

보유과세 과표의 바람직한 평가방향

- 건물을 중심으로 -

김 양 수

한국감정원 연구개발팀장, 감정평가사

I. 들어가며

우리나라는 외국에 비해 인구밀도가 높고 가용국토면적이 적어 각 경제주체의 부동산에 대한 관심이 매우 클 수밖에 없는 여건을 가지고 있다. 최근 들어 서울 강남권을 중심으로 아파트가격이 급등하여 부동산 정책에 대해 국민관심이 집중되었으며 그 주요한 수단인 하나로 조세정책이 다루어지고 있다. 부동산과표는 서울과 더불어 가위의 양날처럼 인식되는 조세정책의 중요한 도구이다. 굳이 로마시대까지 거슬러 올라가지 않더라도 고려시대부터 조선시대에 이르기까지 우리나라의 수많은 개혁론자들이 당시의 중요한 세원중의 하나였던 부동산세제 개혁을 주장해 온 것은 주지의 사실이다. 우리나라의 보유과표 평가체계 중 토지는 1989년에 공시지가제도를 도입하면서 시스템화하였으나 건물은 1968년에 도입된 이래 큰 틀의 변화없이 유지·보완되어 왔다.

그 산정형태를 보면 단일 표준건물 가격에 일정요율을 곱하여 우리나라 거의 모든 건물가격을 평가하는 대량평가 체계로 되어 있어 일정한 한계를 가질 수밖에 없다. 국가경제의 규모가 커지고 국민의 권익보호가 중요한 국가사명의 하나로 인식되면서 과거와 같이 행정편의적인 방법은 국민의 정부 불신을 야기하게 마련이다. 따라서 본 고에서는 적정한 시장가격이 반영된 과표결정을 위하여 건물과표 산정체계를 중심으로 현행 체계를 점검하고 방향을 제시하여 조세부과의 형평성과 공정성을 확보할 수 있는 적절한 조사방법을 모색하는 데 조그만 보탬이 되고자 한다.

II. 건물과세평가의 개요

1. 과세평가의 의의

감정평가란 토지·건물·동산·영업권과

같은 유·무형 자산의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것¹⁾을 말한다. 과세평가란 관련법률이 정하는 바에 따라 적정한 과세가격²⁾(Assessed Value)을 도출하는 일련의 평가과정을 말한다고 볼 수 있다. 국제평가기준(IVS)에서는 “과세가격을 자산에 부과하는 과세와 관련된 적용 가능한 법률상의 정의에 근거한 가격을 말한다”고 정의³⁾하고 있다. 상당수의 국가에서 과세표준은 시장가격(Market Value)⁴⁾을 기준으로 하고 있으며 우리나라도 실거래가액⁵⁾ 혹은 적정가격⁶⁾이라는 형태로 정의

하고 있다. 과세평가 방법은 일반 감정평가와 같이 시장접근법(Market Approach), 비용접근법(Cost Approach), 수익접근법(Income Approach)의 3방식이 주로 활용되고 있다.

2. 부동산 과세평가

가. 우리 나라의 부동산 과세평가 제도

부동산과세평가는 토지와 건물의 과세평가로 크게 나눌 수 있다. 토지는 종전의 기준지가, 과세시가표준액, 기준시가, 감정시가로 평가체계가 다원화되어 있었으나 1989년에 공시지가 제도를 도입하여 이를 통합하였다. 이에 반해 건물은 건물시가표준액과 건물기준시가제도가 있으며, 공동주택에 대하여는 공동주택기준시가를 발표하고 있어 과세가격이 세목에 따라 달리 적용되고 있다.

평가주체의 변화를 살펴보면 과거에 우리나라는 비전문가인 공무원이 부동산과세평가업무를 담당하여 왔고 평가액도 거래시세보다 낮은 현실화율을 유지하여 왔다. 이러한 지가문제를 해결하는 방안의 하나로 지가공시제도를 도입하면서 토지의 경우 전문가인 감정평가사가 공시지가표준지를 평가하고 나머지는 이를 기초로 건설교통부장관이 제공한 비준표에 의해 공무원이 감정평가사의 검증을 받아 지가를 산정하고 있다. 이렇게 평가의 전문성을 보완하여 정밀성을 높임으로써 가격현실화율이 50~90%에 이르고 있다. 건물은 시·군·구청장이 과세대

