

2006년도 개정 건물 및 기타물건 시가표준액 조정 해설

전 동 훈

행정자치부 지방세정팀 서기관

I. 의 의

지방세 과표는 통상적으로 『과표』라고 하며 『과세표준과 시가표준액』을 통칭하는 용어로서 사용하고 있다. 과세표준은 시가표준액을 포함한 조세부과의 표준이 되는 가격, 수량, 행위 등이고, 시가표준액은 과세대상 부동산의 가액으로 삼기 위해 지방세법령이 정하는 바에 따라 도지사의 승인을 얻어 시장, 군수, 구청장이 결정한 지방세 과세대상물건가치에 대한 인위적 평가액이라고 말한다. 지방세법 등 부동산관련 조세의 세액을 계산할 때는 그 부동산의 실거래가액, 기준시가(공시지가), 시가표준액 등을 기초가격으로 한 과세표준에 세율을 곱하여 세액을 산정하도록 되어 있다. 그중 시가표준액은 지방세 부과기준으로 주로 이용되고 있으며, 취득세를 부과할 때 과세표준의 적용시 최저기준 금액도 시가표준액이며, 납세자의 신고가격이 시가표준

액에 미달될 경우에도 시가표준액을 과세표준으로 활용하고 있기 때문에 시가표준액은 지방세 과세대상물건에 대한 과세표준의 중요한 기준이 된다고 할 수 있다. 그러나, 시가표준액은 시가에 대한 현실화율도 낮고, 경제적 가치를 반영하지 못하는 등의 많은 문제점을 내포하고 있으면서도 과세표준의 기초자료로 활용되고 있기 때문에 그 의의는 매우 중요하다.

II. 주요개선 내용

1. 건물과표 조정 내용

건물과표(건물시가표준액)는 재산세를 부과할 때 부과기준이 되고 취득세·등록세의 최저기준가액으로 활용되는 것이다. 2005년부터 건물 중 주택에 대하여는 토지와 건물을 일괄 시가로 평가한 개별주택가

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{신축건물} \\ \hline \text{기준가액(㎡ 당)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{지 수} \\ \hline \text{구조} & \text{용도} & \text{위치} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과년수} \\ \hline \text{별잔가율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{면적·시가} \\ \hline \text{가감산율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{면적} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{건물과표} \\ \hline \end{array}$$

격을 과세기준으로 활용하였으나 상가등 일반건물에 대하여는 원가방식에 의거 과표를 산정하고 있다.

따라서 건물과표는 ㎡당 신축건물 기준가액에 각종 지수등을 곱하여 산정하고 2005년도 신축건물기준가액은 ㎡당 460,000원이며, 2006년도에 적용되는 신축건물기준가액은 ㎡당 470천원이 적용된다. 건물과표의 산출체계는 다음과 같다.

2006년도부터 시행할 건물과표의 주요 개편내용은 크게 나누어 보면, 첫째, 신축건물기준액을 조정하는 것이고 둘째, 신축비용등을 반영할 수 있도록 각종지수를 조정하는 것이며, 셋째, 가감산특례를 개선하였다.

첫째, 건물신축가격 기준액은 국세청장이 고시하는 기준가액을 활용하고 있으나 (지방세법 제80조 ①) 건물신축비용단가가 '03년 이후 지속 인상되고 있음에도 국세청 기준시가의 경우 '03년 이후 조정되지 않아 실건축비와 격차가 심화되고 있으므로 건축신축비용단가 상승률 및 표준건축비 인

상률, 경제동향 등의 요인을 고려해 볼 때 인상이 불가피한 실정이다.

조정방안으로 건물신축가격 기준액 46만원/㎡ → 47만원/㎡ (1만원↑)하되 「8.31」 후속대책의 일환으로 국회(채수찬 의원)에 제출된 '06년 일반건축물 과표적용을 인상안(50%→55%, 10%↑)이 확정될 경우 급격한 세부담 증가가 예상되므로 신축기준가액은 46만원 → 47만원으로 소폭 인상조정하는 방안이다.

이 경우 기준가액인상과 과표적용을 인상분을 동시에 반영할 경우 납세자의 세부담은 12.11% 인상 되나 감가상각후에는 9.2%↑인상되는 안이다. 이와 같은 조정방안은 과표적용을 인상안이 국회에서 의결될 경우 재산세의 안정적 운영을 도모하도록 관련부처와 협의하여 2006년도부터 건물과표의 신축건물기준가액을 ㎡당 470천원으로 국세청장이 결정고시 하였다.

