2019년 표준주택 가격공시

2019. 1. 24.

관계부처합동

목 차

Ⅰ. 현황 및 문제점 ····· 1

1. 현황 ····· 1

2. 문제점 ····· 1

Ⅱ. 2019년 표준주택 가격공시 ····· 3

1. 추진방향 ····· 3

2. 공시가격 산정결과 ····· 4

Ⅲ. 공시가격 현실화에 따른 보완대책 ··· 6

Ⅳ. 향후계획 ····· 8

【별첨: 종합 QA】

Ⅰ. 현황 및 문제점

1. 현황

□ 매년 **1.1일 기준**으로 **토지 3,268만 필지, 단독주택 418만 호, 공동주택 1,350만 호**의 가격을 **공시**, 60여개 행정목적*으로 활용 중

* 과세(5종), 복지(10종), 부담금(12종), 감정평가(19종), 기타 행정목적(22종) 등

○ **'89년**에 토지에 대한 가격공시인 **공시지가 제도** 최초 도입, **'05년** 주택시장 안정 및 조세 형평성 제고를 위해 **주택공시제도 도입**

<부동산 가격 공시제도 현황>

구분	조사대상	주체	공시시점	도입시기
토지	표준지(50만필지)	국가	매년 2.13	'89년
	개별지(3,218만필지)	지자체	매년 5.31	
단독주택	표준주택(22만채) 조사	국가	매년 1.25	'05년
	개별주택(396만채)	지자체	매년 4.30	
공동주택	공동주택(1,350만채)	국가	매년 4.30	'05년

* 상가 등 비주거 부동산 과세기준은 국세청(기준시가), 행안부(시가표준액)에서 발표

2. 문제점

□ **공시제도 도입 당시**부터 **현실화율***이 **낮았으며, 가격 상승분**도 **제때 반영**하지 **못해** 유형·지역·가격대별 **불균형 심화**

* 시세와 공시가격의 격차를 비율(공시가격÷시세)로 나타낸 지표

① **단독주택이 공동주택에 비해 현실화율이 크게 낮아 불균형 심각**

< 부동산 유형별 현실화율('18년 기준) >

(단위 : %)

구분	단독주택	토지	공동주택
현실화율	51.8%	62.6%	68.1%

○ 특히, 시세가 **많이 오른 고가 단독주택**은 **서민 거주 공동주택**과 **비교**하여 **심하게 저평가**

< 단독주택과 공동주택 간 불형평 사례 >

(단위: 원)

구 분		추정 시세	'18년 공시가격	재산세
사례1	울산 남구 아파트	5.8억	4.2억	90만
	마포 연남동 단독주택	15.1억	3.8억	80만
사례2	부산 서구 아파트	7.8억	5.8억	139만
	강남 신사동 단독주택	16.5억	5.5억	129만

② 동일한 유형 내에서 고가일수록 현실화율이 낮음

○ **동일한 유형 내**(단독·공동주택)에서도 **시세**가 급등했던 **고가일수록 장기간 현저히 저평가**되어 있어 **조세 역진성 발생**

< 단독주택 내 불형평 사례 >

(단위: 원, %)

구 분		추정 시세	'18년 공시가격	시세 반영률(추정)
고가	용산 한남동 단독주택	34.5억	13억	37.7%
	마포 서교동 단독주택	71.3억	15.3억	21.4%
저가	대전 중구 단독주택	3억	2억	66.6%

- 상대적으로 **고가**일수록 **그간 시세**의 **상승폭**이 **컸으나,** 이를 **공시가격**에 **제때 반영하지 못하여** 현실화율이 **불균형**

- **일부 고가 단독주택**은 **주택 공시가격**(건물+토지)이 **해당 주택**의 **공시지가** 보다 낮게 나타나는 **역전현상***까지 발생

* 용산구 한남동 단독주택 '18년 공시가격 57.1억 < 개별공시지가 64억
강남구 청담동 단독주택 '18년 공시가격 55.9억 < 개별공시지가 64.7억

