

토지자원 정비의 새로운 패러다임

PDA를 활용한 재산세 토지현황조사 시스템 구축

- 광주광역시 광산구 세무과 -

I. 개요

1. 도입배경

우리구는 광주광역시 전체 면적의 약 45%(222,88km²)를 차지하고 있을 정도로 광활한 지역으로 공업지역, 상업지역, 주거지역, 녹지지역 등 도시계획 구역이 복잡 다양하고 개발제한구역도 많이 지정되어 있는 도농복합도시로서 늘어나는 행정수요를 충족시키기 위해서는 많은 행정비용과 인원이 필요하다.

세무행정에서 도농복합도시와 신흥개발지역이라는 지리적 특성을 반영하기 위해서는 기존의 비효율적인 과세체계를 개선하지 않으면 안 될 상황으로 변해가고 있다.

2. 추진경위

지방세법상 토지의 지목변경이란 공부와 관계없이 사실상으로 지목의 변경 여부에 의하여 취득세, 등록세, 재산세 등의 과세여부가 결정되어지며, 특히, 토지분 재산세의 과세대상은 지적공부의 등재여부는 물론 모든 토지가 해당되고, 매년 과세기준일 현재 토지의 이용 상황이나 도시계획상 용도지역 또는 개발제한구역 여부에 따라 종합합산, 별도합산, 분리과세로 구분하고 세율을 달리 적용하고 있으므로 현장 활동을 통한 현황조사는 정확한 과세를 위해서는 필수적이라 할 것이다.

따라서 기존의 원시적인 토지이용현황 조사방식에서 탈피하여 PDA(personal digital assistant;개인휴대정보단말기)를 활용하여 신속하고 정확한 토지분 재산세 과세자료 정비 방안을 제시하고자 한다.

II. 토지현황조사의 필요성 및 문제점

1. 법적근거

지방세법시행령 제143조에 의하면 「재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과한다」고 규정되어 있다.

또한, 지방세법 제190조에 의하면 「재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다」고 규정되어 있고, 지방세법 제182조에 의하면 「토지에 대한 재산세의 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다」고 규정하고 이에 따른 세율도 달리 적용하고 있다.

그리고 2005년 1월 5일 보유세제 개편에 따라 신설된 국세인 종합부동산세법 제11조 및 제12조에 의하면 「종합부동산세는 지방세법상 재산세 과세대상 재산중 주택(주거용 건축물)과 토지(종합합산과세대상토지와 별도합산과세대상토지를 말함)를 과세대상」으로 하고 있으며, 양도소득세도 토지분재산세의 과세구분을 기초자료로 활용하고 있다.

그러므로 매년 정확한 토지이용현황 조사로 재산세의 과세대상구분이 결정되어야 하지만 우리구는 그 어느 지역보다 광활하고 빠르게 도시화가 진행되면서 기존의 비효율적인 조사방법으로는 모든 필지에 대한 전수조사가 불가능하고, 특히, 토지구획정리가 되어있지 않은 지역은 지번과약이 까다로워 이를 개선하지 않으면 안 될 상황으로 변해가고 있다.

2. 토지현황조사의 문제점

종전에는 토지이용현황을 조사하기 위해서는 재산세 과세대장을 출력하고 지적도면을 들고 다니면서 조사를 해야 했다. 필지를 찾는데 있어서도 해당 필지 근처 건물의 우편물을 조사하거나, 주변 건물의 지번을 확인하고 지형지물을 이용하여 기준을 잡고 도면을 보면서 추적하여 찾아가는 방법이었다. 그리고 지번을 찾으면 실제 토지모양과 지적도면의 형상 및 면적 등을 비교하여 다시한번 확인한 다음 지적도면상의 도시계획상의 용도지역, 개발제한구역 여부 및 실제 토지이용현황을 종합적으로 검토하여 재산세 과세대상구분을 결정하였다.

이로 인해 한 필지를 조사하는데 약 30분가량이 소요되었을 뿐만 아니라, 정확성도 떨어져

착오부과로 인한 민원이 야기되기도 하였다. 이런 비능률적인 조사방식으로 인해 하루 기껏해야 10여 필지를 조사하는데 그쳤다.

물론 공부상 지목과 실제 지목이 다르게 이용되는 경우 농지전용허가 사항이나, 건축허가 사항, 무허가 건축물대장 등의 자료를 공유하는 방법이 있으나, 이들 역시 각종 신고 및 허가후 실제 재산세 과세기준일 현재의 지방세법에서 규정한 토지이용상황과 다른 경우가 많아 이 자료들을 과세자료로 활용하는데는 문제가 있다.

