

## 2001년도 개정 지방세 과세표준 해설

전 동 훈

행정자치부 세정과 행정사무관

### I. 개정방향

금년도의 지방세 과세표준의 개선방향은 첫째, 지방재정충당을 위한 과세표준의 현실화를 지속적으로 추진하면서 과세물건의 시장가격인 시가를 지방세과세기준으로 반영하기 위하여 합리적이고 적절한 과세표준을 정하고 둘째, 납세자간의 형평과세를 도모하기 위하여 과세표준의 사회경제적인 기능을 강화하도록 하였으며 셋째, 지방세과세표준의 결정에 있어서 자치단체의 과표결정자율권을 확대하면서 자치단체간의 과세표준의 불균형을 시정하도록 개선하는 한편 넷째, 그 동안 지방세과표운용에 있어서 불합리한 부분에 대하여 이를 보완하는 방향으로 개선한 것이다.

지방재정확충을 위하여 취득세와 등록세의 과세표준으로 사용되는 토지과표를 개별 공시지가의 일정비율인 90%내지 100%를 정하도록 하였고 자동차, 건설기계, 선박 등 각종 지방세과세물건의 시장가격을 재조사하여 시가를 반영한 가격을 과세기준으로 삼도록 개선하였으며

납세자간의 과세형평을 도모하기 위하여 주택에 대한 건물과표의 가감산율을 세분화하여 적용하도록 하는 한편 구조지수와 용도지수를 현실에 맞게 과감하게 조정하였다.

또한 지역특성을 반영하여야 하는 골프회원권, 콘도미니엄회원권, 종합체육시설회원권 등 과세물건에 대하여는 과세표준의 결정권자와 승인권자의 재량권을 반영하여 결정토록 하였으며 시도간의 과세형평을 도모하기 위하여 과표결정에 있어서 권형조정이 되도록 보완하였다.

그리고 지난해 지방세 과세적용상 불합리한 부분이나 발생한 민원을 해결하기 위한 부분을 개선 보완하였는 바 이는 주로 과세표준을 적용함에 있어서 과세권자와 납세자간의 견해차이가 많이 발생한 부분을 대상으로 개선하고자 한 것이며 이를 보완함으로써 납세자의 민원을 대폭적으로 축소하게 된 것이다.

## II. 取得稅·登錄稅(土地分)時價標準額 適用比率 決定基準

### 1. 의 의

지방세법 제111조 및 동법시행령 제80조의2의 규정에 의거 취득세 과세표준은 취득자(법인·개인)가 취득당시의 사실상 취득가액을 신고하는 가액으로 함이 원칙이나, 미신고 또는 시가표준액에 미달하여 신고시 시가표준액을 최저과세기준으로 적용하도록 하고 있으며, 시가표준액은 개별공시지가에 시·도지사가 결정고시한 적용비율을 곱하여 산정하며, 행정자치부장관은 적용비율 결정기준을 시·도지사에 통보하고 시·도지사는 이에 따라 결정고시하고 있는 것이다.

#### <연도별 적용비율 결정의 기준 및 고시내용>

구 분	1998년도	1999년도	2000년도
우리부의 기준	개별공시지가의 50-100% 범위내	개별공시지가의 70-100% 범위내	개별공시지가의 80-100% 범위내
시 도 결정고시	○ 50% 결정 : 10개시도 ○ 60% 결정 : 2개시도 ○ 80% 결정 : 4개시도	○ 70% 결정 : 8개시도 ○ 80% 결정 : 8개시도	○ 80% 결정 : 9개시도 ○ 90% 결정 : 7개시도

## 2. 2000년도 취득세·등록세 신고납부실태

2000. 1. 1 ~ 9. 30까지의 개인간 거래사례를 통하여 개별공시지가 대비 취득세·등록세 신고가액 수준을 전수조사한 결과 개별공시지가의 적용비율을 주로 적용하는 시가표준액의 주 적용대상인 개인-개인간 거래가 전체 거래건수의 84.0%인 1,516천건이고 사실상 취득가액으로 신고하는 법인간 거래, 법인-개인간 거래가 16.0%인 288천건에 해당되었다.

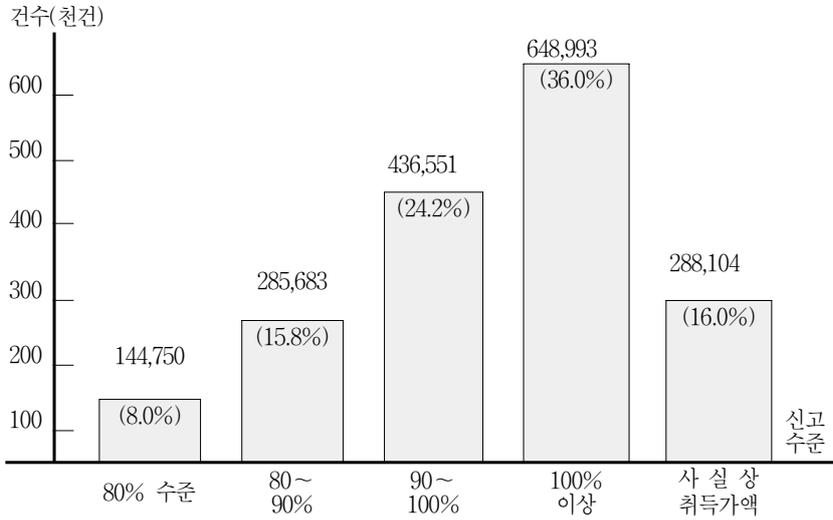
<거래유형별 분포현황>

구 분	계	개인-개인간	법인-개인간	법인-법인간
계	1,804,081 (100%)	1,515,977 (84.0)	265,177 (14.7)	22,922 (1.3)
취득세	851,671 (100%)	712,307 (83.6)	128,852 (15.1)	10,512 (1.3)
등록세	952,410 (100%)	803,670 (84.4)	136,325 (14.3)	12,410 (1.3)

개별공시지가 대비 신고수준도 전체 거래건수 1,804천건중 공시지가의 100% 이상 및 사실상 취득가액 신고가 937천건(52.0%)이며, 여기에 90%~100% 신고건수를 포함하면 공시지가의 90%이상 신고가 1,374천건(76.2%)인 반면, 개별공시지가의 80%수준이 145천건(8.0%), 80%~90% 미만이 286천건(15.8%)로서 공시지가의 90% 미만 신고가 431천건(23.8%)에 해당된다.

