

2000 종합토지세 과세표준액 적용비율 결정지침 해설

안 병 윤

행정자치부 세정과 행정사무관

종합 토지세는 1,400여만 국민에게 부과되는 대중세로서, 토지에 대한 투기억제를 통한 국토의 효율적 이용을 위하여 전국 합산과정을 거쳐 누진세율을 적용하기 때문에 다른 어떤 지방세목보다 과세의 공정성과 납세자간의 형평성이 요구된다.

이러한 중요성을 감안하여 종합토지세부과의 기준이 되는 과세표준액을 산정하기 위한 공시지가의 적용률을 보다 논리적이고 객관적으로 도출하고, 정책수행의 투명성과 일관성을 달성하기 위해 표준편차 개념을 도입하였다.

본문에서는 금년도 「종합토지세 과표운영 관련 현황」, 「과표 현실화율의 결정근거 및 내용」, 「표준편차를 이용한 필지별 현실화율의 결정방법」을 구체적으로 설명하고자 한다.

I. 序 言

과세표준이란 과세물건에 대하여 부담하여야 할 세액을 계산하기 위해 세율이 적용되어야 할 기준치를 수량화한 것으로 종합토지세의 경우 지방세법 제234조의15 제5항의 규정에 따라 토지의 개별공시지가에 자치단체장이 결정고지한 과세표준액 적용비율

을 곱하여 산정하도록 하고 있다.

따라서, 적용비율을 어떻게 결정하느냐에 따라 국민이 부담해야할 세액은 큰 변화가 있게 되어 실질적으로 세율을 조정하는 효과와 동일한 효과가 발생하게 되어 과표를 행정세율이라고도 하는 것이다.

종합토지세는 국민 1,400여만명을 대상으로 부과되는 대중세로서 토지에 대한 투기 억제와 통한 국토의 효율적 이용을 위하여 전국 합산과정을 거쳐 누진세율을 적용하기 때문에 다른 어떤 지방세목보다 과세의 공정성과 납세자간의 형평성이 요구된다는 점에서 과세표준을 어떻게 결정하는가는 매우 중요하다.

이러한 중요성을 감안하여 금년 종합토지세 과세표준액 적용비율의 결정은 『100대 국정과제』의 하나인 부동산 보유과세 강화와 거래과세 완화추진과 동시에 지방자치단체간·필지간 종합토지세 과세의 형평성을 달성하기 위하여 통계학적 개념인 표준편차 개념을 도입하여 과표결정의 논리적 타당성과 객관성을 확보하고자 하였다.

본문에서는 금년도 『종합토지세 과표현실과 추진현황 및 평가』, 『과표 현실화율의 결정근거 및 내용』, 『표준편차를 이용한 필지별 현실화율의 결정방법』을 구체적으로 설명하고자 한다.

<표 1> 과표관련 제도

[指針示達] - 행정자치부장관

- 종합토지세는 개별공시지가에 일정비율(적용비율)을 곱하여 과세표준을 산출 (법 제234조의15)

$$\begin{aligned} ※ \text{종합토지세액} &= \text{과세표준액} \times \text{세율} \\ &= [\text{m}^2 \text{당 개별공시지가} \times \text{적용비율} \times \text{면적}] \times \text{세율} \end{aligned}$$

- 적용비율은 행정자치부장관이 기준을 정하여 지방자치단체에 통보

[適用比率 決定告示] - 시장·군수·구청장

- 시장·군수는 행정자치부장관이 정한 기준에 따라 과세기준일 (6. 1)전까지 적용비율을 결정고시 (시행령 제194조의16)

II. 土地課標 現實化 推進現況 및 評價

1. 課標現實化 推進現況

토지에 대한 보유과세인 종합토지세의 과세표준은 <표 2>에서 보는 바와 같이 '99년도 현실화가 공시지가의 29.3%에 그치고 있어 낮은 것이 사실이다.

종합토지세 도입시기인 90년대초 15%정도의 아주 낮은 현실화율을 95년까지 31.5%까지 인상시켰으나, '96년도는 토지등급제에서 공시지가체제로 제도변경함에 따른 급격한 세부담의 증가를 방지하기 위하여 현실화율 인상을 억제하였으며 '97년 이후에는 IMF관리체제의 영향으로 인한 부동산 가격 하락 등의 경제 현실여건을 감안하여 현실화율을 하향 결정하였기 때문이다.

<표 2> 연도별 과표현실화 추세

년도별	'90	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99
현실화율 (%)	15.0	21.3	26.9	31.5	31.1	30.5	29.2	29.3
증 감 률 (%P)	-	4.0	5.6	4.6	△0.4	△0.6	△1.3	0.1
세 수 (억원)	4,155	9,858	10,892	13,446	13,007	13,283	12,924	13,303

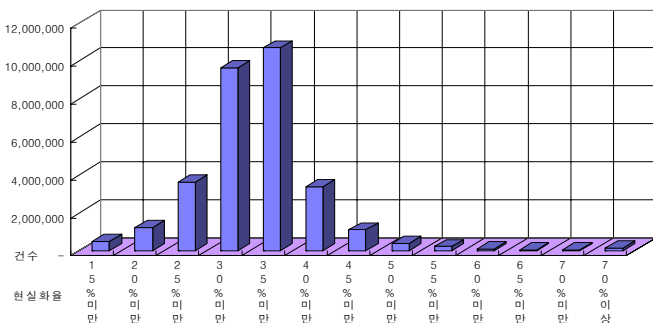
2. 評 價

지방자치단체의 대부분이 28%에서 36%의 평균 현실화율을 보이고 있어 평균화 측면에서 상당히 개선된 것으로 나타나고 있으며, 필지간 현실화율은 <표3>에서 보는 바와 같이 전체 과세지 30,856천건의 90.0%인 27,759천건이 20%에서 40%구간에 밀집되어 있고, 10%이하이거나 70%이상인 토지는 전체토지의 0.6%인 208천건에 불과하여 정책목표를 달성하고 있다고 평가된다.