〈필지 찾아가는 장면〉



Ⅲ. 개선방안

1. PDA를 활용

위의 문제점들과 관련 해결방안을 검토해 보았다.

먼저, 자동차세 체납차량에 대하여 번호판을 영치할 때 사용하는 PDA(personal digital assistant; 개인휴대정보단말기)를 생각해 보았다. 종전에는 자동차세 체납차량에 대하여 자동차 번호판영치를 위해서 체납자동차 명단을 종이에 출력하여 들고 다니면서, 주차되어 있는 자동차와 체납자동차 명단을 일일이 대조하여 번호판을 영치하였다. 이후 PDA를 도입하여 체납차량 명단을 PDA에 입력하여 간편하게 조회함으로써 업무 효율성이 급격히 증대되었고, 지금은 전국 어디서나 체납차량 번호판 영치때 이 방법이 이용되고 있다.

재산세 토지이용현황 조사 때 이 방법을 활용한다면 재산세 과세대장을 PDA에 입력하므로서 재산세 과세대장을 들고 다닐 필요가 없어진다. 그러나, 도면을 들고 현지를 찾아 헤메는 문제점은 여전히 남게 된다.

2. KLIS의 활용

가. KLIS의 해설

한국토지정보시스템(KLIS ; Korea Land Information System)은 건설교통부의 토지관련 업무와 행정자치부의 지적관련 업무가 분리돼 처리됨에 따라 발생됐던 자료의 이중관리 및 정확성 문제 등을 해결하기 위한 통합정보시스템으로 정부는 지난 2003년 6월부터 2004년 8월까지 32억원을 투입해 시스템 개발을 완료했다.

한국토지정보시스템(KLIS)은 건물, 도로 등 지형도와 지적도를 중첩하여 국가표준 도면을 전자도면으로 제작하고, 그 위에 개발제한구역 등 토지구제 정보를 전산화하고 토지이용계획확인원 등 부동산 민원발급을 전국 온라인으로 제공하도록 개발한 시스템이다. GIS 프로그램 엔진을 바탕으로 지형도, 지적도, 토지구제정보, 공시지가 등 관련 정보가 지형도면상에서 집적되고 검색 등이 용이하도록 설계되었다.

또한 토지의 변동사항이 실시간으로 업데이트되어 전국 시군구에서 조회를 할 수 있도록 하여 업무 효율성을 높인 것으로 평가받고 있다.

나. KLIS를 활용한 재산세과세대상 정비

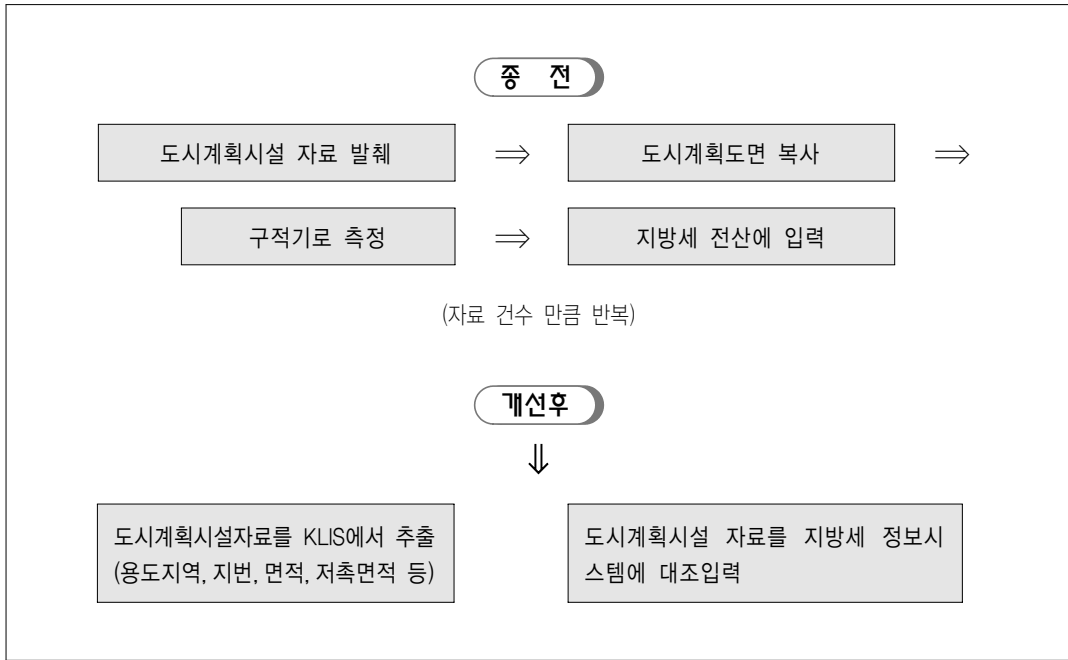
한국토지정보시스템(KLIS)이 개발됨에 따라 이미 지난해 토지분재산세 과세자료정비에 활용하여 업무 효율을 개선시킨 바 있다.

