2023.4.24.

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점

The Taxable Value of Real Estate Withholding Tax: Issues and Implications

국회예산정책처
NATIONAL ASSEMBLY BUDGET OFFICE

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점

총 괄 | 이 정 은 추계세제분석실장

기획·조정 | 심 혜 정 조세분석심의관
백 경 엽 세제분석2과장

작 성 | 백 경 엽 세제분석2과장
박 정 환, 최 천 규, 이 정 훈, 고 은 비, 김 문 경 추계세제분석관

지원·편집 | 강 숙 자 행정실무원
안 세 린 자료분석연구원

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점은 국회의원의 입법활동을 지원하기 위하여 발간되었습니다.

문 의 : **추계세제분석실 세제분석2과** | 02) 6788-4834 | tpad@nabo.go.kr

이 책은 국회예산정책처 홈페이지(www.nabo.go.kr)를 통하여 보실 수 있습니다.

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점

2023. 4.

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

이 보고서는 「국회법」 제22조의2 및 「국회예산정책처법」 제3조에 따라 국회의원의 의정활동을 지원하기 위하여, 국회예산정책처 「보고서발간심의위원회」의 심의(2023. 4. 6.)를 거쳐 발간되었습니다.

발 간 사

부동산 보유세는 부동산의 보유를 담세력으로 보아 과세하는 제도로, 보유 부동산의 가치를 기반으로 과세표준과 세부담이 결정됩니다. 우리나라의 부동산 보유세는 대표적으로 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세가 있으며, 부동산 보유세의 과세가격은 국토교통부와 지방자치단체에서 매년 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거하여 부동산 가치의 적정가격을 공시하는 공시가격을 활용하고 있습니다. 따라서, 보유세의 세부담은 공시가격의 변동에 따라 결정된다고 해도 과언이 아닙니다.

최근 몇 년간 우리나라의 부동산 시장경기가 호조를 보임에 따라 시장가격과 함께 공시가격이 가파르게 상승하는 추세를 보였습니다. 이에 2022년 정부는 부동산 시장 상황에 따라 급증한 부동산 보유세 세부담을 완화하기 위한 대책으로 과세기준액, 세율 등 과세체계 전반에 걸쳐 종합부동산세의 세부담을 완화하였습니다. 또한 부동산 보유세의 과세가격이 되는 공시가격에 대해서도 2020년에 旣 발표된 현실화 계획의 수정(안)을 금년 하반기에 발표할 예정입니다.

본 보고서는 공시가격의 개편 논의에 따라 부동산 보유세의 과세가격으로서 공시가격의 연혁과 현황을 정리하고, 해외 국가의 보유세 과세가격 운용현황 비교분석을 통해 공시가격에 대한 국회 논의 과정에서의 기초자료를 제공할 목적으로 작성되었습니다. 또한, 공시가격의 평가(산정) 과정과 검증 과정, 부동산 보유세 과세가격으로 활용하는 과정에서의 이슈를 포함하고 있습니다.

향후에 있을 공시가격 개편 논의 등에 본 보고서가 유용한 참고자료로 활용되어, 국회의원님들의 의정활동에 기여할 수 있기를 바랍니다.

2023년 4월

국회예산정책처장 조의섭

차 례

요 약

Ⅰ. 서론 / 1

Ⅱ. 부동산 보유세제와 과세가격 현황 / 7

1. 부동산 보유세제 ····· 7
   가. 종합부동산세 ····· 7
   나. 재산세 ····· 15
2. 부동산 보유세의 과세가격 산정 기준 ····· 21
   가. 부동산 보유세의 과세가격 개요 ····· 21
   나. 부동산 유형별 과세가격의 공시방식 ····· 27
   다. 최근 제도 변화: 부동산 공시가격 현실화 계획을 중심으로 ····· 34
3. 최근 부동산 보유세수 및 부동산 과세가격 추이 ····· 40

Ⅲ. 주요국 부동산 보유세제와 과세가격 현황 / 47

1. 미국 ····· 47
   가. 개요 ····· 47
   나. 캘리포니아(California)주 ····· 48
   다. 뉴욕(New York)주 ····· 50
2. 캐나다 ····· 54
   가. 개요 ····· 54
   나. 브리티시 컬럼비아(British Columbia)주 ····· 55
   다. 온타리오(Ontario)주 ····· 59
3. 영국 ····· 62
   가. 개요 ····· 62
   나. 카운슬세(Council Tax) ····· 63
   다. 사업용 레이트(Business rates) ····· 66
   라. 영국의 부동산 보유세 과세가격 평가방법 ····· 67

4. 독일 ····· 71
가. 개요 ····· 71
나. 부동산세(Grundsteuer) ····· 71
다. 제2주택세(Zweitwohnungsteuer) ····· 75
라. 독일의 부동산 보유세 과세가격 평가방법 ····· 75
5. 일본 ····· 78
가. 개요 ····· 78
나. 일본의 고정자산세 ····· 79
다. 일본의 부동산 보유세 과세가격 평가방법 ····· 81
6. 대만 ····· 86
가. 개요 ····· 86
나. 방옥세(房屋稅) ····· 86
다. 지가세(地價稅) ····· 88
라. 대만의 부동산 보유세 과세가격 평가방법 ····· 90
7. 소결 ····· 93

Ⅳ. **부동산 공시가격 활용상 이슈 및 개선방안** / 95

1. 공시가격의 조사·평가(산정) 과정에서 제기되는 이슈 ····· 95
가. 표준 부동산의 과소 선정 및 불균형성 ····· 96
나. 토지의 공시지가가 주택 공시가격보다 높은 가격역전현상 ····· 99
2. 공시가격의 검증 과정에서 제기되는 이슈 ····· 101
가. 부동산 유형별 공시가격의 상이한 검증절차 ····· 101
나. 공시가격 산정기초자료의 공개 범위 ····· 104
3. 부동산 보유세제의 공시가격 활용상 이슈 ····· 108
가. 주거 유형별 차별적인 공시가격 평가체계 ····· 108
나. 부동산 유형에 따른 공시가격 현실화 계획 ····· 113
다. 부동산 가격 급변기의 공시가격 적용 ····· 116

Ⅴ. **결론 및 시사점** / 121

표 차례

[표 1] 부동산 공시가격 이의신청 건수 ····· 5
[표 2] 부동산 보유세 과세대상 분류: 종합부동산세 vs. 재산세 ····· 9
[표 3] 종합부동산세 과세표준: 부동산 유형별(2023년 기준) ····· 10
[표 4] 종합부동산세 세율: 유형별(2023년 기준) ····· 11
[표 5] 1세대 1주택자에 대한 종합부동산세 세액공제(2023년 기준) ····· 12
[표 6] 종합부동산세 주요 개정연혁: 세율 및 세부담 상한비율 ····· 13
[표 7] 2022년 종합부동산세 주요 개정내용: 세율 ····· 14
[표 8] 재산세 과세대상 구분: 토지 ····· 16
[표 9] 재산세 세율: 토지분(2023년 기준) ····· 18
[표 10] 재산세 세율: 주택분(2023년 기준) ····· 19
[표 11] 부동산 보유세 과세가격과 과세표준과의 관계 ····· 24
[표 12] 부동산 공시가격 제도의 주요 개정 연혁 ····· 27
[표 13] 부동산 공시대상: 2022년 기준 ····· 28
[표 14] 최근 5년간 부동산 공시가격 조사·평가(산정) 예산 현황: 2019~2023년 ··· 29
[표 15] 개별 부동산의 특성 항목 ····· 31
[표 16] 가격공시 대상인 공동주택의 종류 ····· 33
[표 17] 유형별 연간 현실화율 제고분 및 목표 현실화율 도달시기 ····· 37
[표 18] 공시가격 현실화 계획 수정안 ····· 38
[표 19] 수정 계획에 따른 공시가격 현실화율 ····· 39
[표 20] 부동산 공시가격 변동률:2019~2023년 ····· 42
[표 21] 수정 계획에 따른 공시가격 현실화율 ····· 43
[표 22] 부동산 공시가격 총액 추이 ····· 44
[표 23] 캘리포니아주 주요 재산세 공제 유형 ····· 49
[표 24] STAR 공제(STAR exemption)요건: 2023-2024년 기준 ····· 51
[표 25] 뉴욕시 등 부동산 과세유형별 세율: 2022-2023년 기준 ····· 52
[표 26] 뉴욕시 부동산 과세유형별 과세가격 평가방법 ····· 53
[표 27] 구간별 추가 학교세 세율 ····· 56
[표 28] 빅토리아시 과세주체 및 유형별 재산세율: 2022년 기준 ····· 57
[표 29] 온타리오주 토지세율 ····· 60

[표 30] 과세대상 토론토시 재산세율: 2022년 기준 ····· 61
[표 31] 영국의 지역별 카운슬세 세율: 2022/23년 ····· 65
[표 32] 지역별 사업용 레이트 승수: 2022/23 회계연도 ····· 67
[표 33] 카운슬세 지역별 평가등급 구간 ····· 69
[표 34] 부동산세의 과세대상 ····· 72
[표 35] 2019년 개정된 자산평가법에 따른 부동산세별 평가방법 ····· 73
[표 36] 부동산세 기본세율: 종전 세율 및 2019년 개정 세율 비교 ····· 74
[표 37] 주 별 평균 징수율 현황(2019년 기준) ····· 74
[표 38] 2019년 개정된 자산평가법에 따른 부동산 평가방법(연방모델) ····· 76
[표 39] 주별 새로운 평가방식 도입 현황(2021.6.기준) ····· 77
[표 40] 일본의 주요 부동산 평가액 산정의 개요 ····· 78
[표 41] 일본의 고정자산평가기준에 따른 자산평가방법 ····· 80
[표 42] 대만의 방옥세 계산방식 ····· 87
[표 43] 대만의 방옥세 법정세율 ····· 88
[표 44] 대만의 지가세 계산방식 ····· 89
[표 45] 대만 지가세의 적용 세율 ····· 89
[표 46] 대만 지가세 단일특례세율 적용 대상 및 세율 ····· 90
[표 47] 대만의 방옥세 과세가격 산정 ····· 92
[표 48] 지역별 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중: 2022년 기준 ····· 98
[표 49] 지역별 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중 변화: 2020~2022년 ··· 99
[표 50] 개별부동산의 특성 항목 ····· 100
[표 51] 부동산 유형별 검증 과정 ····· 102
[표 52] 부동산 유형별 공시가격 산정기초자료 공개 범위 ····· 105
[표 53] 현행 부동산 유형별 과세가격 결정권자 ····· 110
[표 54] 주택 및 토지의 현실화율 추이: 2018~2020년 ····· 114
[표 55] 부동산 유형별·지역별 1월 대비 6월 매매가격 변동률: 2018~2022년 ·· 117

그림 차례

[그림 1] 부동산 유형별 공시가격 변동률: 전국평균, 2006~2022년 ····· 2
[그림 2] 주택과 토지의 공시가격 및 매매가격 차이: 전국평균, 2006~2022년 ··· 3
[그림 3] 부동산 보유세(종합부동산세 및 재산세 등) 증가 추이 ····· 4
[그림 4] 최근 종합부동산세 징수액과 국세 대비 비중 추이 ····· 8
[그림 5] 최근 재산세 징수액과 지방세 대비 비중 추이 ····· 15
[그림 6] 주택분 보유세 과세표준 증가율 및 주택 공시가격 상승률: 2010~2021년 ··· 25
[그림 7] 표준 부동산 가격공시 절차 ····· 30
[그림 8] 개별 부동산 가격공시 절차 ····· 32
[그림 9] 공동주택 가격공시 절차 ····· 34
[그림 10] 주택 유형별·시세구간별 현실화율: 2020년 기준 ····· 36
[그림 11] 공시가격 현실화 계획에 따른 공시가격 상승률 추정: 2021~2035년 ·· 37
[그림 12] 부동산 유형별 공시가격 변동률: 전국평균, 2006~2022년 ····· 40
[그림 13] 부동산 실거래가 추이: 전국평균 ····· 41
[그림 14] 지역별·부동산유형별 공시가격 상승추이 ····· 41
[그림 15] 최근 보유세액과 GDP 대비 비중 추이: 2012~2021년 ····· 44
[그림 16] 부동산세액의 결정 ····· 72
[그림 17] 고정자산세의 토지 평가액 산정절차 ····· 85
[그림 18] 지역별 전체 공시대상 대비 표준 부동산의 비중: 2022년 기준 ····· 97
[그림 19] 부동산 소유자 및 개요 예시: 플로리다주 리 카운티 ····· 107
[그림 20] 부동산 평가 관련 예시: 플로리다주 리 카운티 ····· 107
[그림 21] 부동산 공시가격 현실화 계획(2020)에 따른 공시가격 현실화율
및 상승률 추이 ····· 115

요 약

Ⅰ. 서론

❑ 우리나라는 부동산 보유세 과세가격으로 매년 국토교통부 및 지방자치단체에서 토지 및 주택의 적정가격을 평가(산정)하여 공시하는 부동산 공시가격을 활용

○ 우리나라의 부동산 보유세는 공시가격의 산정 규모에 따라 세부담 수준이 결정

– 우리나라는 부동산 보유세로 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세 운용

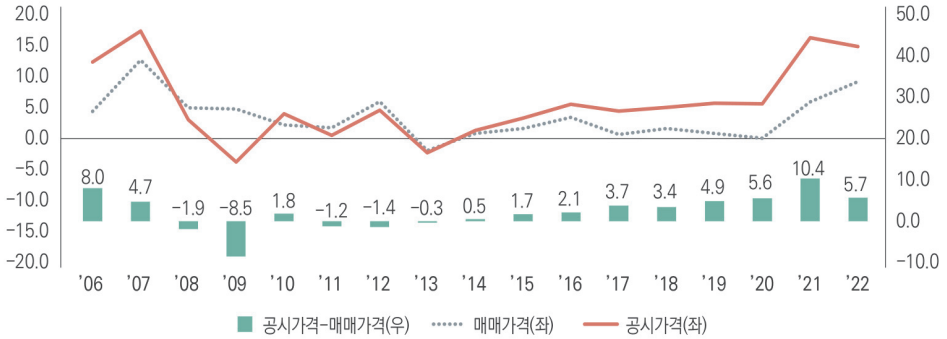
❑ 2021년부터 부동산 보유세의 과세가격인 공시가격은 주택과 토지 모두 높은 수준의 상승세를 시현

○ 이는 부동산 시장가격의 호조와 함께 부동산 공시가격 현실화율 제고 정책(2020) 등이 복합적으로 작용한 결과

– 정부는 토지 2028년, 주택 2030~2035년까지 시세 대비 공시가격 비율(이하 '공시가격 현실화율')을 90%로 제고하는 계획을 발표(2020.11.)

[시기별 주택의 매매가격 및 공시가격 연평균 상승률 추이: 전국평균 기준]

(단위: %)



주: 1. 주택의 공시가격 상승률은 지역별 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 상승률의 가중평균값(가중치: 호수)

2. 매매가격 상승률은 한국부동산원의 주택매매가격지수(종합주택)의 매년 1월 지수값을 바탕으로 산출한 전년 동월대비 변동률

자료: 국토교통부 및 한국부동산원 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

❑ 이러한 부동산 공시가격의 가파른 상승과 함께, 다주택자 및 법인 등에 대한 세부담을 강화한 세법개정이 복합적으로 작용하며 부동산 보유세가 큰 폭으로 상승

○ 부동산 보유세는 2015년 10.7조원에서 2021년 21.1조원으로 6년 사이에 약 2배 가까이 증가

– 연평균 증가율: 2011~2015년 5.2% vs. 2016~2021년 12.0%

○ 2010년대 중반 이후 부동산 가격 안정화를 위해 다주택자 및 법인을 중심으로 세부담을 강화하는 방향으로 세법을 개정

❑ 부동산 보유세의 빠른 증가로 납세자의 납세순응도가 낮아진 가운데 보유세의 과세가격인 공시가격의 가파른 상승에 대해서도 납세자의 이의신청 증가

○ 부동산 가격 상승과 보유세 세부담 강화 정책 등은 부동산 보유자의 체감 세부담을 높여 납세자의 제도 순응성을 낮추는 요인

– 한국조세재정연구원(2022)에 따르면 저소득층의 부동산 보유세 부담률이 고소득층보다 높은 역진적인 구조인 것으로 분석

– 또한 보유세 부담의 가파른 상승은 세부담의 예측가능성을 저하시키는 문제 초래

○ 종합부동산세가 강화된 2019년과 2021년의 경우 부동산 공시가격에 대한 이의신청 건수가 예년에 비해 증가하는 모습

[부동산 공시가격 이의신청 건수]

(단위: 건, %)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
이의신청	24,043	25,245	49,716	31,768	41,470	29,430
- 공시가격 하향요구	14,673 (61.0)	16,348 (64.8)	39,494 (79.4)	22,712 (71.5)	33,684 (81.2)	23,848 (81.0)

주: 1. 이의신청 건수는 주택 및 토지 세부유형별 이의신청 건수를 합산하여 집계
2. ( )안은 공시가격 하향요구 건수가 전체 이의신청 건수에서 차지하는 비중(%)
자료: 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서」, 각 년도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

❑ 2022년 보유세제 개편은 세율 인하 등을 통해 예상보다 빠르게 증가한 보유세 부담을 완화하는 방향으로 이루어졌으며, 향후 부동산 공시가격 현실화율 계획도 재검토할 계획

○ 주택분 종합부동산세의 기본공제액 상향, 세율 인하, 세부담 상한비율 인하 등의 내용을 포함한 「종합부동산세법」 개정(2022.12.)

○ 정부는 2023년 하반기 부동산 보유세 과세가격인 공시가격의 현실화율을 기존 계획에서 수정하여 발표할 예정

❑ 본 보고서는 이러한 부동산 공시가격 개편 논의에 맞추어 논의의 기초자료를 제공함과 동시에 보유세 과세가격으로 공시가격 활용에 대한 이슈를 검토하고 시사점을 제시하고자 함

○ 공시가격의 현황과 연혁, 국제 비교 등 논의의 기초자료 제공

○ 부동산 공시가격의 조사·평가(산정), 검증 및 공시가격을 부동산 보유세 과세가격으로 활용하는 과정상의 이슈를 검토하고 시사점 도출

Ⅱ. 부동산 보유세제와 과세가격 현황

1. 부동산 보유세제

❑ 현행 부동산 보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세로 이원화되어있음

○ 재산세 주택분 및 건축물분은 보유건별로 과세하는 반면, 재산세 토지분 및 종합부동산세는 인별로 보유 부동산의 합산공시가격을 기준으로 과세

○ 주택 및 토지는 과표구간별로 초과누진세율을 적용하며, 재산세 건축물은 용도별로 차등비례세율 적용

- 단, 종합부동산세 주택분은 납세자 유형(개인, 법인), 주택보유수(2주택 이하, 3주택 이상)에 따라 세율체계를 다르게 적용

[현행 부동산 보유세제: 재산세와 종합부동산세]

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">과세항목</td><td colspan="4">재산세(지방세)</td><td colspan="4">종합부동산세(국세)</td></tr>
<tr><td>과표</td><td colspan="3">세율(%)[1]</td><td>과표</td><td colspan="3">세율(%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합산방식</td><td colspan="4">주택 및 건축물은 건별과세
토지는 시군구 내 인별합산</td><td colspan="4">주택 및 토지는 국내 인별합산</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">주택</td><td rowspan="7">시가
표준액의
60%[3]
('22년)[4]</td><td>~0.6억원</td><td>0.1</td><td rowspan="7">과세
기준액[2]
초과분의
60%
('22년)[4]</td><td></td><td>~2주택[4]</td><td>3주택~[5]</td></tr>
<tr><td>0.6~1.5억원</td><td>0.15</td><td>~3억원</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr>
<tr><td>1.5~3억원</td><td>0.25</td><td>3~6억원</td><td>0.7</td><td>0.7</td></tr>
<tr><td>3억원~</td><td>0.4</td><td>6~12억원</td><td>1.0</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>12~25억원</td><td>1.3</td><td>2.0</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>25~50억원</td><td>1.5</td><td>3.0</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>50~94억원</td><td>2.0</td><td>4.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지</td><td>분리과세</td><td rowspan="5">시가
표준액의
70%</td><td colspan="2">0.7~4</td><td colspan="4">과세하지 않음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">별도합산과세</td><td>~2억원</td><td>0.2</td><td rowspan="2">과세
기준액
초과분의
100%</td><td>~200억</td><td>0.5</td></tr>
<tr><td>2~10억원</td><td>0.3</td><td>200~400억</td><td>0.6</td></tr>
<tr><td></td><td>10억원~</td><td>0.4</td><td>400억~</td><td>0.7</td></tr>
<tr><td>종합합산과세</td><td>~0.5억원</td><td>0.2</td><td>~15억</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물</td><td>골프장용 등 건축물</td><td colspan="2">4</td><td colspan="4" rowspan="3">과세하지 않음</td></tr>
<tr><td>공장용 건축물</td><td colspan="2">0.5</td></tr>
<tr><td>이외 상가 등 건축물</td><td colspan="2">0.25</td></tr>
<tr><td colspan="2">부가세(surtax)</td><td colspan="3">지방교육세(재산세의 20%)</td><td colspan="4">농어촌특별세(종합부동산세의 20%)</td></tr>
</table>

주: 1) 주택은 과표구간별 0.05%p 인하된 특례세율 적용
2) 종합부동산세 과세표준 산출시 적용되는 과세기준액은 (개인) 주택 9억원(1주택 12억원), 별도합산토지 80억원, 종합합산토지 5억원, (법인) 미적용
3) 2022년 주택분 재산세 공정시장가액비율의 경우, 1세대 1주택자에 한정하여 45% 적용
4) 정부는 2023년 적용될 공정시장가액비율을 상반기 중 결정할 것으로 발표(2023.3.22.)
5) 단, 법인은 2주택 이하 2.7%, 3주택 이상 5.0%의 비례세율 적용
자료: 국회예산정책처 작성

2. 부동산 보유세 과세가격 산정 기준

❑ 부동산 보유세는 부동산의 경제적 가치인 가격(가액)을 기준으로 과세하므로, 부동산 가액의 산정 규모에 따라 세부담 수준이 결정

○ 부동산 보유세의 과세가격인 부동산 가액은 취득가액이 아닌 시장가치로 평가

– 시장가치는 일정한 요건을 충족한 부동산의 가치평가 과정을 통해 산정된 가격

○ 부동산의 시장가치는 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 부동산공시법)에서 적정가격이라는 개념으로 사용하며, 적절한 가치평가를 거쳐 공시

– 적정가격은 부동산에 대해 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높을 것으로 인정되는 가격

– 부동산 공시가격은 부동산 보유세의 세액산정 뿐만 아니라, 각종 부담금 부과, 복지 수혜의 판단기준 및 보상평가 등 다양한 목적으로 활용

❑ 국토교통부는 현행 매년 1월 1일을 기준으로 전국의 토지 및 주택의 적정가격을 평가하고 공시

○ 현행 부동산 과세가격은 표준 부동산과 개별 부동산의 경우에는 표준 – 개별 대량평가(산정)방식, 공동주택의 경우에는 전수조사방식으로 공시

[부동산 공시대상: 2022년 기준]

구분		공시대상 규모	작성주체	가격공시 방식
토지 (3,502만필지)		표준지: 54만필지	국토교통부 (감정평가기관)	표준 – 개별 대량평가방식
		개별토지: 3,448만필지	지방자치단체	
주택	단독·다가구주택 등 (411만호)	표준주택: 24만호	국토교통부 (한국부동산원)	표준 – 개별 대량산정방식
		개별주택: 387만호	지방자치단체	
	공동주택 (1,454만호)	공동주택: 1,454만호	국토교통부 (한국부동산원)	전수조사방식

자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

❑ 표준 - 개별 대량평가(산정)방식은 대표성이 있는 표준 부동산의 가격을 평가(산정)한 후, 이를 바탕으로 각 개별 부동산의 가격을 산정하여 공시

○ 표준 부동산은 평가기관의 공시가격을 조사·평가(산정) 결과를 바탕으로 심의를 거쳐 공시

- 표준 부동산은 국토교통부의 의뢰를 받은 감정평가법인 등 평가기관이 부동산의 거래가격, 임대가치 등을 통해 공시가격을 조사·평가(산정)하고, 외부전문가 및 국토교통부의 검증을 거쳐 소유자 등의 의견을 청취
- 조사·평가(산정)된 공시가격은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시

○ 개별 부동산은 관할 기초지방자치단체에서 부동산의 특성을 조사한 후, 비교표준 부동산과의 토지(주택)가격비준표를 통한 비교를 통해 가격배율을 산출하여 결정된 가격을 지방자치단체 부동산가격공시위원회에서 심의 후 공시

- 개별 부동산의 유형별로 토지특성(면적, 고저, 형상 등)과 주택특성(건물구조, 경과연수 등)을 조사
- 개별 부동산과 동일 용도지역 및 유사가격권에 있는 비교 표준 부동산을 선정하여, 조사된 토지특성 및 주택특성을 비교해 가격배율 산출
- 비교 표준 부동산의 가격에 가격배율을 곱하여 개별 부동산의 가격을 산정하고, 감정평가법인 등의 검증과 소유자 등의 의견청취 및 지방자치단체의 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시

❑ 전수조사방식은 공동주택에 대해 국토교통부의 의뢰를 받은 한국부동산원에서 가격을 전수산정하는 방식

○ 한국부동산원은 각 지사별로 조사자들이 공동주택의 특성과 주변 실거래가 등을 반영하여 공시가격을 산정한 후, 검증 및 심사 과정을 거쳐 공시

- 한국부동산원의 각 지사별 조사자들은 공동주택의 층, 면적, 구조 등 특성과 주변 지역의 가격수준 등을 반영하여 공시가격을 산정
- 산정된 공동주택 공시가격은 한국부동산원 내에서 지역간, 조사자간 공시가격의 가격수준 등을 상호 비교검토하고, 외부전문가 및 국토교통부의 시가수준 심사를 통해 검증
- 검토 및 심사과정을 거친 공동주택 공시가격은 이후 외부의견 청취와

중앙부동산공시가격위원회의 심의를 거쳐 공시

3. 최근 부동산 보유세 및 과세가격 추이

❑ 부동산의 공시가격은 2010년대 중반 이후 전국평균을 기준으로 지속적인 상승세를 보였으며, 지역별로는 상승세가 분화되는 특징을 보임

○ 부동산 공시가격은 2021년부터 부동산 실거래가의 상승과 부동산 공시가격 현실화율 제고 정책 등의 영향으로 2010년대 초반 대비 높게 상승

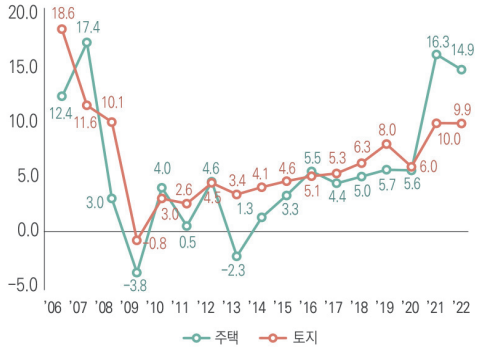
– 주택 공시가격의 경우 공시가격 현실화 계획이 본격화된 2021년과 2022년 각각 16.3%, 14.9%씩 가파르게 상승

– 토지 공시가격 역시 2021년과 2022년 매년 10%씩 상승

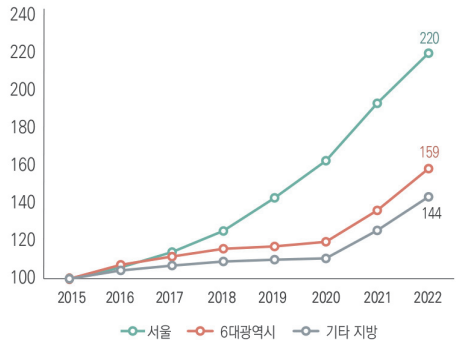
○ 또한 2010년대 중반 이후 서울 및 6대 광역시가 그 외 지방보다 공시가격이 상대적으로 높은 상승세가 지속되는 등 지역별로 공시가격 상승세가 분화되는 모습

[공시가격의 연도별 · 지역별 추이]

[연도별 공시가격 상승률(%), 전국평균]



[지역별 주택 공시가격 상승 추이, 2015=100]



자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

❑ 부동산 보유세수는 2021년 21.1조원으로 2017년 12.4조원 대비 70.2% 증가하였으며, GDP 대비 비율도 2017년 0.7%에서 2021년 1.0%로 상승

○ 이는 2010년대 중반 이후의 부동산 공시가격의 상승세와 주택분 종합부동산세를 중심으로 한 세부담 강화 정책에 기인

[최근 보유세액 추이: 2017~2022년]

(단위: 조원, %)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
종합부동산세(A)	1.7	1.9	2.7	3.6	6.1	6.8
재산세(B)	10.7	11.5	12.7	13.8	15.0	-
보유세 계(A+B)	12.4	13.4	13.4	17.6	21.1	-
보유세의 GDP 대비 비중	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	-

주: 2022년 재산세수는 집계중

자료: 국세청, 국세통계; 행정안전부, 지방세통계연감; 한국은행, 경제통계시스템을 바탕으로 국회 예산정책처 작성

Ⅲ. 주요국의 부동산 보유세제와 과세가격 현황

❑ 미국

○ 미국의 부동산 보유세는 지방세인 재산세를 운용하고 있으며, 카운티 · 시티 · 타운 등 지방정부 외에 학교구 · 특별구 등에서도 과세권을 행사

– 매년 지방정부 등의 필요재원에 따라 세율을 달리 적용

○ 재산세의 부과기준인 과세가격은 과세권을 지닌 지방정부의 내부조직인 과세평가국에서 평가를 담당하며, 평가방법은 주 별로 상이

– 캘리포니아주의 경우 마지막 거래 시점의 평가가격에 매년 일정 상승률(최대 2%)을 적용하여 산정

– 뉴욕주의 경우 과세대상의 용도 등에 따라 매년 시장가격법, 소득법, 원가법 등을 활용하여 산정

❑ 캐나다

○ 캐나다의 부동산 보유세는 지방세인 재산세를 운용하고 있으며, 공공서비스 제공에 필요한 재원 마련을 위해 부과되어 매년 해당 분야의 필요 재원을 부동산 평가액으로 나누어 세율 결정

○ 각 부동산에 대한 평가는 주별로 평가 주체 및 주기가 다른데, 일부 주(5개 주)에서는 주정부 산하 평가기구에서, 나머지 주(5개 주, 3개 준주)의 경우 주·지방정부에서 자체적으로 수행

- 브리티시 컬럼비아주의 경우 주정부 산하 평가기구(BCA)에서 매년 재산평가를 수행하며, 이때 평가가치는 다음 과세연도에 적용
- 온타리오주의 경우 주정부 산하 평가기구(MPAC)에서 매 4년마다 재산평가를 수행

❑ 영국

○ 영국의 부동산 보유세는 지방자치단체가 지역 내 주택에 부과되는 카운슬세와 중앙정부가 비주거용 부동산에 부과되는 사업용 레이트를 운용
- 주택에 대한 카운슬세는 등급구간에 따라 세액이 변동하며, 적격 거주자 수에 따라 납부할 세액이 결정된다는 특징이 존재

○ 부동산 보유세 과세가격의 운용주체와 평가방법은 지역마다 상이
- 과세가격의 운용주체는 잉글랜드와 웨일즈의 경우 과세관청 산하의 독립행정기관(VOA)에서, 스코틀랜드(SAA) 및 북아일랜드(LPS)의 경우 지방정부 산하의 행정기관에서 과세가격 평가를 수행
- 주거용 부동산 평가는 카운슬세 적용을 위한 평가등급을 구분하기 위해 시장가를 정확하게 반영하는 것보다는 상대적인 차이를 두는 것에 초점을 맞추고 있으며, 특별한 사유가 없는 한 등급을 계속 유지
- 비주거용 부동산은 시장 임대가치를 반영하여 평가하며, 3~5년마다 주기적으로 재평가

❑ 독일

○ 독일의 부동산 보유세는 기초지방자치단체에서 부과하는 부동산세(Grundsteuer)와 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)를 운용
- 부동산세는 모든 지방자치단체에서 부과하는 반면, 제2주택세는 지방자치단체별로 선택적으로 부과

○ 최근 연방정부는 자산평가법을 개정하여 농업과 산림업용과 그 외의 부동산(나대지, 주택 등 개발완료지)에 대하여 자산의 평가방법을 개편
- 기본적으로 주 별로 평가방식의 선택권을 가지나, 연방정부에서는 제시한 평가방식(연방모델)을 베를린 등 다수의 주가 이를 도입할 예정
- 연방모델을 기준으로 농업과 산림업용의 경우, 부동산의 수익가치(순수익률 등)를 고려한 평가모형을 도입

- 그 밖의 부동산 중 나대지는 면적에 면적당 표준지가를 적용하는 반면, 주택은 수익가치평가방법, 기타 상업건물 등은 실질가치평가방법을 적용
  ※ 수익가치평가방법: 평균순임대료 등 순이익의 현재가치와 토지가치의 합
  실질가치평가방법: 토지 및 건물가치에 조정계수를 적용한 값

❑ 일본

○ 일본의 부동산 보유세는 기초지방자치단체에서 부과하는 고정자산세를 운용

○ 고정자산세의 과세가격으로 사용되는 고정자산평가액은 국토교통성에서 공시한 공시지가를 기초로 총무성이 산정하여 고시한 고정자산평가기준에 따라 기초자치단체인 시정촌이 3년을 주기로 전수평가

- 국토교통성의 공시지가는 국토교통성 내의 토지감정위원회가 매년 1월 1일 표준지의 적정가격을 산정하여 3월에 공시
- 공시지가는 토지거래가 빈번할 것으로 예상되는 곳을 표준지로 선정한 후 표준지의 단위면적당 적정가격을 산정하는 방식

❑ 대만

○ 대만의 부동산 보유세는 지방세로 건물에 대해 과세하는 방옥세(房屋稅)와 토지에 대해 과세하는 지가세(地價稅)를 운용

- 건물의 과세표준은 산식에 따라 매년 일정부분 감소하는 구조이며, 지가세는 지방자치단체의 평균지가 수준에 따라 초과누진세율 과표 구간이 계속 변화하는 특징이 존재

○ 부동산 과세가격에 대한 최종적인 결정·고지는 관할 지방자치단체 과세당국에 있는데, 건물과 토지의 산정 방식에 차이가 존재

- 건물은 지방정부 내 부동산위원회에서 구조(건축자재), 용도 및 층수, 바닥높이 등이 영향을 감안한 산정단가를 기준으로 과세가격을 결정
- 토지는 중앙정부 소속 토지행정 담당기관에서 평가를 수행하고, 최종적으로는 지방정부 내 지가평의위원회에서 심의 후 공고지가를 공포
- 재평가 기간은 건물 3년, 토지 2년

❑ 종합하면, 주요국은 부동산 과세가격 평가체계가 단일하게 운용하지만, 우리나라는 부동산 유형별로 각각 과세가격 평가체계를 운용

○ 주요국은 부동산 보유세의 과세주체인 지방정부의 산하기관 또는 별도의 독립적인 정부기구 하에서 부동산 유형에 관계 없이 과세가격을 평가

○ 반면, 우리나라는 표준 부동산, 개별 부동산, 공동주택별로 과세가격의 평가주체가 다름

– 표준 부동산 및 공동주택은 감정평가법인 등 전문 평가기관 또는 한국부동산원 등에서 공시가격의 조사·평가(산정)를 담당하는 반면, 개별 부동산은 지방자치단체가 공시가격을 결정

Ⅳ. 부동산 공시가격 활용상 이슈 및 개선방안

1. 공시가격의 조사·평가(산정) 과정에서 제기되는 이슈

❑ 부동산 보유세 과세가격으로서 공시가격의 조사·평가(산정) 등 과정에서 높은 합리성이 요구

○ 부동산 보유세 과세가격은 실거래가가 아닌 부동산공시법상 적정가격을 평가하여 사용하므로, 조사·평가(산정) 등 과정이 합리적이라면 공시가격은 과세가격으로서의 합리성을 내재

❑ 표준 부동산의 수가 지역별로 불균형함에 따라 일부 지방에서 개별 부동산의 공시가격 산정시 비교대상인 표준 부동산이 적절하게 선정되지 못할 우려가 존재

○ 일부 지역의 표준 부동산 과소 산정으로 인해 표준 부동산의 분포가 지역별로 불균형한 현상 유발

– 서울 및 광역시를 제외한 지방의 경우 상대적으로 적은 수의 표준 부동산이 선정됨에 따라 개별 부동산의 공시가격 결정시 비교 표준 부동산이 적절하게 배정되지 못하는 문제 발생

[지역별 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중: 2022년 기준]

	표준 및 개별토지			표준 및 개별주택		
	표준지 (A,만필지)	전체토지 (B,만필지)	A/B (%)	표준주택 (C,만호)	전체주택 (D,만호)	C/D (%)
서울	3.0	90.4	3.5	2.3	32.4	7.1
6대광역시	7.1	285.8	2.5	4.1	69.6	5.9
그 외	43.9	3,125.4	1.4	17.6	308.6	5.7

자료: 국토교통부, 「2022년 부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 2022.8.

○ 표준 부동산 선정 시 행정구역 뿐만 아니라 용도지역에 대해 보다 심층적으로 고려하여 표준 부동산의 규모 및 지역별 균형성 제고 필요

– 정부는 2020년 이후 용도지역 등을 고려하여 표준 부동산의 지역별 균형성을 제고하고 있다고 밝혔으나, 2022년까지의 표준 부동산 비중을 살펴보면 지역별 격차의 개선이 뚜렷하지 않은 것으로 나타남

※ 표준 부동산 비중의 서울과 광역시 외 지방의 비중 차이(%p):
(주택) '20년 1.9 → '22년 2.0, (토지) '20년 1.4 → '22년 1.4

❑ 부동산 유형별로 토지특성 요인값과 공시가격 현실화율을 다르게 적용함에 따라 동일 부동산의 개별주택 및 토지의 공시가격에 있어서 토지의 공시지가가 주택의 공시가격보다 높게 나타나는 가격역전현상을 유발

○ 가격역전현상이란 동일 부동산에서 주택과 부속토지의 가치를 포함하는 주택의 공시가격이 토지만의 가치를 포함하는 토지의 공시지가에 비해 작게 나타나는 현상

– 2019년 기준 개별주택과 개별토지의 공시가격이 동시에 존재하는 390만호 중 약 30%에서 가격역전현상이 발생

○ 이는 동일 부동산에 대해 토지와 주택의 공시가격에 적용되는 토지특성요인의 차이와 부동산 유형별 공시가격 현실화율의 차이 등에서 기인

– 정부는 토지특성이 다르게 적용된 사례를 수정하고 있으나, 여전히 토지특성 및 공시가격 현실화율 등으로 인하여 가격역전현상이 발생하고 있어 현실화율 계획 수정 시 이를 최소화할 필요

2. 공시가격의 검증 과정에서 제기되는 이슈

❑ 공시가격의 검증 과정은 공시가격의 신뢰도와 보유세 납세자의 납세 순응도를 제고

○ 공시가격의 조사·평가(산정) 등 과정의 오류에 대한 효과적인 검증의 시행과 공시가격의 기초정보에 대한 투명한 공개를 통해 일반 납세자의 납세 순응도 제고

❑ 부동산 유형별로 공시가격 검증절차가 각각 달라 유형별로 검증 수준의 차이가 발생할 수 있으며, 기간 및 인원 등 부족으로 검증의 부실이 나타날 가능성 존재

○ 표준 부동산과 개별 부동산 및 공동주택의 부동산 공시가격의 검증 절차가 각각 다름에 따라 검증항목별로 검증 수준의 차이가 발생할 가능성

- 표준 부동산의 검증은 시가수준 기초심사 등 8단계 검증절차를 거치는 반면, 개별 부동산은 산정가격 검증 등 2단계 검증절차, 공동주택은 시가수준 기초심사 등 6단계 검증절차를 거침

○ 검증 대상인 부동산에 비해 투입되는 기간과 인원이 부족함에 따라 검증의 부실이 나타날 가능성 존재

- 절차별 검증기간이 대부분 5~7일 수준으로 짧고, 검증인원이 부족하여 1인당 검증물량이 과도한 수준

  ※ 2023년 개별주택의 경우, 검증인원 1인당 17일간 약 8,600호 검증

○ 중장기적으로 유형별 검증절차상 차이가 없도록 조정할 필요가 있으며, 검증기간 및 검증인원을 확충하여 검증의 충실성을 제고할 필요

❑ 공시가격 산정기초자료의 낮은 공개 수준으로 인해 개별 납세자가 이를 실질적으로 비교·검증하거나 납득하기 어려운 측면 존재

○ 현재 공개되는 공시가격 및 기초산정자료는 부동산의 특성, 주변 거래사례 등이 포함되어 있으나, 각 특성이 공시가격에 어떻게 영향을 주었는지에 대한 정보나 주변 부동산 공시가격과의 비교는 포함되어 있지 않음

○ 주택의 경우, 이의제기 등을 통해 공시가격이 재검토를 거칠 경우에도 공시가격의 결정 정보만 제공되고, 가격 결정요인에 대한 정보는 제시되지 않음

○ 따라서 부동산 보유자가 실질적으로 공시가격을 검증하기 위해서는 기초산정자료의 공개범위를 확대하고 주변 공시가격과의 비교 등 정보를 제공할 필요

3. 부동산 보유세제의 공시가격 활용상 이슈

❑ 부동산 공시가격을 부동산 보유세제 과세가격으로 활용함에 따라 납세자의 세부담 및 조세 형평성에 직접적으로 영향

○ 부동산 유형, 지역, 가격 수준에 관계없이 동등하게 평가되어 조세부담의 형평성이 확보되어야 하며, 부동산 가격의 급변기에는 공정시장가액비율 등 정책적 수단을 통해 납세자의 보유세에 대한 예측가능성을 제고할 필요

❑ 주거 유형별로 건물에 대한 가격 평가방법이 상이하여 보유세 세부담의 형평성이 저해될 가능성

○ 비주거용 건축물은 현행 부동산공시법에 따라 일반부동산과 집합부동산으로 구분하여 부동산 공시가격을 공시할 법적 근거가 존재하나 현재 시행 유예

– 현행 비주거용 건축물은 행정안전부장관 또는 국세청장이 산정하는 기준가격에 각종 지수를 적용하여 과세가격 등 산정

○ 이에 따라 주택과 비주거용 건축물 보유에 대한 과세 형평성이 저해될 가능성

– 현행 비주거용 건축물 중 오피스텔 등 주거용으로 사용될 수 있는 건축물의 경우에는 주택과 다르게 과세가격이 산정됨에 따라 동일 용도에도 과세가격이 다르게 결정되는 형평성 문제가 발생할 수 있음

❑ 부동산 유형별로 공시가격 현실화 계획의 차이에 따라 동일한 가격대의 부동산 간에 향후 세부담 증가폭이 달라질 가능성

○ 공시가격 현실화 계획(2020)은 현행 부동산 보유세 부담의 증가속도가 유형별로 다르게 책정되어 세부담의 형평성을 낮출 여지 존재

○ 향후 공시가격 현실화 과정에서 부동산 유형별·가액대별로 세부담의 격차가 커진다면 조세평등주의에 위반될 가능성이 크기 때문에 이에 대한 재검토를 통해 균형있는 현실화 계획을 수립할 필요

❑ 부동산 가격이 급등 또는 급락할 경우 공시가격의 기준점이 되는 시기와 납세의무 성립시기가 불일치하여 세부담에 대한 예측력을 제고할 필요

○ 공시가격 산정의 기준이 되는 시점(1월)과 부동산 보유세 납세의무가 성립하는 시점(6월) 간에 부동산 가치가 급변할 경우 납세자의 과세가격 평가에

대한 납세 순응도 저하

- 특히 부동산 공시가격이 급락하는 시기에는 납세자의 부동산 보유세 변동폭이 가격하락의 체감수준에 미치지 못할 가능성 존재
- 또한, 2023년과 같이 부동산 가격 하락기에는 세부담 상한제로 인하여 공시가격 하락에도 불구하고 보유세 부담은 전년 대비 증가할 가능성 존재

○ 부동산 시장상황 급변시 부동산 보유세수의 급격한 변동을 완충하기 위해 부동산 보유세의 공정시장가액비율 조정 등을 검토할 필요

Ⅴ. 결론 및 시사점

❑ 현행 우리나라의 부동산 보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세로 과세되고 있으며, 과세가격으로는 공시가격을 활용

○ 공시가격은 전국의 토지와 주택에 대하여 매년 1월 1일 기준 적정가격을 공시하는 제도로 부동산 유형에 따라 표준 - 개별 대량평가(산정)방식 또는 전수조사방식을 활용하는 이원화된 평가방식 체계

❑ 주요국의 부동산 보유세 및 과세가격 운용 사례를 검토한 결과, 주요국들은 부동산 유형별로 단일화된 보유세 과세가격 운용주체와 평가체계가 특징으로 나타남

○ 반면, 우리나라의 부동산 공시가격이 부동산 유형별로 이원화된 평가체계 등으로 인하여 보유세 과세표준의 형평성을 저해할 가능성 존재

❑ 부동산 공시가격의 조사·평가(산정)과정, 검증과정, 보유세 과세가격으로 활용하는 과정에서의 이슈가 각각 존재하며, 이에 대한 개선방안 마련 필요

○ 공시가격의 조사·평가(산정) 등 과정에서는 용도별로 지역간 분포의 균형을 고려한 표준 부동산 선정 확대, 토지와 주택의 공시가격 현실화율 균형성 제고 등을 통한 가격역전현상 완화 등을 고려할 필요

○ 공시가격의 검증 과정에서는 부동산 유형별로 동일한 수준의 공시가격 검증절차 강화 및 공시가격 산정 기초자료에 대한 공개범위 확대 필요

○ 공시가격을 부동산 보유세 과세가격으로 비주거용 건축물에 대한 가격 공시

시행, 부동산 유형별 균형있는 공시가격 현실화 계획 수립 및 부동산 가격 변동으로 인한 급격한 조세부담의 완충을 위하여 공정시장가액비율 활용을 검토할 필요

Ⅰ. 서론

부동산 보유세는 토지나 건물 등 부동산의 보유에 대해 부과되는 조세를 의미한다. 구체적으로는 부동산 보유자에게 임대소득, 거래가격, 자본화된 수익률 등을 기초로 평가된 부동산 가치의 일정 비율로 부과하는 조세이다. 본 보고서는 부동산 공시가격을 과세가격으로 직접 활용하는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세로 부동산 보유세를 한정하여 관련 논의를 진행하고자 한다.[1)]

2021년 기준으로 종합부동산세와 재산세를 합한 우리나라의 부동산 보유세 규모는 21.1조원(종합부동산세 6.1조원, 재산세 15.0조원) 수준이다. 이는 총조세 456.9조원(국세 344.1조원, 지방세 112.8조원) 대비로는 약 4.7%의 비중을 차지하며, 명목 GDP 대비로는 1.18%의 비중을 차지한다. 종합부동산세가 전액 지방으로 이전되는 부동산교부세의 재원임을 감안하면 부동산 보유세는 지방재정에서 큰 비중을 차지한다고 볼 수 있다.