둘째, 각종 지수 중 구조지수를 조정 내역은 철골조, 스틸하우스조 중 벽면 조립식 판넬조 구조지수를 100→80 하향조정하였

건물신축단가 대비 건물신축가격기준액 현실화율

연도	신축단가(A)	건물신축가격기준액(B)	현실화율(B/A)
2003	627,000	460,000	0.73
2004	713,000	460,000	0.65
2005	716,565	460,000	0.64

* 신축단가(A)는 한국감정원에서 조사한 표준건물기준가액임

〈인상안에 대한 세액 시뮬레이션 결과〉

(단위: 백만원, %)

감가상각 반영여부	'05년도 세액	2006년 재산세(일반건물) 추계액							
		47만원/m ²		48만원/m ²		49만원/m ²		50만원/m ²	
		세액	증감율	세액	증감율	세액	증감율	세액	증감율
반영전	480,113	490,246	2.11	500,542	4.25	510,927	6.42	520,443	8.40
반영후	480,113	477,538	△0.54	489,633	1.98	499,380	4.01	509,198	6.06

현 행	조 정
용도지수(117)	용도지수(125)
체육시설의 설치이용에 관한 법률에 의한 시설	골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 종합체육시설업
	체육시설의 설치이용에 관한 법률에 의한 시설 중 용도지수 125를 제외한 시설

는바, 이는 주된 구조가 철골조, 스틸하우스이나 벽면이 조립식 판넬조인 공장(창고) 및 축사 등의 경우 시가표준액이 실건축비보다 높으므로 이를 시정·보완한 것이다. 시멘트블록조구조지수를 65→60 하향조정하였으며, 경량철골조, 조립식 판넬조 구조지수는 65→50 하향조정하여 시가표준액이 실건축비보다 높다는 민원을 해소하였으며 철파이프조 구조지수는 30→20 하향조정하였다. 또한 이에 따른 철파이프조 내용년수도 20→10년 하향조정하였다.

용도지수의 조정 내역은 체육시설업의 용도 지수를 세분화하여 조정하였다. 이는 체육시설업의 경우 용도지수는 117을 일괄 적용함으로써 불형평성 문제가 발생되므로 시설의 규모, 실제가치, 수익발생 등에 따라 세분화하여 용도지수를 구분한 것이다.

그리고 최근 증가하고 있는 숙박시설인 펜션(관광진흥법 제3조)에 대한 용도지수의 적용에 혼선이 있어 숙박시설지수를 적용

토록 명확히 하기 위하여 펜션의 용도지수를 125로 신설하였으며 주택과 일반건축물의 과표산출체계가 달라짐에 따라 주상복합건물의 주차장 구분이 필요함으로 현행 「주차전용시설」을 「주차시설」로 적용범위를 조정하였다.

현 행	조 정
주차전용시설 (주택의 차고는 제외하되 복합건물 차고는 포함)	주차시설 (주택의 차고는 제외)

위치지수 조정내역은 전국의 개별공시지가가 계속 상승되었음에도 '96년 이후 위치지수를 조정하지 아니함에 따른 비현실적인 위치지수를 개선하였다.

셋째, 가감산특례의 조정으로서 상가의 층별 가감산율을 조정하였는 바, 상가의 층별 분양사례 분석결과, 1층 대비 다른 층과의 가격 격차율이 현저함에도 현행 가감산

(단위:천원/㎡)

지역번호	현 행		조 정	
	토지 가격	지 수	토지 가격	지 수
26	9,000초과	130	9,000초과 ~ 10,000이하	130
27	신설		10,000초과 ~ 30,000이하	132
28	신설		30,000초과	134

〈분양가격 대비 층별 격차율〉

층 별	지하2층	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층이상
격차율	33	37	100	53	41	36	32	32	33

<비고> 지상1층(지수100) 대비 층별 격차율 표시

※ '04~'05년도 상가건물의 층별 분양가격을 실제 조사한 결과임

특례는 이를 반영하는데 미흡하고 '05년 건물신축가격기준액을 현실화(18만원 → 46만원)하면서 지하층 및 고층의 건물과표가 실거래가격을 초과하는 사례 등 민원이 발생되어 이를 해소하기 위한 것이다.

이는 단기적으로는 층별 가감산을 격차율을 재조정하여 실거래가격이 감안될 수 있도록 하되, 지역 구분없이 획일적으로 적용되는 층별 가감산을 지역여건을 반영하여 당해 건물의 부속토지의 개별공시지

가 수준에 따라 차등 적용하도록 한 것이다. 그러나 중장기적으로는 상가 등의 건물에 대한 평가도 시가체계의로의 전환이 불가피하므로 건물의 시가평가체계를 조속하게 구축 추진되어야 할 것이다.

