

2003년도 개정 건물시가표준액 조정기준 해설

전 동 훈

행정자치부 세정담당관실 행정사무관

I. 의 의

향후 미국, 일본 등 내수부진과 수출둔화로 인하여 경기회복이 지연되고 있어 내년도 우리경제는 금년 경제성장률 6.1%에 미달되는 5~6% 성장 예상, 물가상승율은 4.5%P상승을 전망하고 있으며 지난 해 정부의 「9·4 주택시장 안정대책」 이후 투기지역에 대한 양도소득세 강화, 주택담보대출 억제 등 후속조치 추진에 힘입어 투기수요가 억제되고 비수기에 접어들면서 집 값이

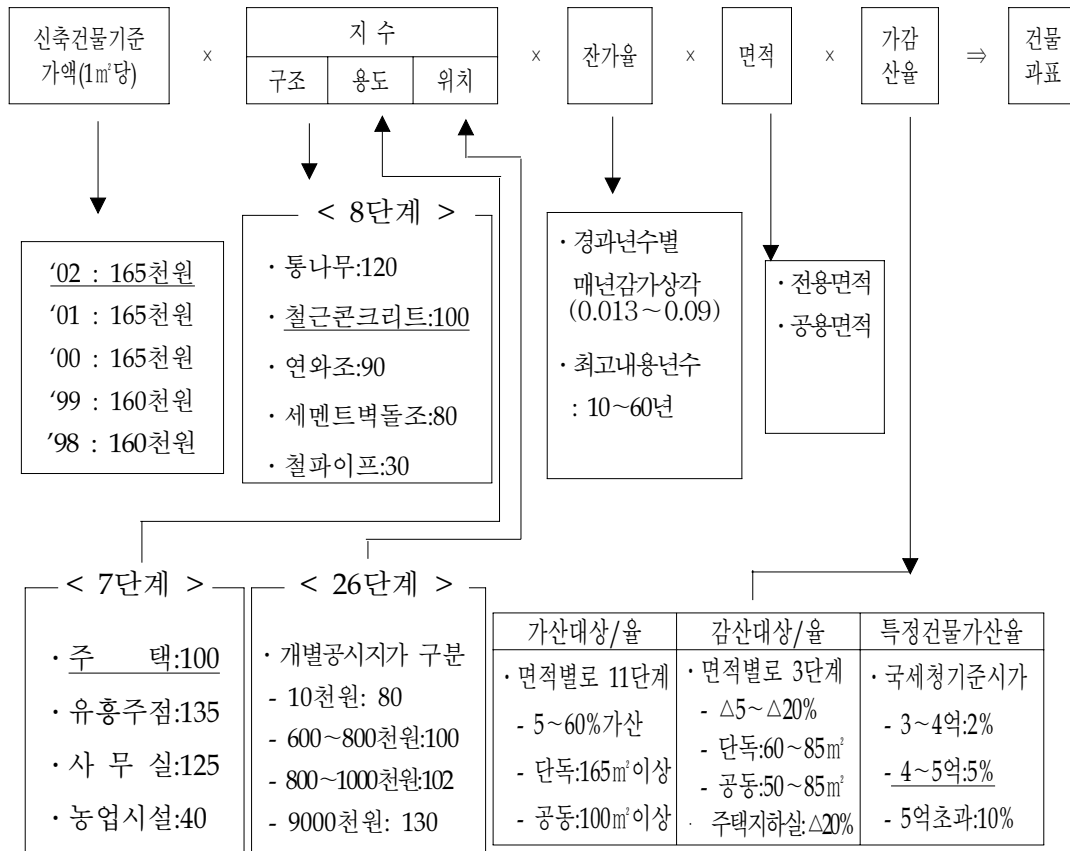
하락 안정국면을 지속되고 있는 실정이다. 그러나 강남 저밀도 단지와 강북 뉴타운 개발지역의 가격상승 기대심리와 주상복합건축물 청약과열 등 불안요인도 상존하고 있는 실정이다

II. 현행 건물과표 제도개요

지방자치단체의 장이 신축가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 대통령령이 정하는 과세대상별 특성을 감안하여 결정한 매년 1

최근 집값 동향(前年末・前月・前週대비 증감율, %)

구 분		'01연간	'02.1~10	8	9	10	9.24	10.22	10.29	11. 5	11.12
매매	전국	9.9	16.1	1.7	2.4	0.5	0.5	-0.2	-0.1	-0.1	0.0
	서울	12.9	22.7	2.6	3.3	0.4	0.7	-0.2	-0.2	-0.1	-0.2
전세	전국	16.4	11.8	1.0	1.2	-0.1	0.5	-0.5	-0.2	-0.2	0.0
	서울	18.7	14.4	1.6	1.0	-1.0	0.6	-0.8	-0.4	-0.2	-0.3



월 1일 현재의 가격을 건물과세표준으로 정하도록 하고 있으며 지방세법시행령 제80조 제5항의 규정에서 매년 1월 1일 기준으로 시장·군수가 도지사 승인을 얻어 결정하되 행정자치부장관은 지역간·물건간 세부담의 형평 유지와 급격한 인상의 방지를 위하여 “건물시가표준액조정기준”을 시·도지사에게 권고하도록 하고 있다.

이 경우 건물시가표준액의 산출체계는 지방세법시행령 제80조 제1항의 근거에 따라 아파트의 ㎡당 신축가격을 참고하여 “기준가액”을 결정하되 건물의 구조별, 용도별, 위치별지수 및 잔존가치율을 적용하여 산정

하며 규모 및 특수부대설비와 건물여건 등을 감안한 가감산율을 적용처리하여야 하는 것이다.

Ⅲ. '03년도 주요건물과표 조정내용

1. '03년 신축건물가액의 조정

그간의 신축건물 기준가액 결정은 부동산 경기를 반영하여 소폭 인상 또는 동결하여 다음과 같이 조정하였다.

