

공시가격 현실화 수정 계획(안)

2022.11.22.

공시제도 개선을 위한 전문가 자문위원회
위원 유선종 (건국대학교)

목차

- I. `20. 11. 공시가격 현실화 계획 개요
- II. `22. 11. 4. 공청회 발표내용 및 제안사항
- III. 공청회 이후 상황
- IV. 공시가격 현실화 수정 계획(안)
- V. 수정 계획(안) 효과

부동산 가격공시에 관한 법률 (약칭: 부동산공시법)

제2조 5. “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등)

- ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다.

I. `20. 11. 공시가격 현실화 계획 개요(기존)

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 개정(20.4)에 따라 ①적정가격 반영, ②유형·지역 등에 따른 균형성 확보를 위해 '20.11월 수립

- 목표 현실화율(90%) 달성을 위해 부동산 유형 및 시세수준별로 매년 제고되는 현실화율과 도달기간을 상이하게 설정
 - 시세 9억원 미만 주택은 3년의 균형성 확보 기간 이후 목표 현실화율까지 매년 균일하게 제고
 - 시세 9억 이상 주택과 토지는 현실화율 현황을 고려하여 시세수준별 목표 달성기간까지 매년 균일하게 제고
 - 공동주택: 15억이상(`25년), 9~15억(`27년), 9억미만(`30년)
 - 단독주택: 15억이상(`27년), 9~15억(`30년), 9억미만(`35년)
 - 토지: `28년

1. 기존 공시가격 현실화 계획('20.11.) 주요 내용

기존의 현실화 계획 가격구간별-연도별 평균 현실화율

(단위 : %)

<공동주택>

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
평균	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0
9억 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9~15억	69.2	72.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억이상	75.3	78.3	81.2	84.1	87.1	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

<표준주택>

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
평균	53.6	55.9	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
9억 미만	52.4	53.3	54.1	55.0	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	78.3	81.3	84.2	87.1	90.0
9-15억	53.5	57.2	60.8	64.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	58.4	62.9	67.4	71.9	76.5	81.0	85.5	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

<표준지>

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28
평균	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0

1. 기존 공시가격 현실화 계획(`20.11.) 주요 내용

- 공시가격은 시세 × 현실화율로 결정
- 연도별-유형별 공시가격 변동률을 보면 시장가격이 급등하던 시기의 변동률은 매우 높은 편임
- 공시가격의 적정가격 반영과 균형성을 제고하기 위한 현실화 계획의 목적은 유지
- 공시가격은 **현실화율의 반영으로 인해 시세의 변화가 없더라도 변동**하게 되는 구조

연도별-유형별 공시가격 변동률(%)

	`06	`07	`08	`09	`10	`11	`12	`13	`14	`15	`16	`17	`18	`19	`20	`21	`22
공동주택	16.2	22.7	2.4	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.1	17.2
단독주택	5.46	6.02	4.43	-1.98	1.74	0.86	5.38	2.48	3.53	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.8	7.3
토지	17.88	12.39	9.64	-1.43	2.51	1.98	3.14	2.7	3.64	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.4	10.2

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

① 기존 공시가격 현실화 계획 문제점

○ 목표 현실화율 90% 라는 지표에 대한 걱정정 시비

— 가격급변기 시세 포착 곤란, 가격급락기 공시가격 > 시세 역전현상 빈번

동일·유사 공동주택 실거래가의 이동평균가격 대비 가격분포

구분	지역	기간	±5% 이상 (-5% 이상)	±10% 이상 샘플 비율 (-10% 이상 샘플 비율)	±20% 이상 샘플 비율 (-20% 이상 샘플 비율)
가격 상승기	경기 안성시 '21년 하반기	1개월	37.67% (17.91%)	11.41% (6.18%)	0.73% (0.40%)
		3개월	58.42% (9.15%)	32.80% (3.13%)	10.28% (0.74%)
	인천 연수구 등 '21년 하반기	1개월	23.72% (12.04%)	7.00% (3.48%)	1.44% (0.79%)
		3개월	39.97% (7.90%)	16.37% (3.05%)	2.77% (0.89%)
가격 하락기	세종 '22.상반기 금리인상	1개월	10.36% (5.70%)	5.70% (2.85%)	1.04% (0.26%)
		3개월	17.39% (10.49%)	6.60% (3.60%)	0.90% (0.45%)
	서울(강남 3구) '08.하반기 금융위기	1개월	17.48% (7.72%)	5.11% (2.38%)	1.93% (1.02%)
		3개월	23.84% (15.58%)	7.46% (4.80%)	2.07% (1.20%)

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

① 기존 공시가격 현실화 계획 문제점

- 급격한 집값상승으로 국민 부담 확대 : 재산세, 종부세 등
 - (주택분 재산세) `18년 4.5조 → `19년 5.1조 → `20년 5.8조 → `21년 6.3조
 - (주택분 종부세) `18년 0.4조 → `19년 1.0조 → `20년 1.5조 → `21년 4.4조