그간의 상가·사무실 등 일반건물은 토지와 건물을 분리평가, 토지와표는 개별공시지가를 적용하고, 건물과표는 신축건물 기준가액을 기준으로 획일적으로 조정하였다. 다만, 건물 층별 과표 차등화를 위하여 1

층별 분양 사례

소 재 지	건축주	층별 분양단가 (천원/㎡)						
		지하3	지하2	지하1	1 층	2 층	3 층	4층이상
대전광역시 서구 둔산 1412	00터도	-	-	3,026 (43.5)	6,956 (100)	2,571 (36.9)	1,845 (26.5)	1,421 (20.4)
청주 개선동 969	(주)00타워	-	-	-	3,340 (100)	2,908 (57.1)	996 (29.8)	984 (29.4)
부산 장림동 1146	00도시 개발공사	-	-	478 (58.7)	814 (100)	772 (94.8)	731 (89.8)	731 (89.8)
부산 광복동 45	00하모니	-	-	1,212 (17.3)	6,970 (100)	2,910 (41.7)	1,940 (27.8)	1,788 (25.6)

구 분	층별 분양가격 격차율과 건물과표 격차율						
	지하3	지하2	지하1	1 층	2 층	3 층	4층이상
분양가격 격차율	-	-	39.8	100	57.6	43.5	41.3
건물과표 격차율	81.8 (90)	81.8 (90)	86.4 (95)	100 (110)	95.5 (105)	90.9 (100)	90.4 (100)

층, 2층 부분은 가산(10%, 5%)하고, 지하층은 감산(△5%, △10%)하여 과표 산정한 것이다. 이는 상가등의 건물을 분양함에 있어서 수익력을 감안하여 분양가격이 차이가 있음을 감안한 것이다.

그러나 고층건물의 경우 층별 수익력 등을 감안하여 층별로 분양가격(임대료) 격차가 있는 것이 거래현실이나, 현행 건물과표는 3층 이상의 경우 이를 감안하지 못하고 있어 현실과 괴리가 발생하고 있으며 일부 건물의 급매, 할인판매 등 비정상적인 거래의 경우 실거래가격이 과표 보다 낮은 경우 발생으로 취·등록세 과세과정에서 민원이 야기되고 있는 것이다.

실제 분양가격도 층별 분양가격과 건물과표 격차율을 비교하면 격차의 폭이 큰 것으로 분석되었다.

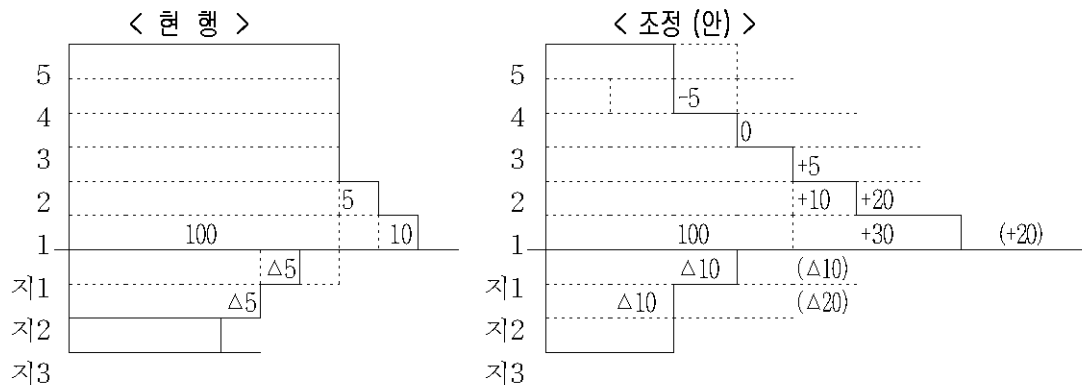
즉, 건물과표의 층별 격차율은 완만한 격차를 나타내고 있으나, 실제 분양가격 격차율은 급격한 격차를 나타내고 있어 3층 이상의 층별 건물과표는 가격 격차에 비하여 높은 수준에서 과표가 책정되는 것으로 나타나고 있으며 층별 분양가격 격차율은 그 부속토지 개별공시지가가 높을수록 큰 차이가 발생되는 것으로 나타났다.

