

취득세 신고가액에 나타난 납세자 행태

The Taxpayer's Behavioral Response Reflected in the Price Reported for the Purpose of Acquisition Tax

이 창 로*

Lee, Changro

■ 목 차 ■

- I. 서론
- II. 선행연구 고찰
- III. 취득세 신고가액과 과표와의 관계
- IV. 결론

지금까지 과세표준에 대한 품질을 검토하거나, 납세자 신고가액의 성실도를 파악함에 있어 신고가액을 조정하여 보고하려는 납세자 행태에 크게 관심을 갖지 않았다. 본 연구는 경기도를 사례 지역으로 하여 취득세 신고가액에 나타난 납세자들의 보고 행태를 검토하였다. 분석 결과, 비주거용 부동산을 제외한 나머지 과세대상에서 과세표준 대비 신고가액 비율 1.0인 부근에서 집군(集群) 현상이 발견되었다. 집군의 정도는 차량과 주택에서 높은 수준으로 측정된 반면, 토지는 약한 수준으로 측정되었다. 세무조사를 통한 적발 가능성, 납세자들의 과표 정보에 대한 접근성과 같은 조정비용으로 인해 과세대상에 따라 집군의 정도가 상이하게 나타난 것으로 풀이할 수 있다.

□ 주제어: 과세표준, 신고가액, 집군, 납세자 행태

Little attention has been paid to the taxpayer's behavioral response when reviewing the quality of assessed value or monitoring tax compliance: one of the typical response is adjusting price or income when the taxpayer files a tax return. Gyunggi Province was chosen for the analysis, and the taxpayer's price reported for the purpose of property acquisition tax was investigated. The results

* 강원대학교 부동산학과 교수

논문 접수일: 2020. 04. 10, 심사기간: 2020. 04. 10 ~ 2020. 05. 22, 게재확정일: 2020. 05. 22

indicated that the bunching was observed in most property types except the non-residential property, and the location of the bunching point was around 1.0, which is the ratio of reported price over assessed value. The degree of the bunching mass was higher for vehicles and houses than for lands. It is interpreted that the varying levels of the bunching mass for different property types have derived from the adjustment cost related to the behavioral response, and the cost includes the detection probability through a tax audit and the taxpayer's accessibility to assessed value.

□ Keywords: Assessed Value, Price Reported, Bunching, Taxpayer's Behavioral Response

I. 서론

과세표준(課稅標準, 이하 과표)은 조세 부과 시 기준이 되는 수량 또는 금액을 의미한다. 지역자원시설세 등 일부 세목은 부피(m³)나 발전량(kWh)과 같은 수량을 과표로 하는 종량세(specific tax) 형식을 취하지만, 취득세, 재산세 등 대부분 세목은 과세대상의 금전적 가치를 과표로 하는 증가세(ad valorem tax) 형태를 택하고 있다.

우리나라는 과세대상의 금전적 가치 추정, 즉 정확한 과표 산정에 많은 노력을 기울이는 나라 중 하나이다. 과세대상을 크게 동산과 부동산으로 나누고, 부동산 중 일부 유형(토지와 주택)에 대해서는 외국에서 사례를 찾아보기 어려운 가격공시(價格公示)제도를 도입하여 정확한 가치 추정에 노력하고 있다. 부동산 중 상가, 오피스와 같은 비주거용 부동산과 차량, 선박 등 동산에 대해서는 과세관청이 물건 유형별로 가격산정 기준을 제정하여 매년 과표를 갱신하고 있다.

이상적인 증가세는 과표와 시장가치(market value)가 일치하는 것인데(IAAO, 2013), 우리나라는 매년 과표를 산정한 후, 시장가치와 비교하여 괴리가 있는 경우 이를 다음 년도에 보정하는 방법으로 과표 품질을 관리하고 있다. 이때 시장에서의 실제 거래가액, 실무적으로는 납세자의 신고가액을 시장가치의 대리변수로 사용하고 있다. 즉 납세자가 보고한 신고가액이 진정한 거래가액이라는 가정에 기반을 두고 과표 품질에 대한 후속 분석을 하고 있는데, 사실 과소신고로 비롯한 불성실 신고는 드물지 않게 듣게 되는 사안이다. 납세자 신고가액이 실제 거래가액과 차이가 있을 경우 신고가액 자료에 기초한 과표 품질 분석은 신뢰성이 저하될 수밖에 없다.

납세자의 불성실 신고는 과표 정확성 개선에 걸림돌이 되기도 하지만, 더 심각한 문제는 과소신고 등을 통해 조세의 회피, 나아가 전반적인 세부담 불형평을 초래한다는 점이다. 부동산 거래가 이루어지면 대표적으로 매도자에게는 양도소득세, 매수자에게는 취득세 납부의 의무가 발생한다. 이러한 부동산 거래세는 과표에 세율을 곱하여 부과세액이 결정되는데, 세율은 납세자가 조정할 수 없지만 과표는 납세자가 어떠한 금액을 신고하는지에 따라 조정이 가능하다고 할 수 있다. 납세자에게는 다양한 동기에서 과표를 실제의 거래가액과 다르게 신고할 유인이 존재하며, 양도소득세나 취득세와 같은 부동산 거래세의 경우 매도자 및 매수자 모두 과소신고의 유인을 갖는다. 이러한 유인으로 인한 납세자의 신고 행태 변화를 적절하게 고려하지 않을 경우, 세수 감소 및 세부담 불형평 초래는 물론 납세자 신고자료에 기초한 과표 구간과 한계세율의 결정 등 세무정책 전반의 신뢰성과 효과성이 떨어질 수 있다.

