

KOREA INSTITUTE OF LOCAL FINANCE

## IV. 건축물 시가표준액 검증 체계 구축방안

1. 검증체계 구축의 기본방향
2. 건축물 시가표준액 검증체계
3. 검증결과의 활용방안





## Ⅳ. 건축물 시가표준액 검증체계 구축방안

### 1. 검증체계 구축의 기본방향

#### ○ 시가표준액의 정확성 제고

- 건축물 시가표준액은 재산세, 지역자원시설세 등의 부과기준 등에 활용되어 주민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 정확하게 산정되어야 함
  - 재산세, 지역자원시설세 등 세액 결정에 있어 시가표준액과 과세표준은 세율과 더불어 ‘가위의 양날’로 비유될 만큼 중요함
  - 시가표준액과 과세표준은 행정세율의 성격을 지님
- 토지와 주택의 경우 공시가격의 적정성을 높이기 위해 매년 검증을 실시하고 있으며, 국제과세평가사협회(IAAO)에서도 과세당국이 매년 부동산의 과세평가가격 수준과 균형을 검증하도록 권고하고 있음
- 현재 건축물의 경우 시가표준액 관련 민원이 자주 제기되고 있음에도 불구하고 시가표준액의 정확성에 대한 검증이 미흡
- 현재 일부 광역자치단체에서 시가표준액을 하향 조정하기 위해 시가표준액 검증을 실시하고 있는데, 납세자 민원 해소 차원을 넘어서 시가표준액이 적정가격을 적정하게 반영하도록 건축물의 경우에도 토지와 주택처럼 매년 검증이 실시될 필요가 있음
  - 건축물 시가표준액 조사·검증을 실시한 서울, 대전, 제주 등은 모두 시가표준액을 하향 조정하고 있음
  - 이는 건축물 시가표준액 검증이 납세자의 민원 해소 차원에서 이루어지고 있음을 보여주는 것임

#### ○ 전국적으로 일관된 체계 하에서 검증 실시

- 현재 건축물 시가표준액 검증이 광역자치단체별로 실시됨에 따라 검증 목적, 검증 대상, 검증 지표, 검증 내용 등이 서로 상이하며, 검증결과를 활용하여 시가표준액을 변경·결정함에 있어서도 지방자치단체마다 차이를 보이고 있음

- 지방자치단체별 상이한 기준은 과세형평성을 저해할 수 있음
- 즉, 제주특별자치도만 ‘2년 이상 미입대·미사용 건축물’에 대해 시가표준액을 조정하는 것보다 모든 지역에서 실시하는 것이 과세형평성에 더 부합
- 향후에는 건축물 시가표준액 검증과 검증 결과의 활용이 전국적으로 동일한 원칙과 기준 하에서 이루어지는 것이 바람직함
  - 검증 목적, 검증 대상의 선정, 검증 지표, 검증 내용 등이 전국적으로 통일될 필요가 있음
  - 이는 지방자치단체의 시가표준액 결정권한을 침해하는 것이 아니라 시가표준액 결정이 일관된 원칙과 기준 하에 이루어지도록 도와주는 성격임
- 또한 시가표준액 검증이 일부 자치단체가 아닌 모든 자치단체에서 실시되어야 함
- 시가표준액 검증 결과를 활용하여 지자체가 시가표준액 결정·변경결정 등을 함에 있어서도 동일한 기준 하에 이루어지도록 함

#### ○ 시가표준액 조사·검증에 있어 객관성·전문성 강화

- 건축물은 주택과 달리 용도 등 특성이 다양하고 시가표준액 관련 민원이 자주 제기되고 있음에도 불구하고 조사·검증 예산의 부족으로 외부전문가의 도움을 거의 받지 못하고 있음
- 건축물 시가표준액의 정확성을 제고하기 위해서는 외부전문가의 도움을 받아 시가표준액 산정이 보다 객관적·전문적으로 산정될 필요가 있음
- 「지방세법시행령」에는 적정한 시가표준액을 산정하기 위하여 필요한 경우 조사·연구를 할 수 있도록 하고 있으므로, 이에 근거하여 필요 예산을 확보하고 외부전문가의 도움을 받을 수 있는 방안을 수립
  - 「지방세법시행령」 제4조 제8항에서 “행정자치부장은 제1항·제3항 또는 제5항에 따라 시가표준액에 관한 기준을 정하거나 승인을 할 때에는 미리 관계 전문가의 의견을 들어야 한다. 이 경우 적정한 시가표준액의 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요한 경우에는 관계 전문기관에 의뢰하여 수행하게 할 수 있다”고 규정함
  - 시가표준액 산정에 있어 객관성·전문성이 강화되기 위해서는 예산 뒷받침이 필수적