'99년도 종합토지세 부과시에는 지방자치단체의 대부분이 현실화율 15%에서 45%

범위내에서 부과하였으나 현실화율 10%이하 및 70%이상의 과다·과소 현실화율 토지가 발생하는 이유는 '99년도 종합토지세 부과이후 토지의 형질 및 용도의 변화로 공시지가의 급격한 등락이 발생한 경우로서 이러한 토지는 금년도 종합토지세 부과시 우선적으로 적용률을 조정하여야 할 대상이다.

<표 3> 필지별 현실화율 분포도



(단위 : 천건, %)

현실 화율	계	10% 이하	10~ 20%	20~ 30%	30~ 40%	40~ 50%	50~ 60%	60~ 70%	70% 초과
건수	30,856	99	884	8,413	19,346	1,725	225	55	109
비율	100	0.3	2.9	27.3	62.7	5.6	0.7	0.2	0.3
		3.2%		90.0%			6.8%		

Ⅲ. 課稅標準 適用比率 決定을 爲한 現實與件 分析

종합토지세는 납세의무자가 1,400여만명인 대중세로서 부동산경기에 미치는 영향이 크므로 과세표준 결정을 위한 현실화율을 어떻게 조정하느냐는 매우 중요하다. 이점에서 경제여건에 따른 국민의 담세력 정도, 과세물건인 토지의 현실가격의 동향등을 정확

히 분석·평가하여 국민이 수용할 수 있는 근거를 제시하여야 한다.

1. '99년도 및 2000年度 經濟動向

'99년도 경제동향은 실물경기의 회복과 수출호조에 따라 전년도대비 10.6%의 성장을 하여 IMF충격에서 어느정도 회복한 것으로 보이며, 그 영향이 국민전체에게 전반적으로 미치지 못했다하더라도 담세력 수준은 상당히 증가하였다고 보여진다.

금년도 경제전망 역시 <표 4>에서 보는 바와 같이 저금리 정책 유지, 소득증가에 따른 개인 소비증가, 대북경협 사업 여건 성숙 등으로 전년도의 성장기조를 유지하여 지속적으로 성장할 것으로 예상되어 국민의 담세력은 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

<표 4> 2000년도 경제전망

()은 전망시기

항 목	재정부 (2000.1)	K D I (2000.4)	I M F (2000.1)	한국은행 ('99.12.27)	LG경제연구소 (3월말현재)
경제성장률 (%)	6.0	8.0	6.0	7.2	8.6
실 업 률 (%)	4.0	-	4.0	-	4.2
소 비 자 물 가 상 승 률 (%)	3.0	3.0	3.0	3.1	2.8

2. '99年度 및 2000年度 地價動向

'99 전국평균지가 변동률은 경상수지 흑자와 소비증가 등에 힘입은 실물경기의 회복과 금리의 안정 및 개발제한구역의 재조정 기대 등의 영향으로 2.94% 상승('98년도는 13.6% 하락)한 것으로 나타났다.

지역별로는 대도시지역은 0.57%, 중소도시지역은 1.22%, 군지역은 1.57% 상승하여 대도시 지역보다는 중소도시 및 농어촌 지역의 상승폭이 높았다.('98년도: 대도시 15.33% ↓, 시지역 12.15% ↓, 군지역 8.8% ↓)

'99년도 현실지가 동향을 반영한 2000.1.1 기준 전국 공시지가 표준지가격은 상승될

지가 61%, 동일필지가 33%, 하락필지가 6%로 나타나 전년도의 토지가격이 상승하였을 보여주고 있다.

반면, 금년도 종합토지세 과표산정기준이 되는 '99년도 공시지가는 <표 5>에서 보는 바와 같이 IMF의 영향으로 하락한 '98년도 현실지가를 반영하여 '98년도 공시지가에 비하여 6.1%하락하였다.

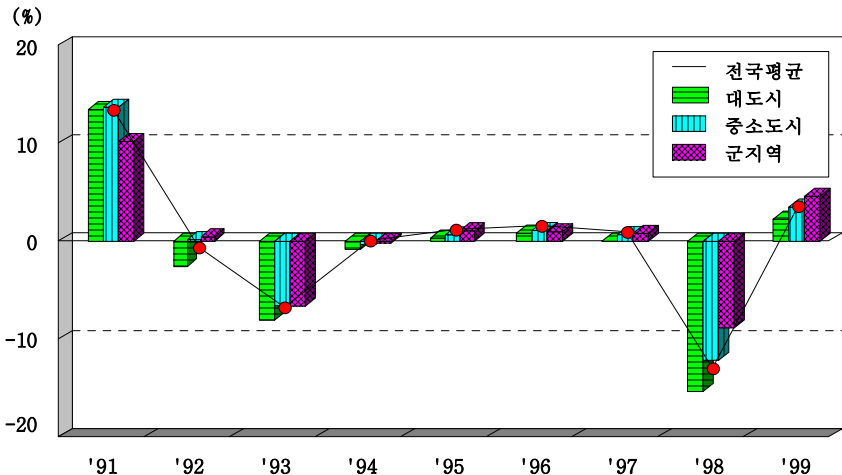
2000년도 지가변동 전망은 작년에 이어 금년에도 경제의 지속상승, 외국기업의 국내 투자 유치, 개발제한구역 선별적 해제 등으로 지가가 상승할 것으로 전망되고 있으며, 한국개발연구원(KDI)은 5%상승을 예상하고 있다.