지금까지 과표에 대한 품질을 검토하거나, 취득세나 양도소득세 같은 신고 및 납부세목의

신고 성실도를 파악함에 있어 신고가액 조정이라는 납세자 행태에 크게 관심을 갖지 않았다. 신고가액 조정이라는 행태가 없거나, 있다 하더라도 후속 분석에 영향을 미칠 만큼 많지 않은 것으로 보았다. 본 연구에서는 다양한 세목 중 취득세 신고과정에 나타난 납세자들의 신고 행태를 검토한다. 즉 취득세 자료를 토대로 신고가액의 분포를 파악하고, 의미 있는 수준의 패턴이 발견되는 경우 그러한 패턴을 과세대상별로 측정하여 비교한다. 이러한 비교 결과는 그 간 대부분 납세자들이 성실하게 신고한다는 전제 하에 이루어진 분석 결과에 의미 있는 시사점을 제공할 것이라 기대한다.

II. 선행연구 고찰

납세자의 납세의무는 과세대상, 과세대상의 크기인 과표, 적용 세율, 그리고 납세의무자의 식별 등이 이루어져야 성립된다. 이와 같이 성립한 납세 의무는 과세관청이 부과하거나(부과 고지 세목), 납세자가 신고함으로써(신고 및 납부 세목) 확정된다. 부과고지 세목은 과세관청에서 과표를 사전에 결정하여 납세자에게 고지하는 형식을 취하며, 재산세가 대표적이다. 반면 신고 및 납부 세목은 납세자가 과세대상 금액을 정하여 신고하는 형식을 취한다. 대부분의 국세 세목(소득세, 법인세, 양도소득세 등)이 여기에 해당되며, 지방세의 경우 취득세가 신고 및 납부 세목에 해당한다.

따라서 신고 및 납부 세목의 경우 납세자의 성실한 신고가 공평과세를 위한 첫 번째 절차이자 가장 중요한 과정이라 할 수 있다. 대표적 신고 및 납부 세목인 소득세, 법인세 및 취득세 분야에서 납세자의 신고 성실도를 측정하려는 시도가 빈번하게 이루어진 것은 자연스러운 현상이라 할 수 있다.

1. 국세에서의 신고 성실도 측정

국세에 있어 신고 성실도를 검토한 일반적인 접근 사례로 오윤·박명호(2007)의 연구를 들 수 있다. 오윤·박명호(2007)는 국세청 신고성실도 분석시스템(Compliance Analysis Function; CAF)의 개선방안을 제시하였는데, 기존의 CAF를 사전에 정해진 기준(재무비율 등)에 따라 점수를 부여하는 준칙(rule) 방식과 현장지식을 활용한 조사요원 수동점검 방식이 혼합된 시

시스템으로 파악하고, 통계분석을 접목한 신고 성실도 측정방안을 제시한 바 있다.

보다 구체적으로, 신고 성실도를 측정하기 위한 지표를 제시한 경우도 많은데(배수진, 2017; 서정화 외 2017) 배수진(2017)은 다음과 같은 지표를 사용하여 신고 성실도(해당 논문에서는 조세 순응도라는 용어를 사용)를 측정하였다.

- 신고소득_t / 실제소득_t × 100
- (당기 신고소득률 - 전기 신고소득률) / 전기 신고소득률 × 100

이러한 지표 개발 외에 계량적 모형을 통해 신고 성실도를 측정하고, 그 측정 결과를 토대로 세무조사 대상자를 선정하는 연구도 발견된다. 주로 로짓회귀모형(logit regression model), 트리 모형(classification tree model) 등을 활용하여 납세자의 성실도를 측정하였다(Gupta & Nagadevara, 2007; Del Carpio, 2013).

2. 지방세에서의 신고 성실도 측정

심한택(2007)은 ‘부동산 실거래가 신고제도’ 도입(2006)이 취득세 신고가액에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 과표 대비 신고가액 비율을 검토한 결과, 부동산의 용도 및 지목에 관계없이 모든 부동산 유형에서 동 제도 도입 이후 기간의 과표 대비 신고가액 비율이 제도 도입 전 기간의 비율보다 유의하게 높은 수준으로 나타났다. 즉 실거래가 신고제도 도입으로 인해 과거와는 다르게 보다 높은 가액으로 납세자가 취득세 신고가액을 보고하는 것으로 파악되었다.

윤상호(2018)는 중고자동차 판매업이 현금영수증 의무발행 업종에 추가됨에 따라 과표 대비 취득세 신고가액 비율의 변화를 파악하였고, 비율 자체는 상승하였으나 여전히 신고가액 수준은 실제의 차량 취득비용을 하회한다고 지적하였다.

이창로·마정화(2019)는 성실납세자 선정을 위해 취득세 신고 성실도를 측정하였는데, 역시 과표 대비 신고가액 비율을 측정의 지표로 사용하였다. 즉 과표 대비 신고가액 비율이 높을수록 실제의 거래가액을 성실하게 신고한 것으로 해석하였다.

이처럼 지방세의 경우 주로 취득세를 중심으로 신고 성실도 측정이 이루어졌고, 대부분 과표 대비 납세자 신고가액 비율을 성실도 측정의 지표로 활용하였다. 특이할 점은 부동산 실거래가 신고제도가 도입되거나 현금영수증 발행 의무가 추가되는 등 제도적 변화가 발생한 경우, 납세자들의 신고가액은 제도 도입 전보다 상승하는 행태 변화가 발견되었다는 것이다.