종합부동산세와 재산세는 과세기준일인 6월 1일에 토지, 건축물, 주택 등 부동산을 보유한 납세자가 보유한 부동산의 가치를 기준으로 조세를 부과하고 있다. 여기서 '납세자가 보유한 부동산의 가치'는 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 '부동산공시법')에 따라 부동산의 시장가치를 반영하여 매년 평가되는 공시가격을 의미한다. 따라서 부동산 보유세의 세부담 수준은 과세표준으로 활용하고 있는 공시가격의 산정 규모와 세율에 따라 결정되는 구조이다.

먼저 부동산 보유세의 과세표준을 결정하는 공시가격의 추이를 살펴보면, 2006~2007년까지는 주택 및 토지의 전국평균 공시가격은 전년 대비 10% 이상의 높은 상승률[2)]을 보였으나, 2008년 글로벌 금융위기 직후인 2009년 토지(△0.8%) 및 주택(△3.8%)의 공시가격 모두 전년보다 하락하는 현상을 보였다. 이후 2010년부터 2015년까지 토지의 공시지가[3)] 상승률은 3.0~4.6%, 주택의 공시가격은 △2.3~4.6%

1) OECD(2021)의 조세분류상 부동산 보유세(Recurrent taxes on immovable property, 코드 4100)에 따르면, 우리나라의 국세인 종합부동산세, 농어촌특별세(종합부동산세분), 지방세인 재산세, 지역자원시설세, 주민세(사업소분)가 여기에 해당한다.(OECD, "Revenue Statistics – Interpretative Guide," 2021.)

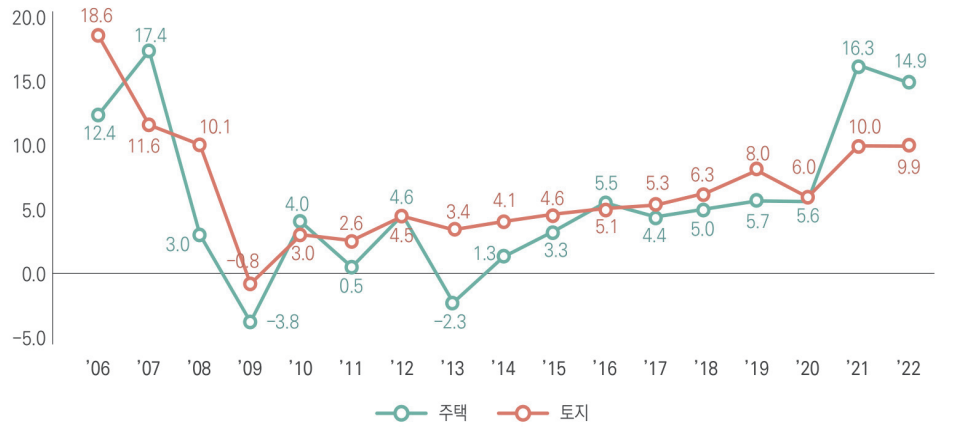
2) 본문의 상승률은 표준주택, 개별주택, 공동주택 공시가격 상승률의 가중평균(가중치: 호수)이다.

3) 부동산공시법상 주택의 가격은 공시가격, 토지의 가격은 공시지가라 한다. 이하 본문에서는 주택

수준으로 글로벌 금융위기 이전과 비교하여 완만한 상승세를 보이다가, 2016년부터 2022년까지는 부동산 가격이 다시 큰 폭으로 상승함에 따라 주택과 토지의 연평균 공시가격 상승률이 각각 8.2%와 7.2%를 기록하였다.

[그림 1] 부동산 유형별 공시가격 변동률: 전국평균, 2006~2022년

(단위: %)



주: 1. 주택의 공시가격 상승률은 지역별 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 변동률의 가중평균값(가중치: 호수)
2. 토지의 공시지가 변동률은 전체 공시대상 토지의 합산된 공시지가 변동률을 의미
자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

부동산 공시가격은 시장가치를 기반으로 평가하는 가격으로, 공시가격의 상승은 관찰가능한 시장가치인 부동산 실거래가의 상승에 주로 기인한다. 실거래가 상승률과 공시가격 상승률의 관계를 보면, 토지의 경우에는 2005년부터 공시가격 상승률이 실거래가 상승률을 상회하고 있다. 주택의 경우에는 글로벌 금융위기 이후 상대적으로 주택가격의 상승이 완만했던 2008~2014년까지는 실거래가 상승률이 공시가격 상승률을 상회하였으나, 2015년 이후에는 토지와 마찬가지로 공시가격의 상승률이 실거래가의 상승률을 상회한 것으로 나타났다. 박성규(2020)는 이를 부동산 공시가격 상승이 실거래가의 상승에 따른 부동산 시장가치(시세)[4] 대비 공시가격이

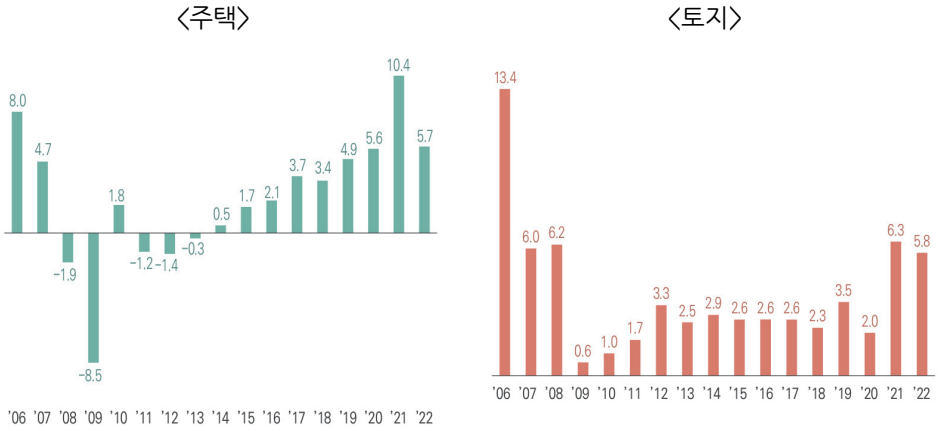
과 토지의 가격을 모두 포함하는 경우에는 공시가격으로, 주택과 토지의 가격을 각각 구분하는 경우에는 공시가격과 공시지가로 구분하여 표기한다.

4) '시세'는 정부가 부동산공시법을 통해 공시하고자 하는 추상적인 부동산 가격 개념인 '적정가격'을 관찰하기 위해 도입한 개념으로, 부동산의 실거래가, 감정평가의 선례, 주택매매 동향, 민간 시세, 매물정보를 종합적으로 분석한 값이다. 이와 관련한 자세한 설명은 'Ⅱ.2.가. 부동산 보유

낮다는 인식하에 시세 대비 공시가격 비율(이하 '공시가격 현실화율')을 상향하는 정책이 복합적으로 작용한 결과로 해석하였다.[5]

[그림 2] 주택과 토지의 공시가격 및 매매가격 차이: 전국평균, 2006~2022년

(단위: %)



주: 1. 공시가격 변동률은 주택의 경우 지역별 · 유형별 가중평균값(가중치: 호수), 토지의 경우 전체 공시대상 토지의 공시지가 변동률
2. 매매가격 변동률은 주택의 경우 한국부동산원의 주택매매가격지수(종합주택)의 매년 1월달 지수값, 토지의 경우 지가지수의 연간 변동률로 산출

자료: 국토교통부 및 한국부동산원 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

부동산 보유세 증가율은 이러한 공시가격의 상승세와 흐름을 같이 한다. 종합부동산세가 시행된 2005년 4.38조[6] 규모이던 부동산 보유세는 2021년 21.10조원으로 2005년 대비 4.8배 증가하였다. 시기별로는 2005년부터 2010년까지 연평균 13.7% 증가하였던 부동산 보유세는 2011년부터 2015년까지는 부동산 가격 상승세 둔화의 영향으로 연평균 5.2% 증가하여 증가세가 완화하는 모습을 보였으나, 이후 다시 부동산 공시가격이 상승한 것과 함께 다주택자 및 법인 등에 대한 세부담을 강화한

세의 과세가격 개요'를 참조하기 바란다.

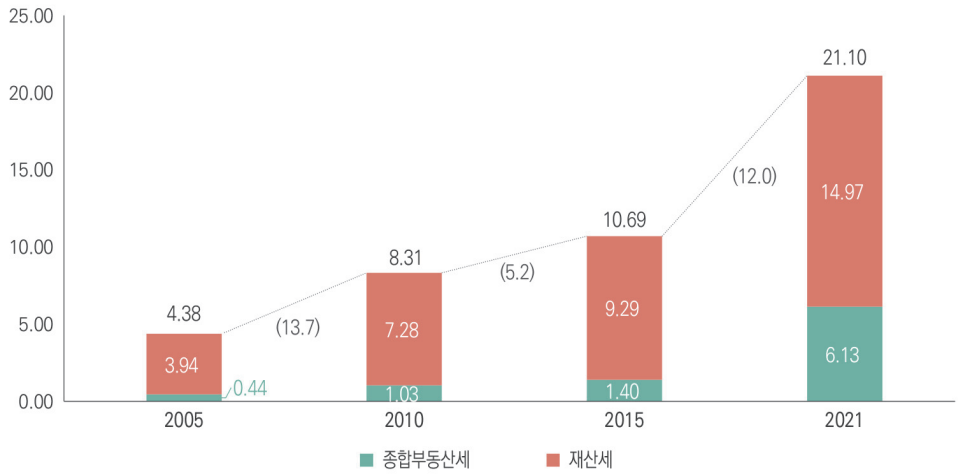
5) 부동산 공시가격의 공시가격 현실화율을 상향하는 정책은 공시가격 도입시기부터 시행되었으나, 공시가격 현실화율의 목표가 명시적으로 설정되지 않았으며, 부동산 시장의 상황 등에 따라 시기별로 내용과 강도가 일관성 없이 추진되었다.(박성규, 2020) 2020년에 들어서 부동산 공시가격 현실화 계획(2020.11.)을 통해 부동산 유형별로 목표 현실화율(90%)과 달성 기간 및 연도별 현실화율 계획이 발표되었다(국토교통부, 부동산 공시가격 현실화 계획, 2020.11.3.).

6) 2010년 지방세제 개편으로 기존 도시계획세가 재산세에 통합되어 현행 재산세 도시지역분이 되었다. 현행 부동산 보유세와 비교하기 위해, 2005년 부동산 보유세에는 재산세와 도시계획세를 포함한다.

세법개정[7] 효과가 복합적으로 작용함에 따라 부동산 보유세는 2016년부터 2021년까지 연평균 12.0% 증가하였다.

[그림 3] 부동산 보유세(종합부동산세 및 재산세 등) 증가 추이

(단위: 조원, %)



주: 1. 2010년 이전 재산세는 당시 도시계획세를 포함한 값
2. 막대 그래프 위의 값은 보유세 총합(조원), ( )안의 값은 기간중 연평균 증가율(%)을 의미
자료: 국세청, 「국세통계연보」; 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 년도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

최근 부동산 보유세의 빠른 증가로 부동산을 보유한 납세자의 납세순응도가 낮아지는 것으로 나타났다. 한국조세재정연구원이 전국 만 19세 이상 남녀 1,000명을 대상으로 한 설문조사를 실시한 결과, 부동산 보유세 부담이 높다고 인식한 비율이 66.2%에 달하는 것으로 조사되었다. 이에 따라 종합부동산세를 완화해야 한다는 비율도 56.9%에 달하는 것으로 나타났다.[8]

또한, 보유세의 과세가격인 공시가격에 대한 신뢰도도 점차 하락하고 있는 것으로 나타났다. 이윤상 외(2020)[9] 등 다수의 선행연구에 따르면 공시가격의 조사·

7) 2018년 이후 부동산 시장의 과열 양상을 안정시키기 위해 다주택자 및 법인의 주택분 종합부동산세를 중심으로 공정시장가액비율 인상, 세율 인상, 세부담 상한비율 인상 등 과세체계 전반에 걸쳐 세부담을 강화하는 「종합부동산세법」 개정이 두 차례(2018년, 2020년) 있었다.
8) 전병목·송경호, 「부동산 보유세의 개선방향 - 종합부동산세를 중심으로」, 한국조세재정연구원, 2022.
9) 이윤상 외, 「부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(Ⅰ): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로」, 국토연구원, 2020.

평가(산정) 등의 과정에서 공시가격의 신뢰성을 저해하는 여러 문제점들이 지적되고 있다. 구체적으로 공시가격의 조사·평가(산정) 등 과정에서 일부 지방의 표준부동산 과소 선정 문제, 토지 특성의 적용 및 공시가격 현실화율 차이로 인한 동일 필지의 주택 및 토지의 가격역전 현상, 공시된 부동산 가격의 산정과 관련한 자료 공개 부족 등은 부동산 보유세의 과세가격으로서 공시가격의 신뢰성을 저해하는 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 공시가격에 대한 이의신청 건수는 2017년 24,043건에서 2022년 29,430건으로 증가하였는데, 특히 주택 보유세의 세부담을 강화한 개정세법이 시행된 2019년과 2021년에 각각 49,716건과 41,470건으로 예년 대비 큰 폭으로 증가하였다. 이의신청 건수 중 공시가격 하향 요구(높은 공시가격에 대한 이의)가 차지하는 비중 또한 2017년 61.0%에서 2022년 81.0%로 증가하여 부동산 보유세 납세자의 공시가격에 대한 수용성이 낮아지고 있는 것으로 나타났다.

[표 1] 부동산 공시가격 이의신청 건수

(단위: 건, %)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
이의신청	24,043	25,245	49,716	31,768	41,470	29,430
- 공시가격 하향요구	14,673 (61.0)	16,348 (64.8)	39,494 (79.4)	22,712 (71.5)	33,684 (81.2)	23,848 (81.0)

주: 1. 이의신청 건수는 주택 및 토지 세부유형별 이의신청 건수를 합산하여 집계
2. ( )안은 공시가격 하향요구 건수가 전체 이의신청 건수에서 차지하는 비중(%)
자료: 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서」, 각 년도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

이에 국회는 부동산 보유세 납세자의 가파른 세부담 증가를 완화하기 위해 주택분 종합부동산세의 과세체계 전반에 걸쳐 세부담을 낮추는 「종합부동산세법 일부개정법률안」을 심의·의결(2022.12.23.)하였다. 정부 또한 부동산 보유세의 과세가격인 공시가격의 현실화율 제고 정책에 대하여 목표 현실화율과 달성기간 등을 재검토하여 2023년 하반기에 기존 계획을 수정한 공시가격 현실화 계획[10]을 발표

10) 정부는 2023년에 적용될 공시가격 현실화율은 2020년 수준으로 회귀하고, 기존 「부동산 공시가격 현실화 계획」의 목표 현실화율(90%) 하향 조정 및 달성기간 연장 등 기존 계획을 재검토하여 2024년 이후에 적용될 공시가격 현실화율에 대한 계획을 2023년 하반기에 발표할 예정이다.(국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획 관련 공청회」, 2022.11.4.)

할 예정이다.

본 보고서는 이러한 부동산 공시가격 개편 논의에 맞추어, 공시가격의 연혁·현황 정리 및 국제비교를 통해 국회 논의 과정에서 활용할 기초자료를 제공하고, 공시가격을 부동산 보유세의 과세가격으로 활용하는 과정에서 제기되는 이슈를 분석하고 개선방안을 제시하고자 한다. 본 보고서의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 우리나라의 부동산 보유세제와 최근 보유세수 추이, 부동산 보유세 과세가격인 공시가격의 연혁과 공시과정 등의 현황을 살펴봄으로써 과거로부터 현재까지의 부동산 보유세제 및 보유세 과세가격의 중요한 변화를 살펴보고자 한다. 제Ⅲ장에서는 해외 주요국의 부동산 보유세제 및 과세가격 현황을 살펴보고, 우리나라의 보유세제 및 과세가격 운영과 비교한다. 이후 제Ⅳ장에서는 부동산 보유세의 과세가격인 공시가격의 활용 과정에서 제기되는 다양한 이슈를 살펴보고자 한다. 마지막으로 제Ⅴ장에서는 논의된 내용을 요약하고 정책시사점을 도출하고자 한다.

Ⅱ. 부동산 보유세제와 과세가격 현황

본 장에서는 우리나라의 부동산 보유세제 및 부동산 과세가격 제도의 현황과 제도의 연혁, 세수 및 과세가격의 추이에 대해서 살펴보고자 한다.

1. 부동산 보유세제

부동산 보유세는 부동산 보유 능력을 담세력으로 인정하여 부과하는 조세로, 우리나라의 부동산 보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세가 있다. 재산세는 토지, 주택, 건축물 등 보유한 모든 부동산에 대해 과세되는 반면, 종합부동산세는 일정 수준 이상 주택과 토지를 보유하는 경우에 한하여 과세되는 부유세의 성격을 지니고 있다. 부동산 보유세수는 2010년대 중·후반 이후 부동산 시장가격 상승과 이에 대응한 정부의 세부담 강화 정책 등으로 인하여 높은 증가세를 보였다. 다만, 2022년에는 공정시장가액비율 하향 조정 등 세부담 완화 정책 등으로 인하여 종합부동산세가 감소[11]하였으며, 2023년에는 부동산 시장경기 둔화에 따른 공시가격 하락 등으로 세수가 감소할 것으로 전망된다.

가. 종합부동산세

종합부동산세는 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고와 부동산 가격 안정을 목적으로 2005년에 도입되었다. 종합부동산세의 도입으로 과세기준액을 초과하는 주택 및 토지의 보유자에게 부과함으로써 고액의 부동산 보유에 대한 세부담이 강화되었다. 고액의 부동산 보유에 대한 세부담 강화는 소득재분배 목적과 함께 부동산 과다 보유의 유인을 억제함으로써 부동산 시장의 안정을 도모하고자 하는 취지였다.

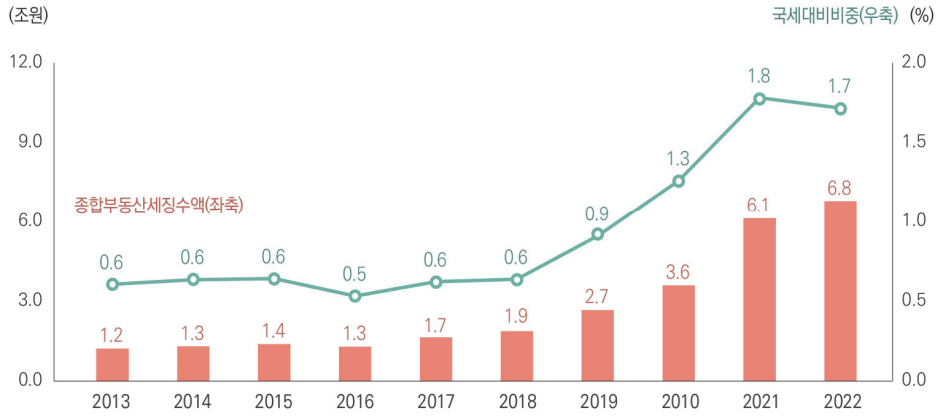
종합부동산세는 일정 기준금액(이하 '과세기준액')을 초과하는 주택 및 토지의 보유자에게 부과하는 조세이며, 과세권의 주체가 국가인 국세이다. 종합부동산세는 인별로 보유한 주택 및 토지를 유형에 따라 주택, 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 유형별 공시가격 합계액이 과세기준액을 초과하는 경우 그 초과분에 대해

11) 지방세인 재산세는 2022년 징수실적이 집계 중이다.

과세한다. 한편, 종합부동산세액은 「지방교부세법」에 따른 부동산교부세의 재원으로서 재정여건(50%), 사회복지(35%), 지역교육(10%), 부동산 보유세 규모(5%) 등 기준을 바탕으로 전액이 각 기초지방자치단체(세종, 제주 포함)에 교부된다.

2022년 기준 종합부동산세 징수액은 6.8조원으로 전체 국세수입 395.5조원 대비 1.7%의 비중을 차지하고 있다.

[그림 4] 최근 종합부동산세 징수액과 국세 대비 비중 추이



자료: 국세청, 국세통계연보를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(1) 납세의무자 및 과세대상

종합부동산세의 납세의무자는 재산세 납세의무자 중 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 인별로 합산한 과세대상의 공시가격이 과세기준액을 초과하는 자이다. 주택의 경우 개인은 보유주택의 공시가격 합산액이 과세기준액 9억원(단, 1세대 1주택자는 12억원)을 초과한 자가 납세의무자이며, 법인은 과세기준액이 적용되지 않기 때문에 주택을 보유한 모든 법인이 납세의무자이다. 토지의 경우 개인과 법인의 구분 없이 종합합산토지는 공시가격 합산액이 과세기준액 5억원을 초과하는 자, 별도합산토지는 공시가격 합산액이 과세기준액 80억원을 초과하는 자가 납세의무자이다.

종합부동산세와 재산세는 보유 부동산을 과세대상으로 한다는 점에서 동일하지만, 세부적인 과세대상은 유형별로 차이가 있다. 건축물의 경우 종합부동산세는 주택(주거용 건축물)만 과세대상으로 규정하고 있으나, 재산세는 주택뿐만 아니라 사무소, 창고, 시설물 등 비주거용 건축물까지 과세대상에 포함한다. 또한 토지의

경우 종합부동산세는 일반토지인 종합합산토지와 공장용 건축물 부속토지 등이 포함된 별도합산토지만 과세대상으로 규정하고 있는 반면, 재산세는 종합합산토지, 별도합산토지뿐만 아니라 농지, 임야 등이 포함된 분리과세대상 토지까지 과세대상에 포함한다. 이에 따라 종합부동산세의 과세대상인 부동산은 유형별로 주택, 종합합산토지, 별도합산토지로 구분된다.

[표 2] 부동산 보유세 과세대상 분류: 종합부동산세 vs. 재산세

과세항목			종부세	재산세
주택		주택(아파트 등 공동주택, 단독주택), 오피스텔(주거용)	과세	과세
		합산배제 주택(임대주택, 미분양주택, 기숙사, 문화재 등)	-	과세
토지	종합합산	분리과세 및 별도합산토지 이외의 토지(나대지·잡종지 등)	과세	과세
	별도합산	공장용 건축물의 부속토지, 주택 및 철거 건축물의 부속토지, 차고용·보세창고용·물류단지시설용 토지 등	과세	과세
	분리과세	농지, 임야(보전산지), 목장용지, 읍·면·산업단지 소재 공장용지, 공급목적 보유 토지, 골프장, 고급오락장 등	-	과세
비주거용 건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)			-	과세

자료: 국회예산정책처 작성

(2) 세액계산 구조

종합부동산세의 세액계산 구조는 다음과 같다. 먼저 부동산 유형별로 공시가격 합산액에서 과세기준액을 차감한 후, 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 산정한다. 그리고 산정된 과세표준에 세율을 곱하고 기납부 재산세액을 공제하여 산출세액을 구한 후, 세액공제 및 세부담 상한 초과액을 차감하여 결정세액을 산출한다.

종합부동산세액 = {(공시가격 합산액 − 과세기준액) × 공정시장가액비율} × 세율②

과세표준①

- 세액공제(기납부 재산세액 공제, 1주택 고령자 · 장기보유 공제)③

- 세부담 상한 초과액④

(가) 과세표준

종합부동산세의 과세표준은 인별·유형별 공시가격 합산금액에서 유형별 과세기준액을 차감한 금액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다. 종합부동산세 공정시장가액비율은 60~100% 범위에서 「종합부동산세법 시행령」 제2조의4에 따라 60%를 기본으로 하고 있다.[12)]

[표 3] 종합부동산세 과세표준: 부동산 유형별(2023년 기준)

유형		과세기준액(A)	공정시장 가액비율(B)	과세표준
부동산	납세자			
주택	개인	9억원 / 12억원[1)]	60%[2)]	{[인별·유형별 공시가격 합산액 × (1 - 감면율[3)])] - A} × B
	법인	미적용		
종합합산토지	개인, 법인	5억원	100%	
별도합산토지	개인, 법인	80억원		

주: 1) 1세대 1주택자 한정 12억원 적용
2) 「종합부동산세법 시행령」 제2조의4에 따라 60%를 기본으로 함
3) 「종합부동산세법」 제6조제1항에 따라 재산세 감면규정을 준용
자료: 국회예산정책처 작성

(나) 세율

종합부동산세 세율은 과세대상 및 과세표준에 따라 다르게 적용된다. 주택 보유자에게는 보유주택 수 및 과세표준에 따라 2주택 이하를 보유한 개인에 대해서는 0.5~2.7%, 3주택 이상 보유자에 대해서는 0.5~5.0%의 초과누진세율이 적용된다. 법인에 대해서는 보유주택 수에 따라 2.7% 또는 5.0% 세율이 적용된다. 한편, 종합합산토지와 별도합산토지 보유자에게는 과세표준에 따라 각각 1.0~3.0%, 0.5~0.7%의 누진세율이 적용된다.

12) 정부는 2023년 적용될 종합부동산세 공정시장가액비율을 2023년 상반기중 발표할 예정이다.(기획재정부, 「제5차 부동산 관계장관회의 개최」, 2023.3.22.)

[표 4] 종합부동산세 세율: 유형별(2023년 기준)

주택

과세표준	세율(%)			
	2주택 이하 보유자		3주택 이상 보유자	
	개인	법인	개인	법인
3억원 이하	0.5	2.7	0.5	5.0
3 ~ 6억원	0.7		0.7	
6 ~ 12억원	1.0		1.0	
12 ~ 25억원	1.3		2.0	
25 ~ 50억원	1.5		3.0	
50 ~ 94억원	2.0		4.0	
94억원 초과	2.7		5.0	

종합합산토지

과세표준	세율(%)
15억원 이하	1.0
15 ~ 45억원	2.0
45억원 초과	3.0

별도합산토지

과세표준	세율(%)
200억원 이하	0.5
200 ~ 400억원	0.6
400억원 초과	0.7

자료 : 국회예산정책처 작성

(다) 세액공제

종합부동산세에 적용되는 공제에는 기납부 재산세액 공제 및 1세대 1주택자 세액공제가 있다. 먼저, 납세자가 부동산 보유에 대해 국세와 지방세를 동시에 부담하게 되는 이중과세 문제를 방지하기 위해, 종합부동산세는 기납부 재산세액 공제를 운영하고 있다. 종합부동산세의 경우 과세기준액을 초과하여 보유하는 주택 및 토지에 대해 부과되는데, 동시에 종합부동산세의 대상이 되는 부동산에 대해 지방세인 재산세가 부과되기 때문에 이중과세 문제가 제기될 수 있다. 이에 종합부동산세 과세대상(납세의무자가 주택 및 토지에 대해 과세기준액을 초과하여 보유하는 부분)에 대해 당해연도에 기납부한 재산세액은 종합부동산세액에서 공제하고 있다.

다음으로 세대 내에서 단 한 명이 보유세 과세대상인 1주택만 소유하거나 부부가 공동으로 1주택만을 소유한 경우, 주택 보유자의 연령 및 주택 보유기간에 따라 종합부동산세 산출세액의 일부를 공제한다. 고령자 공제는 1세대 1주택자가 만 60세 이상인 경우에 해당되며 연령별로 20~40%의 공제율이 적용된다. 한편, 주택 장기보유 공제는 주택 보유기간이 5년 이상인 경우에 해당되며, 주택 보유기간에 따라 20~50%의 공제율이 적용된다. 1세대 1주택자에 대한 세액공제는 최대 80% 한도에서 중복적용이 가능하다.

[표 5] 1세대 1주택자에 대한 종합부동산세 세액공제(2023년 기준)

(단위: %)

고령자 공제		장기보유 공제	
연령	공제율	보유기간	공제율
60 ~ 65세	20	5 ~ 10년	20
65 ~ 70세	30	10 ~ 15년	40
70세 이상	40	15년 이상	50

주: 고령자 및 장기보유공제는 최대 80%까지 중복 적용 가능
자료: 국회예산정책처 작성

(라) 세부담 상한 초과액

종합부동산세는 급격한 세부담 증가를 방지하기 위하여 전년 대비 일정 비율을 초과하여 증가하는 세액에 대해 과세하지 않는 세부담 상한제를 운영하고 있다. 세부담 상한제의 기준금액은 납세의무자가 당해연도에 납부해야 할 재산세액 상당액과 종합부동산세액 상당액의 합계액(이하 '총세액상당액')이다. 주택분 종합부동산세의 세부담 상한비율은 납세의무자가 개인인 경우 150%가 적용되며, 법인의 경우 적용되지 않는다. 토지의 경우 개인·법인 모두에 대해 150%의 세부담 상한비율이 적용된다.

(3) 최근 제도 변화

2010년대 중·후반부터 부동산 경기가 과열 양상을 보임에 따라 정부는 부동산 수요를 억제하여 가격을 안정화시키기 위한 목적으로 부동산 보유세의 세부담 강화 정책을 시행하였다. 2019년부터 시행된 세부담 강화 정책을 살펴보면 2022년 이전까지 주택분 종합부동산세의 세율 인상, 다주택자에 대한 중과세율 적용, 세부담 상

한비율 상향 조정 등의 방향으로 제도 개편이 이루어졌다. 세율의 경우 2009년부터 2018년까지 보유주택 수와 관계없이 과세표준 구간별로 0.5~2.0%의 세율이 적용되었으나, 2019년부터 다주택자에 대한 중과세율이 적용되었다. 과세표준 구간에 따라 2주택 이하 보유자의 경우 0.5~2.7%, 3주택 이상 보유자의 경우 0.6~3.2%의 세율이 적용되었다. 2020~2022년에는 유형별 세율이 추가 인상되어 개인 2주택 이하 보유자의 경우 0.6~3.0%, 3주택 이상 보유자의 경우 1.2~6.0%로 인상되었다. 법인의 경우 보유주택 수에 따른 최고세율인 3.0% / 6.0%가 단일비례세율로 적용되었다.[13]

세부담 상한비율의 경우 2009~2018년에는 납세자 유형별 구분 없이 150%가 적용되었으나, 2019~2020년 조정대상지역 2주택자에 대해서는 200%, 3주택 이상 보유자에 대해서는 300%로 상향 조정되었다. 2021~2022년에는 조정대상지역 2주택자에게 적용되는 세부담 상한비율이 300%로 추가 상향 조정되었으며, 법인의 경우 세부담 상한제가 적용되지 않았다.

[표 6] 종합부동산세 주요 개정연혁: 세율 및 세부담 상한비율

	'09~'18년	'19~'20년		'21~'22년	
과세표준별 세율	0.5~2.0%	(2주택 이하) (3주택 이상[1])	0.5~2.7% 0.6~3.2%	(개인, 2주택 이하) (개인, 3주택 이상[1]) (법인, 2주택 이하) (법인, 3주택 이상[1])	0.6~3.0% 1.2~6.0% 3.0% 6.0%
세부담 상한비율	150%	(2주택 이하) (조정 내 2주택) (3주택 이상)	150% 200% 300%	(개인, 2주택 이하) (개인, 3주택 이상[1])	150% 300%

주: 1) 조정대상지역 내 2주택자 포함
자료: 국회예산정책처 작성

그러다가 2022년 미국 등 주요국의 금리인상 기조 전환 등으로 부동산 가격의 상승세가 악화되고, 최근 몇 년간 누적된 세부담의 증가가 투기수요뿐만 아니라 주택 실수요자에게도 나타남에 따라 국회는 세부담 완화를 위해 「종합부동산세법」을 개정을 추진하였다. 2022년 세법개정으로 우선 1세대 1주택자 범위가 확대되었다. 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택자가 된 경우[14] 및 상속을 원인으로 주택을 취득하게 된 경우[15], 1주택 외 지방

13) 단, 조정대상지역 내 2주택을 보유한 경우 3주택 이상 보유자에게 적용되는 세율을 적용하였다.
14) 과세기준일 현재 신규 주택을 취득한 날부터 2년이 경과하지 않은 경우에 한정한다.

저가주택(1주택)을 함께 소유하고 있는 경우[16]에도 1세대 1주택자에 대한 과세기준액 및 세액공제·납부유예를 적용받을 수 있게 되었다.

또한 개인에 대한 주택분 종합부동산세 과세기준액 및 과세표준 구간, 세율을 조정하였다. 과세기준액은 일반 납세자의 경우 기존 6억원에서 9억원으로, 1세대 1주택자의 경우 11억원에서 12억원으로 상향 조정하였다.[17] 과세표준 구간은 기존 6단계에서 7단계로 세분화하였고, 과세표준 구간별 세율은 조정대상지역 여부와 관계없이 2주택 이하 / 3주택 이상으로 구분하고 전반적으로 인하하였다. 구체적으로 개인의 경우 기존 2주택 이하 보유자에 대해 0.6~3.0%에서 0.5~2.7%로, 3주택 이상 보유자에 대해 1.2~6.0%에서 0.5~5.0%로 인하하였다. 보유주택수별 개인의 최고세율을 적용받던 법인에 대해서는 2주택 이하는 3.0%에서 2.7%로, 3주택 이상은 6.0%에서 5.0%로 세율을 인하하였다.

[표 7] 2022년 종합부동산세 주요 개정내용: 세율

구분		개정 전		개정 후	
		과세표준 구간	세율(%)	과세표준 구간	세율(%)
개인	2주택 이하	3억원 이하	0.6	3억원 이하	0.5
		6억원 이하	0.8	6억원 이하	0.7
		12억원 이하	1.2	12억원 이하	1.0
		50억원 이하	1.6	25억원 이하	1.3
		94억원 이하	2.2	50억원 이하	1.5
		94억원 초과	3.0	94억원 이하	2.0
				94억원 초과	2.7
	3주택 이하[1)]	3억원 이하	1.2	3억원 이하	0.5
		6억원 이하	1.6	6억원 이하	0.7
		12억원 이하	2.2	12억원 이하	1.0
		50억원 이하	3.6	25억원 이하	2.0
		94억원 이하	5.0	50억원 이하	3.0
		94억원 초과	6.0	94억원 이하	4.0
				94억원 초과	5.0
법인	2주택 이하	단일세율	3.0	단일세율	2.7
	3주택 이상[1)]	단일세율	6.0	단일세율	5.0

주: 1) 개정 이전에는 조정대상지역 내 2주택자를 포함하며, 개정 이후 조정대상지역 내 2주택자 제외
자료: 국회예산정책처 작성

15) 과세기준일 현재 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않고, 지분율이 40% 이하이며, 지분율에 상당하는 공시가격이 6억원 이하(비수도권 3억원 이하)인 주택에 한정한다.
16) 공시가격이 3억원 이하이며, ①수도권 외 광역시·특별자치시가 아닌 지역, ②수도권 외 광역시 소속 군, ③세종특별자치시 내 읍·면에 소재한 주택에 한정한다.
17) 공동명의 1주택자의 과세기준액은 18억원이다.

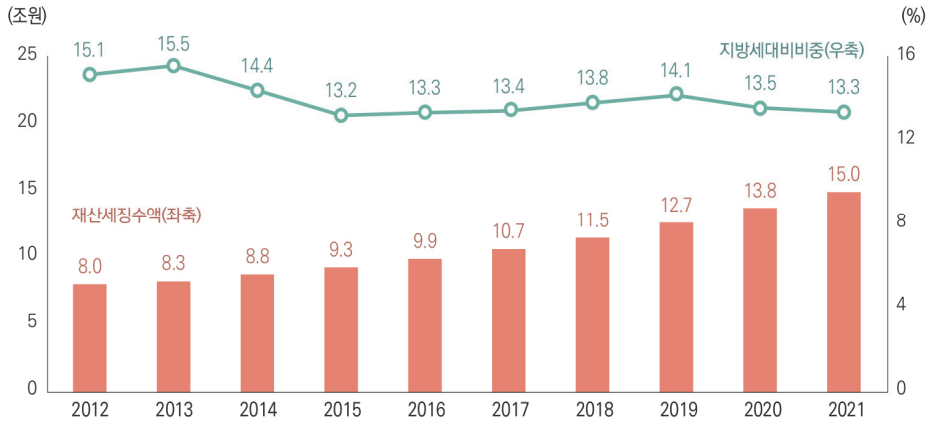
나. 재산세

재산세는 토지, 건축물, 주택 등 부동산이나 선박, 항공기 등의 소유에 대해 그 소유자에게 부과하는 지방세이다.[18] 재산세는 일반재원으로 충당되는 보통세이며, 시·군·구 및 특별자치시·도가 재산세를 부과한다.[19] 2021년 기준 재산세 징수액은 15.0조원으로 전체 지방세수입 112.8조원 대비 13.3%의 비중을 차지하고 있다.

우리나라의 재산세는 부동산 유형에 따라 결정된 시가표준액을 바탕으로 과세표준 구간별 세율을 적용하여 산출한다. 과세표준 산정 시 적용하는 시가표준액은 매년 특정 기준에 따라 결정된다. 먼저, 토지 및 주택의 경우 매년 국토교통부 또는 지방자치단체에서 결정·공시하는 적정가격인 공시가격을 활용하는데, 공시가격은 한국부동산원, 감정평가법인 등이 부동산의 거래가격·임대가치 등을 바탕으로 용도지역, 주요 시설과의 거리 등을 고려하여 조사·평가(산정)한다. 그 외 건축물 등은 지방자치단체에서 매년 행정안전부장관이 고시하는 기준가격을 바탕으로 구조·용도·위치지수, 잔존가치율 등을 적용하여 산정하는 시가표준액을 활용한다.

2021년 재산세 징수액은 15.0조원으로, 2021년 재산세 징수액은 전체 지방세수입 112.4조원 대비 13.3%를 차지하고 있다.

[그림 5] 최근 재산세 징수액과 지방세 대비 비중 추이



자료: 행정안전부, 지방세통계연감을 바탕으로 국회예산정책처 작성

18) 단, 본 보고서에서는 선박, 항공기 등 보유에 과세되는 재산세는 제외하고, 부동산 보유에 과세하는 재산세를 중심으로 서술한다.

19) 재산세의 부가세(surtax) 형태로 지방교육세(재산세액의 20%)가 부과된다.

(1) 납세의무자 및 과세대상

재산세는 매년 과세기준일인 6월 1일을 기준으로 재산세 과세대상인 부동산을 보유한 자가 납세의무를 진다.[20] 재산세 과세대상인 부동산은 토지·주택·건축물로 구분된다.

토지는 토지대장 등의 등록대상이 되는 토지뿐만 아니라 기타 사용되는 사실상의 토지를 모두 포함하는 개념으로, 과세방식과 용도에 따라 세부적으로 구분된다. 먼저, 과세방식에 따라 합산과세대상 토지와 분리과세대상 토지로 분류되는데, 합산과세대상 토지는 시·군·구 내 토지소유자별로 합산하여 과세하는 토지를 의미한다. 합산과세대상 토지는 다시 별도합산과세대상 토지와 종합합산과세대상 토지로 구분되는데, 별도합산과세대상 토지는 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지, 주택 및 철거 건축물의 부속토지 등이며 종합합산과세대상 토지는 별도합산과세대상 토지를 제외한 모든 합산과세대상 토지를 말한다. 분리과세대상 토지는 국가 정책상 목적(보호·지원·중과)에 따라 개별적으로 과세하는 토지를 의미한다.