- 유형 및 가격구간별 현실화율 제고 속도 상이로 불균형 확대
 - (단독주택) 시세 9억 미만 15년 vs (토지) 8년
 - (공동주택) 시세 9억 미만 10년 vs 시세 15억 이상 5년

- 거래사례가 많지 않은 구간의 왜곡
 - 특히 고가주택의 경우, 거래사례의 부족으로 인해 적절한 시장가치 포착에 애로

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

② 한국조세재정연구원 검토사항

- 목표 현실화율 하향 조정(ex. 80%)
- 달성기간 총 4개안 검토

⇒ (결론) 시장상황·경제여건의 불확실성 등 이유로 `23년은 `22년 현실화율 수준으로 동결 제안 (현실화 수정 계획 확정은 유예)

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

[ALT①] 유형별 목표 달성기간 현행 유지

- 목표 90% → 하향조정
- 기존 계획 상 유형 및 가격구간별로 구분된 목표 달성기간 유지
 - 공동주택: 시세 9억 미만 2030년, 시세 9~15억 2027년, 시세 15억 이상 2025년
 - 단독주택: 시세 9억 미만 2035년, 시세 9~15억 2030년, 시세 15억 이상 2027년
 - 토지: 2028년

[ALT②] 목표 달성기간을 공동주택·토지(~`35년), 단독주택(~`40년)으로 연장

- 목표 90% → 하향조정
- 기존 계획 상 유형 및 가격구간별로 구분한 목표달성기간은 폐지
 - 공동주택: 2035년 / 단독주택: 2040년 / 토지: 2035년

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

[ALT③] 목표 달성기간을 유형별로 동일하게 일치·연장(~`40년)

- 목표 90% → 하향조정
- 기존 계획 상 유형 및 가격구간별로 구분한 목표달성기간은 폐지하고, 목표 달성기간(~`40년)으로 통일
 - 공동주택: 2040년 / 단독주택: 2040년 / 토지: 2040년

[ALT④] 先 균형성 제고, 後 목표 현실화를 달성

- 목표 90% → 하향조정
- 중간목표(70%)로 균형성 제고기간(~`27년) 설정, 달성 이후 균일하게 제고(~`40년)

Ⅱ. `22. 11. 4. 공청회 발표 내용

③ 공청회 제안사항

○ `23년 현실화율은 `22년 수준으로 동결하고, 장기 수정계획은 `23년 시장상황, 경제여건을 고려하여 `24년에 재검토

□ 현실화 계획 재검토는 국민 부담 완화 차원에서 추진 중이나,

`23년 시장 상황이 불투명하고 불확실성이 높은 상황으로 내년도 조세 부담 수준 등 국민 부담을 고려한 수정 현실화 계획을 확정하기 어려운 상황

— 공시가격이 재산세·종부세 등 납부시점의 시세를 역전하지 않기 위해 90% 목표 하향 조정 등을 검토하였으나, 그 이상으로 부동산 가격이 하락할 가능성도 존재

— 또한, 2년 간 공시가격 급등으로 국민 부담이 이미 크게 증가하였음을 고려

Ⅲ. 공청회 이후 상황

□ 공시가격이 시세를 초과하는 역전문제 발생

- 공시가 > 실거래가 역전 ... “종부세 두배로 내는 셈” (동아일보, 11.17)
- 역대급 거래 침체에 실거래가 급락 ... 공시가 > 실거래가 역전 속출(연합뉴스, 11.6)
- 잠실 엘스도 3,500만원 낮게 팔렸다 ... 전국서 공시가 > 실거래가 역전 속출(서울경제, 11.6)

□ `22년 종부세 대상인원 역대 최대

- 120만명에 4조원 “종부세 고지서” ... 집값하락에 “조세저항” 거셀 듯(이데일리, 11.14)
- 올해 주택분 종부세 120만명 ... 27만명 급증(조선일보, 11.7)
- 올해 주택분 종부세 납세자 120만명 ... 사상 첫 100만 돌파(매일경제, 11.7)

Ⅲ. 공청회 이후 상황

□ 실거래지수 역대 최대폭 하락

- 1~9월 아파트 실거래가 지수, 역대 최대폭 7% 하락(동아일보, 11.17)
- “옆 단지도 지금 난리났대” ... 공시가 밀도는 아파트 속출(매일경제, 11.16)

□ 현실화 수정 계획 재검토 외에 국민 부담 완화를 위한 보유세 등 관련 제도 병행 검토 필요(정부 보도참고자료 배포, 11.10)

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

□ 한국조세재정연구원 제안사항 검토

○ 최근 시장상황이나 경제여건 등을 고려할 때 올해 장기 계획을 확정하기 어려운 상황임에는 동의

○ 다만, `23년에 `22년 현실화율 수준으로 동결하는 것이 적절한지에 대한 검토 필요

⇒ 실거래가와 공시가격의 역전문제, 과도한 국민 부담 증가, 가격균형성 개선 차원에서
`20년 수준으로 현실화율 환원이 바람직

⇒ `20. 11. 공시가격 현실화 계획 발표 이전으로의 환원이라고 하기에는 목표현실화율,
유형 및 가격구간별로 구분한 목표달성기간에 대한 재고(再考)도 필요