구 분	부속토지 개별공시지가 수준		
	상	중	하
1 층	100	100	100
2 층	45.7	57.5	66.7
3 층	30.5	42.7	51.2

이와 같은 분석 결과 층별 분양가격 격차율은 부속토지 개별공시지가가 높을수록 급격하나, 부속토지 공시지가가 낮을수록 완만하게 나타났으며 부속토지의 지가가 건물의 층별 수익력을 반영한 분양가격에 밀접한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

층별 가감산을 조정방안으로 1층부터 4층이하 건물의 세부담을 완화하고 5층이상 건물의 세수감소를 방지하도록 4층 이하 건물: 현행 가감산을 동일하게 유지하되, 5층 이상 건물: 지상 1층~2층 가산율을 차등가산(30~40%)하고 5층이상 층의 감산율을 차등적용(△5~△2%)하였다. 그리고 '06년부터 개인간 거래시 취득세 등 신고가액을 실거래가액으로 적용하더라도 불합리한 경우에는 자체 시가조사 후 조정토록 개선하였다.

그리고 3면무벽건물 감산을 세분화하여 △25 → △20 ~ △40 차등적용하도록 하였다. 3면 무벽 건물의 경우 시가표준액이 실건축비 보다 높아 민원이 제기되므로 감산



〈층별 가감산율 조정안 및 세수 추계결과〉

(단위 : 백만원, %)

구 분	지하2 이상	지하1	1층	2층	3층	4층	5층 이상	세수(추계)액		
								'05.세액	증감액	증감율
현 행	△10	△5	10	5				475,371	-	100
조 정 안	4층이하 건물	△10	△5	10	5	현행과 동일		476,322	951	100.2
	5층~10층 건물	△20	△10	30	10	5	0			
	11층~20층 건물	△20	△10	35	10	5	0			
	20층 초과	△20	△10	40	10	5	0			

※ 엘리베이터가 없는 5층이상 건물은 4층→△5%, 5층→△10%의 감산율을 적용

개별 건물 세부담 사례

(단위 : 천원, %)

물건내용	층 구분	세 액		증 감	
		변경전	변경후	세액	비율
대전 대덕구 송촌동 447	지하2, 지상8	3,554	3,563	8	0.2
대전 대덕구 송촌동 292	지하3, 지상13	15,675	15,209	△466	△2.97
서울 종로구 서린동 00빌딩	지하5, 지상36	132,819	130,014	△2,805	△2.11

율을 국제기준과 동일하게 조정 추진하여 세부담을 완화한 것이다.

2. 차량 등 기타물건 과표 조정

첫째, 신규생산·수입차량 및 기계장비의

과표는 시가를 조사한 가액을 반영하여 평균 △0.12%↓하였으며 중고차량·기계장비의 실거래가격을 반영하도록 내용연수 조정하였다. 승용자동차 등 6년→8년으로 연장하고 이륜차 4년→6년으로 2년 연장하였으며 기계장비는 기존별 5~10년 → 8~12

현 행		조 정	
특수구조	감산율	특수 구조	감산율
3면 무벽	△25	무벽면적비율 1/4초과~2/4미만	△20
		무벽면적비율 2/4이상~3/4미만	△30
		무벽면적비율 3/4이상	△40

년으로 연장하여 2~3년 연장하였다.

둘째, 시설물의 실제 설치비용은 증가하고 있으나 '02년 이후 과표 동결로 현실화율이 낮아 인상요인이 있고, '05년부터 과표 적용율을 50%로 함에 따라 과표 인상조정이 불가피하여 송유관 외 4종 시설물 과표는 150%↑ 상향조정 하여 현실화율 6.5%→16.3%로 인상되었다.

셋째, 그 밖의 과세물건 과표 조정은 거래가격, 신규설치비용 등을 조사한 가액을 반영하여 조정하였으며 '06년부터 과세대상으로 추가된 승마회원권 과표를 신규로 신설 (5종)하였다.

3. 향후 과제

이번 개편안은 그동안 제기되어 온 국세 과표와 지방세 과표가 차이가 있어 납세자

의 이해를 높이도록 개선하였으며 또한 지방세 민원을 해소하기 위하여 국세의 과표 체계와 동일하게 조정하였다. 그리고 지난해 보유세제 개편과 더불어 지방세 과표도 대폭 현실화하는 과정에서 나타난 문제점으로는 과표가 실거래가격보다 높게 산정되는 민원을 해소하기 위하여 증별가감산율을 대폭 보강하였다.

그러나 일반건물의 과표는 시가를 반영하는데는 아직도 미흡하고 주택과의 과세 불형평 문제를 시정하기 위하여 일반건물에 대하여도 시가로 평가하는 체계가 마련되어야 할 것이다. 이를 위하여 일반건물에 대한 개별건물 공시가격제도를 도입하여야 할 것이다. 현재 일반건물에 대한 개별건물 공시가격 제도를 시행하고 있는 국가는 덴마크의 사례를 비교·검토하여 발전시켜야 할 것이다. 🌵