[표 8] 재산세 과세대상 구분: 토지

구분		과세대상
합산과세	별도합산	공장용 건축물의 부속토지, 건축물 부속토지, 차고용토지, 보세창고용토지, 시험·연구·검사용토지, 공지상태나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지 (17종)
	종합합산	별도합산과세대상과 분리과세대상을 제외한 토지
분리과세(합산배제)		(저율) 전·답·과수원 및 목장용지, 산림의 보호육성을 위해 필요한 임야 및 종중 소유 임야
		(일반) 공장의 부속토지로서 개발제한연구의 지정이 있기 전 취득이 완료된 토지, 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지 등
		(고율) 회원제 골프장용 토지와 고급오락장용 토지

자료: 국회예산정책처 작성

주택은 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 아파트 등 공동주택과 단독

20) 「지방세법」 제105조

주택을 포함한다.

건축물은 「건축법」[21]상의 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도관시설, 에너지 공급시설 등을 말한다.

(2) 세액계산 구조

재산세의 세액계산 구조는 다음과 같다. 과세대상이 되는 부동산의 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 계산한 후, 과세대상별로 세율을 곱하여 산출세액을 계산한다. 이후 재산세 도시지역분이 부과되는 재산의 경우 도시지역분을 합산한다. 마지막으로, 세액감면과 세부담 상한 초과액을 차감하여 최종 결정세액을 산출한다.

재산세액 = (물건별 시가표준액 × 공정시장가액비율) × 세율②
과세표준①
− 세부담 상한 초과액③ + 도시지역분④

(가) 과세표준

재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산출한다. 여기서 시가표준액은 토지 및 주택의 경우 부동산공시법에 따라 공시된 부동산 공시가격을 의미하며, 건축물의 경우 기준가격에 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 지방자치단체장이 결정한 가액을 의미한다.[22] 주택의 공정시장가액비율은 40~80%, 토지 및 건축물의 공정시장가액비율은 50~90% 범위에서 「지방세법 시행령」으로 정한다. 2023년 현재 시행령으로 규정[23]된 공정시장가액비율은 주택의 경우 시가표준액의 60%, 토지 및 건축물의 경우 70%이다.

---

21) "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다(「건축법」 제2조제1항제2호).

22) 「지방세법 시행령」 제4조

23) 「지방세법 시행령」 제109조

(나) 세율

재산세의 세율은 과세대상 및 과세표준에 따라 다르게 적용된다. 토지에 적용되는 세율을 유형별로 살펴보면, 종합합산토지에는 과세표준 구간별로 0.2~0.5%의 세율이 적용되며, 별도합산토지는 과세표준 구간별로 0.2~0.4%의 누진세율이 적용된다. 분리과세토지의 경우, 농지 및 임야는 0.07%, 공장용지 등 공급목적 토지는 0.2%, 골프장 및 고급오락장은 4%의 단일세율이 적용된다.

[표 9] 재산세 세율: 토지분(2023년 기준)

(단위: %)

구분	재산의 종류	세율	
종합합산	• 분리과세대상이 아닌 농지·임야 등 • 분리과세대상 중 기준초과 토지 • 별도합산과세대상 중 기준초과 토지 • 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 토지	0.5억원 이하	0.2
		0.5 ~ 1억원	0.3
		1억원 초과	0.5
별도합산	• 건물 부속토지 • 인·허가 받은 사업용 토지	2억원 이하	0.2
		2 ~ 10억원	0.3
		10억원 초과	0.4
분리과세	• 농지 · 임야 등(생산적 업무용) • 공장용지, 공급목적 토지(산업적 업무용) • 골프장, 고급오락장용 토지(사행성 업무용)	0.07 0.2 4	

자료: 국회예산정책처 작성

주택분 재산세는 과세표준 구간별로 0.1~0.4%의 초과누진세율이 적용된다. 다만, 공시가격 9억원 이하(과세표준 5.4억원) 1세대 1주택에 대해서는 3년('21~'23년) 간 과표구간별로 기본세율보다 0.05%p 낮은 특례세율이 적용된다.

[표 10] 재산세 세율: 주택분(2023년 기준)

(단위: %)

과세표준	기본세율	특례세율[1)]
0.6억원 이하	0.1	0.05
0.6 ~ 1.5억원	0.15	0.1
1.5 ~ 3억원	0.25	0.2
3 ~ 5.4억원	0.4	0.35
5.4억원 초과		기본세율과 동일

주: 1) 특례세율은 1세대 1주택자에 대하여 2021~2023년간 성립한 납세의무에 한시적으로 적용(「지방세법」 제111조의2)

자료: 국회예산정책처 작성

건축물의 경우, 일반적으로 0.25%의 단일세율이 적용된다. 단, 골프장과 고급오락장용 건축물에 대해서는 과세표준의 4%, 광역자치단체(특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도)에서 지정한 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 공장용 건축물[24)]에 대해서는 과세표준의 0.5% 세율이 적용된다.

(다) 세부담 상한 초과액

재산세는 전년 대비 급격한 세부담 증가를 방지하기 위해 전년 납부세액의 일정비율을 초과하는 세액을 공제하는 세부담 상한제를 운영하고 있다. 단, 세부담 상한비율은 부동산 유형 및 과세표준에 따라 상이하게 적용된다. 주택의 경우에는 공시가격 3억원 이하 105%, 3~6억원 110%, 6억원 초과 130%의 세부담 상한비율이 적용된다. 토지와 건축물의 경우에는 시가표준액에 관계없이 150%의 세부담 상한비율이 적용된다.

다만, 2023년 이후 주택분 재산세 신규 과세대상에 대해서는 주택에 대한 세부담 상한제가 과세표준 상한제로 변경되어 적용된다. 2022년까지 재산세가 과세되었던 주택의 경우 향후 5년('23~'28년)간 세부담 상한제가 유지되며, 2029년부터 과세표준 상한제가 적용된다.[25)]

24) 제조・가공・수선이나 인쇄 등의 목적에 사용하도록 생산설비를 갖춘 것으로서 건축물의 연면적이 500제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

25) 세부담 상한제 폐지에 따른 재산세액의 급격한 증가를 방지하기 위함이다.

(라) 재산세 도시지역분

재산세 도시지역분[26]은 도로의 개설유지, 상하수도, 공원 등 각종 도시계획 사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 도시지역[27] 안에 있는 토지나 주택에 대해서 재산세 과세표준에 0.14%의 세율을 적용하여 부과한다. 단, 개발제한구역 내 주택의 경우 별장 또는 고급주택만 도시지역분 과세대상으로 포함된다. 또한, 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야는 도시지역분 과세대상에서 제외되며, 도시지역 외에도 도시개발구역의 환지(換地)처분 공고된 토지에는 도시지역분이 부과된다.

(3) 최근 제도 변화

재산세의 경우 2023년 2월「지방세법」개정을 통해 재산세 과세표준 산정 시 적용되는 공정시장가액비율의 법정 범위를 1세대 1주택에 한해 최소·최대치 모두 10%p씩 하향 조정하여 30~70%로 규정하였다.[28]

이 외에도 주택분 재산세에 대해 공시가격 상승에 따른 급격한 세부담의 증가를 방지하기 위해 시행하였던 세부담 상한제를 폐지하고, 급격한 과세표준 증가를 방지하기 위해 과세표준 상한제를 도입하였다. 과세표준 상한액은 당해 과세표준 산정 시 직전년도 과세표준을 바탕으로 과세표준 상한율을 적용하여 정한다. 이때 과세표준 상한율은 소비자물가지수, 주택가격변동률, 지방재정 여건 등을 고려하여 100~105% 범위 내에서 시행령으로 규정한다. 과세표준 상한제는 2023년 이후 주택분 재산세 신규 과세대상이 되는 주택에 대해서는 2024년부터 적용되며, 2022년까지 재산세가 과세되었던 주택의 경우 향후 5년('23~'28년)간 세부담 상한제 유지 후 2029년부터 과세표준 상한제가 적용된다.

---

26) 2011년 지방세제 개편으로 기존의 도시계획세를 재산세로 통합하였다.

27) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 토지 이용실태·특성·지역 간 균형발전 등을 고려하여 도시지역으로 구분된 지역 중 각 지방자치단체가 의회 의결을 거쳐 재산세 도시지역분이 부과되는 곳을 고시한다.

28) 2023년 주택분 재산세 과세표준 산정 시 적용 예정인 공정시장가액비율은 적정 세수 규모를 정한 뒤 이에 맞게 2023년 4월 결정할 계획이다.(국토교통부, "'23년 공동주택 공시가격 △18.61% 역대 최대 하락," 2023.3.22.)

2. 부동산 보유세의 과세가격 산정 기준

우리나라의 부동산 보유세인 종합부동산세와 재산세는 납세자가 보유한 부동산의 가액을 과세가격으로 하여 부과하기 때문에 부동산 가액의 산정 규모에 따라 세부담 수준이 결정되는 구조이다. 우리나라는 토지와 주택에 대한 부동산 보유세의 과세가격으로 부동산공시법에 따라 매년 1월 1일의 가격을 기준으로 공시되는 공시가격을 활용하고 있다. 토지에 대한 공시지가는 1989년, 주택에 대한 공시가격은 2005년에 도입되었으며, 2010년대 중·후반 이후 부동산 경기 호조와 부동산 공시가격 현실화 계획(2020.11.)의 실행 등에 따라 상승세를 보였다. 한편, 2023년에는 부동산 경기 둔화 및 부동산 공시가격 현실화 계획의 수정으로 인하여 토지와 주택 모두 하락세로 전환되었다.

가. 부동산 보유세의 과세가격 개요

(1) 과세가격의 의의

부동산 보유세는 부동산 보유 능력을 담세력으로 인정하여 부과하는 조세로, 우리나라의 부동산 보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세가 있다. 종합부동산세와 재산세는 납세자가 보유한 부동산의 가액을 과세가격으로 하여 부과하기 때문에 부동산 가액의 산정 규모에 따라 세부담 수준이 결정되는 구조이다.

부동산의 실제거래 가격을 기준으로 과세하는 부동산 거래세와 달리 부동산 보유세는 부동산이 가지고 있는 자연적 특성상 모든 부동산에 대해 일반적인 거래시장의 형성이 곤란하기 때문에 거래가 이루어지지 않은 모든 과세대상 부동산을 과세 목적으로 가치를 산정하여야 한다. 따라서 객관적 기준(준거)에 따른 부동산의 가치를 평가하게 되는데, 우리나라의 부동산 보유세 과세표준은 부동산공시법에 따라 공시된 가액(價額)을 과세표준으로 활용하고 있다. 그리고 부동산공시법에서는 부동산의 가치를 '적정가격'이라는 개념을 사용하고 있다. 적정가격이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.[29]

부동산의 적정가격은 부동산공시법에 따라 공시함으로써 이들 부동산의 매

29) 부동산공시법 제2조

매 · 교환 · 임대차, 기타 권리의 득실 변경 행위에 이어서 적정가격 형성과 더불어 각종 조세 · 부담금 등의 형평성을 도모하는 데 근간이 된다.[30] 이러한 부동산 가격공시에 따른 공시가격은 토지에 대한 공시지가, 주택에 대한 공시가격 및 비주거용 건축물에 대한 공시가격으로 구분된다. 그리고 토지에 대한 공시지가는 표준지공시지가와 개별공시지가로 나뉜다. 주택에 대한 공시가격은 단독주택가격과 공동주택가격으로 나누어지며, 단독주택가격에는 표준주택가격과 개별주택가격이 있다. 비주거용 건물에 대한 공시가격은 비주거용 표준 부동산 가격, 비주거용 개별 부동산 가격 그리고 비주거용 집합 부동산 가격으로 구분된다.

[Box1] 부동산 공시가격의 활용 분야

❑ 부동산 공시가격은 조세 산정, 부담금 부과, 행정목적, 복지 수혜, 부동산 평가(산정) 등 총 63개 항목에서 다양한 목적으로 활용

- ○ 국세와 지방세 부과를 위한 조세 산정(8개 항목)
- ○ 개발부담금, 재건축부담금 등 부과액 산정(4개)
- ○ 대부료 · 사용료 · 벌금 부과 등 행정 목적(21개)
- ○ 복지 수혜의 판단기준과 관련된 복지 분야(10개)
- ○ 보상평가 · 경매평가 등 부동산 평가(20개)

❑ 부동산 공시가격의 산정은 조세, 부담금 등의 양적 또는 질적 부담이나 복지 수혜의 정도가 달라지므로 중요한 의미를 가짐

[부동산 공시가격 활용 분야]

구분	항목
조세(8개)	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세, 농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준
부담금(4개)	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전부담금 부과액, 개발제한구역 보전 부담금

30) 윤정득 · 박상규, "부동산공시가격과 활용 분야별 관련 법령 분석", 「감정평가」 Vol 134, 2019. p.15.

구분	항목
행정 목적(21개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정, 초지조성시 국공유지 대부료산정, 공직자 재산공개시 기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정, 실거래신고가격 검증, 국부추계(국민대차대조표), 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정, 과태료·벌금 부과기준, 사전채무조정, 주택자금 소득공제, 청약가점제 무주택자분류, 허가구역 내 토지거래허가기준, 지방공기업 중요자산 결정기준
복지(10개)	기초연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 건강보험료 피부양자 자격 인정기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 교육비 지원 대상 선정, 공공주택 입주자 자격 등
부동산평가 (20개)	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 국공유지 매각평가*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구가격*, 일반거래지표*, 사회복지・공익 법인등의 기본재산의 처분*, 산지매수평가*, 사학기관・기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 산업기술혁신사업비 산정기준

주: *는 표준지 공시지가를 활용하여 평가하는 항목
자료: 국토교통부, 「2022년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서」, 2022.8.

특히 조세 분야에 활용되는 부동산 공시가격은 기본적으로 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세 및 관련 부가세(지역자원시설세, 지방교육세 등) 등의 과세가격으로 활용된다. 현행 「지방세법」 및 「종합부동산세법」에서는 과세대상이 되는 부동산의 과세가격을 공시가격으로 규정하고 있다.[31] 다만, 부동산공시법상 공시가

격의 공시대상임에도 아직 가격공시가 시행되지 않고 있는 비주거용 건축물의 경우 국세에서는 국세청이 결정·고시하는 기준시가를, 지방세의 경우에는 지방자치단체가 별도로 산정한 시가표준액을 과세가격으로 사용하고 있다.

(2) 과세가격과 과세표준과의 관계

조세를 부과하기 위해 과세대상의 금액·건수·용량·인원 등을 화폐가치 또는 물량으로 측정한 값이 필요하며 이를 과세표준이라 한다. 부동산 보유세인 종합부동산세와 재산세의 과세표준은 기본적으로 부동산의 과세가격인 공시가격을 활용한다. 다만, 재산세의 경우 부동산 공시가격이 없는 과세물건에 대하여 해당 부동산이 속한 지방자치단체의 장이 산정한 부동산 가액을 활용한다.

현행 우리나라 부동산 보유세인 종합부동산세와 재산세의 과세표준은 부동산 과세가격인 공시가격에 부동산 가격의 시세, 납세자의 세부담 및 지방재정 여건을 등을 고려한 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다. 그러므로 부동산 공시가격이 바로 과세표준이 되지 않고 과세표준 산정의 기초로 활용되고 있다.[32]

[표 11] 부동산 보유세 과세가격과 과세표준과의 관계

세목	과세가격	과세표준
종합부동산세	부동산 공시가격	(합산공시가격 - 과세기준액) × 공정시장가액비율
재산세	시가표준액[1] (부동산 공시가격)	시가표준액[1] × 공정시장가액비율

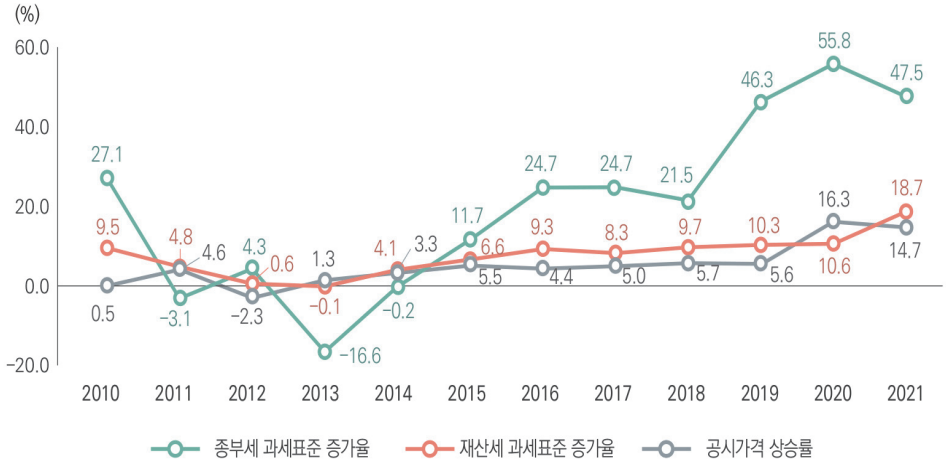
주: 1) 시가표준액은 부동산 공시가격을 기준으로 하되, 부동산 가격이 공시되지 않은 과세물건에 대해서는 지방자치단체장이 산정한 가액을 기준(「지방세법」 제4조제1항)
자료: 국회예산정책처 작성

31) 「종합부동산세법」 제8조에서는 주택에 대한 과세표준의 기초가액은 주택의 공시가격으로 규정하고 있다. 그리고 「지방세법」 제110조에서는 토지·건축물 및 주택에 대한 과세표준 산정 시 기초가액을 시가표준액으로 규정하고 있다. 여기서 시가표준액은 동법 제4조에서 부동산공시법상 공시된 가격으로 이를 기초로 지방자치단체가 매년 결정·고시하고 있다.

32) 부동산 거래세의 경우에도 양도소득세와 상속세 및 증여세의 경우 과세가격인 양도 및 상속(증여) 재산가액에서 각종 공제 등을 차감하여 산정하므로 과세가격인 부동산 시가 등은 과세표준의 기초가격이 된다. 다만, 취득세의 경우에는 취득가액(신고가액)이 과세표준으로 이는 부동산 시가와 과세표준이 동일하다.

종합부동산세 및 재산세의 과세표준 증가율은 부동산 공시가격을 바탕으로 산정하고 있으므로 공시가격 상승률과 밀접한 상관관계를 가지고 있다. 구체적으로, 2010년 이후 부동산 보유세 과세표준과 공시가격 상승률의 상관관계를 분석한 결과, 99% 신뢰구간에서 통계적으로 유의한 양의 상관관계를 보였으며, 상관계수도 0.7 이상의 높은 수준(종합부동산세 0.73, 재산세 0.75)을 보였다.

[그림 6] 주택분 보유세 과세표준 증가율 및 주택 공시가격 상승률: 2010~2021년



자료: 국세청, 「국세통계연보」, 각 연도; 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도; 국토교통부 발표 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(3) 부동산 공시가격 제도의 주요 연혁

부동산 공시가격은 토지에서 먼저 도입되었다. 공시지가가 도입되기 이전 지가에 대한 공적평가 제도는 각 행정부처의 사용 목적과 기능에 따라 다양한 형태[33]가 공존하고 있었다. 따라서 각 지가의 개별적인 조사·평가로 인한 행정력 및 비용의 중복 투입을 방지하고, 지가평가에 대한 신뢰도 제고를 위해 지가에 대한 공적평가 제도의 단일화 필요성이 제기되었다.

정부는 1981년부터 지가에 대한 공적평가 제도의 단일화를 추진하였으며, 당시 총무처(現 행정안전부)에서 「국토이용관리법」에 감정평가 제도를 통합하거나 새

33) 기준지가(「국토이용관리법」, 건설부), 과세시가표준액(「지방세법」, 내무부), 감정시가(「감정평가에 관한 법률」, 재무부) 등이 존재하였다.

로운 법을 제정하는 안을 마련하여 경제기획원(現 기획재정부)에 조정을 의뢰하였다. 이후 경제기획원에서 토지관련 제도개선 연구작업반을 운영하여 지가에 대한 공적평가 제도의 단일화를 추진하였으며, 그 결과 1989년 국회에서 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 제정되어 지가에 대한 공적평가 제도를 공시지가로 일원화하였다.[34]

한편, 토지에 대한 공적평가가 공시지가로 단일화된 이후에도 건물에 대한 공적평가 제도는 여전히 담당기관별로 다르게[35] 조사·산정되어 이에 대한 문제의 제기가 지속되었다. 당시 건물에 대한 공적평가는 건물신축단가를 기초로 산정되었는데, 이러한 원가방식의 평가는 시장가치를 제대로 반영하지 못하고, 인근 부동산과의 가격균형이 이루어지지 않는 문제를[36] 유발하였다. 또한, 2000년 초중반 이후 부동산 보유세가 종합부동산세와 재산세로 이원화되면서 정책에 맞는 건물에 대한 공적평가 제도의 개편이 필요해졌다. 이를 위해 2003년부터 건물의 평가체계 개편에 대하여 논의를 시작하여 2004년 주택에 한하여 토지와 건물을 일괄로 평가하는 방식으로 평가체계를 개편하였으며, 그 결과 2005년 국회에서 기존 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 개정하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(現 부동산공시법)이 마련되었고, 현재에 이르고 있다.

이후 2016년 부동산공시법 개정으로 법률의 목적에 기존 '적정가격 공시', '부동산의 적정한 가격형성 도모'와 함께 '각종 조세·부담금 등의 형평성 도모'가 추가되었다. 또한 부동산 가격공시 대상에 비주거용 건축물이 추가되었으나, 비주거용 건축물의 가격공시를 할 수 있다는 임의규정으로 도입되어 2023년 현재까지 실질적으로 가격공시는 시행되지 않고 있다.[37]

2020년에는 부동산 공시가격의 시세반영률 제고와 형평성 개선을 목적으로, 국토교통부 장관이 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 시세반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 의무화하였다. 또한 표준 부동산과 공동주택의 가격을 평가(산정)하는데 있어서 인근 지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, 변동예측 가능성을 종합적으로 고려하도록 하였다.

---

34) 국토교통부, 「2022년 부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 2022.8.
35) 기준시가(국세청), 시가표준액(행정안전부) 등이 존재하였다.
36) 채미옥 외, "단독주택 공시가격 산정방법 개선방안 연구", 「부동산분석」 2(2), 2016.
37) 이와 관련한 자세한 설명은 'Ⅳ.3.가. 주거 유형별 차별적인 공시가격 평가체계'를 참조하기 바란다.

[표 12] 부동산 공시가격 제도의 주요 개정 연혁

구분	일시	주요 내용
토지	1981.7.	국무총리실, 감정평가제도 일원화를 성장발전저해제도 개선과제로 선정
	1981.12.	총무처, 개선방안을 마련하여 경제기획원에 조정의뢰 - 1안: 당시 「국토이용관리법」에 지가에 대한 공적평가 제도를 통합 - 2안: 지가에 대한 공적평가 제도의 단일화를 위한 새 법을 제정
	1983.1.	감사원, 상기 안에 대한 개선방안을 국무총리실에 제출 - 지가고시제 확립 및 지가평가위원회 설치
	1983.5.	경제기획원, 토지관련 제도개선 연구작업반 운영
	1986.12.	부동산대책위원회, 지가체계일원화 방안 확정 - 건설부(現 국토교통부)를 주무부처로 공시지가 제도 도입
	1989.4.	「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 공포
주택	2004.9.	국민경제자문회의, 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정
	2004.10.	공동주택 및 단독주택의 평가방안 결정 - 공동주택: 전수조사 - 단독주택: 표준주택에 대한 조사 후 비준표 활용을 통한 대량 산정
	2005.1.	「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 개정·공포
토지 및 주택 등	2016.1.	- 법률의 목적에 '각종 조세·부담금 등의 형평성 도모' 추가 - 가격공시 대상에 비주거용 건축물 추가
	2020.4.	- 국토교통부 장관이 공시가격의 시세반영률 목표 및 달성계획을 수립하도록 의무화 - 표준 부동산(표준지 및 표준주택)과 공동주택의 공시가격을 조사·평가(산정)시 인근지역 및 다른지역과의 형평성·특수성, 변동 예측 가능성 등을 고려하도록 법제화

주: 법률의 개정일자는 공포일자를 기준
자료: 국회예산정책처 작성

나. 부동산 유형별 과세가격의 공시방식

2022년 기준 우리나라의 공시대상이 되는 부동산은 토지 3,502만필지, 주택 1,865만호(단독주택 등 411만호, 공동주택 1,454만호)로 현실적으로 모든 토지 및 주택에 대하여 조사·평가(산정) 등[38]을 개별적으로 시행하는 것이 불가능한 실정이다. 따

38) 부동산공시법에서는 감정평가법인 등이 표준지에 대하여 공시지가를 산출하는 행위를 '조사·평가', 한국부동산원 등이 표준주택 또는 공동주택의 공시가격을 산출하는 행위를 '조사·산정', 지방자치단체 공무원 등이 개별 부동산의 공시가격을 산출하는 행위를 '결정'으로 표현한다. 이하 '조사·평가(산정) 등'은 모든 부동산 유형에 대하여 공시가격을 산출하는 행위를 의미한다.

라서 정부는 토지 및 (공동주택을 제외한) 단독주택 등에 대하여 표준-개별 대량평가(산정)방식을 적용하여 공시가격을 산출하고 있다. 표준-개별 대량평가(산정)방식은 토지 및 주택 중 대표성이 인정되는 일부 토지와 주택을 표준 부동산으로 선정하여 그 가격을 조사·평가(산정) 등을 거쳐 공시한 후, 표준 부동산의 공시가격을 바탕으로 기초지방자치단체에서 해당 지역의 토지와 주택에 대한 개별 부동산의 공시가격을 결정하여 공시하는 방식이다. 한편, 공동주택에 대해서는 국토교통부에서 한국부동산원 등을 통해 전수조사하여 직접 가격을 공시하고 있다.

[표 13] 부동산 공시대상: 2022년 기준

구분		공시대상 규모	작성주체	가격공시 방식
토지 (3,502만필지)		표준지: 54만필지	국토교통부 (감정평가기관)	표준 - 개별 대량평가방식
		개별토지: 3,448만필지	지방자치단체	
주택	단독·다가구주택 등 (411만호)	표준주택: 24만호	국토교통부 (한국부동산원)	표준 - 개별 대량산정방식
		개별주택: 387만호	지방자치단체	
	공동주택 (1,454만호)	공동주택: 1,454만호	국토교통부 (한국부동산원)	전수조사방식

자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

주택공시가격 및 공시지가 조사에 투입되는 예산은 2023년 기준 주택 599.7억원, 토지 874.9억원 등 총 1,474.5억원으로 편성되었다. 최근 5년간 예산 추이를 살펴보면, 2019년 1,481.3억원에서 2020년 1,583.1억원으로 증가한 후 2021년 1,359.7억원으로 감소하였는데, 이는 기존에 공시가격 조사 사업에 포함되었던 임대동향조사 수수료 등이 별도 사업으로 편성되었기 때문이다. 2021년 이후에는 부동산 조사 물량 증가 및 수수료 단가 인상 등을 반영하여 예산이 증가하는 추세이다.

[표 14] 최근 5년간 부동산 공시가격 조사·평가(산정) 예산 현황: 2019~2023년

(단위: 억원)

	2019	2020	2021	2022	2023
주택	574.7	633.5	557.0	568.9	599.7
토지	906.6	949.6	802.7	858.9	874.9
합계	1,481.3	1,583.1	1,359.7	1,427.7	1,474.5

자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

이하에서는 토지와 단독주택 등 주택의 가격공시 방식인 표준-개별 대량평가(산정)방식의 공시과정과 공동주택의 가격공시 방식인 전수조사방식의 공시과정을 살펴보고자 한다.

(1) 표준-개별 대량평가(산정)방식

2022년 기준 토지 3,459만필지와 공동주택을 제외한 단독주택 등 주택 414만호에 대하여 정부는 대표성이 인정되는 일부 토지를 표준 부동산(표준지, 표준주택)으로 선정하여 그 가격을 조사·평가(산정)하여 공시한 후, 이를 바탕으로 각 개별 부동산이 위치한 지방자치단체에서 개별 부동산과 비교 표준 부동산을 비교하여 개별 부동산의 가격을 결정하여 공시한다.

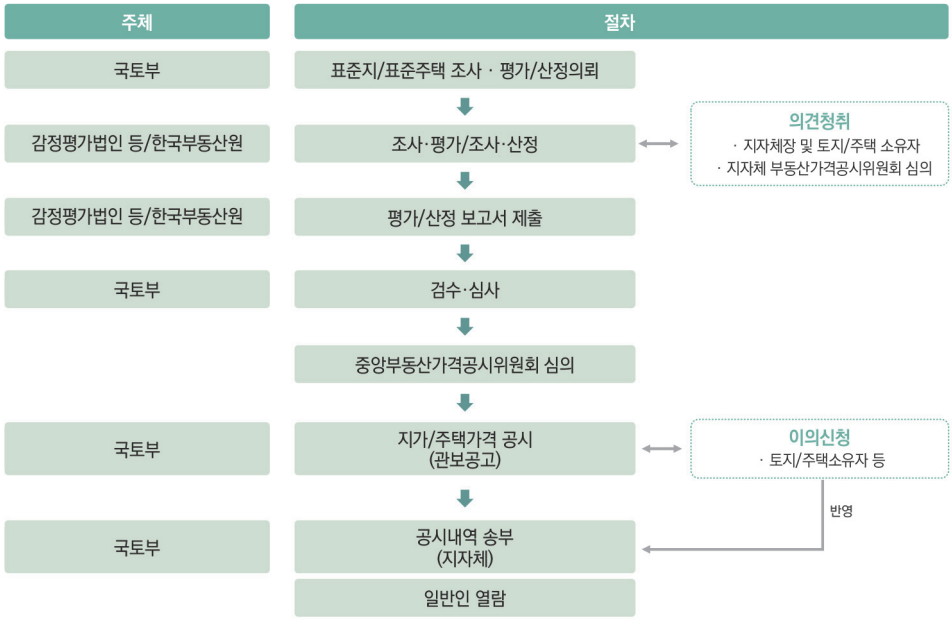
(가) 표준 부동산 공시

표준 부동산은 현행 표준-개별 대량평가(산정)방식에서 토지나 단독주택 등 주택 중 지역별·용도별로 대표성이 있는 부동산으로, 주변에 요건이 유사한 개별 부동산의 평가에 기준이 되는 부동산을 의미한다. 국토교통부는 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 분포한 토지와 단독주택 중 대표성, 중용성, 안정성, 확정성 등을 기준으로 표준 부동산을 선정한다. 여기서 대표성은 대상이 되는 부동산이 위치한 지역의 지가를 대표하는 수준을, 중용성은 토지의 이용상황·형상·면적이 표준적인 수준을 의미한다. 또한, 안정성은 용도가 일반적이며 이용상태가 일시적이지 않고 지속적인 수준을, 확정성은 다른 토지와의 구분이 명확한 수준을 의미한다.

표준 부동산 공시가격의 공시절차는 우선 국토교통부가 한국부동산원 등 평가(산정)기관에 조사·평가(산정)를 의뢰하는 데에서 시작한다. 의뢰를 받은 기관은 표

준 부동산의 거래가격, 임대가치 등을 통해 가격을 조사·평가(산정)하여 부동산 보유자 및 관할 지방자치단체의 의견 청취와 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부에 제출한다. 제출된 가격은 다시 국토교통부 내 심사와 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시가격으로서 공시된다. 이후 이 결과에 대해 부동산 보유자 등이 공시일로부터 30일 이내에 이의신청할 수 있으며, 이의신청 후 조정된 결과까지 포함하여 각 지방자치단체에 통보되어 개별 부동산 공시가격 산정에 사용된다. 이러함 표준 부동산 공시가격의 절차를 도식화하면 다음과 같다.

[그림 7] 표준 부동산 가격공시 절차



주: 검수·심사는 평가/산정보고서 제출전 선정심사, 의견청취전 사전검수, 최종검수, 평가/산정보고서 제출 등에 시행
자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(나) 개별 부동산 공시

개별 부동산의 공시지가는 먼저 가격형성에 영향을 주는 토지특성과 건물특성 등을 조사하고, 비교 표준 부동산을 선정한 후, 비교 표준 부동산과 조사대상인 개별 부동산의 특성을 비교하여 개별 부동산의 공시가격을 산정한다.

개별 부동산의 토지특성조사는 지목, 면적, 용도, 고저, 형상 등 22개 항목(단독

주택 등의 경우 13개 항목)으로 이루어지며, 단독주택 등의 건물특성조사는 구조, 경과연수, 부대시설 등 11개 항목으로 이루어진다.

[표 15] 개별 부동산의 특성 항목

	토지(22개)	주택	
		토지특성(13개)	건물특성(11개)
항목	①지목, ②면적, ③용도지역, ④용도지구, ⑤기타제한(구역등), ⑥도시계획시설, ⑦농지구분, ⑧비옥도, ⑨경지정리, ⑩경작여건, ⑪임야, ⑫토지이용상황, ⑬고저, ⑭형상, ⑮방위, ⑯도로접면, ⑰간선도로와의 거리, ⑱철도 등 거리, ⑲폐기물 처리시설 등 거리, ⑳변전소와의 거리, ㉑공공용지, ㉒묘지소재 불리여건(제주만 해당) 등	①지목, ②용도지역, ③용도지구, ④기타제한, ⑤도시계획시설, ⑥토지용도구분, ⑦고저, ⑧형상, ⑨방위, ⑩도로접면, ⑪철도 등 거리, ⑫폐기물 처리시설 등 거리, ⑬변전소와의 거리	①건물구조, ②지붕구조, ③경과연수, ④특수부대설비, ⑤옥탑, ⑥지하, ⑦부속건물, ⑧부속용도, ⑨필로티, ⑩다락, ⑪건축연도

자료: 국토교통부, 「개별공시지가 조사·산정지침」 및 「개별주택가격 조사·산정지침」 등, 2022.9.

비교 표준 부동산은 조사대상인 개별 부동산과 동일 용도지역 안에 있는 유사한 가격을 지닌 표준 부동산을 선정하는 것을 원칙으로 한다. 이러한 표준 부동산이 복수인 경우에는 도로접면 등 세부적인 항목이 유사한 부동산을 선정하며, 반대로 동일 용도지역 안에 유사한 가격을 지닌 표준 부동산이 없을 경우, 주 용도가 다르더라도 유사 가격을 지닌 표준 부동산을 선정한다.

개별 부동산의 공시가격은 조사대상인 개별 부동산과 비교 표준 부동산의 특성을 토지(주택)가격비준표를 이용하여 비교한다. 토지(주택)가격비준표는 표준 부동산의 공시가격 조사·평가(산정) 결과를 바탕으로 토지특성과 건물특성 항목의 가격 형성요인을 비교하여 서로의 특성에 따라 가격배율을 산출할 수 있는 표로, 매년 표준 부동산의 가격공시 이후에 작성된다.

산정된 개별 부동산의 공시가격은 감정평가사 또는 한국부동산원 실무자 등의 검증 과정과 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의를 통과하여 기초지방자치단체장이 공시한다. 이후 공시일로부터 30일간 공시가격에 대해 기초지방자치단체

장에게 이의신청을 할 수 있으며, 기초지방자치단체의 부동산가격공시위원회에서 조정여부를 결정한다.

[그림 8] 개별 부동산 가격공시 절차

주: 검증에 대한 자세한 내용은 'Ⅳ2.가. 부동산 유형별 공시가격의 상이한 검증체계' 참조
자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 전수조사방식

2022년 기준 공동주택 1,454만호에 대하여 정부는 전수조사를 통해 가격을 산정하는 방식을 채택하고 있다. 공동주택은 건축물의 벽·복도·계단 등의 설비를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 아파트, 연립주택, 다세대주택을 의미한다.

[표 16] 가격공시 대상인 공동주택의 종류

구분	내용
아파트	주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
연립주택	주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택 중 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과
다세대주택	주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택 중 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 이하

주: 공동주택의 종류는 「주택법」 제2조제3호에 근거
자료: 국회예산정책처 작성

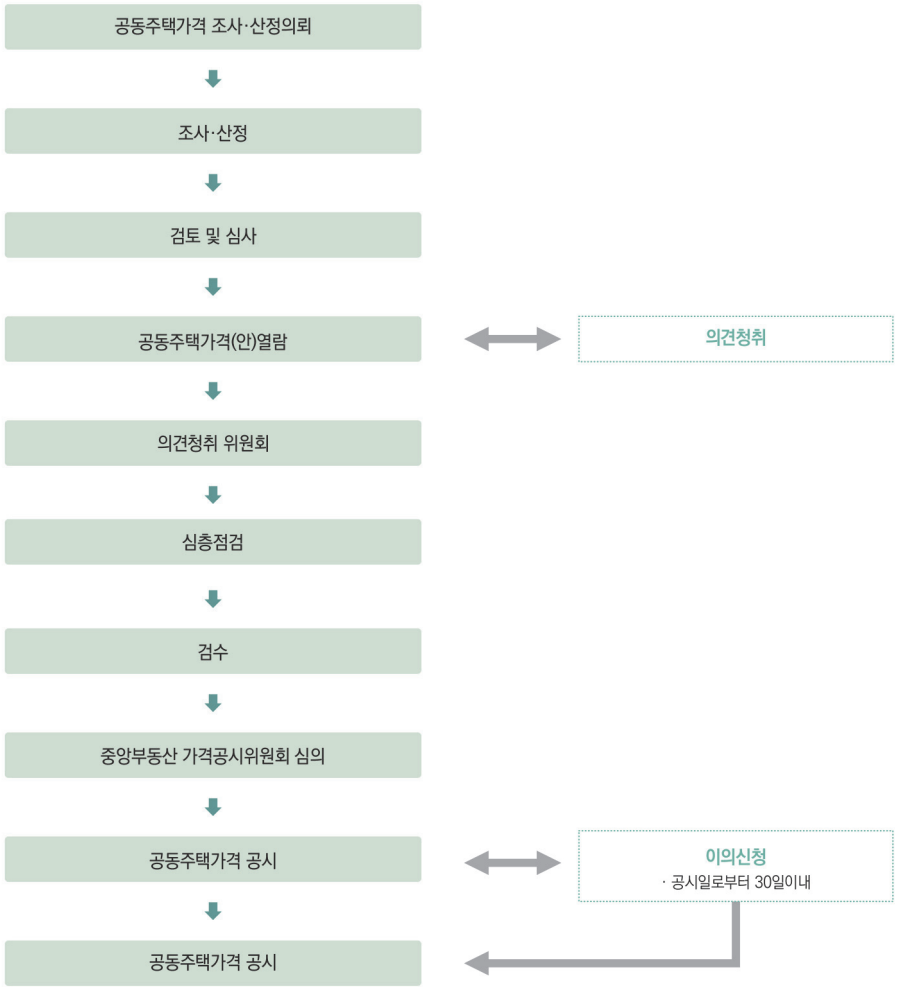
한국부동산원 등은 국토교통부의 의뢰를 받은 후, 각 지사별로 수립한 업무추진계획 하에 조사자의 산정과정을 지휘·감독한다. 각 조사자는 담당 지역별로 공동주택의 층, 면적, 구조, 용도, 연한, 설비상태 등의 특성, 최근 실거래가, 평가선례, 분양사례, 세평가격을 바탕으로 한 인근지역 등의 가격수준 등을 조사하여 이를 바탕으로 공시가격을 산정한다.

조사자에 의해 산정·검토된 공시가격은, 한국부동산원의 각 지사 및 시도관할 지사와 전국 공동주택가격검토위원회에서 지역 간 공시가격의 가격수준, 조사자 간 가격균형 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항에 대한 상호 비교·검토하는 검증 절차를 거친다. 국토교통부에서는 이와 함께 외부점검단을 통해 공동주택의 시가수준과 시가수준 변동률을 심사하는 공동주택 가격 시가수준 심사를 실시한다.

검토와 시가수준 심사 이후, 공동주택의 공시가격은 기초지방자치단체와 광역지방자치단체, 전국 단위의 공동주택 가격 의견청취 위원회를 통해 지방자치단체 및 세무서 공무원, 학계 및 전문자격자 등 전문가의 의견청취 과정을 갖는다. 이 과정에서 공동주택가격 수준과 기초통계에 관한 사항, 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항에 대한 사전심의와 외부인사의 자문을 통해 공동주택 가격의 적정성과 신뢰성을 제고한다.

이렇게 산정된 공시가격은 중앙 부동산 가격공시위원회에서 심의를 통과하여 국토교통부 장관이 결정·공시한다. 이후 주택소유자 등이 공시가격에 이의가 있을 때, 공시일로부터 30일 이내에 국토교통부 장관에게 이의신청을 할 수 있으며, 중앙부동산가격공시위원회에서 조정 여부를 결정한다.

[그림 9] 공동주택 가격공시 절차



자료: 국토교통부 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

다. 최근 제도 변화: 부동산 공시가격 현실화 계획을 중심으로

(1) 2020년 공시가격 현실화 계획[39)]

부동산공시법에서는 공시가격의 기준이 되는 적정가격으로 통상적인 시장에서 부동산이 정상적으로 거래될 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격 수준에서 결정되어야 한다. 그러나 적정가격은 실제로 관찰되지 않는 개념으로, 정부

39) 국토교통부, "부동산 공시가격 현실화 계획", 2020.11.3.

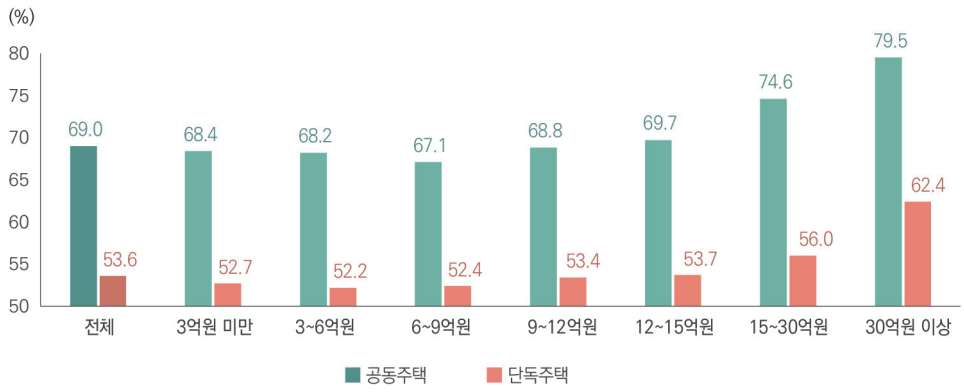
는 현재 부동산의 실거래가, 감정평가의 선례, 주택매매 동향, 민간시세, 매물정보를 종합적으로 분석한 '시세'라는 개념을 도입하여 적정가격이라는 추상적인 개념으로 판단[40]하고 있다.