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

① (시장 상황) 최근의 부동산 시장상황이 내년까지도 이어질 경우 공동주택 일부에서 나타나는 역전(공시가격 > 실거래가격) 문제가 공동주택 외 가격민감도가 낮은 단독주택·토지까지 확대 가능

○ 따라서, 제도 수용성 차원*에서 `22년 수준 현실화율 동결만으로는 부족하다고 판단하여 현실화 계획 시행 전인 `20년 수준으로 조정

* 최근 시세 급락으로 인한 공시가격 역전 현상(공시가격 > 실거래가) 및 종부세 대상 증가 ('21년 93만명 → '22년 120만명)에 대한 언론보도 多 → 공시제도의 수용성 악화

② (균형성 개선) `22년 현실화율 수준으로 단순 동결하는 대안은 균형성이 개선되지 않으므로, `22년 대비 유형별로 균형성을 개선하는 방향으로 현실화율 조정 필요

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

- ③ (부담 완화) 현실화 계획*('20.11.) 이후부터 집값 급등 및 현실화율 제고로 인해 세부담이 급증했으며, '19년 이전은 현실화율이라는 개념이 부재**하여 '20년 수준으로 환원

현실화 계획 시행 전·후 공시가격 변동률

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

* 조세·부담금의 형평성 도모 등이 목적이나, 집값 급등과 함께 결과적으로 국민부담 가중
→ 국민부담 증가 목적으로 추진했다는 국민 오해 불식 필요

** '19년에 현실화율 최초 산정(당시 저가주택 현실화율 > 고가주택) → '20년에 역진성 개선

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

□ `23년 현실화율을 `20년 수준으로 하향 조정

⇒ 22년 수준의 동결을 제시했던 조세재정연구원 제안보다 한걸음 더 !!!

- 공동주택 : 당초 72.7 ⇒ 수정 69.0
- 표준주택 : 당초 60.4 ⇒ 수정 53.6
- 표 준 지 : 당초 74.7 ⇒ 수정 65.5

공동주택 가격구간별 현실화율 추이 (단위 : %)

시세/연도	'20	'21	'22	'23		'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
				기존안	제시안							
평균	69.0	70.2	71.5	72.7	69.0	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0
9억 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	68.1	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9~15억	69.2	72.2	75.1	78.1	69.2	81.1	84.1	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	75.3	78.3	81.2	84.1	75.3	87.1	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

표준주택 가격구간별 현실화율 추이 (단위 : %)

시세/연도	'20	'21	'22	'23		'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
				기존안	제시안												
평균	53.6	55.9	58.1	60.4	53.6	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
9억 미만	52.4	53.3	54.1	55.0	52.4	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	78.3	81.3	84.2	87.1	90.0
9-15억	53.5	57.2	60.8	64.5	53.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	58.4	62.9	67.4	71.9	58.4	76.5	81.0	85.5	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

표준지 현실화율 추이 (단위 : %)

시세/연도	'20	'21	'22	'23		'24	'25	'26	'27	'28
				기존안	제시안					
평균	65.5	68.6	71.6	74.7	65.5	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0

- ① '24년 이후의 현실화율, ② 목표현실화율, ③ 유형 및 가격구간별로 구분한 목표달성기간은 '23년 시장상황 및 경제여건 등을 고려하여 '23년 하반기에 다시 검토하자는 조세재정연구원의 제안이 바람직함

IV. 공시가격 현실화 수정 계획 (안)

- 평균적으로 부동산 유형별 `22년 현실화율에서 **공동주택은 -3.5%, 단독주택은 -7.7%, 토지는 -8.5%**를 적용한 값을 **개별부동산의 `23년 현실화율로 하향 적용**
 - 유형내에서 가격 균형성을 전년대비 개선할 수 있는 방안

유형별 `23년 현실화율 산출 방식 (예시)

구분	공동주택(-3.5%)		단독주택(-7.7%)		토지(-8.5%)	
	`22	`23	`22	`23	`22	`23
현실화율	70%	67.6% (=70×0.965 [*])	70%	64.8% (=70×0.923 ^{**})	70%	64.1% (=70×0.915 ^{***})

^{*} 69.0%/71.5%,

^{**} 53.6%/58.1%,

^{***} 65.5%/71.6%

V. 공시가격 현실화 수정 계획 (안) 효과

① 세부담 수용성 제고

- 공시가격-실거래 역전 문제 완화 ⇨ 조세저항 등 공시제도에 대한 대국민 수용성 제고

② 현실화계획 재검토를 위한 여건 개선

- 균형성 개선 조치는 `24년 이후 적용을 위한 현실화 계획 재검토(①`24년 이후의 현실화율, ②목표현실화율, ③유형 및 가격구간별로 구분한 목표달성기간)를 위해 보다 개선된 여건 조성 차원에서도 적절