## 2. 건축물 시가표준액 검증체계

- 현행 건축물 시가표준액 검증은 전국적으로 실시되는 것이 아니라 서울, 대전 등 일부자치단체에서 실시하고 있으며, 시가표준액 정확성을 제고하기 보다는 납세자 민원 해소 차원의 근거를 마련하기 위해 실시되고 있음
  - 서울, 대전 등 일부 자치단체에서 결정된 시가표준액을 조정하기 위한 근거 마련을 위해 시가표준액을 검증하고 있으나 검증대상의 선정, 검증지표 등이 각각 상이함
- 현행 시가표준액 검증의 문제점을 해결하기 위해서는 건축물 시가표준액의 정확성을 높이는 차원에서 전국적으로 통일된 원칙과 기준 하에서 검증이 실시될 필요가 있음
  - 건축물 시가표준액 검증 결과가 시가표준액 관련 제도 개편으로 이어질 필요도 있음
- 모든 지방자치단체들이 건축물 시가표준액 검증을 원활히 실시하기 위해서는 검증체계의 전체 틀이 구축되어야 함
- 건축물 시가표준액이 통일된 원칙과 기준 하에서 효과적으로 검증되기 위해서는 검증의 개념, 목적, 대상 등이 명확히 설정되어야 하고, 건축물 시가표준액 검증의 주요 당사자인 행정자치부, 시·도, 시·군·구의 역할도 분명히 제시되어야 함

<표 IV-1> 시가표준액 검증체계의 개선안

구 분	현행	향후
검증 목적	불합리한 건축물의 시가표준액 하향	건축물의 가격 정확성 제고
검증 대상	상가·오피스텔	상가·오피스텔 + 산업용·특수용
검증 실시 지자체	일부 광역자치단체만 검증 실시	모든 광역자치단체에서 검증 실시
통일된 검증지표 존재 여부	광역자치단체에서 자체적으로 검증지표 설정	전국적으로 통일된 검증지표 설정
검증지표 결정	광역자치단체	광역자치단체 + 행정자치부
검증 담당	기초 지자체의 세무공무원	기초 지자체의 세무공무원 + 외부전문가
적정가격 조사 방법	과세자료를 통한 검증	과세자료를 통한 검증 + 표본조사를 통한 검증
검증 시기	매년 2~5월	매년 2~9월
검증결과 활용	일부 건축물의 시가표준액 변경결정	일부 건축물의 시가표준액 변경결정 지자체별 시가표준액 결정 행자부의 시가표준액 조정기준에 반영

## 가. 검증 개념과 목적

- 건축물 시가표준액 검증이란 취득세 등 과세자료의 조사와 표본조사를 통해 적정가격<sup>8)</sup>을 파악한 후 건축물 시가표준액이 적정가격을 적절히 반영하고 있는지를 판별하는 것을 말함
- 건축물 시가표준액 검증을 통해 달성하고자 하는 궁극적인 목적은 건축물 시가표준액의 정확성을 높이는 것임
  - 건축물 시가표준액이 적정가격의 일정 비율로 산정되며, 지역별·용도별·구조별·층별로 시가표준액의 적정가격 반영 비율이 동일하도록 하는 것이 가장 이상적이라 할 수 있음
- 현재 지방재정 여건이 어려운 점을 감안하여 납세자의 민원 해소 차원과 더불어 건축물 시가표준액의 정확성, 지방재정 여건 등을 감안하여 시가표준액 검증이 이루어지는 것도 중요

## 나. 검증 대상의 선정

- 현재 서울, 제주 등 광역자치단체는 적정가격에 비해 시가표준액이 높은 상가, 오피스텔 등을 중심으로 검증 대상을 선정하고 있음
- 향후에는 상가, 오피스텔 등 상업용·업무용 건축물뿐만 아니라 산업용, 특수용을 포함한 모든 용도의 건축물을 대상으로 검증 대상을 선정함
- 또한 지하 1층 상가 등 적정가격에 비해 시가표준액이 더 높은 건축물뿐만 아니라 1층 상가 등 적정가격에 비해 시가표준액이 더 낮은 건축물도 포함되어야 함
- 구체적인 검증 대상의 선정은 행정자치부와 17개 광역자치단체의 협의 하에 진행되는 것이 바람직함

---

8) 적정가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제6호).

## 다. 적정가격 확보

- 건축물 시가표준액 검증의 핵심은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격인 '적정가격'을 확보하는 것임
- '적정가격'을 기준으로 건축물 시가표준액을 검증하는 것이기에 실제 시장 여건을 제대로 반영하고 있는 적정가격을 확보해야 검증 결과를 신뢰할 수 있음
  - 1999년 국토교통부는 적정가격의 개념을 시장가격을 반영하는 "실거래가능가격"을 의미하는 것으로 변경하였으며 현재까지 이러한 개념을 유지하고 있음
  - 신뢰할 수 있는 '적정가격'을 확보하려면 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제되어야 함
  - 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정을 배제하기 위해서는 일선 실무자의 판단이 중요
- 적정가격은 취득세, 임대료 등 과세자료 조사와 표본조사를 통해 확보할 수 있음