실제 금년 1/4분기 동향을 분석한 결과 지가는 0.4%상승하고, 토지거래는 7.2%증가한 것으로 나타나 전망치와 부합되고 있다.

<표 5> '99~'98 공시지가 대비

구 분	공시지가	전년대비 증감	과세표준액	비 고
'99	987조원	△6.1%	300조원	'98년도 현실 지가 반영
'98	1,051조원	2.6%	301조원	'97년도 현실 지가 반영

<표 6> 연도별, 지역별 지가변동 추이



3. 分析 結果

금년도 공시지가 현실화율은 '99년이후 경제여건이 호전되어 국민의 담세력이 증가하고 있고, 과세대상인 토지의 현실지가가 상승추세에 있는 것과 2000년도 과세표준적용 대상이 되는 '99년도 공시지가가 현실지가에 비해 상대적으로 낮게 평가되어 있음 을 감안한다면 상당한 수준 인상할 소지가 있다고 판단된다.

Ⅳ. 2000年度 課稅標準額 決定基準

1. 基本方向

금년도 과세표준액 결정기준의 기본방향은 토지과표의 현실화의 점진적, 단계적 추진과 자치단체간·필지간 현실화를 평준화의 병행추진으로 정하였다.

토지과표 현실화는 「100대 국정과제」의 하나인 부동산 보유세 강화와 거래과세의 완화 시책에 부응함과 동시에 종합토지세의 정책적 목표인 투기적 동기의 토지보유를 억제하고 실수요자 위주의 정상적인 토지거래를 유도함으로써 지가안정 및 토지이용의 효율성을 제고하기 위하여 반드시 추진되어야 할 정책적 당위성이 있다.

그러나, 경제동향 및 지가동향 등을 분석한 결과 대폭적인 상향 조정이 가능하다 하더라도 종합토지세가 납세자가 1,400만명이나 되는 대중세임과 부동산경기에 미치는 영향이 크다는 점을 고려하여 과다하고, 급격한 인상보다는 단계적이고 점진적으로 과표현실화를 추진하여 국민의 부담을 최소화하고자 하였다.

자치단체간·필지간 현실화를 평준화는 자치단체간·필지간에 상존하고 있는 현실화율 격차를 해소함으로써 전국적 과세의 형평을 기하기 위한 것으로, 종래와 다르게 통계학적 개념인 표준편차 개념을 도입하여 보다 객관적이고 논리적인 방법으로 현실화율을 결정하여 적용할 수 있는 방안을 제시하고자 하였다.

2. 決定基準

가. 지방자치단체별 과세표준액과 공시지가 적용비율

금년도 지방자치단체별 종합토지세 과세표준액 결정은 지방자치단체의 과세자율권

을 보장하는 측면에서 전년대비 과세표준액 총액기준 인상을 15%를 초과하지 않은 범위내에서 지방자치단체장이 지역실정과 재정여건을 고려하여 자율적으로 결정할 수 있도록 하였다.

<결 정 기 준>

1. 지방자치단체별 과세표준액 결정

- 전년대비 과세표준액 총액기준 인상을 15%를 초과하지 않은 범위내에서 자치단체장이 지역실정과 재정여건을 고려하여 결정

2. 과세표준액 산출을 위한 공시지가 적용비율 기준

- 2000년도 전국 현실화율 기준은 '99년도 현실지가 상승률 2.94%를 감안하여 전년대비 2.5%p 상향조정한 31.8%로 결정함
- '99년도 과표 현실화율('99년도 공시지가 기준)이 높은 자치단체는 과표인상을 억제 또는 동결하고, 상대적으로 낮은 자치단체는 기준 현실화율 31.8%에 접근하도록 합리적으로 조정하여 자치단체별 기준 현실화율 결정

3. 개별 토지에 대한 적용비율구간 및 단계적용

- '99년도 과표현실화율('99년도 공시지가 기준)을 기준으로 표준편차를 구하고, 표준편차 범위 밖의 토지는 표준편차 범위내로 조정하되, 표준편차 범위내에서 단계별 적용비율은 자치단체별 2000년도 기준 현실화율을 고려하여 자율결정
- 단, 개별공시지가 급등·락으로 2000년도 기준 현실화율에 비해 현저히 차이가 나는 토지는 표준편차의 상·하한 2배수 값을 적용하되 하한 적용율이 20%이하인 경우 20%로 적용

그러나, 과세표준액 산출을 위한 전국 공시지가 적용비율을 '99년도 토지가격의 평균상승률 2.94%를 감안하여 전년도 보다 2.5%p상향 조정한 31.8%로 정하였으므로, 각 자치단체는 이를 고려하여 현실화율이 전국 평균에 접근하도록 과세표준액을 합리적으로 조정하여야 한다.

즉, '99년도 전국 현실화율('99공시지가 기준)이 30.4%이고 표준편차가 3.3인바 이를 기준으로 하여 표준편차 범위밖의 낮은 현실화율을 보이는 자치단체는 상대적으로 높은 상향조정을 하고, 높은 현실화율을 보이는 자치단체는 상대적으로 억제하거나 동결하는 방향으로 결정하여야 할 것이다.

나. 필지별 적용비율 구간 및 단계 적용

개별토지에 대한 적용비율은 개별토지의 현실화를 분포현황, 토지세부담 증감현상 등을 감안하되 표준편차 범위내에서는 적용비율 구간 및 단계를 자율적으로 조정하여 결정하고, 표준편차 범위밖의 현실화율을 갖는 토지에 대해서는 표준편차 범위내의 현실화율로 조정하여 적용하여야 한다.

