

# 부동산세제 개편과 지방세과표 발전방안

김 양 수

한국감정원 팀장 · 감정평가사

## 1. 들어가며

우리나라는 외국에 비해 인구밀도가 높고 가용국토면적이 적어 각 경제주체의 부동산에 대한 관심이 매우 클 수 밖에 없는 여건을 가지고 있다. 참여정부 들어서도 서울 강남권을 중심으로 아파트가격이 급등하여 부동산 정책에 대하여 국민의 관심이 집중되었으며 이러한 부동산문제 해결을 위한 정책수단의 하나로 종합부동산세제가 도입되는 등 세제개편이 이뤄져 왔다. 부동산과표는 세율과 더불어 가위의 양날처럼 인식되는 조세정책의 중요한 도구이다. 굳이 로마시대까지 거슬러 올라가지 않더라도 고려시대부터 조선시대에 이르기 까지 우리나라의 수많은 개혁론자들이 당시의 중요한 세원중의 하나였던 부동산세제 개혁을 주장해 온 것은 주지의 사실이다. 우리나라의 보유과표 체계는 1962년에 도입된 이래 큰 틀의 변화없이 유지·보완되어 오다가 1980년대 말부터 큰 변화를 겪게 된다. 1988년 올림픽 이후 지가급등에 따른 지가공시제도의 도입과 최근의 주택가격급등에 따른 주택가격공시제도의 도입은 부동산환경과 그에 따른 세제개편 그리고 과표체계의 변화를 밀접하게 보여주고 있다. 세제개편은 필수적으로 과세인프라인 과표체계의 개선을 요구하고 있으

며 국가경제의 규모가 커지고 국민의 권익보호가 중요해지면서 적절한 과표체계의 마련은 정부정책에 대한 신뢰를 좌우하는 주요요소 중의 하나가 되었다. 본 고에서는 최근의 부동산세제개편과 관련하여 과세평가제도의 변화를 알아보고 아울러 건물을 중심으로 한 지방세 과표 발전방안을 살펴보고자 한다.

## 2. 부동산세제 개편의 주요내용

세제는 일반적으로 부과주체에 따라 국세, 지방세로 분류하기도 하고 부과방법에 따라 직접세, 간접세로 구분하고 있다. 부동산세제는 이중 부동산과 관련하여 부과되는 세제를 말한다 할 수 있다. 부동산세제의 분류방법도 몇가지가 있으나 부동산의 취득·보유·양도 별로 구분하는 견해가 일반적이다.

〈표 1〉 부동산관련 조세의 분류

| 거 래 형 태  | 부동산 관련 조세   |  |
|----------|---|--|
|          | 국 세   | 지 방 세                                  |
| 부동산의 취득시 | 상속세, 증여세, 교육세, 농어촌특별세, 인지세, 부가가치세 등   | 취득세, 등록세, 면허세                          |
| 부동산의 보유시 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 종합부동산세,</li> <li>■ 종합소득세(개인 임대소득), 법인세(법인 임대소득)</li> <li>■ 부가가치세(부동산임대업자)</li> <li>■ 재평가세·인지세</li> </ul> | 재산세, 교육세, 도시계획세, 공동시설세, 사업소세, 농지세, 주민세 |
| 부동산의 양도시 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 양도소득세(개인)</li> <li>■ 특별부가세(법인)</li> </ul>  | 주민세                                    |

### 가. 개편전의 부동산보유세제

〈표 1〉과 같이 부동산 관련 조세도 다양하게 나타나고 있으나 여기에서는 주로 보유과세, 특히 부가세(Surtax)를 제외한 재산세에 관하여 알아보기로 한다. 최근의 보유과세의 개편에 대한 내용을 살펴보기 전에 이해를 돕기 위해서 개편 전 부동산 보유과세에 대한

내용을 먼저 살펴보고자 한다. 재산세만을 부과해오던 정부에서는 1989년 부동산가격 급등에 따른 대책으로 토지에 대해서는 종합토지세를 신설하여 건물분에 대한 재산세와 별도로 징수해왔다. 재산세와 종합토지세의 주요내용은 도입시기, 과세주체, 과세대상, 과세표준, 세율 등을 중심으로 <표 2>에 나타나 있다.