◈ 공시제도의 **객관성·공정성 확보**를 **위해**서는 유형·지역·가격대별 **불균형**을 **바로잡는 것**이 **시급**

○ 지난해 **국토부 관행혁신위**에서도 공시가격의 **낮은 현실화율과 불형평성**에 대한 **문제**를 **지적**하고 **이를 개선**할 것을 **권고**

〈 **국토부 관행혁신위 권고내용('18.7)** 〉

❶ **공시가격**의 전반적인 **현실화율 제고**를 위해 **구체적 실행방안**을 **마련**할 것
❷ 공시가격의 유형, 지역, 가격대간 **형평성 제고**는 사회적 공감대가 높은 만큼 **빠른 시일내에 구체적인 방안**을 **마련**하여 **실행**에 **착수할 것**

Ⅱ. 2019년 표준주택 가격공시

1. 추진방향

≪ 기본방향 ≫

◈ **공시가격**의 **불형평성**을 **개선하**되 상대적으로 **현실화율**이 **낮은 고가**는 **빠르게 개선**, 서민 부담을 고려해 **중·저가**는 **점진적** 개선

◈ 공시가격 변동이 관련 **복지제도**에 **미치는 영향**에 대해서는 **관계부처 T/F 등**을 통해 **면밀히 분석**하여 **서민부담 최소화** 추진

1 거래사례 및 감정평가 선례 등의 분석을 거쳐 **정확한 시세**를 **파악***하고 **심사절차**를 **강화**하여 **공시가격**의 **정확성**을 **개선**

* 가격 조사자가 공정하고 정확한 공시가격을 산정하지 못하고 단순히 전년도 공시가격을 기준으로 소폭 조정하여 공시가격을 결정했던 불합리한 관행 개선

2 최근 실거래가 등 **가격**이 **급등**하였거나, 공시가격과 **시세**와**의 격차가 현저히 컸던 고가***(시세 15억원 초과) **단독주택**을 **중심**으로 **형평성 제고**

* 1세대 1주택자에 대한 종합부동산세 납부 기준인 공시가격 9억원 수준

○ 특히, **고가 단독주택 공시가격**의 **역전 현상**은 **중점 관리**

3 **서민부담**을 **감안**하여 **상대적**으로 **고가**에 비해 **현실화율**이 **높은 중·저가**(시세 15억 이하)는 **시세상승률 수준**만큼만 **인상**

4 **건강보험료, 기초연금** 및 **기초생활보장 급여** 등의 영향 최소화

◈ 표준주택 공시가격 **평균 변동률** '18년 5.51% → **'19년 9.13%**(3.62%p 상승)

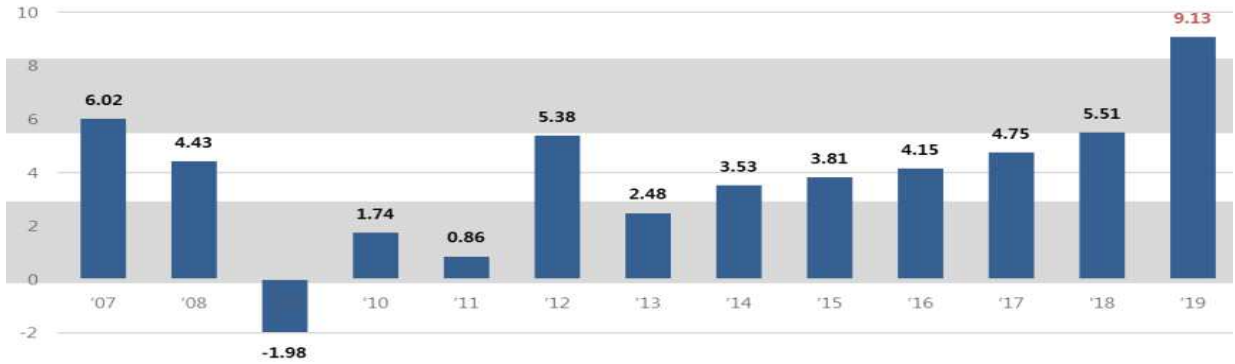
◈ 표준주택 평균 **현실화율** '18년 51.8% → **'19년 53.0%**(1.2%p 상승)