(단위 : 천원, m²)

년 도 별	'94	'95	'96	'97	'98	'99	2000	2001	2002
기준가액 (증가율, %)	140 (5.2)	145 (3.6)	145 -	150 (3.3)	160 (6.7)	160 -	165 (3.1)	165 -	165 -
신축가액 (기준가액의 비율, %)	295 (47.5)	317 (45.7)	352 (41.2)	412 (36.4)	485 (32.9)	516 (31.0)	547 (30.2)	544 (30.3)	-

'03년도의 건물과표기준가액을 결정함에 있어서는 아파트의 신축가액, 내년도 경제여건(경제성장율, 물가상승율 등), 납세자의 세부담수준 등 기타여건을 종합적으로 고려하여 조정하여야 하는 바, 그간 아파트의 m²당 신축가액의 비용이 '01년도 544천원/m²

→ '02년도 589/천원m²로 45천원↑(8.3%↑)이 증가하였다. 또한, 「9·4 주택시장 안정대책」의 영향으로 부동산가격이 보합·하락세가 지속될 것으로 전망되나 전년 대비 금년도 주택가격이 상승되었으며 최근 3년간 신축건물기준가액이 동결됨에 따라

안 별	제 1 안	제 2 안
m ² 당 가액	170천원(3.0%인상)	175천원(6%인상)
시장·군수의 자율조정범위	상향 5% 범위내 (170,000원~178,500원)	상향 5% 범위내 (175,000원~183,750원)
이 유	· 보유과세 강화와 납세자의 세부담을 반영한 최소한의 인상 · 실제 신축가격보다 너무 낮아 점진적 인상	· 최근 부동산 경기급등에 따른 부동산 시세 반영 · 최근 3년간 건물 기준가액 동결에 따라 낮아진 건물과표 현실화 추진
시도 의견	· 8개시도(서울, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 경북, 경남)	· 8개시도(부산, 울산, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 제주)

< 신축건물 규모별 재산세부담 변동예시 (단위 : 천원) >

평형별	2002년	2003년	
		제1안	제2안
31평	45	48.3~51.9(7.2~15.2%↑)	50.3~54.1(9.3~20.2%↑)
40평	95.2	100~110.2(5.0~15.8%↑)	106~117.5(11.3~23.4%↑)
50평	252.9	272~312.8(9.6~26.2%↑)	296~338(19.3~36.3%↑)
60평	557.5	609~695(9.0~24.6%↑)	658.5~748.6(19.4~34.3%↑)

투기과열지구	토지거래허가구역	투기지역(가칭)
주택건설촉진법 제32조의5	국토이용관리법 제21조의2	소득세법(안) 제96조
주택분양시장의 과열을 방지하기 위해 청약률(최근 2월간 5:1이상)을 기준으로 건설교통부장관(시·도지사)이 지정하는 지역	토지의 투기방지를 위해 지가가 급격히 상승하는 지역중 건설교통부장관(시·도지사)이 지정하는 지역	양도소득세를 중과하기 위하여 부동산가격이 급등하는 지역을 대상으로 시행령으로 별도 지정하는 지역
분양권 전매제한(중도금 2회이상 납부, 계약후 1년), 무주택자에게 신규아파트의 우선 분양권 부여 등	당해지역의 토지거래는 관할 시장·군수 등의 허가를 받아야 법적효력이 발생	양도세를 기준시가 대신 실거래가액으로 과세하고 필요시 기본세율에 비해 높은 세율(15%p 범위내)로 과세
서울, 경기남양주, 고양, 화성, 인천 삼산1지구 등	수도권의 개발제한구역, 판교 등 개발예정지역	미지정

이를 건물과표에 반영할 필요가 있으며 서울 강남 등 일부지역의 주택가격이 급상승하였으나 수도권외 지역에서는 주택경기가 부진한 실정이므로 일률적인 신축건물기준가액의 급격한 인상은 어려운 점이 있다.

※ '02년도 신축건물가액 수준

평 균	건설교통부	한국감정원
589천원/㎡	555	580
주택은행	비 고	
634		

※ 1가구당 전용면적 85㎡이하, 15층 이하 아파트기준으로 건축관련 부서에 의견조 회결과임

따라서 다음과 같이 2개안을 고려하였으나 제1안이 전 시도의 의견을 모두 수렴하는 방안으로 제1안을 시도에 권고하여 전 시도에서 03년도 신축건물기준가액을 170천 원/㎡로 결정하였다.

2. 투기과열지구등 특정공동주택 과표 가산율 적용 조정

1) 적용지역의 범위

부동산가격이 급등하는 지역에 양도소득세를 중과할 수 있도록 「투기지역」의 지정근거를 마련하여 부동산 거래과세인 양도소득세를 중과세하도록 하고 있으며 투기과열지구는 부동산 투기과열을 방지하기 위해 주택청약율등을 고려하여 지정하는 지구로서 이들 지역에 가산율 적용 기준으로 할 경우 부동산보유과세가 강화될 수가 있으나 매년 과세되는 재산세가 과세기준일 현재(6. 1) 동 지구 또는 지역 지정이 되지 아니한다면 실제 주택가격이 상승되었음에도 차등가산율을 적용할 수 없는 문제가 발생되고 지정된 해에는 재산세 부담이 크게 증가되나 그 다음해에 그 지정이 해제될 경우 세부담이 줄어들게되고 지역간의 과세형평성 문

제가 야기될 수가 있다.

2) 부동산투기과열 등 특정지역내 의 공동주택 차등 가산율

대 상 건 물	가산율
① 국세청기준시가 3억원초과 4억원 이하 공동주택	4/100
② 국세청기준시가 4억원초과 5억원 이하 공동주택	8/100
③ 국세청기준시가 5억원초과 10억원 이하 공동주택	15/100
④ 국세청기준시가 10억원초과 20억원 이하 공동주택	22/100
⑤ 국세청기준시가 20억원초과	30/100

- ① 해당주택에 대해서는 전체 시가표준액 (전용+공용)에 해당가산율을 적용하며, 위 가산율을 적용하는 경우에는 『다. 특정건물에 대한 가산율』은 별도로 적용하지 아니한다.

※ 전체 시가표준액 = 전용과 공용을 합한 총시가표준액

- ② 정부의 『9.4 주택시장 안정대책』(‘02.9.4)에 따라 보유과세 강화를 위한 과표 현실화와 공동주택에 대한 투기적 수요의 억제를 위해 재산세 부담을 강화할 필요가 있는 지역에 대하여 적용한다.