- 1) 지가공시및토지등의평가에관한법률 제2조
- 2) 가치(value)와 가격(price)은 다르게 인식되고 있으나 우리나라의 법규에서는 아직 이를 구분하지 않고 있어 혼선을 피하기 위해 본 고에서는 대부분의 용어를 가격으로 표기하였음을 밝혀둔다.
- 3) IVS(International valuation standard) 기준2.3.7
- 4) 시장가격이란 구매의욕이 있는 구매자와 판매의욕이 있는 판매자가 충분한 정보를 가지고 신중하게 강요됨이 없이 행동하여 적절한 시장조사 후에 공정한 거래교섭을 거쳐 가격시점에 교환되어야 하는 자산에 대한 추정액(the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion)을 말한다.
- 5) 소득세법 제96조.
- 6) 지가공시및토지등의평가에관한법률 제2조 제2항에 적정가격이란 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다고 정의하고 있다.

〈표 1〉 우리 나라의 부동산 과세평가 제도

구 분		공시·고시권자	적 용	평가대상	가격현실화율
토 지	표준지공시지가	건설교통부장관	국세및지방세	500,000필지	50~90%
	개별공시지가	시·군·구청장		27,111,855필지	50~90%
집합건물	공동주택기준시가	국 세 청 장	국세 (지방세)	18,937단지	70~90%
	(오피스텔·상가 기준시가)	국 세 청 장	국세		
건 물	건물기준시가	국 세 청 장	국세	모든 과세대상건물	60~70%
	건물시가표준액	시·군·구청장	지방세	모든 과세대상건물	30~40%

- 평가대상은 2003년 기준, 오피스텔·상가 기준시가는 2005년부터 고시예정.
- 가격현실화율은 보도자료, 조사지침 및 연구보고서를 참조하여 종합 정리함.

상건물에 대하여 매년 산정하는 건물시가표준액제도와 국세청장이 매년 고시하게 되어 있는 건물기준시가제도가 있다. 이중 건물기준시가의 가격 현실화율은 60~70%, 공동주택기준시가의 가격현실화율은 70~90% 수준에 이르고 있으나, 건물시가표준액은 아직 30~40% 인 것으로 알려져 있다.

과세평가제도의 발달과정을 살펴볼 때, 평가제도를 통합하고 평가과정에 전문가를 보완적으로 참여시킨 것이 평가결과의 신뢰성과 정확성을 제고할 수 있었다고 보여진다.

나. 부동산 과세평가의 구분

부동산에 대한 과세평가는 명확한 구분이거나 정의가 정해져 있는 것은 아니나 일반적으로 대량평가(Mass appraisal)와 정밀평가(Micro level appraisal)로 나눌 수 있다. 대량평가는 특정지역에서 일정한 평가모형을 적용하여 일시에 다수의 자산가격을 평

가하는 것을 말하고 정밀평가는 개개의 평가대상물건을 평가의 객체로 하여 세밀한 평가과정을 거쳐 가격을 도출하는 방식을 말한다. 정밀평가는 평가전문인이 평가를 수행하는 경우가 대부분이며 대량평가는 공적평가주체가 과세평가 등을 목적으로 수행하고 있는 경우가 많다. 두방식을 비교하면 평가의 정확성은 정밀평가가 높으나 예산상의 한계와 평가시 자의성 개입 등의 이유로 과세평가시에는 효율성이 중시되는 대량평가가 선호되고 있다. 다만, 대량평가만을 적용하는 것은 정확도에 문제가 있을 수 있으므로 정밀평가를 보완적으로 운용하고 있는 경우가 있다. 우리나라의 경우에도 토지는 일정한 기준에 의해 선정된 50만개의 공시지가 표준지에 대하여 감정평가사가 정밀평가를 한 후 다시 이를 기준으로 비준표를 활용하여 개별토지의 지가를 산정함으로써 대량평

〈표 2〉 부동산 과세평가 방법에 따른 분류

구 분		사 례(주무부서)	내 용
대량 평가	토지	개별공시지가 (시·군·구청장)	50만개의 표준지공시지가를 기준으로 다수의 비준표를 활용하여 산정
	건물	건물기준시가(국세청) 건물시가표준액(행정자치부)	단일 표준건물을 기준으로 단일 비준표를 활용하여 산정
정밀 평가	토지	표준지공시지가 (건설교통부)	감정평가사가 전국 50만 표준지에 대하여 개별 조사·평가
	건물	공동주택기준시가 오피스텔·상가기준시가 (국세청)	거래시세등을 조사하여 국세청장이 결정·고시

가의 한계를 보완하고 있다. 건물의 경우에도 행정자치부 건물시가표준액은 단일 건물을 표준건물로 하고 단일 비준표로 대량평가방식을 채택하고 있으나, 공동주택기준시가는 거래가 빈번하고 사례포착이 비교적 쉬운 공동주택에 대하여 직접 개별 조사하는 정밀평가방식을 채택하고 있다.