또한 개인-개인간 거래의 신고가액 수준을 기준으로 보면 전체 거래건수 1,516천건중 공시지가의 100% 이상이 649천건(42.7%)이며, 여기에 90~100% 신고건수를 포함하면 1,086천건(71.7%)이 공시지가의 90%이상 수준으로 신고한 반면, 개별공시지가의 80% 수준이 145천건(9.5%), 80%~90% 미만이 286천건(18.8%)으로 공시지가의 90% 미만 수준 신고가 431천건(28.3%)이었다.

<신고수준별>



<개인간 거래의 신고수준실태>

구분	계	80% 미만	80~90%	90~100%	100% 이상
계	1,515,977 (100%)	144,750 (9.5)	285,683 (18.8)	436,551 (29.0)	648,993 (42.7)
취득세	712,307	66,253	135,114	201,427	309,513
등록세	803,670	78,497	150,569	235,124	339,480

이와 같은 취득세·등록세 신고납부 수준에서 볼 때 사실상 취득가액이나 개별공시지가 대비 100% 이상 「성실」 신고납부하는 자는 937천건(전체 거래건수 대비 52.0%)이었으며 내용상으로는 법인간 거래 23천건(1.3%), 개인-법인간 거래 265천건(14.7%), 공시지가 대비 100% 이상 개인간 거래 649천건(36.0%)이다.

여기서 개별공시지가 대비 80% 수준으로 납부하는 자는 145천건(전체 거래건수 대비 8.0%)이며, 이는 9개 시·도에서 취득세·등록세 신고납부 수준을 80%로 적용토록

하였기 때문에 판단되며 취득세·등록세 적용비율이 시·도별로 차이가 있음에 따라 납세자간의 과세 불형평 발생하였는 바, 사실상 취득가액으로 신고납부한 경우 상대적으로 시가표준액 수준으로 신고납부한 납세자보다 세부담이 높으며 개별공시지가 적용 비율 수준으로 신고하는 것은 일반 납세자보다는 세무사 등 세무대리인의 신고가 대부분인 것으로 분석되었다.

### 3. 2001년도 취득세·등록세의 적용비율 결정고시 기준

취득세·등록세의 적용비율을 적용함에 있어서 첫째, 납세자의 신고수준 및 세부담을 고려하였는 바, '97년에 신고납부 기준을 30.5% 수준에서 '98년에는 50%~100%, '99년에는 70%~100%, 2000년에는 80%~100% 수준으로 상향 조정하였으나, 취득세·등록세 납세자의 76.2%이상이 개별공시지가의 90%이상 수준으로 신고납부함에 따라 별다른 납세마찰이 없었는 것으로 판단되었으며

지방자치단체의 의견도 납세자의 신고수준과 과세형평 유지 등을 감안하여 개별공시지가 적용비율을 90%이상으로 상향조정 하자는 의견이 대다수이었고 내년도 경제전망도 외형적으로는 하반기에 상향되는 것으로 전망되어 2001년도 취득세·등록세의 적용비율의 결정범위는 90%~100%하여 시도지시로 하여금 이 범위내에서 자율 결정토록 한 것이다.

구 분	1997	1998	1999	2000	2001	2002
적용비율	30.5%	50~ 100%	70~ 100%	80~ 100%	90~ 100%	100%
인상조정 폭(최저)	-	20%P	20%P	10%P	10%P	10%P

그리고 2002년도 토지분 취득세·등록세과세표준의 적용비율은 이와 같은 현실화 추세에 맞추고 납세자간의 형평과세를 도모하기 위하여 바로 개별공시지가를 적용하도록 추진할 계획이다.

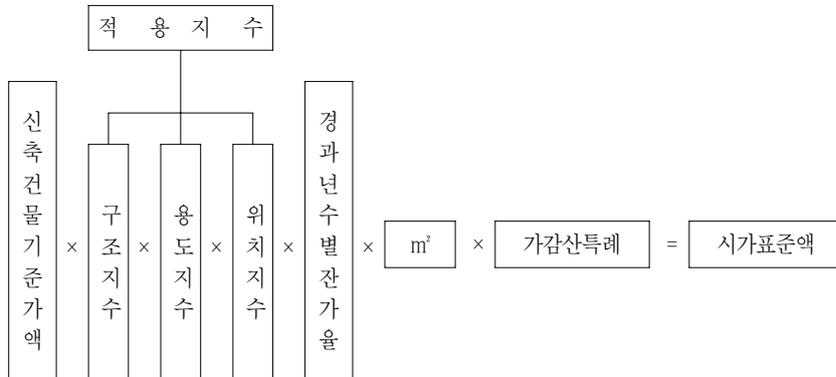
### Ⅲ. 建物 時價標準額 改善內容

#### 1. 의 의

지방세법시행령 제80조 제1항 제1호의 규정에 의거 건물에 대한 시가표준액 산출은 공동주택인 아파트의 m<sup>2</sup>당 신축가격을 참고하여 “기준가액” 결정하는 것으로서 구조별, 용도별, 위치별지수 및 잔존가치율 적용한 다음 규모 및 특수부대설비와 건물여건 등을 감안하여 가감산 처리하는 것이다. 또한, 건물의 시가표준액의 활용은 재산세·도시계획세·공동시설세액의 산출기초로 활용하고 있고 거래과세인 취득세·등록세에 있어서는 개인간의 거래중 최저기준으로 활용하고 있는 것이다.

그리고 건물시가표준액의 결정절차는 지방세법시행령 제80조 제3항, 제5항의 규정에 의거 매년 1월 1일 기준으로 시장·군수가 도지사 승인을 얻어 결정하는 바, 이때 행정자치부장관은 지역간·물건간 세부담의 형평 유지와 급격한 인상의 방지를 위하여 “건물시가표준액조정기준”을 도지사에게 통보하여 이를 권고할 수가 있는 것이다.