2. 공시가격 산정결과

(1) 지역별 변동률

□ 전국 **평균 공시가격 변동률**은 '18년 5.51% → **'19년 9.13%**(3.62%p 상승)

< 연도별 표준주택 공시가격 변동률 >



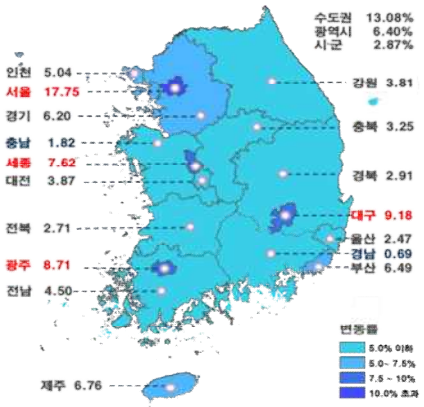
□ **시세가 상대적**으로 **안정적**이었던 **지방 단독주택 공시가격 상승률**은 **전국 평균(9.13%) 이하**로 나타남

<'18년 대비 '19년 지역별 표준주택 공시가격 변동률> (단위 : %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
9.13 (5.51)	17.75 (7.92)	6.49 (7.68)	9.18 (6.44)	5.04 (4.42)	8.71 (5.73)	3.87 (2.74)	2.47 (4.87)	7.62 (5.77)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
6.20 (3.58)	3.81 (3.75)	3.25 (3.31)	1.82 (3.21)	2.71 (3.34)	4.50 (3.50)	2.91 (3.29)	0.69 (3.67)	6.76 (12.49)

* ( )는 '18년도 표준주택 공시가격 변동률

<지역별 표준주택 공시가격 변동률>



(2) 가격대별 변동률

□ 전체 표준주택(22만 채) 중 **98.3%**를 **차지**하는 **중·저가(21.6만 채, 시세 15억 이하)**는 **시세상승률 수준**인 **평균 5.86%**로 **전체 평균(9.13%)보다 낮음**

○ **고가 구간**은 **실제 시세상승분**과 함께 **현실화율 제고분**을 **반영**함에 따라 **변동률**이 **크게 나타남**

< 시세 기준 가격구간대별 공시가격 변동률 >

(단위 : %)

구 분	계	~3억	3~6억	6~9억	9~15억	15~25억	25억~
전 국	9.13	3.56	6.12	6.99	9.06	21.1	36.49
서 울	17.75	6.58	8.45	9.35	11.11	23.56	37.54

(3) 현실화율

□ 전체 **평균 현실화율**은 '18년 51.8% → **'19년 53.0%**(1.2%p 상승)

○ **상대적으로** 저가보다 저평가 되었던 **고가**의 **현실화율**을 **빠르게 제고**하여 **불형평성**을 **상당 부분 개선**

- 서민 거주 아파트에 비해 불균형이 심각했던 **초고가**는 **현실화율**을 **공동주택 수준까지 상향**

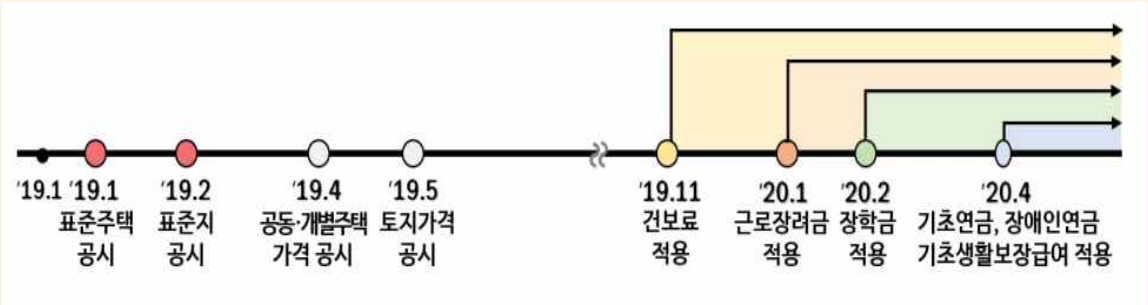
- **일부 고가주택**의 공시지가보다 주택공시가격이 낮은 **역전현상 적극 해소**