지가공시제도의 도입과정에서 볼 수 있는 바와 같이 대량평가방식에 정밀평가방식을 보완하는 데 따른 가장 큰 효과는 조사비용 증가를 최소화하면서도 정밀도가 높아져 평가가액의 현실화가 가능해졌다는 점이다. 따라서 부동산 과세평가는 효율성과 객관성 및 비용성 측면을 고려할 때 대량평가방법을 적용하는 것이 바람직하며, 과세 형평성 차원에서 정밀평가가 필요한 물건이나 비용 편익분석에 따라 과세비용보다 과세편익이 큰 경우에 보완적으로 정밀평가방식을 적용하는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

3. 건물 과세평가

가. 건물 과세평가 특성

건물에 대한 과세평가는 각국의 조세정책과 제도에 따라 다른 양태를 보이고 있다. 우리 나라는 국세청의 일반 건물에 대한 건물기준시가와 공동주택에 대한 공동주택기준시가, 행정자치부가 주관하여 시·군·구청장이 산정하는 건물시가표준액이 있다.

건물과세평가의 특성은 다음 두 가지로 요약할 수 있다. 첫째, 건물은 지역성은 토지에 비해 낮으나 다양한 개별성을 가지고 있으므로 이를 반영할 수 있는 평가방법을 선택해야 한다. 둘째, 건물은 일반적으로 독립적인 거래의 대상이 되는 경우가 드물고 토지와 일체로 하여 거래되는 경향이 있어 건물만의 시세파악이 곤란하다. 특히 공동주택, 오피스텔과 같은 집합건물의 경우에는 거래가액에서 토지와 건물의 가치를 명확히 구분하기 어렵다.

〈표 3〉 용도별 적용 평가방법 순위

구 분	비용접근법	시장접근법	수익접근법
단독주택	2	1	3
다가구주택	3	1,2	1,2
상업용	3	2	1
산업용	1,2	3	1,2
경작되지 않는 농업용	-	1	2
농업용(산림포함)	-	2	1
특수목적	1	2,3	2,3

자료: IAAO, 2002, Standard on Mass Appraisal of Real Property, p.39.

〈표 4〉 건물구분에 따른 과세평가 방법

구 분	주 평가방법	현황
일반건물	비용접근법	건물기준시가, 건물시가표준액
집합건물	시장접근법 (소득접근법, 비용접근법)	공동주택기준시가
상업용 건물	소득접근법 (시장접근법, 비용접근법)	-

나. 건물의 과세평가 방법

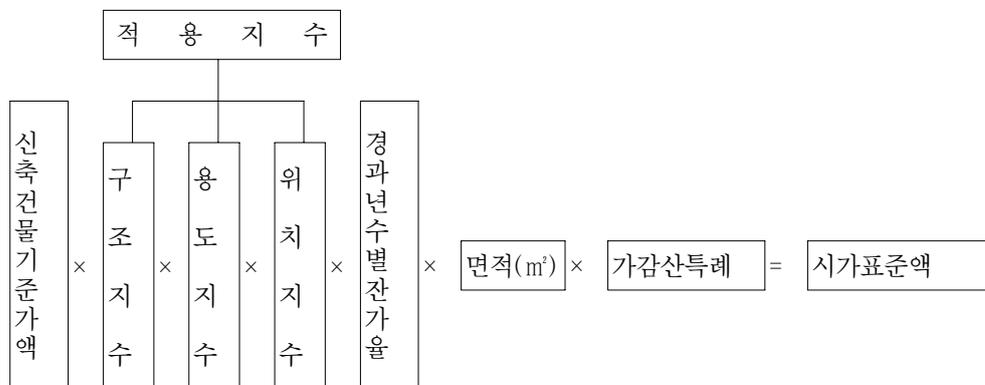
IAAO(International Association of Assessing Officers; 2002)에서 제시하는 부동산과세 평가방식의 순위를 살펴보면 주거용은 시장접근법을 가장 적정한 방식으로 제시하고 있고 상업용의 경우는 수익접근법, 산업용은 비용접근법과 수익접근법을 함께 권고하고 있다.