3. 선행연구와의 차별성

신고 및 납부 세목에 있어 신고 성실도 파악은 대부분 연구에서 과표 대비 납세자가 신고한 가액 비율을 토대로 이루어졌는데, 납세자가 가지는 유인에 따라 신고가액 자체가 왜곡되어 보고될 가능성은 명시적으로 고려하지 않았다. 또한 부동산 실거래가 신고제도 도입과 같은 외부의 충격에 의해 납세자의 신고 형태 변화를 파악한 연구가 존재하지만, 외부 충격이 없는 현행 제도 하에서 납세자 신고 행태를 분석한 사례는 발견하기 힘들다.

본 연구는 납세자가 실지 거래가액을 과소신고하여 조세부담을 낮추려는 유인이 존재함을 명시적으로 인정하고, 외부 충격이 없는 현행 제도 하에서 납세자들의 신고 행태 파악에 초점을 두었다는 측면에서 선행연구와의 차별점을 찾을 수 있다.

Ⅲ. 취득세 신고가액과 과표와의 관계

1. 취득세 개요

본 장에서는 대표적인 신고 및 납부 세목인 취득세를 대상으로 납세자 신고가액과 과표와의 관계를 분석하였다. 취득세는 재산에 대한 취득 행위 및 등기를 담세력으로 판단하여 부과하는 세금으로, 과세대상은 토지, 주택 및 건축물을 포함한 부동산, 그리고 차량, 선박, 항공기, 기계장비와 같은 동산에서부터, 어업권, 콘도미니엄 회원권 등 무형자산, 마지막으로 과점주주의 해당 지분이나 토지의 지목 변경과 같은 간주취득까지 매우 다양하고 광범위하다.

취득세 부과 기준이 되는 금액은 취득 당시 납세자가 신고한 실제 거래가액을 기준으로 하는 것이 원칙이다. 그러나 신고를 하지 않거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액으로 과표를 산정한다(지방세법 제10조 제2항). 시가표준액은 지방세 부과를 위해 과세관청(지방자치단체)이 사전에 산정해 놓은 조세 부과의 기준이 되는 금액을 말하며 과세 대상에 따른 시가표준액은 <표 1>과 같다. 해당 표를 보면 공시지가 또는 주택공시가격이 존재하는 경우 해당 금액을 시가표준액으로 사용하고, 공시된 가격이 존재하지 않는 자산의 경우 과세관청이 내부적으로 결정한 가격을 시가표준액으로 사용하고 있다.

〈표 1〉 과세대상에 따른 시가표준액

과세대상		시가표준액
비주거용 부동산	토지	공시지가
	건축물	지방자치단체의 장이 결정한 가액
토지		공시지가
주택		주택공시가격
동산(차량, 선박 등)		지방자치단체의 장이 결정한 가액

세율은 과세대상에 따라 다양한데, 2020년 기준 주택 취득의 경우 주택가격에 따라서 1%(6억원 이하)에서 3%(9억원 초과)에 이른다.

취득세 부과액은 납세자 자신이 보고한 신고가액을 기준으로 부과되는 것이 원칙이므로, 납세자들은 신고가액을 조정하여 보고함으로써 세부담을 줄이려는 유인을 갖는다. 대부분 실제의 신고가액이 과표(시가표준액)보다 높은 상황에서 신고가액을 과표와 유사한 수준으로 하향 신고하는 경향이 강하다고 예상할 수 있다. 신고가액을 과표 이하로 신고하는 경우는 드문 편인데, 지방세법상 신고가액이 과표보다 낮을 경우 과표를 적용하게 되므로 과표보다 낮은 수준의 과소신고는 실익이 없기 때문이다.

2. 신고가액과 과표

본 연구에서는 경기도에서 발생한 2018년 1년간의 취득세 자료를 사용하였고¹⁾, 기술통계량은 〈표 2〉와 같다. 〈표 2〉의 통계량은 신고가액이 1,000원 미만이거나 신고가액이 기재되지 않은 결측치 등은 제거한 후의 수치이다.

〈표 2〉 취득세 기초통계량

구분	건수	중위수 신고가액(A)	중위수 과표(B)	A/B
비주거용 부동산	83,142	240,326,000원	122,317,583원	1.96
토지	61,532	130,000,000원	69,497,500원	1.87
주택 ²⁾	253,698	267,000,000원	183,000,000원	1.46
차량	400,638	9,636,364원	8,776,000원	1.10

1) 한국지방세연구원 발행 「성실납세자 선정 및 지원제도 개선방안」(2019)에서 활용한 자료를 수정, 보완하여 사용하였다.

〈표 2〉의 마지막 열은 중위수 과표 대비 중위수 신고가액 비율을 보여 주고 있다. 비주거용 부동산의 비율이 약 2배로 가장 높고, 토지, 주택 순으로 낮아지며 동산인 차량의 비율이 가장 낮다. 비주거용 부동산의 경우 공시가격이 존재하지 않아 과세관청이 자체적으로 과표를 산정하고 있는데(공시지가로 산정한 토지가액과 지방자치단체의 장이 결정한 건축물 가액을 합산하여 산정. 〈표 1〉 참조), 시세 대비 가격 수준이 공시지가나 주택공시가격보다 낮은 것으로 알려져 있다. 이러한 이유로 타 과세대상에 비해 과표 대비 신고가액 비율이 높게 나타난 것으로 풀이된다.

