

## 주요 질의응답

### < 공시가격 현실화 계획 관련 >

1. 공시가격 현실화 추진 배경 ..... 1
2. 현실화율 목표를 90%로 설정한 이유 ..... 1
3. 공시가격이 시세를 초과할 가능성 ..... 2
4. 시세 9억 미만 주택에 3년의 균형성 제고기간 설정 이유 ..... 2
5. 현실화 목표 도달기간의 가격대별 차등 근거 ..... 3
6. 10~15년 현실화 기간 설정 이유 ..... 3
7. 주택-토지간 공시가격 역전현상 해소 ..... 4
8. 시세와 현실화율 공개 여부 ..... 4

### < 재산세 부담 완화방안 관련 >

9. 적용 대상을 공시가격 6억원 이하 1주택자로 한 이유 ..... 5
10. 재산세율 인하 대상이 되는 1세대 1주택의 기준 ..... 5
11. 재산세율 인하를 3년간 적용하는 이유 ..... 6
12. 공시가격별 세율 인하 효과 사례 ..... 7
13. 재산세율 인하가 지방재정에 미치는 영향 ..... 7

### < 기타 >

14. 현실화에 따른 건강보험료 영향 ..... 8
15. 기초연금 등 사회취약계층 영향 ..... 8

## 공시가격 현실화 계획

### 1. 경제가 어려운 상황에서 공시가격 현실화를 추진하는 이유는?

- 공시가격은 조세·복지 등 다양한 행정목적에 활용되는 기준으로 국민부담의 형평성과 복지제도의 공정성을 담보하는 기반이나,
  - 50~70% 수준의 낮은 현실화율, 유형별·가격대별 현실화율 격차 등으로 인한 불형평·불균형 등 문제 누적
- 경제가 어려울수록 서민·취약계층 등에 대한 합리적 지원과 복지 혜택이 중요하고, 형평성과 공정성에 대한 사회적 관심이 높아지는 만큼, 공시가격 현실화를 더 이상 늦출 수 없음
- 현실화 계획과 함께 서민에 대한 재산세 완화방안도 마련한 만큼, 현실화로 인한 서민 부담은 최소화 예정

### 2. 현실화율 목표를 시세의 90%로 설정한 이유는?

- 부동산의 적정가격\*을 공시하기 위해서는 시세의 100%를 반영할 필요가 있으나, 시세산정 시 발생할 수 있는 오차를 고려함
  - \* 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 (부동산공시법 제2조).
- 시세산정의 통상적 오차 범위는 5% 이내이나 최대 가능한 예상 오차를 감안, 목표치를 90%로 보수적으로 설정

### 3. 공시가격이 시세를 초과할 가능성은?

- 목표 현실화율을 90%로 설정한 만큼, 극단적 오류가 발생하지 않는 한 시세 초과 가능성은 매우 낮음
    - 실거래 자료 등 다양한 자료가 축적되어 있고 조사·평가기법도 발전하여 과거에 비해 시세산정의 정확도가 높아졌으며,
    - 시세 조사기준을 명확화하고, 산정가격에 대한 검증·심사절차\*도 더욱 강화하여 운영 중
- \* '21년부터 대량가격산정모형을 활용한 검증으로 인적오류 최소화, 감정평가사와 감정원간 교차검증 및 외부전문가를 활용한 심사단 운영 계획
- 부동산공시법에 따라 소유자 등의 의견청취, 이의신청 등 조정이나 권리구제 절차도 마련되어 있어, 시세 초과 가능성은 매우 낮음

### 4. 시세 9억원 미만 주택에 3년의 균형 제고기간을 둔 이유는?

- '19~'20년 공시에서 균형성이 개선된 9억원 이상 고가주택과 달리, 시세 9억 미만 주택들은 상대적으로 균형성이 미흡한 상황
    - 시세 9억원 미만 단독주택의 절반 정도\*가 평균 현실화율과 5%p 이상 격차를 보이는 등 불균형성이 심함
- \* 단독주택 평균 현실화율  $\pm 5\%p$  초과 비중 : 3억 미만 48%, 3~6억 45%, 6~9억 46%
- 전체 주택의 약 95%에 해당하는 시세 9억원 미만에 대해 같은 가격 구간 내의 형평성 조기 확보를 위해 3년의 先균형성 제고기간 설정
- \* 9억미만 초기 균형목표 현실화율: 공동주택 68.1% → 70%, 단독주택 52.4% → 55%
- 제고기간이 3년보다 짧은 경우, 상당수 중저가주택(격차 5% 초과)의 제고 폭이 고가 부동산 이상으로 제고되는 문제