부동산 공시가격은 도입 당시부터 공시가격을 시세보다 낮은 수준으로 평가·산정하여 발표하였다. 도입 당시부터 부동산의 공시가격이 시세보다 낮았던 이유는 우선 도입 이전의 토지에 대한 공적평가 가격이었던 기준지가 등의 낮은 가격 수준 때문이다.(감정평가연구원, 2004)[41] 공시지가 도입시 시세를 일시에 반영하면, 기존 기준지가 등과의 괴리로 인하여 사회경제적 파장이 큰 관계로 도입 당시부터 시세보다 낮은 수준으로 공시할 수 밖에 없었다는 것이다. 또 다른 이유로는 조세저항을 우려하여 지방자치단체가 공시지가를 시세에 맞춰 반영하는 상황을 기피하였다는 문제도 있다.

부동산 공시가격 현실화 계획이 발표된 2020년 이전까지도 이러한 공시가격이 시세보다 낮은 수준으로 평가·산정되는 문제는 해결되지 않았다. 국토연구원(2020)[42]에 따르면, 2019년 기준 공시가격은 시세 대비 50~70% 수준을 보여 시세 대비 공시가격의 비율인 공시가격 현실화율을 제고할 필요성이 증가하였다. 또한, 공동주택과 단독주택 공시가격의 현실화율이 각각 69.0%, 53.6%로 주택 유형별로도 공시가격 현실화율 간 불균형 현상이 나타났고, 동일한 유형 주택에 대해서도 시세구간에 따라 공시가격 현실화율이 역전되는 현상이 나타났다. 국토연구원(2020)은 이에 대해 부동산 유형별·시세구간별 공시가격 현실화율의 균형성을 제고할 필요성을 제안하였다.

40) 국토교통부, "2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안," 2019.12.
41) 감정평가연구원, 「공시가격 현실화 방안에 관한 연구」, 건설교통부 연구용역보고서, 2004.1.
42) 국토연구원, 「부동산 공시가격 현실화 로드맵 수립방안 연구」, 국토교통부 연구용역보고서, 2020.11.

[그림 10] 주택 유형별 · 시세구간별 현실화율: 2020년 기준



자료: 국토교통부, “부동산 공시가격 현실화 계획”, 2020.11.3.을 바탕으로 국회예산정책처 작성

2020년 부동산공시법의 개정을 통해 부동산의 유형 · 지역 등에 따른 균형성 확보를 위해 국토교통부장관은 시세반영률 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 하여 부동산 공시가격 현실화 계획의 법적 근거[43]가 마련되었다. 이에 따라 2020년 11월 정부는 공시가격 현실화율을 상향하고, 부동산 유형별로 균형성을 제고하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 수립 · 발표하였다. 부동산 공시가격 현실화 계획에 따르면, 정부는 토지 및 주택의 부동산 공시가격 현실화율을 시세와의 관계 및 표준 오차 분포 범위 등을 고려하여 최대 2035년까지 90% 수준으로 상향하는 계획을 발표하였다. 먼저, 공동주택의 경우 연간 3%p[9억원 미만은 최초 3년('21~'23년) 연간 1%p 미만]씩 현실화율을 제고하여 2030년까지 공시가격 목표 현실화율에 도달하고자 하였다. 단독주택의 경우 9억원 미만 구간은 연간 3%p[최초 3년('21~'23년) 연간 1%p 미만], 9~15억원 구간은 연간 3.6%p, 15억원 이상 구간은 연간 4.5%p씩 현실화율을 제고하여 2035년까지 공시가격 목표 현실화율에 도달하고자 하였다. 마지막으로 토지는 2028년 공시가격 목표 현실화율 도달을 위해 연간 3%p씩 현실화율을 제고하는 것으로 계획하였다.

43) 부동산공시법 제26조의2 등(개정일자: 2020.4.7.)

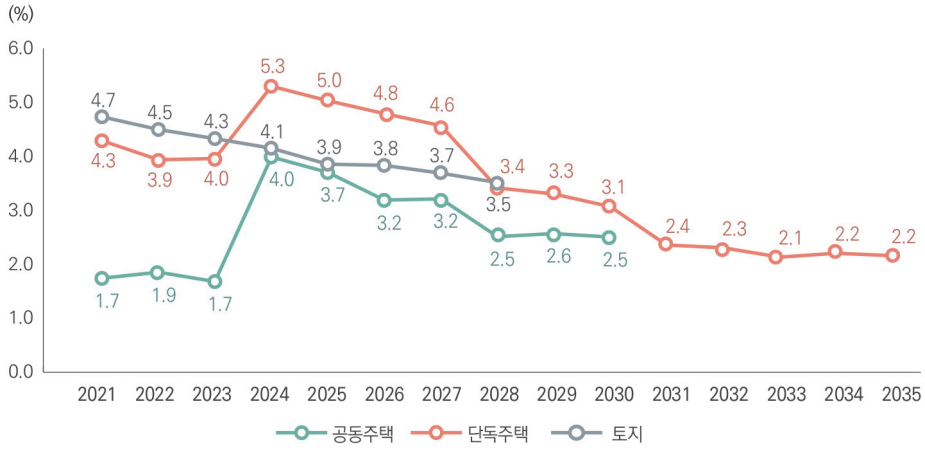
[표 17] 유형별 연간 현실화율 제고분 및 목표 현실화율[1] 도달시기

구 분	9억원 미만	9~15억원	15억원 이상
공동주택	3%p → 2030년	3%p → 2027년	3%p → 2025년
단독주택	3%p → 2035년	3.6%p → 2030년	4.5%p → 2027년
토지	3%p → 2028년		

주: 1) 공시가격 현실화율 제고 계획은 2021년 가격 결정·공시부터 적용되며, 목표 현실화율은 90% 수준
자료: 국토교통부, "부동산 공시가격 현실화 계획", 2020.11.3.

정부의 공시가격 현실화 계획을 바탕으로 향후 국회예산정책처가 공시가격 상승률을 추정한 결과, 시세변동 없이도 공시가격은 연간 공동주택 1.7~4.0%, 단독주택 2.1~5.3%, 토지 3.5~4.7%가량 상승할 것으로 산출되었다.

[그림 11] 공시가격 현실화 계획에 따른 공시가격 상승률 추정: 2021~2035년



주: 국토교통부의 공시가격 현실화 계획의 부동산 유형별·연도별 공시가격 현실화율을 바탕으로 시세 변동이 없다는 가정하에 공시가격 상승률 계산
자료: 국회예산정책처 분석

(2) 2022년 공시가격 현실화 수정 계획

2020년 수립된 부동산 공시가격 현실화 계획이 시행된 이후 현실화율 제고정책과 주택 시세 상승으로 전국 주택 평균 공시가격은 2021년 전년 대비 16.3%, 2022년은 전년 대비 14.7%까지 상승하였다. 공시가격이 예상보다 빠르게 상승함에 따라

공시가격을 바탕으로 과세표준을 산정한 후 누진세율을 적용하는 부동산 보유세의 세부담은 더욱 빠르게 증가[44]하였다. 이에 2022년 11월 정부는 보유세 세부담 완화를 위해 공시가격 현실화 계획에 대한 일부 수정사항을 발표하였다.[45]

공시가격 현실화 계획에 대한 수정계획 발표에 앞서 정부는 연구용역 및 공청회를 진행하였으며, 연구용역 및 공청회에서는 목표 현실화율 및 목표 달성기간 조정을 주요 내용으로 하는 4가지 대안이 수정안으로 제안되었다. 4가지 대안 모두 목표 현실화율을 하향 조정할 것을 제안하였는데, 목표 달성기간의 경우 제1안은 기존 계획의 유형별 · 가격구간별 달성기간을 유지하고, 제2안은 가격구간별 구분은 폐지하며 목표 달성기간을 유형에 따라 2035~2040년으로 연장하자는 것이다. 제3안과 제4안은 유형별 · 가격구간별 구분을 폐지하고 목표 달성기간을 2040년으로 통일하는 내용이다. 다만, 제4안의 경우 先 균형성 제고, 後 목표 현실화율 달성을 목표로 2027년까지 전 유형의 공시가격 현실화율을 중간목표(70%)까지 달성한 후 현실화율을 균일하게 제고하고자 하였다.

[표 18] 공시가격 현실화 계획 수정안

	목표 현실화율		목표 달성기간					
	기존	수정	기존			수정[2]		
			공동주택	단독주택	토지	공동주택	단독주택	토지
제1안	90%	하향 조정	시세 구간별 '30년/ '27년/ '25년[1]	시세 구간별 '35년/ '30년/ '27년[1]	'28년	현행유지		
제2안						'35년	'40년	'35년
제3안						'40년		
제4안						'40년 (균형성 제고를 위한 중간목표[3] 설정)		

주: 1) 기존 공시가격 현실화 계획은 공동주택 및 단독주택의 경우 시세구간별(9억 미만/9~15억/15억 이상) 목표 달성기간이 상이
2) 수정안 제2안~제4안의 경우 시세구간별로 구분한 현실화율 목표 달성기간 폐지
3) 2027년까지 목표 현실화율 70%를 설정하여 균형성을 제고한 후 부동산 유형별로 균일한 현실화율 상향

자료: 국토교통부 보도자료, "공시가격 현실화 수정 계획(안)", 2022.11.22.을 바탕으로 국회예산정책처 작성

44) 부동산 보유세는 2021년 21.1조원(종합부동산세 6.1조원, 재산세 15.0조원)을 기록하였는데, 2020년 17.4조원 대비 21.5% 증가하였다.

45) 국토교통부 보도자료, "'23년 부동산 보유세, '20년 수준으로 되돌린다", 2022.11.23.

4가지 대안을 바탕으로 정부는 2023년 공시가격 산정 시 공시가격 현실화율을 2020년 수준으로 하향 조정하였다. 다만, 2024년 이후 장기적으로 적용할 현실화 수정 계획의 확정은 경제의 높은 불확실성 및 시세 조사 방법 개선 등을 고려하여 유예하였다.[46] 이에 따라 2023년 부동산 유형별 평균 현실화율은 기존 현실화율 대비 3.7~9.3%p 감소하여 공동주택 69.0%, 단독주택 53.5%, 토지 65.4% 수준으로 조정되었다.[47]

[표 19] 수정 계획에 따른 공시가격 현실화율

(단위: %, %p)

	2020	2021	2022	2023		
				기존(A)	수정(B)	변동(B-A)
공동주택	69.0	70.2	71.5	72.7	69.0	△3.7
단독주택	53.6	55.9	58.1	60.4	53.5[1)]	△6.9
토지	65.5	68.6	71.6	74.7	65.4[1)]	△9.3

주: 1. 2024년 이후 공시가격 현실화율 계획은 2023년 하반기 마련 예정
1) 단독주택 및 토지 공시가격 현실화율은 신규 대상 추가에 따라 당초 수정 계획보다 1%p 하락
자료: 국토교통부 보도자료(2022.11.23.; 2022.12.13.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

46) 2024년 이후 장기적으로 적용할 공시가격 현실화 수정 계획은 2023년 하반기에 마련할 예정이다(국토교통부 보도자료, 2022.11.23.).

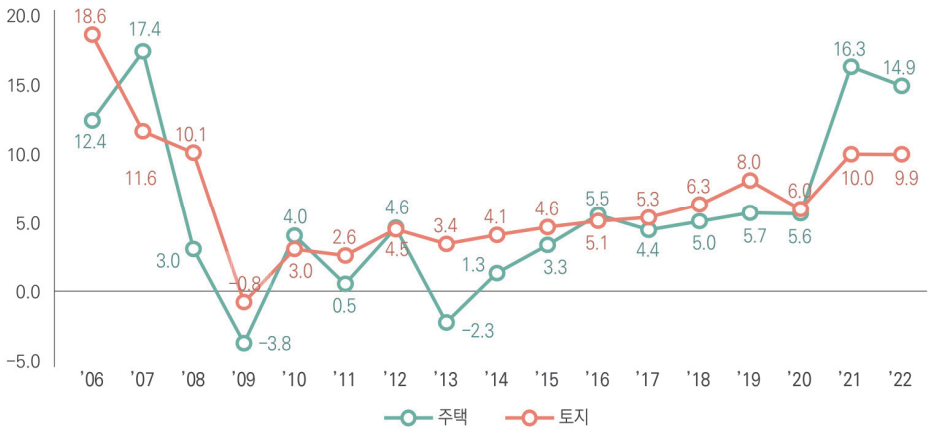
47) 표준주택·표준지 공시가격 현실화율은 신규 대상 추가에 따라 당초 수정 계획(국토교통부 보도자료, 2022.11.23.)보다 1%p 하락하였다(국토교통부 보도자료, 2022.12.13.).

3. 최근 부동산 보유세수 및 부동산 과세가격 추이

부동산 과세가격인 공시가격 추이를 살펴보면, 2020년 이후 공시가격의 상승률이 2010년대에 비해 전반적으로 높아졌으며, 특히 2021년의 경우 주택은 전년대비 16.3%, 토지는 전년대비 10.0% 상승하여 두 자릿수 상승률이 나타났다. 이는 부동산 시세 상승 및 정부의 공시가격 현실화 제고 정책 등에 기인한다. 정부의 부동산 공시가격 현실화 계획은 공시가격 현실화율을 90%까지 상향하는 것을 목표로 2021년 부동산 가격 결정·공시부터 적용되었다.

[그림 12] 부동산 유형별 공시가격 변동률: 전국평균, 2006~2022년

(단위: %)



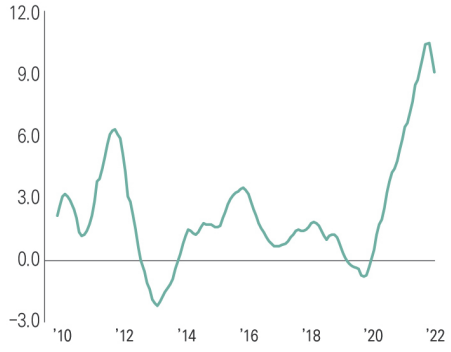
주: 1. 주택의 공시가격 상승률은 지역별 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 변동률의 가중평균값(가중치: 호수)
2. 토지의 공시지가 변동률은 전체 공시대상 토지의 합산된 공시지가 변동률을 의미
자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

2020년 이후 이러한 부동산 공시가격의 가파른 상승은 크게 두 가지 요인으로 해석된다. 첫 번째는 공시가격 산정에 바탕이 되는 실거래가의 상승이다. 부동산 실거래가는 2010년대 중반 이후 점진적인 유동성 확대와 함께 안정적인 상승세를 보였으며, 2020년 이후로는 주택을 중심으로 크게 상승한 모습을 나타내고 있다. 이런 실거래가의 상승세는 최근 부동산 공시가격 상승에 직·간접적인 영향을 미친 것으로 추정된다. 둘째는 정부의 공시가격 현실화 제고 정책 등 제도적 요인도 부동산 공시가격의 높은 상승세를 유발한 것으로 보인다.

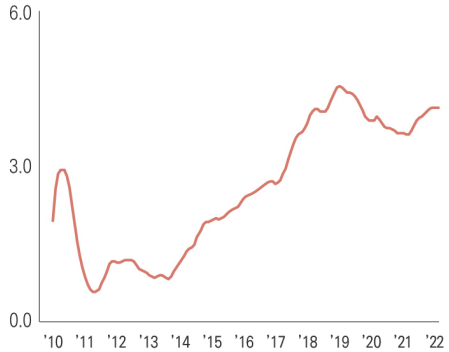
[그림 13] 부동산 실거래가 추이: 전국평균

(단위: %)

<주택매매가격지수 증감률(전년동월 대비)>



<지가지수 증감률(전년동월 대비)>

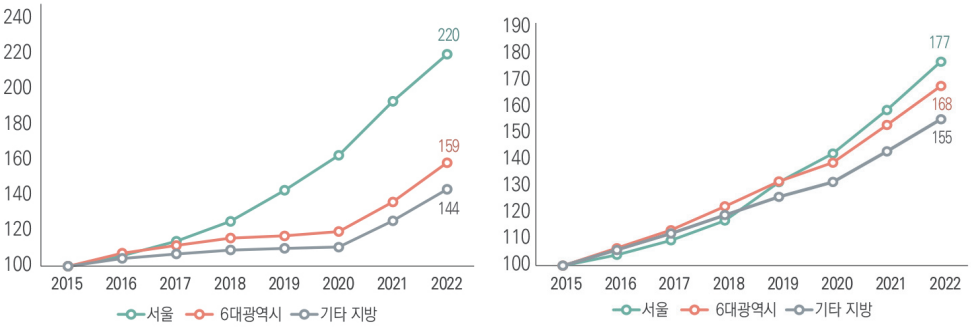


자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사 및 전국지가변동률조사, 각 월

한편, 2015년 이후 공시가격 상승률은 지역별로 상승률이 분화되는 특징을 보이고 있다. 주택과 토지로 나누어 공시가격 상승률을 살펴보면, 주택의 경우 2015년부터 2022년까지 서울 및 광역시 외 지역의 공시가격이 44% 상승하는 동안 서울의 공시가격은 120% 상승하였다. 같은 기간 부산, 대구 등 6대 광역시의 주택 공시가격은 59% 상승하였다.

토지의 경우에도 2015년을 기준으로 6대 광역시와 기타 지역의 2022년 공시지가가 각각 68%, 55% 상승하였는데, 서울은 이보다 높은 77%의 상승세를 나타냈다.

[그림 14] 지역별·부동산유형별 공시가격 상승추이



주: 2015년을 100으로 두고 지역별로 부동산 유형별·연도별 공시가격 상승률 적용하여 추정
자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 분석

다만, 2023년 이후 공시가격은 2022년 금리 인상 등으로 인한 부동산 실거래가 상승세 둔화와 공시가격 현실화 계획 수정에 따른 현실화율 하향 조정 등으로 하락세로 전환되었다. 2023년 표준지 공시지가와 표준주택 공시가격은 각각 전국평균 기준 전년 대비 5.9%, 6.0% 하락하였다. 또한, 공동주택 공시가격은 전국평균 기준 전년대비 18.6% 하락하여, 2005년 제도 도입 이래 최대 하락폭을 보였다.[48] 향후 발표될 개별 부동산의 공시가격 또한 표준 부동산의 공시가격을 바탕으로 결정됨을 감안하면, 표준 부동산 공시가격의 하락세 전환의 영향을 받을 것으로 보인다.[49]

[표 20] 부동산 공시가격 변동률 : 2019~2023년

(단위: %)

전국평균			2019	2020	2021	2022	2023
토지	표준지		9.42	6.33	10.37	10.17	△5.92
	개별토지[1)]		8.03	5.95	9.95	9.93	-
주택	단독주택	표준	9.13	4.47	6.80	7.34	△5.95
		개별[1)]	6.97	4.33	6.11	6.56	-
	공동주택		5.23	5.98	19.05	17.20	△18.61

주: 1) 개별주택 및 개별토지의 경우 지방자치단체별로 3월 중순 공시가격(안) 발표, 4월 말 결정·공시 예정

자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

2023년의 공시가격 하락은 금리 인상 등으로 인한 부동산 시장 경기 둔화의 영향 외에도, 공시가격 현실화율을 2020년 현실화율 수준으로 하향 조정한 것에 기인한다. 2023년 부동산 유형별 평균 공시가격 현실화율은 전년 대비 3.7~9.3%p 감소하여 공동주택 69.0%, 단독주택 53.5%, 토지 65.4% 수준으로 조정되었다.[50)51)]

48) 공동주택 공시가격은 2005년 공시가격 도입 이래 2009년(△4.6%), 2013년(△4.1%)을 제외하고는 전국평균 기준 전년 대비 상승하였다.

49) 공동주택 공시가격은 공시가격(안)을 바탕으로 해당 공동주택 소유자 및 법률상 이해관계인의 의견을 청취한 뒤 4월 28일 결정·공시 예정이다.

50) 표준주택·표준지 공시가격 현실화율은 신규 대상 추가에 따라 당초 수정 계획(국토교통부 보도자료, 2022.11.23.)보다 0.1%p 하락하였다(국토교통부 보도자료, 2022.12.13.).

51) 2024년 이후 장기적으로 적용할 공시가격 현실화 수정 계획은 2023년 하반기에 마련할 예정이다(국토교통부 보도자료, 2022.11.23.).

[표 21] 수정 계획에 따른 공시가격 현실화율

(단위: %, %p)

	2020	2021	2022	2023		
				기존(A)	수정(B)	변동(B-A)
공동주택	69.0	70.2	71.5	72.7	69.0	△3.7
단독주택	53.6	55.9	58.1	60.4	53.5[1)]	△6.9
토지	65.5	68.6	71.6	74.7	65.4[1)]	△9.3

주: 1. 2024년 이후 공시가격 현실화율 계획은 2023년 하반기 마련 예정

1) 단독주택 및 토지 공시가격 현실화율은 신규 대상 추가에 따라 당초 수정 계획보다 0.1%p 하락

자료: 국토교통부 보도자료(2022.11.23.; 2022.12.13.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

부동산 공시가격을 총액 규모면에서 살펴보면, 2010년 이후 주택과 토지 모두 꾸준히 증가하는 추세이다. 이런 증가 추세에는 두 가지 요인이 영향을 미친 것으로 보이는데, 먼저 평가대상이 되는 주택 및 토지의 수 증가이다. 공시대상 주택은 2010년 1,415만호에서 2022년 1,864만호로 연평균 2.3% 증가했으며, 공시대상 토지는 2010년 3,054만필지에서 2022년 3,502만필지로 연평균 1.1% 증가하였다. 또한, 단위당 부동산의 공시가격 또한 상승 추세를 보였다. 2005년 이후 부동산 공시가격은 전국평균 기준 주택 △3.8~17.7%, 토지 △0.8~11.3%의 증감률이 나타내고 있는데, 1단위당 평균 공시가격 변화를 살펴보면, 주택은 2010년 1호당 1.3억원에서 2022년 2.7억원으로 연평균 6.3%, 토지는 1필지당 1.1억원에서 2.0억원으로 연평균 5.1% 상승하였다.

[표 22] 부동산 공시가격 총액 추이

〈주택〉

	2010	2015	2020	2021	2022
공시가격 총액(조원)	1,834.9	2,272.9	3,491.9	4,201.1	5,006.0
주택 수(만호)	1,414.6	1,579.7	1,799.6	1,834.5	1,864.3
1호당 평균 공시가격(억원)	1.3	1.4	1.9	2.3	2.7

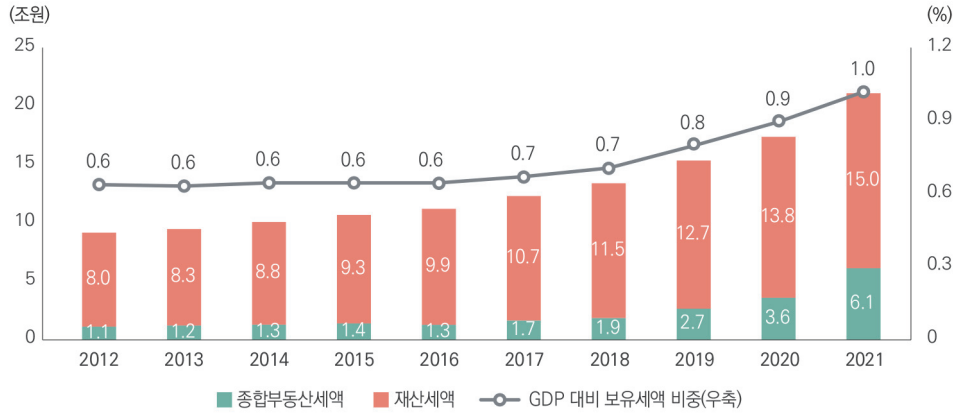
〈토지〉

	2010	2015	2020	2021	2022
공시지가 총액(조원)	3,431.7	4,275.1	5,859.3	6,490.0	7,155.2
필지 수(만필지)	3,053.8	3,198.7	3,398.5	3,458.9	3,501.7
1필지당 평균 공시가격(억원)	1.1	1.3	1.7	1.9	2.0

주: 주택 공시가격 총액은 표준 및 개별주택가격과 공동주택가격의 합산 기준
자료: 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서」, 각 연도

이러한 공시가격의 상승으로 종합부동산세액과 재산세액을 합산한 우리나라의 보유세액은 2021년 기준 21.1조원(종합부동산세 6.1조원, 재산세 15.0조원)으로 GDP 대비 1.0%의 비중을 차지하고 있다. 2019년 이후 보유세액의 GDP 대비 비중은 증가 추세를 보이고 있는데, 이는 부동산 시장상황에 따른 과세가격 상승 등과 함께 2019년부터 시행된 종합부동산세 세부담 강화 정책 등에 기인한다.

[그림 15] 최근 보유세액과 GDP 대비 비중 추이: 2012~2021년



자료: 국세청, 국세통계; 행정안전부, 지방세통계연감; 한국은행, 경제통계시스템을 바탕으로 국회 예산정책처 작성

[Box2] 주요국의 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중 추이

❑ 주요국의 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중은 최근 5년간(2017~2021년) 유지되거나 감소하였고, 변동폭은 △0.6~0.0%p 수준

○ G7 국가의 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중 평균은 2017년 2.2%에서 2021년 2.0%으로 최근 5년간(2017~2021년) 2.0~2.2% 수준에서 변동

- 독일의 경우 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중이 최근 5년간(2017~2021년) 0.4% 수준으로 유지
- 프랑스의 경우 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중이 2017년 2.7%에서 2021년 2.0%로 지속 감소 추세
- 캐나다 및 일본의 경우 2020년 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중이 전년 대비 증가하였다가 2021년 감소

[표] 주요국의 명목GDP 대비 부동산 보유세수 비중[1]: 2017~2021년

(단위: %, %p)

구분	2017 (A)	2018	2019	2020	2021 (B)	'17~'21년 변동분 (C=B-A)
대한민국	0.8	0.8	0.9	1.0	1.2	0.4
캐나다	3.1	3.1	3.1	3.3	3.0	△0.1
프랑스	2.7	2.5	2.4	2.4	2.0	△0.6
독일	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.0
이탈리아	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3	0.0
일본	1.9	1.9	1.9	2.0	1.9	0.0
영국	3.0	3.1	3.0	2.9	2.7	△0.3
미국	2.8	2.7	2.8	2.9	2.8	0.0
G7 평균	2.2	2.1	2.1	2.2	2.0	△0.1
OECD 평균	1.1	1.0	1.0	1.1	1.0	0.0

주: 1) 부동산 보유세수는 OECD 코드 4100(Recurrent taxes on immovable property)을 기준으로 하며, 우리나라의 경우 OECD 코드 4100에 종합부동산세, 재산세 외에 주민세 사업소분 등이 포함되어 있음

자료: OECD, Revenue Statistics 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

Ⅲ. 주요국 부동산 보유세제와 과세가격 현황

본 장에서는 미국, 캐나다, 영국, 독일, 일본, 대만 등 외국의 부동산 보유세제 및 부동산 과세가격 제도의 운영 현황을 살펴보고, 우리나라와 비교하여 정책적인 시사점을 도출하고자 한다.

1. 미국

가. 개요

미국의 부동산 보유세로는 지방세인 재산세(Property tax)가 운용되고 있다. 통상적으로 미국의 재산세는 주정부 산하 광역지방정부인 카운티(County)와 기초지방정부(Municipalities)에서 과세권을 가지고 있지만, 학교 · 소방 · 상하수도 · 교통 등의 목적으로 운영되는 특별구와 같은 특수한 형태의 지방정부 또한 재산세의 과세 주체가 되기도 한다. 재산세의 납세의무자는 일반적으로 부동산 또는 부동산에 대한 권리를 소유한 자이다.

미국의 지방정부는 납세자에게 재산세를 고지하면서 시장가치, 과세가격, 실거래가격을 모두 공개하고 과세가격의 산정방식을 설명하여 납세자들에게 재산세 과표 결정 근거를 제시함으로써 이의제기 등에 따른 행정비용을 감소시키려고 노력하고 있다.

재산세 과세를 위한 부동산 과세가격 평가는 자치단체마다 내용이 상이하므로 본 보고서에서는 주정부 중 보유세 과세금액이 가장 많은 캘리포니아주와 뉴욕주를 중심으로 부동산 보유세제와 과세가격 산정체계를 살펴보도록 한다.[52]

52) 2019년 기준 미국 전체 보유세 징수액은 5,770억달러이다. 이중 주별 보유세 징수액은 캘리포니아주 727억달러, 뉴욕주 619억달러, 택사스주 608억달러 순이다(U.S. Census Bureau, 2020 Annual Surveys of State and Local Government Finances).

나. 캘리포니아(California)주

캘리포니아주의 재산세는 크게 종가세분과 직접부과분으로 구분된다. 우선, 재산세 종가세분은 부동산의 최근 실거래가를 기준으로 산정한 과세가격을 바탕으로 부과한다. 재산세 직접부과분은 과세가격과 관계없이 부동산 소유주가 얻게 되는 혜택(교통, 재해방지, 교육 등)을 직접적으로 평가하여 부과한다.

재산세 종가세분은 다시 보통세분(general tax levy)과 유권자 승인채무분(voter-approved debt rates)으로 구분된다. 보통세분은 카운티세로, 1978년 주민발의안 13조(Proposition 13)[53]에 의해 도입되었으며, 캘리포니아 전체 카운티에 동일한 규정이 적용된다. 유권자 승인채무분은 유권자 투표로 세율이 결정되는 부과분으로[54], 카운티 외에 시티, 타운, 교육구 등에서도 부과하며 주로 건설 및 건설 및 학교시설의 개보수 등 지역 인프라를 위해 발행된 일반공채의 상환에 사용된다.

(1) 과세대상

재산세의 과세대상에는 부동산 외에도 동산, 주-평가자산(State-assessed property) 등이 포함된다. 부동산은 토지와 토지의 부속건물, 기타 영구구조물 등으로 구성되며, 동산은 사업용 컴퓨터, 비행기, 상업용 보트 및 사무용 가구 등을 포함한다. 또한, 주-평가자산은 파이프라인, 철로 및 철도차량, 운하 등과 같이 다수의 카운티에 걸쳐 있는 재산을 의미한다.

(2) 납세의무자

캘리포니아주 재산세의 납세의무자는 과세를 관할하는 카운티 등에 소재한 자산 또는 해당 자산에 대한 권리를 소유한 자로 개인과 법인 모두 납세의무를 부담한다.

---

53) 1978년 6월 캘리포니아주에서 가결된 주민발의안으로, 부동산에 대한 재산세액이 부동산 시장가치의 1%를 넘지 못하며 연간 세금 인상률이 2%를 넘지 못한다는 조항으로, 카운티에서 부동산 시장가치의 1%를 재산세 종가세분으로 부과하는 근거가 된다.

54) 기본적으로 지역유권자의 2/3의 동의를 받아야 하나, 학교나 커뮤니티 칼리지를 위한 유권자 승인채무분의 경우 교육구 유권자의 55% 이상의 동의로 세율을 결정한다.

(3) 과세표준 및 세율

캘리포니아주 재산세의 과세표준은 과세가격에서 유형별 공제금액을 차감하여 계산하는데, 유형별 공제에는 퇴역군인, 기관단체 등에 대한 일반 공제(General exemption)와 실거주자에 대한 주택공제가 있다.

[표 23] 캘리포니아주 주요 재산세 공제 유형

구분		주요 내용
일반 공제	퇴역군인 공제	퇴역군인 중 자산 5천 달러 이하의 독신자와 자산 1만 달러 이하의 기혼자(또는 재혼하지 않은 배우자)가 대상이며 과세가격에서 4천 달러 공제
	장애퇴역 군인공제	군복무 동안 발생한 사고 및 질병으로 인해 완전 불구가 된 경우 주택평가액에 대해 최대 15만 달러까지 공제
	기관단체 공제	교회, 비영리대학, 공동묘지, 박물관, 학교 또는 도서관이 독점적으로 사용하는 부동산 및 종교 · 자선 · 과학 · 병원 등 비영리단체가 독점적으로 소유하거나 사용하는 부동산이 대상
	재해구제	산불 등 화재나 홍수 등으로 부동산이 피해를 입은 경우에 적용되며, 부동산 손실액이 1만 달러 이상인 경우가 대상
주택 공제	실거주자 공제	주택평가시점(1월 1일)에 주택소유자가 해당 주택에 실거주하는 경우 7천 달러 공제

자료: 캘리포니아 주정부 홈페이지(https://www.boe.ca.gov/, 조회일자: 2023.1.13.)

캘리포니아주 재산세 종가세분 가운데 보통세분의 경우 모든 카운티에서 1%의 세율이 적용된다. 유권자 승인채무분 세율의 경우 대체로 보통세분의 10% 수준으로 채권비용의 지급경비 조달을 위해 매년 조정된다.

(4) 과세가격 평가 방법

캘리포니아주의 재산세는 크게 종가세분과 직접부과분으로 구분되는데, 이 중 종가세분은 최근 실거래가를 기준으로 산정한 과세가격을 바탕으로 과세한다.[55] 부동산 과세가격 평가방식은 주민발의안 13(Proposition 13)에 따라 마지막으로 거래된 시

55) 재산세 직접부과분은 자산가치와 관계없이 교통, 재해방지, 교육 등 부동산 소유주가 얻게 되는 혜택을 평가하여 부과한다.

점의 평가가격에 매년 일정 상승률을 적용하여 산정한다. 이때 적용되는 연간 상승률은 물가상승률을 기준으로 하되, 2%를 상한으로 한다. 즉, 부동산의 과세가격은 거래가 발생하지 않은 시점에서는 전년 대비 2%를 초과하지 않으며, 이 시기 발생하는 시장가치와 과세가격의 차이는 다음 거래시점에 재평가하는 구조이다. 단, 일반적 거래가 아닌 대체취득, 부부간 소유권 이전 등의 경우 과세가격의 재평가 대상에서 제외된다.[56]

또한, 부동산의 일부 증축, 리모델링, 건물 확장 등의 경우, 부동산 개수(改修)분은 당해 연도 시장가치로 과세가격의 재평가가 이루어지지만, 부동산의 미개수(未改修)분은 원래 과세가격을 기준으로 계속 평가받게 된다. 가령, 보유하고 있던 주택의 차고를 증축한 경우, 주택 내 차고 외의 부분은 시장가치의 재평가 없이 전년도 과세가격에 상승률(최대 2%)을 반영하여 평가하는 반면, 차고는 현재 시장가치로 재평가한 후 이 둘을 합산하여 과세가격을 결정한다.[57]

부동산 시장의 침체 등으로 가격이 급락하는 경우, 주민발의안 8(Proposition 8)[58]에 따라 부동산을 현재 시장가치로 재평가하여 과세가격을 낮출 수 있다. 이에 따른 조정이 이루어지지 않을 경우, 부동산 소유자는 과세평가국에 이의를 제기할 수 있다.

다. 뉴욕(New York)주

(1) 과세대상

뉴욕주 「부동산세법(Real Property Tax Law)」은 재산세 과세대상으로 토지, 건물, 구축물, 철로, 통신선, 배관 등을 규정하고 있어 캘리포니아주와는 다르게 부동산만을 대상으로 한다.

또한 뉴욕주 대부분의 지방정부는 부동산을 유형별로 세분화하지 않으나, 뉴욕시와 일부 카운티는 부동산 유형을 1종(1~3호 주거용 부동산), 2종(4가구 이상 주

56) 캘리포니아주 과세가격 재평가에서 배제되는 부동산 소유권 이전 사례에는 환경문제 및 토지수용, 재난, 가족간 재산 이전 등이 있다.

57) 단, 캘리포니아 주 헌법은 자연재해복구를 위한 재건축 및 화재시설 · 장애인시설 등 특정 부동산의 신축 · 증축 · 개축에 대해서는 부동산의 재평가를 시행하지 않도록 하고 있다.

58) 1978년 11월 캘리포니아주에서 가결된 주민발의안으로, 부동산 가치가 하락하는 경우 감정가를 일시적으로 낮추는 것을 허용하도록 하는 것을 주요 내용으로 한다. 해당 내용은 캘리포니아주의 세입 및 조세법(Revenue and Taxation Code) Section 51(a)(2)에 성문화되어 있다.

거용 부동산), 3종(유틸리티 및 특수 프렌차이즈 부동산 등), 4종(업무용 빌딩, 상가, 공장 등)의 4가지로 구분하여 유형별로 과세방식에 차이를 두고 있다.

(2) 납세의무자

뉴욕주 재산세의 납세의무자는 재산세를 관할하는 지방정부(시 또는 타운)의 거주자로, 부동산 소유자 또는 부동산에 대한 권리를 가진 자로 최종 평가대장(final assessment roll)에 이름이 등록된 자이다.[59]

(3) 과세표준 및 세율

뉴욕주 내 각 지방정부의 과세평가국은 평가한 시장가치에 부과율을 곱하여 과세가격을 산정한 뒤, 유형별 평가액공제(exemption)를 차감하여 과세표준을 산출한다.

뉴욕주의 지방정부에서 공통적으로 적용하는 공제에는 STAR(School Tax Relief), 고령자 공제, 장애인 공제, 재향군인 공제가 있다. STAR란 나이, 소득, 주거주지의 요건을 만족하는 경우 적용되는 공제로 지방정부별로 공제금액이 다르며, 뉴욕시의 경우 2022년 기준 기본형 STAR 공제액은 293달러, 강화형 STAR 공제액은 최대 650달러 수준이다.[60]

[표 24] STAR 공제(STAR exemption)요건: 2023-2024년 기준

구분	기본형 STAR	강화형 STAR
연령요건	제한없음	65세 이상
소득요건	부부합산소득 $250,000 이하	부부합산소득 $93,200 이하
주거주지 요건	최소 1명의 소유주가 공제대상인 주택을 주거주지로 활용해야 함	

자료: 뉴욕주 홈페이지(https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm, 조회일자: 2023.1.17.)

고령자 공제 및 장애인 공제는 연령·소득 등의 요건을 만족하면 적용되는 제도로 평가액의 5~50%가 공제되며, 재향군인 공제는 평가액의 15~25%가 공제되는데, 장애율에 따라 공제율이 상향 적용될 수 있다. 기타 공제사항은 각 지방정부에 따라 다르게 적용되나, 뉴욕시의 경우 이들 유형 이외에 범죄피해자 및

59) 평가가치에서 유형별 공제를 차감한 후의 과세표준이 0인 경우 최종 평가대장에 등록되지 않고 있다.
60) 뉴욕시 홈페이지(https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-02534, 조회일자: 2023.1.17.)

선한 사마리아인 공제[61], 성직자 공제도 적용한다.

뉴욕주의 재산세 세율은 세법에 규정된 세율이 적용되는 우리나라와 달리 지방정부의 예산 등에 따라 매년 다르게 결정된다. 각 지방정부는 우선 해당 지방정부의 예산금액과 재산세를 제외한 다른 지방세 세수의 차액으로 재산세 과세액(tax levy)을 결정한 후, 해당 지방정부의 재산세 평가액과 과세액의 비중을 계산하여 재산세 세율을 계산한다. 특히 부동산 유형별 과세제도를 적용하는 뉴욕시의 경우 매년 결정되는 과세유형별 부담분(class share)에 따라 과세유형별 세율이 결정된다. 2022/2023년 뉴욕시의 재산세 세율은 1종 부동산 20.309%, 2종 부동산 12.267%, 3종 부동산 12.755%, 4종 부동산 10.646%이다.

[표 25] 뉴욕시 등 부동산 과세유형별 세율: 2022-2023년 기준

유형	내용	세율(%)
1종 부동산	1~3가구의 주거용 부동산	20.309
2종 부동산	4가구 이상으로 구성된 주거용 부동산	12.267
3종 부동산	유틸리티(공익설비) 사업체 장비, 특수 프렌차이즈의 부동산	12.755
4종 부동산	업무용 빌딩, 공장, 상가, 호텔 등	10.646

자료: 뉴욕시 홈페이지(https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-01252, 조회일자: 2023.1.17.)

(4) 과세가격 평가 방법[62]

재산세 과세가격을 산정하기 위해, 카운티 등 각 지방정부의 과세평가국은 재산세 과세대상 부동산에 대해 평가기준일(전년도 7월 1일)의 시장가치를 평가한다.

평가방법으로는 과세대상의 용도 등에 따라 시장가격법, 소득법, 원가법 등을 활용한다. 시장가격법은 최근 거래가 발생한 부동산의 거래가격을 고려하여 가격을 평가하는 방식으로, 뉴욕주에서는 주거용 부동산, 나대지 또는 공실 상태인 부동산, 농장 등을 평가하는 데 적용한다. 소득법은 해당 부동산이 임대되었을 경우를 가정하여 발생하는 운영비, 보험, 유지비, 금융비용, 기대수익을 고려하여 가격을 평가하는 방식으로, 뉴욕주에서는 상업용 부동산, 공장, 호텔 등을 평가하는 데 적용한다.

61) 범죄피해자 및 선한 사마리아인 공제(The crime victim or good samaritan exemption)는 범죄로 장애를 얻게 된 피해자에 대해 재산세 공제를 적용하는 것을 의미한다.

62) 뉴욕주 홈페이지(https://www.tax.ny.gov/pit/property/learn/proptaxbill.htm, 2023.1.17. 접속)

원가법은 평가시점의 노무비와 원료비를 사용하여 해당 부동산과 유사한 구조로 대체할 경우의 비용을 계산하여 가격을 평가하는 방식으로, 뉴욕주에서는 산업용, 특수목적 자산 등을 평가하는 데 적용한다.

뉴욕주 대부분의 지방정부는 부동산을 유형별로 세분화하지 않으나, 뉴욕시와 일부 카운티는 부동산 유형을 1종(1~3호 주거용 부동산), 2종(4가구 이상 주거용 부동산), 3종(유틸리티 및 특수 프랜차이즈 부동산 등), 4종(업무용 빌딩, 상가, 공장 등)의 4가지로 구분하여 유형별로 과세방식 및 평가에 차이를 두고 있다. 각 부동산의 유형 및 평가방식은 다음과 같다.

[표 26] 뉴욕시 부동산 과세유형별 과세가격 평가방법

유형	내용	평가방법
1종 부동산	1~3가구의 주거용 부동산	시장가격법
2종 부동산	4가구 이상으로 구성된 주거용 부동산	소득법
3종 부동산	유틸리티(공익설비) 사업체 장비, 특수 프랜차이즈의 부동산	원가법
4종 부동산	업무용 빌딩, 공장, 상가, 호텔 등	소득법

자료: 한국지방세연구원, 「주요국의 재산세제도」, 2017.

과세가격은 위와 같이 산정된 시장가치에 부과율을 곱하여 산정한다. 부과율은 재산세 정책을 유연하게 실현하기 위해 자산 유형별로 세부담에 차등을 두는 제도적 장치로 뉴욕주에서는 6%(1종 부동산), 45%(2~4종 부동산)를 적용한다.

한편, 뉴욕주는 시장가치에 부과율을 곱하여 과세가격을 산정할 때, 급격한 과세가격의 상승을 방지하기 위해 과세가격 상한제를 두고 있다. 1종 부동산의 과세가격은 전년 대비 6% 또는 5년간 20%의 상승률을 한도로 한다. 2종과 4종 부동산은 가구 수를 구분하여 4가구 이상 10가구 이하인 경우 과세가격 증가율은 전년 대비 8% 또는 5년간 30%를 한도로 하고, 11가구 이상에 대해서는 전환평가액이란 별도의 기준을 한도로 한다.