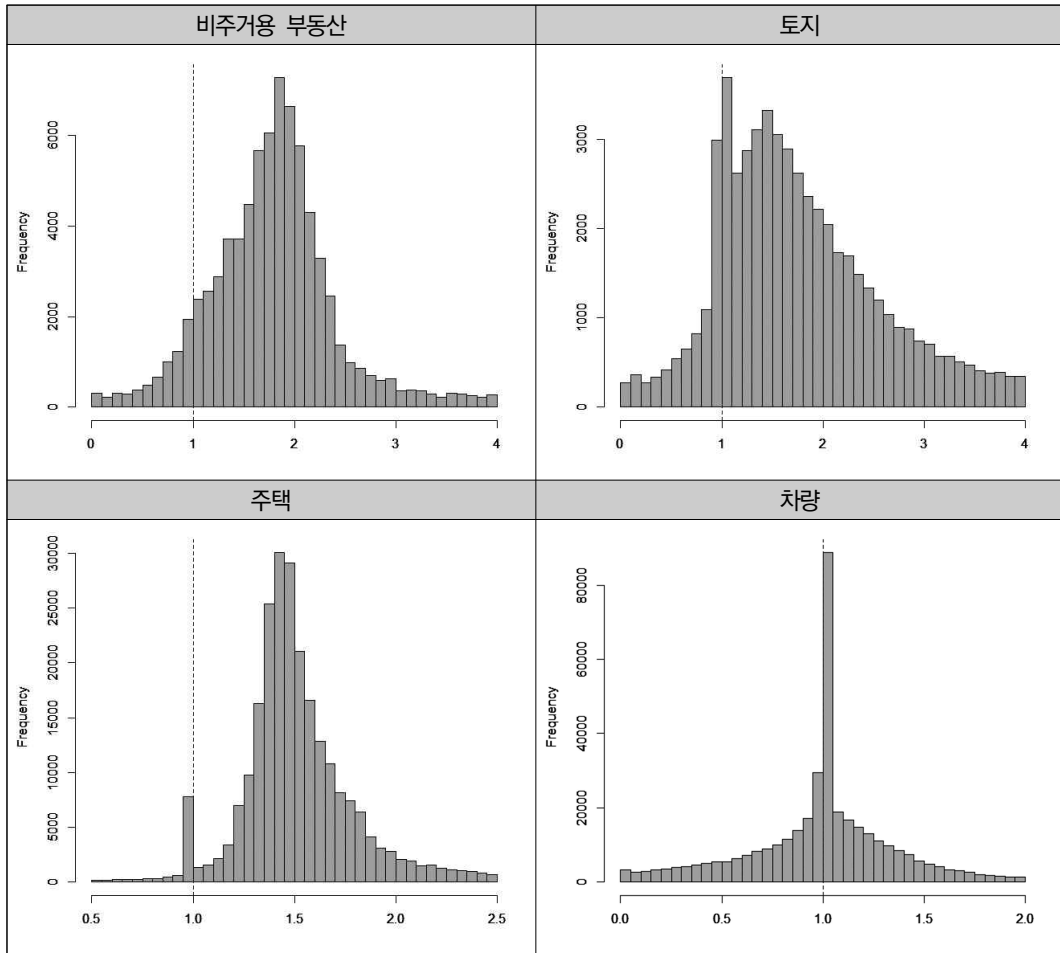
토지의 과표 대비 신고가액 비율은 1.87배, 주택은 1.46배 정도로 산출되었다. 아파트 등 주택공시가격의 시세 대비 현실화율은 공시지가보다 높은 것으로 알려져 있으며, 이러한 상황이 반영되어 주택의 비율이 토지보다 다소 낮다.

차량의 과표는 행정안전부와 지방자치단체가 매년 조사하여 갱신하고 있는데, 대체로 신차는 제조공장에서 출고가격을, 중고차는 중고차 거래가격을 충실하게 반영하여 갱신하고 있다. 이러한 이유로 과표 대비 신고가액 비율이 1.1배 정도로 비교적 낮게 산출되었다.

〈그림 1〉은 〈표 2〉의 과표 대비 납세자들의 신고가액 비율을 보다 자세하게 보여주고 있다.

2) 주택에 대한 취득세 신고자료에서 분양으로 인한 취득은 분석에서 제외하였다(415,560건에서 253,698건으로 약 40% 감소). 분양의 경우 신고가액은 존재하지만(분양금액), 취득 시점 당시 과표는 산정되지 않은 상태이다. 이 경우 실무상 신고가액을 그대로 과표에 이기하게 되는데, 따라서 분양으로 인한 취득의 경우 과표 대비 신고가액 비율은 항상 1.0으로 산출된다. 이렇게 산출된 1.0은 납세자 행태 변화에 따른 결과가 아니므로 분석에서 제외하였다.

〈그림 1〉 과표 대비 신고가액 비율



납세자들이 신고가액을 과표를 하회하는 수준으로까지 낮추어 보고할 실익은 없지만, 과표 수준과 유사하게 보고하려는 유인은 존재한다. 이러한 납세자 유인이 자료에 반영되었다면 과표 대비 신고가액 비율이 1.0인 부근에서 확인한 집군(集群, bunching)³⁾이 형성되어야 한다.