<표 2> 개편전의 부동산보유세제 개요

| 구 분   | 재산세  | 종합토지세   |
|-------|--|---|
| 도입 시기 | 1962년  | 1990년   |
| 과세 주체 | 시·군·구청장  | 시·군·구청장   |
| 과세 대상 | 건축물(주택에 부속·부착된 시설물은 제외), 선박, 항공기   | 토지(합산과세)  |
| 과세 표준 | 재산가액(시가표준액)  | · 개별공시지가에 당해 자치단체가 정하는 적용비율 및 토지면적을 곱한 가액   |
| 세 율   | <주택><br>- 최저 1,200만원 이하 : 0.3%<br>- 최고 4,000만원 초과 : 7%(누진6단계)                    | <종합합산> : 인별 합산과세<br>- 최저 2,000만원이하 : 0.2%<br>- 최고 50억 초과 : 5%(누진9단계)                          |
|       | <골프장·별장·고급오락용><br>1,000분의 50<br><br><주거지내 공장용>: 1,000분의 6<br><br><기타>: 1,000분의 3 | <별도합산> : 건축물의 부속토지<br>- 최저 1억원 이하 : 0.3%<br>- 최고 5백억 초과 : 2%(누진9단계)                           |
| 탄력 세율 | 조례에 의거 표준세율의 100분의 50범위내 가감조정가능  | <분리과세> : 단일세율 적용<br>- 전·답·과수원·임야 등 : 0.1%<br>- 공장·기타 분리과세대상 토지 : 0.3%<br>- 골프장·별장·고급오락장 등: 5% |

재산세와 종합토지세의 세율체계는 선진외국과 달리 초과누진세율로 되어 있다. 재산세는 최저 과세표준이 1,200만원 이하의 경우에는 0.3%를 적용하고 과세표준이 4,000만원을 초과하는 경우에는 7%의 세율을 적용하는 6단계의 세율체계로 되어 있다. 종합토지세도 최저 0.2%에서 최고 5%까지 9단계의 초과누진세율체계로 되어 있다. 특히 주택의 경우 매우 높은 세율을 가지고 있어 이 내용만으로도 과표결정에 문제가 있었음을 알 수 있다. 종합토지세는 1980년대 말 토지투기를 억제하기 위한 토지공개념의 일환으로 1990년에 도입된 지방세이다. 과세대상을 일반토지, 사업용토지, 공장용지 혹은 농지 등으로 구분하여 세율을 각각 종합합산, 별도합산, 분리과세로 서로 다른 세율체계를 적용하였다. 종합합산과 별도합산은 9단계의 초과누진세율을 적용하였으며, 분리과세는 임야 등의 경우에는 0.1%의

저율과세를 하고 골프장 등 사치성재산은 5%의 고율세율을 적용하였다.

## 나. 개편후의 부동산보유세제

2004년 말에 개편한 부동산 보유과세의 특징은 종합토지세가 폐지되고 종합부동산세가 도입되었다는 점과 주택에 한하여 건물과 토지가 통합되어 평가되고 과세된다는 점이다. 종합토지세가 재산세와 종합부동산세로 통·폐합되면서 건물과 토지 또는 용도에 따른 과세대상이 다소 복잡하게 되었다. 따라서 이해를 돕기 위해 개편된 부동산 보유과세의 종합적인 체계를 나타낸 것이 <표 3>이다.

<표 3> 개편전·후의 부동산별 보유세제

| 구 분      |    | 개편전         | 개편후 |             |
|----------|----|-------------|-----|-------------|
|          |    |             | 재산세 | 종합부동산세      |
| 주택       | 토지 | 종합토지세(종합합산) | 주택분 | 주택분(6억 초과)  |
|          | 건물 | 재산세         |     |             |
| 사업용      | 토지 | 종합토지세(종합합산) | 토지분 | 토지분(40억 초과) |
|          | 건물 | 재산세         | 건물분 | —           |
| 일반토지     |    | 종합토지세(종합합산) | 토지분 | 토지분(6억 초과)  |
| 농·공업용 토지 |    | 종합토지세(별도합산) | 토지분 | —           |