2. 캐나다[63]

가. 개요

캐나다의 부동산 보유세는 지방세인 재산세(Property tax)로 운용되며, 공공서비스 제공에 필요한 재원을 마련하기 위해 부과된다. 재산세는 사용 목적에 따라 지방정부(Local governments) 내 공립학교 지원을 위한 교육세분 재산세와 그 외 기초지방정부(Municipalities)분 재산세로 구성된다.[64] 주로 기초지방정부인 시(City)에서 재산세를 부과·징수하나, 일부 주정부에서는 주의 초·중등교육 재원 마련을 위한 교육세분 재산세를 주정부 차원에서 부과·징수하기도 한다.

교육세분 및 기초지방정부분 재산세에는 각각 다른 세율이 적용되며, 교육세분은 주정부에서 세율을 정하고 기초지방정부분 재산세는 기초지방정부별로 정한다. 캐나다에서는 필요한 예산에 따라 징수할 재산세액을 결정하며, 이를 부동산 평가액으로 나누어 세율이 결정된다. 따라서 세율이 매년 변한다는 특성이 있다.

재산세 부과를 위한 과세가격을 산정하기 위해 전체 10개 주 중 5개 주[65]에서는 주정부 산하의 독립 평가기구를 두어 주정부 내 모든 유형의 과세대상 부동산에 대한 평가 업무를 수행한다. 다음은 주정부 산하 평가기구가 있는 브리티시 컬럼비아주(British Columbia) 및 온타리오주(Ontario)를 중심으로 부동산 보유세와 과세가격 산정체계를 살펴보도록 한다.

---

63) 김정우, 「캐나다의 지방세 제도」, 한국지방세연구원, 2013. 및 주별 홈페이지

64) 캐나다의 지방정부(Local government)는 크게 기초지방정부(Municipalities), 지역지구(Regional districts) 등으로 구분되는데, 기초지방정부는 인구가 많은 주 면적 중 일부(브리티시 컬럼비아주의 경우 2%)만을 관할하며, 나머지 기초지방정부로 편입되지 않은 지역은 지역지구에서 관할한다. 기초지방정부와 지역지구는 대체로 유사한 업무를 수행하나, 세금 부과·징수 권한은 기초지방정부만 갖고 있으며, 지역지구에 대한 세금 부과·징수 업무는 주로 주정부에서 담당한다.

65) 캐나다 전체 10개 주 중 주정부 산하에 독립 평가기구가 있는 주는 5개 주(브리티시 컬럼비아(British Columbia), 온타리오(Ontario), 뉴펀들랜드(Newfoundland), 노바 스코샤(Nova Scotia), 서스캐처원(Saskatchewan)이다. 나머지 5개 주와 3개 준주에서는 주정부 또는 기초지방정부에서 자체적으로 부동산 평가를 수행한다.

나. 브리티시 컬럼비아(British Columbia)주

브리티시 컬럼비아주의 재산세는 주정부 등에서 제공하는 경찰·소방 서비스, 긴급구조 서비스 등 여러 서비스의 재원으로 사용된다.[66]

재산세는 주로 기초지방정부에서 부과·징수하지만, 전원지역 재산세(Property taxes in rural areas), 학교세(School tax) 및 추가 학교세(Additional school tax)는 주정부에서 부과·징수 업무를 일부 수행하고 있다. 전원지역 재산세의 경우 주정부에서 부과·징수 업무를 모두 수행하며, 학교세 및 추가학교세의 경우 주정부에서 부과한 재산세를 기초지방정부에서 징수하고 있다.

(1) 과세대상

주정부가 부과하는 전원지역 재산세는 브리티시 컬럼비아주 내에서 어느 기초지방정부의 관할에도 속하지 않는 지역의 부동산에 대해 부과한다. 학교세의 과세대상은 주거용 및 비주거용 부동산이며, 추가 학교세의 경우 재산평가가치가 3백만달러를 초과하는 주거용 부동산에 대해 부과한다.

브리티시 컬럼비아주의 기초지방정부 중 빅토리아시를 중심으로 기초지방정부 재산세 운영현황을 살펴보면, 재산세 과세대상에는 주택, 지원주택(Supportive housing), 전기 및 수도시설 등(Utilities), 주요 산업지 시설(Major industry), 경공업시설(Light industry), 사업시설(Business), 레크리에이션 시설(Recreational) 등 부동산이 포함된다.

(2) 납세의무자

전원지역 재산세의 납세의무자는 브리티시 컬럼비아주 내에서 어느 기초지방정부의 관할에도 속하지 않는 지역의 부동산을 보유하고 있거나 주정부가 소유한 토지(Crown land)를 임대한 자이다.

학교세의 경우 기초지방정부 내에 부동산을 보유하고 있는 자에게 부과하며, 추가 학교세는 3백만달러를 초과하는 주거용 부동산을 보유하고 있는 자에게 부과한다.

---

66) 경찰·소방 서비스, 긴급구조 서비스, 도로 건설 및 유지보수, 환경미화(garbage service), 문화센터(recreation and community centers), 공원, 도서관, 학교, 병원 등의 재원이 된다.

(3) 과세표준 및 세율

브리티시 컬럼비아주는 재산평가원(British Columbia Assessment, BCA)에서 고지한 과세대상별 평가가치를 재산세 과세표준으로 한다. 세무당국은 필요 예산과 부동산 평가가치를 바탕으로 유형별 세율을 정한 뒤, 부동산 평가가치에서 면세 가능한 부분을 차감하고 각 부동산에 대한 세율을 적용하여 재산세를 부과한다.

전원지역 재산세 세율은 서비스 제공에 연간 소요되는 예산을 수립한 뒤 그에 맞춰 관할권(jurisdiction) 및 구역, 토지 용도 등에 따라 세분화하여 결정하며, 매년 5월 중순 발표된다. 세율은 2022년 기준 지구(district)별·부동산 유형별로 0.00016%에서 39.47%까지 다양하게 설정되어 있다.

다음으로 학교세를 살펴보면, 2022년 기준 학교세의 세율은 주거용 부동산의 경우 교육구에 따라 최저 0.01 ~ 4.00%로 설정되어 있다. 비주거용 부동산에 대해서도 학교세가 부과되며 유형에 따라 지원주택(Supportive Housing)의 경우 0.10%, 수도 및 전기 등(Utilities)의 경우 12.72%의 세율이 적용된다.

한편, 3백만 달러를 초과하는 부동산에 대해 추가로 부과되는 학교세의 세율은 다음과 같다. 각 세율은 3백만 달러를 초과하는 금액에 대해서 적용한다.

[표 27] 구간별 추가 학교세 세율

(단위: %)

구간	세율
$3,000,000 초과 4,000,000 이하	0.2
$4,000,000 초과	0.4

자료: 브리티시 컬럼비아주 홈페이지 참고(https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/school-tax, 조회일자: 2023.1.17.)

브리티시 컬럼비아주의 기초지방정부인 빅토리아시의 2021년 기준 유형별 재산세율은 다음과 같다. 단, 빅토리아시에서 징수하는 재산세에는 빅토리아시 외에도 지역지구(Regional district), 학교위원회(School community) 등 다른 과세주체가 별도로 부과[67]한 재산세가 포함되어 있다.

67) 일반적으로 지역지구(Regional district)에는 세금 부과·징수 권한이 없으나 주정부로부터 권한을 이양받는 경우가 일부 존재한다.

[표 28] 빅토리아시 과세주체 및 유형별 재산세율: 2022년 기준

(단위: %)

구분	주택	전기 및 수도 등	지원 주택[1)]	주요 산업지	경공업	사업	여가[2)]
일반목적세	0.289	3.515	0.289	0.997	1.020	1.053	0.681
지역지구	0.021	0.252	0.021	0.071	0.073	0.075	0.049
학교위원회	-	1.272	0.010	0.352	0.352	0.352	0.203
교육구	0.106	-	-	-	-	-	-
병원	0.014	0.050	0.014	0.048	0.048	0.035	0.014
재산평가원	0.003	0.047	0.000	0.047	0.010	0.010	0.003
지방재정당국	0.00002	0.00007	0.00002	0.00007	0.00007	0.00005	0.00002
교통당국	0.016	0.087	0.016	0.087	0.087	0.087	0.016
총계	0.449	5.22	0.350	1.602	1.591	1.613	0.967

주: 1. 소수점 셋째자리에서 반올림한 값

1) 주거복지와 돌봄서비스가 결합된 주택을 의미

2) 골프장, 스키장, 놀이동산 등 야외여가시설 전용으로 사용되는 토지 등을 의미

자료: 빅토리아시 홈페이지(https://www.victoria.ca/EN/main/residents/property-taxes.html, 조회일자: 2023.1.17.)

(4) 과세가격 평가방법[68)]

브리티시 컬럼비아주에서는 주정부 산하의 평가기구인 브리티시 컬럼비아 재산평가원(British Columbia Assessment)에서 브리티시 컬럼비아 평가법(the Assessment Act of British Columbia)에 따라 재산평가 업무를 수행한다. 브리티시 컬럼비아 재산평가원에서는 매년 7월 1일 2백만 개 이상의 부동산에 대해 부동산 유형별 재산평가를 수행하며[69)], 이때 평가된 각 재산의 평가가치는 바로 다음 과세연도에 적용된다.

재산평가에는 직접비교법(Direct Comparison Approach)과 소득접근법(Income Approach), 비용접근법(Cost Approach) 등 세 가지 방법을 사용한다. 먼저 직접비교법은 7월 1일 현재 자산의 시장가치를 바탕으로, 같은 지역에서 실제로 거래된

68) 브리티시 컬럼비아 주정부 홈페이지(https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax, 2023.1.17. 접속)

69) 브리티시 컬럼비아 재산평가원은 1975년부터 부동산 과세가격 산정 업무를 수행하였으며, 1975년의 평가대상 부동산은 88만개 수준이었으나, 평가대상 부동산 수를 지속 확대하여 2017년 이후부터 200만 개 이상에 대해 재산평가 업무를 수행하고 있다.

부동산의 특징, 집의 위치, 크기, 연식, 차고·수영장 등 여부 등을 비교하여 자산을 평가하는 방식이다.

다음으로 소득접근법은 해당 부동산을 통한 소득 및 기대수익률을 바탕으로 부동산의 가치를 평가하는 방식이다. 소득접근법은 감정평가 대상 부동산과 인근에 있는 비교가능한 부동산 모두의 임대료를 분석하여 해당 부동산의 잠재적 총소득(Potential Gross Income, PGI)을 추정하고, 공실 등에 따른 손실 및 고정비용과 변동비용 등을 고려한 순영업이익(Net Operation Income, NOI)을 추정한다. 마지막으로 유사한 부동산을 매각하는 경우의 시장자본화율(Market Capitalization Rate)을 감정평가대상 부동산 순영업이익(NOI)에 곱하여 최종적인 가치를 추정한다.

마지막으로 비용접근법은 실제 거래된 사례 중 비교 가능한 사례를 검토하여 먼저 해당 장소(site)의 토지에 대한 가치를 추정한 다음, 해당 장소의 건물을 특정 용도를 위한 건물로 교체하는 데 소요비용·감가상각 등을 고려하여 해당 부동산의 가치로 가정한다.

또한 브리티시 컬럼비아주에서는 검증하기 위하여 추가로 사후평가를 실시하는데, 사후평가는 IAAO(International Association of Assessing Officers)에서 설정한 표준에 따라 수행한다.[70] 사후평가 방식에는 정확도를 측정하는 ASR(Assessment to Sales Ratio) 방식[71]과 균일성(uniformity)을 측정하는 COD(Coefficient of Dispersion) 방식[72] 두 가지가 있다.

만약 브리티시 컬럼비아주에서 재산평가 결과에 대해 이의가 있는 경우 부동산과세평가검토위원회(Property Assessment Review Panel, PARP)를 통해 이의를 제기할 수 있다. 만일 이의신청이 받아들여지지 않는 경우 부동산과세평가항소위원회(Property Assessment Appeal Board, PAAB)를 통해 재심의를 요청할 수 있다.

---

70) 사후평가 방식에는 두 가지가 있는데 ASR방식(Assessment to Sales Ratio, 재산평가 결과가 실제로 판매된 시장가치에 얼마나 가까운지를 측정하는 방식)과 균일성(uniformity)를 측정하는 COD방식(Coefficient of Dispersion, 관할구역 내에의 판매된 부동산의 실제 시장가치에 대한 평가가치 비율이 균일한가를 측정)이 존재한다.

71) ASR방식은 재산평가 결과가 실제로 판매된 시장가치에 얼마나 가까운지를 측정하는 방식으로, 재산평가가치를 해당 재산의 판매가격으로 나누어 ASR을 계산하며, 관할 구역 또는 지방자치단체의 모든 ASR을 정리한 뒤 해당 값들의 중간값을 확인한다.

72) COD는 관할구역 내에의 평가가치 균일도를 살펴보는 것으로, 판매된 부동산의 실제 시장가치에 대한 평가가치 비율이 균일한가를 측정하는 지표이다.

다. 온타리오(Ontario)주[73]

온타리오주의 경우에도 브리티시 컬럼비아주와 마찬가지로 재산세가 교육분 재산세와 기초지방정부분 재산세로 구성되어 있다. 재산세 과세표준으로는 온타리오주의 지방재산평가법인(Municipal Property Assessment Corporation, MPAC)에서 평가한 부동산 평가가치가 동일하게 적용되지만, 세율은 교육분과 기초지방정부분이 다르게 설정된다. 교육분 재산세의 경우 세율을 온타리오주 재무부 장관(Minister of Finance)이 결정하며, 기초지방정부분 재산세의 경우 각 기초지방정부에서 재산세율을 결정한다.

주에서 부과·징수하는 토지세(Provincial Land Tax, PLT)에는 교육세, 지방도로건설위원회(Local Roads Board, LRB) 세금, 지방서비스위원회(Local Services Board, LSB) 세금 등도 포함될 수 있다.[74]

(1) 과세대상

온타리오주에서 부과·징수하는 토지세의 과세대상은 온타리오주에서 어느 기초지방정부 관할에도 속하지 않는 온타리오 북부(northern Ontario) 지역에 위치한 부동산이며, 주거용·상업용·산업용 등이 포함된다.

한편, 기초지방정부에서 부과·징수하는 재산세 과세대상을 살펴보면 토론토시의 경우 과세대상 부동산이 주거용, 상업용, 산업용, 농지 등 8가지(2022년 기준)이다.

---

73) 온타리오주 지방재산평가법인(MPAC) 홈페이지 참고(https://www.mpac.ca, 2023.1.17. 접속)

74) 주 토지세는 사회 지원, 육아, 경찰·구급, 공중보건 등 서비스를 제공하는 데 필요한 재원 마련에 사용된다. 함께 부과·징수되는 교육세는 초·중등 교육 재원 마련에 사용되며, 지방도로건설위원회(LRB) 세금은 도로의 유지·보수에 사용된다. 지방서비스위원회(LSB) 세금은 상수도, 소방, 하수처리, 공공도서관 서비스 등을 위한 재원 마련에 사용된다.

(2) 납세의무자

온타리오주의 토지세 납세의무자는 온타리오주에서 어느 기초지방정부 관할에도 속하지 않는 지역에 위치한 부동산을 소유하고 있는 자이며, 기초지방정부의 재산세 납세의무자는 앞서 살펴본 유형별 과세대상을 소유하고 있는 자이다.

(3) 과세표준 및 세율

재산세 과세표준은 온타리오주 지방재산평가법인(MPAC)에서 평가한 부동산의 평가가치이다.

온타리오주의 토지세는 주정부가 부과·징수하며, 토지세율은 다음과 같다.

[표 29] 온타리오주 토지세율

(단위: %)

구분	세율
주거용	0.25
상업용	0.30
산업용	0.30
농지 및 관리 산림	0.0625[1)]

주: 1) 주거용 부동산의 25%를 부과함
자료: 온타리오 주정부 홈페이지(https://www.ontario.ca/document/provincial-land-tax, 조회일자: 2023.1.17.)

기초지방정부인 토론토시의 경우 과세대상별 과세표준에 시의회에서 결정한 기본세율 및 도시건축기금(City Building Fund)[75] 부담률, 주정부에서 결정한 교육세율이 적용된다. 2022년 기준 과세대상별 재산세율을 살펴보면 다음과 같다.

75) 주택 가격 인하, TTC(Toronto Transportation Commission, 토론토의 교통수단) 정비, 도시 환경 유지 등을 위한 여러 프로젝트 기금으로 분배된다.

[표 30] 과세대상 토론토시 재산세율: 2022년 기준

(단위: %)

구분		기본세율	교육세율	도시건축기금	총 재산세율
주거용		0.472	0.153	0.007	0.632
다가구 주거용	기존	0.940	0.153	0.000	1.093
	신규	0.472	0.153	0.007	0.632
상업용		1.233	0.880	0.009	2.122
산업용		1.199	0.880	0.006	2.085
파이프라인		0.908	0.880	0.013	1.801
농지		0.118	0.038	0.002	0.158
관리 산림		0.118	0.038	0.002	0.158

주: 세율은 소수점 셋째자리에서 반올림한 값

자료: 토론토시 홈페이지(https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/property-tax/, 조회일자: 2023.1.17.)

토론토시의 재산세액은 지방재산평가법인(MPAC)에서 평가한 재산평가가치에 시의회에서 결정한 기본세율 및 도시건축기금 부담률과 주정부에서 결정한 교육세율을 합한 총 세율을 곱하여 계산한다.

(4) 과세가격 평가방법

온타리오주는 지방재산평가법인(MPAC)이 4년에 한 번, 5백만 개 이상의 부동산에 대해 재산평가업무를 수행한다. 재산평가를 위해 재산은 기본적으로 주거용, 상업용, 산업용 등 7개 등급으로 분류하며[76], 필요에 따라 사무실, 쇼핑센터, 대규모 산업단지 등 세부 항목으로 구분된다. 2016년 1월 1일, 과세연도 기준으로 2017~2020년에 적용되는 평가가치[77]가 고지되었고, 각 부동산에 대한 가치는 2020년 재평가를 실시할 예정이었으나, 코로나19로 인해 재평가를 실시하지 않고, 2016년 1월 1일 평가된 재산가치를 2023년 과세연도까지 적용할 예정이다.

재산평가에는 브리티시 컬럼비아주와 마찬가지로 시장가격법, 소득법, 원가법 등

76) 주거용, 다가구 주거용, 상업용, 산업용, 파이프라인, 농지, 관리 산림

77) 2016년 1월 1일 현재 상태와 조건에서 합리적으로 판매되었을 수 있는 가치를 의미한다.

3가지 방식을 사용한다. 부동산의 유형과 시장에서 유사한 유형의 부동산이 얼마나 자주 거래되는지에 따라 평가방식을 설정한다.

시장가격법은 주로 주거용 부동산, 콘도미니엄(condominiums), 나대지(vacant land)의 가치를 평가하는 데 사용하며, 소득법은 주로 다가구 주택(multi-residential), 사무실 건물, 쇼핑센터 등의 가치를 평가하는 데 사용한다. 마지막으로 원가법은 주로 범용 산업 자산(general-purpose industrial properties), 대형 또는 특수목적용 공장, 창고 등의 가치를 평가하는 데 사용한다.

재산평가가치에 대해 이의가 있는 경우, 지방재산평가법인에 재심을 청구(Request for Reconsideration; RFR)할 수 있다. 이후의 결정에도 불복하는 경우 독립 심판기관인 평가심의위원회(Assessment Review Board; ARB)에 심사청구할 수 있다.

3. 영국[78]

가. 개요

영국의 부동산 보유세는 주거용 부동산에 대해서는 카운슬세(Council Tax), 비주거용 부동산은 사업용 레이트(Business Rates)를 부과하고 있다.[79] 카운슬세는 지방자치단체가 주거용 부동산에 거주하는 거주자에게 부과하는 지방세로, 개별주택의 평가액에 세율을 곱하여 세액이 산출하는 것이 아니라 해당 주거용 부동산이 속해있는 평가등급 구간 및 거주자 수에 따라 결정되는 구조이다. 주택 평가등급의 경우 잉글랜드와 스코틀랜드는 A~H까지 8개의 등급, 웨일스의 경우 A~I까지 9등급으로 구분하고 있다. 반면 비주거용 부동산에 과세하는 사업용 레이트는 자산 평가액에 승수(multiplier)를 곱하여 세액을 계산한다.

영국은 지역별로는 부동산 보유세 및 과세가격 등에 차이가 존재하므로 이하에서는 잉글랜드, 웨일스, 스코틀랜드 지역을 중심으로 영국의 부동산 보유세와 과세가격 산정체계를 살펴보고자 한다.

---

78) 영국 중앙정부 및 지방정부 홈페이지를 참조(https://www.gov.uk/, https://www.gov.scot, https://www.mygov.scot/, https://www.gov.wales, https://www.nidirect.gov.uk, 조회일자: 2023.1.17.)

79) 단, 북아일랜드 지역은 주거용부동산에 대해 전통적 지방세인 레이트를 운영하고 있다. 카운슬세는 자치단체 재원으로 활용하는 지방세이며, 사업용 레이트는 중앙정부가 징수한 뒤 지방정부에 재배분하는 재원으로 활용된다.

나. 카운슬세(Council Tax)

영국의 잉글랜드, 웨일스, 스코틀랜드에서는 주택에 대한 보유세로 카운슬세를 운용하고 있다. 카운슬세는 주택 가치를 반영하여 과세대상으로 한다는 측면에서 1990년 이전까지 운용되던 전통적인 레이트(rates)와 유사한 측면이 있으며, 세액계산 시 거주자 수를 고려한다는 점에서 1990~1992년 운용된 주민부담금의 성격을 일부 가지고 있다.[80] 현행 카운슬세는 주택의 평가등급 구간(Valuation Band)과 거주자(18세 이상의 성인 수), 조세감면 등 요인에 의해 결정되는 구조이다.

(1) 과세대상

카운슬세는 지방자치단체가 해당 주거용 건물(주택)에 사는 성인 거주자에게 부과한다. 과세대상인 주거용 주택은 단독주택, 아파트, 맨션, 카라반(캠핑카) 등 형태와 관계없이 일부라도 주거 용도로 사용되는 모든 구조물 등을 지칭한다. 주택부지 안에 있는 부속건물이라 하더라도 공간이 분리되어 독립된 생활이 가능하다면 별개의 주택으로 본다.

(2) 납세의무자

카운슬세의 납세의무자는 소유 여부와 관계없이 해당 주택에 거주하는 자(resident)이다.[81][82] 거주자란 18세 이상의 성인으로 주택의 유일한 또는 주된 거주자를 말하며, 하나의 주택을 2인 이상 공동소유하고 있거나 공동임차하는 경우에는 공동으로 납세의무를 지게 된다.

---

80) 1980년대까지 영국은 주거용 부동산에 대해 주택 평가가치에 승수를 곱해 세액을 산출하는 레이트를 운용하였으나, 1990년 인두세 성격의 주민부담금으로 과세를 변경하였다가 1993년부터 주민부담금을 다시 폐지하고 카운슬세 체계로 전환되었다.

81) 주택이 빈집이거나 다수가 거주하는 합숙시설, 요양원, 종교시설 등 거주자를 특정하기 어려운 경우에는 해당 주택의 소유자가 납세의무를 진다.

82) 카운슬세가 도입 후 1993년 2,131만명이던 잉글랜드와 웨일스 지역의 납세자 수는 꾸준히 늘어 2021년 기준 2,658만명까지 증가하였다.(Valuation Office Agency, "Council Tax: Stock of properties," 2022.9.)

(3) 과세표준 및 세율

카운슬세의 과세표준은 우리나라처럼 개별주택의 가치를 과세표준에 반영하는 것이 아니라, 속해 있는 평가등급 구간에 따라 결정되는 구조이다. 잉글랜드와 스코틀랜드는 주택의 평가등급을 평가액에 따라 A~H까지 8개의 등급으로 구분하고 있으며, 웨일스의 경우 A~I까지 9등급으로 구분하고 있다. 평가등급 산정을 위한 개별 주거용 부동산의 평가 가치는 공개된 시장에서 합리적으로 거래되는 적정가격으로 평가하며, 영국 과세관청인 HMRC(HM Revenue and Customs) 산하의 책임운영기관인 VOA(Valuation Office Agency)에서 담당한다.

카운슬세의 세율은 각 지방자치단체가 매년 필요재원을 고려하여 독자적으로 결정한다. 각 지방자치단체는 계획된 총지출에서 중앙정부로부터 이전받는 재원, 기타수입 이외에 자체적으로 충당해야 하는 재원 규모를 계산하고 지방세(카운슬세)로 필요재원을 충당한다. 따라서 필요재원에 따라 카운슬세 세율도 매년 변동하는 구조이다.

구간별 세액은 다음의 순서로 결정한다. 카운슬세로 충당해야 하는 필요재원 규모가 결정되면 지역 내 자산현황 및 등급별 분포 등을 고려하여 기준이 되는 D등급의 세액을 결정한 뒤, D등급에 일정 비율을 곱하여 나머지 등급의 세액은 자동으로 계산된다. 예를 들어 잉글랜드 지역의 D등급 세액이 1,000파운드로 결정되면 A등급에 속하는 주택의 세액은 D등급 세액(1,000파운드)을 기준으로 6/9을 곱한 666.6파운드로 결정되며, H등급에 속하는 주택은 D등급의 18/9인 2,000파운드로 결정된다. 그 결과 잉글랜드 지역에서 가장 낮은 A등급과 H등급 주택이 부담하는 세금의 격차는 3배 수준이 된다.

영국의 카운슬세는 자산의 평가등급에 따라 세액 차이가 발생하도록 설계되어 있다. 따라서 개별적인 자산가치가 다르더라도 같은 평가등급 내에 있다면 동일한 세금을 부담한다. 또한 최저등급의 주택과 최고등급 주택 사이에 부담세액 차이도 일정 수준을 넘지 않도록 설계되어 있다.[83]

83) 최저—최고등급간 세부담 차이: 잉글랜드 3배, 스코틀랜드 3.675배, 웨일스 3.5배

[표 31] 영국의 지역별 카운슬세 세율: 2022/23년

국가	구간	자산가치	D등급 대비	(%)	평균
잉글랜드	A	£40,000 이하	6/9	(67%)	£1,311
	B	£40,001 ~ £52,000	7/9	(78%)	£1,529
	C	£52,001 ~ £68,000	8/9	(89%)	£1,748
	D	£68,001 ~ £88,000	9/9	(100%)	£1,966
	E	£88,001 ~ £120,000	11/9	(122%)	£2,403
	F	£120,001 ~ £160,000	13/9	(144%)	£2,840
	G	£160,001 ~ £320,000	15/9	(167%)	£3,277
	H	£320,001 이상	18/9	(200%)	£3,932
스코틀랜드	A	£27,000 이하	6/9	(67%)	£892
	B	£27,001 ~ £35,000	7/9	(78%)	£1,041
	C	£35,001 ~ £45,000	8/9	(89%)	£1,189
	D	£45,001 ~ £58,000	9/9	(100%)	£1,338
	E	£58,001 ~ £80,000	131/100	(131%)	£1,753
	F	£80,001 ~ £106,000	163/100	(163%)	£2,181
	G	£106,001 ~ £212,000	196/100	(196%)	£2,622
	H	£212,001 이상	245/100	(245%)	£3,278
웨일스	A	£44,000 이하	6/9	(67%)	£1,185
	B	£44,001 ~ £65,000	7/9	(78%)	£1,382
	C	£65,001 ~ £91,000	8/9	(89%)	£1,580
	D	£91,001 ~ £123,000	9/9	(100%)	£1,777
	E	£123,001 ~ £162,000	11/9	(122%)	£2,172
	F	£162,001 ~ £223,000	13/9	(144%)	£2,567
	G	£223,001 ~ £324,000	15/9	(167%)	£2,962
	H	£324,001 ~ £424,000	18/9	(200%)	£3,554
	I	£424,001 이상	21/9	(233%)	£4,146

자료: 각 정부의 홈페이지(gov.uk, gov.scot, gov.wales)를 참고하여 정리

한편 앞의 표에 제시된 카운슬세액은 해당 주택에 거주하는 적격거주자가 2명이라는 가정하에 계산된 금액이다. 일반적으로 적격거주자는 18세 이상의 성인이지만 장애인 등 특정 대상은 카운슬세 거주자 산정에서 제외된다.[84] 만약 해당 주택

84) 카운슬세 적격 거주자에서 제외되는 인원에는 18세 미만 미성년자, 전일제 학생, 견습생, 중증 정신장애인, 동거 간병인, 외국어 통역사, 외교관 등이 있다.

의 적격거주자가 1인이라면 평가등급 표준세액의 75%만 납부하며, 본인을 포함한 모든 거주자가 비적격자인 경우 세액의 50%만 부담하게 된다.

다. 사업용 레이트(Business rates)

사업용 레이트는 상업용 점포, 공장, 공공기관 등 비주거용 부동산 등에 부과한다. 과거 비주거용 부동산에 대한 보유세는 지방세인 비주거용 레이트(Non-domestic rates)로 운용되었으나 1990년 사업용 레이트로 명칭을 변경하여 국세로 이전되었다.[85] 이후 지방재정법(The Local Government Finance Act 2012) 개정을 통해 2013년 4월부터는 재원의 50%에 대한 지역 자율권이 일부 회복되었으며[86], 웨일스 지역의 경우 2015년부터는 사업용 레이트 재원이 완전히 지방으로 이양되었다.[87]

(1) 과세대상

사업용 레이트세의 비주거용 부동산에 부과되는 세금이다. 과세대상 자산은 주거용 부동산을 제외한 자산으로 상점, 사무실, 식당, 창고, 공장 및 임대용 숙박시설 등이 여기에 속한다. 한편 비주거용 부동산 가운데 농업용 부동산[88], 종교시설, 장애인 이용시설, 3개월 이상 비어있는 부동산에 대하여 과세하지 않는다.

(2) 납세의무자

사업용 레이트의 납세의무자는 해당 비주거용 부동산의 점유자인데, 소유 여부와 관계없이 해당 자산을 직접 사용하는 자를 의미한다. 만약 소유자와 사용자가 일치하는 경우 자산 소유자가, 임대용 부동산와 같이 불일치하는 경우 임차인이 사업용 레이트의 납세의무자가 된다. 비주거용 부동산에 점유자가 없는 경우 사업용 레이트는 과세되지 않는데, 이는 사업용 레이트가 자산의 임대가치를 기준으로 과세하는 세금이기 때문이다.

---

85) 단, 스코틀랜드와 북아일랜드는 비주거용 부동산에 대한 독자적인 과세권을 유지하고 있다.
86) 사업용 레이트 재원의 50%는 지방에 귀속되며, 나머지 50%는 중앙정부가 징수하여 지방정부에 대한 보조금 재원으로 사용된다.
87) 자산평가의 전문성 및 효율성을 목적으로 비거주 부동산에 대한 과세가 중앙정부로 일원화되었으며, 재원은 전액 지방자치단체에 배분한다.
88) 경작지, 목초지 및 방목장으로 이용되는 토지 및 농원, 과수원 등을 의미한다. 따라서 스포츠 경기 또는 휴양 용도로 이용하는 장소는 농업용 토지로 보지 않는다.

(3) 과세표준 및 세율

사업용 레이트의 과세표준은 비주거용 부동산의 자산 평가액이며, 자산 평가액 1파운드당 금액에 승수(multiplier)[89] 곱하여 세액을 계산한다. 사업용 레이트 산정을 위한 승수는 지역별로 매년 공시하는데, 2022년 기준 잉글랜드는 2단계, 스코틀랜드는 3단계의 승수 체계를 갖고 있으며, 웨일스는 단일승수를 적용하고 있다.

[표 32] 지역별 사업용 레이트 승수: 2022/23 회계연도

(단위: 1파운드 당 펜스)

	소규모 사업자 (£51,000 미만)	표준 (£51,000 ~ £95,000)	대규모 사업자 (£95,001 이상)
잉글랜드	49.9	51.2	
(런던)	(51.1)	(52.4)	
스코틀랜드	49.8	51.1	52.4
웨일스	53.5		

주: 런던 시는 별도의 승수 적용

자료: 각 정부의 홈페이지(gov.uk, gov.scot, gov.wales)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

라. 영국의 부동산 보유세 과세가격 평가방법

(1) 운용주체

영국의 잉글랜드와 웨일스 지역에서는 과세관청인 HMRC(His Majesty Revenue and Customs) 산하 독립 책임운영기관인 VOA(Valuation Office Agency)에서 카운슬세(주택) 및 사업용 레이트(비주거용 자산) 과세를 위한 자산평가를 담당하고 있다. 공무원 신분의 전문평가사(VOs)들이 독립적인 책임 하에 부동산에 대한 평가를 수행하고 있다. VOA는 잉글랜드, 스코틀랜드 및 웨일스 지방에 35개 사무소를 가지고 있으며, 2022년 말 기준 공인된 전문평가사(RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors) 및 지원인력 등 약 3,800명의 직원이 전일제로 근무하고 있다. 한편 VOA는 영국 내에서 가장 많은 전문평가사를 고용하는 기관이자, 전문평가 인력을 훈련·양성하는 기관이다. 2022년 한 해 동안 55명의 신규 감정평가사가 합류했으며, 기존 직원 중 약 423명이 전문적인 자격을 획득하였다.[90]

89) 우리나라의 세율과 유사한 개념이다.

90) Valuation Office Agency, 「Annual report & Accounts 2021-22」, 2022.12.

한편 스코틀랜드에서는 SAA(Scottish Assessors Association)라는 협회에서 자체적으로 자산평가를 수행하고 있으며, 별도의 과세체계를 가지고 있는 북아일랜드 지역에서는 자치정부 산하 부서인 LPS(Land & Property Services)에서 자산평가 업무를 수행하고 있다.

(2) 평가방법

① 주거용 부동산

주거용 부동산에 부과되는 카운슬세는 개별주택의 가격이 아닌 평가등급에 따라 세액이 산출되는 구조이다. 따라서 영국에서 주거용 부동산에 대한 과세가격 평가의 목적은 가격을 산정하는 것이 아닌 해당 주택이 8~9개 등급 중 어디에 속하는지를 판단하는 과정이다. 이에 따라 평가는 시장가치를 정확하게 반영하는 것이 아니라 자산 간 상대적인 차이를 두는 것에 초점을 맞추고 있다.

주택을 신축하거나 비주거용 부동산을 주거용으로 전환하면 평가사는 현장조사를 수행하고, 해당 자산의 평가등급을 산정한다. 주거용 부동산의 평가 요소에는 주택 면적, 구조 및 특성, 입주 위치, 용도 등이 있으며, 여러 가정[91]을 전제로 평가하고 있다. 한편 주거용 부동산은 소유권 변동 등 특별한 사유가 없다면 한번 정해진 평가등급을 유지한다. 다만, 자산가치에 중대한 변동이 발생하게 되면 등급 조정을 위한 재평가가 이루어진다.[92]

현재 잉글랜드와 스코틀랜드 지역의 경우 카운슬세 평가등급 산정을 위한 자산평가는 1991년 4월 1일 가격을 기준으로 하고 있으며, 이후로 전반적인 재평가가 이루어지지 않고 있다.[93] 따라서 신축·대규모 개조 등으로 평가등급 부여 및 조정이 필요한 경우 선행 평가일(1991년 4월 시점)에 매매가 이루어졌을 것을 가정하고 카운슬세 평가등급을 다시 결정한다.[94]

---

91) ①빈집 상태로 매매된다. ②주택의 매매는 보유기간에 제한이 없으며 공개시장에서의 매매를 전제한다. ③거주에 문제가 없도록 수리되어 있는 상태이다. ④공동주택(flats)은 99년 임대조건으로 매매되는 것을 전제한다.

92) ①멸실 등으로 인한 자산가치의 급격한 감소 ②주거공간 분할 및 합병 ③일부 공간에 대한 장기임대 및 지상권 설정 ④인근 유사주택의 등급조정 ⑤도로신설 등 인근지역의 중대한 변화 ⑥확장 및 개량으로 주택의 가치가 증가(단, 확장·개량으로 주택가치가 올라가는 경우 재평가 및 등급 재조정은 다음 매매시점까지 유보)

93) 원칙적으로 10년에 한 번씩 자산을 재평가하고 카운슬세 평가등급을 조정해야 하지만, 주민들의 저항 등으로 재평가가 이루어지지 않고 있다.

94) 웨일스의 경우 2005년 세제개혁을 통해 2003년 4월 1일 기준으로 재평가가 이루어졌으며, 이때

[표 33] 카운슬세 지역별 평가등급 구간

평가등급	잉글랜드 (1991년 기준)	스코틀랜드 (1991년 기준)	웨일스 (2003년 기준)
A	£40,000 이하	£27,000 이하	£44,000 이하
B	£40,001 ~ £52,000	£27,001 ~ £35,000	£44,001 ~ £65,000
C	£52,001 ~ £68,000	£35,001 ~ £45,000	£65,001 ~ £91,000
D	£68,001 ~ £88,000	£45,001 ~ £58,000	£91,001 ~ £123,000
E	£88,001 ~ £120,000	£58,001 ~ £80,000	£123,001 ~ £162,000
F	£120,001 ~ £160,000	£80,001 ~ £106,000	£162,001 ~ £223,000
G	£160,001 ~ £320,000	£106,001 ~ £212,000	£223,001 ~ £324,000
H	£320,001 이상	£212,001 이상	£324,001 ~ £424,000
I	-	-	£424,001 이상

자료: 각 정부의 홈페이지(gov.uk, gov.scot, gov.wales)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

② 비주거용 부동산

영국에서 비주거용 부동산에 대한 과세가격 평가는 해당 토지·건물뿐만 아니라, 설비·기계장치 등 부동산의 가치를 높이는 부속물 등[95]을 포함하며, 공개된 시장에서 형성된 연간 임대가치를 기준으로 정하고 있다.

자산 취득·임대·등록이 이루어진 시점에 작성된 자료를 바탕으로 시장의 임대가치를 산정하게 되는데, 임대료 산정은 현재 시점이 아니라 법률에 명시된 특정일을 기준으로 한다.[96] 또한, 임대료 평가는 몇 가지 가정[97]을 전제로 이루어지므로, 실제 해당 부동산의 시장 임대료와 차이가 존재할 수 있다.

VOA의 임대가치 산정은 일반적으로 다음 단계를 따르게 된다. 먼저 비주거용 부동산 임대와 관련되어 이상치 등을 제외하고 공정하다고 평가되는 가격 기준에 따른 다수의 거래사례를 수집한다. 다음으로 모든 지역·유형별로 단위당 가격을

평가등급I 신설이 이루어져 9개 등급을 갖추게 되었다.

95) 자산가치에 영향을 주는 부속설비에는 에어컨/공기처리 시설, CCTV, 화재방지 설비, 엘리베이터, 재생에너지 설비, 냉장설비, 예비전력설비 등이 있다.

96) 2023년 1월 기준, 잉글랜드·웨일스·스코틀랜드의 비주거용 부동산에 대한 평가기준일은 2015년 4월 1일이다.

97) 임대료 평가 시 가정은 다음과 같다.
①해당 부동산은 비어있는 상태
②사용에 문제없을 정도로 합리적인 범위 내에서 수리 가능한 상태(심각한 훼손이 없을 것)
③세금이나 보험료와 같은 다른 부담은 임대료에 미포함

결정한다. 이후 조정한 단위가격[98]에 연면적을 곱하여 해당 자산의 임대료 평가액을 산출한다.[99] 마지막으로 지역 내 유사 자산과의 일관성 및 개별 자산의 특성[100]을 고려하여 최종적인 평가액 조정이 이루어진다. 임대 사례가 존재하지 않는 병원, 학교 등 특수한 자산에 대해서는 임대료 기준이 아닌 건물 교체비용 등 별도의 기준으로 평가한다.

앞서 서술한 바와 같이 비주거용 부동산에 대한 과세가격 평가는 기본적으로 실제 계약내용 등을 반영한 임대가치로 산정하지만, 상점 · 소매점에 대해서는 구역설정(Zoning)이라는 독특한 방식을 활용한다. 구역설정 방식은 건물 입구로부터 떨어진 거리에 따라 구역을 A부터 D까지 구분하여 상대적인 가치를 평가하는 방식이다. 입구에서 가장 가까운 A구역을 시작으로, 거리가 상대적으로 먼 B구역은 A의 1/2, C구역은 A의 1/4로 평가하며, 나머지 D구역은 A의 1/8의 가치를 갖는다고 가정한다.

만약 자산이 수리가능한 합리적인 범위를 넘어 자산가치에 영향을 줄 정도로 심각하게 훼손되었다고 판단되면 손상 정도를 반영하여 해당 자산의 과세가격이 변동할 수 있으며, 용도 변경이나 대규모 개 · 보수 작업도 자산가치에 영향을 줄 수 있다. 다만 경미한 손상은 과세가격 평가에 영향을 주지 않는다.

자산가치 변화를 반영하기 위해 비주거용 부동산에 대한 평가는 주기적으로 재평가한다. 비주거용 부동산에 대한 재평가는 통상 5년마다 실시되는 것이 원칙이지만, 2021년 예정되었던 재평가는 코로나19로 인해 연기되었다. 따라서 2022년까지 비주거용 부동산은 2015년 4월 1일 시점의 임대가격 추정치로 평가하였으며, 2023년에는 2021년 4월 1일을 기준으로 재평가할 예정이다.[101][102]

98) 가령 부동산 면적이 넓어짐에 따라 단위당 가격은 감소하는 경우, 이를 단위가격에 반영한다.
99) 유형에 따라 단위가격을 곱하는 단위가 달라질 수 있다. 예를 들어 민박시설의 경우 침대공간 등에 단위당 가격을 곱하여 산정하는 방식도 가능하다.
100) 예를 들어 비교대상 건물에 대한 평가는 소방시설이 없는 것을 기준으로 했으나, 실제 평가대상 건물에 소방시설이 갖추어져 있다면 이를 반영한다.
101) 스코틀랜드 지역도 비주거용 부동산에 대한 재평가가 2023년 계획되어 있으나, 잉글랜드 등과 다르게 2022년 4월 1일 기준의 임대가치로 갱신될 예정이다. 참고로 북아일랜드의 경우, 비주거용 부동산에 대한 평가 기준일이 비교적 최근인 2018년 4월 1일로 확인된다.
102) 이후에는 재평가 주기를 단축하여 3년마다 재평가하는 것으로 계획하고 있다.

4. 독일

가. 개요

독일의 부동산 보유세로는 부동산세(Grundsteuer)와 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)가 운용되고 있다. 두 보유세 모두 독일의 기초자치단체인 게마인데(Gemeinde)[103]가 과세권자인 지방세이다.[104] 독일 부동산세는 지역관할 세무서(Finanzamt)가 확정하는 부동산의 단위가치(Einheitswert)에 기본세율(Grundsteuermesszahl)과 징수율(Hebesatz)을 곱하여 산출한다. 현재 적용되는 부동산의 단위가치는 1964년 1월 1일을 기준으로 결정된 금액[105]이며, 2018년 독일 연방헌법재판소가 단일가치를 기준으로 한 종전 부동산 평가방식을 위헌으로 판결하면서 2022년 1월 1일을 기준으로 다시 평가한 금액으로 2025년부터 새로운 부동산세가 적용될 예정이다.[106]

이하에서는 부동산세와 개정된 자산평가법에 따른 부동산세별 평가방법을 중심으로 독일의 부동산 과세가격에 대해 살펴보고자 한다.

