

공시가격 인상이 주택분 보유세에 미치는 영향

추계세제분석실 재산소비세분석과 박정환 분석관

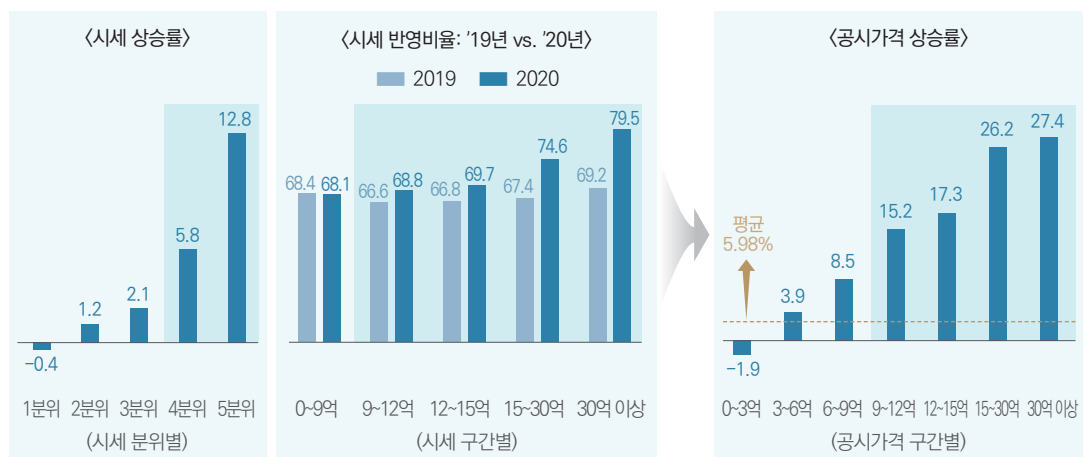
주택 공시가격 동향 및 정부정책 방향

- 주택 공시가격은 정부가 매년 주택의 적정가격에 대해 평가하여 발표하는 것으로 주택분 보유세(종합부동산세 및 재산세)의 과세표준으로 활용되어 세수에 직접적 영향
 - '적정가격'이란 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격¹⁾
- 2020년 공동주택 공시가격은 정부의 공시가격 시세반영비율* 차등 인상 등으로 시세 9억원 이상의 고가주택을 중심으로 상승
 - 시세상승률은 저가주택에 비해 고가주택에서 높은 상승세
 - 「2020년 부동산 가격공시 추진방안」(19.12.17)에 따르면, 정부는 2020년 고가 공동주택 중심의 시세반영비율 인상폭을 확대
 - 정부는 고가주택이 중저가 주택에 비해 시세반영비율이 낮은 현상을 역전시키는 정책 추진
 - (9억원 미만) '19년 68.4% → '20년 68.1%, (9억원 이상) '19년 67.1% → '20년 72.2%

* 시세반영비율 = 공시가격/시세 × 100(%)

[그림 1] 2020년 공동주택 공시가격 상승률

(단위: %)