다만, '99년도 현실화율('99공시지가 기준)이 표준편차 2배수 값의 범위를 벗어나는 토지의 경우 표준편차 2배수의 값을 적용률 상·하한값으로 하여 적용하되, 현실화율이 표준편차 상한값 2배수보다 큰 경우는 가급적 과감하게 인하조정할 수 있다.

이 경우 표준편차 하한값의 2배수 값이 20%이하인 경우는 최저 적용률을 20%로 하여 토지간 형평성 확보 및 급격한 세액인상 방지를 함께 달성할 수 있도록 하여야 한다.

<구간 및 단계적용 예>

- A자치단체의 현실화를 평균이 30%, 표준편차가 8%이면 표준편차 하한값은 22%, 상한값은 38%이고 2배수 값은 각 14%, 46%임
 - 표준편차 범위내의 경우 자율적 구간조정 가능
 - 예) 32~37%⇒ 35.0% 또는 34.0%
 - 표준편차 범위 밖이고 2배수 범위내의 경우
 - 예) 14~21%⇒ 22.0% 이상 또는 22.0%
 - 예) 39~46%⇒ 38%이하 또는 38%
 - 표준편차 2배수 범위 밖의 경우
 - 2배수 하한값이 14%로 20%보다 작으므로 최저 20% 적용
 - 2배수 상한값 범위밖의 경우 과감하게 인하하여 표준편차 상한값인 38%적용 가능
- ※ 적용비율은 소수점 1자리로 결정

다. 개별공시지가가 없는 토지의 적용비율 결정

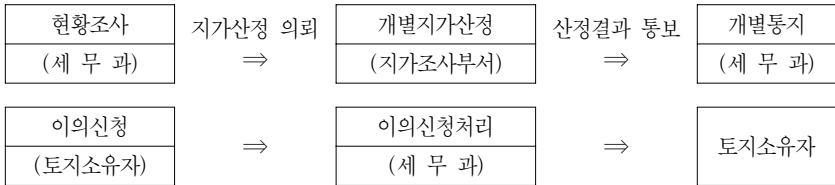
개별공시지가가 없는 토지 및 개별공시지가 위산·오기로 인하여 인근토지와 현저히 균형을 상실한 토지에 대하여는 「지가공시및토지등의평가에관한법률」에 의하여 건설교통부장관이 제공한 2000년도 표준지(표준지가 없을 경우 인근 유사지를 표준지

로 함) 및 토지가격비준표를 활용하여 개별지가를 산정하고, 산정된 개별지가를 기준으로 적용율을 결정하여 적용하여야 한다.

개별공시지가가 없는 토지는 지적법 제15조, 18조, 20조, 21조에 정한 신규등록지 및 이동지(등록전환, 분할, 합병)와 지목변경된 토지, 구획정리사업지구내의 토지, 과세지 전환토지, 기타 사유로 개별공시지가 산정이 누락된 토지를 말한다.

개별공시지가가 없는 토지의 경우 전년도 과세표준과 차이가 많이 발생하여 민원발생소지가 많으므로 적법한 절차에 따라 토지소유자에게 개별통지하고 이의신청을 받아 인근토지와 불균형일 경우 결정결정 등 적정하게 처리하여야 한다.

<지가산정 및 처리절차>



<처리방법>

- 과세기준일(6. 1)이전 과세대상정리 토지는 지방세법 제234조의22 각항의 절차에 의해 처리
- 과세기준일(6. 1) 경과후 개별공시지가가 없는 토지가 발견된 경우 개별공시지가를 산정하여 개별통지하고, 지방세법 제73조 및 제77조의 규정에 의거 처리

개별지가 산정후 적용비율의 결정은 '99 과세표준액이 있는 때에는 상기 요령에 의해 산정한 개별지가에 대한 현실화율을 산출한 후 산출된 현실화율을 기준으로 하여 「적용비율 결정기준」에 따라 당해 필지의 적용비율을 결정하고, '99 과세표준액이 없어 현실화율의 산출이 불가능할 경우(비과세지 → 과세지, 공유수면 매립 등)에는 인근 유사지 '99 과세표준액을 적용 '99년도말 현실화율을 산정하고, 이를 기준하여 「적용비율 결정기준」에 따라 당해 필지의 적용비율을 결정하여야 한다.

3. 適用比率의 告示 및 課稅臺帳 登載

결정된 적용비율은 시·군·구보에 게재하고, 게시판에 공고하고, 개별공시지와

함께 과세대장에 등재하여야 한다

(과세자료 전산화일에는 자동계산처리프로그램 활용 입력)

V. 土地課標 適用比率 決定作業 處理要領

1. 土地課標 適用比率 作業例示

<적용비율 결정절차>

가. 제1단계 : 기초자료 분석

- 당해 자치단체내의 모든 토지중 비과세지(국가등, 용도구분, 과세경감대상 토지)를 제외한 토지에 대한 '99공시지가 대비 '99과세표준액인 현실화율의 표준편차 산출과 표준편차내의 개별공시지가 대비 과세표준액의 현실화율 분포도를 작성 하여 분포 현황 분석
- 표준편차 범위내에서 적용비율과 차등적용비율 결정구간별로 개별공시지가 합계액 산출 및 분석

나. 제2단계 : 잠정 적용비율 설정

- 잠정 적용비율은 전년도 평균현실화율을 감안하여 결정적용
- 차등적용비율은 분포도 및 개별공시지가 분포비율, 조세마찰요인, 년차별 평준화 계획 등을 감안 잠정적으로 사용할 차등적용비율을 설정