나. 부동산세(Grundsteuer)

(1) 과세대상

부동산세(Grundsteuer)는 부동산의 보유에 대해 부과하는 조세이다. 연방법인 부동산세법(Grundsteuergesetz, GrStG)에 근거하여 부과·징수되고 있으며, 독일의 모든 게마인데의 공통적인 세목이다.

부동산세의 과세대상은 게마인데 지역 내에 존재하는 부동산에 대한 소유(Grundbesitz)이다. 부동산세의 과세대상에 대해 규정하고 있는 부동산세법(GrStG) 제2조는 부동산세의 과세대상을 '농업과 산림업용 재산' 그리고 '그 외 모든 부동산(토지 및 건축물)'으로 나누고 있다. 흔히 전자를 '부동산세A'라 하고, 후자를 '부동산세B'라고 부른다.

---

103) 독일은 연방국가이며, 16개의 주(Land)로 구성되어 있다. 주 아래에는 자치단체를 둘 수 있으며, 가장 기본이 되는 단위가 게마인데(Gemeinde)로, 우리나라의 기초자치단체에 해당한다.

104) 부동산세(Grundsteuer)의 경우 모든 게마인데에서 공통적으로 부과하는 세목인 반면, 제2주택세는 지방자치단체가 선택적으로 부과하고 있다.

105) 부동산의 단위가치는 원래 6년마다 정기적으로 재평가하도록 되어있으나, 자산평가법 수정법률(1965년 8월 31일) 제2조제1항제3호에 의하여 이후 재평가가 중단되었다. 따라서 독일의 부동산세 과세표준 결정을 위한 과세가격은 1964년 1월 1일 가치를 기준으로 책정되어 있다.

106) 2019년부터 2021년에 걸쳐 부동산평가방식 및 기본세율 등을 변경하였으며, 2022년 1월 1일을 재평가기준일로 하여 재산가치를 평가한 뒤 2025년부터 개정된 부동산세법을 실시할 예정이다.

[표 34] 부동산세의 과세대상

	부동산세A	부동산세B
근거 규정	부동산세법 제2조 자산평가법 제232~234조, 제240조	부동산세법 제2조 자산평가법 제243~244조
범위	농업 및 임업 재산 (토지, 농장건물, 장비 등)	그 외 부동산 (토지, 건물, 상속건물 권리, 주택소유권 및 부분소유권 등)

자료: 독일 「부동산세법(GrStG)」 및 「자산평가법(BewG)」

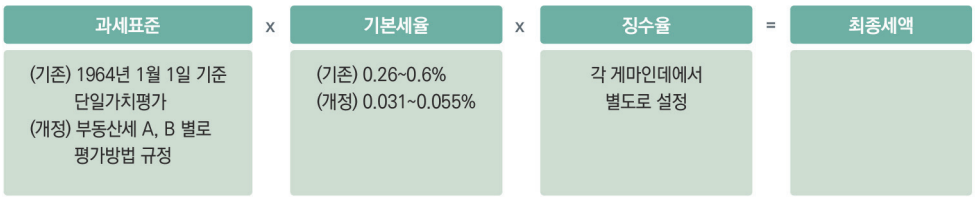
(2) 납세의무자

부동산세의 납세의무자는 「부동산세법(GrStG)」 제10조제1항에 따라 부동산의 단위가치가 확정되는 시점의 당해 부동산 소유자이며, 소유자가 여러 명일 경우에는 연대납세의무를 진다.

(3) 과세표준 및 세율, 징수율

독일의 부동산세는 부동산의 가치를 평가하여 산정한 과세표준에 세율을 적용한 후, 각 게마인데에서 설정한 징수율을 적용하여 최종산출세액을 산정한다. 독일기본법(헌법) 개정으로 기초자치단체는 과세표준과 징수율을 별도로 규정할 수 있다.

[그림 16] 부동산세액의 결정



주: (기존): 2018년 독일 연방헌법재판소 위헌판결 전
(개정): 위헌판결 후 개정된 법률에 의한 내용
자료: 독일 「부동산세법(GrStG)」 및 「자산평가법(BewG)」를 바탕으로 국회예산정책처 작성

부동산세의 과세표준은 해당 지역관할 세무서(Finanzamt)가 확정하는 부동산의 단위가치(Einheitswert)이다. 이 단위가치에 기본세율(Grundsteuermesszahl)과 징수율(Hebesatz)을 곱하여 납부하여야 할 세액을 산출한다.

종전 부동산 단위가치는 1964년 1월 1일을 기준으로 결정된 금액이었으나, 2018년 독일 연방헌법재판소가 단일가치를 기준으로 한 종전 부동산 평가방식을 위헌으로 판결하면서 현재는 부동산세A, 부동산세B를 구분하여 평가방법을 설정하고, 2022년 1월 1일을 기준으로 재평가할 예정이다.

[표 35] 2019년 개정된 자산평가법에 따른 부동산세별 평가방법

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>관련 조문</th><th>평가방법</th></tr>
<tr><td colspan="3">농업과 산림업용
(부동산세A)</td><td>제236조</td><td>수익가치 고려
(Ertragswert zugrunde)
- 소득능력 및 순수익률 고려</td></tr>
<tr><td rowspan="3">그 밖의
부동산
(부동산세B)</td><td colspan="2">나대지</td><td>제247조</td><td>면적 × 표준지가</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개발
완료지</td><td>주택</td><td rowspan="2">제250조</td><td>수익가치평가방법
(Ertragswertverfahren)
- 순이익(평균순임대료 등)의 현재가치와 토지가치의 합</td></tr>
<tr><td>상업건물,
혼합사용부지,
부분소유권,
기타 개발된 토지</td><td>실질가치평가방법
(Sachwertverfahren)
- (토지가치+건물가치)×조정계수</td></tr>
</table>

자료: 독일 「자산평가법(BewG)」

해당 지역관할 세무서에 의하여 과세대상 부동산의 가치가 결정되면 그 단위가치에 법률에 따른 세율을 곱하여 부동산세 과세기준 금액을 산출해내는데, 이러한 기본세율은 부동산의 종류에 따라 달라진다.

종전 기본세율은 부동산세A에 대해 0.6%, 부동산세B에 대해 0.26~0.35% 수준이었으나, 2018년 위헌판결 이후 개정된 「부동산세법」에서는 기본세율을 종전의 1/10 수준으로 하향하였다.

[표 36] 부동산세 기본세율: 종전 세율 및 2019년 개정 세율 비교

부동산	부동산세 과세표준 산출 승수(세율)	
	종전 세율	2019년 개정 세율
농업과 산림업용	6/1,000	0.55/1,000
자산평가법 제249조제1항제1호~제4호(주택)	2.6~3.5/1,000	0.31/1,000
자산평가법 제249조제1항제5호~제8호 (상업건물, 혼합사용부지 및 기타 건물)	3.1~3.5/1,000	0.34/1,000
나대지	3.5/1,000	0.34/1,000

자료: (종전 세율) 한국지방세연구원, 「주요국의 재산세제도」, 2017.
(개정 세율) 독일 「부동산세법(GrStG)」 제14조 및 제15조를 참조하여 국회예산정책처 작성

독일의 기본법(헌법) 제106조제6항에 따라 게마인데는 부동산세의 징수율을 결정할 권한을 가지게 되며, 이를 통하여 부동산세의 절대적인 크기가 결정된다. 징수율은 일률적으로 정해진 것은 아니며 게마인데의 조례로 결정되므로 각각의 게마인데에 따라 징수율이 다르며, 각 게마인데의 특성 · 재정수요 충족 여부 · 납세의무자의 조세부담 능력 등을 고려하여 정해진다. 2019년 각 주별 평균 징수율은 다음과 같다.

[표 37] 주 별 평균 징수율 현황(2019년 기준)

주 이름	평균 징수율 (2019)	주 이름	평균 징수율 (2019)
브란덴부르크	409	니더작센	435
베를린	810	노르트라인베스트팔렌	577
바덴뷔르템베르크	391	라인란트팔츠	403
바이에른	394	슐레스비히홀슈타인	399
브레멘	687	자를란트	444
헤센	490	작센	498
함부르크	540	작센안할트	420
메클렌부르크포어포메른	428	튀링겐	435

자료: 野田裕康, 「ドイツ不動産税法改正と新不動産評価について（その2）」, 駿河台経済論集 第31券第1号, 2021.

다. 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)

(1) 과세대상

제2주택세(Zweitwohnungsteuer)의 과세대상은 게마인데 구역 안에 있는 제2주택으로, 제2주택은 거주, 숙박, 개인의 삶을 목적으로 하는 주택을 의미한다.[107] 제2주택세의 근거규정은 기본법 제105조제2a항 및 해당 게마인데의 지방세 조례이다. 제2주택세는 모든 지자체가 부과하는 보유세가 아니며 지방정부가 선택적으로 조례에 의해 과세한다.

(2) 납세의무자

제2주택세를 과세하는 주에 제2주택을 소유하고 있는 자를 대상으로 과세하며, 여러 명이 공동으로 소유하는 경우 연대납세의무를 진다.

(3) 과세표준 및 세율

제2주택세의 과세표준은 임대계약서에 근거한 순수 임대료에 따라 산정되며, 세율은 15%이다(조례 제5조, 제6조). 만약 계약에 따른 임대료 산정이 어려운 경우 유사한 다른 주거지의 임대료를 참고하여 결정한다.

라. 독일의 부동산 보유세 과세가격 평가방법

(1) 운용주체 및 평가인력

부동산세의 과세가격 평가는 지역관할 세무서(Finanzamt)가 운영주체가 된다. 이는 해당 지역관할 세무서가 그 지역에 있는 부동산에 대한 단위가치(Einheitswert)와 과세표준금액(Grundsteuermessbetrag) 등 과세표준 확정 권한을 갖고 있기 때문이다.[108]

부동산세의 과세가격 평가를 담당하는 세무서는 그 과세평가 업무에 대해 외부기관이나 전문가에게 위탁하지 않으며, 평가 업무는 모두 과세담당 공무원이 하고 있다.

---

107) 제2주택이라 하더라도 요양원 등 돌봄이나 장애인이 필요한 사람들을 돌보는 것을 목적으로 하는 경우, 치료 또는 사회교육적으로 사용하는 경우, 공공 및 청소년 복지기관에서 제공하는 주거 시설의 경우 등 조례가 정하는 경우는 과세대상에서 제외된다(조례 제2조).

108) 안지희, 「주요국의 재산세 과세표준 평가체계에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2019. p.51.

(나) 평가방법

2018년 부동산 평가방식에 대한 위헌판결 이후 연방정부는 자산평가법을 개정하여 부동산세A 및 부동산세B로 구분하고, 부동산세B의 경우 나대지와 개발완료지를 구분하여 평가방법을 설정하였다. 동시에 2022년 1월 1일 시점을 기준으로 부동산 단위가치를 다시 평가하도록 하였으며, 이후에는 매 7년마다 자산을 재평가하도록 개정하였다.

주 별로 평가방식의 선택권을 가지지만, 많은 주에서는 연방정부가 제시한 연방모델을 도입할 예정이다.[109] 연방모델은 부동산 유형에 따라 5가지의 평가방법을 적용하는데, 예를 들어 부동산세B 중 주택의 경우 통계국이 제공하는 평균순임대료와 토지의 가치를 합하여 시가로 산출하는 수익가치평가 방법을 적용한다. 반면 비주거용 부동산의 경우 건물의 가치, 토지의 가치, 기타 시설물 등의 가치를 합산후 시가로 조정하기 위한 조정계수를 곱하여 산출하는 실질가치평가법을 적용한다. 건물이 없는 나대지의 경우에는 토지 면적에 표준지가를 곱하여 평가한다.

[표 38] 2019년 개정된 자산평가법에 따른 부동산 평가방법 (연방모델)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>관련 조문</th><th>평가방법</th></tr>
<tr><td colspan="3">농업과 산림업용
(부동산세A)</td><td>제236조</td><td>수익가치 고려
(Ertragswert zugrunde)
- 소득능력 및 순수익률 고려</td></tr>
<tr><td rowspan="3">그 밖의
부동산
(부동산세B)</td><td colspan="2">나대지</td><td>제247조
(건축법
제196조)</td><td>면적 × 표준지가</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개발
완료지</td><td>주택</td><td rowspan="2">제250조</td><td>수익가치평가방법[110]
(Ertragswertverfahren)
- 순이익(평균순임대료 등)의
현재가치와 토지가치의 합</td></tr>
<tr><td>상업건물
혼합사용부지
부분소유권
기타 개발된 토지</td><td>실질가치평가방법[111]
(Sachwertverfahren)
-(토지가치+건물가치)×조정계수</td></tr>
</table>

자료: 독일 「자산평가법(BewG)」 및 법제처 세계법제정보센터 홈페이지(https://world.moleg.go.kr, 조회일자: 2023.1.17.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

109) 베를린, 브란덴부르크, 브레멘, 메클렌부르크-서포메라니아, 노르트라인-베스트팔렌, 라인란트-팔츠, 작센-안할트, 슐레스비히-홀슈타인 및 튀링겐주는 연방모델을 도입할 예정이다.

일부 주는 수정지가세모델(바덴뷔르템베르크), 순수면적세모델(바이에른), 면적계수모델(헤센), 면적입지모델(함부르크) 등 고유한 평가방식을 도입할 예정이다[112]. 바덴뷔르템베르크주는 수정지가세모델 도입할 예정인데, 이는 건물부분은 평가에서 제외하고 토지면적과 표준지가, 두 가지 요인을 통해 과세가격을 산출하는 방식이다. 바이에른주는 순수면적세모델을 채택하였는데, 지가가 아닌 오로지 면적을 기준으로 산정한다.[113] 헤센주는 면적계수모델을 제안하였는데, 이는 앞서 소개한 순수면적세모델에 부동산 입지, 평균지가, 토지면적, 건물이용면적 등을 고려하여 세분화한 모델이다. 니더작센주 · 함부르크주도 헤센주와 유사한 평가방식을 도입하였는데 이들의 입지 변수는 7가지, 건물면적 변수는 10~20가지로 예상된다.

[표 39] 주별 새로운 평가방식 도입 현황(2021.6.기준)

주 이름	평가방식	주 이름	평가방식
브란덴부르크	연방모델	니더작센	면적입지모델
베를린	연방모델	노르트라인베스트팔렌	연방모델
바덴뷔르템베르크	수정지가세모델	라인란트팔츠	연방모델
바이에른	순수면적세모델	슐레스비히홀슈타인	연방모델
브레멘	연방모델	자를란트	연방모델+해방조항
헤센	면적계수모델	작센	연방모델+해방조항
함부르크	면적입지모델	작센안할트	연방모델
메클렌부르크포어포메른	연방모델	튀링겐	연방모델

자료: 野田裕康, 「ドイツ不動産税法改正と新不動産評価について(その2)」, 駿河台経済論集 第31券第1号, 2021.

110) 수익가치평가방법은 연간 건물을 통해 창출하는 수익 추정금액과 토지 가치를 합한 가액을 시가로 산정하는 방법이다.

111) 실질가치평가방법은 건물가치, 토지가치, 외부 및 기타 시설의 가치를 합산한 후 시가로 조정하기 위한 조정계수를 곱한 가액을 시가로 산정하는 방법이다.

112) 野田裕康, 「ドイツ不動産税法改正と新不動産評価について(その2)」, 駿河台経済論集 第31券第1号, 2021, p.20.

113) 토지는 면적 × 0.04€/㎡, 건물는 면적 × 0.5€/㎡를 곱하여 표준세액을 산출하며, 이후 공제 · 감면 및 기초자치단체별로 독자적인 징수율을 적용하여 세액을 계산하는 구조이다.

5. 일본

가. 개요

일본의 부동산 보유세로는 기초자치단체의 세목인 고정자산세(固定資産税)가 운용되고 있다. 고정자산세는 토지, 건물 등 부동산뿐만 아니라 감가상각 자산도 과세대상에 포함하고 있으며, 납세의무자는 과세기준일(1월 1일) 현재 자산을 소유한 자이다.

일본은 부동산 평가와 관련하여 목적에 따라 표준지에 대한 공시지가 및 기준지가, 상속세 평가액[114], 고정자산세 평가액, 감정평가액 등 표준화된 4개 가격이 존재한다. 이 가운데 고정자산세 평가액이 보유세의 과세표준으로 활용되고 있다.

[표 40] 일본의 주요 부동산 평가액 산정의 개요

구분	결정자	목적	개요
공시지가	국토교통성	· 거래 시 참고자료 · 상속세 및 고정자산세 평가 기준으로 활용 · 공공용지의 취득·부동산감정(금융기관의 담보 평가 등) 평가에 활용 · 「국토이용계획법」에 의한 토지 가격 심사 기준	· 국토교통성이 발표하며, 매년 1월 1일 시점에서 표준지의 정상가격으로 3월 공시 · 일반토지 거래에 대한 지표
기준지가	도도부현		· 기준지가는 공시지가를 보완하기 위해 도도부현(都道府県)이 발표하며, 7월 1일 시점의 가격으로 매년 9월 경 발표
상속세 평가액	국세청	상속세, 증여세 등 산정기준액	· 국세청이 발표하는 상속세 및 증여세의 기준이 되는 가격 · 매년 1월 1일 발표하며 평가수준은 공시가격의 80%
고정자산세 평가액	시정촌 * 동경23구는 동경도가 결정	고정자산세, 도시계획세, 부동산취득세, 등록면허세의 산정기준액	· 시정촌이 발표하는 고정자산세 납부의 기준이 되는 가격 · 3년에 한 번 평가하며, 평가수준은 공시가격의 70%

114) 일반적으로 상속세노선가(相続税路線価) 또는 노선가(路線価)라 한다.

구분	결정자	목적	개요
감정평가액	부동산감정사	정밀한 판매가격 산정	· 시가나 공시지가, 기타 평가액과는 별도로 그 부동산의 본래 가치를 정확히 판정하기 위해 부동산감정사가 산출

자료: 三菱地所リアルエステートサービス, “不動産の評価額が知りたい! 不動産には5つの価格がある”, 「The Watch」vol 87, 2020.5.

이하에서는 일본의 고정자산세와 과세가격으로 직·간접적인 관련성을 갖고 있는 공시지가와 고정자산세 평가액을 중심으로 살펴보고자 한다.[115]

나. 일본의 고정자산세

(1) 과세대상

일본의 고정자산세(固定資産税) 과세대상은 토지, 건물(가옥) 및 상각자산[116]이며, 과세기준일인 1월 1일을 기준으로 과세대상을 판단한다. 고정자산세의 과세대상이 되는 토지에는 논·밭·택지, 광천지·연못·산림·목장·노지·기타 토지 등이 있다.[117] 건물은 주택·점포·공장(발전소 및 변전소 포함), 창고, 기타 건물 등을 포함하며[118], 「부동산등기법」에 의해 등기된 건물로 과세기준일(매년 1월 1일) 현재 건물로 인정된 것이어야 한다. 여기서 건물이란 일반적으로 토지에 정착되어 건조된 것으로 지붕 및 기둥 또는 이와 유사한 구조를 가지며, 독립적으로 외부로부터 차단된 일정한 공간이 있어 거주·작업·저장 등의 용도를 제공할 수 있는 것이다.[119]

(2) 납세의무자

고정자산세의 납세의무자는 과세기준일(1월 1일) 현재 토지, 건물 등을 실제 소유한

115) 과세체계의 내용은 東京都 홈페이지(固定資産税·都市計画税(土地·家屋), https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp, 조회일자: 2023.1.17.), 総務省 홈페이지(固定資産税の概要, https://www.soumu.go.jp, 조회일자: 2023.1.17.) 및 한국지방세연구원, 「주요국의 재산세제도: 일본」, 2017를 참고하여 작성하였다.
116) 단, 본 보고서에서는 부동산에 대한 과세체계와 성격이 다른 상각자산에 대한 설명은 제외한다.
117) 일본 「지방세법(地方税法)」 제341조제2호
118) 일본 「지방세법(地方税法)」 제341조제3호
119) 따라서 가스탱크. 매표소, 입장 발매장 등은 건물로 보지 않는다.

자이다.[120] 여기서 실제 소유자 판단은 토지의 경우 토지등기부 등에 등기(등록)되어 있는 자이며, 건물 역시 건물등기부 등에 소유자로 등기되어 있는 자이다. 다만, 소유자로 등기(등록)되어 있는 자가 과세기준일 전에 사망한 경우 과세기준일 현재 그 토지, 가옥을 소유한 자(상속인 등)가 납세의무자이다. 고정자산 소유자의 소재지가 불분명한 경우, 자산의 사용자가 간주 소유자로서 납세의무를 진다. 이 경우 소재지 불분명의 사유는 지진, 풍수해, 화재 기타 재해 등에 의한 것으로, 이사 등과 같은 일시적인 사유는 해당하지 않는다.

한편, 토지에 대하여 질권 또는 존속기간 100년 초과의 지상권이 설정된 경우에는 그 질권자 또는 지상권자가 납세의무자가 된다.

(3) 과세표준 및 세율

고정자산세의 과세표준은 원칙적으로 고정자산의 가격이며, 그 가격은 '적정한 시가'로 이는 고정자산평가액이 된다. 여기서 고정자산평가액은 기초자치단체인 시정촌(市町村)이 총무성(総務省)의 고정자산평가기준(固定資産評価基準)에 따라 결정한 고정자산의 가격이다. 고정자산평가기준에 따른 고정자산의 평가방법은 다음과 같다.

[표 41] 일본의 고정자산평가기준에 따른 자산평가방법

과세대상	평가방법
토지	택지·농지 등 지목별로 판매사례 가액 등에 기초로 평가액 산정 - 택지에 대해 지가 공시가격의 70% 정도로 평가
가옥	재건축가격 및 경년감점보정률(経年減点補正率) 등에 의해 평가액 산정 - 재건축가격 = 평가대상건물과 동일한 건물을 평가시점에 해당 장소에 신축할 경우에 필요한 건축비 - 경년감점보정률 = 건물 건축 후 연수의 경과에 따라 발생하는 감가(減価)를 기초하여 정한 비율

자료: 総務省 홈페이지 (固定資産税の概要, https://www.soumu.go.jp, 2023. 1. 18. 접속)

한편 고정자산세의 세율은 지방세법상 표준세율로 1.4%로 규정되어 있다. 여기서 표준세율은 지방자치단체가 과세하는 경우 통상적으로 적용되는 세율이며, 지방자치단체가 재정상 필요한 때에는 표준세율과 달리 세율을 정할 수 있다. 다만,

120) 일본 「지방세법(地方税法)」 제343조

최고세율은 2.1%를 초과할 수 없다.

다. 일본의 부동산 보유세 과세가격 평가방법

(1) 운용주체 및 평가인력

① 공시지가

일본의 공시지가는 토지거래나 상속세 평가, 고정자산세 평가 기준으로 활용되며, 공공용지의 취득·부동산감정(금융기관의 담보 평가 등) 평가와 「국토이용계획법(国土利用計画法)」에 의한 토지 가격심사의 기준이 된다.[121] 이러한 공시지가는 국토교통성 토지감정위원회가 적정지가 형성을 위해 매년 1월 1일 표준지의 정상적인 가격을 3월에 공시(2022년 26,000개의 표준지)한다.

공시지가의 운영주체가 되는 국토교통성 토지감정위원회는 국토교통성의 소속기관으로 운영되며, 토지감정위원회의 위원은 공무원 신분의 상근위원 1인과 대학교수 등 비상근 민간위원 6인 등 총 7인으로 구성되어 있다.

② 고정자산세 평가액

고정자산세의 기준이 되는 고정자산세 평가액은 객관성을 담보하기 위해 총무성이 고시하는 고정자산평가기준[122]에 따라 기초자치단체인 시정촌(동경도는 23구)의 고정자산평가원(固定資産評価員) 및 고정자산평가보조원(固定資産評価補助員)이 담당한다. 고정자산평가원은 매년 적어도 1회 이상 시정촌 소재지의 고정자산 상황을 실지조사 결과에 기초하여 기준년도의 가격 또는 그 평가대상이 되는 고정자산과 유사한 자산의 기준년도 가격과 비교하여 비준가격에 따라 평가하고 평가조서를 작성하여 시정촌장에게 제출하도록 하고 있다.

이러한 고정자산평가원 등은 모두 공무원 신분으로 대부분의 시정촌에서 그 정원을 1인으로 하고 고정자산평가보조원은 해당 시정촌 의회가 별도로 정한 직원의 정원 범위 내에서 시정촌장이 정하도록 규정하고 있다.

---

121) 일본 국토교통성(国土交通省) 홈페이지(https://www.mlit.go.jp, 조회일자: 2023.1.17.)의 「地価公示制度の概要」 자료를 참조하여 작성하였으며, 이하도 동일하다.

122) 총무성에서 고시하는 「고정자산평가기준(固定資産評価基準)」에서는 토지, 건물 및 상각자산의 평가액(가격)에 대한 산정방법 및 절차를 규정하고 있다.

(2) 평가방법

① 공시지가

1) 표준지 선정기준

국토교통성은「도시계획법(都市計画法)」제4조제2항에 규정된 도시계획구역 기타 토지거래가 빈번할 것으로 예상되는 곳을 표준지로 선정하고 그 가격을 산정하여 발표한다. 표준지는 자연적 및 사회적 조건에서 유사한 이용가치가 있다고 인정되는 지역에서 토지의 이용 상황, 환경 등이 통상적으로 인정되는 토지이다.[123]

2) 표준지 가격의 평가

표준지의 가격은 매년 1월 1일에 표준지의 단위면적당 적정가격이다.[124] 적정가격이란 토지가 실제 거래(자유로운 거래)에서 통상 성립한다고 인정되는 가격을 말한다.[125] 즉 시장성을 가진 부동산에 대해 현재 사회경제 상황에서 합리적으로 시장에서 형성될 시장가치를 표시한 적정가격으로 매도자 및 매수자 어느 한쪽에 치우치지 않는 객관적인 가격이다.

적정가격의 판정은 표준지에 건물이 있는 경우와 표준지에 관한 지상권 등 해당 토지의 사용수익을 제한할 권리가 존재하는 경우와 권리가 없는 경우로 구분하여 이루어진다.[126] 적정가격은 토지감정위원회가 2인 이상의 부동산감정사의 감정평가를 요구하고 그 결과를 심사·조정하여 판정한다.[127] 구체적으로 감정평가 방법[128]을 살펴보면 다음과 같다.[129]

첫째, 거래사례비교법(取引事例比較法)이다. 거래사례비교법은 다수의 거래사

---

123) 일본 「지가공시법(地価公示法)」 제3조. 표준지로서의 요건은 다음과 같다.
- 대표성: 시정촌(市町村) 구역 내에 적절히 분포하며 해당 구역의 지가수준을 가능한 대표
- 중립성: 표준지 설정구역 내에서 토지의 이용 상황, 환경, 지적, 형상 등이 중립적
- 안정성: 안정적인 토지 이용 상황을 고려, 상황이 변화되고 있는 지역 내에서는 변화가 충분히 반영될 수 있는 장소
- 확정성: 다른 토지와 구별되어 범위를 파악할 수 있어야 하며, 표준지의 특성을 바탕으로 다른 토지의 범위를 적절하게 평가할 수 있는 장소

124) 일본 「지가공시법(地価公示法)」 제2조제1항 및 동법 규칙 제2조
125) 일본 「지가공시법(地価公示法)」 제2조제2항
126) 일본 「지가공시법(地価公示法)」 제2조제2항
127) 일본 「지가공시법(地価公示法)」 제2조제1항
128) 감정평가 방법은 표준지의 감정평가의 기준에 관한 성령(標準地の鑑定評価の基準に関する省令)에 규정된 방법을 말한다.
129) 鵜野和夫, 「不動産の評価-権利調整と税務-」, 清文社. 2020. pp.26~28. 참조

례를 수집하여 적절한 사례를 선택하고 이와 관련된 거래가격에 필요에 따라 시점을 수정하고 동시에 지역요인 등을 고려하여 산정하는 방법이다.

둘째, 수익환원법(收益還元法)이다. 수익환원법은 대상 부동산이 미래에 창출할 것으로 기대되는 순수익에 대한 현재가치로 대상 부동산의 가격을 구하는 방법이다. 수익환원법으로 산정된 가격은 '수익가격(收益価格)'이라 한다. 또한 해당 부동산 가운데 건물에 귀속하는 순수익을 공제해 해당 토지에 귀속하는 순수익을 환원 이율로 환원한 가격을 요구하는 방식(토지잔여법, 土地残余法)을 채택하고 있다.

셋째, 개발법(開発法)이다. 개발법은 갱지(更地)[130]를 가장 유효하게 사용할 건물을 건축할 것으로 가정하여 판매총액에서 일반적인 건물의 건축비 상당액 및 발주자가 직접 부담해야 할 통상의 부대비용을 공제하는 방법이다.

넷째, 원가법(原価法)이다. 원가법은 산정 시점의 부동산 원가를 기준으로 감가(減価) 수정을 하여 대상 부동산 가격을 산정하는 방법이다.

② 고정자산세 평가액

고정자산세 평가액의 평가 대상 토지 · 건물 등은 3년마다 전수조사를 통해 평가가격(평가액)을 결정한다. 전수평가로 평가액이 바뀐 연도를 기준연도라 하며, 기준연도 이후 2년 간은 기준연도 평가액을 그대로 사용한다. 다만, 신축, 증축 등이 있던 건물 및 분합필(分合筆)이 이루어진 토지 중 기준연도 가격이 적당하지 않은 경우에는 재평가를 실시하여 평가액을 결정한다.

1) 토지

토지의 고정자산세 평가는 '고정자산평가기준(固定資産評価基準)'을 근거로 '시가지택지평가법'에 의해 이루어지고 있다. 이는 이른바 노선가방식(路線価方式)으로 불리는데 시가지 도로마다 그 도로에 연접(沿接)한 표준택지 1㎡당 가격을 나타내는 노선가를 설정하고 그 노선가를 기초로 각각의 토지마다 획지계산법(画地計算法)을 적용하여 평가액을 산정하는 방법이다. 이러한 토지의 평가액 산정 절차를 살펴보면 다음과 같다.

---

130) 용도가 정해져 있는 지역(예를 들면 주거지역, 공업지역, 상업지역)에 건축물 등 지상에 정착물이 없고 토지의 사용수익을 제약하는 권리 등이 없는 토지를 말한다.

첫 번째, 용도지구의 구분이다. 용도지는 택지의 이용현황이 공통적인 지역으로 이를 구분하는 것을 말한다.[131] 두 번째, 상황유사지구의 구분이다. 이는 상황이 유사한 지구와 서로 다른 지역을 구분하는 것이다. 세 번째, 주요 시가지 도로의 선정이다. 가격사정(価格事情) 및 시가지 도로의 상황 등이 표준적인 시가지 도로를 선정한다. 네 번째, 표준택지의 선정이다. 주요 시가지 도로에 인접한 택지 가운데 깊이, 폭 및 모양 등으로 보아 표준적이라고 인정되는 택지를 선정한다. 다섯 번째, 표준택지의 적정한 시가의 평가이다. 지가공시가격 및 부동산감정사 등에 의한 감정평가로 산정된 가격 등의 70%를 목표로 평가한다. 여섯 번째, 주요 시가지 도로의 노선가를 설정한다. 부동산 감정가 등을 활용하여 표준택지의 적정 시가를 평가하고, 주요 거리에 단위당(㎡) 가격을 나타낸 노선가를 설정한다. 일곱 번째, 획지계 산법을 적용한다. 노선가를 기초로 그 시가지 도로에 인접한 토지 등의 깊이, 모양, 이용상의 법적제한 등의 상황에 따라 보정율을 곱하여 단위지적(単位地積)당 가액을 산정한다. 여덟 번째, 각 토지의 평가액 산출을 한다. 각각의 토지 단위지적당 가액에 지적을 곱하여 평가액을 산출한다.

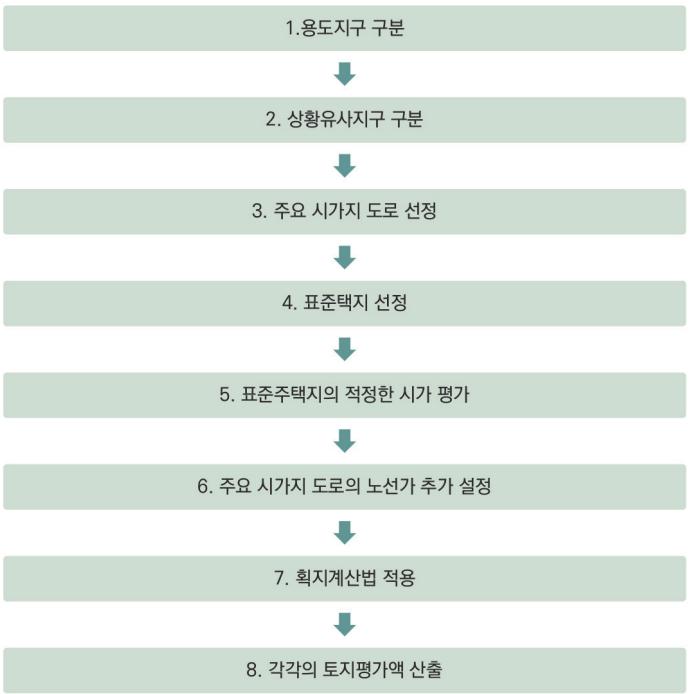
131) 예를 들어 동경도의 용도지구 구분은 다음과 같이 상업계, 주택계 및 공업계로 구분되어 있다.

[표] 동경도의 용도지구의 구분

상업계	주택계	공업계
고도상업지구 번화가 빌딩가 보통상업지구 중고층병용주택지구 저층병용주택지구	고급주택지구 중고층보통주택지구 저층보통주택지구	가내공업지구 중소공업지구 대공업지구

자료: 東京都의 홈페이지 자료('固定資産税 · 都市計画税[土地·家屋]', https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp, 조회일자: 2023.1.17.)

[그림 17] 고정자산세의 토지 평가액 산정절차



자료: 東京都의 홈페이지 자료('固定資産税 · 都市計画税[土地 · 家屋]', https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp, 조회일자: 2023.1.17.)

2) 건물

고정자산세의 건물 평가액은 부동산 매입가격이나 건축공사비가 아니라 '고정자산 평가기준'에 따라 산출한다. 평가기준 가운데에는 가옥조사(家屋調査)[132]에 일반적인 건물에 사용된 자재나 설비에 점수가 설정된 재건축비 평점기준표가 있어 건물의 특성을 반영하도록 되어 있다. 평가기준으로는 재건축비(가격)를 기준으로 평가하는 방법(재건축가격방식)을 채택하고 있다.[133] 결국 고정자산세 건물의 평가액은 재건축비 평점수(어떤 자재를 얼마나 사용하고 있는지), 감가율(구조 · 용도 등의 구분에 따라 설정된 경과연수), 면적 및 평점 1점당 가액(지역에 따른 물가 수준, 공사원가에 포함되지 않은 설계 · 일반 관리비 등을 반영)에 따라 다음과 같이 산출한다.

132) 가옥조사(家屋調査)는 어떤 자재나 설비로, 얼마나 시공되고 있는지 확인하는 조사를 말한다.
133) 재건축가격방식은 평가시점에 평가대상이 된 건물과 동일한 것을 그 장소에 신축할 경우 필요한 건축비를 구하고 그 가옥의 건축 후 경과년수에 따른 감가를 고려하여 가격을 산정한다.

건물 평가액(가격) = 단위당 재건축비 평점 × 경년감점보정율* × 바닥면적 × 평점 1점당 가액 * 경년감점보정율(経年減点補正率): 건물의 시간 경과에 따른 상태(성능)을 고려한 감가율

6. 대만[134]

가. 개요

대만은 건물에 대하여 방옥세(房屋稅), 토지에 대하여 지가세(地價稅)를 부동산 보유세로 과세하고 있다. 방옥세는 건축물에 과세하는 지방세로, 산식에 의해 계산된 건물의 현재가치에 세율을 적용하여 산출한다. 건물의 현재가치를 계산할 때 감가상각이 중요한 요소로 준공 후 경과연수에 따라 과세표준이 매년 감소하는 구조이다. 대만의 지가세는 농지를 제외한 토지에 과세하는 지방세로, 납세자별로 관할 지역 내 모든 토지에 대한 과세가격을 합산하여 초과누진세율로 과세한다.

이하에서는 대만의 방옥세와 지가세를 살펴보고, 관련된 보유세 과세가격 평가방법을 살펴보고자 한다.

나. 방옥세(房屋稅)

(1) 과세대상

대만 방옥세의 과세대상은 토지에 부속되어 경제적인 가치를 가지고 있는 건축물로 주거용과 비주거용을 모두 포함한다. 또한 과세대상은 완전히 독립된 형태의 건물 이외에도 다른 건물의 이용가치를 높일 수 있는 부속 건물(창고, 승강기, 비상계단, 시스템에어컨, 차고지, 지하주차장 등)도 포함한다.

(2) 납세의무자

대만의 방옥세는 원칙적으로 건축물의 소유자에 대해 과세한다. 월 단위를 기준으로 1년 중 보유기간에 따라 해당 기간의 금액만큼 소유자가 세금을 부담한다. 만약에 부동산에 전권(典權)[135]이 설정된 경우 전권자(典權者)가, 건물이 공유물인 경우

134) 대만 재무부 홈페이지 및 및 정부 홈페이지를 참고하여 정리하였다.
135) 일정금액을 지불하고 다른 사람의 토지를 지배·사용할 수 있는 권리를 지칭한다.

공유인 중 관리인이 납부한다.[136] 한편, 소유자가 명확하지 않은 건축물의 경우에는 해당 건물의 거주인 또는 사용인이 납세의무를 부담하며, 신탁재산의 경우 수탁자(형식적 소유자)가 원칙적인 납세의무자가 된다.

(3) 과세표준 및 세율

대만 방옥세의 과세표준은 부동산 시가(市價)가 아닌 일정한 산식에 의해 산출한 건물의 현재가치이다. 건물의 현재가치는 일정한 산식에 의해 관할 과세당국에서 산출하는데, 지방자치단체 내 부동산평가위원회에서 책정한 단가(核定單價)를 기준으로 면적 및 내용연수 등을 반영하여 계산한다. 따라서 방옥세 과세표준은 새로 지은 건물일수록, 면적이 클수록, 주변 상권이 발달하고 도로와 인접할수록 증가하도록 설계되어있다.[137]

[표 42] 대만의 방옥세 계산방식

방옥세액 = 건물의 현재가치* × 세율
* 현재가치 = 승인단가 × 면적 × (1 − 감가상각률 × 경과연수) × 조정비율

방옥세의 세율은 법이 정한 범위 내에서 과세권자(각 지방자치단체)가 결정하는데, 용도와 실거주 여부(주택의 경우) 등에 따라 다양한 세율이 적용된다. 주택 소유자가 실거주[138]할 경우 법정세율 1.2%가 적용되는데, 소유자 등이 직접 거주하지 않는 경우에는 1.5~3.6%의 내에서 법정세율이 적용된다. 지역에 따라 납세의무자의 주택 수에 따라 세율을 차등적으로 적용할 수도 있는데, 예를 들어 타이페이시의 경우 실거주하는 1주택에 대하여 0.6%의 저율로 과세하지만, 소유자가 실거주하지 않는 다른 주택에 대해서는 2.4%~3.6%의 세율로 과세한다.

비주거용 건축물에 대한 세율은 용도(영업용/비영업용)에 따라 달리 적용하는데, 일례로 타이페이시는 영업용 건물에 대해 3%, 비영업용 건물에 대해 2%의 세율을 적용하고 있다. 만약 한 건물 안에 주거용과 비주거용이 동시에 존재하는 경우에는 실제 활용하고 있는 크기/면적을 기준으로 안분하여 세금을 계산한다.

136) 이 경우 관리인(공유인)은 납부한 세액 중 다른 공유인 지분만큼은 구상권을 갖는다.
137) 자세한 내용은 후술하는 대만의 부동산 보유세 과세가격 평가방법에 설명한다.
138) 소유주 본인 · 배우자 · 직계가족을 기준으로 한다.

한편 대만은 빈집이나 국유토지 등을 무단으로 사용하는 건물 등에 대해 상대적으로 높은 세율로 과세할 수 있도록 하고 있으며, 국가·지자체가 공공의 목적으로 사용하고 있는 건물에 대해서는 재산세를 부과하지 않는다.

[표 43] 대만의 방옥세 법정세율

		최저세율	최고세율
주거용	소유자 실거주	1.2%	
	소유자 비거주	1.5%	3.6%
비주거용	영업용, 개인병원, 오피스 등	3%	5%
	비영업용	1.5%	2.5%

주: 지방자치단체마다 세율을 달리 적용할 수 있으며, 보유주택 수에 따라 세율을 달리 적용 가능
자료: 대만 재정부 세금포털 홈페이지(etax.nat.gov.tw) 및 경제부 홈페이지(investtaiwan.nat.gov.tw)

다. 지가세(地價稅)

(1) 과세대상

지가세는 지가(地價)가 규정된 사실상 모든 토지(도시 및 비도시지역 포함)에 대해 부과하며, 과거에 운용되던 농지세(전부, 田賦) 부과대상[139]은 지가세 과세에서 제외한다.

(2) 납세의무자

원칙적인 납세의무자는 과세기준일(8월 31일) 시점에 토지등록부에 등록된 토지의 소유주이다. 그러나 전권(典權) 설정된 토지는 전권자(典權者), 공유지인 경우 토지관리인, 신탁재산인 경우 형식적 소유자(수탁인)가 납세의무자이다. 이외에도 점유허가를 받은 토지(承領土地)의 경우 점유허가를 받은 자, 개간승인을 받은 토지(承墾土地)의 경우 경작권을 가진 자 등이 납세의무자이다.

다만, 납세의무자의 행방 및 권리의 귀속 등이 불명확한 경우에 대해서는 관할

139) 농업용 토지에 대해 과세하는 세목으로 1987년 이후로는 운용이 중지되었다. 구체적인 대상은 다음과 같다.
· 도시계획에 따라 농업구 및 보호구로 편제되어 농업용지로만 사용되는 경우
· 공공시설 완공, 법에 의해 개발이 제한된 토지가 농업용지로 사용되는 경우

과세관청에서 납세의무자를 별도로 지정한다.

(3) 과세표준 및 세율

대만의 지가세 과세표준은 규정지가(規定地價)라고 한다. 규정지가는 납세의무자가 신고한 금액(신고지가, 申告地價)과 과세관청이 공시한 공고지가(公告地價)를 비교하여, 신고금액이 공고지가의 120%를 초과하는 경우 공고지가의 120%로, 공고지가의 80% 미만을 신고하는 경우 공고지가의 80%를 과세표준으로 한다. 만약 납세의무자가 기한 내에 신고하지 않은 경우에는 공시된 공고지가의 80%를 과세표준으로 한다.