1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조

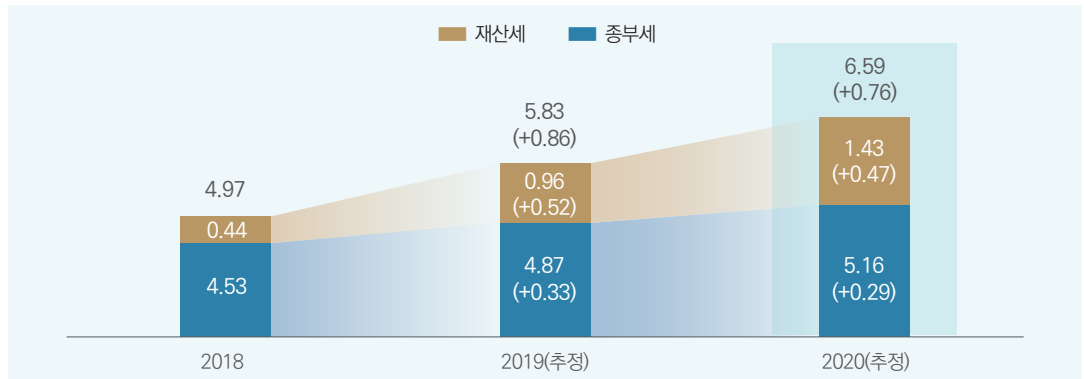
2020년 주택분 보유세수 추정 및 요인분해

● 2020년 주택분 보유세는 전년 대비 0.76조원 증가한 6.59조원으로 추정

- 2018년 보유세 실적자료에 2019~2020년 공시가격 상승 등을 반영하여 추정²⁾
 - 인원당(주택당) 보유세액을 추정 후, 인원수(주택수)를 반영하여 전체 세수를 추정
- 추정 결과, 종부세 1.43조원(전년 대비 +0.47조원), 재산세 5.16조원(+0.29조원)

[그림 2] 주택분 부동산 보유세수: 2018~2020년

(단위: 조원)



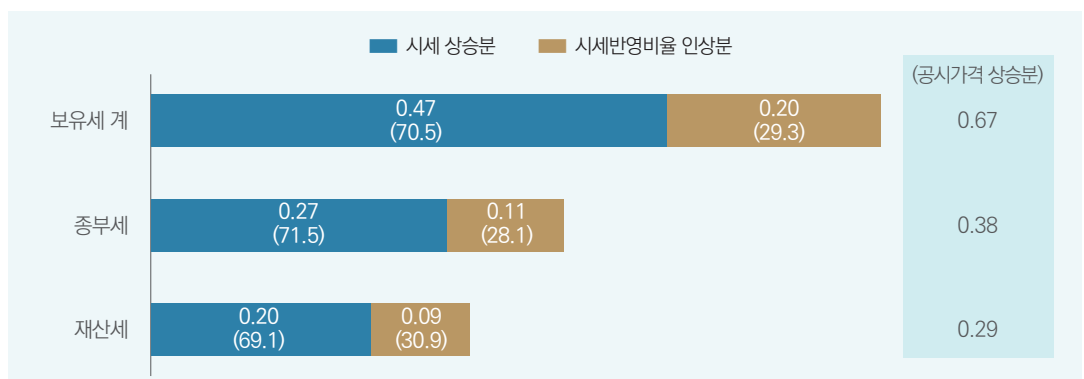
주: ()안은 전년대비 증가분

● 주택분 보유세 증가분 0.76조원 중 공시가격 상승분은 0.67조원(88.2%)으로, 시세 상승분(0.47조원) 및 시세반영비율 인상분(0.20조원) 등으로 구분

- 보유세 증가분(0.76조원) = 공시가격 상승분(0.67조원) + 공정시장가액비율 인상분(0.09조원)
 - ※ 2018년 세법개정으로 공정시장가액비율은 85%(19년) → 90%(20년) 인상
- 공시가격 상승분(0.67조원) =
 - 시세상승분(0.47조원) + 시세반영비율 인상분(0.20조원) + 납세인원 증가분(0.002조원)
 - ※ 시세반영비율 인상분과 납세인원 증가분을 먼저 추정하고, 공시가격 상승분에서 이들을 제외한 나머지를 시세 상승분으로 간주
- (종부세) 시세 상승분 0.27조원(71.5%), 시세반영비율 인상분 0.11조원(28.1%)
- (재산세) 시세 상승분 0.20조원(69.1%), 시세반영비율 인상분 0.09조원(30.9%)

[그림 3] 공시가격 상승분 요인분해: 시세 상승분 및 시세반영비율 인상분, 2020년

(단위: 조원, %)