건물은 재산세, 토지는 종합토지세로 구분되어 과세되었던 종전의 체계에서 2005년부터 주택에 대하여는 토지와 건물을 통합하여 재산세를 부과하고 있다. 또한 전국의 주택을 세대별로 합산한 과세표준이 6억원을 초과하는 부분에 대해서는 종합부동산세도 부과된다. 나대지와 사업용이 아닌 일반토지의 경우에는 토지분 재산세가 부과되며 과세표준이 6억원을 초과하는 부분에 대하여 종합부동산세가 부과된다. 그러나 사업용건물과 그 부속토지는 예전의 종합토지세의 별도합산과 같이 당분간 건물과 토지가 별도로 과세하도록 하고 있다. 그러나 사업용이라도 토지분에 대해서는 전국의 사업용토지를 합산하여 과세표준이 40억원을 초과하는 부분에 대해서는 종합부동산세가 부과된다. 종합토지세에서 분리과세 대상이던 농지 혹은 공장용지의 경우에는 예전과 유사하게 토지분 재산세가 부과되지만 종합부동산세의 대상에서는 제외되도록 하고 있다.

부동산 보유과세의 개편 전과 개편 후를 비교한 세율구조를 부동산 유형별로 정리한 것이 <표 4>에 나타나 있다. 표에 의하면 개편 전의 세율에 비하여 개편 후의 세율이 대폭적으로 낮아졌음을 알 수 있다. 그 이유는 부동산 보유과세가 개편되면서 그 동안 시가의 30%~40% 정도에 머물러 있던 과표가 50% 이상으로 상향조정되었기 때문에 세부담의 완화차원에서 세율이 하향조정된 것이다. 또한, 일부 자치단체에서는 재산세의 탄력세율제도를 활용하여 조례개정을 통한 세부담을 조정하고 있다.

<표 4> 개편전·후의 부동산별 세율구조

| 구분                  | 개편전  | 개편후                                 |                                 |
|---------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|
|                     |  | 재산세                                 | 종합부동산세                          |
| 주 택                 | · 토지(종토세): 0.2~5%,9단계<br>· 건물(재산세): 0.3~7%,6단계 | ○ 세율: 0.15~0.5%, 3단계<br>(통합평가·통합과세) | ○ 6억원 초과분 세율:<br>1.0~3.0%, 3단계  |
| 나대지                 | ○ 종토세: 0.2~5%, 9단계                             | ○ 세율: 0.2~0.5%, 3단계                 | ○ 6억원 초과분 세율:<br>1.0~4.0%, 3단계  |
| 빌딩·상가·사무실<br>등 부속토지 | ○ 종토세: 0.3~2%                                  | ○ 세율: 0.2~0.4%, 3단계                 | ○ 40억원 초과분 세율:<br>0.6~1.6%, 3단계 |
| 사업용건물               | ○ 재산세: 0.3%                                    | ○ 세율: 0.25%                         | (과세 안함)                         |

### 3. 우리나라의 부동산과세평가 현황

#### 가. 우리나라의 부동산 과세평가

과세평가란 관련법률이 정하는 바에 따라 적정한 과세가격<sup>1)</sup>(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 정의<sup>2)</sup>하고 있다. 상당수의 국가에서 과세표준은 시장가격(Market Value)<sup>3)</sup>을 기준으로 하고 있으며 우

1) 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.

2) IVS(International valuation standard) 기준2, 3.7

3) 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

리나라도 실지거래가액<sup>4)</sup> 혹은 적정가격<sup>5)</sup>이라는 형태로 정의하고 있다. 과세평가 방법은 일반 감정평가와 같이 시장접근법(Market Approach), 비용접근법(Cost Approach), 수익접근법(Income Approach)의 3방식이 주로 활용되고 있으며 물건에 따라 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, 주택은 2005년부터 공동주택과 단독주택에 대한 가격공시제도를 채택하고 통합평가·통합과세를 해오고 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 60~90%에 이르고 있다. 과세평가제도의 발달과정을 살펴볼 때, 평가제도를 통합하고 평가과정에 전문가를 보완적으로 참여시킨 것이 평가결과의 신뢰성과 정확성을 제고할 수 있었다고 보여진다.