토지분재산세는 개발제한구역 여부 및 도시계획상 용도지역에 따라 과세대상구분이 결정되는 경우가 있고, 도시관리계획에 관한 지형도면이 고시된 도로, 근린공원 등 사권제한토지에 대하여는 고시된 면적에 대하여 재산세를 감면해 주어야한다.

이를 위해 기존에는 필지별로 도시계획도면을 열람하여 용도지역을 반영하고, 사권제한토지는 구적기를 활용하여 도면상의 해당 면적을 측정하여 반영하는 등 많은 시간이 소요되었다.

그러나, 한국토지정보시스템(KLIS)에 의해 이같은 자료가 전산화됨으로써 용도지역 및 사권제한토지 저축면적을 전산열람하여 바로 처리할 수 있게 되어 업무 효율을 극대화 할 수 있었다.

여기에 한발 더 나아가 한국토지정보시스템(KLIS)의 전자도면을 활용한다면 토지이용현황 조사때 도면을 들고 다니지 않아도 된다. 즉, PDA에 KLIS의 전자도면을 입력함으로써 이 문제도 해결할 수 있게 되었다.



3. GPS의 활용

종전의 토지이용현황 조사의 문제점은 토지 한 필지를 조사하는데 시간이 너무 많이 걸리고 정확도가 떨어진다는 것이었다. 이것은 과세대장을 출력하여 들고 다니며 도면과 열람대조하고 지번을 찾는데 어려움이 있기 때문이었다.

이러한 문제점은 PDA에 재산세 과세대장과 K LIS의 도면을 입력하므로서 어느 정도 해결할 수 있다. 하지만 지번을 정확히 파악하는 문제는 여전히 남아 있다.

2005년 정부는 부동산투기방지책의 일환으로 부동산 세제개편을 추진하였다.

그 중 하나가 주택분 재산세를 기존의 원가방식에서 시가방식으로 전환하여 과세토록 하였으며, 그 일환으로 각 자치단체에 주택평가부서가 신설되어 공동주택을 제외한 모든 주택에 대하여 자치단체장이 가격을 결정하고 과세하도록 하였다. 따라서 우리구에서도 매년 주택가격조사를 위해 현지출장조사를 하는데 이 때 지번을 쉽게 찾을 수 있도록 GPS(global positioning system; 위성위치확인시스템)를 활용한다.

재산세 과세대장과 K LIS(Korea Land Information System; 한국토지정보시스템)의 도면이 입력된 PDA(personal digital assistant; 개인휴대정보단말기)에 GPS(global positioning

system; 위성위치확인시스템)기능만 추가한다면 세가지의 모든 문제가 해결될 수 있다. 즉 도면과 과세대장을 들고 다니지 않아도 PDA 한대만 들고 다니면 빠르고 쉽게 지번을 찾아내어 과세대장과 비교하여 토지현황을 조사할 수 있게 된다.

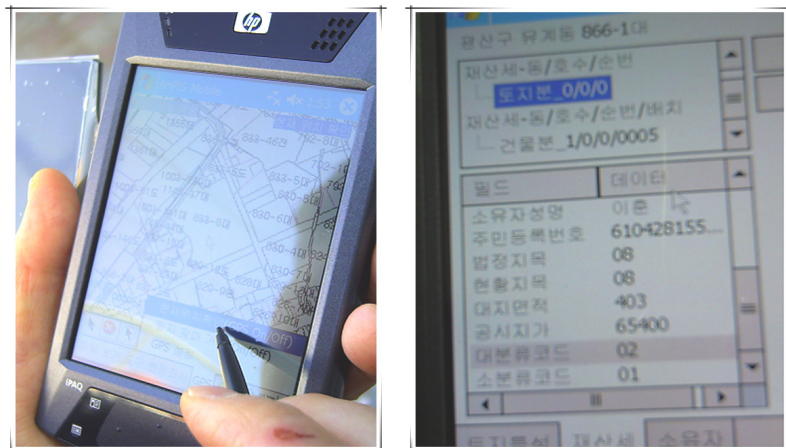
4. 재산세 토지현황조사시스템 구축

재산세 과세대장과 전자도면 및 도시계획현황 등이 저장되어 있는 PDA에 GPS기능이 추가되어 첨단 토지현황조사 장비가 구축된 것이다. 그럼 이 시스템으로 한 필지를 어떤 방법으로 조사하는지 구체적인 예를 들어 설명해 보고자 한다.