○ **대다수**를 **차지**하는 **중·저가**는 **시세상승률 수준만큼만**을 **반영**함에 따라, 전체 평균 **현실화율**은 **'18년 대비 유사**한 수준

Ⅲ. 공시가격 현실화에 따른 보완대책

◈ `19년 공시가격은 **올해**부터 **건강보험료 부과, 조세기준**으로 적용, **내년 상반기**부터 각종 **복지제도**의 **수급기준 판단**에 **적용 예정**

< 공시가격 결정·공시일 및 타 제도에 올해 공시가격 적용 시기 >



⇒ '18년 11월부터 T/F를 **운영**하여 **긴밀하게 논의중**으로 건강보험료, 기초연금, 장학금 등에 대한 **서민 부담 경감방안 마련**예정

□ 건강보험료, 기초연금 및 기초생활보장급여(복지부)

○ 대다수 중저가 단독주택 등은 공시가격 인상 폭이 낮아, **복지제도의 대상**인 **중산층 이하 서민에 대한 영향은 크지 않을 것**으로 예상

○ 단, 개별가구의 부담이 큰 경우 이를 **완화하기 위한 보완책 강구**

- **건강보험료**는 **소득 중심 부과체계 개편방향성** 하에서 **재산보험료 비중**이 지속적으로 **줄어들 수 있도록** 제도 검토
- **기초생활보장 재산기준 개선 검토, 기초연금 '20년 선정기준액 조정 변경** 등 추진

< 재산가액 상승시 기초생활보장 연장 지원 사항 >

◇ 노인·장애인 등 **근로무능력자로 구성된 수급자 가구**의 경우 **재산가액만 상승**하여 **선정기준 초과시, 3년간 급여**를 **연장 지원** 중

◇ 부양의무자도 **근로무능력 가구 등 재산 기준 특례** 적용가구는 **재산가액 상승만으로 특례 선정기준 초과 시, 계속 인정** 가능

□ 대학 장학금(교육부)

○ **공시가격 상승**으로 **서민** 및 **중산층의 국가장학금 수혜 혜택**에 **영향을 미치지 않도록** 제도 보완

* '18년 국가장학금은 대학 재학생(218만 명) 중 소득 하위 51%(112만 명) 수준 지원

○ **개별공시지가** 발표 완료 이후 **감소 예상 인원 파악 ·영향도 심층 분석** 후, **국가장학금 소득구간 산정 방식** 등 **개선** 검토

□ 재산세(행안부)

○ **재산세 분납 기준액 완화** 및 1주택 장기보유 **고령자**에 대한 **세부담 상한 특례** 검토

< 참고 > 현행 재산세 및 종부세 세부담 상한제

◈ **재산세**는 **직전년도 대비 5 ~ 30% 이내***로 제한되고, 총 **보유세**(재산+종부)는 **1세대 1주택자** 기준 **50% 이내**로 **상승 제한**

* (재산세 부담 상한) 공시가격 3억 이하 : 5% 이내, 공시가격 3억~6억 : 10% 이내, 공시가격 6억 초과 : 30% 이내

○ 1세대 1주택인 **65세 이상 고령자**가 15년 이상 **장기 보유**하는 경우에는 **종부세**가 **최대 70% 감면***되므로, 실제 **세부담 증가는 제한적**