우리나라는 감정평가에 관한 규칙에서 건물의 평가시 비용접근법으로 평가하고 시장접근법 또는 수익환원법에 의한 가격과 비교하여 합리성을 검토하도록 하고 있으며

집합건물은 시장접근법으로 평가하고 수익환원법 또는 비용접근법에 의한 가격과 비교하여 합리성을 검토하도록 하고 있다. 평가목적에 따라서는 현실적으로 비용접근법이 요구되는 경우가 있다. 예를 들어, 보험가치(Insurable value)나 과세가치(Assessed value)의 추계에는 비용접근법(Cost Approach)을 적용할 것이 특별히 요구되고 있다.⁷⁾ 그러나 집합건물과 같이 토지와 일체로 하여 거래되는 건물에 대하여는 시장접근법(Market Approach)을, 상가 등의 수

7) 안정근, 부동산평가이론 315 p, 2000.

[그림 1] 건물시가표준액 산출체계도(건물 기준시가도 유사)



익용부동산에 대하여는 소득접근법(Income Approach)으로 가치를 추계하는 것이 보다 시장가격(Market value)를 잘 반영할 수 있는 평가방법일 것이다.

III. 현행 건물과세평가 산정방법의 검증

1. 현행 산정체계

행정자치부의 건물시가표준액은 건물에 대한 1㎡당 기준가격(신축건물기준가액) 180,000원(2004년)에 구조지수·용도지수·위치지수·경과년수별 잔가율을 곱하여 1㎡당 금액을 산출한다. 국세청의 건물기준시가도 이와 유사하며 기준가액은 2004년 기준 460,000원을 적용하고 있다.

두 산정체계를 비교하면 전체적인 가격변수는 유사하나 건물기준시가는 지분을 반영하고 있고 용도지수의 경우 국세청 기준시

가 산정체계가 위치지수와 가감산율에서는 행정자치부 시가표준액이 세분화된 분류체계를 가지고 있다. 시가표준액은 1968년도에 도입되어 적절한 시가변동을 반영하지 못해온 데 반해 그동안 시가표준액을 활용해 오던 기준시가는 1998년부터 현실화율을 제고하기 위하여 산정체계를 개선하였으며 그 결과 현실화율 등에서 차이를 보이고 있다.

2. 검증표본 및 검증방법

검증에 사용되는 표본을 추출하기 위한 조사모집단은 건물만의 시장가격이 부동산 거래관행 등으로 인해 파악하기 어려운 관계로 시장가격을 비교적 잘 반영하고 있다고 판단되는 한국감정원의 감정평가자료로 하였으며 표본은 조사모집단 중에서 평가전문가가 표본설계에 의해 구조·용도·지역별로 층화하여 2,500개를 임의추출하였다. 선정된 표본에 대하여 검증 대상 산정방법

〈표 5〉 건물 과세평가 산정체계의 비교

구 분	행 자 부 건물시가표준액	국 세 청 건물기준시가
신축건물기준가액	180,000원/m ²	460,000원/m ²
구조지수	8단계 (30~120)	8단계 (30~140)
용도지수	7단계 30항목 (40~135)	7단계 41항목 (40~140)
위치지수	26단계(80~130) (기준: 개별공시지가 600~800천원/m ²)	11단계(80~130) (기준: 개별공시지가 800~1,200천원/m ²)
경과연수별 잔가율	8분류 (10~60년) 잔존가액 10~22%	4분류 (20~50년) 잔존가액 20%
개별건물의 특성에 따른 조정률	가산율(30항목) 감산율(8항목) 특정건물(3항목) 부동산투기과열등 특정지역 내의 공동주택 차등 가산율(5항목) 증·개축(각 8항목) 등 (50~160)	7분류 31항목 (0~140)
제도 도입시기	1968년도	(1998년도)
적용세목	지방세(취득·등록·재산세)	국세(양도·상속·증여세)

을 적용하여 산출한 가액을 감정평가액⁸⁾으로 나눈 비율(이하 ‘현실화율’이라 한다)을 구하고, 이 현실화율의 분포를 일정한 검증 기준에 의하여 분석하였다.

8) 다만 집합건물은 일반적으로 토지·건물 일체로 하여 평가가격을 결정하고 있으므로 현실화율은 감가수정후 만을 대상으로 분석하였으며, 감가수정후 현실화율은 토지가액(대지면적×개별공시지가)과 건물가액(공급면적×건물과표 1m²당 금액)의 비율을 기준으로 토지·건물 일체의 감정평가액을 배분한 액을 건물의 감정평가액으로 하였다.