### 1) 과세자료 조사

- 부동산에 대한 취득세 신고자료 등을 이용하여 적정가격을 확보할 수 있음
  - 서울, 제주 등은 건축물 시가표준액 변경결정 시 취득세 과세자료 등을 적정가격으로 간주하고 분석
- 현행 법률에서는 부동산 거래당사자 간 매매가격을 신고하도록 의무화하고, 매매가격을 취득세 과세표준으로 사용하도록 하고 있기 때문에 취득세 과세표준은 적정가격을 반영하고 있음
  - 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조 제1항에서 "거래당사자는 부동산 등에 관한 매매계약을 체결한 경우, 그 실제 매매가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일로부터 60일 이내에 그 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다"고 규정함
  - 「지방세법」 제10조 제1항에서 "취득세 과세표준은 취득 당시의 가액"으로 규정함
- 다양한 취득거래 중 공매·경매를 제외한 유상취득이 특수 관계인이 아닌 불특정 다수인간에 거래일 가능성이 높으므로 적정가격에 가장 근접하다고 할 수 있음

- 부동산 취득은 유상취득, 상속취득, 무상취득, 원시취득 등으로 구분되며, 유상취득도 공매·경매, 일반 매매 등으로 세분할 수 있음
- 유상취득에 있어서도 공매·경매는 통상적인 시장에서의 거래라고 보기 어려우므로 제외되는 것이 타당

<표 IV-2> 취득 원인별 과세현황

(단위 : 건, 억원)

취득원인	취득건수		취득세액	
	2012년	2013년	2012년	2013년
상속	179,134	239,221	3,564	3,740
유상	1,590,900	1,604,036	74,157	71,545
무상	131,437	132,125	3,463	3,427
원시	256,566	266,141	18,973	18,087
기타	123,349	110,636	5,873	5,946
소계	2,281,386	2,352,159	106,030	102,745

자료 : 행정자치부(2014), 「2014 지방세통계연감」

- 상가, 오피스텔 등 집합건물<sup>9)</sup>의 경우에는 거래사례가 많기 때문에 취득세 과세자료를 통해 적정가격 파악이 용이함
- 건축물은 토지와 주택과 달리 표준화가 어려우므로 모든 건축물을 대상으로 조사하기 보다는 구조·용도 등 건축물 특성을 고려하여 시가표준액 비중이 높으면서도 문제가 많은 유형을 추출하여 조사하는 것이 바람직함
  - 예를 들어, 시가표준액과 적정가격의 격차가 큰 지하상가와 1층 상가를 중점적으로 조사

9) 비주거용 건물은 한 동의 건물 내에서 소유권의 구분 여부에 따라 일반건물과 집합건물로 분류되는데, 집합건물은 한 동의 건물이 여러 부분으로 소유권이 분할되어 있는 건물이며, 일반건물은 한 동의 건물에서 소유권이 분할되어 있지 않은 건물임.

## 2) 표본조사

- 취득세 신고자료 뿐만 아니라 외부전문가의 조사·평가를 통해서도 적정가격을 확보할 수 있음
- 표본조사에서는 전체 건축물에서 표본(sample)을 추출하고, 추출된 표본에 대해 감정 평가사가 조사·평가한 가격을 적정가격으로 간주하는 것임
- 토지와 주택은 공시가격(시가표준액) 결정에 있어 표본조사를 활용하고 있음
  - 전국 토지와 주택에서 표본(sample)을 추출하여 가격을 산정하고, 산정된 표본가격을 기준으로 모든 토지와 주택 가격이 결정됨<sup>10)</sup>
  - 토지의 경우 국토교통부가 표준지를 선정 및 조사·평가한 후 토지가격비준표를 작성하고, 지자체가 토지가격비준표를 적용하여 개별공시지가를 산정함
  - 단독주택의 경우 국토교통부가 표준주택을 선정 및 조사·평가한 후 주택가격비준표를 작성하고, 지자체가 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정함
- 재산세 과세대상인 선박의 경우에도 표본조사를 통해 시가표준액을 산정하고 있음
  - 행정자치부는 차량, 기계장비, 선박, 항공기 등 기타물건 시가표준액의 적정성을 제고하기 위해 2011년부터 매년 “기타물건 시가표준액 조사사업”을 실시함
  - 기타물건 중 시설물, 선박의 경우에는 전수조사가 아니라 표본조사를 통해 시가표준액이 산정됨
- 토지, 주택, 선박처럼 건축물의 경우에도 시가표준액의 정확성을 제고하기 위해 표본조사를 실시할 필요가 있음
- 표본조사를 통한 적정가격 파악은 거래사례가 거의 없어 취득세 과세자료를 활용할 수 없는 건축물에 적합함
- 즉 한 동의 건물의 소유권이 구분되어 있지 않은 일반건물과 공장 등 산업용이 표본조사에 적합

---

10) 토지와 주택의 경우 ‘표본’ 대신에 ‘표준’이라는 용어를 사용하지만, 표준과 표본은 개념적으로 구분되지만 모집단의 일부라는 점에서는 동일함. 표본이란 전국의 모든 토지(또는 주택) 분포와 유사한 분포를 지닌 토지(또는 주택)를 추출하는 것인 반면, 표준(standard)이란 해당 지역에서 평균적이면서 기준이 되는 토지(또는 주택)를 선택하는 것을 의미함.