「광주광역시 광산구 가동 나번지」를 조사하기 위해서 먼저 PDA의 네비게이션 기능을 작동하여 지번을 입력한 후 해당 지번 근처까지 도착한다. 그 다음 PDA의 전자도면을 불러내어 GPS기능을 작동하면 현재 PDA를 들고 있는 조사자의 위치가 도면상에 나타난다. 그러면 도면을 보면서 몇 발자국 이동하면 해당 지번이 나타난다.

다음 PDA의 재산세 과세대장을 불러내어 공부지목, 현황지목, 소유자, 면적 등을 열람할 수 있고 재산세과세대장과 실제 현황이 다를 경우 디지털카메라로 현황을 촬영한 후 근거자료로 보관하고 자료를 수정한다.

〈PDA로 필지 측정 및 과세자료 조회 장면〉



이 시스템이 구축되기 위해서는 KLIS 관리부서 및 PDA 관리업체와의 유기적인 협조가 필요하며, 속도 및 기능향상을 위해서는 주기적인 업그레이드가 필요할 것이다.

IV. 성과 및 기대효과

1. 신속성 및 정확성 확보

종전에는 재산세 토지이용현황 조사를 위해서 지적도면을 복사하고, 재산세 과세대장 등 각종 자료를 발췌하여 지참함으로써 번거로울 뿐만 아니라 토지 지번을 찾아 과세대장을 정비하는데 많은 시간이 소요되었다.

그래서 우리구 전 지역을 조사하는데 한계가 있어 특정지역(공단주변, 택지개발지역 등)에 한하여 조사할 수 밖에 없어 세수누락 및 공평과세의 문제점이 상존하고 있었다.

그러나, PDA를 활용한 토지이용현황조사 시스템 구축되어 보다 많은 지역을 보다 정확하게 조사할 수 있게 되어 정확한 과세로 민원발생을 줄이고, 공평과세를 확립에 한층 더 나아갈 수 있게 되었다.

금년 토지현황조사 시스템 개발로 조사된 필지에 대하여 토지현황조사 결과에 대한 안내문을 발송한 결과 지번 착오에 대한 민원은 단 한 건도 발생하지 않아 이 시스템에 대한 정확성이 다시 한번 입증되었다.

2. 세수증대에 기여

우리구 자주재원의 가장 큰 비중을 차지하고 있는 토지분재산세의 세수누락을 방지하여 재원 확보에 기여하였다.

우리구의 재정자립도는 전국에서도 하위그룹에 속할 정도로 열악하여 매년 재원확보를 위해서 지방세 및 세외수입 징수대책에 최선을 다하고 있다.

금년 새로 구축된 재산세 토지이용현황조사 시스템으로 일제조사를 실시한 결과 203건의 과세자료를 정비함으로써 재산세 128백만원(구세입), 지방교육세 25백만원(시수입), 도시계획세 54백만원(시수입)의 세수증대 효과를 가져왔으며, 향후 재산세(토지분) 정비 시스템의 정착으로 부과 세액은 더욱 늘어날 전망이다.

그러면, 공부상 농지인 토지를 현황조사결과 대지로 변경하였을 경우 재산세액이 어떤 차이를 보이는지 표로 나타내 보았다.

구 분	용도지역	녹지지역, 개발제한구역		주거, 상업, 공업지역	
토지이용현황	농지	대지 및 잡종지	농지	대지 및 잡종지	
과 세 구 분	분리과세	종합합산	종합합산	종합합산	
재 산 세 액	252,000원	1,950,000원	1,500,000원	1,950,000원	
종합부동산세	비과세	과세대상	과세대상	과세대상	
양도소득세	비과세	과세대상	비과세	과세대상	

※ 공부상지목은 농지이며 공시가격은 5억으로 가정(도시계획세, 지방교육세 포함)

이와 같이 도시계획상 용도지역에 따라, 또는 토지이용현황에 따라 재산세 및 종합부동산세, 양도소득세에 많은 차이를 나타내게 된다.

또한 조사된 필지에 대한 정보를 취득세 자료, 농업지원팀의 무단형질변경 자료 및 건축팀의 무허가 건물자료로 제공하므로써 각 개별법에 따른 상응한 조치가 취해질 것으로 예상된다.

이에 따라 세수확보는 물론 공평한 과세로 신뢰세정구현에 한층 기여할 것으로 기대한다. ☺