[표 44] 대만의 지가세 계산방식

지가세액 = 납세의무자가 소재지 내 소유한 토지의 규정지가 합계액 × 초과누진세율

지가세 세율은 지방자치단체의 누진기점지가(累進起點地價)와 납세의무자가 관할 지자체 내 소유한 모든 토지의 총액(지가총액)을 비교하여 1 ~ 5.5%의 초과누진세율을 적용한다. 여기에서 누진기점지가는 해당 지방자치단체에 소재한 700㎡ 토지가액의 평균 금액이다.[140]

[표 45] 대만 지가세의 적용 세율

과세대상 토지	초과누진세율
누진기점지가 이하	1%
누진기점지가 5배 이하	1.5%
누진기점지가 5~10배	2.5%
누진기점지가 10~15배	3.5%
누진기점지가 15~20배	4.5%
누진기점지가 20배 초과	5.5%

자료: 대만 재정부 세금포털(財政部稅務入口網) 홈페이지(etax.nat.gov.tw)

140) 대만 「평균지권조례시행세칙(平均地權條例施行細則)」 제27조
· 누진기점지가 = 해당 지자체의 전체 토지가액 / 전체 토지 면적 × 7
(공업 · 광업 · 농업용 토지 및 면세지는 누진기점지가 계산 시 제외)

다음의 토지에 대해서는 단일특례세율을 적용한다.

[표 46] 대만 지가세 단일특례세율 적용 대상 및 세율

종류	단일세율
자가주택용지[1], 근로자 기숙사용지, 국민주거용지	0.2%
공공시설 보류지	0.6%
공업용지, 광업용지, 사립공원, 동물원, 체육장소용지, 종교용지, 공공 주차장용지 등	1%
공유지(公有地)	1% (공공목적 활용 시 면제)

주: 1) 도시, 토지면적 300㎡ 이하/비도시, 토지면적 700㎡ 이하
자료: 대만 재정부 세금포털(財政部稅務入口網) 홈페이지(etax.nat.gov.tw)

한편 토지이용을 제고하기 위한 방안으로, 대만은 미사용 토지(空地)에 대하여 당해 납부할 지가세 기본세액의 2~5배를 추가로 징수할 수 있도록 규정하고 있다.[141]

라. 대만의 부동산 보유세 과세가격 평가방법

(1) 운용주체 및 평가인력

① 건물

방옥세의 과세가격인 건물 현재가치의 최종 결정주체는 관할 과세당국이다. 해당 가격은 부동산평가위원회에서 산정한 단가(승인단가, 核定單價)를 기준으로 관할 지방 공무원이 일정한 산식을 통해 계산하여 납세자에게 고지된다.

과세가격 결정의 기초가 되는 승인단가는 각 지역의 부동산평가위원회에서 결정하는데, 부동산평가위원회는 지자체별로 재정·세입 담당 공무원, 토지·건설 관련 공무원, 부동산 감정평가사, 토목·구조기술사 및 건축사 협회의 전문가, 도시계획 전문가 등 13~16명으로 구성된 위원회이다. 전체회의는 3년마다 열리는 정기회와, 필요에 따라 소집되는 임시회로 구분할 수 있으며, 의결을 통해 건축물의 기준단가 및 해당 부동산 소재지의 등급 산정에 관한 사항 및 내용연수 평가, 감가상각 기준에 관한 사항을 결정한다.

141) 대만 「토지세법(土地稅法)」 제21조

② 토지[142]

지가세 과세를 위한 토지 평가는 지방정부의 지가평의위원회(地價評議委員會)가 산정한 공고지가(公告地價)를 통해 이루어진다. 동 위원회는 15~16명의 위원으로 구성되며 관할 지방자치단체의 시장 또는 부시장 등이 의원장을 맡는다. 위원들은 토지 전문가, 부동산감정평가사, 도시계획 민간전문가 및 토지 · 재정 · 세무 · 도시계획 · 건설 담당 공무원 등으로 구성한다. 해당 위원회는 지가조사, 구역 구분, 지가 추정 및 통계 작성 등을 의결하며, 수용하는 토지의 보상시가 등도 함께 심의한다.

실무적으로 대만의 토지행정을 담당하는 내정부(內政部) 내 지정사(地政司)에서 구역 및 용도를 구분하고, 1년간의 토지거래 등 조사결과를 바탕으로 지가등급 및 지가구역을 정하면 지가평의위원회의 심의 후 공고지가를 공포한다.

(2) 평가방법

① 건물

건물에 대한 보유세인 대만의 방옥세는 건물의 현재가치를 기준으로 과세한다. 건물의 현재가치는 구체적으로 부동산평가위원회에서 평가 · 산정(評定)한 기준에 따라 산정하는데,[143] 과세가격에 영향을 주는 요인은 크게 승인단가와 건물의 면적, 감가상각 및 이외 조정비율로 구분된다.

과세가격 산정의 기초가 되는 승인단가의 경우 건물의 구조, 용도 및 층수에 따라 달라진다. 구조는 건물을 구성하는 주요 건축자재(철제 프레임, 철근콘크리트, 벽돌, 나무 등)에 따라 달라진다. 이외에도 용도(주거, 상점, 사무실, 공장, 창고, 숙박업소, 체육시설, 종교시설 등) 및 층수, 바닥높이에 따라서 승인단가가 변동한다.

앞서 부동산평가위원회에서 승인단가를 정하면 개별 건물에 대해서는 감가상각(내용연수 · 상각기준)과 소재지의 상업 · 교통 상황 등을 종합적으로 고려하여 건물의 현재가치를 계산하게 된다.

부동산 유형별 승인 단가는 3년마다 재평가 후 공시하며, 개별 부동산의 과세표준은 매년 경과연수가 증가하므로 점차 감소하는 구조이다.[144]

---

142) 해당 내용은 대만 내정부 지정사(內政部 地政司) 홈페이지(https://www.land.moi.gov.tw) 및 김보영, 「대만의 공적 지가 제도」, 「지방세포럼」 제53권, 2020.9. 등을 참조하였다.
143) 대만 「방옥세조례(房屋稅條例)」 제10조
144) 대만 「방옥세조례(房屋稅條例)」 제11조

[표 47] 대만의 방옥세 과세가격 산정

과세표준(건물의 현재가치) = 승인단가* × 면적 × (1 − 감가상각률 × 경과연수) × 조정비율
*승인단가 = 표준단가(구조) × (1 ± 항목별 가감) ± 층고 조정가액

건물 소유자는 준공일로부터 30일 이내에 관련 서류를 과세관청에 신고해야 하며, 과세관청은 부동산평가위원회에서 정한 기준에 따라 해당 건물의 현재가치를 산정하여 납세자에게 통지해야 한다. 납세의무자는 과세가격을 통지받은 날부터 30일 이내에 증빙서류를 지참하여 이의제기 및 재산정을 신청할 수 있다.

② 토지

대만의 지가세와 관련하여 공고지가(公告地價)의 평가법을 살펴보면 다음과 같다.[145] 공고지가는 평균지권조례(平均地權條例) 제14조에 따라 매 2년마다 재평가하는 것을 원칙으로 하며,[146] 최근 1년간의 거래가격 등을 조사한 후 그 결과를 토대로 가격을 결정한다. 대만의 부동산평가지침에서는 토지 평가방법으로 비교법, 수익법, 원가법 등을 규정하고 있다.[147]

첫째, 비교법(比較法)은 부동산 평가에 일반적으로 사용되는 방법이다. 표준지를 대상으로 인근 유사지 매매사례 등을 참고하여 가격을 산정하고, 개별토지에 대하여 개별 요인을 보정·반영하여 가격을 산정하는 방식이다. 개별요인으로 고려하는 항목에는 용도, 교통, 자연환경, 토지개량, 토지의 이용상황, 향후 개발계획 등이 존재한다. 둘째, 수익법(收益法)은 토지가 향후 발생시킬 것으로 예상되는 수입과 비용을 비교하여 미래의 순수익을 추정하고, 적절한 자본화율 이용하여 공식에 따라 토지의 현재가치액을 산출하는 방식이다. 만약 토지에 건물이 부속되어 있는 경우에는 전체 부동산에 대한 수익을 계산하고 건물 귀속분은 차감하여 토지에 대한

145) 대만의 경우 토지에 대한 공시가격으로 공고지가(公告地價)와 공고현가(公告現價) 존재한다. 공고현가는 우리나라 양도소득세에 해당하는 토지증치세(土地增值稅)를 산정 시 활용되며 보유세와 무관하므로 여기서는 제외한다.

146) 대만 「평균지권조례(平均地權條例)」 제14조
종전에는 3년마다 재평가하였으나, 2017년 이후 재평가 주기가 2년으로 단축되었다.

147) 대만 「부동산고가기술규칙(不動產估價技術規則)」 제18조~제82조

가치를 도출한다. 셋째, 원가법(成本法)은 해당 토지를 매입하는데 소요된 비용을 기준으로 이후 투입된 비용 및 사후적인 특이 요인 등을 반영하여 가격을 산출하는 방식이다.

7. 소결

본 장에서 살펴본 결과, 부동산에 대한 보유세는 일반적으로 지방세로 운용되며 국가별로 다양한 특징이 존재한다. 미국과 캐나다는 지방정부의 자율성이 높아 주별로 보유세 과세체계에 큰 차이를 보이고 있으며, 필요재원에 따라 세율이 매년 변경된다는 특징이 존재한다. 영국은 주거용 부동산과 비주거용 부동산에 대해 별도의 과세가 이루어지는데 소유자가 아닌 점유자를 기준으로 과세하며 토지의 경우 개별자산 평가액이 아니라 등급구간에 따라 세액이 달라진다. 대만은 건물에 대해 경과연도에 따라 매년 과세표준이 감소하도록 되어있다.

부동산 보유세의 과세가격과 관련하여 많은 국가에서는 자체적으로 또는 지방정부 내 산하기관을 두고 독립적으로 부동산을 평가를 하고 있다. 또한 미국 등 주요국에서는 부동산 과세가격에 대한 운용주체가 유형별로 상이하지 않고 일원화되어 있다는 점에서 부동산 유형에 따라 국토교통부와 지방자치단체로 결정·공시의 주체가 다른 우리나라와 차이를 보이고 있다. 대부분 국가에서 부동산의 유형과는 관계없이 단일한 평가주체가 평가과정 전반을 운용하거나 최종적인 과세가격 결정권을 갖고 있다.

반면, 우리나라의 경우에는 부동산 유형에 따라 상이한 과세가격 평가체계를 운용하고 있다는 특징이 존재한다. 개별토지, 개별주택은 지방자치단체에서 최종적으로 과세가격을 결정하지만, 가격 산정의 기초가 되는 표준 부동산 가격은 국토교통부에서 공시한다. 또한 아파트 등 공동주택의 경우에는 국토교통부에서 전수조사를 통해 가격을 공시한다. 우리나라의 이런 이원적인 체계는 부동산 공시가격을 종합부동산 및 상속·증여세 과세에 활용할 뿐만 아니라 수용, 건강보험 등의 영역에서 폭넓게 활용되기 때문에 공시가격체계의 공신력을 제고하기 위한 점과 전체 주택에서 공동주택이 차지하는 중요도가 높은 우리나라의 주거 특성에 기인한 것으로 해석할 수 있다. 즉, 공동주택과 같이 전수조사가 가능한 영역에서는 전수조사를 시

행하고, 토지 및 단독주택 등 개별주택의 경우와 같이 전수조사가 가능하지 않은 영역에서는 표준-개별 방식의 평가체계를 택함으로써 평가체계가 이원화된 것이다.

평가 인력의 운용에 있어서도 해외 주요국의 경우에는 외부기관에 대한 위탁 없이 자체적인 전문적인 인력을 통한 평가가 대부분이다. 반면, 우리나라는 부동산 유형별로 과세가격의 운용주체가 다르기 때문에 평가인력 또한 부동산 유형별로 차이가 있다. 표준 부동산의 경우에는 국토교통부의 의뢰를 받은 외부 평가기관(한국부동산원, 감정평가법인 등)에서 과세가격을 평가한다. 하지만 개별 부동산에 대한 평가는, 상대적으로 전문성이 낮은 지방자치단체의 공무원이 표준 부동산 가격을 기준으로 개별 토지 및 주택의 특성을 고려한 과세가격을 산정한다는 차이가 있다.

Ⅳ. 부동산 공시가격 활용상 이슈 및 개선방안

본 장에서는 부동산 보유세의 과세가격으로 활용하는 공시가격에 대해 제기되는 다양한 이슈와 이를 해결하기 위한 개선방안을 검토하고자 한다.

먼저, 부동산 보유세의 과세가격인 공시가격의 산정과정에서 제기되는 이슈를 살펴본다. 부동산 공시가격은 공시 대상인 모든 부동산에 대해 조사·평가를 통해 산출하게 되는데, 실제로 시장에서 거래된 가격이 아니기 때문에 이를 조사·평가(산정)하는 과정에서 제기되는 다양한 이슈가 존재한다. 구체적으로 일부 표준 부동산이 과소하게 선정되는 문제와 토지 특성의 적용 및 공시가격 현실화율 차이로 인한 동일 필지의 주택 및 토지간 가격역전 현상 등이 발생하고 있어 이에 대한 발생원인과 개선과제를 검토하고자 한다.

다음으로 공시가격의 검증 과정상 제기되는 이슈로는 부동산 유형별로 각각 다른 검증 절차와 검증대상인 부동산의 규모 대비 부족한 검증기간 및 인원 투입, 공시가격 산정과 관련한 자료의 공개 부족 등이 있다. 공시가격 검증과정에 대한 이슈는 납세자들의 공시가격에 대한 신뢰성 문제를 야기할 수 있어 이에 대해 검토가 필요하다.

마지막으로 부동산 공시가격을 부동산 보유세제에 활용함에 있어 조세형평성에 영향을 미치는 이슈가 존재한다. 구체적으로 주거 유형별 가격 공시의 차별적인 적용 문제와 부동산 유형별로 상이한 공시가격 현실화 계획, 부동산 가격 급변기에 발생할 수 있는 문제 등의 이슈에 대해 살펴보고자 한다.

1. 공시가격의 조사·평가(산정) 과정에서 제기되는 이슈

부동산 보유세는 납세의무자가 보유하고 있는 주택 및 토지를 기준일 시점의 가치를 기준으로 부과하는 조세이다. 다만, 모든 과세대상인 부동산이 실제 기준시점에 거래되어 시장가치를 확인할 수 있지 않기 때문에 부동산 보유세 부과시에는 실거래가가 아닌 정부가 일정한 절차에 따라 결정한 대상 부동산의 공시가격에 의존할

수밖에 없다.[148] 그러므로 부동산 보유세의 과세가격이 되는 공시가격은 조사·평가(산정) 등의 과정이 합리적이라면 '시장가치'를 대체하는 것으로 볼 수 있다.

그러므로 부동산 보유세 과세가격인 공시가격은 공시 대상이 되는 부동산의 적정가격을 조사·평가한 가격으로, 실거래가 및 감정평가 가격, 매매 동향 및 주변 시세와 매물정보 등을 포함하여 종합적으로 평가하게 된다. 그리고 해당 부동산의 실거래가가 아닌 적정가격을 기준으로 삼는 이유는 실제 거래가 발생하지 않은 상황이나 매매자의 특수한 상황으로 인하여 시장가치와 괴리된 이상 거래가 발생한 상황에서도 해당 부동산의 보유세 과세 등에 활용하기 위해 적정가격이라고 간주되는 시세를 반영해야 하기 때문이다.[149]

부동산 보유세 과세가격으로서 공시가격이 합리성을 갖기 위해서는 조사·평가(산정) 등 과정이 합리적일 필요가 있다. 본 절에서는 현행 공시가격의 조사·평가(산정) 등 과정상의 이슈를 구체적으로 살펴보고자 한다.

가. 표준 부동산의 과소 선정 및 불균형성

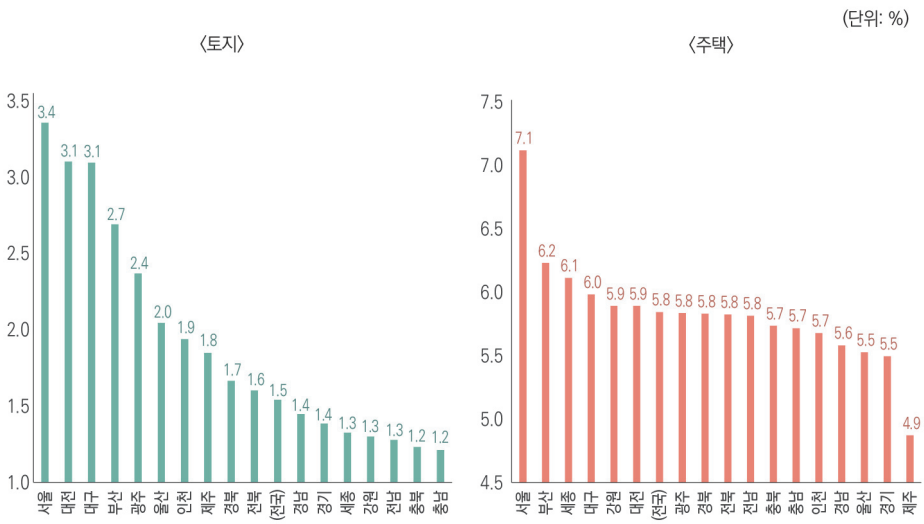
현행 공동주택을 제외한 단독주택과 토지는 업무의 효율성 제고를 위하여 표준-개별 대량평가(산정)방식을 사용하여 공시가격의 조사·평가(산정) 등을 수행하고 있다. 우선 토지와 단독주택의 일부를 표준 부동산으로 선정하고 공시가격을 평가·산정하여 매년 1~2월 말에 공시한다. 이후 개별 부동산의 공시가격을 결정하기 위하여 조사대상 토지와 용도·지역·가격요인이 유사한 비교 표준 부동산을 선정한 후, 부동산 특성에 따른 지가형성 요인을 분석하여 비교 표준 부동산과 개별 부동산의 가격배율을 구할 수 있게 만들어진 토지(주택)가격비준표를 적용해 개별 부동산의 공시가격을 결정하는 절차를 거치게 된다. 이와 같이 표준 부동산의 선정은 개별 부동산 결정의 기초가 되기 때문에 공시가격의 적정성과 개별 부동산의 공시가격의 균형을 결정하는 중요한 부분으로 작용한다.[150]

그러나 일부 표준 부동산이 과소하게 분포한 지역은 개별 부동산의 공시가격 결정시 부동산의 특성이 유사한 비교 표준 부동산을 적절하게 선정하지 못하는 문

148) 박훈, 「재산세법연구[1]」, 서울시립대학교 출판부, 2007.
149) 정승영·정지선, "재산세 및 종합부동산세의 주요 쟁점에 관한 비판적 고찰", 「조세법연구」 24(3), 2018.
150) 채미옥·김봉준, "공시지가의 균형성 제고를 위한 유사가격권 구분방법의 실증분석 연구," 「부동산분석」 1(1), 2015.

제를 유발할 가능성이 있다. 2022년 기준 표준지는 전체 54만필지로 전체 공시대상 토지(3,502만필지)의 1.5% 수준이며, 표준주택은 전체 24만호로 전체 공시대상 단독주택(411만호)의 5.8% 수준이다. 광역시·도별로 표준지와 개별토지의 분포를 살펴보면, 서울의 경우 전체토지에서 표준지가 차지하는 비중은 3.4%, 6대 광역시는 2.5%인데 반해, 그 외 지방은 1.4%로 서울이나 6대 광역시에 비해 현저하게 낮은 수준이다. 주택에서도 이러한 경향은 동일하게 나타난다. 서울지역의 표준 및 개별주택에서 표준주택이 차지하는 비중은 7.1%인 반면, 6대 광역시는 5.9% 그 외 지방은 5.7%로 서울에 비해 비중이 낮은 수준이다.

[그림 18] 지역별 전체 공시대상 대비 표준 부동산의 비중: 2022년 기준



자료: 국토교통부, 「2022년 부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 2022.8.

[표 48] 지역별 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중: 2022년 기준

	표준 및 개별토지			표준 및 개별주택		
	표준지 (A,만필지)	전체토지 (B,만필지)	A/B (%)	표준주택 (C,만호)	전체주택 (D,만호)	C/D (%)
전국	54.0	3,501.6	1.5	24.0	410.6	5.8
서울	3.0	90.4	3.5	2.3	32.4	7.1
6대광역시	7.1	285.8	2.5	4.1	69.6	5.9
그 외	43.9	3,125.4	1.4	17.6	308.6	5.7

자료: 국토교통부, 「2022년 부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 2022.8.

이에 대해 감사원(2020)[151]은 국토교통부가 표준 부동산 선정과정에 용도지역을 고려하지 않고 표본을 산정함에 따라 과소표본의 문제가 발생한다고 지적한 바 있다. 국토교통부는 「표준지의 선정 및 관리지침」과 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 표본추출의 편의성과 추정의 정확성을 제고하기 위해 층화임의추출법을 적용하여 표준 부동산을 선정하는데[152], 표준 부동산의 규모를 결정하는 데 있어 용도지역을 고려하지 않은 채 기초지방자치단체 행정구역 등의 기준만을 적용하여 표준 부동산의 규모를 산정함에 따라 표준 부동산이 필요보다 적은 규모로 선정되었다는 것이다. 또한, 이 과정에서 표준 부동산이 대도시 및 주거지역에 과도하게 집중되고 비도시 및 자연보전지역에 과소하게 분포하는 지역간 불균형 문제 등이 존재함을 지적하였다.[153]

한편, 정부는 앞에서 지적한 문제에 대해서 2020년 이후부터 표준 부동산의 용도지역을 고려하여 체계적으로 지역별로 배분하도록 개선하고 있다고 발표하였다.[154] 이에 따른 2020년 이후 지역별로 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중 추이를 살펴보면, 정부는 용도지역은 고려하였으나 2022년 표준 부동산 분포의 지역별 격차는 2020년과 비교하여 크게 개선되지 않은 것으로 나타나고 있다. 다만, 이

151) 감사원, 「부동산 가격공시제도 운용실태」, 2020.4.

152) 토지 및 단독주택을 몇 개의 동질적인 집단(층)으로 나눈 후, 각 층에서 임의추출방식으로 표본을 추출하여 표준 부동산을 선정하고 있다.

153) 감사원(2020)에 따르면, 용도지역을 고려하여 표준 부동산을 선정한 결과, 표준 부동산 선정 규모도 표준지 61~65만 필지, 표준주택 24~26만호로 현행 대비 증가하였으며, 광역시도별 · 용도지역별 표준 부동산의 비중의 균형도 제고되는 것으로 나타났다.

154) 국토교통부 보도자료, "부동산 가격공시 운용실태에 대한 감사원 감사결과에 따른 조치현황 및 계획," 2020.5.

에 대해 국토교통부는 지역별 부동산의 가격층화 반영을 위해 현재의 지역별 표준 부동산 분포를 유지하는 것이 타당하다는 입장이다. 서울 및 6대 광역시와 그 외 지역의 가격층화가 상이하므로 표준 부동산의 분포를 지역별로 균등하게 설정하기에는 무리가 있다는 입장이다.

[표 49] 지역별 전체 공시대상에서 표준 부동산의 비중 변화: 2020~2022년

(단위: %, %p)

	표준 및 개별토지					표준 및 개별주택				
	서울 (A)	6대 광역시 (B)	기타 지역 (C)	지역별 격차		서울 (A)	6대 광역시 (B)	기타 지역 (C)	지역별 격차	
				A-B	A-C				A-B	A-C
2020	3.2	2.3	1.3	0.9	1.9	6.5	5.3	5.1	1.2	1.4
2021	3.3	2.4	1.4	0.9	1.9	6.8	5.6	5.4	1.2	1.3
2022	3.4	2.5	1.4	0.9	2.0	7.1	5.9	5.7	1.2	1.4

자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 각 연도.

나. 토지의 공시지가가 주택 공시가격보다 높은 가격역전현상

주택의 공시가격은 기본적으로 주택을 구성하는 건물의 가치와 함께 주택이 점유하고 있는 토지의 가치를 포함한다. 따라서, 일반적으로 동일 필지에 존재하는 주택의 공시가격이 토지의 공시지가보다 높게 나타난다.

가격역전현상이란 이러한 일반적인 현상에서 벗어나서 동일필지에 있는 토지만의 가치를 산정한 토지의 공시지가가 토지와 건물의 가치의 합인 주택의 공시가격보다 높은 현상을 의미한다.[155] 동일 필지에서 토지의 공시지가가 주택의 공시가격이 역전하는 현상은 개별토지의 공시지가와 개별주택의 공시가격에 포함되는 토지단가(주택 중 토지부분의 가격)가 다를 경우 가격역전현상이 발생할 수 있다.

토지의 공시지가와 개별주택 내 토지단가의 가격이 다른 원인은 크게 다음 두 가지로 들 수 있다. 첫째, 동일 필지에 대하여 개별토지 공시지가와 개별주택 공시가격 결정 시 적용되는 토지 특성이 불일치하는 경우 가격역전현상이 발생할 수 있

155) 단, 이는 토지특성과 건물특성을 개별적으로 산출하여 공시가격을 산정하는 개별주택의 경우에만 해당하며, 공동주택은 이에 해당하지 않는다.

다. 개별 부동산의 공시가격은 아래 표와 같이 토지는 18개의 특성, 주택은 23개의 특성(토지 12개, 건물 11개) 항목을 적용하여 산정하는데, 이 과정에서 고저, 형상, 도로접면 등 토지특성이 개별토지의 공시지가와 개별주택 공시가격을 결정할 때 다르게 적용되는 경우 가격역전현상이 발생할 수 있다.

[표 50] 개별부동산의 특성 항목

	토지(18개)	주택	
		토지특성(12개)	건물특성(11개)
항목	①지목, ②면적, ③용도지역, ④용도지구, ⑤기타제한(구역등), ⑥도시계획시설, ⑦농지구분, ⑧비옥도, ⑨경지정리, ⑩임야, ⑪토지이용상황, ⑫고저, ⑬형상, ⑭방위, ⑮도로접면, ⑯도로거리, ⑰철도/고속도로 등, ⑱폐기물/수질오염 등	①용도지역, ②용도지구, ③기타제한, ④도시계획시설, ⑤토지용도구분, ⑥고저, ⑦형상, ⑧방위, ⑨도로접면, ⑩철도등거리, ⑪폐기물등거리, ⑫변전소와의 거리	①건물구조, ②지붕구조, ③경과연수, ④특수부대설비, ⑤옥탑, ⑥지하, ⑦부속건물, ⑧부속용도, ⑨필로티, ⑩다락, ⑪건축년도

자료: 국토교통부 · 한국부동산원 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

둘째, 토지와 주택의 공시가격 현실화율이 차이가 나는 것도 가격역전현상의 요인으로 작용한다. 2022년 기준 토지(표준지)의 공시가격 현실화율은 71.4%, 주택(표준주택)의 공시가격 현실화율은 57.9%로 약 13.5%p의 차이가 존재한다. 이로 인하여 설령 주택의 시장가치가 개별토지보다 높게 형성되어 있을지라도, 공시가격 현실화율 차이로 인하여 개별주택의 공시가격이 개별토지보다 낮은 현상이 발생할 가능성이 있다.

감사원(2020)에 따르면, 2019년 기준 전국 동일필지에 위치한 개별주택과 토지의 공시가격이 동시에 존재하는 390.2만호를 대상으로 조사한 결과, 약 30%에 해당하는 117.2만 호에서 가격역전현상이 발생한 것을 확인하였다. 2019년 당시에는 주택 공시가격 산정시 현행(2020년 이후 시행)과 달리 공시가격 산정 이후 일률적으로 공시비율(80%)을 적용하여 가격을 하향함에 따라 주택의 공시가격이 상대적으로 더 저평가될 수 있는 여지가 있었다. 그러나 이러한 공시비율의 반영을 제외하더라도 22.8만호(5.9%)에서는 가격역전현상이 존재하였다.

국토교통부는 이러한 가격역전현상에 대하여 2021년 이후 토지와 주택의 공시가격에 포함되는 토지특성이 다르게 적용된 사례를 조사하여 이를 수정하였으며, 그 결과 표준 부동산 기준 토지와 주택간의 토지특성의 불일치가 존재하는 경우를 2019년 190.1만건에서 2022년 24.5만건으로 감소하였다. 그러나 여전히 토지특성이 다르게 적용된 사례가 잔존하고 있으며[156], 토지와 주택의 공시가격 현실화율 차이로 인하여 가격역전현상이 발생할 가능성 또한 여전히 남아 있다. 따라서 정부는 토지특성이 다르게 적용되는 현상을 방지할 수 있는 제도적 장치 마련과 함께 향후 공시가격 현실화 계획의 수정 시 유형별 현실화율 차이로 인한 가격역전현상 발생의 가능성을 최소화하는 방안을 강구할 필요가 있다.

2. 공시가격의 검증[157] 과정에서 제기되는 이슈

본 절은 부동산 공시가격의 검증과정상 제기되는 이슈를 살펴보고자 한다. 공시가격에 대한 검증은 부동산 보유세 납세자의 납세 순응도와 밀접한 관련이 있다. 해당 부동산의 공시가격이 시세를 반영하는 적정한 수준으로 조사·평가(산정) 등의 과정을 거쳤으며, 이 과정에서의 오류가 있더라도 이후 검증 및 이의 제기 등으로 부동산 보유세 납세자가 오류를 수정할 수 있는 제도적 장치가 충분히 갖춰진 경우 부동산 보유세에 대한 납세 순응도를 제고할 수 있기 때문이다.

가. 부동산 유형별 공시가격의 상이한 검증절차

부동산 공시가격은 조사·평가(산정) 등을 통해 일차적으로 가격을 책정하면, 이에 대하여 감정평가사 등 전문가의 검증 등의 과정을 거친다. 검증업무에서는 조사·평가(산정) 등을 통한 공시가격의 적정성과 인근 부동산 가격 등을 종합적으로 검토한다.

---

156) 가령, 2023년 1월 경기도는 토지와 주택의 공시가격시 적용되는 토지특성에 대한 불일치 문제와 가격역전현상을 총 3,558건(단순 특성불일치 2,109건, 가격역전 1,449건) 발견하여 이를 조정하였다.(경기도청 보도자료, "경기도, 지난해 땅값이 땅+집값보다 높은 개별주택가격 3,558호 바로잡아", 2023.1.)

157) 본문의 검증 과정은 표준 부동산의 심사 및 검증체계, 개별 부동산의 산정가격(지가), 의견제출 가격(지가) 검증, 공동주택의 적정성 검토 등 공시 이전의 검증과정을 대상으로 서술한다.

그러나 현행 제도에 따르면 부동산 유형별로 상이한 공시가격 검증 절차를 시행하고 있어, 부동산 유형별로 차이가 발생할 가능성이 존재한다. 표준 부동산의 경우, 국토교통부내 심사 및 검수뿐만 아니라 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 전문가 등으로 구성된 외부점검단을 통해 8단계에 걸친 검증체계[158]를 활용하여 표준부동산 선정 및 특성적용의 적정성, 가격수준의 적정성 및 주변 공시가격과의 균형성 등을 검증한다. 개별 부동산의 경우, 지방자치단체에서 산정된 공시가격에 대하여 한국부동산원(주택) 또는 감정평가기관(토지)에서 산정가격에 대한 검증을 진행하고 있다. 산정가격에 대해서는 비교 표준 부동산 선정의 적정성, 특성적용의 적정성, 가격수준의 적정성 및 표준 부동산이나 주변 개별 부동산 공시가격과의 균형성 등을 검증[159]한다. 이후 공시가격(안)에 대한 부동산 보유자의 의견제출시 의견제출가격에 대하여 검증절차가 존재하며, 이 경우 현지조사 등이 추가적으로 병행되어 가격검증을 시행한다.[160] 공동주택의 경우, 국토교통부와 외부점검단의 6단계에 걸친 심사 및 검증 절차[161]를 통해 산정된 공시가격에 대한 검증을 진행하고 있으며, 산정 가격에 대해서는 특성정보, 가격수준의 적정성과 지역별 가격의 균형성 등을 검증한다.

[표 51] 부동산 유형별 검증 과정

	절차명	검증주체
표준 부동산	- 시가수준 기초심사(7일)	국토교통부
	- 시가수준 심층심사(5일)	외부 점검단
	- 지방자치단체 검증(5일)	국토교통부
	- 조사·평가(산정) 보고서 사전검수(7일)	국토교통부 심사위원단
	- 공시가격 특별점검(2일)	국토교통부
	- 공시가격 심층점검(5일)	외부 점검단
	- 표준 부동산 선정 재심사, 조사·평가(산정) 보고서 검수 및 제출(6일)	국토교통부 심사위원단
	- 공시가격 특별점검(2일)	국토교통부
개별 부동산	- 산정가격(지가) 검증(17일)	한국부동산원(감정평가기관)
	- 의견제출가격(지가) 검증(5일)	한국부동산원(감정평가기관)

158) 표준지(표준주택) 평가(산정)의 주체인 감정평가기관(한국부동산원)의 자체 검토 절차를 제외한 심사 및 검증 절차 횟수이다.
159) 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」 제11조, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 제11조
160) 이 밖에도 공시 이후 부동산 보유자로부터 공시가격에 대한 이의신청이 제기되었을 경우 추가적으로 이의신청가격(지가)에 대한 검증을 시행한다.
161) 한국부동산원의 자체 검토 절차를 제외한 심사 및 검증 절차 횟수이다.

	절차명	검증주체
공동주택	- 시가수준 기초심사(2일) - 시가수준 심층심사(5일) - 공동주택가격(안) 심사(3일) - 지방자치단체 검증(5일) - 공동주택가격(안) 심층점검(5일) - 조사·산정보고서 검수(3일)	국토교통부·공시점검단 외부 점검단 국토교통부 지방자치단체 외부 점검단 국토교통부

주: ( )안은 2023년 기준 각 검증단계별 소요일수
자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

또한, 검증절차에 투입되는 기간과 인원이 부족하여 내실있는 검증절차가 이루어지지 못할 가능성도 존재한다. 2023년 기준 각 검증단계별 소요일수를 조사한 결과, 대부분의 검증절차 기간이 7일 이내로 짧은 수준이었으며, 검증기간이 가장 길게 계획된 개별 부동산 산정가격 검증의 경우, 인원의 부족으로 인한 이슈가 존재한다. 이윤상 외(2020)는 2020년 기준 한국부동산원(당시 한국감정원) 직원 460명이 표준주택 22만호 및 공동주택 1,383만호[162]의 조사·산정 뿐만 아니라 개별주택 418만호의 검증과정에도 동시에 투입되므로, 1인당 약 9,000호의 개별주택을 검증해야하는 과중한 업무량을 지적하였다. 2022년 기준으로 한국부동산원 직원 480명이 표준 및 개별주택 411만호의 검증과정에 투입되어, 1인당 약 8,600호의 개별주택을 검증하는 것으로 나타나 과중한 업무량으로 인하여 별건의 개별주택에 대한 검증이 부실하게 진행될 가능성이 여전한 것으로 나타났다.

공시가격의 검증은 조사·평가(산정) 등을 통해 일차적으로 도출된 가격에서 있을 수 있는 오류를 공시 이전에 수정한다는 점에서 필요한 절차이다. 그러나 유형별로 다른 검증절차를 거치게 될 경우, 검증사항이 유사하게 규정되어 있어도 검증사항에 따라 검증의 수준이 다르게 시행될 수 있다. 따라서 향후 중장기적으로 유형별 검증절차상의 차이가 없도록 제도를 개선할 필요가 있다. 아울러 검증대상인 부동산에 비해 검증인원의 투입이 부족하므로, 이에 대한 확충 방안을 강구하여 검증의 내실을 개선할 필요가 있다.

162) 단, 공동주택 조사·산정에 투입되는 인원은 표준주택 조사·산정 및 개별주택 검증에 투입되는 460명보다 60명 많은 520명 수준이었다.

나. 공시가격 산정기초자료의 공개 범위

부동산 유형별로 공시가격이 확정되기에 앞서 공시가격(안)이 먼저 공개된다. 부동산 보유자는 보유 부동산의 공시가격과 관련 정보를 열람하고, 의견이 있는 경우 의견서를 제출하여 한국부동산원 조사자의 협의, 외부점검단의 심층점검 및 국토교통부 심사위원단의 검수 등을 거쳐 공시가격이 결정된다. 공시가격 결정 이후에도 한 달 정도의 이의신청 기간을 두어 보유자와 산정기관 간의 공시가격에 대한 이견이 있을 경우 재조사 및 검토를 거칠 수 있는 절차가 마련되어 있다.

부동산 소유자 등은 국토교통부가 위탁하여 한국부동산원에서 운영하는 부동산 공시가격 알리미에 공개된 공시가격 및 기초산정자료를 열람할 수 있다. 기초산정자료의 공개범위는 부동산공시법 시행규칙[163]에 따라 해당 부동산의 특성, 거래사례 등의 가격참고자료, 간단한 산정의견 등이 포함되어 있다.

그러나 제시하고 있는 정보만으로는 기초산정자료가 어떻게 공시가격을 형성하는지에 대한 과정을 알 수 없다. 즉, 부동산 보유자는 공시가격 산정 과정에서 자신이 보유한 부동산의 어떠한 특성이 공시가격에 영향을 미쳤고, 각 특성값이 무엇으로 입력되었는지에 대해서는 확인이 가능하지만, 구체적으로 각 특성값이 공시가격 산정에 얼마만큼 영향을 미쳤는지에 대해서는 알 수 없다. 기초산정자료에서 제시하고 있는 산정의견 또한 특성자료를 풀어서 서술한 수준에 불과하고 추가적인 정보를 제공하지 않아 산정자료만으로는 공시가격을 검증할 수 없다.

163) 부동산공시법 시행규칙 제32조

[표 52] 부동산 유형별 공시가격 산정기초자료 공개 범위

유형		제공정보
주택	공동주택	- 공시가격 - 위치도 및 주변환경(교육 · 의료 · 행정시설 및 교통 등) - 주택특성자료(용도 등 단지특성, 공시면적 등 세대특성) - 가격참고자료(주변 거래사례) - 산정의견
	표준주택/ 개별주택	- 공시가격 - 주택특성자료(지목 등 토지특성, 건물구조 등 건물특성) - 가격참고자료(주변 거래사례) - 산정의견
토지	표준지/ 개별토지	- 공시가격 - 토지특성자료(지목 등) - 가격참고자료(주변 거래사례) - 산정의견

자료: 부동산 공시가격 알리미(realtyprice.kr)

또한, 보유 부동산 주변의 공시가격과의 비교도 매우 제한적이다. 현재 표준부동산의 경우에는 부동산공시가격 알리미 사이트에서 주변 표준 부동산의 공시가격 현황을 파악할 수 있다. 반면, 공동주택 및 개별 부동산의 경우에는 공시가격 확인을 위해 정확한 주소를 입력해야 하며, 보유 부동산 주변의 공시가격 수준과 형성요인을 비교하면서 적절한 공시가격을 가늠하는 작업을 수행하기 어렵게 되어 있다.

추가적으로 보유 부동산의 공시가격에 대한 의견서 제출 또는 이의제기 등을 통해서 공시가격 조사 · 평가(산정)에 대한 검토를 거칠 경우에도 보유 부동산의 공시가격의 결정정보만 제공될 뿐, 이와 관련하여 주요 쟁점사항 등에 대한 판단의 근거 등 결정의 요인에 대해서는 제공되지 않아 부동산 보유자가 공시가격에 대해서 신뢰성을 갖기 어려운 구조로 되어 있다.

정수연(2019)[164]은 공시가격의 정보 공개에 대한 미국 플로리다주 리 카운티

164) 정수연, "납세자 권리강화를 위한 부동산 가격공시제도 개선방안", 「감정평가와 조사산정: 부동산 가격공시제도의 투명성 및 과세형평성 제고방안」 세미나 발표자료, 2019.

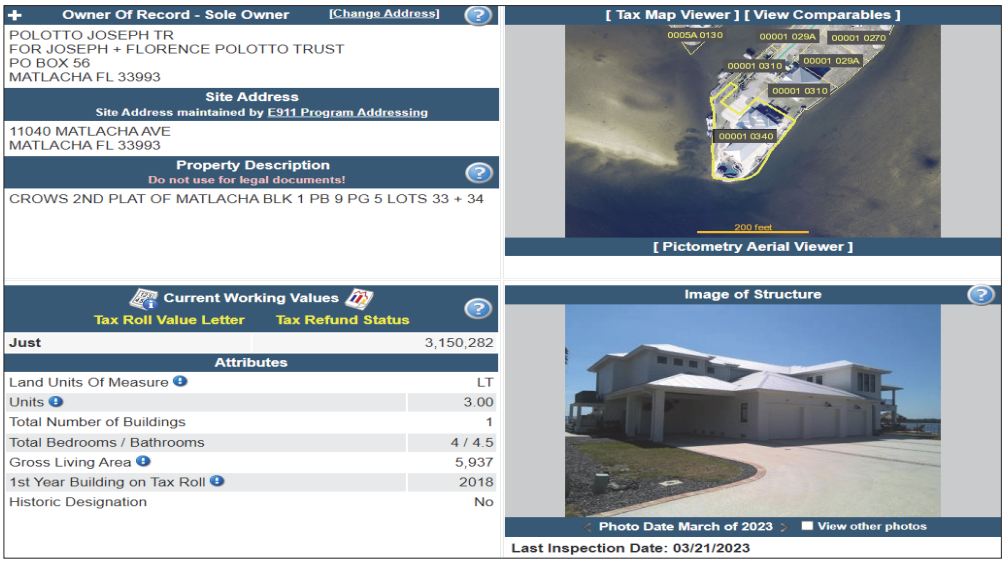
(Lee County)의 사례를 들어 공시가격의 결정과정을 보다 투명하게 공개할 필요가 있다고 보았다. 미국의 경우 공시가격 통지일에 자신이 보유한 부동산의 공시가격 뿐만 아니라 주변 타인이 보유한 부동산의 공시가격도 비교가능하며, 자신의 주택과 타인의 주택이 어떤 실거래가격 자료를 사용해서 만들어졌는지 자유롭게 검색할 수 있도록 하고 있어, 주변 공시가격 형성 정보 접근에 제한을 둔 우리나라와 차이가 있다고 할 수 있다.

그리고 이와 함께 공시가격의 결정과정에 관한 충분한 설명이 제공되어야 할 필요가 있다. 현재 토지 및 주택 공시가격에 관하여는 이의신청 등의 절차 이후에 제도적으로 결정과정에 대한 충분한 설명을 들을 수 없다. 부동산 공시가격의 결정과정에 대한 충분한 정보와 가격 판단에 대한 설명이 부동산 보유세 납세자에게 제공되는 등 절차상 투명성이 제고되어야 부동산 보유세 납세자의 납세순응도를 높일 수 있을 것이다.