<표 IV-3> 일반건물과 집합건물의 현황

(단위 : 동, %)

구분	합계	상업용	업무용	산업용	혼합용	특수용
전체 (%)	2,409,568	727,571	28,656	781,682	741,792	129,867
	(100%)	(30%)	(1%)	(32%)	(31%)	(6%)
일반건물	2,375,877	701,068	24,998	780,136	741,792*	127,883
집합건물 (호)	33,691	26,503	3,658	1,546	-	1,984
	(1,089,143)	(557,302)	(350,623)	(32,362)		(128,856)

주 : 혼합용 건물은 상가주택(708,643)과 공장주택(33,149)으로 구성  
 자료 : 행정자치부 내부자료(2010) : 이영희·박상수(2013), p.104 재인용

- 표본 수는 건축물의 특정 유형(일반건물, 산업용 등) 모집단의 5% 이내에서 예산 등을 고려하여 정할 수 있음
  - 표본 수에 따라 조사비용이 달라지므로 적정 표본 수를 정하는 것이 중요함
  - 표준지, 표준주택의 수는 전제 토지와 주택의 5% 이내임
- 표본은 건축물의 유형 내에서 시·군·구 등으로 구분 후, 임의추출방법으로 추출될 수 있음

### 3) 조사방법의 비교

- 과세자료 조사는 거래사례가 많은 집합건물에 적합한 반면, 표본조사는 거래사례가 거의 없는 일반건물, 공장 등에 대해 적합함
- 과세자료 조사는 세무공무원이 비교적 짧은 기간에 수행할 수 있는 반면, 표본조사는 감정평가사가 더 많은 시간을 할애해야 함
- 과세자료 조사는 예산이 거의 투입되지 않지만, 표본조사에는 상당한 예산이 투입됨

<표 IV-4> 적정가격 확보방법 비교

구 분	과세자료 조사	표본조사
현재 실시 여부	건축물 시가표준액 조정에 활용	건축물 시가표준액 조정에 거의 활용되지 않음
대상	상가, 오피스텔 등 집합건물	일반건물, 산업용 건축물(공장 등)
조사자	세무공무원	감정평가사
조사의 용이성	거래사례가 많기 때문에 시장가격 파악이 용이	거래사례가 많지 않기 때문에 시장가격 파악이 곤란
조사비용	비교적 적은 예산으로 조사 가능	상당한 예산이 투입되어야 조사 가능
조사 기간	1~2개월	5~6개월

## 라. 검증 지표

- 건축물 시가표준액 검증은 기본적으로 적정가격과 시가표준액을 비교하는 것이지만, 무엇을 기준으로 검증할 것인가에 따라 검증 지표가 달라짐
- 시장에서 토지와 건축물은 분리되어 거래되는 것이 아니라 토지와 건축물이 일체로 거래되는 점을 고려하여 ‘건축물’이 아닌 ‘비주거용 건물’의 적정가격과 시가표준액을 비교함
  - 비주거용 건물의 적정가격에서 건축물분 적정가격은 다음 2가지 방법으로 도출할 수 있음
  - 첫째, 비주거용 건물의 적정가격에서 개별공시지가인 토지시가표준액이 토지분 적정가격을 반영한다는 전제하에 건축물분 적정가격을 도출
  - 둘째, 비주거용 건물의 적정가격에 비주거용 건물의 시가표준액에서 건축물분이 차지하는 비중을 곱하여 건축물분 적정가격을 도출
  - 비주거용 건물의 적정가격에서 건축물분 적정가격을 도출하는 과정에서 정확성에 문제가 발생할 소지

## ○ 적정가격 기준 검증 지표

- 첫째, 적정가격을 기준으로 하여 검증 지표를 산출하는 것임
- 구체적인 검증 지표는 적정가격 대비 시가표준액(시가표준액 현실화율) 비율임
  - 분모는 토지와 건축물을 합산한 적정가격임
  - 분자는 토지 시가표준액과 건축물 시가표준액의 합계임
  - 적정가격 대비 시가표준액 비율 =  $\frac{\text{토지 시가표준액} + \text{건축물 시가표준액}}{\text{적정가격(토지 + 건축물)}}$
- 서울시, IAAO 등은 검증 지표로 '적정가격 대비 시가표준액 비율'을 사용함