다. 제3단계 : 총과표 산출 및 검증

- 현실화율 구간별 '99 개별공시지가 및 2000년도 표준지 공시지가에 차등적용비율을 곱하여 2000 과표총액을 산출
⇒ 산출된 과표가 전년도 수준 또는 그 이하인지를 확인
- 주요 토지의 과표증감율을 분석하여 조세마찰 여부를 판단

라. 제4단계 : 결정 또는 수정

- 잠정적으로 결정한 적용비율 및 차등적용비율 적용시 문제가 없을 경우 적용율을 확정
- 잠정적으로 결정한 적용비율 및 차등 적용비율 적용시 과표의 급격한 증감발생 또는 조세마찰 등이 우려될 경우에는 적용비율을 다시 설정 『가-다』의 절차에 의해 검증한 후 결정

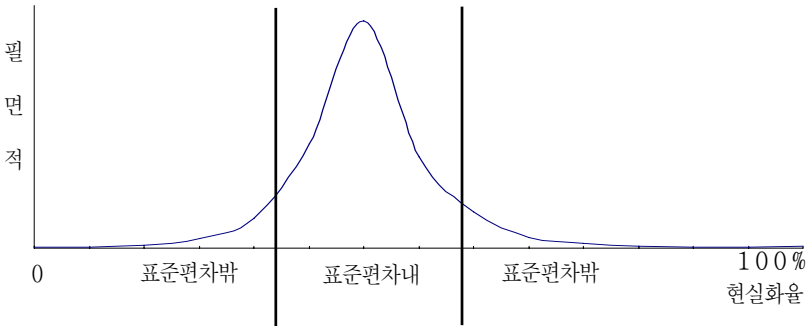
가. 제1단계 : 기초자료 분석

- 당해 자치단체내의 모든 토지중 비과세지(국가 등, 용도구분)전부 및 과세경감대상

토지의 경우 경감비율 만큼의 면적을 제외한 토지에 대한 ① 개별공시지가총액 ② 과세표준액 총액을 산출하여 ③ 시·군·구 평균 현실화를 및 표준편차를 구하고 ④ 표준편차내 개별 토지의 현실화를 1%단위별 분포현황분석 및 분포도 작성

<작업 예시 1>

- ① '99 개별공시지가 총액 : 3,631,531 백만원
- ② '99년말 현재 과표총액 : 1,304,053 백만원
- ③ 평균현실화율 : 35.9% (1,304,053 백만원 / 3,631,531 백만원 × 100)
- ④ 1% 단위별 분포현황분석 및 분포도 작성



- 시·군·구별 2000 종합토지세 과세표준액 목표 설정
 - 당해 시·군·구의 종합토지세 예산액 및 지역경제여건, 조세마찰 가능성 등을 종합적으로 고려하여 과세표준액 총액을 결정
- 표준편차내 필지별 현실화율 분포상황을 고려하여 단계적으로 인상 및 인하할 적정 구간을 설정하고, 현실화율 단계별 개별공시지가 총액 산출

<작업예시 2> 현실화율 단계별 공시지가 총액산출

(단위 : 필지, 억원)

현 실 화 율	계	표준편차 밖	표준편차 내		표준편차 밖
		20%미만	20~30%	30~40%	40%이상
필 지 수	30,313	358	4,867	23,221	1,867
개별공시지가 총액	66,633	2,016	11,700	50,134	2,783

<작업예시 3> 평균현실화율 및 표준편차 구하는 법

현실화율 (A)	면적(B)	현실화율*면적 (A*B)	평 균(M)	편차의제곱 (M-A) ²	편차제곱*면적 (M-A) ² *B	표준 편차
합 계	366,430.0	12,036,335.0	32.85	7,767.36	14,302,871.01	6.25
5	551.0	2,755.0	※ 과표충액/공시 지가충액으로 산출한 현실화율은 35.9%	775.49	427,293.42	
10	169.0	1,690.0		522.01	88,219.93	
15	1,675.0	25,125.0		318.54	533,547.38	
20	19,711.0	394,220.0		165.06	3,253,498.64	
25	22,566.0	564,150.0		61.58	1,389,712.48	
30	110,038.0	3,301,140.0		8.11	892,260.04	
35	178,814.0	6,258,490.0		4.63	828,437.36	
40	16,126.0	645,040.0		51.16	824,961.94	
45	8,491.0	382,095.0		147.68	1,253,964.12	
50	3,991.0	199,550.0		294.21	1,174,175.59	
55	1,962.0	107,910.0		490.73	962,812.58	
60	1,260.0	75,600.0		737.25	928,940.63	
65	42.0	2,730.0		1,033.78	43,418.71	
70	342.0	23,940.0		1,380.30	472,063.65	
75	692.0	51,900.0		1,776.83	1,229,564.54	

※ 시군구에서는 현실화율을 1%단위로 작업

- 종합토지세 프로그램에서 「지가조정 기초자료」를 출력하면 1%단위로 현실화율과 면적, 공시지가, 과표가 출력됨

□ 산정절차

1. '99 개별공시지가 대비 '99 과세표준액인 현실화율을 1%단위로 준비한다.(현실화율 1%당 해당면적도 준비한다)
 2. EXCEL(수치계산 프로그램)을 활용하여 현실화율과 면적을 입력한다.
 3. '예시'와 같이 현실화율과 면적을 입력후 표준편차를 구하기 위해 단계별 EXCEL 작업을 실시한다.
- 가. 현실화율(A)과 면적(B)을 곱하여 값을 구하고 곱한값의 합을 구한다.