〈표 5〉 우리 나라의 부동산 과세평가 제도

※ 평가대상은 2006.1.1 기준

| 구 분 |         | 공시·고시권자 | 적용       | 평가대상         |            |
|-----|---------|---------|----------|--------------|------------|
| 토지  | 표준지공시지가 | 건설교통부장관 | 국세 및 지방세 | 500,000필지    |            |
|     | 개별공시지가  | 시·군·구청장 |          | 27,000,000필지 |            |
| 주택  | 공동주택    |         |          | 건설교통부장관      | 8,260,000호 |
|     | 단독주택    | 표준      |          | 건설교통부장관      | 200,000호   |
|     |         | 개별      | 시·군·구청장  | 4,130,000호   |            |
| 건물  | 건물기준시가  | 국 세 청 장 | 국세       | 모든 과세대상건물    |            |
|     | 건물시가표준액 | 시·군·구청장 | 지방세      | 모든 과세대상건물    |            |

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.

4) 소득세법 제96조,

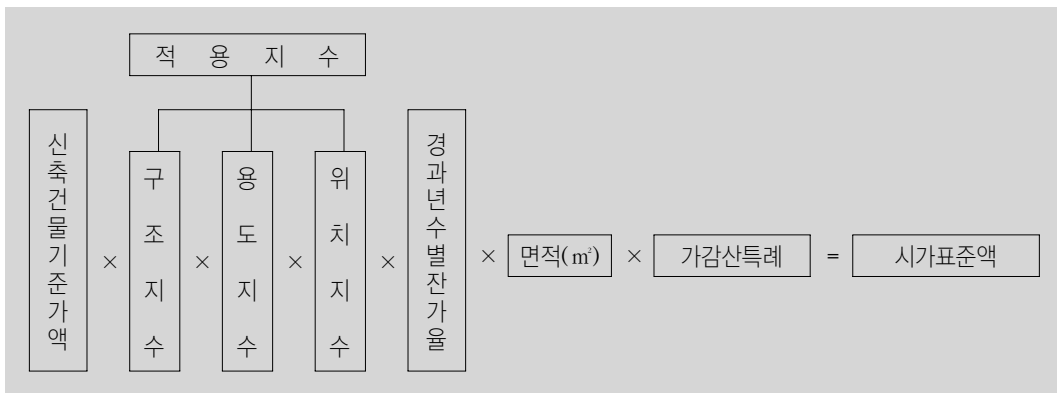
5) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조 제2항에 적정가격이란 당해 土地 등에 대하여 통상적인 市場에서 정상적인 去來가 이루어지는 경우 成立될 가능성이 가장 높다고 인정되는 價格을 말한다고 정의하고 있다.

## 나. 건물 과세평가체계 분석

### 1) 건물과표 산정체계의 개요

행정자치부의 건물시가표준액은 건물에 대한 1㎡당 기준가격(신축건물기준가액) 470,000원(2005년)에 구조지수·용도지수·위치지수·경과년수별 잔가율을 곱하여 1㎡당 금액을 산출한다. 국세청의 건물기준시가도 이와 유사하다.

[그림 1] 건물시가표준액 산출체계도(건물 기준시가도 유사)



두 산정체계를 비교하면 전체적인 가격변수는 유사하나 건물기준시가는 지분을 반영하고 있고 용도지수의 경우 국세청 기준시가 산정체계가, 위치지수와 가감산율에서는 행정자치부 시가표준액이 세분화된 분류체계를 가지고 있다. 시가표준액 산정체계는 1968년도에 도입되어 기준가액의 변화가 작으면서 건물가격변동을 반영하려 하다보니 위치지수의 반영폭은 크게 되었으나 모형의 정밀도에 영향을 미치는 용도지수의 세분화는 상대적으로 미흡한 편이다.