## 5. 주택의 현실화 목표 도달기간을 가격대별로 차등한 근거는?

- 연간 현실화율 제고 폭(약 3%p)이 유사해 지도록 설계한 결과, 가격대별 현실화율의 차이에 따라 도달기간에도 차이가 발생
  - 현실화율이 상대적으로 높은 고가주택의 경우, 같은 폭으로 제고하더라도 중저가주택 보다 빠르게 목표 도달
    - \* '20년 공동주택 현실화율 : 9억 미만 68.1%, 9~15억 69.2%, 15억 이상 75.3%
  - 도달기간을 동일하게 할 경우에는 중저가 주택의 현실화 제고폭이 과다해지는 문제를 고려함
    - \* 도달기간 10년 가정 시, 9억 미만 단독주택 현실화율은 약 연 5%p씩 상승 (30억이상 공동주택은 연 1%p씩 상승)

## 6. 현실화 기간을 10~15년으로 설정한 이유

- 공시가격이 적정가격을 반영토록 하고, 불형평성·불균형성을 조기 해소하기 위해서는 현실화를 빠르게 완료하는 것이 바람직하나,
  - 공시가격과 관련된 제도\*가 60여 개인 점을 고려하여, 점진적으로 현실화하면서 관련 제도를 운영하고 필요시 보완해 나갈 필요
    - \* 재산세·종부세 등 세제, 농지부담금, 건강보험료 및 복지수급, 장학금 수혜 등 자산가치 기준 등으로 활용
  - 과거 단기 내 공시가격 또는 과세표준 현실화를 추진한 바 있으나, 논란 속에 완료되지 못한 경험\*도 고려
    - \* '89~'93 토지 과표 현실화, '93년 지가 현실화, '00~'05 공시지가 현실화 등

7. 현실화 계획으로 감사원에서 지적한 주택-토지간 공시가격 역전현상이 해소되는지?

- 역전현상 원인이었던 주택공시비율(80%)\*이 '20년부터 폐지된 상황으로, 주택과 토지가 같은 수준으로 현실화되면 역전현상 해소

\* '05년 주택가격 공시 도입 시부터 단독주택가격에 적용해 온 비율로, 산정가격에 80%를 적용하여 공시가격 결정

- 시세 9억원 이상 주택의 경우, 역전현상이 4~5년 내 대부분 해소될 전망이며, 약 10년 경과 시에는 전체적으로도 상당폭 해소
- 9억원 미만 주택의 경우 토지 보다 현실화율이 낮은 상태(단독주택 52.4% vs. 토지 65.5%)로 역전현상은 현실화 기간에 걸쳐 점진적 해소

8. 공시가격 산정 근거인 시세와 현실화율이 공개되는지?

- 개정된 부동산공시법령('20.10.8. 시행)에 따라 '21년 공시부터 가격산정 기초자료(부동산특성, 시세 참고가격 등) 및 공시가격 결정을 위한 심의 자료 등을 공개\*할 계획

- '20년 세종시 부동산에 대해 산정 기초자료를 시범 공개한 바 있으며, 개정된 「부동산공시법」에 따라 전국으로 확대 계획

\* 공개대상(공시법 시행령 제32조) ① 부동산 유형별 종합적 시세반영률, ② 부동산 유형별 공시가격 조사·산정기준 및 절차, ③ 부동산 주요특성 및 현황, 실거래가 등

## 재산세 부담 완화방안

9. 재산세율 인하 대상을 공시가격 6억원 이하 1주택자로 한정하고 세율 인하 폭을 0.05%p로 정한 이유는?

- 정부는 1주택 실수요자 보호라는 원칙 하에 서민 주거 안정을 지원하기 위해 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 기준 설정

\* 전체 주택(1,873만호) 중 공시 6억 이하 주택 95.5%(1,789만호)  
서울 주택(310만호) 중 공시 6억 이하 주택 80.0%(247만호)

- 세율 인하 폭은 공시가격 현실화에 따른 세 부담 완화 취지와 지방재정에 미치는 영향을 종합적으로 감안하여 결정

10. 재산세율 인하 대상이 되는 1세대 1주택의 기준은?