(예) 주택건설촉진법에 의한 투기과열지구 등

- ③ 적용대상 지역은 시장·군수·구청장이 시·도지사의 승인을 얻어 정한다.
④ 시장·군수·구청장은 위 가산율이 조

세부담의 급등이나 인근 지역과의 형평성 상실 등으로 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·도지사의 승인을 받아 가산율을 달리 정하여 운영할 수 있다.

이 경우 첫째, 부동산투기과열 등 특정지역내의 공동주택 차등 가산율의 적용대상지역 범위가 주요 쟁점사항으로서 반드시 주택건설촉진법에 의한 투기과열지구로 지정이 된 지역에 한정하여 지정하여야 하는 것은 아니며 소득세법에 의한 투기지역으로 지정이 되는 경우라도 보유과세 강화를 위한 과표 현실화와 공동주택에 대한 투기적 수요의 억제를 위해 재산세 부담을 강화할 필요가 있는 지역에 해당되면 이를 적용하는 것이다.

따라서 부동산투기과열 등 특정지역내의 공동주택 차등 가산율의 적용 요건은 투기과열지구, 투기지역 등과 투기적 수요의 억제에 필요하다고 판단하여 종합적으로 감안하여 지정되는 지역을 의미한다.

둘째, 적용대상건물은 국세청기준시가 3억원초과 공동주택에 대하여 적용하는 것이므로 대상건물이 단독주택이거나 오피스텔 등과 같이 상가용 건물의 경우에는 적용대상이 아니며, 아파트 등 공동주택이라고 하더라도 국세청장이 고시한 기준시가가 3억원을 초과하는 경우에 적용되는 것이지 그 기준시가가 3억원이하인 경우라면 비록 부동산투기과열 등 특정지역이라고 하더라도 공동주택 차등가산율이 적용되지 아니하는 것이다.

일반지역		부동산투기과열 등 특정지역	
대상건물	적용 가산율	대상건물	적용 가산율
국세청기준시가		국세청기준시가	
-3~4억원이하공동주택	2/100	-3~4억원이하공동주택	4/100
-4~5억원이하공동주택	5/100	-4~5억원이하공동주택	8/100
-5억원초과 공동주택	10/100	-4~5억원이하공동주택	15/100
		-5억원초과 공동주택	22/100

따라서 부동산투기과열 등 특정지역의 지정여하에 따라 공동주택의 차등가산율이 지정여부가 결정되는 것이므로 국세청기준시가 3억원을 초과하는 경우라도 특정지역으로 지정되는 경우에 이와 같은 공동주택 차등가산율이 적용되는 것이다.

셋째, 특정지역의 지정절차에 대하여 보면 지방세법시행령 제80조제3항의 규정에 의거 건물에 대한 시가표준액은 시장·군수가 도지사의 승인을 얻어 결정하되, 이미 결정한 시가표준액이 시가의 변동 또는 기타 사유로 그 적용이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사는 해당 시가표준액을 변경결정할 수 있으므로 지정절차는 시도지사가 승인에 갈음하여 시달하거나 시장·군수·구청장의 승인신청을 받아 승인을 할 수도 있는 것이다.

그러나 시가의 변동 또는 기타 사유로 그 적용이 불합리하다고 인정되는 경우에는 달리 변경할 수가 있으므로 수시로 시도지사가 결정할 수가 있는 것이다. 이 경우 적용범위를 지정하여 고시하여야 효력이 발생한다.

넷째, 특정지역 차등 가산율의 결정에 있어서 시장·군수·구청장은 특정지역 차등가산율이 조세부담의 급등이나 인근 지역과

의 형평성 상실 등으로 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·도지사의 승인을 받아 가산율을 달리 정하여 운영할 수 있으므로 지역특성이나 해당 공동주택의 가격형성 여건에 맞게 달리 결정고시 할 수가 있는 것이다.

다섯째, 이와 같은 특정지역 차등 가산율은 특정지역의 지정여하에 따라 그 가산율의 적용여부가 결정되는 만큼 지역적으로 1개의 지방자치단체중 일부 지역만(예 : 일부 동지역이나 일부 면지역만) 지정된 경우 다른 지역내 공동주택과의 재산세 부담에 현저한 차이가 발생되고 매년 재산세를 부과하는 경우에 매년 재산세 부담이 특정지역여하에 따라 차이가 발생하는 것이기 때문에 과세형평성에 유의하여 적용하여야 한다.

3. 특정 소형공동주택 과표 감산을 적용 조정

현행 소형공동주택의 과표에 대하여 과표 감산율을 적용하고 있는 바 그 내용은 다음과 같다.

그러나 최근 소형 공동주택이라고 하더라도 재개발 등으로 주택가격이 급등한 경우에는 비록 소형공동주택이라도 중대형건물

감산율 적용대상 건물기준	감산율	감산제외대상
(1) 1구의 전용면적이 60~85㎡(17~25평)	△5%	· 기숙사
(2) " 50~60㎡(15~18평)	△10%	· 다가구주택
(3) " 50㎡이하(15평이하)	△20%	· 국세청기준시가 3억원 초과되는 공동주택

의 주택가격과 유사하기 때문에 국세청기준시가 3억원 초과되는 공동주택의 경우에는 감산율 적용을 배제하도록 하였다.

소 재 지	국세청 기준시가	'02 건물과표
서울강남 대치동 우성APT 24평	322백만원	15,180천원
'02 재산세	'03 재산세	
100천원	122천원 (22천원↑)	

따라서 공동주택에 대하여 과표 감산율이 적용되는 경우에는 공동주택의 전용면적이 85㎡이하의 경우에 적용되는 것이므로 그 면적의 차이에 따라 감산율의 적용율에 차이가 있는 것이다.

그런데, 소형 공동주택이라고 하더라도 기숙사, 다가구주택, 국세청기준시가 3억원 초과되는 공동주택에 대하여는 과표감산율을

적용하지 아니하는 것이기 때문에 과세기준일 현재 국세청기준시가의 3억원 초과여부를 보아 감산율의 배제여부를 결정하여야 하는 것이다.