* (고령자 세액공제) 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30%
(장기보유 세액공제) 5년 이상 20%, 10년 이상 40%, 15년 이상 50%
→ 고령자·장기보유 세액공제는 중복 적용 가능(최대 70%)

○ **다가구 주택**은 **장기 임대사업자**(8년 이상) **등록시 재산세 감면***

* 주인세대 제외, 40㎡ 이하의 호들로 구성된 경우 재산세 면제

Ⅳ. 향후계획

□ 표준주택 공시가격 공시

○ 표준주택 공시가격 관보 고시(1.25)

○ 이의신청 기간(1.25 ~ 2.25)을 거쳐 조정 후 확정 공시(3.20)

◈ 해당 시·군·구 민원실이나 국토교통부(044-201-5536)에 팩스, 우편물(2.25일자 소인 유효)로 접수 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)을 통한 온라인 신청 가능

◈ 이의신청이 접수된 건에 대해서는 재조사 실시 후 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 확정 공시

※ 개별주택 가격은 각 시·군·구에서 표준주택 가격을 기준으로 산정한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 공시(4.30)

□ 표준지 공시지가 · 공동주택 공시가격 공시

○ 가격조사·검증 및 중앙부동산가격공시위원회 심의 등을 거쳐 표준지 공시지가 공시(2.13) 및 공동주택 공시가격 공시(4.30)

참 고 **공시가격 인상에 따른 보유세 및 건보료 변화**

* 1세대 1주택자 기준

※ 지역가입자인 경우로 가정, 재산세는 지방교육세, 도시계획세 등 포함

□ 시세 1억원 이하

구 분		제주 △△ (시세 6,810만)	경기 △△ (시세 9,230만)
공시가격	‘18	4,070만	6,450만
	‘19	4,140만	6,420만
	변동률	1.72%	-0.47%
보유세 (만원, %)	‘18	6.3	10.1
	‘19	6.5(+0.2)	10(-0.1)
	변동률	2%	-0.5%
건강보험료 (만원, %) * 지역가입자인 경우	‘18	4.3	5.5
	‘19	4.3(+0)	5.5(+0)
	변동률	0%	0%
	비고	연금소득 연 321만원, 종합소득 연 11만원	-

□ 시세 3억 이하

구 분		대구 △△ (시세 2.19억)	인천 △△ (시세 2.45억)	대구 △△ (시세 2.19억)
공시 가격	‘18	1.18억	1.28억	1.18억
	‘19	1.24억	1.38억	1.24억
	변동률	5.08%	7.81%	5.08%
보유세 (만원, %)	‘18	19.1	21	19.1
	‘19	20(+0.9)	22(+1)	20(+0.9)
	변동률	5%	5%	5%
건강보험료 (만원, %) * 지역가입자인 경우	‘18	8.3	8.7	8.3
	‘19	8.3(+0)	9.1(+0.4)	8.3(+0)
	변동률	0%	4.6%	0%
	비고	연금소득 연 253만원	연금소득 연 442만원	연금소득 연 253만원

* 직장가입자, 피부양자의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음

□ 시세 6억 이하

구 분		서울 △△ (시세 4.45억)	경남 △△ (시세 4.69억)	충남 △△ (시세 4.99억)
공시 가격	‘18	2.49억	3.23억	3.11억
	‘19	2.72억	2.98억	3.15억
	변동률	9.24%	-7.74%	1.29%
보유세 (만원, %)	‘18	44.2	63.7	60.5
	‘19	46.4(+2.2)	57.1(-6.6)	61.6(1.1)
	변동률	5%	-11.6%	1.7%
건강보험료 (만원, %) * 지역가입자인 경우	‘18	13.3	12.8	26.8
	‘19	13.3(+0)	12.3(-0.5)	26.8(+0)
	변동률	0%	-4.0%	0%
	비고	종합소득 연 243만원, 연금소득 연 177만원	연금소득 연 438만원	종합소득 연 1,615만원, 승용차 3,800cc 1대