3. 건물시가표준액 산정체계

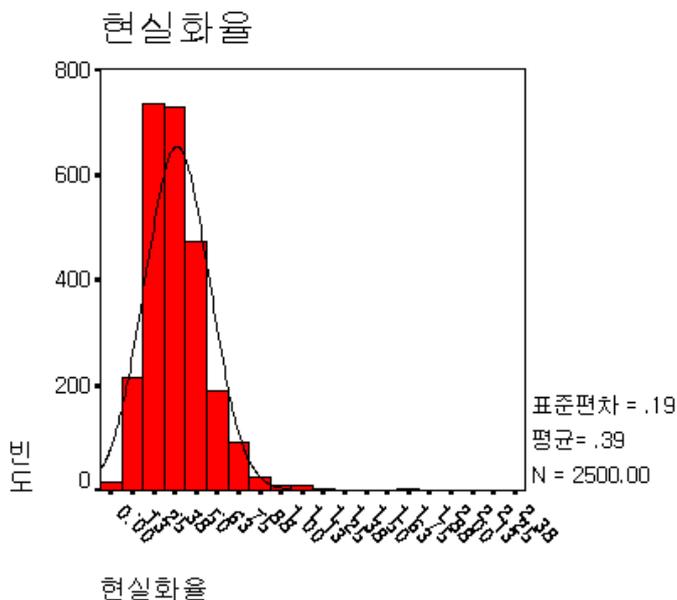
2004년도 건물시가표준액의 평균현실화율은 0.39, 표준편차는 0.19로 나타났다. 감가수정전과 대비시 평균현실화율, 표준편차 모두가 높아지고 있다. 이는 감가수정방법이 평균현실화율 등을 높이는 방향으로 작용하고 있음을 보여주고 있다. 현 체계에서 2005년에 적용할 신축가격기준액인 @460,000/m²으로 산정하면 현실화율은 0.91, 표준편차는 0.47로 나타나 내년에는 반드시 지수조정 등의 보완이 있어야 할 것으로 보인다.

현실화율(A , assessment ratio)

$$= \sum_{i=1}^n \frac{\text{표본에 대해 검증대상 산정방법을 적용하여 산출한 가액}(A_i)}{\text{표본의 감정평가액}(M_i)} / n$$

A_i : i 번째 표본의 건물과표액
 M_i : i 번째 표본의 시장가격(본 고에서는 감정평가액을 시장가격으로 간주)

[그림 2] 건물시가표준액 감가수정후 현실화율



<표 6> 건물시가표준액 산정체계 검증결과

구 분	감가수정전	감가수정후
평균현실화율	0.35	0.39
표준편차	0.13	0.19

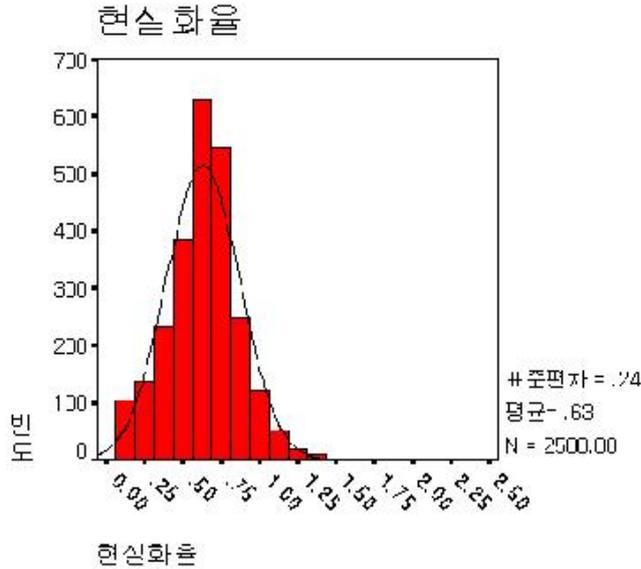
건물의 용도별 현실화율을 살펴보면 일반 건물은 38%, 집합건물은 28%의 현실화율을 보이고 있으며 그 중에서도 아파트는 2004년의 공동주택기준시가에 따른 가감산률 적용후에도 22%의 낮은 현실화율을 보이고

있다.

<표 7> 건물의 용도별 현실화율

일반건물		집합건물	
전체	0.38	전체	0.28
		아파트	0.22
단독주택	0.28	연립	0.38
		다세대	0.31
기타일반 건물	0.42	구분상가	0.29
		오피스텔	0.36

〈그림 3〉 건물기준시가 현실화율



4. 건물기준시가 산정체계

2004년도 건물 기준시가 산정체계의 평균 현실화율은 0.63, 표준편차는 0.24로 나타났다. 표준편차는 건물 기준시가 산정체계가 더 높으나 상대적인 표준편차인 변동계수는 건물 기준시가가 건물 시가표준액에 비해 더 낮아 상대적으로 더 정밀한 것으로 볼 수 있다.

