

'주택가액이 높을수록 공시가의 실거래가 반영률이 낮아 역진적 과세가 이루어진다는 보도는 사실과 다릅니다.'

< 보도 내용 (경향신문 4.3) >

◆ 천차만별 공시가 공평과세 혼돈다.. 실거래가 14억 아파트·단독주택 보유세 6배 격차

① 현재 공시가격은 주택가액이 높을수록 평균 시세반영률이 높습니다.

○ 금년 공시가격에 적용된 현실화율은 현실화 계획 도입 이전인 '20년 수준이며, 고가주택일수록 평균 시세반영률이 높습니다.

* 공동주택 (9억 미만) 68.1%, (9억~15억) 69.2%, (15억 이상) 75.3%
표준주택 (9억 미만) 53.3%, (9억~15억) 57.2%, (15억 이상) 62.9%

○ 따라서, 재산세 등 보유세에 있어 사실상 역진적 과세가 이루어지고 있다는 언론의 지적은 사실과 다릅니다.

② 부동산 공시가격은 일정시점의 실거래가를 기준으로 산정되지 않습니다.

○ 부동산 공시가격에 활용되는 시세는 조사자(감정평가사, 한국부동산원)가 실거래가, 경매·담보 등 감정평가선례, 매물정보 등을 종합적으로 고려하여 공시가격 기준일(매년 1월 1일)의 대표성 있는 가격으로 산정합니다.

○ 따라서, 가격편차가 큰 실거래가격의 특성을 고려할 때, 특정 시점의 실거래가격만으로 현실화율을 분석하는 것은 유의할 필요가 있습니다.

③ 일시적인 개발이익은 표준주택 공시가격 산정에 반영되지 않습니다.

○ 기사에서 인용된 부산시 범전동 단독주택(개별주택)도 재정비사업 구역에 편입된 주택으로, 해당 주택의 실거래가격은 공시가격 산정에 활용되지 않는 개발 프리미엄 등이 포함된 가격입니다.

○ 일부 지역의 일시적인 개발 이슈를 표준주택 공시가격 산정에 활용한다면,

개발이슈가 없는 타 주택의 공시가격과 일시적인 개발이슈가 실현되지 않은 개별주택의 공시가격 모두를 불합리하게 상승시키게 됩니다.

- ④ 다만, 인위적인 현실화율 인상 계획 폐지와는 별개로 부동산 유형별, 지역별 등 시세반영률 편차에 대해서는 공평과세가 될 수 있도록 형평성 등을 고려하여 지속적으로 보완 중입니다.

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