비주거용 부동산은 비율 1.0 부근에서 특별한 집군은 발견되지 않았으며, 대부분 비율 2.0 또는 이보다 다소 낮은 위치에서 대부분의 신고가액 보고가 이루어지고 있는 것으로 보인다. 이는 <표 1>에서의 중위수 비율 1.96배와 맥락을 같이하며, 역산할 경우 비주거용 부동산의

3) Saez(2010)가 특정 구간에 납세자가 쏠리는 현상을 bunching이라고 명명한 후, 납세자 행태 분석에서 동 용어가 비교적 널리 사용되고 있다(권성오, 2019 등).

시세 대비 과표 현실화율은 약 51%(1÷1.96)라고 단순하게 추정해 볼 수 있다.

토지는 비율 1.0 수준에서 약한 정도의 집군이 형성된 것으로 보이며, 대부분 비율 2.0을 하회하는 수준에서 신고가액 보고가 이루어지는 것으로 보인다.

주택은 비율 1.0 수준에서 비교적 뚜렷한 집군이 형성된 것으로 보이며, 집군 이외 위치에서는 대부분 비율 1.5 부근에서 신고가액 보고가 이루어지고 있다. 이는 <표 1>에서의 비율 1.46배와 맥락을 같이하며, 역산할 경우 주택의 시세 대비 과표 현실화율은 약 68%(1÷1.46)라고 개략 예상해 볼 수 있다. 다만 경기도의 경우 주택 중에서 공동주택 비중이 압도적인데, <표 1>의 253,698 건의 주택 중 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택)이 221,223건으로 대부분(87%)을 차지하며, 나머지 약 13%는 단독주택과 주거용 오피스텔로 확인되었다. 따라서 <그림 1>의 주택 비율은 주로 공동주택에 관한 것으로 해석할 필요가 있다.

차량 역시 비율 1.0 수준에서 뚜렷한 집군이 발견되었는데, 토지, 주택 등 부동산에 비해 그 집군의 정도가 매우 강한 것을 알 수 있다.

3. 과세대상에 따른 집군의 정도

앞 절에서는 히스토그램을 통해 납세자들의 신고 성향을 시각적으로 파악하였다. 이번 절에서는 다소 도식적이기는 하나, 집군의 정도를 계량화하여 과세대상에 따른 집군의 수준을 측정한다.

본 연구는 Chetty et al.(2011)의 접근을 따라 과표 대비 신고가액 비율 1.0 주변에서의 실제 분포밀도(observed density)를 계산하고, 납세자들이 과표에 맞추어 신고하는 경향이 없었을 경우를 가정한 가상의 분포밀도(counterfactual density)를 다항식으로 추정한다. Chetty et al.(2011)의 방법론은 일반적으로 과세소득 변화에 따른 세율 탄력성 추정방법으로 보다 널리 알려져 있다. 그러나 본 연구에서는 과표 대비 신고가액 비율이 연속적인 분포를 보이지 않고 특정 지점에서 단절된 모습을 보이는 현상에 주목하여, 해당 집군의 정도를 측정하는 산술계산의 도구 수준에서 활용하였다.

과표 대비 신고가액 비율을 특정값(z_j , 여기에서는 1.0)을 기준으로 적당한 크기(δ)의 구간으로 나눌 경우, 구간 j 에 속하는 비율 자료의 수 c_j 는 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$c_j = \sum_{i=0}^p \beta_i (z_j)^i + \sum_{i=z_L}^{z_U} \gamma_i 1[z_j = i] + v_i \quad \text{식 (1)}$$

위 식에서 β_i 는 설명변수 z_i 에 대한 회귀계수이며, p 는 이 때의 다항식의 차수를 의미한다. p 는 다양한 범위의 수를 적용해 볼 수 있는데, 후술하겠으나 본 연구에서는 최종적으로 6차 항을 적용하였다. z_L, z_U 는 집군 구간의 하한과 상한을 의미한다. γ_i 는 일종의 지시함수(indicator function)로서 구간의 하한과 상한 사이에 $z_j = i$ 와 일치하는 구간에 해당하면 회귀계수 γ_i 가 더해지는데, 해당 구간 내에서의 집군의 정도를 표현한다.

반면 집군 경향이 없다고 가정한 가상의 분포밀도 하에서 구간 j 에 속하는 비율 자료의 수 \hat{c}_j 은 집군 구간이 기여하는 바(식(1)의 $\sum_{i=z_L}^{z_U} \gamma_i 1_{[z_j=i]}$)를 제외하여 구한다.

$$\hat{c}_j = \sum_{i=0}^p \hat{\beta}_i (z_j)^i \tag{2}$$

따라서 비율값 1.0 주변에서 집군의 정도 $\hat{B}_{1.0}$ 은 식(1)과 식(2)의 차이가 된다.

$$\hat{B}_{1.0} = \sum_{j=z_L}^{z_U} (c_j - \hat{c}_j) \tag{3}^4$$

과세대상에 따라 분포밀도의 절대값이 다를 것이므로, 과세대상 간 비교를 위해 식(3)의 값을 가상의 분포밀도(특정 구간의 높이값)로 나누어 주면 표준화된 집군의 정도(normalized excess mass) $\hat{b}_{1.0}$ 을 계산할 수 있다.

$$\hat{b}_{1.0} = \frac{\hat{B}_{1.0}}{\hat{c}_{1.0}} \tag{4}$$

다음 표는 식(1)에서 식(4)의 과정을 따라 계산한 과세대상에 따른 집군 값을 보여준다⁵⁾.