* 직장가입자, 피부양자의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음

□ 시세 9억 이하

구 분		서울 △△ (시세 6.55억)	경북 △△ (시세 7.26억)
공시 가격	‘18	3.78억	4.93억
	‘19	3.91억	4.90억
	변동률	3.44%	-0.61%
보유세 (만원, %)	‘18	78.2	108.6
	‘19	81.6(+3.4)	107.8(-0.8)
	변동률	4.4%	-0.7%
건강보험료 (만원, %) * 지역가입자인 경우	‘18	19.0	39.0
	‘19	19.5(+0.5)	39.0(+0)
	변동률	2.6%	0%
	비고	종합소득 연 567만원, 승용차 2,200cc 1대	종합소득 연 4,379만원, 승용차 3,000cc 1대

* 직장가입자, 피부양자의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음

□ 시세 15억 이하

구 분		서울 △△ (시세 10.4억)	광주 △△ (시세 11.4억)	경기 △△ (시세 13.8억)
공시 가격	‘18	5.85억	5.91억	6.85억
	‘19	6.37억	6.45억	7.80억
	변동률	8.89%	9.14%	13.87%
보유세 (만원, %)	‘18	142	144.3	179.2
	‘19	161.4(+19.4)	164.3(+20)	214.6(+35.4)
	변동률	13.6%	13.9%	19.7%
건강보험료 (만원, %)	‘18	16.1	15.2	19.7
	‘19	16.1(+0)	15.2(+0)	20.2(+0.5)
	변동률	0%	0%	2.7%
* 지역가입자인 경우	비고	종합소득 연 105만원, 연금소득 연 316만원	-	연금소득 연 1,738만원

* 직장가입자, 피부양자의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음

종합 Q&A

목 차

1. 부동산공시가격은 어떻게 결정되고 활용되는지 ? ····· 1

2. 공동주택 공시가격은 얼마나 오르는지 ? ····· 2

3. 복지 축소 우려에 대한 정부의 보완책이 있는지 ? ····· 3

4. 건강보험료도 크게 오르는게 아닌지 ? ····· 4

5. 기초연금 탈락 가능성 및 보완책이 있는지 ? ····· 5

6. 국가장학금 혜택 감소 가능성 및 보완책이 있는지 ? ····· 6

7. 세부담이 늘어나는게 아닌지 ? ····· 7

8. 세부담 완화방안이 있는지 ? ····· 8

9. 앞으로 이의신청 절차는 어떻게 되는지 ? ····· 8

1. 부동산 공시가격은 어떻게 결정되고 활용되는지?

□ 부동산 **공시가격**은「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 **국가 및 지자체**가 **매년 1.1일**을 **기준**으로 정하는 부동산의 공적 가격임

○ 조사 및 평가, 소유자 의견청취, 중앙부동산가격공시위원회(위원장 1차관) 심의, 결정·공시, 이의신청, 조정·재공시의 절차를 거침

○ **국토부**는 표준(단독)주택, 공동주택, 표준지의 공시가격을 결정하며 **시군구**에서 이를 기준으로 개별주택, 개별지의 공시가격을 결정·공시

* 수행기관 : 주택(단독·공동)은 한국감정원, 토지는 감정평가업자

□ 부동산 공시가격은 **조세 및 부담금, 건보료 및 기초연금** 등 60여 개 행정목적의 기초자료로 활용 중

< 공시가격을 활용하는 주요 연관 제도 >

구분	세부 제도
(준)조세	○ 재산세, 종합부동산세, 상속 및 증여세, 건강보험료 등
부담금	○ 재건축초과이익부담금, 개발부담금 등
복지	○ 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 장학금, 교육비, 근로장려금 등
감정평가	○ 보상, 담보, 경매 등 목적의 감정평가

2. 공동주택 공시가격은 얼마나 오르는지?