## ○ 시가표준액 기준 검증 지표

- 둘째, 시가표준액을 기준으로 검증 지표를 산출하는 것임
- 구체적인 검증 지표는 시가표준액 대비 적정가격 비율임
  - 분모는 토지 시가표준액과 건축물 시가표준액의 합계임
  - 분자는 토지와 건축물을 합산한 적정가격임
  - 시가표준액 대비 적정가격 비율 =  $\frac{\text{적정가격(토지 + 건축물)}}{\text{토지 시가표준액} + \text{건축물 시가표준액}}$
- 시가표준액 대비 적정가격 비율은 '취득세의 차등감산특례' 적용 시에 사용됨
  - 차등감산특례는 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 경우에 시가표준액을 하향 조정하는 것을 말함
  - 차등감산특례는 유상승계 취득시에 적용되는 건축물 시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용함
- 제주도의 경우 '경기침체 등으로 시세가 급격하게 하락된 건축물'을 판단함에 있어 시가표준액 대비 적정가격 비율을 이용하고 있음
  - 제주도는 산정시가표준액<sup>11)</sup> 대비 시가<sup>12)</sup>비율이 70%이하인 비주거용 건물에 대해 건축물 시가표준액을 하향 조정하고 있음

11) 산정시가표준액은 건물 시가표준액과 토지 시가표준액의 합계임.

12) 시가는 건물과 토지가 일괄로 거래되는 비주거용 건물의 가격임.

- 제주도는 시가를 ‘행정사에서 조사하여 당해 거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인 간에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액’으로 정의하고 있음

## ○ 검증 지표의 비교

- ‘적정가격 기준 검증 지표’와 ‘시가표준액 기준 검증 지표’는 단순한 역수의 관계이지만 검증기준과 검증대상에 대해 지표가 갖는 의미는 전혀 다름
- 적정가격 기준 검증 지표는 적정가격을 기준으로 시가표준액을 검증하는 반면, 시가표준액 기준 검증 지표는 시가표준액을 기준으로 적정가격을 검증하는 것임
  - 개념적으로 적정가격을 검증한다는 것은 설득력이 떨어짐
- 또한 실무적으로 정상범위에 있는지 여부를 판단할 때 두 지표는 다른 결과를 가져올 수도 있음
  - 예를 들어, 시가표준액 현실화율의 적정범위가 70~90%라면, 시가표준액 현실화율의 역수는 111~143%임
  - 과세당국이 정책목표를 설정할 때는 주민과의 소통 등을 위해 시가표준액 대비 적정가격 비율의 범위로 110~140%를 설정하는 것이 일반적일 것임
  - 과세당국이 ‘적정가격 기준 검증 지표’를 사용하는 경우 시가표준액 현실화율이 70%이므로 ‘적정’으로 판단하지만, ‘시가표준액 기준 검증지표’를 사용하는 경우 시가표준액 대비 적정가격 비율은 143%가 되어 ‘부적정’으로 판단할 수 있음
- 검증 목적은 시가표준액이 적정가격을 제대로 반영하고 있는지를 판별하는 것이기에 적정가격을 기준으로 검증지표를 산출하는 것이 검증 개념에 더 부합하다고 할 수 있음
- 따라서 검증 지표로 적정가격 대비 시가표준액 비율인 시가표준액 현실화율을 사용하는 것이 타당함

## 마. 검증 내용

- 현행 건축물 시가표준액이 그대로 적용될 경우 불합리하리라고 예상되는 대상을 선정하고, 이들에 대해 시가표준액이 적정가격을 제대로 반영하고 있는지, 균형을 이루고 있는지를 검증함
- 검증 목적에 따라 검증 대상은 달라지지만 건축물 시가표준액이 적정가격을 어느 정도나 반영하고 있는지 등 주요 검증 내용은 거의 비슷함
- 지난해 비주거용 건물의 취득세 과세자료를 이용 구체적인 검증 내용을 예시함
  - 검증 지표는 시가표준액 현실화율(적정가격 대비 시가표준액) 비율임
  - 시가표준액 현실화율 =  $\frac{\text{토지 시가표준액} + \text{건축물 시가표준액}}{\text{적정가격(토지} + \text{건축물)}}$
  - 적정가격은 취득세 과세표준이며, 유상취득, 상속취득, 무상취득, 원시취득 등 모든 취득을 포함하고 있음
  - 분석 자료는 행정자치부로부터 제공받은 것이며, 2014년 3월부터 5월까지 취득세를 신고한 11만 875건임

### ○ 적정가격 반영 수준 분석

- 수준 분석은 건축물 시가표준액이 적정가격을 어느 정도나 반영하고 있는지를 분석함
  - 2014년 취득세 과세자료를 분석한 결과, 비주거용 건물의 적정가격 대비 시가표준액 비율은 84.8%(중앙값)임
- 비주거용 건물의 시가표준액 현실화율이 주택 등 다른 과세대상에 비해 높은지, 낮은지를 비교함<sup>13)</sup>
- 비주거용 건물의 시가표준액 현실화율이 해마다 상승하고 있는지, 하락하고 있는지를 분석
- 이러한 분석을 통해 향후 시가표준액 현실화율을 어떤 방향으로 가져갈지 정책 방향을 설정할 수 있음

13) 국토교통부 국정감사 보도자료에 따르면, 2012년 기준 표준주택가격의 실거래가 반영률은 59.2%, 공동주택가격의 실거래가 반영률은 74.0%로 나타남(이노근 국회의원 국정감사 보도자료, 2013.10.14.).