4. 특수건물에 대한 가산율 인하

현행 단층 특수건물에 대하여는 8m 이상이 되는 공장 등 특수건물에 대하여는 20%의 과표가산율을 적용하고 있으며 높이가 4m 추가될 때 마다 가산율 추가로 20%의 과표가산율을 다음과 같이 적용하고 있다.

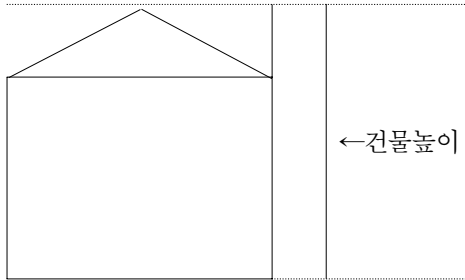
제조업, 물류산업에 대한 세제지원 등을 위하여 과표가산율을 20/100 → 10/100로 인하 조정한 것이다.

이 경우 단층 특수건물에 대한 과표가산율의 적용대상 건물은 1개층의 높이가 8m 이상이 되는 공장 등 특수건물이어야 하는 바 여기서 단층특수건물의 경우 높이가 주요한 요소이므로 대상건물의 높이는 지붕의

가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율 적용제외부분
(4) 특수건물 ○ 건물의 1개층 높이가 8m이상이 되는 공장 등 특수 건물. 단, 높이가 4m 추가될 때 마다 가산율 추가 적용(예 : 7.9m는 0, 8m는 20/100, 12m는 40/100 가산)	20/100	· 동일건물내 복층구조가 병존할 경우 당해 복층 부분

높이로 결정하게 된다.

[사례] 건물의 높이 판단



1. 건물의 높이는 지붕의 높이(가장 높은 용마루)로 봄(내무부세정 13407-1137, '96. 10. 4)
2. 단층 특수건물에 적용되는 가산율은 실제적 형태는 단층으로 되어 있지만 똑 같은 재질로 지어진 다른 일반건물의 2층 보다 높으면서도 연면적 차이로 인하여 그 건물시가표준액에 비하여 50%이하로 산출되는 불합리한 사항을 시정하기 위하여 일반적인 층 높이에 해당하는 높이(4m)가 증가할 때마다 단지 20%의 가산율만 적용토록 한 것임, 이는 층별 바닥은 없지만 4m이상의 벽체 등에 해당하는 만큼의 건물가액을 어느 정도 시가표준액에 반영하여야 한다고 판단한 것임(내무부 세정 13407-450, '97. 5. 12)
- 건축법 제119조 제1항 제5호, 건축물의 높이 : 지표면으로 부터 당해 건축물의 상단까지의 높이
- 제8호 층고 : 방의 바닥면적으로 부터 위 층 바닥아래 면적까지의 높이

[사례] 건물자동화설비에 대한 가산율 적용 범위 판단

빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어 되지 아니하는 시설은 빌딩 자동화시설에서 제외하는 것이므로 호텔내의 공조·전기·조명 등을 사람이 수동으로 제어하고 있고 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어하는 시설이 3가지 미만인 경우라면 빌딩자동화시설이 설치된 경우로 볼수 없음(행자부 세정 13407-956, 2002. 10. 9)

[행자심] 건물높이의 판단과 가산율 적용방법

높이가 8m 이상인 공장용건축물 중 1개 동의 건물 내부에 층으로 구분된 복층부분과 단층부분이 함께 있는 건물은 복층부분을 제외한 단층부분은 그 바닥면적에 단층 특수건물에 해당하는 가산율을 적용하고, 층으로 구분된 복층부분이 5층 이상일 경우 고층건물에 해당하는 가산율을 적용함과 동시에 지붕의 높이가 부분별로 서로 다른 건물에 있어서는 부분별로 각각의 바닥면적에 그 지붕의 높이에 따른 가산율을 적용하여 산출한 과세표준액에 따라 산출한 세액으로 결정하여야 함(행자심 제97 - 81. 97. 2. 26)

[사례] 단층 특수건물에 대한 건물높이 판단

단층건물의 경우에는 환풍기를 제외한 건물의 가장 높은 부분의 높이에 따라 가산율의 높이를 산정함(행자부 세정 13430 - 1020. 99. 8. 16)

[사례] 단층 특수건물에 대한 건물높이 판단

단층 특수건물에 적용되는 가산율은 실제적 형태는 단층으로 되어 있지만 똑 같은 재질로 지어진 다른 일반건물의 2층 보다 높으면서도 연면적 차이로 인하여 그 건물시가표준액에 비하여 50%이하로 산출되는 불합리한 사항을 시정하기 위하여 일반적 인층 높이에 해당하는 높이(4m)가 증가할 때마다 단지 20%의 가산율만 적용토록 한 것임, 이는 층별 바닥은 없지만 4m이상의 벽체 등에 해당하는 만큼의 건물가액을 어느 정도 시가표준액에 반영하여야 한다고 판단한 것임(내무부세정 13407-450, '97. 5. 12)

- 건물 지붕위에 환풍을 하기 위하여 환풍 통로를 설치한 경우 지상에서 환풍통로 높이까지 적용할 것인지 아니면 환풍통로 높이를 제외한 지상에서 지붕의 높이까지 산정하여 건물의 높이를 산정하는 지 여부?

[사례] 단층 특수건물 높이에 대한 판단

1동의 건물에 단층부분과 고층부분이 함께 있을 경우 해당부분별로 각각 가산율을 적용하여야 하며, 1동의 건물전체가 하나의 지붕이 아닌 여러개의 지붕으로 그 높이(가장 높은 용마루 등)가 부분별로 다른 때에는 그 지붕의 높이에 따라 가산율을 적용해야 함(내무부 세정 13470 - 1137. 97. 10. 4)

[사례] 건물높이와 과표가산율 적용

1동의 건물에 단층부분과 고층부분이 함께 있을 경우 해당부분별로 각각 구분하여

가산율을 적용하며 건물전체가 하나의 지붕이 아닌 여러개의 지붕으로 건축되어 있고 그 높이(가장 높은 용마루등)가 부분별로 서로 다른 때에는 각각의 부분별로 그 지붕의 높이에 따라 가산율을 적용해야 함(내무부 세정13407- 1137, 1996. 10. 4)

IV. 기타 주요 쟁점사항

1. 건물과표 용도지수의 적용

'03년도 건물시가표준액조정기준상의 건물과표의 용도지수 적용요령은 다음과 같다.