나. 1평방미터당 평균(M) 현실화율을 구한다.(단순현실화율은 35.9%)

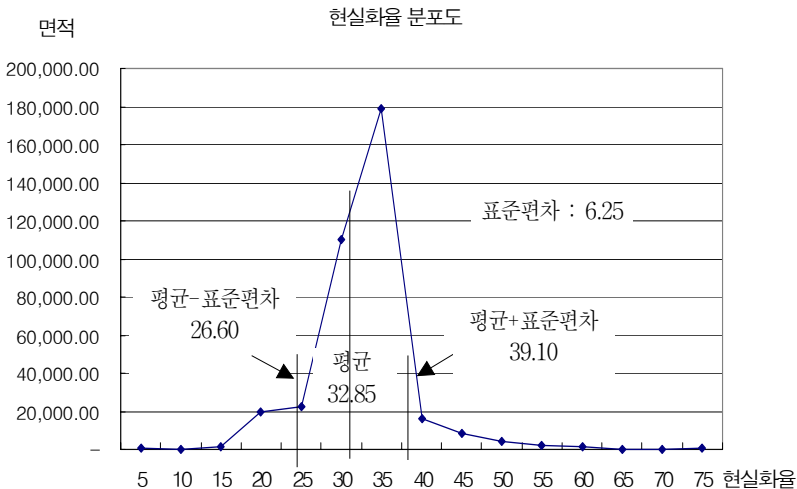
다. 편차(M-A)를 제곱한 값을 구하고 : $(M-A)^2$

라. 편차를 제곱한 값 $[(M-A)^2]$ 에 해당 면적(B)을 곱하여 값을 구하고 그 합을 구한다

마. 이제 표준편차를 구하기 위해 “라”에서 구한 합을 면적(B)의 합으로 나누고 그 제곱근(SQRT)을 구한다.

※ 5%단위로 정리된 자료를 가지고 m^2 당 평균을 구하였기 때문에 단순 현실화율 평균과 차이가 있을수 있음

□ 현실화율 분포도



[용어해설]

○ 표준편차 : 데이터들이 평균값에서 벗어나 있는 정도를 나타냄

< 표준편차 산식 >

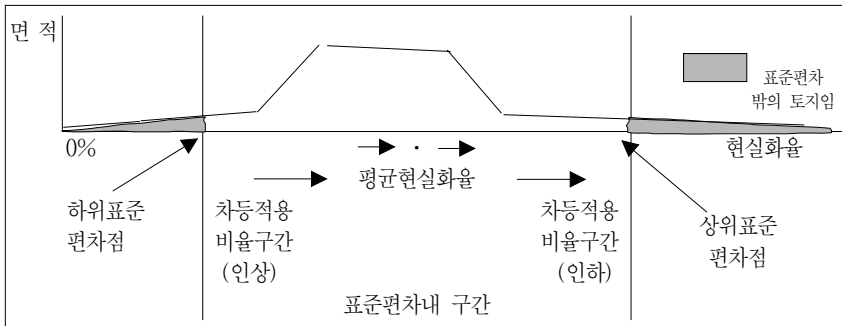
$$\text{표준편차} = \sqrt{\frac{\{(\text{편차})^2 \times (\text{면적})\} \text{의 총합}}{\text{면적의 합}}} = \sqrt{\frac{\sum [(M-A)^2 \times B]}{\sum B}}$$

- 현실화율(A) : '99 공시지가 대비 '99년 과표 [$A = '99\text{과표} / '99\text{공시지가}$]
- 면적(B) : 현실화율에 해당하는 면적
- 평균(M) : 1평방미터당 평균 현실화율 [$M = (A * B) / \Sigma B$]
- 편차(M-A) : 평균현실화율과 개별현실화율의 차이

나. 제2단계 : 표준편차내에서 잠정 적용비용 설정

- 당해 시·군·구의 표준편차 밖의 토지는 하위 표준편차점과 상위표준편차점을 적용 비율로 하고 표준편차내의 토지는 평균현실화율을 감안하여 표준편차 범위내에서 적용비용 설정
- 평균현실화율과의 격차가 심한 토지에 대하여는 차등적용비용 설정
 - 차등적용비용은 분포도 및 공시지가 분포비율, 조세마찰요인, 년차별 평준화 계획 등을 감안 차등 적용비용을 설정(예시)
 - 구간 및 단계는 표준편차 범위내에서 지역실정에 맞게 구간 조정 가능
 - 표준편차가 하위 현실화율 20%, 상위 현실화율 40%인 경우
 - 20%초과~30%이하 $\Rightarrow$ 30%, 30%초과~40%미만 $\Rightarrow$ 35%
- ※ 인상구간의 토지가 현재 과표보다 인하 되거나, 인하구간의 토지가 현재 과표보다 인상되어서는 아니됨

<도 해>



다. 제3단계 : 총과표 산출 및 검증

- 표준편차 밖의 토지는 개별공시지가에 표준편차점의 적용비율을 곱하여 과세표준액을 산출하고 표준편차내의 토지는 개별공시지가에 구간별 적용비율을 곱하여 과세표준액을 산출함

⇒ 표준편차내·외의 산출 과표 총액이 2000년도 목표수준인지를 확인

- ※ '99 종합토지세 과세표준액과 비교하여 인상률 등을 산출

<직업에서 4> 적용율 결정과 총과표 추계

(단위 : 억원)

현실화율	계	27.0% 미만	27.0 ~ 33.3%미만	33.3 ~ 39.4%미만	39.4 ~ 45.6%미만	45.6 ~ 51.8%미만	51.8% 이상
개별공시지가총액 [㉠]	3,631	151	174	1,251	1,808	165	82
적용율 [㉢]		27	33.9	39.4	39.4	45.6	45.6
2000 총과표 [㉠] × [㉢]	1,417	40.8	58.9	492.9	712.3	75.2	37.4