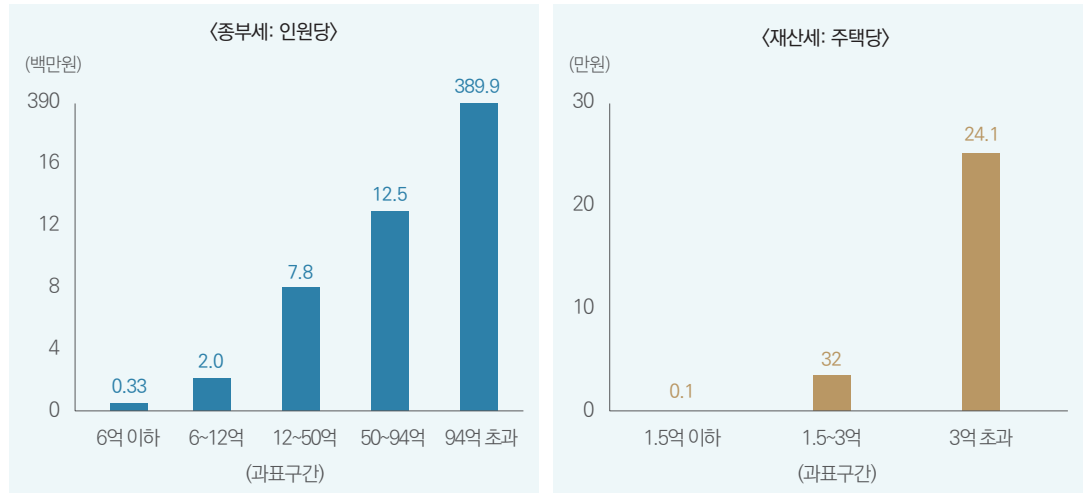
주: ()안은 공시가격 상승분 대비 비중(%)이며, 납세인원 증가분(0.002조원, 0.2%)은 그림에서 생략

2) 이하 분석의 전제 및 방법에 대한 상세한 설명은 “추계&세제 이슈”(통권 제11호) 참조

과표구간별
인원당(주택당)
보유세수 추정
및 요인분해

- 과세표준 구간별 인원당(주택당) 평균 증가분은 상위구간으로 갈수록 큰 폭으로 증가
 - 고가주택 중심의 공시가격 상승률과, 주택분 보유세의 누진세율 구조에 기인
 - 증가분: (종부세, 인원당) 6억원 이하 구간 33만원 vs. 94억원 초과 구간 3.9억원
(재산세, 주택당) 1.5억원 이하 구간 0.1만원 vs. 3억원 초과 구간 24.1만원

[그림 4] 인원당(주택당) 평균 보유세수 증가분: 과세표준 구간별, 2020년

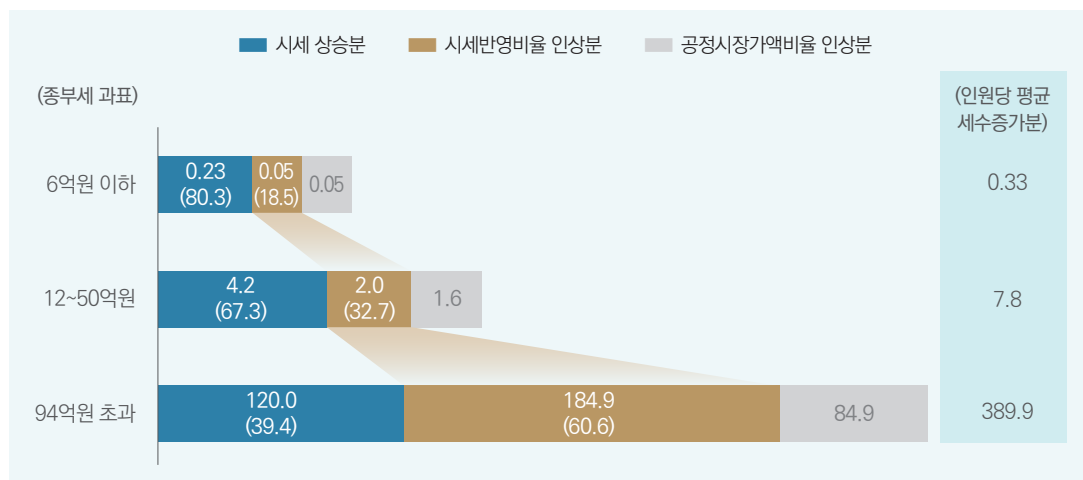


- 세부담 증가분 요인분해 결과, 과세표준 상위구간으로 갈수록 공시가격 상승분 효과 중 시세반영비율 인상분의 영향이 확대

- (종부세) 공시가격 상승분 = 시세 상승분 + 시세반영비율 인상분 + 납세인원 증가분
- 시세반영비율 인원당 평균 증가분:
6억원 이하 5만원(18.5%) → 12~50억원 2백만원(32.7%) → 94억원 초과 1.8억원(60.6%)

