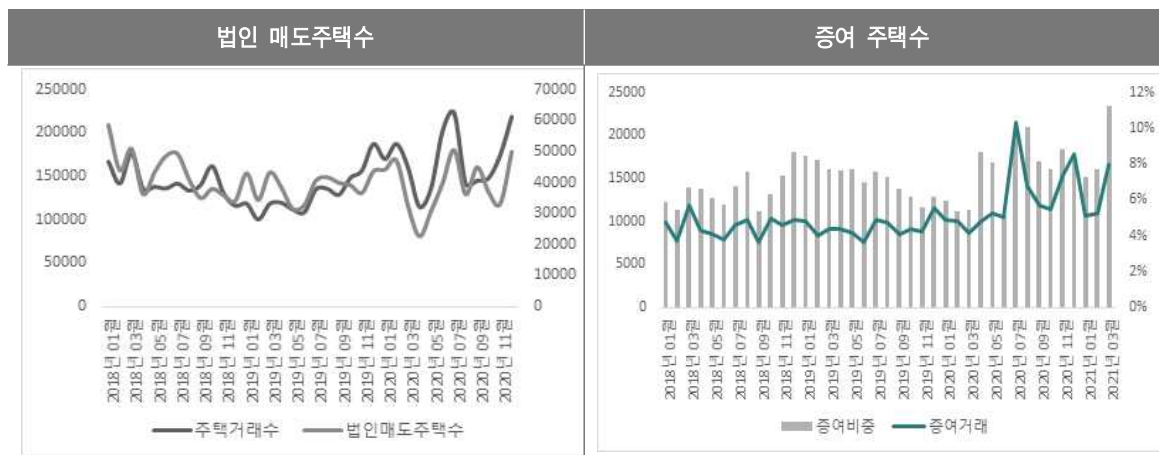


자료 : 국세청, 국세통계연감, 2020

○ **6.17 부동산대책에 따라 법인·다주택자 소유 주택에 대한 과세 강화로 주택 시장에 증여거래가 증가**

- 2020년 6월까지 평균 증여거래 비중은 6.87%였으나 6.17 대책 이후 종합부동산세가 강화되면서 평균 거래건수 중 증여 비중은 8.75%까지 증가하였음
- 2020년 1월~6월까지 월평균 증여거래는 10,045건이었으나 7월 이후 증여거래는 월평균 14,448건으로 평균 43%가 증가하였음

<그림 8> 종합부동산세 과표구간별 인원 비중



자료: 한국부동산원 통계시스템

○ **정부의 다주택자에 대한 과세 강화로 주택시장에서 법인 주택 매도가 증가하고 증여거래가 증가하여 다주택자 비중이 감소하고 있음**

- 정부의 다주택자 과세 강화에 따라 정부의 정책 방향에 맞게 다주택자가 통계적으로 감소하고 있고, 2020년 6.17 부동산대책 이후 다주택자 수는 더 감소할 것으로 예상됨

다. 시사점

○ **정부의 다주택자 과세 강화는 다주택자 비중을 감소하는 효과를 발생**

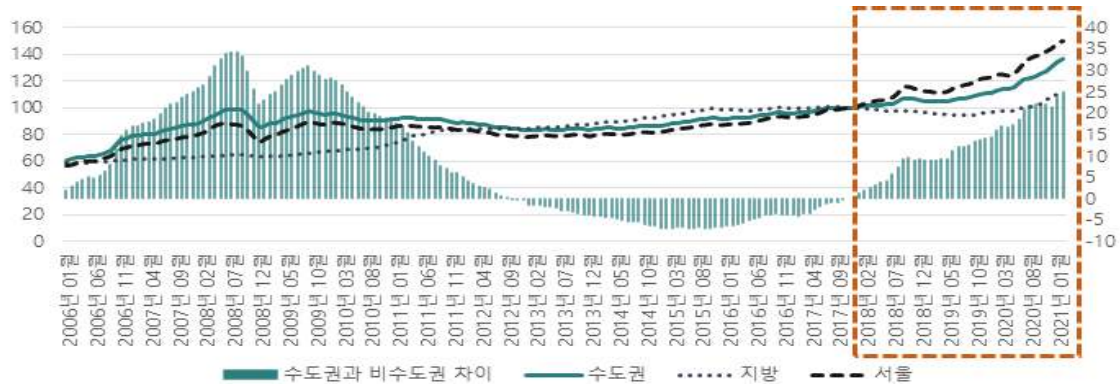
- 종합부동산세와 양도소득세가 함께 강화되어 납세자가 증여를 선택함에 따라 최근 주택시장에서 증여가 큰 폭으로 증가하였음