하위 1배수표준편차
현실화율(33.3%) 적용

차등인상구간은
27.0% 적용률 적용

평균
39.4%

상위 1배수표준편차
현실화율(45.6%) 적용

차등인하구간은
45.6% 적용률 적용

- ※ A 자치단체의 '99년 현실화율 평균은 35.9%이고 표준차가 6.2%이하로 가정 하고, 전년도 과표총액 1,304억원을 10%향상조정하여 과세표준액을 1,434억원으로 하는 경우,

- 금년 평균 현실화율(기준 적용율)은 39.4%를 적용하여야 하고, 이 값을 기준으로 표준편차 6.2%를 적용하면 1배수 구간은 33.3%에서 45.6%임
- 필지간 현실화율의 차이가 너무 커 모든 필지를 표준편차 범위내로 조정하면 조세부담이 급격히 증가할 것으로 예상됨

- 이 경우 표준편차의 1배수 구간과 2배수 구간을 나누어
 - 1배수 구간 (33.3%~39.4%미만, 39.4%~45.6%미만)의 필지는 기준 적용율 39.4% 적용율을 정하고
 - 2배수 구간(27.0%~33.3%미만, 45.6%~51.8%미만)은 하위 1배수 표준편차(33.3%)와 상위 1배수표준편차(45.6%)를 적용율로 정하며
 - 2배수 표준편차 밖의 현실화율을 보이고 있는 필지에 대하여는 차등 적용율을 정하여 2배수표준편차 현실화율(27.0%) 적용하되 상위 2배수 표준편차 현실화율(51.8%)밖의 필지에 대하여는 가급적 1배수표준편차 현실화율인 45.6%를 그대로 적용하여 세 부담을 경감시킴
- 주요 토지의 과표증감률을 분석하여 조세마찰 여부를 판단
 - 다만, 각종 개발사업시행 등으로 실제 개별공시지가가 급등한 토지에 대하여는 별도로 적용비율을 결정고시하여 과세표준액을 산출할 수 있음

<작업예시 5> 주요토지 과표증감 분석

(단위 : 백만원)

토 지 소유자	'99 토지 과표총액 (a)	'99 개별 공시지가 총 액 (b)	'99 현실화율 (a)/(b) (c)	적용비율 (2000 현실화율) (c)	2000과세 표준액 (d)=(b)×(c)	과 세 표준액 증 감 (d)-(a)	증감율 (%) (d)/(a)
○○○	6,871	24,986	27.5%	30.0%	7,495	624	9.1
○○○	2,506	6,773	37.0%	35.0%	2,370	△136	△5.4

※ 개별공시지가 총액이 높은 토지, 주거용 토지 등 대표적인 토지 표본추출

라. 제4단계 : 결정 또는 수정

<결 정>

- 잠정적으로 결정한 적용비율 및 차등 적용비율 적용시 다음의 문제가 없는 경우 적용비율을 확정
 - 총과표수준이 「2000 과세표준액 적용비율 결정기준」에 적정

- 차등 적용비율 구간별 인상·인하 폭의 적정
- 당해 시·군·구 종합토지세 예산액에 적합

<수 정>

- 잠정적으로 결정한 적용비율 및 차등 적용비율 적용시 총과표 수준초과 또는 미달, 조세마찰 등이 우려될 경우에는 적용비율을 다시 설정 가~다의 절차에 의해 검증한후 결정
- ※ 작업예시 4의 경우는 목표액 1,434억원에 미달하므로 수정작업이 필요함

2. 個別公示地價가 없는 土地 類型

가. 분 할

<개별공시지가> : 2번지(전, 200㎡, 개별지가 ㎡당 100원) → 2, 2-1번지로 분할할 경우 개별공시지가 산정

<table><tr><td>2. 전 (200㎡) ㎡ 100원</td></tr></table>	2. 전 (200㎡) ㎡ 100원	⇒	<table><tr><td>2. 전 (100㎡) ㎡ ?원</td><td>2-1 전 (100㎡) ㎡ ?원</td></tr></table>	2. 전 (100㎡) ㎡ ?원	2-1 전 (100㎡) ㎡ ?원
2. 전 (200㎡) ㎡ 100원					
2. 전 (100㎡) ㎡ ?원	2-1 전 (100㎡) ㎡ ?원				

나. 합 병

<개별공시지가> : 5번지(전, 100㎡, 개별지가 ㎡당 100원)와 5-1번지(전, 100㎡, 개별지가 ㎡당 120원) → 5번지로 합병한 경우 개별공시지가 산정

		⇒		
5. 전 (100㎡) ㎡ 100원	5-1 전 (100㎡) ㎡ 120원		5. 전 (200㎡) ㎡ ?원	

다. 지목변경

<개별공시지가> : 8번지 토지의 지목 “전” → “대”로 지목변경한 경우 개별공시지가 산정

8. 전 (100m ²) m ² 100원	8-1 대 (100m ²) m ² 150원	⇒	8. 대 (100m ²) m ² ?원	8-1 대 (100m ²) m ² 150원
---	--	---	---	--

라. 토지구획정리

<개별공시지가> : 개별공시지가 산정

1-2대	1-3대	1-4대	→	9대	10대	11대
1-5대	1-6대	1-7대		12대	13대	14대
1-9대	1-10대	1-13대				
1-10대	1-12대	1-14대				