<건물시가표준액 산출체계도>



## 2. 건물과표의 헌법불합치 결정과 효력범위

토지이외의 지방세 과세표준에 대하여 헌법재판소 헌법불합치 결정 (99헌가2, '99. 12. 23)에 따라 지난해 일시 적용이 중단된 사례가 있으나 헌법불합치결정을 받은 부분인 지방세법 제111조 제2항 제2호의 규정을 전면 정비하고 2000. 2. 3(법률 제6260호)개정 공포하여 소급적용이 되도록 하였다.

### <헌법불합치 결정내용 : 99헌가2, '99. 12. 23>

- 지방세법 제111조 제2항 제2호는 헌법에 합치되지 아니한다.
  - ※ 지방세법 제111조(과세표준) ②
    - 2. 토지외의 과세대상에 대한 시가표준액은 대통령이 정하는 가액
- 위 법률조항은 입법자가 2000. 12. 31까지 개정하지 아니하면 2000. 1. 1 그 효력을 상실한다.
- 법원 기타 국가기관 및 지방자치단체는 입법자가 개정할 때까지 위 법률조항의 적용을 중지하여야 한다.
  - 심판대상 위임조항에서는 시가표준액의 내용자체에 관한 기준이나 한계는 물론, 내용결정을 위한 절차조차도 규정함이 없이 시가표준액의 내용 및 그 결정절차를 전적으로 대통령이 정하는 바에 의하도록 하였다. 이는 어떤 사정을 고려하여 어떤 내용으로 어떤 절차를 거쳐 취득세 납세의무의 중요한 사항 내지 본질적 내용인 시가표준액을 결정할 것인가에 관하여 과세권자에게 지나치게 광범한 재량의 여지를 부여함으로써 국민으로 하여금 지방세법만 가지고서는 취득세 납세의무의 존부 및 범위에 관하여 개략적으로나마 이를 예측하는 것조차 불가능하게 하고, 나아가 대통령을 포함한 행정권의 자의적인 행정입법권 및 과세처분권 행사에 의하여 국민의 재산권이 침해될 여지를 남김으로써 국민의 경제생활에서의 법적 안정성을 현저히 해친 입법으로서 조세법률주의 및 위임입법의 한계를 규정한 헌법의 취지에 반한다.

### <개정 지방세법(2000. 2. 3, 법률 제6260호) 제111조 제2항 제2호 규정>

[지방세법 제111조 제2항]

제2호 土地외의 課稅對象에 대한 時價標準額은 당해 地方自治團體의 長이 去來 價格, 輸入價格, 新築·建造·製造價格 등을 참작하여 정한 基準價格에 종류·構造·用途·經過年數 등 大統領令이 정하는 課稅對象別 특성을 감안하여 결정한 매년 1월 1일 현재의 價額. 다만, 時價標準額이 결정되지 아니한 課稅對象의 경우에는 納稅義務成立日 현재를 기준으로 결정한 價額을 時價標準額으로 하고, 이미 결정된 時價標準額이 基準價格의 변동 또는 기타 사유로 현저하게 불합리하다고 인정되는 경우에는 時價標準額을 변경하여 결정할 수 있다.

○ 개정 지방세법(법률 제6260호, 2000. 2. 3) 부칙에서

① (施行日) 이 법은 公布한 날부터 施行한다.

② (적용례) 1999年 12月 23일부터 이 법 施行전까지 土地외의 取得稅·登錄稅의 課稅對象物을 취득한 경우로서 時價標準額을 적용하여야 하는 때에는 그 地方自治團體의 長이 第111條第2項第2號의 改正規定에 의하여 결정한 時價標準額에 의한다.

○ 개정 지방세법(법률 제6260호, 2000. 12. 29) 부칙 제3항을 개정하여 爭訟사건에 대하여도 이를 적용토록 보완하였다.

③ (토지외의 취득세·등록세의 爭訟사건에 대한 적용례) 이 법은 종전의 지방세법 제111조제2항제2호의 규정을 적용하여 행하여진 처분(이의신청, 심사청구 또는 행정소송이 제기된 것에 한한다)에 관하여 이를 적용한다.

헌법 불합치 결정을 하면서 헌법 불합치된 지방세법 법률조문(법 제111조 제2항 제2호)을 2000. 12. 31까지 개정하되, 법원 기타 국가기관 및 지방자치단체는 현재 결정이후 개정전까지는 그 법률의 적용을 「중지」 토록 함으로서 별도의 보완대책없이 법률 적용을 단순 중지할 경우 건물과표 및 차량 등 기타물건 과표를 산정·적용할 수 없어 지방세법 개정전까지 취득세·등록세·재산세·도시계획세·공동시설세 등 부과·징수에 큰 차질이 발생하게 된다.

따라서 헌법 불합치 결정은 그 자체가 완결된 최종판단이 아니고 그 위헌적 상태의 제거에 대한 최종적 결정을 입법자에게 미루고, 개정 법률의 소급적용을 하게 하는 결정이므로 법률 개정전까지는 비록 그 법률 적용이 중지하더라도 신법 개정으로 소급적용 된다. 즉, 헌법불합치결정당시 爭訟계류사건에 대하여는 위헌요소가 제거된 구법

즉, 개정된 법률조항이 소급적용하게 되는 것이다.(93헌바1 95. 7. 27참조)

헌법 불합치 결정은 단순 위헌결정과는 달리 위헌결정을 선고하여 당장 그 효력을 상실시킬 경우에는 시가표준액에 의한 취득세·등록세·재산세·공동시설세·도시계획세를 부과할 수 없게 되는 등의 법적 공백상태를 야기하게 되고, 이에 따라 조세수입을 감소시켜 지방자치단체의 재정에 상당한 영향을 줌과 아울러 이미 이 조항에 따른 취득세 등을 납부한 납세의무자들과 형평에 어긋나는 결과를 초래하게 됨을 감안하여 일정기간의 여유기간을 두어 개선토록 함에 그 목적이 있는 것이며

또한 심판대상 위임조항의 위헌성은 국회에서 법률로 제정하지 아니한 단지 입법형식의 잘못에 기인하는 것이므로 입법자가 심판대상 위임조항을 위에서 밝힌 위헌이유에 맞추어 새로이 개정할 때까지 그 형식적 존속만을 잠정적으로 유지하게 하는 결정이고, 입법자가 불합치 결정의 취지에 따라 위헌적 상태를 제거하는 법률을 개정하면 그것은 헌법재판소를 대신하여 합헌적 상태를 소급적으로 회복시키는 것이 되고, 법원, 기타 국가 및 지방자치단체 등이 이렇게 합헌적인 개정법률을 소급 적용하는 것이 당연한 것이다.