○ 지자체별 적정가격 반영 수준 비교

- 지자체별 시가표준액 현실화율이 비슷한지, 다른지를 분석

<표 IV-5> 지자체별 시가표준액 현실화율

(단위 : 호, %)

시·도	자료 수	평균	증감값
부산	9,437	88.4	69.3
대구	4,996	84.3	83.4
인천	7,450	86.4	87.1
광주	3,376	89.0	93.8
대전	4,529	92.8	78.0
울산	2,344	84.3	89.0
세종	436	72.3	70.8
경기	31,965	85.5	81.8
강원	4,612	85.1	99.0
충북	3,940	92.8	100.0
충남	5,418	92.4	100.0
전북	5,445	92.3	94.8
전남	4,770	93.9	100.0
경북	8,362	85.9	91.1
경남	11,321	84.0	77.2
제주	2,474	70.5	71.5
전국	110,875	86.9	84.8

주 : 시가표준액 현실화율 = 시가표준액/취득세 과세 표준

자료 : 행정자치부 내부자료를 이용하여 분석

- 2014년 취득세 과세자료를 분석한 결과, 비주거용 건물의 시가표준액 현실화율은 지역적 편차가 있는 것으로 나타남

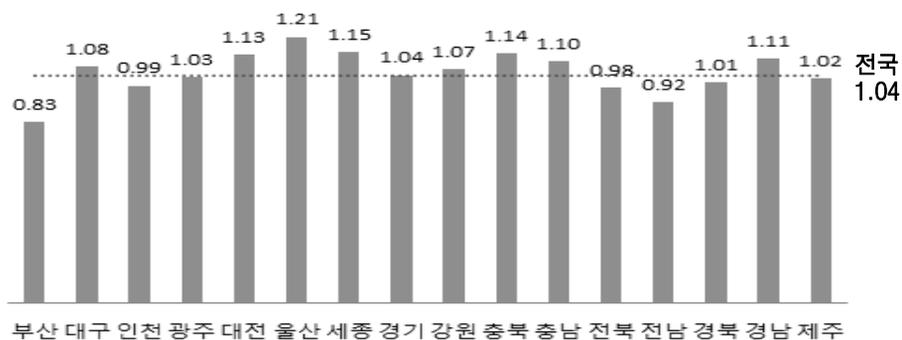
- 광역자치단체별로 시가표준액 현실화율을 비교하면 충북, 충남, 경북이 높으며 부산, 세종, 제주는 낮음

- 지자체별 분석뿐만 아니라 분석 목적에 따라 구조별·용도별·위치별·층별 등으로 구분하여 시가표준액 현실화율이 비슷한지를 분석하는 것도 가능
- 이러한 분석을 통해 지자체별·구조별·용도별·위치별·층별 균형성을 점검하고 향후 균형을 제고할 수 있는 방안을 모색할 수 있음

○ 수직적 균등성 분석

- 고가 부동산과 저가 부동산 간에 시가표준액 현실화율이 동일한지를 분석함
- 수직적 균등성은 비주거용 건물의 가격대별 시가표준액 현실화율을 비교하거나, PRD(price-related differential)<sup>14)</sup>로 측정 가능
  - PRD가 1보다 크면 고가 부동산이 저가 부동산에 비해 적정가격 대비 시가표준액 비율이 낮다는 것을 의미하고, PRD가 1보다 작으면 고가 부동산이 저가 부동산에 비해 적정가격 대비 시가표준액 비율이 높다는 것을 의미함
- 2014년 취득세 과세자료를 분석한 결과, PRD가 1보다 높은 것으로 나타남
  - 전국 PRD가 1보다 높다는 결과에서 고가 비주거용 건물의 시가표준액이 상대적으로 낮다는 것을 파악할 수 있음
  - 비주거용 건물의 PRD는 지역적 편차를 보이는데, 부산, 전남 등에서 PRD가 1보다 낮으며, 울산, 충북 등에서 PRD가 1보다 높음

<그림 IV-1> 지자체별 수직적 균등성(PRD) 분석 결과



자료 : 행정자치부 내부자료를 이용하여 분석

14) PRD는 적정가격 대비 시가표준액 비율의 산술평균을 가중평균으로 나누어서 계산됨.