- 1) 1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만, 공용부분은 전용면적비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.
- 2) 전업농어가란 농업·농촌기본법 제3조 제5호 규정에 의한 농촌지역에서 농업을 주업으로 하는 자가 상시 거주하는 단독주택 및 지방자치법 제3조 규정에 의한 면지역에서 농어촌발전특별조치법 제2조 규정에 의한 전업어업인이 상주 거주하는 단독주택을 말한다.
- 3) 견본주택(모델하우스)에 대하여는 용도 번호 3의 사무실로 보아 용도 지수를 적용한다
- 4) 위 용도지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수가 따로 정하여 적용할 수 있다.

그리고 용도지수중 차량관련시설에 대하여는 지수 80을 적용하도록 규정되어 있는

바 그 내용은 다음과 같다.

5	생 산 시 설	○ 공장, 창고(냉동창고 및 하역장을 포함하되 주거용이나 사무실용 창고는 제외), 목공소	80
	운 수 시 설	○ 공항·항만시설, 여객·화물터미널, 철도역사	
	차량관련시설	○ 세차장, 폐차장, 주차전용시설(주택의 차고는 제외하되 복합건물 차고는 포함)	
	기 타	○ 지하대피소(주택의 지하실은 제외), 무선기지국, 동·식물원, 수족관, 廟宇(재실,정각포함), 양수장, 양어장(축양장), 경주용마사	

그런데 차량관련시설에 대하여 적용하는 용도지수가 80을 적용함에 있어서 "주차전용시설(주택의 차고는 제외하되 복합건물 차고는 포함)"의 범위에 대하여 쟁점이 있는 바, 만일 백화점 등 건물의 지하나 지상에 주차장을 설치한 경우에 그 부분에 대한 용도지수를 어떻게 적용하여야 하는 것인가?

이에 대하여 1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분하되 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 보기 때문에 주된 사용부분에 따라야 한다고 보아 주차장의 용도지수를 당해 건물의 주된 사용 용도가 백화점이면 백화점에 해당하는 용도지수 135를 적용하여야 하는 견해와 주차장은 당해 건물의 일부분이므로 1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분하여야 한다는 견해가 있는 바, 이 경우 백화점처럼 1개의 건물의 용도가 2이상으로 사

용하는 경우라면 각각 용도지수를 적용하여야 한다.

따라서 백화점의 경우 백화점부분은 135의 용도지수를 적용하고 주차장은 그 용도가 주차전용에 공하는 시설로서 복합건물 차고를 포함하는 것이기 때문에 주차장 부분의 용도지수는 135를 적용하여야 할 것이 아니라 80을 적용하여야 하는 것이다.

[사례] 용도지수의 적용

2002년도 건물시가표준액조정기준 2. 적용지수 나. 용도지수에는 주차전용시설(주택의 차고는 제외하되 복합건물의 차고는 포함)은 지수 80을 적용토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 주택이 아닌 일반건축물의 주차장은 지수 80을 적용하는 것이 타당함(행자부 세정 13407-1210, 2002. 12. 23)

[사례] 건물시가표준액 적용

우리부의 2002년도 건물시가표준액조정기준 2. 적용지수 나. 용도지수 <적용요령>에는 1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분토록 규정하고 있으므로 회원제골프장내 클럽하우스용 건축물의 경우에도 실제 사용되는 각각의 용도대로 구분하여 용도지수를 적용하여야 함(행자부 세정 13407-645, 2002. 7. 9)

[사례] 용도지수의 적용

「2001년도 건물시가표준액조정기준」 2. 적용지수 나. 용도지수의 적용요령에 의거 귀문 오피스의 건축물의 적용지수는 125를 적

용하며 또한 업무시설 빌딩의 실제 용도가 다른 경우에는 사실상의 용도에 따라 용도지수를 적용하는 것임(행자부 세정13407-317, 2001. 9. 12)

[사례] 건물용도지수의 시가표준액 적용 판단

1. 개인 명의의 건물이라고 하더라도 이를 무상으로 교회용으로 사용하는 경우라면 지방세법 제184조제1호의 의거 재산세가 비과세되는 것이며,
2. 1동의 단독주택에 출입문을 별도로 설치하는 등 2가구 이상이 독립된 생활을 할 수 있도록 건축된 경우 지방세법 시행규칙 제78조의 8에 의거 그 각각을 별도의 주택으로 보아 재산세를 과세하는 것이며,
3. 건물의 1개층 전체를 여러개의 방으로 만들어 각각을 민박용으로 사용하는 경우 사실상 여인숙에 준하는 건물로 보아 재산세를 과세함이 타당한 것으로 판단됨(행자부 세정 13407-150, 2001. 7. 28)

[사례] 건물과표의 가산율 적용

2000년 건물시가표준액조정지침 [4.가감산특례] 규정 중 (19)-(20)의 가산율을 적용할 상가부분이라 함은 본 지침의 용도지수상 용도번호 2·3·4에 해당하는 건물을 말하는 바 건물에 생산시설과 사무실이 동일한 건물에 있는 경우라면 건물의 층별 사용용도·형태 등을 감안하여 과세권자가 판단함(행자부 세정13407- 590, 2001. 6. 4)

[사례] 건물과표의 용도지수 적용과 가산율의 적용범위

우리부의 2001 건물시가표준액조정기준 2. 적용지수 나. 용도지수 적용요령에는 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분하여 용도지수를 적용하되 공용부분은 전용면적비율로 안분하고 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 보도록 규정하고 있으므로 회원제골프장내 건축물이 사무실, 휴게시설, 매점 등으로 사용되는 경우 용도지수는 현재 사용되는 각각의 용도를 기준으로 하여 적용하여야 하고 1동의 연면적이 992제곱미터 이상의 대형건물에 대한 가산율을 적용함에 있어서는 전체건물 1동을 기준으로 가산율을 적용하여야 하되, 옥내체육시설로 사용되는 부분만 가산율 적용대상에서 제외하면 되는 것임(행자부 세정 13407-198, 2002. 3. 4)