따라서 법률의 위임조항을 벗어나 규정하여 행한 지방세 부과처분중 확정되지 아니한 모든 사건에 대하여 개정된 법률을 소급적용 할 수 있는 것이므로(헌재 95헌바1, '95. 11. 30 참조) 이번 헌법재판소의 결정에 따라 지방세법을 개정하게 되면 효력이 중지된 법률의 효력이 회복되는 것이기 때문에 개정전에 납세의무가 성립된 과세대상 에 대한 과표의 효력은 지방세법 개정후에는 소급하여 환원되는 것이다.

### <헌법불합치결정 이후 지방세법 개정전 지방세 과표 운용대책>

#### <기본방향>

- 최대한기간내 지방세법을 개정하여 지방세 과표에 관한 입법적 보완 조치를 취하도록 하되,
- 지방세법 개정전까지는 납세자의 조세협력과 행정지도를 통하여 지방세 과표를 합리적으로 운영

[지방세법 개정전]

- 취득세·등록세 신고납부
    - 납세자의 신고가액대로 수납하도록 하고, 시가표준액 이하로 과소신고 납부하는 때에도 신고가액대로 수납
      - 시가표준액 이하의 과소신고 납부시는 금후 개정된 지방세법에 의거 추징 조치될 수 있음을 안내
      - 미신고·과소신고납부한 납세자의 경우 별도 관리대장을 비치 기록하여 지방세법 개정후 부과·징수 조치
  - 신고납부에 따른 유의사항
    - 지방세법 개정전까지의 부과·징수는 납세협력에 근거한 것이므로 과소신고납부 등에 따른 가산세 부과·징수는 불가
    - 헌법재판소 결정('99. 12. 23)이후 지방세법 개정전 사이에 부과체척기간이 종료되는 취득세 등도 부과·징수 불가 (지방세법제111조 제2항제2호의 시가표준액만 적용해야 하는 과세대상에 한함)
- [지방세법 개정후]
- 미신고·과소신고 납부한 납세자에 대하여 개정된 지방세법에 의거 소급하여 부과징수 조치

### 3. 2001년도 주요 개선내용

#### 가. 신축건물 기준가액의 조정

최근 건물에 대한 건물신축비용을 근거로 한 건물기준가액을 동결하거나 소폭 인상하였는 바 실제 건축비용 대비 현행 기준가액이 아주 낮은 실정이다. 즉, 2001 기준가액(165천원)을 조정하지 않을 경우 주택공사 등 3개 기관에서 조사한 2000 신축가액(547천원) 대비 30.2%에 불과하다.

평 균	주택공사	주택은행	건설교통부
547천원/m <sup>2</sup>	500	586	555

※ 가구당 전용면적 85m<sup>2</sup> 이하, 15층 아파트 기준

그러나 2001년도 재정경제부, 한국개발연구원 등에서 경제동향 전망은 성장률 하락(2000년도 8.9% → 2001년도 5.4%), 물가상승(2000년도 2.5% → 2001 3.7%) 등 체감경기가 하락하고 있어 실질적인 국민소득이 하락할 것으로 전망되어서 납세자의 담세력 기반이 약화될 것으로 사료되므로 지방자치단체간의 과세균형 조정차원에서 전년도 수준으로 동결토록 시도에 권고하였다.

(단위 : 천원, m<sup>2</sup>)

년 도 별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	2000
기준가액 (증가율, %)	133 -	140 (5.2)	145 (3.6)	145 -	150 (3.3)	160 (6.7)	160 -	165 (3.1)
신축가액 (기준가액의 비율, %)	271 (49.1)	295 (47.5)	317 (45.7)	352 (41.2)	412 (36.4)	485 (32.9)	516 (31.0)	547 (30.2)

따라서 2001년 신축건물 기준가액 조정기준은 『m<sup>2</sup>당 가액을 165천원』으로 하였으며 이로써 내년도 부동산 경기침체에 따른 담세능력 약화 지속되어 기준가액 동결에 따른 세부담 경감효과 기대된다. 또한 서울특별시 2000년도 건물기준 가액이 160천원이므로 상향 조정을 유도하고 시도간 기준가액 차이로 인한 민원해소하게 되었다. 그 결과 전시도의 건물과표기준가격이 m<sup>2</sup>당 가액 165천원으로 통일 적용하게 되었다.

## 나. 각종 지수의 일부 조정

### ① 구조지수 일부 조정

<현 행>

구조번호	구 조 별	지수
1	철골콘크리트조, 통나무조, 스틸하우스	120
2	철근콘크리트, 철골조, 석조, PC조, 목구조, 라멘조	100
3	연와조, 보강콘크리트조, 황토조, 조립식판넬조	90
4	시멘트벽돌조	75
5	목조, 경량철골조	70
6	시멘트블럭조	65
7	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	40
8	철파이프조	30

<조 정> : 구조지수의 인하

구조번호	구 분	지수	사 유
1→2	스틸하우스 지수 인하	120→100	건축비가 철근콘크리트조와 유사하므로 지수를 하향 조정하여 형평유지
3→5	조립식판넬조 지수 인하	90→70	경량철골조와 유사한 형태의 건축구조로 지수가 상 이하여 형평성 유지
5→7	컨테이너 건물 지수 인하	70→40	컨테이너 건물은 적용요령에서 경량철골조로 적용하 도록 되어 있으나 신축비가 매우 낮으므로 조정 필요

※ 건축비용 단가사례(99년에 건축된 20평기준, 경기도)