〈표 8〉 건물기준시가 산정체계 검증결과

구 분	감가수정전	감가수정후
평균현실화율	0.67	0.63
표준편차	0.19	0.24

IV. 보유과세 과표의 바람직한 평가방향

1. 건물과세인프라 투자의 필요성

보유과세 중 토지분야는 과거 지가급등 시기에 문제점이 많이 드러나 80년대 초반부터 10여년의 논란 끝에 1989년에 공시지가 체계가 도입되었다. 공시지가 체계도 문제가 없는 것은 아니지만 자동산정프로그램 개발, 지리정보시스템과의 연계 등으로 점차 문제를 보완해오면서 안정되고 있으며 나름대로 과세 형평성 제고에 기여해 왔다고 본다. 하지만 건물의 보유과세 분야는 1968년에 도입된 이래 그간의 경제성장과 납세자의 권리의식 향상에도 불구하고 큰 변화없이 오늘에 이르렀다. 그 결과 최근 여론의 질타가 있었던 것처럼 아파트와 단독주택

〈표 9〉 건물과세인프라 구축의 우선순위

구분	대상	특징	비고
집합건물	공동주택·오피스텔· 집합상가	물건의 표준화성 및 집적성이 높음	우선투자
일반건물	기타 일반건물	물건의 표준화성 및 집적성이 낮음	차선투자

보유자, 그리고 아파트의 지역별 소유자간에 형평성 문제가 제기되고 있다. 결국 이러한 문제해결의 정점에는 과세인프라에 얼마나 투자할 것인가의 결정이 있다. 토지분야는 필지별정보 D/B를 15년 가까이 유지·보완 해오면서 기초정보의 정확성과 연계성이 제고되었고 감정평가사의 정밀평가자료를 활용한 대량평가시스템을 구축하여 평가의 정도를 높일수 있었다. 그에 반해 건물은 기초정보 정확성과 산정모형에 대한 검증이 거의 이뤄지지 않고 있다. 이제는 건물과세 인프라 구축에 투자할 시점이다. 다만, 투자의 효율성 측면에서 어느 부문에 우선적으로 투자할 것인가를 고려해야 한다.

2. 단기적인 방안

내년부터 신축건물기준가액을 @460,000/

m²으로 조정하게 되면 앞서 살펴 본 바와 같이 평균 현실화율은 91% 수준으로 높아 지나 표준편차는 0.47로 나타나 상당수의 보유과표가 시장가격을 초과하게 될 가능성이 높다. 따라서 현실화율 제고 뿐만 아니라 산정체계의 정밀도를 높이는 방법도 고려되어야 한다.

과표의 현실화율 문제와 관련하여 Almy (2000)의 연구에 따르면 미국의 경우 시장 가격의 100%를 과세표준으로 삼는 정부는 20개 정도 되는 것으로 파악되었다. 사우스 다코타주의 경우에는 85%, 코네티컷은 70%, 웨스트버지니아는 60%, 미시건은 50%, 네바다와 오하이오는 35%를 적용하고 있으나 이용에 따라 다른 비율을 적용하는 경우도 적지 않다.

IVS에서는 “비록 과세주체에 따라서는

〈표 10〉 과세표준현실화율

구분	지방정부	주정부	합계
100%	7	13	20
일정율	0	10	10
이용에 따라 다른 비율	1	6	7
기타	0	3	3
합계	8	32	40

자료: Almy, Richard R., 2000, Property tax policies and administrative practices in canada and the united states: executive Summary, Assessment Journal, Vol.7, p.48.