<표 5> 건물 과세평가 산정체계의 비교

| 구 분      | 행정자치부 건물시가 표준액                           | 국세청 건물기준시가                                 |
|----------|--|--|
| 신축건물기준가액 | 470,000원/㎡                               | 470,000원/㎡                                 |
| 구조지수     | 9단계(20~120)                              | 8단계(30~140)                                |
| 용도지수     | 8단계 33항목(30~135)                         | 9단계 44항목(40~140)                           |
| 위치지수     | 28단계(80~134)<br>(기준: 개별공시지가 600~800천원/㎡) | 11단계(80~130)<br>(기준: 개별공시지가 800~1,200천원/㎡) |

|                     |  |                            |
|---------------------|--|----------------------------|
| 경과연수별 잔가율           | 5분류(10~50년)<br>잔존가액 10~20%                 | 4분류(20~50년)<br>잔존가액 10~20% |
| 개별건물의 특성에<br>따른 조정률 | · 가산율 : 7분류(105~140)<br>· 감산율 : 4분류(60~98) | 7분류(0~140)                 |
| 제도 도입시기             | 1968년도                                     | 1998년도                     |
| 적용세목                | 지방세(취득·등록·재산세)                             | 국세(양도·상속·증여세)              |

## 2) 건물과표 산정체계의 검증

검증에 사용되는 표본을 추출하기 위한 조사모집단은 건물만의 시장가격이 부동산 거래 관행 등으로 인해 파악하기 어려운 관계로 시장가격을 비교적 잘 반영하고 있다고 판단되는 한국감정원의 감정평가자료로 하였으며 표본은 조사모집단 중에서 평가전문가가 표본설계에 의해 구조·용도·지역별로 층화하여 2,762개를 임의추출하였다. 선정된 표본에 대하여 검증 대상 산정방법을 적용하여 산출한 가액을 감정평가액<sup>6)</sup>으로 나눈 비율(이하 ‘현실화율’이라 한다)을 구하고, 이 현실화율의 분포를 일정한 검증기준에 의하여 분석하였다.

현실화율( $A$ , *assessment ratio*)

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

$A_i$  :  $i$ 번째 표본의 건물과표액

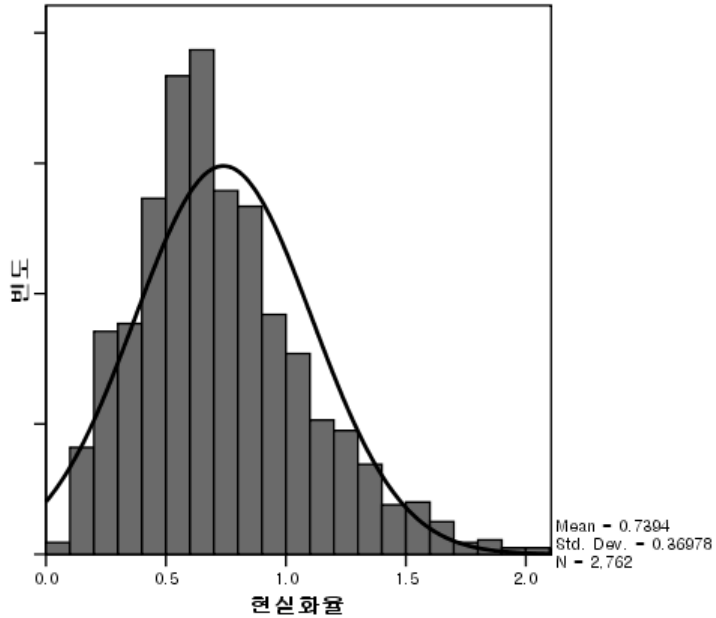
$M_i$  :  $i$ 번째 표본의 시장가격(본 고에서는 감정평가액을 시장가격으로 간주)

2006년도 건물시가표준액의 평균현실화율은 74%, 표준편차는 0.37로 나타났다. 감가수정전과 대비 평균현실화율은 낮아지고 있으나 표준편차는 변동이 거의 없어 모형의 정밀도를 높일 필요가 있다. 내용년수의 대폭 축소로 감가수정시 현실화율이 높아지던 종전의 문제는 해결되었으나 변동계수가 0.5로 정밀도는 아직 보완해야 할 것으로 보인다. 특히, 현실화율이 1보다 크게 나타나는 경우가 20%에 이르고 있는 점은 보완이 시급해 보인다.