- 철근콘크리트조 : 1㎡(567,000원) \* 20평(66㎡) = 37,422,000원
- 조립식판넬조 : 1㎡(233,000원) \* 20평(66㎡) = 15,378,000원
- 컨테이너건물 : 1㎡(133,000원) \* 20평(66㎡) = 8,580,000원

② 용도지수의 일부 보완

<현행>

용도 번호	용도별	대상건물	지수
1	주거시설 숙박시설	○ 단독주택, 공동주택, 기숙사 ○ 여인숙	100
2	숙박시설 유통시설 등  공중위생시설	○ 콘도미니엄, 호텔 ○ 유통산업발전법시행령 제4조에 의한 시장, 대형점, 백화점, 쇼핑센터, 도매센터 ○ 공중위생법에 의한 특수목욕장, 투전기 업소 및 카 지노 업소, 고급미용실	135
3	사무실 문화시설  위험물저장시설 근린생활시설 등	○ 각종 사무실용 건물 ○ 박물관, 미술관, 영화관, 극장, 관람장, 기원 등 ○ 주유소시설, 가스충전소 등 ○ 약국, 사진관, 독서실, 슈퍼마켓, PC방 등 휴게시설	125
4	교육·종교 시설 등	○ 도서관, 교육, 사찰 등	117
5	생산시설 운수시설 등	○ 공장, 창고, 목공소 ○ 공항·항만시설, 여객·화물터미널	80
6~7	공중위생시설	○ 납골당, 화장장	60~40

<조정>

- 개별법의 용어변경에 따른 조정
  - 용도번호 2 : 유통시설 → 대규모 점포시설
  - 용도번호 2 : 공중위생시설 → 위락시설(특수목욕장 삭제)
- 건축법시행령상 용어로 변경
  - 용도번호 3 : PC방 → 게임제공업소
  - 용도번호 6 : 공중위생시설 → 묘지관련시설

[3] 용도지수상 적용요령 용어의 명확화

현 행	개 선
(2) 전업농어가란 농어촌지역에서 농어업을 주업으로 하는 자가 상시 거주하는 단독주택을 말한다	(2) 전업농어가란 농업·농촌기본법 제3조 제5호 규정에 의한 농촌지역에서 농업을 주업으로 하는 자가 상시 거주하는 단독주택 및 지방자치법 제2조 규정에 의한 면지역에서 농어촌발전특별조치법 제2조 규정에 의한 전업어업인이 상시 거주하는 단독주택을 말한다

#### 다. 가감산특례 조정

##### ① 주택에 대한 가산율 조정

<현 행>

가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율적용 제외부분
[단독주택]		
(6) 1구내 연면적이 165㎡이상 198㎡이하	10/100	○ 지하실 면적
(7) 1구내 연면적이 198㎡초과 231㎡이하	20/100	"
(8) 1구내 연면적이 231㎡초과 264㎡이하	30/100	"
(9) 1구내 연면적이 264㎡초과 298㎡이하	40/100	"
(10) 1구내 연면적이 298㎡초과 331㎡이하	50/100	"
(11) 1구내 연면적이 331㎡초과	70/100	"
[공동주택]		
(12) 1구의 전용면적이 100㎡이상 132㎡이하	10/100	○ 공용면적
(13) 1구의 전용면적이 132㎡초과 165㎡이하	20/100	○ 복층형공동주택의 경우 29㎡에 대하여는 적용대상 가산율의 50%적용(예 : 가산율 40/100→20/100)
(14) 1구의 전용면적이 165㎡초과 198㎡이하	30/100	
(15) 1구의 전용면적이 198㎡초과 231㎡이하	40/100	
(16) 1구의 전용면적이 231㎡초과 245㎡이하	50/100	
(17) 1구의 전용면적이 245㎡초과	70/100	

<조 정>

현행 주택에 대한 가산율은 6단계로 단계별 변화에 따른 가산율 차이가 커서 약간의

면적변화로 세액차이가 크므로 과표적용구간의 경계에 있는 납세자간 형평유지 필요하게 되었고 실례로 가산대상구간의 경계부분에서 약간의 면적차이로 가산율이 변화되어 이에 따른 다수의 집단민원 발생하여 이를 시정할 필요가 있어 개선 보완 한 것이다.

※ 서울지역 아파트 사례

- 가산동 두산아파트 : 전용면적 134.95㎡, 공용면적 : 82㎡, 97년도 신축, 위치지수 106, 철근콘크리트조
  - 가산율 : 20%, 2000년도 세액 : 424,660(재산세액 : 267,390원)
- 대림동 한신아파트 : 전용면적 114.54㎡, 공용면적 82㎡ 99년도 신축, 위치지수 106, 철근콘크리트조
  - 가산율 : 10%, 2000년도 세액 : 253,290(재산세 : 135,150원)

※ 경기도 지역 철근콘크리트조 단독주택 사례

- 2000년도 신축 연면적 299㎡
  - 가산율 : 50%, 2000년도 재산세 : 3,110,590원
- 2000년도 신축 연면적 297㎡
  - 가산율 : 40%, 2000년도 재산세 : 2,742,060원

<조정내용>

가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율적용 제외부분
[단독주택]		
(6) 1구내 연면적이 165㎡이상 183㎡이하	5/100	○ 지하실 면적
(7) 1구내 연면적이 183㎡초과 198㎡이하	10/100	"
(8) 1구내 연면적이 198㎡초과 215㎡이하	15/100	"
(9) 1구내 연면적이 215㎡초과 231㎡이하	20/100	"
(10)1구내 연면적이 231㎡초과 248㎡이하	25/100	"
(11)1구내 연면적이 248㎡초과 264㎡이하	30/100	"
(12)1구내 연면적이 264㎡초과 281㎡이하	35/100	"
(13)1구내 연면적이 281㎡초과 298㎡이하	40/100	"
(14)1구내 연면적이 298㎡초과 314㎡이하	45/100	"
(15)1구내 연면적이 314㎡초과 331㎡이하	50/100	"
(16)1구내 연면적이 331㎡초과	70/100	"