## ○ 시가표준액 조정기준 개선방안 모색

- 수준 분석, 균등성 분석 등을 토대로 현행 조정기준의 문제점을 찾고, 건축물 시가표준액 조정기준의 개선방안을 모색
  - 시가표준액 검증에는 적정가격과 시가표준액의 격차가 어디에서 비롯되고, 이러한 격차를 해소할 수 있는 방안을 모색하는 것도 포함됨
  - 전국 지자체의 과표 담당 공무원이 참석하는 워크숍 등을 통해 시가표준액 조정기준의 개선방안을 도출
- 예를 들어, 다른 과세대상과의 비교, 시계열 비교 등을 통해 건축물 시가표준액이 적정 가격에 비해 낮다고 판단된다면, 건물신축가격기준액을 상향 조정하거나 각종 지수(구조·용도·위치), 가산율 등을 높일 수 있음

## 바. 검증 주체의 역할 및 일정

### ○ 검증 주체의 역할

- 건축물 시가표준액 검증은 시가표준액 결정·고시의 전체 체계, 전체 일정과 맞물려서 추진되어야 함
- 건축물 시가표준액 결정의 주요 당사자는 행정자치부, 시·도, 시·군·구임
  - 행정자치부는 시가표준액 조정기준을 마련하여 지자체에 통보하고, 시·군·구는 시가표준액을 결정·고시하며, 시·도는 시가표준액 변경결정·고시를 담당함
  - 건축물 시가표준액 검증에 있어서 행정자치부, 시·도, 시·군·구가 원활하게 협조할 수 있는 체계를 갖추어야 함
- 행정자치부와 시·도는 시가표준액 검증 목표 및 검증 대상의 설정, 검증 지침 마련 등 검증 계획 관련 업무를 담당
  - 한국지방세연구원의 과표연구센터는 검증 지침 마련, 검증자료 분석 등을 지원
- 시·군·구는 건축물 시가표준액의 실제 검증 업무를 담당
- 취득세 과세자료를 이용하여 적정가격 확보가 곤란한 일반건물, 공장 등에 대한 표본 조사 감정평가사 등 외부전문가가 담당함

○ 검증 일정

- 건축물 시가표준액 결정의 주요 일정은 시가표준액 조정기준 결정·통보(직전연도 10월 말)→시가표준액 결정·고시(해당년도 1월 1일)→시가표준액 변경결정·고시(해당년도 5월 31일)임
- 과세자료 조사, 표본조사 등을 통한 적정가격 확보와 건축물 시가표준액 검증은 시가표준액 결정·고시 전체 일정과 맞물려서 진행되어야 함
  - 표본조사는 행정자치부가 정하는 ‘건축물 시가표준액 조정기준’ 결정·통보 이전인 5~8월경에 실시되는 것이 바람직함
  - 과세자료 조사를 통한 시가표준액 검증은 시·도가 시가표준액을 변경결정·고시하기 이전인 2~3월경에 실시되는 것이 바람직함

<표 IV-6> 건축물 시가표준액 결정·고시 및 검증 일정

추진내용	일정	추진기관	협조기관
<b>1. 시가표준액 조정기준 개선안 마련</b>			
· 시·군·구 제도개선 건의사항 검토	직전연도 5. 1. ~ 6. 30.	행정자치부	과표센터(지방세연구원)
· 시·군·구 검증자료 분석	5. 1. ~ 8. 31.	행정자치부	과표센터(지방세연구원)
· 표본조사를 통한 시가표준액 검증	5. 1. ~ 8. 31.	행정자치부	시·군·구 감정평가사
· 시가표준액 조정기준 개선안 제시	8. 1. ~ 9. 30.	행정자치부	과표센터(지방세연구원)
<b>2. 시가표준액 조정기준 결정·통보</b>			
· 전국 지자체 권형회의 개최	10월 중순	시·군·구	행정자치부 시·도
· 전문가 의견수렴	10월 말	행정자치부	
· 시가표준액 조정기준 결정·통보	10월 말	행정자치부	
<b>3. 시가표준액 결정·고시</b>	해당연도 1월 1일	시·군·구	시·도 행정자치부
<b>4. 시가표준액 검증</b>			
· 검증지침 마련	1. 1. ~ 1. 31.	시·도 행정자치부	과표센터(지방세연구원)
· 과세자료 조사를 통한 시가표준액 검증	2. 1. ~ 3. 31.	시·군·구	행정자치부 시·도
· 시·군·구 제도개선 건의사항 제출	4. 1. ~ 4. 30.	시·군·구	
· 시가표준액 변경안 마련 및 행정자치부 승인 요청	4. 1. ~ 4. 30.	시·도	
· 시·도 승인 요청 사항에 대한 행정자치부 결과 통지	5. 1. ~ 5. 20.	행정자치부	
<b>5. 시가표준액 변경결정·고시</b>	5. 31.	시·도	행정자치부

### 3. 검증결과의 활용방안

#### ○ 건축물 시가표준액 결정 및 변경결정에 활용

- 시가표준액 검증 결과는 시·도지사의 시가표준액 변경결정·고시뿐만 아니라 시장·군수·구청장의 시가표준액 결정·고시에도 활용될 수 있음
- 현재 서울, 제주 등 일부 광역자치단체는 건축물 시가표준액 검증 결과를 시가표준액 변경결정·고시에 반영하고 있음
- 또한 매년 1월 1일 시장·군수·구청장은 건축물 시가표준액을 결정·고시함에 있어 시가표준액 검증 결과를 활용하여 지자체 자체적으로 각종 지수 등을 조정할 수 있음
  - 현재 건축물 시가표준액 조정기준에서는 시장·군수·구청장에게 구조·용도·위치 지수 등에 대하여 불합리하다고 판단되는 경우 해당 지수의 30% 범위 내에서 하향 조정할 수 있는 권한을 부여하고 있음
  - 2014년 취득세 과세자료를 이용한 분석에서 부산, 세종, 제주 등은 다른 지역에 비해 시가표준액 현실화율이 낮은 것으로 나타났으므로 다른 지역과의 균형을 맞추기 위해 시장·군수·구청장이 구조·용도·위치 지수 등을 조정할 수 있음