6) 다만 집합건물은 일반적으로 토지·건물 일체로 하여 평가가격을 결정하고 있으므로 현실화율은 감가수정후 만을 대상으로 분석하였으며, 감가수정후 현실화율은 토지가액(대지면적×개별공시지가)과 건물가액(공급면적×건물과표 1㎡당 금액)의 비율을 기준으로 토지·건물 일체의 감정평가액을 배분한 액을 건물의 감정평가액으로 하였다.



[그림 2] 건물시가표준액 감가상각후 현실화율



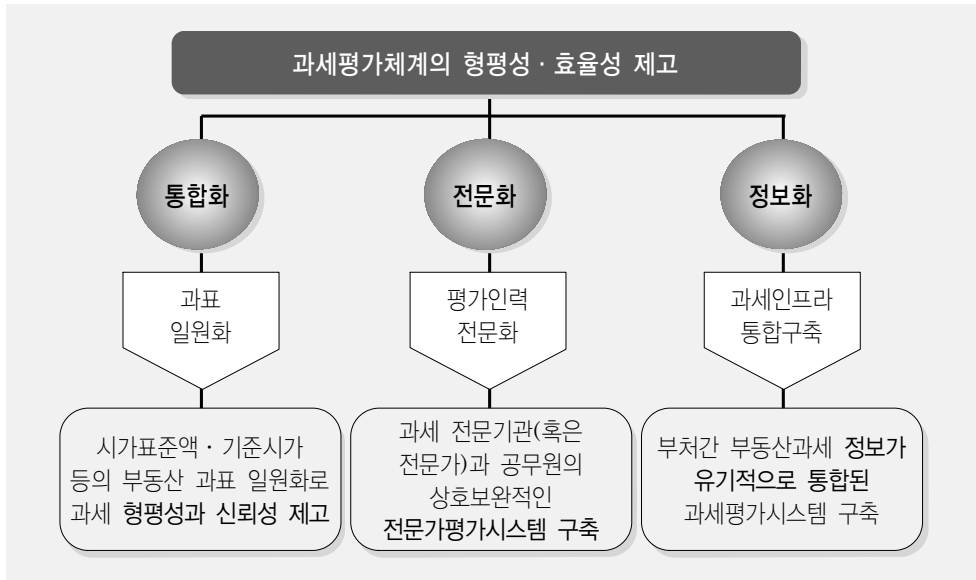
<표 6> 건물시가표준액 산정체계 검증결과

| 구 분    | 감가수정전 | 감가수정후 |
|--------|-------|-------|
| 평균현실화율 | 0.85  | 0.74  |
| 표준편차   | 0.38  | 0.37  |

#### 4. 지방세과표 발전방안

형평성과 효율성을 제고하기 위한 과표산정체계 패러다임은 통합화·전문화·정보화로 집약할 수 있다. 국세와 지방세간의 부동산 과표를 일원화하여 과세 형평성과 신뢰성을 제고하고 평가인력을 전문화하여 과세 전문기관(혹은 전문가)과 준전문가인 공무원간의 상호보완적인 전문가평가시스템을 구축하여야 한다. 그리고 부처간 부동산과세 정보를 유기적으로 통합된 과세평가시스템을 구축하여야 한다.

[그림 3] 부동산 과세평가의 발전방향



### 가. 실거래가자료의 활용을 통한 정밀성 증대

2006년부터 부동산실거래가 신고의무제도가 시행되면서 이미 시행되던 주택거래신고제도와 아울러 부동산거래가격의 공개가 더욱 촉진되게 되었다. 물론 부동산거래는 계절적이거나 지역적인 편기를 보일 수는 있고 수집된 자료가 진정한 거래가와 다소 차이가 있을 수도 있으나 점차 실효성을 가지게 될 것이다. 따라서 이를 검증자료 등으로 효율적으로 활용하여 과표산정을 적정화 할 수 있도록 해야 할 것이다.