[공동주택]		
(17)1구의 전용면적이 100㎡ 이상116㎡이하	5/100	○ 공용면적 ○ 복층형 공동주택의 경우 29㎡에 대하여는 적용대상 가산율의 50%적용(예 : 가산율 40/100→20/100)
(18)1구의 전용면적이 116㎡ 초과132㎡이하	10/100	
(19)1구의 전용면적이 132㎡ 초과149㎡이하	15/100	
(20)1구의 전용면적이 149㎡ 초과165㎡이하	20/100	
(21)1구의 전용면적이 165㎡ 초과182㎡이하	25/100	
(22)1구의 전용면적이 182㎡ 초과198㎡이하	30/100	
(23)1구의 전용면적이 198㎡ 초과215㎡이하	35/100	
(24)1구의 전용면적이 215㎡ 초과231㎡이하	40/100	
(25)1구의 전용면적이 231㎡ 초과238㎡이하	45/100	
(26)1구의 전용면적이 238㎡ 초과245㎡이하	50/100	
(27)1구의 전용면적이 245㎡ 초과	70/100	

② 자동승강기가 설치된 건물의 가산율 조정

소형엘리베이터등 가정용에 한해 가산율을 제외하는 것은 형평성 유지 측면에서 바람직하지 않으므로 소형엘리베이터가 설치되어 있는 일반 상가 등의 건물에 대하여도 가산율 적용을 제외하는 것이 과세형평상 바람직함으로 이를 보완 한 것이다.

현 행		조 정	
가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율적용대상 건물기준	가산율
(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 ○ 자동승강기 (엘리베이터·에스컬레이터·오토위커 단, 차량운반 승강기와 적재하중 200kg 이하의 가정용 승강기는 제외)	15/100	(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 ○ 자동승강기 (엘리베이터·에스컬레이터·오토위커 단, 차량운반 승강기와 적재하중 200kg 이하의 소형 승강기는 제외)	15/100

③ 호화 내·외장재 사용건물 가산율 적용 폐지

특수유리로 외벽을 치장한 건물은 벽을 대신하여 유리로 외벽을 치장한 건물로서 유리로 외벽을 대신하여 건축할 경우 건축비가 일반외벽으로 건축하는 경우에 비하여 더

소요되는 것이 없으므로 이를 별도의 가산율을 적용하는 것은 신축비용을 기준으로 과세표준을 결정하는 기준에도 배치되기 때문에 폐지하는 것이다.

가산율 적용대상 건물기준	가산율	
	현 행	개 선
(5) 호화 내·외장재 사용건물		
○ 미장석재로 벽면 등 1면 이상을 치장한 건물 ※ 외벽·내벽·바닥을 불문하고 1면이상이면 가산하되 해당층만 가산	10/100	10/100
○ 특수유리로 외벽을 치장한 건물	5/100	가산폐지
- 2면이하 또는 전체외벽의 50%이하	10/100	가산폐지
- 3면이상 또는 전체외벽의 50%초과		

④ 감산율 적용기준의 명확화

단독주택중에서 감산율 적용대상 소형건물의 기준을 1개의 울타리내의 건물연연면적으로 적용하기 위하여 적용대상을 명확화하고 과세형평 유지토록 한 것이다.

현 행		개 선	
감산율 적용대상 건물기준	감산율	감산율 적용대상 건물기준	감산율
[단독주택]		[단독주택]	
(4) 연면적이 60㎡초과 85㎡이하	5/100	(4) 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하	5/100
(5) 연면적 60㎡이하	10/100	(5) 1구의 연면적 60㎡이하	10/100

⑤ 적용례(2001년 신축건물 기준가액을 165천원/㎡으로 정한 경우)

서울 서초구 소재 '93년 신축 APT 31평형 (101.03㎡) - 전용 75.66㎡, 공용 25.37㎡, 공시지가 75만원/㎡
---

(기준가액) (구조) (용도) (위치) (잔가율)

$$165,000\text{원} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times 0.896 = 147,840\text{원}/\text{m}^2$$

○ 전용부분  $147,000\text{원} \times 75.66\text{m}^2(\text{면적}) \times 0.95(\text{감산}) = 10,565,919\text{원}$

$$\Rightarrow \text{세액} : 10,565,919\text{원} \times \frac{3}{1000} = 31,697\text{원} \text{ ①}$$

○ 공용부분  $147,000\text{원} \times 25.37\text{m}^2(\text{면적}) \times 0.95(\text{감산}) = 3,542,920\text{원}$

$$\Rightarrow \text{세액} : 3,542,920\text{원} \times \frac{3}{1000} = 10,628\text{원} \text{ ②}$$

○ 재산세총액 (①+②) =  $31,697\text{원} + 10,628\text{원} = 42,325\text{원}$

※ 동일물건에 대한 2000년도 재산세 42,900원 대비  $\Delta 1.3\%$

#### IV. 선박 등 其他物件 時價標準額 調整內容

##### 1. 개 요

여기서 기타물건의 범위는 『토지·건물이외의 지방세 과세대상물건』으로서 지방세 세목별 과세대상으로 하고 있는 범위는 아래와 같이 세목별로 그 범위를 달리 하고 있는 것이다.

<세목별 기타물건의 과세대상 범위>

○ 취득세 과세대상

- 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 특수부대설비(부수시설물), 구축물(레저시설 등 건축물), 입목, 어업권, 광업권, 골프·콘도·체육시설회원권 등

○ 등록세 과세대상 : 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 광업권 등

- 재산세 과세대상 : 선박, 항공기, 특수부대설비(부수시설물), 구축물(레저시설 등 건축물)
- 지역개발세 : 지하자원(광물)

기타물건의 경우도 헌법재판소의 결정으로 건물과 같이 지방세법이 개정되기 전까지 그 적용이 중단된 적이 있으나 그 적용문제에 대하여는 건물과표에서 설명한 부분을 참조하기 바람이며 또한 기타물건에 대한 시가표준액 결정절차가 대폭 조정이 되었다. 즉, 기타물건 전 과세대상물건에 대하여 시·도지사의 승인을 얻어 시장·군수·구청장이 결정한 것이다. 종전에는 선박의 경우 종전과 같이 시·도지사의 승인을 얻어 시장·군수·구청장이 결정하기 때문에 변동이 없으나 차량, 기계장비, 항공기, 골프·콘도·체육시설회원권은 시도지사가 결정하였으나 앞으로는 시장·군수·구청장이 결정하게 되는 것이다.

