		보도 설명자료		
		배포일시	2020. 11. 4. (수) 총 6매(본문 5, 붙임 1)	
담당 부서	행정안전부 부동산세제과	담당자	• 과장 서정훈, 서기관 서은주, 사무관 박현정 • ☎ (044) 205-3834, 3839	
	국토교통부 부동산평가과		• 과장 신광호, 사무관 김동현 • ☎ (044) 201-3423	
보 도 일 시		배포 즉시 보도 바랍니다.		

「부동산 공시가격 현실화」 및 「재산세 부담 완화방안」 관련 보도내용에 대해 설명을 드립니다.

< 관련 보도내용 ('20.11.4) >

- ① 재산세 감면폭 및 세액증가 관련 (조선, 매일경제, 서울경제 등)
 - 6억 이하 재산세, 깎아줘도 결국 2배로 된다.
 - ‘찜뭇 감면’ 불구 공시가 뛰면 세 더 늘어, 효과없는 맹탕 처방
 - 부산 ○○아파트 감면액 연 1~1.5만원, 노원구 △△아파트도 10만원 이하
 - 3억 아파트 보유세, 내년 3만원 덜 내고, 2030년엔 70만원 더 부담
- ② 1주택 고령자 보유세 부담 관련 (한국경제)
 - ◇◇아파트 보유세 907만원 → 4,754만원, 1주택 은퇴 · 고령자도 세금폭탄
- ③ 세율 인하 혜택 범위 관련 (한국경제)
 - 중산층 세부담은 외면한 당 · 정, 6억 이하 1주택만 재산세 감면
- ④ 해외 사례 관련 (서울경제, 헤럴드경제 등)
 - 엉터리 해외사례로 공시가 인상 추진

1. 보유세 부담증가 관련

- ① 이번 재산세율 인하에 따라 1주택자가 보유한 공시가격 6억 이하 주택분 재산세(도시지역분 제외)는 최소 22%에서 최대 50%까지 감면됩니다.
- 예를 들어 공시가격 1억(시세 약 1.4억) 주택의 경우 50%(6만원 중 3만원), 공시가격 6억(시세 약 9억)은 22.2%(81만원 중 18만원)의 세부담이 경감됩니다.

과표	재산세 산출세액	감면액	실제 납부액	감면율	대상주택
0.6억 (공시 1억)	6만원	3만원	3만원	50%	377만호 (36.6%)
1.5억 (공시 2.5억)	19.5만원	7.5만원	12만원	38.5%	442만호 (42.9%)
3억 (공시 5억)	57만원	15만원	42만원	26.3%	189만호 (18.3%)
3.6억 (공시 6억)	81만원	18만원	63만원	22.2%	26만호 (2.2%)

- 또한 기존에 세부담상한이 적용된 주택의 경우 세율이 인하 됐음에도 불구하고 세부담이 늘어나는 사례를 방지하기 위해
- 세부담 상한기준을 개정(지방세법 시행령 개정사항)하여 '20년 대비 실질적 세금 인하효과가 나타나도록 할 계획입니다. (붙임 참조)

* 당해연도 재산세액이 전년도 재산세액 대비 일정비(세부담상한율)를 초과하여 증가하지 않도록 한도 설정(공시가격 3억 이하 105%, 3억~6억 110%, 6억 초과 130%)

- 이러한 계산방식을 적용할 때, 보도와 같이 시세가 연 2% 오른다고 가정하더라도 부산 ○○아파트 84㎡의 경우 3년간 평균 159,200원의 감면 혜택이 있으며, 향후 3년간 매년 납부해야 할 재산세는 '20년 보다 낮아집니다.

< 부산 ○○아파트 (84m²) >

(단위 : 원)

구분		'20년	'21년	'22년	'23년
공시가격		510,000,000	520,000,000	531,000,000	541,000,000
과세표준		306,000,000	312,000,000	318,600,000	324,600,000
재산세	표준세율	1,022,400	1,054,800	1,090,440	1,122,840
	특례세율	-	898,800	931,140	960,540
감면액		-	156,000	159,300	162,300

※ (전제) 시세 연 2% 상승 / 현실화 계획에 따른 현실화율 변동 없음(3년간 71%) / 산출세액 기준으로 산출 / 도시지역분 포함

- 노원구 △△아파트 59m²의 경우 3년간 평균 90,187원의 감면 혜택이 있으며, 마찬가지로 향후 3년간 매년 납부해야 할 재산세는 '20년 보다 낮아집니다.

< 노원구 △△아파트 (59m²) >

(단위 : 원)

구분		'20년	'21년	'22년	'23년
공시가격		268,000,000	283,000,000	298,000,000	314,000,000
과세표준		160,800,000	169,800,000	178,800,000	188,400,000
재산세	표준세율	447,120	469,470	492,930	532,980
	특례세율	-	385,050	404,290	435,480
감면액		-	84,420	88,640	97,500

※ (전제) 시세 연 2% 상승 / 현실화 계획에 따른 현실화율 변동('21년 65.6%→'22년 67.8% →'23년 70.0%) / 산출세액 기준으로 산출

- 참고로, 일부 보도에서 인용하고 있는 세액 사례는 인근 실거래 가격을 시세로 활용하고 있으나,
- 공시가격 결정을 위한 산정시세는 특정 거래가격만으로 결정하는 것이 아니라, 주택시장동향 자료, 평가선례 등을 참고하고 이상치를 제거한 거래 가능 가격(적정가격)으로 산정하고 있습니다.
- 공시가격 6억(시세 9억 수준) 이하 주택 재산세율 0.05%p 인하 방안은 향후 3년('21~'23) 간의 공시가격 현실화율 제고 및 서민 주거안정 취지를 고려하여 마련되었으며,

- 내년부터 3년간 적용 후, 주택시장 변동상황, 공시가격 현실화 추진 효과 등을 종합적으로 분석하여 연장 및 재설계 여부를 재검토할 계획이므로, 현 상황에서 '30년 시점의 보유세 부담을 검토하는 것은 적절치 않습니다.

