

보도시점 : 2023. 11. 21.(화) 14:00 이후(11. 22.(수) 조간) / 배포 : 2023. 11. 21.(화)

'24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결

- 21일 중부위에서 「부동산 공시가격 현실화 계획 재수립 방안」 의결
- '부동산 공시가격 현실화 계획'은 근본적으로 재검토

- 국토교통부(장관 원희룡)는 11월 21일(화) 오전 국토발전전시관에서 열린 중앙부동산가격공시위원회(이하 '중부위')에서 「부동산 공시가격 현실화 계획 재수립방안」(이하 '재수립방안')을 심의·의결하였다고 밝혔다.
- 부동산 공시가격은 조사자가 산정한 시세와 지난 정부에서 수립된 '부동산 공시가격 현실화 계획'('20.11월)에 따른 연도별 현실화율을 통해 산정*하고 있는데, '21~'22년에 부동산 가격 상승 및 현실화율 상향에 따른 공시가격 급등과 세제 등이 더해져 국민 부담이 가중됨에 따라 대통령 공약과 국정과제에 '공시가격 현실화 계획 재검토'가 포함되었다.

* n년도 공시가격 = (n-1)년도말 시세 × [(n-1)년 현실화율 + 현실화율 인상분(α)]

- 이에, 국토교통부는 '22년 집값 급락에 따른 실거래 역전과 국민 부담을 고려하여 '23년 공시에 적용되는 현실화율을 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준으로 하향하는 '공시가격 현실화 수정 계획' ('22.11월)을 수립한 바 있다.

【 현실화 계획 시행 전·후 공시가격 변동률 】

구분	시기	공동주택	단독주택	토지
시행 전	'11~'20년 연평균	3.02%	4.39%	4.66%
시행 후	'21년	19.05%	6.80%	10.35%
	'22년	17.20%	7.34%	10.17%

- 이번 재수립 방안은 '수정 계획'의 후속 조치로, 연구용역('23.8월 ~, 한국 조세재정연구원)과 공청회(11.20.), 중앙부동산가격공시위원회 심의(11.21.)를 거쳐 마련하였다.

□ 이번 재수립 방안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 첫째, **현실화 계획의 필요성 및 타당성**은 근본적인 차원에서 재검토한다.

○ **(재검토 배경)** 현실화 계획을 통한 공시가격 산정 방식은 공정한 공시가격에 대한 국민의 일반적인 기대와 실제 공시가격이 괴리되는 결과를 낳아 공시가격에 대한 신뢰도 저하 문제가 나타났고, 부동산 시장 급변 가능성이 충분히 고려되지 않아 국민부담이 급증하는 부작용도 발생했다.

- 공시가격 변화는 시세 변동(시장)과 유사하다는 일반적 기대와 달리, 현실화 계획은 시세 변동에 현실화율 인상분(정책)까지 공시가격에 추가로 반영하는 구조로, 국민의 통상적인 기대수준을 크게 상회하는 공시가격의 상승이 매년 반복되는 문제를 내포하고 있다.

- 또한, 급속한 시세반영 중심의 계획을 적용하면서 부동산 시장 급변 가능성을 충분히 고려하지 않아 실제 국민 부담이 급증하였다.

* (주택분 재산세) '19년 5.1조원 → '20년 5.8조원 → '21년 6.3조원 → '22년 6.7조원
(주택분 증부세) '19년 1.0조원 → '20년 1.5조원 → '21년 4.4조원 → '22년 4.1조원

- 한편, 고가 주택(9억 이상)과 토지에 대해서는 빠른 시세 반영을, 저가 주택(9억 미만)에 대해서는 균형성 제고를 우선적 목표로 설정하여 공정한 공시가격의 산정이 이뤄지지 못하는 문제*도 있었다.

* ('20년) 9억 미만 68.1%, 9~15억 69.2%(1.1%p 차이), 15억 이상 75.3%(7.2%p 차이)
('22년) 9억 미만 69.4%, 9~15억 75.1%(5.7%p 차이), 15억 이상 81.2%(11.8%p 차이)

○ **(추진방안)** 기존 현실화 계획을 수정·보완하는 부분적 개선만으로는 국민의 보편적 인식과의 간극 해소에 한계가 있음을 고려하여 현실화 계획의 필요성과 타당성을 원점에서 재검토하는 연구용역을 실시('24.1월~)하고, 연구결과에 따라 현실화 계획에 대한 근본적인 개편 방안을 마련('24.下)한다.

- 특히, 60여 개 행정제도에 활용되어 국민들에게 광범위하게 영향을 미치는 공시제도의 특성을 고려하여 현실화 계획 및 공시가격에 대한 국민 인식 조사를 통해 국민들의 공감과 신뢰를 얻을 수 있도록 할 계획이다.

② 둘째, '24년 공시가격에 적용할 현실화율은 올해와 동일하게 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준으로 동결한다.

【 재수립 방안에 따른 '24년 평균 현실화율 】

	현 계획		⇒	수정
	'23년 현실화율	'24년 현실화율		'24년 현실화율
공동주택	69.0%	75.6%		69.0% (△ 6.6%p)
단독주택	53.6%	63.6%		53.6% (△10.0%p)
토지	65.5%	77.8%		65.5% (△12.3%p)

- **(동결 배경)** 현실화 계획을 근본적으로 재검토하는 상황에서 기존 계획을 그대로 적용하여 현실화율을 높여 나가는 것은 불합리하며,
 - 금리 인상, 물가 상승, 가계부채 증가 등에 따른 국민들의 부담을 덜어 드리기 위해 공시가격 인상을 최소화할 필요가 있다는 점, 부동산 시장의 불확실성과 거시경제 여건의 불안정성이 여전히 상존하고 있다는 점 등도 종합적으로 고려하였다.
- **(효과)** '24년 공시가격에 적용될 현실화율은 올해와 동일하게 고정되며, 이는 기존 현실화 계획 평균 대비 공동주택 6.6%p, 단독주택 10.0%p, 토지 12.3%p가 하락한 수준이다.
 - 올해와 동일한 현실화율이 적용됨에 따라 공시가격 변동이 최소화될 전망이며, '24년의 최종 공시가격은 '23년말 부동산 시세를 반영하여 '24년 초 결정될 예정(표준주택·표준지 1월, 공동주택 4월)이다.

$$\boxed{\text{'24년 공시가격}} = \boxed{\text{'23년 말 시세}} \times \boxed{\text{'24년 현실화율(20년 수준)}}$$

□ 국토교통부 김오진 제1차관은 “공시제도가 공정과 상식에 기반하여 운영 되기 위해서는 현실화 계획에 대한 근본적인 검토와 종합적인 처방이 필요한 만큼, 국민의 눈높이에서 현실화 계획을 재검토할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3422)
		담당자	사무관	김부병 (044-201-3423)
			사무관	최승필 (044-201-3426)