○ **2021년 6월 1일 이후 양도소득세가 더욱 강화됨에 따라 향후 다주택 납세자는 매매보다 증여를 지속적으로 선택할 것으로 보이고 증여 증가 추세는 당분간 계속될 것으로 보임**

4. 정책적 시사점

- 주택시장을 분석해 본 결과 증여거래의 증가 추세가 주택시장 거래에 중요한 거래요인으로 자리를 잡고 있음
 - 이러한 원인은 인구 고령화에 따른 자산 보유 기간이 길어짐에 따라 상속이 아닌 증여거래를 통해서 세대 간에 부의 이전이 이루어진다는 것을 의미
 - 종합부동산세 절세를 위한 방안으로 높은 양도소득세를 회피하고 상대적으로 낮은 증여세를 부담함으로써, 매매거래 보다 증여거래를 선택했다는 것을 의미
- 주택 소유구조 측면에서 보면, 정부의 다주택 소유 억제정책에 따라 다주택자 수가 감소하고 1주택 소유가 증가하고 있음
 - 앞에서 살펴본 것과 같이 종합부동산세 대상자 중 다주택자 수가 감소하고 있고, 6.17 대책에 따라 법인 주택 소유 감소 및 다주택 소유자의 주택 증여가 증가
 - 정부의 다주택 소유 억제 정책에 따라 주택 소유 구조가 다주택 중심에서 1주택 중심으로 변화하고 있다는 것을 의미
- 그러나 이러한 주택시장 변화 이면에 있는 다음과 같은 문제를 검토하는 것이 필요함
 - 첫째, 증여 거래가 보편화 되고 확산됨에 따라 세대간 부의 조기 이전으로 청년층의 자산 격차가 확대되어 청년층의 근로의욕이 상실되고 상대적 박탈감을 가질 수 있음
 - 이러한 청년층의 자산 격차는 잠재적으로 청년층의 근로의욕과 삶의 열정을 가라 앉게 하여, 잠재적인 경제성장에 저해 요인이 될 수 있음
 - 특히 미성년자에게 주택을 조기 증여하는 사례가 발생하고 있어, 자산의 축적 방식이 노동이 아닌 자본에 편중되는 현상이 가속화될 수 있음
 - 둘째, 주택 소유구조가 1주택 중심으로 재편되는 것은 바람직하나 우량 주택 선호 현상으로 수도권과 비수도권의 주택가격 격차가 확대될 수 있음.
 - 앞에서 살펴본 것과 같이, 비수도권 도심지의 증여 비율이 높는데, 이는 우량 자산은 보유하고, 비우량 자산은 증여하여 부를 이전하기 때문으로 보임
 - 아래의 그림은 수도권과 비수도권 공동주택 실거래 가격 차이를 비교한 것인데 다주택 소유 억제정책에 따라 수도권과 비수도권의 자산가격 격차가 확대되고 있음

<그림 9> 수도권과 비수도권의 공동주택가격지수 차이 분석



자료 : 부동산원, 공동주택가격지수

- 이러한 1주택 소유에 따른 수도권 아파트에 대한 선호는 지방에 거주하나 서울 아파트를 매수하려는 1주택 갭투자를 양산하여, 주택을 거주하는 주택이 아닌 투자재로서 인식하게 하여 주택시장이 왜곡되는 문제를 야기할 수 있음
- 셋째, 증여 거래의 증가에 따라 잠재적으로 주택시장에 재고주택의 매물이 감소하는 매물잠김 현상이 발생할 수 있음
 - 청년층이 증여로 주택을 취득하는 경우 일정기간 주택을 매도할 유인이 없어, 주택시장에 재고주택 공급이 감소하여 장기적으로 주택공급을 감소시키는 원인이 될 수 있음
- 넷째, 주택 증여 과정에서 편법증여를 통한 증여세 탈루가 발생할 수 있음
 - 증여세 납부 능력이 없는 청년층의 세부담을 줄이기 위해서 부담부 증여를 통해서 증여세 절세를 하고 대출금은 부모가 대신 상환하는 편법이 발생할 수 있음

○ 따라서 주택시장에 증여 증가 현상은 장기적으로 여러 가지 문제를 야기할 수 있어 주택시장에 대한 면밀한 관찰과 정책 대안 모색이 필요

- 소유 주택 수가 아닌 실제 거주하는 주택에 대해서 종합부동산세가 면제되도록 규정하는 경우 1주택 갭투자를 억제하고 실소유자가 아닌 실거주소유자 중심을 주택시장 재편을 유도할 수 있음
- 장기적으로는 주택 수에 따른 양도소득세 중과세와 다주택자에 대한 종합 부동산세를 소유 주택 수가 아닌 거주 여부에 따라 거주주택과 비거주주택으로 구분하여 과세체계를 차등하는 방안도 검토할 필요가 있음