- ② 또한 재산세 감면대상인 공시가격 6억 이하 주택은 시세 기준으로는 9억원 이하로, '20년 공시가격 기준 전국 주택의 95%, 서울 주택의 80% 범위에 해당되어, 1주택을 소유하고 있는 많은 국민들이 혜택을 받을 수 있을 것으로 예상됩니다.
- ③ 은퇴 고령자 등에게도 보유세 부담이 급증할 수 있다는 일부 보도가 있으나, 종부세의 경우 1주택 장기보유, 고령자에 대해서는 최대 80%의 세액공제가 적용됩니다.

* 고령자 공제 : 60~65세 20%, 65~70세 30%, 70세 이상 40%

장기보유자 공제 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%, 15년 이상 50% (합산 80% 한도)

- 현실화를 제고에 따라 종부세 부담이 늘어날 수 있으나, 공제혜택을 받는 고령자들에게 실제 부담증가가 크지는 않을 것입니다.

2. 해외 사례 관련

- 주요 국가들은 과표 설정을 위한 주택가격 결정시, 시세의 100%에 근접한 기준을 활용하고 있습니다.

* (미국) 뉴욕, 캘리포니아, 플로리다, 콜로라도주 등은 실거래가 기반으로 시세 100% 수준으로 산정, (캐나다) 중위 현실화율 100% 수준 유지, (호주) 90~100% 수준

- 주택가격은 시세수준으로 평가 한 후, 반영비율(한국의 공정시장가액비율)을 조정하여 과표를 결정하는 방식으로, 반영비율은 각 국가의 상황에 따라 다르게 정하고 있습니다.

* (한국) 재산세 공정시장가액비율(지방세법 시행령): (주택) 60%, (토지) 70%,
종부세 공정시장가액비율(종합부동산세법 시행령): 95%('21년 기준)

- 참고로, 한국의 부동산 보유세 실효세율(부동산 관련 세수* ÷ 국민계정의 부동산가액**)은 0.15% 수준으로 OECD 주요국가(프랑스 0.58%, 일본 0.53%, 영국 0.76% 등, '17년 기준)의 실효세율 대비 높은 수준은 아닙니다.

* Tax revenue statistics의 4100(Recurrent taxes on immovable property)

** National Accounts(9b)의 N1111(Dwellings), N1112(Buildings than other than dwellings), N211(Land)의 합계치(정부부분은 제외)

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 행정안전 부동산 세제과 서은주 서기관(재산세, ☎ 044-205-3834) 및 국토교통부 부동산평가과 김동현 사무관(공시가격, ☎ 044-201-3423)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	---

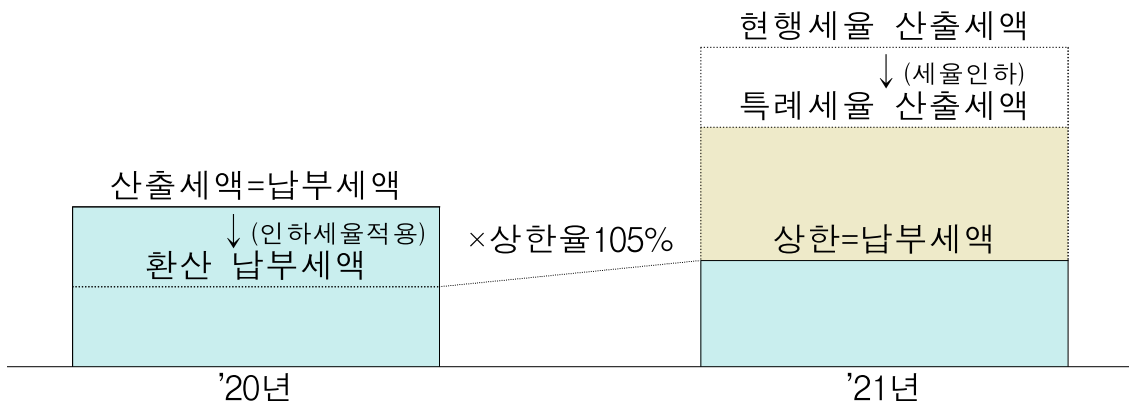
□ 세부담 상한 개요

- 당해연도 재산세액이 전년도 재산세액 대비 일정비(세부담상한율)를 초과하여 증가하지 않도록 한도 설정
 - (상한율) 주택공시가격 3억 이하 105%, 3억~6억 110%, 6억 초과 130%

□ 특례세율 신설에 따른 세부담상한 적용(지방세법 시행령 개정사항)

- 재산세 세부담상한의 경우 현재는 전년도 재산세 납부세액을 기준으로 적용하고 있으나,
 - 특례세율 신설 시, 전년 대비 실질적 세금 인하효과를 주기 위해 특례세율을 적용하여 전년도 재산세 납부세액을 재계산한 후 세부담상한을 적용할 계획임

<특례세율 신설 시 세부담상한 적용방식>



<현행 세부담상한 적용방식>

