

財産稅가 강화되면 임대료의 상승이 일반적으로 일어나는데, 현재 유효한 계약기간으로 인하여 임대료 인상에 시차가 있을 수 있다.

예를 들면, 전세의 경우 1년이라는 계약기간이 설정되어 아직 유효할 때, 財産稅가 강화되더라도 임대료의 즉각적인 인상은 어려울 것이다. 따라서 어느 시점에서 임대료의 인상이 일어나지 않더라도 재계약시에는 재산세의 강화효과가 나타나리라 생각된다.

마지막으로, 崔 사무관이 지적한 임차자의 재산세 전액 전가는 전형적인 조세전가론에 의해 설명될 수 있다. 즉, 住居需要가 價格에 대해 완전비탄력적인 경우 임차자가 재산세의 부담을 전부 진다. 이러한 점에서 超短期的으로는 住居需要가 價格에 대해 완전비탄력적일 것이므로 財産稅의 완전전가가 이루어질 가능성이 높을 것이다.

그러나 장기적으로 보면 다수의 임대자가 존재하는 한 財産稅의 부담은 주거수요가

장기적으로 가격에 대해 반응할 것이므로 임대자에게도 일부 돌아간다. 이때 주택의 위치, 크기, 주변의 교통편리시설 존재 여부 등 임대자의 협상력이 클수록 財産稅의 임차자에게로의 전가 정도는 클 것이다. 따라서 財産稅의 전가 정도는 실증분석의 문제로 귀결된다. 기존의 실증 연구결과에 의하면 住居需要의 價格彈力性의 절대치가 최고 0.76으로 추정되어 임대자도 財産稅의 일부를 부담한다.<sup>2)</sup>

#### ▷ 參 考 文 獻 ◁

- 盧基星, 「財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1993년 겨울호.  
崔採宇, 「論評: 財産稅의 價格效果와 歸着」, 『韓國開發研究』, 1994년 봄호.

2) 盧基星(1993), p. 147 참조.