□ **공동주택**은 토지 및 단독주택에 비해 **현실화율이 상대적으로 높은 점을 감안**할 때 금년 변동률이 표준(단독)주택보다 낮을 것으로 예상

○ 다만, **최근에 시세**가 **많이 올랐거나 시세와 공시가격의 격차**가 커졌던 일부 고가 아파트의 경우 공시가격 상승폭이 클 수 있음

□ 현재, 현장조사 및 가격 분석 중이므로 구체적인 내용은 공동주택 공시가격이 **4월말 확정**되면 발표할 계획

3. 공시가격 현실화로 서민 복지 축소 우려가 있는데 이에 대한 정부의 대책은?

□ 대다수 **중·저가 표준(단독)주택**(시세 15억 이하, 전체의 98.3%)의 공시가격 **변동률이 높지 않아** 복지수급에 미치는 영향은 제한적

□ 또한, 정부는 **작년 11월**부터 **관계부처 T/F**를 구성하여 공시가격 상승이 건보료, 기초연금 등 관련 제도에 미치는 **영향을 분석** 중

○ 관계부처 간 **긴밀한 의견조율**을 거쳐 보완이 필요할 경우 합리적으로 **개선방안**을 마련하겠음

* 5월말 개별지의 결정·공시로서 부동산 가격공시가 완료되면 6개월 ~ 1년 후부터 각 복지프로그램에 해당 공시가격이 적용(건강보험료 '19.11월부터 적용, 기초생활보장·기초연금 '20.4~6월부터 적용)

4. 공시가격이 오르면 건강보험료가 많이 오르는 건 아닌지?

□ **대다수 중저가 단독주택**은 **시세 상승 수준만 반영**되므로, 공시가격 변동 폭이 크지 않아 **건강보험료 변동도 크지 않을 것**으로 예상

○ 지역가입자의 재산보험료는 재산세 과표를 기준으로 **60개 구간**으로 구분한 '**재산보험료 등급표**'를 통해 매겨지기 때문에, 공시가격이 인상되어도 **등급이 바뀌지 않는 경우 보험료는 변동 없음**

○ **직장가입자**, 보험료를 납부하지 않는 대부분의 **피부양자**는 공시가격이 올라도 건강보험료에는 **영향 없음**

□ 또한, **작년 7월부터 건강보험료 부과체계 개편**을 통해 지역가입자의 **재산보험료 부담을 낮춰나가는 추세**

* **'18년 7월 1단계** 개편을 통해 **'재산 공제제도' 도입**, **'22년 7월** 예정된 **2단계** 개편을 통해 재산 공제액을 **공시가격 8,333만원으로 확대** 추진

□ 공시가격 상승으로 인한 **건강보험료 영향을 분석**하여 제도 보완이 **필요한 경우**, 부담을 완화하기 위한 **제도개선 방안을 마련**할 계획

5. 공시가격 상승으로 올해 기초연금이나 기초생활보장급여를 못받게 되는거 아닌지?

□ **기초연금**은 전체 노인 중 70%를 지원하고 있으므로, 공시가격 인상으로 **고가 부동산을 많이 보유한 분**(소득 상위30%)은 **기초연금 수급자에서 제외될 수** 있으나,

○ **무주택자**이거나 상대적으로 공시가격이 적게 오른 **중저가 부동산을 보유하신 분**들이 **새롭게 수급자로 선정**되실 수 있음

○ 한편, **매년 1월 수급자를 선정하기 위한 70% 기준선을 새로 설정**하므로, 내년 1월 기준 조정시 공시가격 변동을 고려하여 **70%를 설정하는 기준으로 조정할** 예정

□ **기초생활보장제도** 수급자는 주택이 없거나 인상폭이 낮은 **저가형 주택을 보유하고 있어** 변동 규모는 크지 않을 것으로 예상

○ 또한, 현재 재산을 반영할 때 **기본공제*나 재산특례** 등을 적용해서 **공시가격 인상의 영향을 완화**하고 있음

* 일정 규모 이하의 재산(대도시 5400만원, 중소도시 3400만원, 농어촌 2900만원)은 소득으로 반영하지 않아 기본재산 공제범위 내의 공시지가 인상은 자격 또는 급여에 영향이 없음