4) 이렇게 구한 $\hat{B}_{1.0}$ 은 사실 집군 구간의 상위 범위에서($> z_j$)에서 약간의 상향 편기(upward bias)를 갖는데, integration constraint 보정을 통해 실제 분포와 가상분포의 면적이 동일하도록 조정하였다. 자세한 사항은 Chetty et al.(2011) 및 Mavrokonstantis(2019) 참조.

5) 가상의 분포밀도를 구하기 위한 다항식의 차수 $p=6$, z_L, z_U 는 각 0.9와 1.1을 적용하였고, 이와는 조금 다른 파라미터값을 적용하여도 결과값의 큰 차이는 없었다. <표 3> $\hat{b}_{1.0}$ 의 표준오차를 보건대, $\hat{b}_{1.0}$ 은 합리적인 수준에서 강건한(robust) 통계량으로 판단된다.

〈표 3〉 과세대상에 따른 집군 값

구분	$\hat{B}_{1.0}$	$\hat{b}_{1.0}$	Std. error of $\hat{b}_{1.0}$ *
토지	1,260.8	15.92	0.841
주택	7,045.75	175.05	9.03
차량	75,305.3	80.83	1.752

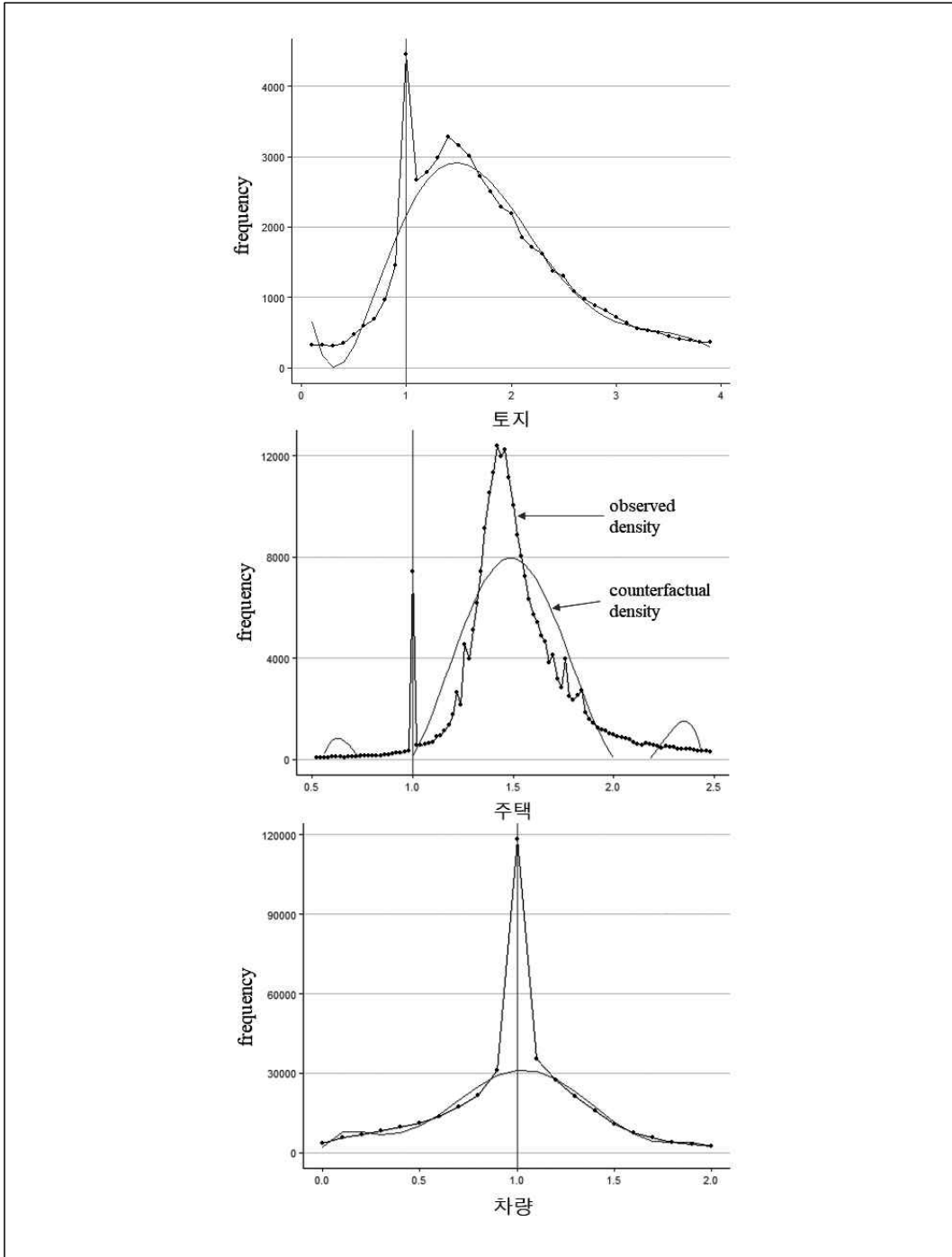
* 100회 부트스트랩(bootstrap)에 따른 추정치

비주거용 부동산은 별도의 집군이 발견되지 않았으므로 계산 대상에서 제외하였다. 〈표 3〉에서 토지의 표준화 집군값은 15.92로 산출되어 가장 낮은 수준이고, 주택의 $\hat{b}_{1.0}$ 이 175.05로 가장 높다. 차량은 중간에 해당하는 80.83이 산출되었다. 부트스트랩을 통해 산출된 $\hat{b}_{1.0}$ 의 표준오차를 보면 $\hat{b}_{1.0}$ 자체는 유의한 것으로 판단된다.