[사례] 건물용도지수의 적용요령

2001년도 건물시가표준액조정기준 나.용도지수<적용요령> 1)에 의하면 1구 또는 1동의 건축물이 2이상 용도에 사용되는 경우 각각의 용도대로 구분하는 것이나, 공용부분은 전용면적비율로 안분하되, 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 보는 것임. 따라서 용도지수를 적용할 경우 1동의 건물의 용도가 물품의 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 경우에는 「공장용 건축물」이나, 그러하지 아니하는 경우에는 각 건축물의 각각의 용도대

로 구분 적용하여야 하는 것임. (행자부 세정13407-364, 2001. 4. 3)

2. 리모델링과 개축 건물에 대한 시가표준액의 적용

1) 리모델링의 범위

건축법시행령제6조제1항제5호의 규정에 의거 『리모델링이라 함은 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 하는 행위를 말한다』라고 규정하고 있어서 당해 건물이 사용승인을 얻은 후 20년 이상 경과되어 새로이 건축하기 위하여 기존건물을 멸실하지 아니하고 증축·개축 또는 대수선하는 경우를 의미하는 것이다.

[사례] 리모델링의 정의

리모델링이라 함은 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 하는 행위를 말한다(건설교통부 건축58070-2287, 2002. 10. 21)

[참고조문]

건축법 제2조 제1항

제9호. "建築"이라 함은 建築物을 新築·増築·改築·再築 또는 移轉하는 것을 말한다. 제10호. "大修繕"이라 함은 다음 各目の 1에 해당하는 것으로서 大統領令이 정하는 것을 말한다.

가. 建築物의 主要構造部에 대한 修繕 또는 변경

나. 建築物의 외부형태의 변경

건축법시행령제3조의2 (대수선의 범위)

법 제2조제1항제10호 본문에서 "대통령령이 정하는 것"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽의 벽면적을 30제곱미터이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
7. 미관지구안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것

2) 리모델링의 건축의 범위에 포함 여부

공동주택을 건축하여 분양하는 공동주택을 최초로 취득하는 자에 대하여 취득세와 등록세를 감면하도록 규정하고 있으므로 리모델링의 경우 건축개념범위에 포함여부가 감면여부를 판단하는 쟁점에 해당하는 것임.

이와 같이 리모델링의 경우 기존건축물을 증축·개축 또는 대수선하는 것이기 때문에 신축에는 포함되지 아니하나 증축이나 개축의 경우에는 건축에 포함되기 때문에 건축물을 리모델링하는 경우라도 『증축·개축』에 해당하는 경우에는 건축의 범위에 포함되기 때문에 감면대상으로 판단할 수 있다고 사료되나, 건축물을 리모델링하는 경

우라도 『대수선, 용도변경』에 해당하는 경우에는 건축의 범위에 포함되지 아니하기 때문에 감면대상으로 판단할 수가 없는 것이라고 하겠다.

[사례] 리모델링의 범위와 감면적용

부산광역시세감면조례 제12조 제2항의 규정에 의거 분양할 목적으로 건축한 공동주택을 최초로 분양 받아 1가구1주택이 되는 경우로서 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터이하인 공동주택에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하나 기존 업무용건물을 승계취득하고 증축이나 개축이 아닌 대수선을 통하여 주택으로 용도변경한 경우라면 분양할 목적으로 건축한 공동주택이 아니므로 취득세 등이 감면되지 아니함 (행자부 세정 13407-1001, 2002. 10. 25)

3) 리모델링과 건물과표적용

리모델링의 경우 건물을 증축, 개축 또는 대수선을 포함하는 개념으로 사용하고 있으므로 리모델링의 시공사례가 증축인 경우와 개축이나 대수선인 경우를 구분하여 건물의 시가표준액을 적용하게 되는 것이다.

(가) 증축의 경우

건물을 증축하는 경우에는 그 건물을 기초공사를 한 건물과 기초공사를 하지 않은 건물로 구분하고 해당 건물의 구조별 신축 건물 시가표준액에 (별표1)의 비율을 곱하여 산출한 금액을 m²당 시가표준액으로 한다.

따라서 기초공사를 한 건물의 경우에는

증축이라고 하더라도 신축과 같은 건물과표를 적용하여야 하는 것이지만 기초공사를 하지 아니한 건물의 경우에는 신축하는 건물의 과표에 80/100 ~ 85/100의 산출비율을 곱하여 당해 증축하는 건물의 시가표준액을 적용하게 되는 것이다.

이 경우 기초공사를 하는 경우라 함은 건축법에 의한 기초공사를 하는 것을 의미하는 것이기 때문에 기존의 건물위에 증축하는 경우 등과 같은 경우에는 이미 기초공사가 이루어진 경우이므로 이때의 리모델링은 증축에 해당하는 과표를 적용하여야 하는 것이다.

(별표1) 增築建物에 대한 時價標準額表

구분 구조 번호	m ² 당 시가표준액산출 비율 (%)		비 고
	기초공사를 한 건물	기초공사를 하지 않은 건물	
1	100	80	○ 신축건물시 가표준액에 해 당지수를 곱하 여 산출한다.
2	100	80	
3	100	85	
4	100	85	○ m ² 당 기준 액에서 1,000 원 미만은 버 린다.
5	100	85	
6	100	85	
7	100	85	
8	100	85	

(나) 개축이나 대수선인 경우

건물의 리모델링이 개축과 대수선에 해당하는 경우에는 건물의 시가표준액을 적용할 때 개축이나 대수선으로 구분하고 해당건물 (구조, 용도등 변경시는 변경된 건물)의 구

조별 신축건물 시가표준액에 (별표2)의 비율을 곱하여 산출한 금액을 m²당 시가표준액으로 한다. 이 경우 개축과 대수선의 구분은 다음에 의한다.