따라서, 보유 부동산의 공시가격을 부동산 소유자가 검증하기 위해서는 현행 공개되고 있는 기초산정자료에서 산정방식에 대한 구체적인 설명과 함께 주변 부동산과의 공시가격 비교에 대한 정보를 공개하여 공시가격 검증의 절차적 투명성을 확대할 필요가 있다. 또한, 공시가격에 대한 의견제출 및 이의제기에 대한 재검토 후 공시가격을 결정할 때 부동산 보유자에게 충분한 설명을 제공하여 공시가격의 신뢰성을 제고할 필요가 있다. 가령, 미국 미시간주는 감정평가사에 의하여 산정된 공시가격과 함께 공시가격을 산정하는 데 참고한 조정실거래가 자료[165], 공시가격과 실거래가의 비율, 면적, 단위면적당 가격 등 공시가격 검증에 필요한 자료를 홈페이지를 통해 제공한다. 미국 플로리다주 리 카운티(Lee County)의 사례를 살펴보면, 온라인으로 부동산과 관련해 기본적으로 소유자 및 기본 정보(건축일, 면적, 방 개수, 수영장 여부), 최근 거래내역 등을 조회할 수 있으며, 주변 환경과 위치를 파악할 수 있도록 항공뷰 및 전경사진을 제공하고 있다.

165) 감정평가사에 의해 이상거래 등을 걸러내고 정상적인 거래라고 판단되는 실거래가 자료를 거래시점, 거래유형, 거래금액 등의 특이사항 등을 감안하여 조정한 가격을 의미한다.

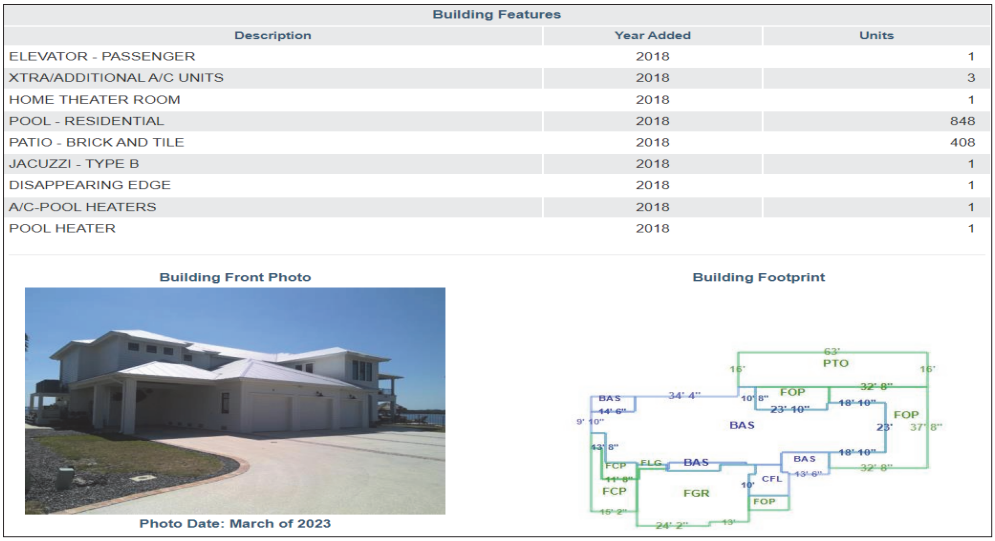
[그림 19] 부동산 소유자 및 개요 예시: 플로리다주 리 카운티



자료: 플로리다주 리 카운티 부동산 평가국 홈페이지
(https://www.leepa.org/OnlineReports/ParcelListGenerator.aspx)

또한 개별 부동산의 세액공제·감면 여부를 확인할 수 있으며, 부동산 평가액의 근거가 되는 자료를 토지/건물로 구분하여 제시하고 있다.

[그림 20] 부동산 평가 관련 예시: 플로리다주 리 카운티



자료: 플로리다주 리 카운티 부동산 평가국 홈페이지
(https://www.leepa.org/OnlineReports/ParcelListGenerator.aspx)

3. 부동산 보유세제의 공시가격 활용상 이슈

본 절에서는 부동산 공시가격을 부동산 보유세제에 활용함에 있어 조세형평성 측면에서 제기되는 이슈를 살펴보고자 한다.

먼저, 우리나라의 부동산 공시가격은 주거 유형별로 상이한 평가방식을 지니고 있으며, 주택과 토지 등은 유형별·가격대별로 현재 상이한 현실화 계획을 시행 중에 있다. 구체적으로 주거용 건물인 주택과 비주거용 건축물은 모두 부동산의 가격공시 대상이지만, 현재 주택만 가격을 공시하고 있으며 비주거용 건축물은 가격공시가 시행되지 않고 있다. 또한, 공시가격 현실화 계획에 있어서 토지와 주택 모두 동일하게 현실화율 90%를 목표[166]로 매년 현실화율 제고 계획이 수립되어 있으나, 목표 달성 시기와 제고 속도는 부동산 유형별·가격대별로 모두 상이하다. 이러한 비주거용 건축물에 대한 공시가격의 부재와 공시가격 현실화율과 같이 부동산 유형별로 상이하게 결정되는 공시가격의 구성요소는 부동산 보유세에 대한 형평성 문제로 연결된다.

마지막으로 부동산 가격이 급변시에는 공시가격의 급격한 변동으로 세부담이 급변하는 현상이 발생할 가능성이 있다. 따라서 공정시장가액비율을 활용하여 급격한 세부담 변동을 완충하는 방안에 대해 검토해보고자 한다.

가. 주거 유형별 차별적인 공시가격 평가체계

부동산공시법에 따른 공시가격 제도가 도입되기 이전에는 각 행정부처의 사용목적과 기능에 따라 다양한 공적 가격이 활용되었고, 다원화된 공적 가격 운영으로 인해 행정력 및 비용의 중복 투입 등 문제가 발생하였다. 정부는 이러한 불합리성을 개선하기 위해 부동산공시법 등을 제정함으로써 부동산 공적평가 제도를 단일화하고자 하였다.

현행 부동산공시법에 따른 가격공시 대상 부동산은 토지, 주택, 비주거용 건축물이다. 부동산 유형별 과세표준은 매년 발표되는 공시가격에 공정시장가액비율 등을 적용하여 산정한다. 다만, 비주거용 건축물[167]의 경우 부동산공시법에 따른 가격공시 대상임에도 아직 제도가 시행되지 않고 있으며, 재산세 과세표준 산정 시 부

166) 본문의 계획은 2020년 시행된 공시가격 현실화 계획을 기준으로 한다.

167) 건축물은 「건축법 시행령」 제3조의5에 따라 용도별로 29개 시설군으로 구분되며, 이 중 단독주택·공동주택을 제외한 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설 등 나머지 27개 시설군이 비주거용 건축물에 해당한다.

동산공시법에 따른 공시가격이 아닌 「지방세법」 및 「소득세법」 등에 근거하여 산정한 시가표준액을 바탕으로 공정시장가액비율을 적용한다.[168]

이처럼 비주거용 건축물의 경우 부동산공시법에 따른 가격공시 대상임에도 해당 법에 따른 가격공시가 시행되지 않고 있다. 이에 유형별 부동산 간 과세 형평성 저해 등에 대한 문제가 제기되고 있다.

부동산공시법은 적정가격 공시 등에 관한 내용을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고자 하는 목적을 가지고 있다.[169] 이에 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격[170]을 조사·평가하여 공시한다. 이와 달리, 비주거용 건축물에 적용되는 시가표준액의 경우 「지방세법」에서 거래가격·수입가격·신축가격 등을 고려하여 정한 기준가격을 바탕으로 과세대상별 특성을 반영하여 결정한다고만 규정하고 있다.[171] 다시 말해, 비주거용 건축물 시가표준액에 대해서는 객관적이고 합리적인 목표가격의 수준 및 방향이 없다.[172] 즉, 부동산의 적정한 가격형성과 이를 통한 부동산 보유세 등 조세 및 부담금에서의 형평성을 도모한다는 부동산공시법의 취지가 비주거용 건축물 과세가격 산정에는 반영되지 않는 것이다.

또한, 비주거용 건축물 중 주거용 오피스텔의 경우 주택으로 활용되고 있음에도 재산세 부과 시 주택과 다른 과세가격을 산정하기 때문에 부동산 유형 간의 과세 형평성이 저해되는 문제가 제기될 수 있다. 현행 주거용 오피스텔은 「건축법 시행령」 상 일반업무시설[173]이고 「주택법 시행령」 상 준주택[174]으로 분류되며, 재산세 과세 시 비주거용 건축물이 아닌 주택으로 과세하도록 별도의 과세기준이 마련되어 있다.[175] 다만, 이때 적용되는 과세가격은 부동산공시법에 따른 공시가격이 아닌 건물부분에 대한 시가표준액과 부속토지부분에 대한 공시지가를 합산한 금액으로, 주택에 대한 과세가격과 다른 방식으로 정해진 가격이다. 즉, 동일하게 주거용으로 사용되는 부동산임에도 과세가격이 다르게 결정되어 조세평등원칙을 위반할

168) 자세한 설명은 [Box2]를 참조하기 바란다.
169) 부동산공시법 제1조
170) 부동산공시법 제2조제5호
171) 「지방세법」 제4조제2항
172) 박성규 외, 「경기도 비주거용 부동산의 실태 및 유형별 시세반영률 수준 조사·분석 연구」, 경기도, 2020.
173) 「건축법 시행령」 [별표 1]
174) 「주택법 시행령」 제4조제4호
175) 「지방세관계법 운영예규」 지방세법 104-2

가능성이 있다.

추가적으로, 박성규 외(2020)에 따르면, 정부기관별로 다른 공적가격을 산출함으로써 발생하는 행정비효율을 줄이고자 부동산공시법을 도입하였음에도 이처럼 비주거용 건축물에 대해서는 시행하지 않아 여전히 행정상 비효율 문제가 개선되지 않고 남아있다고 보았다. 여전히 행정안전부는 별도의 예산을 투입하여 전문기관[176]에 시가표준액 조사·산정 사업을 의뢰하고 있으며, 국세청 또한 비주거용 건축물에 대한 가격 산정을 위해 별도의 예산을 투입하여 기준시가를 조사하고 있다.

[표 53] 현행 부동산 유형별 과세가격 결정권자

구분			결정권자
주택	단독주택	표준주택	· 국토교통부장관
		개별주택	· 지방자치단체장
	공동주택		· 국토교통부장관
토지	표준지		· 국토교통부장관
	개별토지		· 지방자치단체장
비주거용 건축물	오피스텔		· 시가표준액 산정기준(표준가격기준액): 행정안전부장관 · 시가표준액 결정: 지방자치단체장
	그 외 건축물		· 시가표준액 산정기준(건물신축가격기준액): 국세청장 · 시가표준액 결정: 지방자치단체장

자료: 부동산공시법 및 지방세 시가표준액 조사·산정 기준을 바탕으로 국회예산정책처 작성

따라서 부동산 보유세 과세대상인 비주거용 건축물에 대하여 일부에 한정하여 공시가격 평가(산정)를 도입하고 점진적으로 대상을 확대해 나가면서 주거 유형별 부동산 보유세 과세가격의 형평성과 효율성을 제고할 필요가 있다. 비주거용 부동산의 공시가격 도입을 위해서 여러 용도로 사용되는 비주거용 건축물의 분류체계 정비, 비주거용 건축물이 포함된 공시가격 현실화 계획 등 관련 제도를 정비할 필요가 있다. 또한, 비주거용 건축물의 공시가격 평가(산정) 대상을 확대하는 과정에서 발생하는 시행상의 문제점에 대해 지속적인 모니터링을 통해 개선할 필요가 있다.

176) 「지방세법 시행령」 제4조제9항에 따라 한국지방세연구원 및 한국부동산원을 지칭한다.

[Box3] 비주거용 건축물의 과세가격 산정

❑ 부동산공시법상 비주거용 건축물의 공시가격은 일반부동산과 집합부동산을 구분하여 산정·발표하도록 규정하고 있으나, 현재 시행되지 않고 있음

○ 일반부동산은 단독주택 등과 마찬가지로 표준 부동산과 개별 부동산으로 구분하여 조사·평가(산정) 등을 통해 공시

– 표준 부동산은 국토교통부 장관이, 개별 부동산은 기초 지방자치단체장이 공시

○ 집합부동산은 공동주택과 마찬가지로 국토교통부장관이 적정가격을 조사·산정하여 공시

❑ 현재 비주거용 건축물의 과세가격은 시가표준액으로 오피스텔과 그 외 건축물로 구분하여 행정안전부 장관 또는 국세청장이 산정·고시하는 기준가격에 각종 지수를 적용하는 등의 방법으로 산정

○ 시가표준액: 취득세, 재산세 등 세목별 과세표준이 되는 물건의 적정가액으로서 지방자치단체장이 결정·고시한 가액[177]

○ 오피스텔의 시가표준액은 행정안전부장관이 고시하는 표준가격기준액을 바탕으로 용도지수·층지수 등 각종 지수 및 가감산율을 적용하여 산정

– 오피스텔: 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있는 국토교통부장관 고시 기준에 적합한 건축물[178]

– 오피스텔별로 실거래가 및 개별공시지가를 고려하여 가격균형성 검증을 거쳐 행정안전부 장관이 고시한 준가격기준액을 바탕으로 용도지수 및 층지수를 적용

※ 용도지수: 일반 1.0, 주택으로 이용시 1.15

층지수: 오피스텔 상대층수에 따라 6개로 구분하여 적용

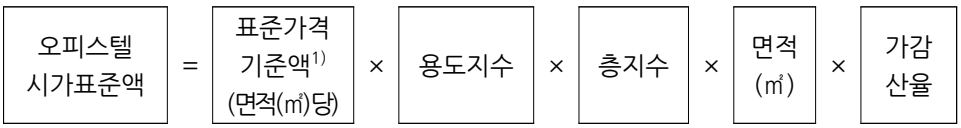
– 지수를 적용한 후, 면적에 따른 가감산율을 적용

※ 가감산율: 50㎡ 이하~450㎡ 초과 등 10개로 구분하여 적용

○ 시가의 변동 등으로 산정된 시가표준액이 불합리하다고 인정될 경우, 지방자치단체장은 결정된 시가표준액을 20% 이내의 범위에서 변경할 수 있음

※ 조정이 20%를 초과할 경우 행정안전부 장관의 승인 필요

[그림] 오피스텔 시가표준액 산정방식



주: 1) 행정안전부장관이 고시하는 표준가격기준액
자료: 지방세 시가표준액 조사·산정 기준 제18조

○ 오피스텔 외 건축물의 시가표준액은 국세청장이 산정·고시하는 건물신축가격기준액을 바탕으로 각종 지수 및 비율을 적용하여 산정

- 건물신축가격기준액을 바탕으로 구조지수, 용도지수 및 위치지수를 적용

  ※ 구조지수: 건축물의 주된 재료 등에 따라 13개로 구분

  용도지수: 주거용, 상업용·업무용, 산업용·기타특수용 등의 분류하에 세부적으로 57개로 구분

  위치지수: 과세대상건물 부속토지의 ㎡당 공시지가를 바탕으로 1만원 이하~8천만원 초과 등 31개로 구분

- 지수를 적용한 후, 경과연수별 잔가율, 면적 및 가감산율 등을 적용

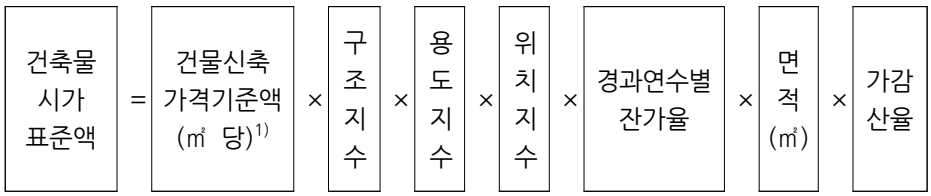
  ※ 가감산율: 특수건물, 원자력발전시설, 수상건축물 등(가산대상) 차고, 주차장 등(감산대상)

○ 시가의 변동 등으로 산정된 시가표준액이 불합리하다고 인정될 경우, 지방자치단체장은 결정된 시가표준액을 30% 이내의 범위에서 변경할 수 있음

※ 조정이 30%를 초과할 경우 행정안전부 장관의 승인 필요

177) 행정안전부, 「시가표준액 조사산정 업무요령」, 2022.
178) 「건축법 시행령」 [별표 1]

[그림] 오피스텔 외 건축물 시가표준액 산정방식



주: 1) 소득세법 제99조제1항제1호나목에 따라 국세청장이 산정·고시하는 금액
자료: 지방세 시가표준액 조사 · 산정 기준 제19조

나. 부동산 유형에 따른 공시가격 현실화 계획

2020년 정부는 공시가격 신뢰성 제고를 위해 공시가격 현실화율을 상향 조정하고, 불균형을 해소하는 내용의 부동산 공시가격 현실화 계획을 발표(2020.11.)[179]하였다.

2020년 정부의 공시가격 현실화 계획에 따르면, 주택의 경우 현재 유형별 · 가액대별로 공시가격 현실화율이 상이한 특성을 감안하여 공시가격 현실화 계획을 유형별·가액대별로 다르게 조정하기로 하고 있다. 2018~2020년 가격공시 결과를 살펴보면 부동산 유형별로 대부분 평균 현실화율이 70% 미만을 유지하고 있음을 알 수 있다.

179) 국토교통부, "부동산 공시가격 현실화 계획", 2020.11.

[표 54] 주택 및 토지의 현실화율 추이: 2018~2020년

(단위: %)

가액대별 구분		전체	3억 미만	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억 초과
단독주택	2018	51.8	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	49.2	49.3
	2019	53.0	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	54.2	52.1
	2020	53.6	52.7	52.2	52.4	53.4	53.7	56.0	52.4
공동주택	2018	68.2	68.9	68.6	67.0	66.1	65.1	66.6	67.1
	2019	68.1	68.6	68.6	67.2	66.6	66.8	67.4	69.2
	2020	69.0	68.4	68.2	67.1	68.8	69.7	74.6	79.5

용도별 구분		전체	주거용	상업용	공업용	농경지	임야
토지	2018	62.6	62.5	62.8	64.4	60.8	60.5
	2019	64.8	63.7	66.5	65.3	62.0	61.6
	2020	65.5	64.8	67.0	65.9	62.9	62.7

자료: 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서」, 2020.

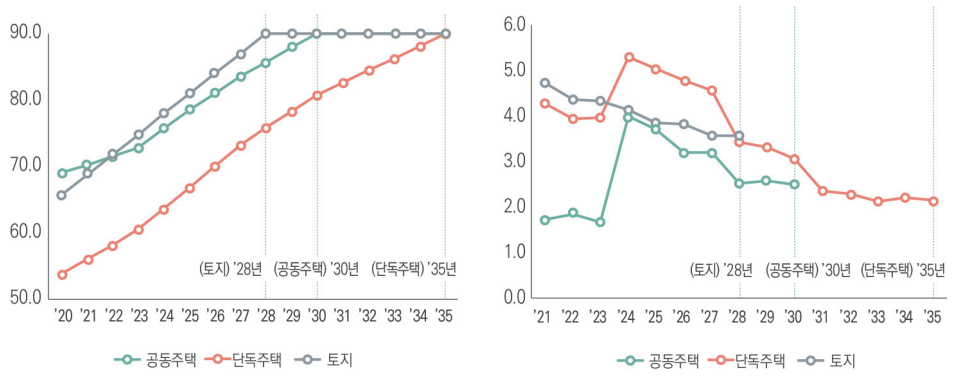
이러한 공시가격 현실화율의 차이를 감안하여 정부는 2020년 현실화율을 연 3%p씩 조정하여 10~15년 걸쳐 시세의 90%로 상향한다는 계획을 발표하였다. 공동주택은 2020년 현실화율 69.0%에서 10년에 걸쳐 90%로 상향조정하고, 현실화 차이가 큰 9억원 미만은 3년간 형평성 조기 개선 후 7년간 조정하며, 시세 9억원 이상은 5~7년간 약 3%p씩 상향 조정하였다. 단독주택은 2020년 현실화율 53.6%에서 15년에 거쳐 90%로 상향 조정하며, 9억원 미만은 공동주택과 동일하게 3년간 형평성 조기 개선 후 12년간 조정하여 시세 9억원 이상은 7~10년간 연 3~4%p씩 조정하였다. 토지는 2020년 현실화율 65.5%에서 8년에 걸쳐 90%로 상향조정하도록 하고 있다. 이는 향후 공동주택 및 단독주택의 공시가격 상승률이 시세변동을 반영하지 않은 경우 각각 연평균 1.7~4.0%, 2.1~5.3%로 상이하게 나타난다.[180]

180) 한편, 정부도 이러한 기존 공시가격 현실화 계획에 따른 부동산 유형별 · 가격구간별 공시가격 상승률의 상이함을 문제점으로 인식하여, 2023년 하반기 공시가격 현실화 수정계획 발표시 이

[그림 21] 부동산 공시가격 현실화 계획(2020)에 따른 공시가격 현실화율 및 상승률 추이

(단위: %)

〈정부의 공시가격 현실화율 제고계획〉 〈공시가격 상승률 추정: 시세변동 미반영 시〉



주: 세로선은 부동산 유형별로 공시가격 현실화율 90%에 도달하는 시점을 의미
자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」(2020.11.)을 바탕으로 국회예산정책처 작성

이와 같이 기존 공시가격 현실화 계획(2020)에 따르면, 부동산 유형별 · 가액대별 공시가격 현실화율의 제고 속도나 달성시점의 차이로 인하여 세부담의 차이가 존재할 가능성이 있다. 이러한 세부담의 차이는 조세평등원칙에 부합하는지 이슈가 될 수 있다. 헌법재판소는 조세평등원칙에 위반여부를 결정함에 있어 차별의 합리성 존재를 판단의 기준으로 삼고 있다. 재산세나 종합부동산세의 경우 동일한 가치의 과세대상에 대해 중과세나 경감 등을 통해 차별적인 세율을 적용함에도 정책목적 달성 등의 이유를 통해 정책적인 합리성이 인정되어야 하는 것이다.[181] 즉, 부동산 유형별로 공시가격 현실화율 제고 속도나 달성시점에 차별을 두는 합리적인 이유의 유무에 따라 조세평등원칙에 부합 여부가 결정된다. 따라서 향후 공시가격 현실화 계획 수정시 이러한 정책적인 합리성을 성립하기 위하여 시세의 상승과 현실화율 상향 과정에서 부동산 유형별 · 가액대별 세부담의 균형을 제고하는 방안을 강구할 필요가 있다.

를 반영하여 대안을 제시할 예정이다(국토교통부 보도자료, "부동산 공시가격 현실화 계획 관련 공청회", 2022.11.4.)

181) 헌법재판소 2012.4.24. 결정 2011헌바125. 등 다수

다. 부동산 가격 급변기의 공시가격 적용

현행 부동산 공시가격은 매년 1월 1일을 기준으로 조사·평가(산정)하도록 규정하고 있다. 반면, 부동산 보유세(종합부동산세, 재산세)의 납세의무가 성립되는 시점은 매년 6월 1일이다. 공시가격의 기준 시점과 부동산 보유세의 납세의무가 성립하는 시점 사이에 5개월의 차이가 존재하므로 부동산 가격이 급락하는 시기에는 부동산 보유세의 과세가격이 체감상 과다하게 적용되는 문제가 발생할 수 있다.

구체적으로 부동산 가격 급락기에는 납세의무가 성립되는 6월 시점의 시장가격 하락이 보유세 산정에 충분히 반영되지 않음에 따라 납세의무자가 체감하는 부동산 가격 대비 높은 수준의 공시가격으로 부동산 보유세를 산정하게 되어 납세의무자의 예측가능성을 벗어난 세부담 증가에 따른 조세저항이 발생할 수 있다.

최근 5년(2018~2022년)간 1월 대비 6월의 주택 및 토지의 매매가격 변동률 추이를 살펴보면, 토지의 경우 6월의 매매가격이 1월 대비 1.4~1.7% 높은 것으로 나타난 반면, 주택의 경우 6월의 매매가격이 1월 대비 △0.8~4.3% 수준으로 변동하는 것으로 나타났다. 지역별로는 토지와 주택 모두 수도권의 가격변동폭이 비수도권 지방에 비해 크게 나타난다. 부동산 보유세에서 수도권이 차지하는 비중이 비수도권에 비해 상대적으로 높음을 감안하면, 공시가격 기준시점과 납세의무 성립시점 사이에 나타나는 가격 변동이 부동산 보유세 산정에 미반영되어 발생하는 세부담의 변화가 전국평균 매매가격 변동률보다 상대적으로 크게 영향을 미친 것으로 보인다.

[표 55] 부동산 유형별·지역별 1월 대비 6월 매매가격 변동률: 2018~2022년

(단위: %)

		2018	2019	2020	2021	2022
주택	전국	0.3	△0.8	1.7	4.3	0.1
	수도권	1.1	△0.8	2.7	5.5	△0.1
	비수도권	△0.4	△0.7	0.8	3.1	0.3
토지	전국	1.7	1.5	1.4	1.7	1.6
	수도권	1.8	1.8	1.7	2.0	1.8
	비수도권	1.6	1.1	0.8	1.3	1.3

주: 매매가격 변동률은 한국부동산원의 주택매매가격지수(종합주택)와 지가지수의 당해연도 1월 지수값과 6월 지수값간의 변동률을 바탕으로 산출

자료: 한국부동산원, 부동산통계정보시스템을 바탕으로 국회예산정책처 작성

한편, 2023년 부동산 가격은 금리 인상 등으로 인한 금융시장의 불확실성 증대에 따라 수요가 감소하는 등의 영향으로 전년 대비 하락할 것으로 전망된다. 이를 반영하여 2023년 부동산 유형별 공시가격은 전국평균 기준 표준지 5.9%, 표준주택 6.0%, 공동주택 18.6% 하락하였다. 그러나 2023년의 공시가격 기준시점(1월)에 비해 납세의무 성립시점(6월)의 부동산 가격이 현재 하락추세가 지속되어 더 낮아질 경우 부동산 보유의 세부담 감소폭은 실제 부동산 보유세 납세의무자가 체감하는 가격 하락폭에 미치지 못할 가능성이 있다.

추가적으로, 최근 부동산 가격 상승시기의 보유세 증가가 가격 하락에 따라 전환되는 경우, 부동산 보유세의 세부담 상한제에 따라 실제 보유세 납세액에 반영되지 못했던 가격 상승분이 2023년에 반영되어 공시가격이 하락되었음에도 불구하고 보유세 납세액은 상승하는 현상이 발생할 수 있다. 구체적으로 최근과 같은 공시가격 급등기에는 세부담 상한비율을 상회하는 공시가격의 상승이 발생할 가능성이 높다. 부동산 가격 급등기에는 세부담 상한제로 인하여 고지되는 보유세가 공시가격 증가율에 비해 낮게 증가하는 현상이 누적되는데, 이로 인해 부동산 가격이 하락기로 전환되는 시점에 공시가격의 하락에도 불구하고 세부담이 감소하지 않고 오히려 증가하는 현상이 나타날 수 있다.

정부 또한 세부담 상한이 적용되던 주택에 세부담 상한제가 적용되지 않는 경

우 세부담이 증가할 가능성[182]에 대응하여, 2023년 2월 「지방세법」 개정을 통해 세부담상한제를 대체할 과표상한제를 도입하였다. 그러나 과표상한제는 2024년부터 시행됨에 따라 2023년의 경우 세부담 상한비율이 낮게 적용되는 공시가격 6억원 이하 주택의 재산세에서 공시가격 하락세만큼 세부담이 하락하지 않을 가능성이 있다.[183]

이와 같이 부동산 가격의 급등 및 급락기에는 공시가격을 산정하는 기준이 되는 시기(1월)와 부동산 보유세의 납세의무가 성립하는 시기(6월) 사이의 과세가격 차이가 커질 수 있음에 따라 부동산 보유세가 납세의무 성립시점에 부동산 가치에 비해 과소 또는 과다하게 산정될 수 있다. 또한 2023년과 같이 부동산 가격이 상승세에서 하락세로 전환되는 시기에는 이전에 적용되던 세부담 상한제의 영향으로 공시가격 6억원 이하의 주택분 재산세에서 공시가격의 하락에도 보유세가 증가하거나, 또는 보유세 감소폭이 공시가격 하락폭의 체감수준에 미치지 못하는 결과가 나타날 수 있다.

182) 행정안전부 보도자료, "2023년 1주택자 재산세, 서민 주거안정 지원을 위해 2020년 이전 수준으로 인하한다," 2022.11.23.

183) 2020년 기준 1억원, 3억원, 5억원, 7억원, 9억원 상당의 주택이 매년 서울시 공시가격 변동률에 따라 공시가격이 변화한다고 가정하여 연도별 재산세를 시뮬레이션한 결과 이러한 현상이 발생할 수 있는 것으로 나타났다.

[표] 공시가격 구간별 재산세액 변동 시뮬레이션 예시: 2020~2023년

공시가격(억원)			재산세액 추정치(만원)						변동률 ('22~'23년, %)	
			세부담상한 적용전			세부담상한 적용후				
2020	2022	2023	2020	2022 (A)	2023 (B)	2020	2022 (C)	2023 (D)	(B-A)/A	(D-C)/C
1.0	1.4	1.1	6.0	8.1	6.7	6.0	6.6	6.7	△17.2	1.4
3.0	4.1	3.4	27.0	42.8	32.3	27.0	32.7	32.3	△24.5	△1.0
5.0	6.8	5.6	57.0	99.1	71.2	57.0	81.5	71.2	△28.2	△12.6
7.0	9.5	7.8	105.0	164.0	124.9	105.0	164.0	124.9	△23.8	△23.8
9.0	12.2	10.1	153.0	228.8	178.6	153.0	228.8	178.6	△22.0	△22.0

주: 1. 공시가격은 서울시 평균 주택 공시가격 상승률에 따라 변동함을 가정하여 산출('21년 18.8%, '22년 13.8%, '23년 △17.2%)

2. 재산세액은 1세대 1주택자가 아닌 일반적인 주택의 공정시장가액비율, 재산세율을 적용하여 산출

자료: 국회예산정책처 작성

이러한 부동산 급변기의 납세자의 세부담이 급변하는 현상을 완충하고, 부동산 공시가격의 보유세 과세가격으로서 신뢰성을 제고하기 위하여 종합부동산세와 재산세 각각의 공정시장가액비율을 활용할 필요가 있다. 공정시장가액비율은 정부가 급변하는 시장상황에 대응하여 신속하게 부동산 공시가격을 보유세 과세표준으로 반영하는 수준을 결정할 수 있는 제도적 장치이다. 정부의 시의성 있는 대응을 위해 공정시장가액비율이 「종합부동산세법 시행령」과 「지방세법 시행령」에 규정되어 있음을 감안하여 부동산 시장의 급변기에 공정시장가액비율 조정을 통해 납세의무자의 부동산 보유세의 예측가능성을 제고하는 방안을 검토할 필요가 있다.

Ⅴ. 결론 및 시사점

우리나라의 부동산 보유세는 부동산 보유자에게 부동산의 경제적 가치를 평가(산정)한 가격을 바탕으로 과세하는 조세로, 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세가 있다. 부동산 보유세의 과세가격은 부동산의 경제적 가치를 기준으로 결정되는데, 현행 부동산공시법에 따라 부동산의 '적정가격'(토지, 주택 등에 대해 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격)을 평가하여 적정절차를 따라 공시하는 가격(공시가격)을 활용한다.

우리나라 정부(국토교통부)는 현행 1월 1일을 기준으로 전국의 토지 및 주택의 적정가격을 공시하는데, 부동산 유형에 따라 표준-개별 대량평가(산정)방식 또는 전수조사방식을 활용한다. 토지와 단독주택 등의 가격공시에 활용되는 표준-개별 대량평가(산정)방식은 우선 대표성이 인정되는 부동산을 표준 부동산으로 지정하여 정부의 의뢰를 받은 기관이 그 가격을 조사·평가(산정)하고 검증 및 심의를 거쳐 공시가격을 공시한다. 이후 각 지방자치단체에서 부동산의 특성을 바탕으로 지정된 비교 표준 부동산과 비교하여 개별 부동산의 공시가격을 결정한 후 검증 및 심의를 거쳐 공시가격을 공시한다. 한편, 공동주택의 가격공시에 활용되는 전수조사방식은 정부의 의뢰를 받은 기관에서 전수산정하는 방식으로 가격을 조사·산정한 후, 검증 및 심의 과정을 거쳐 공시가격을 공시한다.

부동산 보유세 중 국세인 종합부동산세는 과세기준액을 초과하는 주택 및 토지를 보유한 보유자에게 인별로 과세되는 국세로 고액의 부동산 보유자에 대한 부유세의 성격을 지니고 있으며, 「지방교부세법」에 따라 전액 부동산교부세의 재원으로 활용된다. 지방세인 재산세는 토지, 건축물, 주택 등 부동산의 보유에 대해 건별로 과세되는 지방세로 시·군·구와 같은 기초지방자치단체의 일반재원으로 활용된다.

해외 주요국의 부동산 보유세와 과세가격 운용 현황을 살펴보면, 우리나라를 제외한 해외 국가들은 부동산 보유세를 지방정부에서 지방세로 과세하는 특징을 보인다. 미국·캐나다·영국은 지방자치단체의 필요한 재원을 먼저 결정한 후, 과세가격에 따라 세율 등을 결정하고 차등적으로 세부담을 분배하여 보유세를 과세하는

방식인 반면, 일본 · 대만 · 독일은 우리나라와 마찬가지로 과세가격에 따라 과세표준을 산정하고, 여기에 정해진 세율을 적용하여 보유세를 과세한다. 대부분 부동산 보유세의 과세주체인 지방정부의 산하기관 또는 별도의 독립적인 정부기구에서 자체적으로 감정평가사 등을 부동산 가치 평가를 담당하는 공무원으로 임용하여 부동산 가격을 평가하고 있다. 미국이나 캐나다의 경우 과세권자인 지방자치단체 산하기관 소속 공무원이 과세가격의 평가를 담당하고, 이를 바탕으로 과세가격을 운용한다. 영국 또한 지역별로 과세가격의 평가기관의 차이는 있으나, 정부 산하기관의 공무원이 평가를 담당한다. 대만의 경우 건물은 부동산평가위원회에서 산정한 단가를 기준으로 관할 지방 공무원이, 토지는 지방정부의 지가평의위원회에서 평가를 담당한다. 독일의 경우 지방자치단체 과세당국인 세무서에서 평가를 담당한다. 반면, 일본의 경우에는 지방자치단체의 고정자산평가원에서 평가를 담당하되, 우리나라와 유사하게 민간 감정평가사 등에게 평가를 의뢰하여 가격을 산정하는 방식으로 운용한다. 부동산 보유세 과세가격의 평가방법은 지방자치단체 등 보유세 과세당국별로 보유세의 특성, 부동산 유형 등을 감안하여 우리나라와 같은 표준–개별 대량평가방식(일본), 비교사례 분석법(미국 등) 등 다양한 방식을 적용하고 있으며, 평가주기 또한 국가별 · 지방정부별로 상이하게 나타난다.

본 보고서에서는 부동산 공시가격이 조사 · 평가(산정) 과정, 검증 과정 및 부동산 보유세 과세가격으로 활용되는 과정에서의 이슈에 대해서 살펴보았다. 부동산 공시가격 조사 · 평가(산정) 등 과정과 관련하여 표준 부동산의 표본이 과소하게 선정되었고, 지역별 배분이 균등하지 않아 개별 부동산 평가(산정)의 정확성이 저해될 수 있다는 이슈가 존재함에 따라 수도권 이외의 지방을 중심으로 용도별로 표준 부동산의 표본을 증대시킬 필요가 있다. 또한, 동일 부동산의 개별주택과 토지의 공시가격에 있어서 토지와 건물을 합친 주택의 공시가격보다 토지의 공시지가가 높게 나타나는 가격역전현상이 발생함에 따라 토지와 주택에 다르게 적용되는 토지특성을 일치시키고, 향후 현실화 계획 수정시 토지와 주택의 현실화율 차이로 인한 가격역전현상 발생 가능성을 최소화하는 방안을 강구할 필요가 있다.

부동산 공시가격 검증 과정에서는 부동산 유형별로 상이한 검증절차에 관한 이슈가 존재함에 따라 부동산 유형별 검증과정에 대하여 절차상의 차이가 없도록 제도를 보완하는 한편, 검증기간 및 인원이 부족하여 내실있는 검증이 이뤄지지 않을 가능성이 있어 검증기간 및 인원을 충분하게 투입할 필요성이 있는 것으로 나타

났다. 또한, 공시가격 산정기초자료의 공개수준이 충분하지 않아 현재 부동산 보유세 납세자의 실질적인 검증이 불가능한 이슈가 존재한다. 따라서 향후 공시가격을 구성하는 변수들의 결정요인 등 공시가격 판단의 근거를 보다 상세히 제시하고, 보유 부동산 뿐만 아니라 주변의 공시가격 수준 및 형성요인을 비교할 수 있도록 공개 수준을 확대할 필요가 있다.

마지막으로 부동산 공시가격을 부동산 보유세에 활용하는 과정에 있어서 건물의 주거 형태에 따라 차별적인 공시가격 평가체계가 적용됨에 따라 법률에 맞게 비주거용 건축물의 가격공시가 이루어질 수 있도록 제도를 보완할 필요가 있다. 그리고 공시가격 현실화율에 따른 세부담의 차이가 조세 형평성을 해칠 우려가 존재하므로 공시가격 현실화 계획 수정시 부동산 유형별 · 가액대별로 세부담의 격차를 최소화할 수 있는 방안을 강구할 필요가 있다. 또한, 부동산 가격 급변기에 발생할 수 있는 세부담의 급격한 변동을 완충시킬 수 있도록 탄력적인 공정시장가액비율의 활용을 검토할 필요가 있다.

참고문헌

국내문헌

김보영, “대만의 공적 지가 제도”, 「지방세포럼」 제53권, 2020.9.

김정우, 「캐나다의 지방세 제도」, 한국지방세연구원, 2013.

박성규 · 안지희, 「경기도 비주거용 부동산의 실태 및 유형별 시세반영률 수준 조사·분석 연구」, 경기도 연구용역보고서, 2020.

박훈, 「재산세법연구」, 서울시립대학교 출판부, 2007.

안지희, 「주요국의 재산세 과세표준 평가체계에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2019.

윤정득 · 박상규, "부동산공시가격과 활용 분야별 관련 법령 분석", 「감정평가」 Vol 134, 2019.

이윤상 외 9인, 「부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(Ⅰ): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로」, 국토연구원, 2020.

전병목 · 송경호, 「부동산 보유세의 개선방향 – 종합부동산세를 중심으로」, 조세재정 Brief No. 131, 2022.11.18.

정수연, "납세자 권리강화를 위한 부동산 가격공시제도 개선방안", 「감정평가와 조사산정: 부동산 가격공시제도의 투명성 및 과세형평성 제고방안」, 국회 세미나 발표자료, 2019.

정승영 · 정지선, "재산세 및 종합부동산세의 주요 쟁점에 관한 비판적 고찰", 「조세법연구」, 24(3), 2018.

채미옥 · 김봉준, "공시지가의 균형성 제고를 위한 유사가격권 구분방법의 실증 분석 연구", 「부동산분석」, 1(1), 2015.

채미옥 외 4인, "단독주택 공시가격 산정방법 개선방안 연구", 「부동산분석」, 2(2), 2016.

감사원, 「부동산 가격공시제도 운용실태」, 2020.4.

국세청, 「국세통계연보」, 각 연도.

국토교통부, 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」, 2019.12.

국토교통부, 「개별공시지가 조사·산정지침」, 2022.9.

국토교통부, 「개별주택가격 조사·산정지침」, 2022.9.

국토교통부, 「부동산 공시가격에 대한 연차보고서」, 각 연도.

국토연구원, 「부동산 공시가격 현실화 로드맵 수립방안 연구」, 국토교통부

연구용역보고서, 2020.11.
한국감정평가연구원, 「공시지가 현실화 방안에 관한 연구」, 건설교통부 연구용역보고서, 2004.
한국부동산원, 「전국주택가격동향조사 및 전국지가변동률조사」, 각 연도.
한국지방세연구원, 「주요국의 재산세제도」, 2017.
행정안전부, 「시가표준액 조사산정 업무요령」, 2022.
행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도.

해외문헌

OECD, Revenue Statistics – Interpretative Guide, 2021.
U.S. Census Bureau, 2020 Annual Surveys of State and Local Government Finances, 2020.
Valuation Office Agency, Annual report & Accounts 2021-22, 2022.12.
Valuation Office Agency, Council Tax: Stock of properties, 2022.9.
三菱地所リアルエステートサービス, “不動産の評価額が知りたい! 不動産には5つの価格がある”, 「The Watch」 vol 87, 2020.5.
野田裕康, 「ドイツ不動産税法改正と新不動産評価について(その2)」, 駿河台経済論集 第31券第1号, 2021.
鵜野和夫, 「不動産の評価-権利調整と税務-」, 清文社. 2020.

홈페이지

법제처, 세계법제정보센터 홈페이지, https://world.moleg.go.kr
한국부동산원, 부동산 공시가격 알리미 홈페이지, https://realtyprice.kr
한국부동산원, 부동산통계정보, https://www.reb.or.kr/r-one
한국은행 경제통계시스템, https://ecos.bok.or.kr
New York City, https://portal.311.nyc.gov
British Columbia, https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax
California, https://www.boe.ca.gov/
City of Victoria, https://www.victoria.ca/EN/main/residents/property-taxes.html
Gov UK, https://www.gov.uk

Gov. Wales, https://www.gov.wales
Lee County Property Appraiser, https://www.leepa-.org/OnlineReports/ParcelListGenerator.aspx
MPAC, https://www.mpac.ca
Mygov.Scout, https://www.mygov.scot
nidirect government service, https://www.nidirect.gov.uk
NYC, https://www.tax.ny.gov
Ontario, https://www.ontario.ca/document/provincial-land-tax
Scottish Government, https://www.gov.scot
Toronto, https://www.toronto.ca/services-pay-ments/property-taxes-utilities/property-tax/
国土交通省, https://www.mlit.go.jp
東京都, https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp
総務省, https://www.soumu.go.jp
內政部 地政司, https://www.land.moi.gov.tw
財政部稅務入口網, https://etax.nat.gov.tw
投資臺灣入口網, https://investtaiwan.nat.gov.tw

부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점

발간일	2023년 4월
발행인	국회예산정책처장 조의섭
편 집	추계세제분석실 세제분석2과
발행처	**국회예산정책처** 서울특별시 영등포구 의사당대로 1 (tel 02·2070·3114)
인쇄처	유월애(tel 02·859·2278)

내용에 관한 문의는 국회예산정책처 세제분석2과로
연락해주시기 바랍니다. (tel 02·6788·4834)

ISBN 979-11-6799-127-0 93350

© 국회예산정책처, 2023

새로운 희망을 만드는 국회

(07233)서울특별시 영등포구 의사당대로 1
Tel. 02-2070-3114 www.nabo.go.kr

발 간 등 록 번 호
31-9700532-002004-01

국회예산정책처
NATIONAL ASSEMBLY BUDGET OFFICE