〈그림 1〉을 보면 주택보다 차량의 $\hat{b}_{1.0}$ 이 보다 커야 할 것으로 예상되나, 주택의 $\hat{b}_{1.0}$ 이 압도적으로 크게 산출되었다. 이는 기술적 계산과정에 기인하는 것인데, 주택은 〈그림 1〉의 히스토그램 분포상 1.0 근처에서 가상의 분포밀도가 매우 낮아야 하며, 이러한 낮은 분포밀도(counterfactual density) 대비 실제 관찰된 분포밀도(observed density)를 비교한 결과 $\hat{b}_{1.0}$ 이 크게 산출되었다. 반면 차량은 히스토그램 분포상 1.0 근처에서 가상의 분포밀도가 주택만큼 낮을 것으로 예상되지는 않으므로, 이러한 수준의 가상 분포밀도 대비 실제 관찰된 분포밀도를 비교한 결과, $\hat{b}_{1.0}$ 은 주택에 비해 작게 산출되었다.

〈그림 2〉는 실제 납세자들의 분포밀도와 집군 경향이 존재하지 않을 때의 가상 분포밀도의 형태를 보여준다. 토지, 주택 및 차량 모두 가상의 분포밀도 대비 실제 관찰되는 분포밀도가 매우 큼을 확인할 수 있다.

〈그림 2〉 실제 분포(observed density)와 가상의 분포(counterfactual density)



4. 시사점

조세부담을 낮출 수 있는 기회를 포착하였다 하더라도 납세자가 신속하게 자신의 행동을 조정할 수 있는 것은 아니다. 행동을 조정하는 경우 언제나 비용이 발생하기 마련이며, 납세자가 신고가액을 과표 수준과 유사하게 조정하려 할 때 발생하는 비용 내지 마찰 요인으로 세무조사 가능성과 과표 정보의 접근성을 들 수 있다.

차량의 경우 신고가액을 과표와 맞추려는 경향이 강했는데, 차량은 신고가액이 부동산에 비해 소액인 반면, 신고 자체는 빈번하게 발생하는 과세대상이다. 따라서 세무조사 가능성이 상대적으로 낮아 추후 적발의 위험이 적은 편이다.

차량 중에서 중고차량은 실무상 자동차 매매상사가 거래가격을 신고하는 것이 일반적이다. 2018년 지방세 통계연감에 따르면 연간 신고된 차량 취득 약 390만 건 중 중고차량 매매신고가 약 210만건으로 54%에 달한다. 따라서 차량 취득신고자의 절반 이상은 자동차 매매상사라고 보아야 하는데, 이들은 과표 정보에 대해 쉽게 접근할 수 있어 비율 1.0 부근에서 집군의 정도가 매우 높게 나타난 것으로 풀이된다. 중고차량에 대한 취득세 탈루, 편취 등은 크게 사회문제화(박완기·고동갑, 2014)된 이후 상당 부분 감소하였으나, 여전히 개선의 여지가 있는 것으로 보인다.

주택 또한 집군의 정도가 높았는데, 주택공시가격을 제공하는 공공 및 민간기관이 많아 납세자들이 과표 정보에 대한 접근성 및 이해도가 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 토지도 공시지가라고 하는 과표 정보에 대해 납세자들의 접근성은 높은 편이나, 통상 거래금액이 크므로 세무조사 가능성을 완전히 배제하기 어렵다. 이러한 이유로 토지는 약한 수준의 집군이 관찰된 것으로 보인다.

마지막으로 비주거용 부동산은 납세자들이 과표 정보를 얻기 어려운 것으로 해석된다. 비주거용 부동산의 과표는 취득세와 같은 지방세의 경우 공시지가(토지)와 건축물 시가표준액(건물) 가액을 합산하여 결정되고, 상속 및 증여세와 같은 국세의 경우 공시지가와 건물 기준 시가를 합산하여 산정한다. 즉 적용 세목에 따라 과표 산정방법과 기준이 조금씩 달라지며, 이렇게 산정한 금액을 주택공시가격처럼 일반에 공시하고 있지도 않다. 따라서 비주거용 부동산의 경우 일반인이 과표 정보를 얻기는 쉽지 않고, 이러한 이유로 집군이 발생하지 않은 것으로 보인다.

IV. 결론

본 연구는 취득세 신고과정에 있어 신고가액을 과표에 맞추어 하향 보고하려는 납세자 유인에 초점을 두어 실제로 그러한 현상이 존재하는지, 존재한다면 과세대상별 차이가 있는지 비교하였다. 경기도를 사례지역으로 하여 2018년 취득세 신고자료를 검토하였고, 분석 결과 비주거용 부동산은 뚜렷한 집군을 식별할 수 없었으나, 토지, 주택 및 차량은 과표 대비 신고가액 비율 1.0을 갖는 구간에서 집군 현상을 발견할 수 있었다. 특히 주택과 차량에서 이러한 집군 경향은 뚜렷하였는데, 그 원인을 낮은 세무조사 가능성과 과표 정보에의 높은 접근성에서 찾았다.