- 같은 보유세인 종합부동산세의 1세대 1주택 기준\*을 참고하되, 보편과세인 재산세 특성을 고려하여 기준을 마련할 계획임

\* 현재 증부세에서 1세대 1주택에 대해 보유기간별·연령별 세액공제 운영 중

- 구체적인 기준은 지방세법 시행령 개정안에 담을 예정임

※ (참고) 종합부동산세 1세대 1주택 기준

- (1세대) 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에 생계를 같이하는 가족\*과 함께 구성하는 1세대

\* 주택 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제·자매 등

## 11. 공시가격별 세율 인하 효과 사례

(※ 분석 전제 : 현실화 계획에 따라 매년 현실화율 제고, 시세 변동은 없음)

- 공시가격 3억원 이하 : '20년 공시가격 1.65억 강원 춘천 OO 아파트의 경우 3년간 재산세 연평균 50,287원 감면

(단위:원)

구분		'20년	'21년	'22년	'23년
공시가격		165,000,000	166,303,000	167,616,000	168,923,000
과세표준		99,000,000	99,781,800	100,569,600	101,353,800
표준	산출세액	118,500	119,670	120,850	122,030
	납부세액 <sup>①</sup>	118,500	119,670	120,850	122,030
특례	산출세액	-	69,780	70,560	71,350
	납부세액 <sup>②</sup>	-	69,780	70,560	71,350
세부담감소액 <sup>①-②</sup>		-	△49,890	△50,290	△50,680

- 공시가격 6억원 이하 : '20년 공시가격 4억 서울 종로 OO 아파트의 경우 3년간 재산세 연평균 99,610원 감면

(단위:원)

구분		'20년	'21년	'22년	'23년
공시가격		400,000,000	405,680,000	411,359,000	417,035,000
과세표준		240,000,000	243,408,000	246,815,400	250,221,000
표준	산출세액	420,000	428,520	437,030	445,550
	납부세액 <sup>①</sup>	287,230	315,950	347,540	382,290
특례	산출세액	-	306,810	313,630	320,440
	납부세액 <sup>②</sup>	-	225,670	248,230	273,050
세부담감소액 <sup>①-②</sup>		-	△90,280	△99,310	△109,240

12. 재산세율 인하를 3년간 적용하는 이유와 '23년 이후의 계획은?

- 통상 조세 특례(감면)는 3년을 주기로 재검토하고 있음
- 3년 경과 후 지역별 주택 시세 변동, 공시가격 현실화 효과 등을 종합적으로 감안하여 재검토 할 계획임

13. 재산세율 인하가 지방재정에 미치는 영향은?

- 이번 재산세 부담 완화방안은 1주택 실수요자 보호 및 공시가격 현실화에 따른 세 부담 완화 취지를 충분히 고려하되,
  - 지방재정에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공시가격 현실화에 따른 지방세수 증가분, 종합부동산세(부동산교부세) 개편 효과 등을 종합적으로 고려하여 세율 인하폭 설정
  - 3년간 운영 후 주택시장 변동상황, 지방세수에 미치는 영향 등을 분석하여 재검토 할 계획임



## 기타

### 14. 공시가격 현실화에 따른 건강보험료 영향은?

- 공시가격의 변화는 소득에만 부과하는 직장가입자의 보험료에는 영향이 없으며, 지역가입자의 재산보험료에 영향을 미침
  - 재산보험료는 재산등급표\*에 의해 결정되므로 공시가격이 올라도 재산등급이 동일하면 보험료는 변동이 없음
    - \* 재산(과세표준)의 규모에 따라 60개 등급으로 구분
  - '22.7월 2단계 소득중심 부과체계 개편\*이 시행되면 재산에 대한 부과 비중이 줄어, 공시가격에 의한 건보료 영향은 제한적임
    - \* (1단계) 재산규모에 따라 500~1,200만원 공제('18.7~'22년)  
(2단계(안)) 재산규모 관계없이 5,000만원 공제로 확대('22년~)

### 15. 기초연금 수급자 등 사회취약계층에 대한 영향은?

- 사회취약계층은 대부분 무주택자이거나 보유 부동산이 중저가로, 공시가격 변동에 따른 영향은 제한적임
  - 기초연금의 경우, 만65세 이상의 70%에 지급되므로 전체 수급자 규모는 공시가격 변동과 상관없음
    - \* 70% 어르신에 수급하실 수 있도록 매년 선정기준선을 조정
    - 공시가격 상승으로 재산가액이 선정기준을 초과 시 수급대상에서 제외될 수 있으나, 반대로 혜택을 못 받던 분들이 새롭게 포함
  - 기초생활보장제도의 경우, 재산특례\* 등 보완장치를 통해 공시가격 변동에 따른 영향을 완화하고 있음
    - \* 근로능력이 없는 가구가 재산가액 상승만으로 수급에서 탈락하는 경우 3년간 연장 지원
- 꼭 필요한 분들이 급여를 받지 못하는 사례가 없도록 사업별 특례제도 등을 활용하여 보호할 계획임