#### ○ 건축물 시가표준액 조정기준의 결정에 활용

- 시가표준액 검증 결과는 건축물 시가표준액 조정기준의 개선에 활용될 수 있음
- 시가표준액이 적정가격을 반영하는 비율이 낮거나 높다면 이러한 격차를 줄여나가기 위해 행정자치부장관이 결정하는 시가표준액 조정기준을 조정할 수 있음
  - 예를 들어, 1층 상가의 시가표준액이 적정가격에 비해 현저히 낮다면, 1층 상가의 감산율을 높이는 방향으로 시가표준액 조정기준을 정할 수 있음
- 건축물 시가표준액의 정확성을 제고하기 위해 건축물 시가표준액 조정기준을 추가할 수도 있음
  - 예를 들어, 현행 건축물 시가표준액 조정기준이 상업용·업무용에는 적합하지만 산업용에는 적합하지 않다고 판단된다면, 산업용에 적합한 건축물 시가표준액 조정기준을 추가할 수도 있음

○ 과표 목표 설정과 재산세 정책에 활용

- 시가표준액 검증 결과는 재산세 정책에 활용될 수도 있음
- 비주거용 건물 시가표준액 현실화율의 목표를 설정하고, 이러한 목표를 달성하는 방향으로 재산세 정책을 추진할 수 있음
- 2005년 8월 31일에 정부는 부동산 보유세 부담의 합리화 차원에서 과세표준 적용비율을 공시가격의 50%에서 향후 100%까지 상향조정하겠다는 정책을 추진한 바 있음
  - 과세표준 적용비율의 상향 목표를 당시 지방세법 부칙<sup>15)</sup>에 명기함(〈법률 제7843호, 2005.12.31.〉의 부칙 제5조)
  - 재산세 과세표준에 관한 적용특례에서 “2006년부터 2017년까지의 과세표준은 시가표준액에 다음 각 호에서 정하는 적용비율을 곱하여 산정한 가액”으로 하며, “토지와 건축물에 대한 적용비율은 2006년에는 100분의 55로 적용하고, 2007년부터는 매년 100분의 5씩 인상하여 2015년부터는 100분의 100으로”, “주택에 대한 적용비율은 2006년과 2007년에는 100분의 50으로 하고, 2008년부터는 매년 100분의 5씩 인상하여 2017년부터는 100분의 100으로” 한다고 규정함
- 주택 등 다른 과세대상과의 비교, 시계열 추이 분석 등을 통해 현재 시가표준액 현실화율이 낮은지, 높은지를 점검하고 향후 시가표준액 현실화율의 적정 수준을 설정할 수 있음
  - 예를 들어, 현재 시가표준액 현실화율이 낮다고 판단된다면 향후에는 단계적으로 시가표준액 현실화율을 높이는 방향으로 정책을 추진할 수 있음
- 공평과세 측면에서 지자체별·용도별 시가표준액 현실화율이 균등한지를 점검한 후 균등성에 문제가 있다고 판단된다면 시가표준액 현실화율의 균형성 제고를 정책목표로 설정할 수 있음
  - 2014년 취득세 과세자료 분석에서 비주거용 건물의 적정가격 대비 시가표준액 비율은 지역적 편차가 있는 것으로 나타났기 때문에 시가표준액 현실화율의 지역적 편차 완화를 정책목표로 설정할 수 있음

---

15) 부칙은 법률이나 규칙을 보충하기 위해 맨 끝에 덧붙이는 규정이나 규칙 내용임. 부칙에는 시행기일에 관한 규정, 경과조치에 관한 규정 등 일반적으로 본칙 규정에 부수되거나 보충적, 구체적 사항을 규정함.

- 시가표준액 현실화율의 수준과 균형성에 관한 정책목표를 달성하기 위한 방안으로 재산세 관련 제도를 개선할 수 있고, 시가표준액 검증 결과는 재산세 관련 제도 개선을 뒷받침할 수 있음
  - 시가표준액의 정확성을 제고하기 위한 방안으로 공정시장가액비율을 조정하는 방안을 모색할 수 있음
  - 주택에 비해 낮은 비주거용 건물의 시가표준액 현실화율을 높이는 방향으로 정책목표를 설정하였다면, 이러한 정책목표를 달성하기 위해 토지, 건축물의 공정시장가액비율을 상향 조정할 수 있음
  - 공정시장가액비율의 상향 조정의 근거로 비주거용 건물의 시가표준액 검증 결과가 활용되는 것임