또한 행정자치부장관이 종전에는 전국권형유지 차원에서 시도의 권형조정을 한 후 기타물건에 대한 조정자료를 통보하였으나 지방세법시행령 제80조 제3항의 규정에 의거 『행정자치부장관은 기타물건 시가표준액중 조정이 필요하다고 인정되는 시가표준액에 대하여는 국세청장과 협의하여 조정기준을 정한후 해당 도지사에게 통보하여 그 조정을 권고할 수 있음』으로 조정기준을 권고하게 되는 것이다.

그리고 기타물건의 경우 과세요건 성립시점에서 그 시가가 현저하게 변동되는 경우 특히 급격하게 하락되는 경우에는 그 시점에 소급하여 기타물건의 과세표준을 조정하여야 하여야 한다.

## 2. 기타물건 시가표준액 조정내용

기타물건에 대한 과표조정은 지방자치단체에서 과세대상물건별 시가를 전국권형 조정 후 내년도 경제여건 및 물건의 거래전망 등을 고려하여 동결 내지 소폭 인상조정 하고, 가격하락분이 있는 물건에 대하여는 이를 반영하여 조정하는 한편 신규, 과세누락 물건이 있는 경우 철저한 시가조사 반영하여 조정기준을 마련한 것이다.

기타물건에 대한 과표조정은 전국적인 권형조정으로 자치단체간의 권형이 필요한

부분에 대하여는 그 조정안을 마련하여 권고하고 지역특성을 감안하여 결정하여야 할 물건(예: 각종 회원권 과표 등)에 대하여 지방자치단체가 자율적으로 조정토록 위임한 조정안을 마련하여 권고한 것이다.

이중 행정자치부에서 전국 권형조정이 필요하다고 조정기준을 권고한 기타물건의 종류는 7종으로서 그 조정내용은 다음과 같다.

- 인상조정(5) : 차량(0.64%), 기계장비(0.02%), 선박(0.95%), 항공기(1.47%), 건축물(건축물, 2.93%)
- 인하조정(1) : 건축물(건축물)중 자유조(지하암거) : 별도보고
- 동결조정(2) : 특수부대설비(시설물), 입목

지역특성을 감안하여 시도에 일임한 기타물건의 종류는 골프·콘도·종합체육시설 회원권, 어업권, 광업권 지하자원 6종이다.

#### ① 차량 및 기계장비

7인승이상 10인승이하 승합자동차가 승용자동차로 변경됨에 따라 7인승이상 10승이하 승합자동차 과표를 승용자동차 과표로 체계를 변경하였으며 따라서 2004년부터 이들 차량에 대하여 승용자동차로 과세하는 것이나 과세표준을 산정하기 위해서는 2001년부터는 승용자동차로 보아 과세표준을 산정하는 것이다. 즉 승용자동차와 승합자동차와의 차이인 경과년수와 내용년수가 다르기 때문에 이를 승용자동차로 과표를 산정, 적용하여 과세하여야 하는 것이다.

또한, 신규 생산·수입차량 및 기계장비는 시가를 조사하고 그 입증가액을 반영하여 과세표준을 조정하였으며 생산중인 차량 및 기계장비는 생산업체별 판매가격을 조사하여 조정하였다.

생산중단된 차량 및 기계장비는 국내경기의 침체로 거래상황이 크게 둔화됨에 따라 전년가격으로 과세표준을 동결하였으며 수입판매중인 차량 및 기계장비는 수입면장상 가격과 수입업체별 판매가격을 조사하여 과세표준에 반영한 후 이를 조정하였으며 그 조정 내용은 다음과 같다.

<조정 기준>

- 차량 : 6,676종(2000년) → 7,653(2001년), 977종 증가, 평균 0.64% 인상
  - 신규 : 아반테XD, 스펙트라, 옵티마, 마티즈2 등 1,358종
  - 인상 : 베르나(7,500→7,636천원), 비스토(5,850→6,095천원)등 674종
  - 인하 : 슈마(8,390→8,350천원), 장애자용EF소나타(13,245→11,881천원) 등 48종
- 기계장비 : 5,996종(2000년) → 6,234종(2001년), 238종 증가
  - 신규 : 불도우저 등 238종(불도우저 18, 굴삭기 48, 로우더 19, 지게차 78, 덤프 트럭 30, 기중기 4, 로울러 15, 콘크리트베칭프랜트 5, 콘크리트휘니셔 3, 콘크리트믹서트럭 1, 콘크리트 펌프15, 아스팔트믹싱플랜트 4, 천공기 4, 노면쇄석기 1)
  - 인상 : 굴삭기 등 14종(불도우저 1, 굴삭기 8, 모터그레이트 1, 공기압축기 1, 천공기 3) 평균 0.02%
  - 인하 : 지게차 등 13종(굴삭기 8, 지게차 2, 로울러 2, 천공기 1) 평균 0.03%

② 전 박

선박 시가표준액은 2000년도에 소폭인상(2.44%)하였으나 매매가격 대비 평균 현실화율이 30% 내외로 현실화율이 비교적 낮은 실정이나 2001년 경제전망은 어려울 것으로 전망되고 있으나, 다른 과세물건과의 형평문제를 감안하여 평균 0.95% 인상 조정하고 특히 현실화율이 낮은 경금속선, 합성수지선은 3-5%, 예인선, 부선, 기타선은 3% 인상조정하고 선박기관은 전년도 수준으로 동결조정한 것이다.

<조정기준>

- 인상 : 7종
  - 강선(23,806→24,358천원 2.3%), 경금속선(50,430→52,701천원, 4.5%), 합성수지선(51,845→54,235, 4.6%), 목선(13,596→13,879천원, 2.1%), 목철선

(8,149→8,320천원, 2.1%), 시멘트선(517→532천원, 2.9%), 기타선(78,525→80692천원, 2.7%)

- 동결 : 1종(선박기관)

### ③ 항공기

항공기를 신규 수입한 경우 수입면장 가격 및 법인장부 가격을 조사하여 시가표준액 결정하되 항공산업의 불황, 환율변동폭(10% 내외) 등 어려운 경제여건을 감안하여 전년도 수준의 시가표준액으로 유지토록 조정하였다.