첫째, “개축”이라 함은 기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀중 3 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지안에 종전 규모의 범위안에서 다시 축조하는 것을 말하며

둘째, “대수선”이라 함은 다음 경우 중 한 가지를 해체하여 수선 또는 변경하는 경우로서 증축 또는 개축에 해당되지 않은 것이다.

- ① 내력벽 면적의 30m²이상 ②기둥 3개이상 ③ 보 3개이상 ④ 지붕틀 3개이상 ⑤ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 ⑥ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단

셋째, 개축건물의 시가표준액을 적용할 때

(별표2) 改築建物에 대한 時價標準額表

구 조 번호	m ² 당 시가표준액산출 비율 (%)		비 고
	개 축	대 수 선	
1	25	20	○ 건물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○ m ² 당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.
2	25	20	
3	30	25	
4	55	35	
5	55	35	
6	50	30	
7		30	
8	30	25	

상은 지방세법 제104조 제10호의 규정에 정한 개수의 경우에 한한다.

넷째, 재축된 건물은 증축의 시가표준액표를 준용하고 증축·개축·재축된 건물의 해당부분은 신축으로 본다. 이 경우 신축으로 본다는 것은 경과년수를 『0』으로 하는 것이다.

예를 들면 '92년도에 신축한 5층건물중 2층 및 3층을 개축하였다면 2층과 3층부분에 대하여는 경과년수를 10년으로 하는 것이 아니라 『0』으로 적용하는 것이다.

[사례] 기초공사없이 증축한 건물의 기준과표와 가감산율의 적용방법

기초공사없이 증축한 건물은 해당건물의 종별 건물과세시가표준액에 80%(1종의 경우)를 과세시가표준액으로 하므로, 먼저 80%의 비율을 적용하여 산출한 과세시가표준액에 가산율을 적용하는 것이 타당함. 즉, 당해 건물의 종별건물과세시가표준액 × 0.8 × 1.3 × 증축면적(가산율이 30%인 경우)으로 산출함(내무부 세정01254-6758, '87.6.3)

[사례] 복개하천위에 증개축한 건물과표 산정방법

기왕의 건축물 위에 터잡아 증축된 건물은 기왕의 건축물이 자기소유인지 여부에 관계없이 기초공사를 하지 않은 건물에 해당되며, 복개한 하천을 터잡아 증축한 경우에는 기초공사를 한 건물에 해당함(내무부 세정 01254-13062, '87. 10. 28)

[사례] 건물개축(대수선)시의 건물과표 산정방법

개축 건물에 대한 과세시가표준액은 개축 부분을 신축건물로 보고 개축(대수선) 당시의 당해 건물의 m^2 당 신축건물과세시가표준액에 "개축건물 구조별 과세시가표준액(별표2)의 소정 비율"을 곱하여 산출한 금액을 개축건물의 m^2 당 과세시가표준액으로 하여 개축에 해당하는 부분의 건물면적을 곱하여 산출되는 것이며, 다만 개축등으로 구조, 용도 등이 변경된 경우에는 변경된 구조, 용도, 지수 등을 적용하여 건물의 과세시가표준액을 산정하고 개축된 이후의 건물과세시가표준액 산출방법은 기존건물 부분의 과세시가표준액과 개축부분의 과세시가표준액을 합산하여야 하는바, 기존 건물부분은 당초 기존건물의 신축년도를 기준으로 경과년수를 계산하여 과세년도의 조건표상 m^2 당 건물과세시가표준액에 기존 건물면적을 곱하여 산출하고 개축부분은 개축당시를 신축년도로 하여 경과년수를 계산해서 과세년도의 조건표상 m^2 당 건물의 과세시가표준액에 개축부분의 건물면적을 곱한 과세시가표준액으로 합산함(내무부 도세 22670-37, '92.3.27)

3. 무선통신기지국용 철탑의 범위와 과표의 적용

1) 지방세 과세대상으로서의 무선통신기지국용 철탑의 범위

무선통신기지국용 철탑은 무선이동통신 및 무선통신사업을 영위하는 사업자 이외의

자가 설치한 경우에도 과세대상으로 보아야 하는지 여부와 무선통신기지국용철탑의 범위에 「철탑형」만 포함하고 「강관주형, 전주형, 폴형」은 제외하여야 하는지 여부가 과세대상을 판단하는 데 주요한 요소가 된다. 현재 전주형, 폴형은 이미 과세대상에서 제외하고 있으나, 옥상 간이철탑형과 강관주형에 대하여 과세대상으로 보는 지 여부이다.

이에 대하여 관련 규정을 살펴보면 지방세법시행령 제75조의2 제7호 기타시설에서 "잔교, 기계식 또는 철탑조립식주차장, 방송중계탑(방송법 제54조제1항제5호의 규정에 의하여 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육방송중계탑을 제외한다), 무선통신기지국용철탑"을 과세대상 범위로 정하고 있다.

또한, 2003 기타물건 시가표준액 조정기준에서 무선통신기지국용 철탑이라 함은 무선이동통신 및 무선통신에 이용되는 전파를 무선으로 송신 또는 수신하기 위하여 설치한 철탑을 말하고 철탑은 철근, 철탑이나 전조를 소재로 세운 탑이나 철탑등을 말하며 전주형은 철근콘크리트를 소재로 만든 시설물이며 폴형은 철탑파이프를 주기둥으로 사용하여 세운 시설물을 말한다.

보통 건물옥상에 주기둥을 보강하기 위하여 보조재료 주기둥인 철탑 파이프간을 서로 연결하여 4단까지 삼각이나 사각등의 모양으로 세운 시설물도 이에 해당되며 철탑형은 기초공사없이 지지선으로 철탑등을 지탱하는 철탑을 말한다.