〈표 7〉주택거래신고 및 부동산실거래신고 제도 비교

| 구 분  | 주택거래신고제<br>(2004. 3. 30시행)                                  | 부동산실거래신고제<br>(2006. 1. 1.시행)   |
|------|---|--------------------------------|
| 시행지역 | ○ 아파트 및 연립주택 거래신고지역   | 전국                             |
| 신고대상 | ○ 아파트(60㎡초과), 연립주택(150㎡ 초과), 재건축·재개발 정비구역안에 있는 모든 아파트, 연립주택 | ○ 주택, 토지                       |
| 신고방법 | 시군구청 방문   | ○ 시군구청 방문<br>○ 중개업자: 전자신고(온라인) |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| 신고의무자 및 신고기간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 거래당사자(대리인)</li> <li>○ 계약체결일로 부터 15일 이내</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 거래당사자(대리인), 중개업자</li> <li>○ 계약체결일로 부터 30일 이내</li> </ul> |
| 신고의무 위반      | 거래당사자 과태료 부과   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 거래당사자 과태료 부과</li> <li>○ 중개업자:과태료,자격정지/등록취소</li> </ul>   |
| 근거법률         | 주 택 법<br>주택거래업무처리지침  | 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률  |

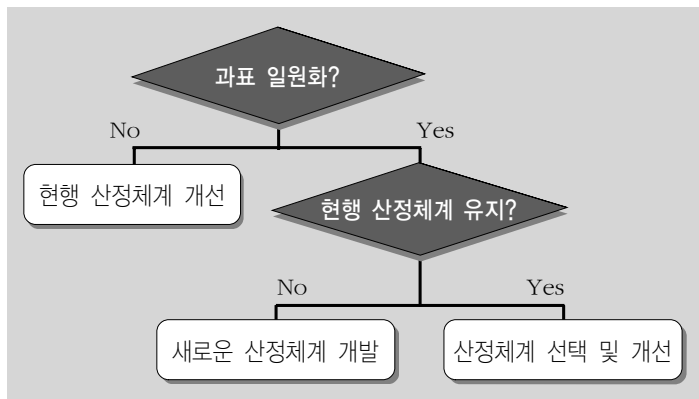
## 나. 과세인프라에의 투자증대

토지분야는 과거 지가급등 시기에 문제점이 노정되면서 1980년대 초반부터 10여년의 논란 끝에 1989년에 공시지가 체계가 도입되었다. 공시지가 체계도 문제가 없는 것은 아니지만 점차 문제를 보완해오면서 안정되고 있으며 과세형평성 제고에 크게 기여해 왔다고 본다. 또한, 주택부문도 2005년부터 공시제도를 도입하면서 DB구축 등의 정비와 투자가 이루어졌다. 하지만 건물의 보유과세 분야는 1968년에 도입된 이래 그간의 경제성장과 납세자의 권익의식 향상에 불구하고 거의 큰 변화없이 오늘에 이르렀다. 이 문제해결의 정점에는 과세인프라에 얼마를 투자할 것인가의 결정이 있다. 이제는 건물과세DB 구축 등 건물과세 인프라구축에 투자할 시점이다.

## 다. 건물과표의 일원화 추진

과거에는 국세에 비해 지방세 건물과표가 낮아서 차별성이 있었으나 신축건물기준가액을 국세청과 동일하게 조정하면서 유사한 수준의 서로 다른 건물과표가 존재하게 되었다. 행정의 신뢰성과 효율성에 반하는 이원적인 건물과표 체계는 일원화되어야 할 것이다.

[그림 4] 건물과표 일원화의 검토



이 과정에서 기존의 정보가 사장되지 않도록 하되 각종 공적장부의 전산화와 관련하여 연계성이 유지되도록 설계해야 한다. 특히 용도지수는 현재보다 더욱 다양하게 적용해야 할 것이다.