#### <조정기준>

- 신규 : 2종(고정익 2)
  - B737-800(515억원), BD700-IA10(418억원)
- 동결 : 104종(고정익 63, 회전익 41)
- 인상 : 1종(고정익 1) : B747-400F(1,047억원→1,334억원)
  - ※ B747-400과 동일하게 조정

### ④ 특수부대설비(시설물) 및 건축물(건축물)

지방세법시행령개정에 따라 특수부대설비를 부수시설물로, 건축물을 레저시설등 건축물로 명칭을 변경하고 이를 레저시설, 저장시설, 도크시설 등으로 구분하여 조정하였다. 2000. 9월중 생산자 물가지수(한국은행 자료)가 전년동월대비 2.5% 상승하였고, 내년도 경제성장률 6%내외로 예측되므로 레저시설 등의 과표를 평균 3%인상하고 특수부대설비(부수 시설물)은 현 시가를 고려하여 동결조정하였다.

#### <조정기준>

- 레저시설등 건축물(654종) : 평균 2.93% 인상
  - 신규 : 주유시설(20종)
    - 동화계량기 PRIME8020(13,500천원) 외 19종

- 인상 : 레저시설(162종), 저장시설(30종) 등 307종  
수심 1m, 철근콘크리트 폴장(63,700→65,611천원, 1,911 ↑) 외 306종
- 인하 : 주유시설(3종)  
한국라쓰노 EC-SHS(7,923→7,700천원, 223 ↓) 외 2종
- 동결 : 주유시설(344종)
- 부수시설물 (211종) : 0.01% 인상
  - 신규 : 에어컨(7종), 교환시설(10종)  
80RT 공냉식 에어컨(31,152천원) 외 16종
  - 인상 : 에어컨(6종)  
3RT 공냉식 에어컨(2,014→2,240천원, 226 ↑) 외 5종
  - 동결 : 에레베이터(10종), 에스컬레이터(20종) 등 198종

#### ⑤ 입 목

입목의 과세표준은 국내 목재(갱목 등) 수급저조와 수입원목에 의존하는 실정을 감안하였고 농림업·어업 분야의 경쟁력을 고려하여 전년도 시가표준액 수준으로 동결하였다.

### 3. 시·도 자율조정 대상 물건별 시가표준액 조정기준내용 : 6종

과세대상물건중 전국적인 균형조정을 할 수가 없는 과세대상물건에 대하여는 과세권자가 지역별 특성을 감안하고 과세대상물건에 대하여는 시도지사가 과세대상물건의 실정에 맞는 특수성을 반영하여 조정토록 조정기준을 권고한 것이다.

#### ① 어업권·광업권·지하자원

- 어업권·광업권 : 시장·군수·구청장이 수시 시가조사 결정
- 지하자원 : 시·도간 가격편차로 인하여 전국 균형조정이 어려우므로 시·도별

로 자체 조사가격으로 결정

② 골프·콘도미니엄·종합체육시설 이용 회원권

골프·콘도미니엄·종합체육시설 이용회원권은 지역에 따라 거래시가가 각각 상이하  
게 형성되기 때문에 과세권자가 그 거래사례를 감안하여 적기에 조정하도록 하되 서울  
소재 회원권거래소의 실거래가와 시·도 조사가격을 반영하여 조정하도록 하였다

[ 시도별 조정결과 내용 ]

<골프 회원권>

- 회원권 등락
  - 최고상승 : 경기 서원밸리 117백만원 → 250백만원(113.7% ↑)
  - 최고하락 : 강원 휘닉스파크 100백만원 → 73백만원(27.0% ↓)
  - ※ 최고가격 : 경기 비전힐스 골프장 310백만원
- 회원권 등락현황

계	상 승	하 락	보 합
119	85	18	16

<콘도미니엄 회원권>

- 회원권 등락
  - 최고상승 : 부산 한화콘도(32평) 12백만원→24.66백만원(105.5% ↑)
  - 최고하락 : 경북 덕구온천콘도(22평) 11백만원→5백만원(55.9% ↓)
  - ※ 최고가격 : 충남 롯데오션캐슬콘도(73평) 806백만원
- 회원권 등락현황

계	상 승	하 락	보 합	신 규
85	8	13	61	3

<종합체육시설 이용 회원권>

- 회원권 등락
  - 최고상승 : 서울 코웰스포츠(가족), 현대백화점반포타운(부부)
    - ┌ 가족 : 12백만원 → 17백만원(41.6% ↑)
    - └ 부부 : 5백만원 → 6.6백만원(32.0% ↑)
  - 최고하락 : 서울 건영옴니레포츠
    - ┌ 개인 : 4.3백만원 → 2.3백만원(46.5% ↓)
    - └ 부부 : 6.2백만원 → 2.8백만원(54.3% ↓)
- ※ 최고 : 서울 마르퀴스취트니스클럽 78.6백만원
- 회원권 등락현황

계	상 승	하 락	보 합	신 규
88	13	24	46	5

시·도에 대하여 각종회원권 등에 대하여 자율조정권을 부여한 것은 시가변동에 따라 적절하게 조정되도록 과표조정의 탄력성을 부여한 것이며 지난 번 헌법재판소의 판결도 골프회원권의 과표를 시기적절하게 운영하지 못한 결과 발생한 것이므로 과세권자가 과세대상물건의 가격을 적절하게 조정하여 운용하여야 할 것이다. ☺

**지방세 관련용어 해설**

● 負擔附贈與(부담부중여)

相對負擔있는 贈與라고도 하는 것으로 受贈者에게 일정한 給付를 할 의무를 부담시키는 증여계약을 말한다. 相互의 給付는 對價關係에 서는 것이 아니므로 역시 贈與이지만 부담의 한도에서는 有償契約에 準하여 贈與者는 擔保責任을 지고, 또한 雙務契約에 관한 규정이 적용된다.

- 편집실 -