** 장애인·노인 등 근로능력이 없는 가구가 **재산가액 상승만으로 수급에서 탈락하는 경우 3년간 연장 지원**

○ 다만, 꼭 필요한 분들이 급여를 받지 못하는 사례가 없도록 **추가적인 방안**을 **검토** 하겠음

6. 공시가격 상승으로 올해 국가장학금 수혜자 감소 등이 발생하는 것은 아닌지, 관련 대책은?

□ ’19년 국가장학금은 전년도 공시지가 금액을 기준으로 지원하므로, 공시가격 변동이 올해 국가장학금 지원에 영향을 미치지는 않으며,

○ ’19년 공시가격 변동은 **’20년 1학기 국가장학금부터 영향**을 줌

○ 각 가구에 대한 재산평가액은 지자체가 주택 등에 대한 재산세를 확정한 이후 올해 10~11월부터 반영되어, ’20년 1학기 국가장학금 소득구간 산정에 영향을 줌

□ 개별공시지가 공시 완료 이후 **영향도를 심층 분석**하여, 서민 및 중산층의 장학금 수혜 혜택에 영향을 미치지 않도록 **국가장학금 소득구간 산정 방식 개선** 등 다양한 방안을 검토할 예정

7. 공시가격 인상으로 세부담이 많이 늘어나는 게 아닌지?

□ 이번 **공시가격**의 **형평성 제고 추진 과정**에서 공시가격이 상승함에 따라 **조세부담이 다소 증가할 수**는 **있음**

□ 그러나 공시가격 상승에 따른 **보유세 부담**의 **증가**는 **제한적**

○ **재산세 부담**은 **직전년도 대비 30% 이내***에서, **재산세**와 **종합부동산세** 포함 **총 보유세**는 **1세대 1주택자** 기준 **최대 50%** 이내 등으로 상승폭이 제한적

* (재산세 세부담 상한) 공시가격 3억 이하: 5% 이내 / 공시가격 3억 이하 ~ 6억 초과: 10% 이내 / 공시가격 6억 초과: 30% 이내

- 특히 **1세대 1주택**인 **65세 이상 고령자**가 **15년 이상 장기 보유**하는 경우에는 **종합부동산세**가 **최대 70% 감면***

* (고령자 세액공제) 60세이상 10%, 65세이상 20%, 70세이상 30%
(장기보유 세액공제) 5년이상 20%, 10년이상 40%, 15년 이상 50%
⇒ 고령자·장기보유 세액공제는 중복적용 가능(최대 70%까지 공제)

○ 참고로, **다가구 주택**을 **임대주택으로 등록**하고 **8년 이상 장기 임대사업자**로 **등록할 경우**에는 **재산세 감면 혜택**도 **적용**

* 주인세대를 제외하고 40㎡ 이하의 호들로 구성된 경우, 재산세 면제

8. 세부담 완화를 위한 제도개선 방안을 마련할 계획이 있는지?

□ 필요시, 공시가격 급등으로 증가한 재산세를 부담하기 어려운 **1주택 장기보유 고령자**에 대한 세부담 상한율 특례를 검토할 계획임

9. 앞으로 이의신청 절차는 어떻게 되는지?

□ 표준단독주택 공시가격은 **국토교통부 누리집**(www.molit.go.kr) 또는 **주택이 소재한 시·군·구의 민원실**에서 1월 25일부터 2월 25일까지 열람할 수 있으며,

○ 같은 기간 해당 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집 (www.molit.go.kr)을 통해 온라인으로 이의신청 가능

* 이의신청은 팩스(044-201-5536) 또는 우편물(2월 25일자 소인 유효)로도 할 수 있고, 서식은 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)참조

□ 2월 25일까지 접수된 이의신청에 대하여는 재조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 3월 20일 최종 공시할 예정