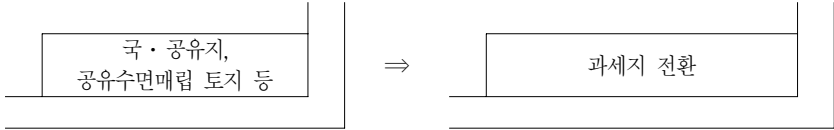
마. 경지정리

<개별공시지가> : 개별공시지가 산정

3답	4답	7답	→	1답	3답	5답	
	5답	6답					
13답	14답	15답		2답	4답	6답	
		16답					

바. 과세지 전환 토지

<개별공시지가> : 개별공시지가 산정



3. 個別公示地價가 없는 土地의 個別地價 算定時點

구 분		의 의	대 상	개별시가 산정시점
신규등록		토지를 새로이 지적 공부에 등록하는 것	- 공유수면매립지 - 미등록 공공용 토지 - 미등록 도서 및 기타 미등록 토지	신규 등록시
이 동 지	등록 전환	임대대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지 대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것	· 관계법에 의하여 토지의 형질 변경·건축물의 준공으로 지목을 변경하여야 할 토지	등록 전환시
	분할	지적공부에 등록된 1필지의 토지를 2필지로 나누어 등록하는 것	1필지의 일부가 지목이 다르게 된 때 1필지의 일부가 소유자가 다르게 되거나 토지 소유자가 필요로 하는 때 - 토지의 이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 때	분할시
	합병	지적공부에 등록된 2필지이상의 토지를 1필지의 토지로 합하여 등록하는 것	- 주택건설촉진법에 의한 공동주택 부지 - 공공용지등의 지목으로서 연결하여 2필지이상으로 등록된 토지	합병시
지목변경		지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것	- 관계법령에 의하여 인·허가를 받은 사업의 수행으로 형질변경 - 건축물의 용도가 다른 용도로 변경되어 지목이 다르게 된 토지 - 토지의 사용목적이 변경된 토지	지목변경시

구 분	의 의	대 상	개별시가 산정지점
과세지 전환	국공유지가 매각등의 사유로 사유지로 된 것	· 국공유지가 매각되는 경우	사유지로 된 때
구획정리 사업지구	토지구획정리사업 등으로 인하여 환지가 수반되는 토지	· 토지구획정리사업 지구내의 토지 · 경지정리사업 지구내의 토지	환지예정지 공고

4. 個別公示地價가 違算·誤記된 土地(例示)

가. 개별공시지가가 현저히 높게 결정된 경우

<현 황>

① 533,000 (160,000)	② 506,000 (152,000)	③ 5,060,000 (152,000)	④ 533,000 (160,000)
------------------------	------------------------	--------------------------	------------------------

※ 개별공시지가(과세표준액)

○ 평균현실화율 : 30%

$$③ \text{ 필지현실화율} : 3\% = \frac{152,000}{5,060,000} \times 100$$

$$② \text{ 필지현실화율} : 30\% = \frac{152,000}{506,000} \times 100$$

나. 개별공시지가가 현저히 낮게 결정된 경우

<현 황>

① 533,000 (160,000)	② 506,000 (152,000)	③ 50,600 (152,000)	④ 533,000 (160,000)
------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

※ 개별공시지가(과세표준액)

○ 평균현실화율 : 30%

$$㉔ \text{ 필지현실화율 : } 300\% = \frac{152,000}{50,600} \times 100$$

$$㉕ \text{ 필지현실화율 : } 30\% = \frac{152,000}{506,000} \times 100$$

5. 適用比率 告示(例)

2000 綜合土地稅 課稅標準額 適用比率

<○○시·군·구 고시 제2000-○○호>

지방세법제234조의15제5항 및 동법시행령 제194조의16제3항의 규정에 의하여 2000 종합토지세 과세표준액 적용비율을 다음과 같이 정하여 고시합니다.

2000년 5월 ○○일

○○시장·군수·구청장

적 용 비 율 의 결 정

- ① 지방세법시행령 제194조의16제3항의 규정에 의한 ○○시·군·구의 종합토지세 과세표준액 적용비율은 ○○.○%로 한다.
- ② 1999년말 현재 과세표준액의 개별공시지가에 대한 비율이 ○○시·군·구 평균비율에 비하여 현저하게 차이가 나는 토지에 대하여는 종합토지세 과세표준액 적용비율을 다음과 같이 한다.

— 다 음 —

과세표준액의 개별공시지가에 대한 비율	○○%미만	○○%이상 ~ ○○%미만	○○%이상 ~ ○○%미만	○○%이상
과세표준액 적용비율	○○.○%	○○.○%	○○.○%	○○.○%

부 칙

이 고시는 2000년 6월 1일부터 시행한다.

VI. 行政事項

- '99 개별공시지가 입력완료(시·군·구) : 5월초
- ※ 2000년도 적용공시지가
'99개별공시지가와 2000년도 표준지공시지가(지방세법제234조의15제5항)
- 시·군·구 적용비율별 과세표준액분석 및 적용비율 결정고시(시·군·구) : 5월말 까지
- 개별공시지가가 없는 토지에 대한 개별지가 산정 및 입력완료(시·군·구) : 5월 말까지
- 적용비율 적용 과세표준액 산출결과 검증(시·군·구) : 6월초
- 시·군·구 적용비율 결정고시 결과보고(시·군·구→시·도→행정자치부) : 6월 10일까지
- 적용비율 결정고시 결과분석(행정자치부) : 6월 중순
- 종합토지세 부과고지(시·군·구) : 10월 10일까지

<보고서식>

구 분	적용 비율	차등 적용 비율	'99개별 공시지가 총액(a)	2000과표 추계액 (b)	'99과세 표준액 총액(c)	인상율 (b/c)	현실 화율 (b/a)
시·도 합계							
○ ○ 시·군·구							

- 즉시보고: 적용비율 고시 즉시
- 최종보고: 2000. 6. 10(개별공시지가가 없는 토지 입력후 산출된 과세표준액 기준)