시장가격을 과세평가기준으로 사용하는 경우도 있지만 그러한 평가방법에 의해 발생한 결과는 시장가격과 다른 결과를 도출하게 될 것”이고 “과세가격이 명백하게 시장가격에 의해 산정되어야 한다는 지시가 없는 한 시장가격에 의해 평가되어서는 안된다”고 언급⁹⁾하고 있다. 이는 과세평가지 과세비용상의 문제로 정밀평가보다는 일반적으로 대량평가방법을 채택하고 있는 데, 대량평가는 그에 따른 오차를 수반하므로 과세평가 결과가 시장가치를 100% 반영하는 것이 제약되기 때문으로 보인다. 동일 산정 모형에서 현실화율만을 제고하게 되면 오차는 더욱 커지게 된다. 부과빈도가 낮은 국세과표와 달리 보유과표는 일시에 전국적으로 부과되기 때문에 보다 높은 정밀도가 요구된다. 따라서 단기적으로 보유과표 산정체계를 바꾸기 어렵다면 신축건물 기준가액을 대폭 올리는 내년의 경우 산정체계 전체에 대한 검증은 실시하고 그동안 왜곡되어 왔던 일부 지수의 조정 및 감가수정방법의 검토 등을 통하여 문제점을 최소화하여야 할 것이다. 또한 과거에는 현실화율 차이가 있어 구분실익이 있었지만 이제는 현실화율 수준이 유사해지는 국세과표와의 통합도 과세행정의 효율성과 신뢰성 측면에서 적극 검토되어야 할 것이다.

또한 현재 고시하고 있는 공동주택 시가 조사대상을 대부분의 집합건물로 확대하고 이를 건물보유과표의 가감산을 적용대상으로만 활용할 것이 아니라 토지분과 건물분

으로 구분하여 직접 보유과표로 활용해야 한다. 공동주택은 거래성과 표준화성이 높고 우리나라 전체 주택의 50%수준을 차지하고 있기 때문에 이를 직접 활용하는 것이 과세비용은 줄이면서 산정결과의 정확도를 높일 수 있는 방법이다. 또한 토지와 건물을 분리하여 평가하는 데 따른 부동산전체 시장가격 반영의 적정성 문제를 해결할 수 있고 종전의 원가중심의 평가방법이 아니라 시장가격을 직접 반영할 수 있다는 장점이 있다. <표 7>에서 살펴본 바와 같이 대부분의 건물보유과표 현실화율이 높아지는 내년도 공동주택은 평균현실화율에 비해 상대적으로 낮게 산정될 것이기 때문에 과세형평성 측면에서도 이를 활용할 필요가 제기된다. 배분방법은 몇가지가 있을 수 있으나 공동주택 기준시가 혹은 그와 동일한 기준으로 조사된 가격을 현행과 같이 산정한 토지(공시지가) 및 건물가액(시가표준액) 비율로 배분¹⁰⁾하면 될 것이다.

3. 중장기적인 방안

향후에는 일반건물의 경우에도 공시지가 제도와 마찬가지로 일정규모의 표준건물을 선정하여 전문가에 의한 정밀평가를 실시하고 그 결과를 활용하여 나머지 건물의 평가모형을 구축하는 체계를 구축해야 한다. 하나의 건물가격에 비준율을 곱하여 우리나라의 모든 건물을 평가하는 현행 건물평가체계는 정밀도를 높이는 데 한계를 가지고 있

9) 국제평가기준 2. 3.7, 2000년

10) 총액을 개별자산가격 비율로 배분하면 자산별 세구간차이 문제 등을 최소화할 수 있다.

〈표 11〉 각국의 건물보유과세 평가방법 비교

국 가	한 국	대 만	일 본	덴 마 크	미국·캐나다
건물과표산정기본구조	단일 표준건물과 기준을	구조별·용도별·층별 구분 단일가격표	6개구조·32개 용도별 산정기준표	주택: 용도별 7종류의 표준건물과 비준표 상가: 수익방식을 활용한 대량평가	지방정부별로 다르나 덴마크와 유사한 형태
전문가의 의견개입	△	△	△	○	○
부동산거래 시스템과의 직접관련성	거의 없음	거의 없음	거의 없음	매우 높음	높음

기 때문이다.

우리와 유사한 대만이나 산정체계가 너무 복잡하고 비용자료만을 산정요소로 하고 있는 일본과는 달리 덴마크는 시장의 거래사례에서 토지가액을 차감한 건물가격을 기초로 대량평가모형을 구축하고 있다. 미국과 캐나다는 지방정부별로 차이가 있으나 대체적으로 덴마크와 유사한 형태이고 평가결과를 한 가지 방법이 아닌 다양한 방법으로도 출하고 있었다. 우리나라는 부동산유형의 다양성으로 부동산거래자료를 직접 활용하기는 쉽지 않을 것으로 보인다. 미주나 유럽의 경우 수백년동안 지어졌으나 일정한 유형의 건물이 많은 데 반해 우리는 1960년대 이후 짧은 기간에 다양한 건물을 지어왔다. 그리고 우리나라는 가격변동성이 비교적 크게 나타나고 있으며 거래가 균등하게 발생하는 것이 아니라 특정 지역과 부문에서 발생하는 경향이 있어 이를 평가모형 구축의 기초자료로 직접 활용하기에는 어려움이 있다. 다만 부동산거래전산망 자료는 반드시