## 라. 건물(부동산)가격 공시제도 도입

향후에는 일반건물의 경우에도 공시지가제도와 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 높일 수 없기 때문이다. 이 과정에서 부동산 거래자료를 직접활용하기는 어렵겠지만 부동산거래전산망과 연계하여 산정가격의 검증체계도 갖추어야 할 것이다. 또한 전문가의 평가시 원가요소 뿐 만 아니라 수익자료 및 시장에서 축적된 토지건물 거래자료를 활용하여 시장가격이 충분히 반영되도록 해야 할 것이다. 더욱 바람직한 것은 토지공시지가 체계와의 연계성을 고려하여 토지와 건물을 통합한 부동산가격 공시제도를 도입할 수도 있을 것이다.

〈표 8〉 건물구분에 따른 과세평가 방법

| 구분     | 주 평가방법             | 현황                      |
|--------|--------------------|-------------------------|
| 일반건물   | 비용접근법              | 건물기준시가, 건물시가표준액         |
| 집합부동산  | 시장접근법(소득접근법,비용접근법) | 공동주택 공시가격, 상가·오피스텔 기준시가 |
| 상업용 건물 | 소득접근법(시장접근법,비용접근법) |                         |

외국의 건물과세평가모형을 종합해 보면 일본의 경우 비용방식을 적용하고 있으나 복잡성과 높은 조사비용으로 선호할 만한 방법이 아닌 것으로 보이고 대만의 경우 평가체계는 단순하고 명료하나 우리나라의 현재 산정체계보다 우수하다고 보기 어렵다. 덴마크의 사례를 보면 관련기관간의 과세평가시스템의 통합화에 따른 효율성 제고 필요성을 제기하고 있으며 거래사례수집에 따른 평가시스템은 준비기간이 필요하다는 점을 시사해 주고 있다. 미국과 캐나다도 덴마크의 사례와 유사하고 정확성과 형평성을 높일 수 있는 모범적인 형태를 가지고 있으나 우리나라는 이제 거래사례를 수집할 수 있는 체계가 갖추어졌고 수익

사례는 여건이 아직 마련되어 있지 않기 때문에 준비기간이 더 필요할 것으로 보인다. 덴마크, 캐나다, 미국과는 달리 경제발전 속도가 빨라 다양한 유형의 건물이 단기간에 지어졌고 부동산가격의 변동성이 매우 큰 우리나라에서는 사례가 매우 많아 정확한 평가가 가능해 질 수 있다. 다만, 거래사례나 수익사례를 시장에서 직접 구하지 않고 토지와 같이 전문가의 평가결과를 기초로 자동평가모형을 구축한다면 비용이 늘어나는 대신 비교적 공정하고 정확한 평가가 가능할 것이다. 🏠

● 참고문헌 ●

1. 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005.
2. 건설교통부, 「오피스·매장용빌딩 임대료조사 및 투자수익률 추계」, 2005.
3. 김양수, 부동산가격공시법상 적정가격개념의 재고, 한국감정원 부동산리서치 10호, 2005.
4. 김양수 외, 「부동산과세평가체계 개선방안」, 재정경제부, 2004.
5. 노영훈, 부동산관련 조세의 개선방향, 부동산정책의 당면과제, 한국감정평가연구원 개원2주년 심포지움, 2003.
6. 안정근, 「부동산평가이론」, 법문사, 2000.
7. 이영희, 라휘문, 「재산세 과표산정 체계의 개선방안」, 한국지방행정연구원, 2000.
8. 이종규, 변창흠, 「지방세 건물과표 개선연구」, 서울시정개발연구원, 2000.
9. 한국감정원, IVS2005, 2005.
10. 하태권, 김양수 외, 감정평가세부시행지침 마련을 위한 연구, 건설교통부, 2003.
11. Abson, Gary, Michaek Blaschuk, 2002, Environmental Scans, Valuation Advisor, Vol. 1, No.1.
12. Almy, Richard R., 2000, Property tax policies and administrative practices in canada and the united states: executive Summary, Assessment Journal, Vol.7
13. Appraisal Institute, 2002, The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition.
14. IAAO, 2002, Standard on Mass Appraisal of Real Property.
15. MacLellan, Peter, 2003, "Mass Appraisal Applications to Non-Residential Properties", IPTI 6th International Conference.