[그림 5] 1인당 종부세 증가분 요인분해: 과세표준 구간별, 2020년

(단위: 백만원, %)

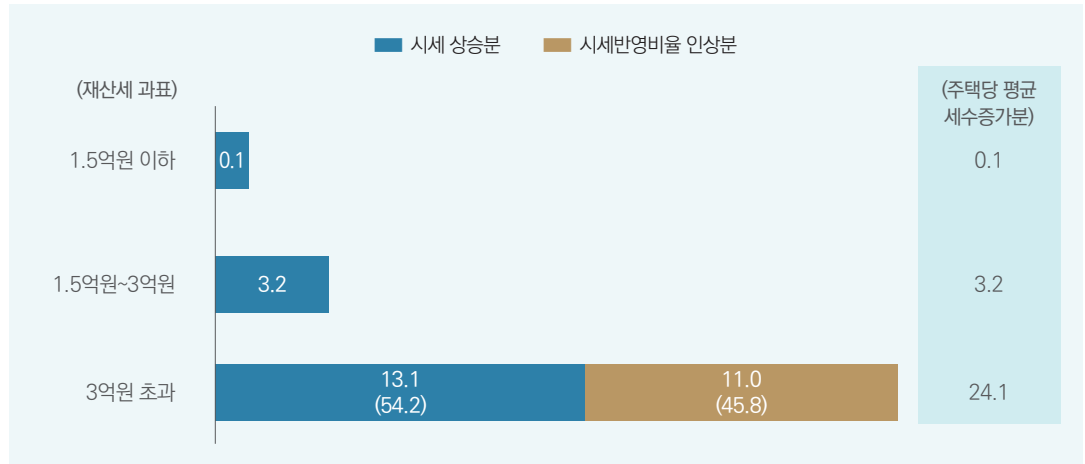


주: ()안은 공시가격 상승분 대비 비중(%)이며, 6억원 이하 구간에서 나타나는 납세인원 증가분(0.33만원)은 그림에서 생략

- (재산세) 공시가격 상승분 = 시세 상승분 + 시세반영비율 인상분
 - 시세반영비율 주택당 평균 인상분: 3억원 초과 구간 11.0만원(45.8%)
 - 시세반영비율 인상은 시세 9억원 이상에서만 추진되어 과표 3억원 초과 구간에서만 존재

[그림 6] 1주택당 재산세 증가분 요인분해: 과세표준 구간별, 2020년

(단위: 만원, %)



주: ()안은 공시가격 상승분 대비 비중(%)

시사점

● 공시가격 제도는 본래의 취지에 맞추어 운영할 필요

- 정부는 공시가격의 시세반영비율이 낮고 가격대별 불균형이 존재한다는 문제의식 하에 시세반영비율 차등 인상
 - 정보비대칭, 투기적 거래 등 비정상적인 거래의 존재를 감안하여 '적정가격' 산정시 시세의 반영 범위에 대한 논의 필요
- 2020년 한시적으로 고가 공동주택에 대해 시세반영비율을 높게 차등 적용한 바, 이에 대해 본래 공시가격 제도 취지에 부합 여부 검토 필요

● 최근 1주택자 세부담 조정 논의 등장 및 제언

- 제21대 국회의원 선거 전후 여·야 일부의원들은 1주택자 증부세 세액공제 확대 및 과세기준액 상향 등 세부담 완화 논의 필요성 제기
- 1주택 부부 공동소유가 확대되는 추세 가운데, 1주택 부부 공동소유자에 대한 연령·보유기간별 세액공제 배제는 '혼인징벌(marriage penalty)'이라는 논란의 소지 존재

▶ 보다 구체적인 내용은 “NABO 추계&세제이슈”(통권 제11호) 참조