

<박사학위논문 소개>

주택 매도자의 매도호가 선택과 세제개편*

Home Selling and Tax Reform

저 자: 이 택 군 (Lee, Taek Keun)**

지도교수: Steven Stern***

미국 주택 소유자들은 세금 보고 시 세목별 공제 (Itemized deduction)를 선택함으로써 주택과 관련된 세금 감면 혜택을 받는다. 세목별 공제 항목에 포함되는 부동산세(Property tax) 공제와 모기지(Mortgage) 이자 공제는 주택 소유자들에게 중요한 세제 혜택이다. 2018년 트럼프 정부가 실시한 “Tax Cuts and Jobs Act (TCJA)”는 의도하지는 않았지만, 결과적으로 주택 보유자들에게 큰 영향을 미치는 중요한 변화를 초래했다.

소득과 지역별 차이가 존재하지만, 일반적으로 TCJA는 주택보유자의 세제 혜택을 크게 감소시켰으며 이는 주택 보유와 주택의 가치를 하락시켰다. 세제 혜택이 주택 가격에 자본화(Capitalized)되어 반영되므로 주택과 관련한 세제의 변화는 주택 매도자(Seller)의 행동에 영향을 미친다. 또한, 거래 가격(Sales price)과 시장에 나와 있던 기간(Time on the market)과 같은 주택시장 거래 결과에도 변화를 초래한다. 본 연구에서는 이러한 점들을 포괄하는 주택 매도자의 매도호가 (Listing price) 결정에 대한 구조모형을 작성했다. 반사실적(Counterfactual) 실험을 통해 TCJA 뿐만 아니라 주택과 관련된 다양한 세금 조항의 변화에 대응하여 매도자가 어떻게 매도호가를 결정하며, 주택 거래 결과가 대략 어떻게 형성될 것인지에 대하여 실증적으로 분석하고자 한다.

기존 연구와 달리 본 연구는 주택과 관련된 세금 공제 혜택이 주택의 시장가치에 반영되도록 하였으며 더불어 거래 과정에서 발생하는 대기비용(Waiting cost)을 통해 세제 변화가 주택 매도자의 매도호가 선택에 영향을 미치는 모형적 프레임워크를 제시했다. 이를 바탕으로 주택시장 내 중요 참여자인 주택 매도자가 주택과 관련된 다양한 세제 변화에 대응하여 어떻게 전략적 선택을 하는지와 더불어 주택과 관련된 세제 변화가 주택시장에 미치는 영향을 미시적으로 더 잘

이해할 수 있도록 기여했다. 마지막으로, 본 연구는 반사실적 실험을 통해 현재 미국 의회에서 논의 중인 TCJA 개정안(주세 및 지방세 공제 상한 상향)의 영향을 실증적으로 처음 분석한 연구이다.

본 연구에서는 TCJA 시행 전 세제를 적용하여 모형 파라미터를 추정했으며, 주택과 관련된 다양한 세제 개편 방안에 대하여 반사실적 실험을 시행했다. 분석 결과, 주택과 관련된 세금 공제 혜택이 감소할 경우 주택 매도자는 이전보다 낮은 매도호가를 선택하며, 그 결과 주택의 거래 가격과 거래를 위해 주택시장에서 매도자가 대기하는 기간이 둘 다 감소하는 경향을 확인했다. 그리고 고소득 가구와 부동산세를 많이 납부하는 가구가 TCJA의 영향을 가장 많이 받았으며, 앞에서 언급한 주세 및 지방세 공제 상한이 상향될수록 TCJA 이전의 모형예측값들로 회귀하는 경향을 확인했다.

본 연구는 미국에서 주택이 가지는 재화의 특성을 반영한 연구이므로 한국의 주택시장 연구를 위해서는 시장 특성에 맞게 모형의 수정이 어느 정도 필요하다. 또한, 데이터의 한계로 인해 주택 매수자의 전략적 행동을 직접적으로 구조모형화하지 못했으며, 그로 인해 주택시장 균형효과를 완벽하게 구조모형에서 포함하고 있지 못하는 한계점이 있다. 하지만 본 연구는 미시 구조모형을 통해 앞으로 주택시장 참여자의 주택거래 행태에 대한 구조모형 작성을 위한 아이디어를 제공하며, 향후 연구에서 매수자의 전략적 결정에 관한 모형을 작성하여 현재 모형과 결합할 수 있는 가능성을 열어 두었으므로 이와 관련한 추가적인 연구를 통해 주택시장의 미시적 이해와 세제 변화에 따른 주택시장 참여자들의 행동에 대한 이해를 높이는 데 기여할 것이다.

Keyword : Housing, Home Selling, Listing Price, TCJA, SALT, Mortgage Interest

* 본 논문은 필자의 뉴욕주립대 스톤브룩 박사학위 논문인 Taek Keun Lee(2024), ‘Home Selling and Tax Reform’을 요약한 것임.

** 뉴욕주립대 스톤브룩(Stony Brook University) 경제학 박사, tkleehri@gmail.com

*** 뉴욕주립대 스톤브룩(Stony Brook University) 경제학과 교수, steven.stern@stonybrook.edu