과표산정결과와 연계하여 검증자료로 활용하여야 할 것이다. 또한 전문가에 의한 정밀평가시에도 원가요소 뿐 만 아니라 수익자료 및 시장에서 축적된 토지건물 거래자료를 활용하여 시장가격이 충분히 반영되도록 해야 할 것이다. 그렇게 해야만 토지와 건물을 별도로 평가하는 문제점을 최소화할 수 있기 때문이다. 그리고 장기적으로는 토지 공시지가 체계와의 연계성을 고려하여 토지와 건물을 통합한 부동산가격 공시제도를 도입할 수도 있을 것이다. 다만, 이 경우에도 건물분만의 보유세 부과가 지속되는 한 토지가액과 건물가액을 분리해서 산출해야 할 필요성은 존재할 것으로 보인다.

V. 마치는 글

지금까지 보유과표의 바람직한 평가방향에 대하여 건물을 중심으로 살펴보았다. 현행 건물보유과표의 문제점은 이미 많이 알려져 왔다. 고속철도가 달리고 있는 교량이

1960년대에 지어진 것이라면 운행에 문제가 있을 것임을 누구나 알 수 있다. 1960년대에 만들어진 현행 건물보유과표시스템은 우리의 경제수준과 국민의식의 변화에 맞게 바뀌어야 한다. 그러한 시스템을 단기간에 도입할 수 있는 것은 아니므로 충분한 검증 과정을 거쳐야 한다. 따라서 단기적으로 일반건물은 현행 산정체계를 보완하고 조사비용이 적은 공동주택 등의 집합건물은 전체 가격을 토지분과 건물분으로 구분하여 건물과표로 활용하는 방안을 제시하였다. 그리고 그 구체적인 구분방법도 개별자산의 가격비율로 배분할 것을 제안하였다. 그리고 중장기적으로는 건물의 과표산정시스템도 토지와 같이 일정규모의 표준건물에 대한 전문가의 정밀평가를 거쳐 전체 건물과표를 산정하는 대량평가모형을 구축할 것을 제안하였다. 이러한 방법은 다양한 유형의 건물가격을 정밀하게 산정하는 데 도움을 줄 수 있을 것이다. 또한 전문가의 표준건물평가시원가요소만이 아닌 시장의 거래가격과 수익 자료를 참고하여 건물가격으로 결정하게 되면 토지·건물의 전체가격을 고려한 효과를 가질 수 있을 것이다. 참여정부의 개혁노력이 과세평가분야에서도 충분한 결실을 맺게 되기를 기대해 본다.

〈참 고 문 헌〉

건설교통부, 「2002년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2002.
 건설교통부, 「오피스·매장용빌딩 임대료조사 및 투자수익률 추계」, 2000.
 김양수 외, 「국세청 건물기준시가 산정방법

에 관한 검증 연구보고서」, 한국감정원, 2000, 2001, 2002, 2003.
 노영훈, 「건물분 재산세의 개편방안 연구」, 한국조세연구원, 1997.
 노영훈, 장근호, 「우리나라 재산관련 과세평가체계의 문제점과 전문성 제고방안」, 한국조세연구원, 1998.
 부산광역시, (가칭)공시건물가격제도 도입방안에 관한 연구, 2001.
 안정근, 「부동산평가이론」, 법문사, 2000.
 이영희, 라휘문, 「재산세 과표산정 체계의 개선방안」, 한국지방행정연구원, 2000.
 이종규, 변창흠, 「지방세 건물과표 개선연구」, 서울시정개발연구원, 2000.
 이재우, 토지의 적산임료 평가, 한국감정원, 2002.
 Abson, Gary, Michaek Blaschuk, 2002, *Environmental Scans, Valuation Advisor*, Vol. 1, No.1.
 Almy, Richard R., 2000, Property tax policies and administrative practices in canada and the united states: executive Summary, *Assessment Journal*, Vol.7
 Appraisal Institute, 2002, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 4th Edition.
 BC Assessment, 2003, Factsheet.
 CCH, 1997, *Canadian Master Tax Guide*.
 IAAO, 2002, *Standard on Mass Appraisal of Real Property*.
 MacLellan, Peter, 2003, "Mass Appraisal Applications to Non-Residential Properties", *IPTI 6th International Conference*. 