<무선통신기지국용철탑 과표 적용>

구 분 : 철탑형, 강관주형(전주형,

폴형, 철주형 제외)

· 내용년수 : 20년(정액법), 잔존율 :10%(감가율 0.045)

· 시가표준액

- 철 탑 형 : 높이 10m미만 3,228천원 ~ 45m이상 17,811천원

- 강관주형 : 높이 10m미만 3,875천원 ~ 40m이상 16,838천원

· 적용요령

- 철탑높이는 철탑구조물의 최하단부터 최상단까지의 높이를 말한다

- 공용화용철탑의 기준과표는 철탑형의 1.5배로 한다

첫째, 무선통신기지국의 범위에 대하여 살펴보면 다음과 같다. 즉, 전파법에서는 개념의 정의가 없고, 일반적으로 전파법상 기지국과 동일 개념으로서 육상에 개설하는 무선국을 말하며, 전파법 제19조의 규정에 의하여 무선국의 개설허가를 받은 자가 일정한 건물에 기계장비(디지털모듈·RF송수신모듈·안테나부 등) 설치공사를 거쳐 전파법 제24조의 규정에 의한 준공검사를 필한 후 무선통신서비스를 제공하는 시설물 전체로 보아야 한다.

- 기지국 : 육상이동국과의 통신 또는 이동중계국의 중계에 의한 통신을 하기 위하여 육상에 개설하고 이동하지 아니하는 무선국(전파법시행령 제10조제6호)
- 무선설비 : 전파를 보내거나 받는 전기적 시설(전파법 제2조제5호)
- 무선통신 : 전파를 이용하여 모든 종류의 기호·신호·문언·영상·음향등의 정보를 보내거나 받는 것(전파법시행령 제2조제1

항제1호)

※ 2002. 1. 1부터 무선통신기지국시설물을 「무선통신기지국용철탑」으로 과세대상 범위 축소 변경

둘째, 무선통신기지국용 철탑의 범위도 무선이동통신 및 무선통신사업을 영위하는 사업자가 전파를 무선으로 송수신하기 위하여 설치한 철탑 등 구조물을 말하며 철탑의 범위는 송전철탑, 방송중계탑 등과 같이 사회통념상 철탑형 구조물 된 것으로 보아야 할 것으로 사료되며 이 경우 「철탑」이라 함은 철탑·철탑·철탑 등으로 쌓아 만든 구조물로서 통상 「ㄴ형」 강재를 소재로 사용된 것이 많고 수평단면이 정사각형이 대부분인 구조물로서 조립식 사각자립식 앵글철탑을 말한다.

2) 과세범위 검토

① 무선이동통신 및 무선통신사업을 영위하는 사업자 이외의 자가 설치한 경우 과세대상 범위 검토

「무선통신기지국」이라 함은 전파법 제19조의 규정에 의하여 무선국의 개설허가를 받은 자가 일정한 건물에 기계장비(디지털모듈·RF송수신모듈·안테나부 등) 설치공사를 거쳐 전파법 제24조의 규정에 의한 준공검사를 필한 후 무선통신서비스를 제공하는 시설물 전체를 말하는 바, 「2002기타물건시가표준액조정기준」에서 과세대상을 무선통신이동사업자가 설치·사용하는 것으로 규정하더라도 예시적 규정에 지나지 아니함(대판89누 5638 참조)으로 무선통신용에 제

공되고 있다면 소유여부에 관계없이 과세대상으로 보아야 한다.

따라서 무선국 개설허가 및 준공검사를 받은 무선통신기지국의 철탑은 그 설치자가 누구인지를 묻지 아니하고 모두 과세대상으로 하여야 과세의 형평성을 도모할 수가 있으므로 언론사 등 무선이동통신 또는 무선호출 사업자가 아닌 자가 자가시설용에 제공하는 무선기지국철탑에 대하여도 그 소유자에게 과세함이 타당할 것이다.

② 무선통신기지국용철탑의 범위 검토

무선통신기지국용철탑에는 「철탑형, 강관주형, 전주형, 폴형」으로 구분되고 있으며, 현재 「전주형과 폴형」에 대하여 철탑형으로 볼 수 없어 과세대상에서 제외하고 있으나, 「강관주형」의 경우 「철탑」으로 볼 수 있으나 여부가 쟁점사항 이므로 「철탑」은 송전철탑, 방송중계탑 등과 같은 사각앵글철탑 형태로서 강관주는 「원통형」 강관을 여러개 쌓아서 전주형태로 세운 구조물이기 때문에 철탑으로 볼 수가 없고 오히려 전주형의 변형으로 볼 수 있다. 그러나 전주형은 강관으로 되거나 기존 콘크리트 전주에 설치되는 것으로서 전주형에 대하여 과세하고 있지 아니하나 이와 형태를 달리하는 「강관주형」에 대하여 과세대상으로 할 수 밖에 없는 것이다.

옥상간이철탑의 경우라도 지방세법시행령 제75조의2 규정에서 「비록 건물이라도 그

건물위에 설치된 시설물의 일종」에 해당되기 때문에 과세대상에서 제외할 수 없으며 옥상에 설치된 방송중계탑 등과의 과세 형평성을 고려할 때 옥상간이철탑이라도 무선통신용에 사용되고 있는 경우라면 과세대상에 포함되는 것이다.

[사례] 무선통신기지국용 철탑의 과세대상범위

무선이동통신 및 무선호출사업자 이외의 자가 설치한 철탑이라고 하더라도 무선통신용에 제공되고 있는 경우에는 과세대상에 포함되는 것이며 과세대상에는 옥상에 설치된 철탑도 포함되는 것임(행자부 세정 13430-619, 2002. 7. 2)

3) 과표산출방법과 적용

$$\text{시가표준액} = \{ \text{철탑과표(기준높이)} + 1\text{m 증가시 과표} \} \times \text{잔가율}$$

$$\ast \text{잔가율} = 1 - (\text{경과년수} \times 0.045)$$

(예시) 1999년도 시설한 무선통신기지국용 철탑(16m)의 2003년 과표는?

$$\cdot \text{감가율} : 0.045 \times 4 = 0.18$$

$$\cdot \text{잔가율} : 1 - (0.045 \times 4\text{년}) = 0.82$$

$$\cdot \text{기준과표} : 3,963,000\text{원}$$

$$\cdot 2003\text{년도 과세표준액} : (3,963,000\text{원} + 551,000) \times 0.82 = 3,701,480\text{원}$$