본 연구 결과를 통해 과세관청에 의한 적발 가능성이 낮고 납세자가 정확한 과표를 확인할 수 있는 경우 납세자는 신고가액을 하향 신고함으로써 조세부담을 낮추려 하며, 이러한 행태의 정도는 무시할 수 있는 수준 이내인 경우도 있고(토지), 그러한 수준을 넘어서는 경우도 존재함을(주택이나 차량) 확인할 수 있었다. 이러한 결과는 납세자 신고가액을 토대로 과표 품질을 진단하거나(현실화를 측정 등), 신고 성실도를 파악하는 현행 세무행정에 시사하는 바가 크다. 즉 과세대상에 따라 신고가액을 과표 수준까지 낮추려는 경향이 강한 과세대상은 주어진 신고가액을 그대로 분석에 투입할 것이 아니라, 납세자의 행태를 반영하여 검토할 필요가 있다.

본 연구 결과는 정부가 다양한 세목에 대한 시가표준액 산정, 과세 구간의 설정, 과세 구간에 따른 한계세율의 책정 등 과세정책 전반에 의미 있는 시사점을 제공한다. 예를 들어 취득세의 경우 신고가액이 시가표준액보다 높은 경우 별다른 제재 없이 과표로 인정받게 되는데, 납세자는 자신에게 적용되는 과표를 하향시키려는 유인을 갖을 수 있다. 취득세라면 신고가액 과소신고를 통해, 소득세라면 소득 공제비용의 적극적 지출이나 노동시간의 단축 등을 통해 과표가 가급적 하향 산정되기를 원할 것이다. 정부가 납세자의 이러한 적응적 행동 변화를 명시적으로 감안하지 않은 채 과세정책을 수립할 경우, 의도한 효과를 달성하기 어려울 수 있다.

본 연구는 과세대상에 따라 집군이 존재하는지, 존재한다면 어떤 수준의 강도로 집군이 형성되는지 비교·파악하는데 그쳤다. 과표 대비 신고가액 비율이 1.0으로 집중되는 지역 내지 유형을 엄밀하게 파악하는 후속 작업은 향후 시도할 만한 가치가 있어 보인다. 예를 들어 토지 등 부동산에 대한 취득신고라면 현지인 간 거래가 아닌 외지인과의 거래에서 과소신고 경향이 보다 강한지, 자산 취득에 따른 지출비용을 공적 장부에 정확하게 기록할 의무가 있는 법인보다는 그러한 의무에서 비교적 자유로운 개인 간 거래에서 과소신고 경향이 보다 뚜렷한지 등, 그 유형과 원인을 살피는 연구는 신고가액을 기초로 한 실증연구, 그리고 정부의 과세정책 수립에 유용한 도움을 줄 것으로 기대된다.

【참고문헌】

- 권성오. (2019). 집근분석을 이용한 납세자 행태분석: 종합소득세를 중심으로. 「재정포럼」, 제274호.
- 박완기·고동갑. (2014). 민생비리 특별점검: 자동차 취득세 편취·탈루사건 중심. 「계간 감사」.
- 배수진. (2017). 성실납세자 혜택은 조세순응을 유도 하는가: 조건별 보상여부와 혜택 유형을 중심으로. 「회계학연구」, 42(4): 141-175.
- 서정화·이호영·유현수. (2017). 모범납세자 선정 전·후의 조세회피에 관한 연구. 「회계저널」, 26(4): 77-112.
- 심한택. (2007). 부동산 실거래가액 신고제도의 도입에 따른 납세자의 신고가액 변화. 「회계저널」, 16(2): 87-104.
- 오윤·박명호. (2007). 「세무조사제도 개혁방안」. 한국조세연구원.
- 윤상호. (2018). 「현금영수증 발행과 중고자동차 취득세 과세표준의 현실화」. 한국지방세연구원.
- 이창로·마정화. (2019). 「성실납세자 선정 및 지원제도 개선방안」. 한국지방세연구원.
- 행정안전부. (2018). 「지방세통계연감」. 행정안전부 지방세정책과.
- Chetty, R., Friedman, J. N., Olsen, T. and Pistaferri, L. (2011). Adjustment costs, firm responses, and micro vs. macro labor supply elasticities: Evidence from Danish tax records. *The quarterly journal of economics*, 126(2): 749-804.
- Del Carpio, L. (2013). *Are the neighbors cheating? Evidence from a social norm experiment on property taxes in Peru*. Princeton, NJ, Princeton University Working Paper.
- Gupta, M. and Nagadevara, V. (2007, December). Audit selection strategy for improving tax compliance: application of data mining techniques. In *Foundations of Risk-Based Audits. Proceedings of the eleventh International Conference on e-Governance, Hyderabad, India, December* (pp. 28-30).
- IAAO. (2013). *Standard on Ratio Studies*. International Association of Assessing Officers.
- Mavrokonstantis, P. (2019). Introduction to the bunching Package.
https://cran.r-project.org/web/packages/bunching/vignettes/bunching_examples.pdf.
- Saez, E. (2010). Do taxpayers bunch at kink points?. *American economic Journal: economic policy*, 2(3): 180-212.

이 창 료: 서울대학교에서 지리학 박사학위를 취득(2015년)하고, 현재 강원대학교 부동산학과 교수로 재직하고 있다. 주요 관심분야는 자산관리, 부동산조세, 딥러닝(deep learning) 등이다. 주요 연구로는 “항만지역 화물차량이 야기하는 외부불경제 내부화 방안(2019)”, “Estimating housing prices through a spatial GAMLSS modeling approach(2019)”, “Analyzing the rent-to-price ratio for the housing market at the micro-spatial scale, International Journal of Strategic Property Management(2018)” 등이 있다.
(spatialstat@kangwon.ac.kr)

