

1. 과세표준 가산율 적용 폐지

IBS는 재산세 과세대상을 규정하고 있는 지방세법 제110조 및 111조에 포함되어 있지 않다. 단순한 처분청 내부의 사무처리기준 만으로 IBS 빌딩관리요소에 대해서 세무담당자들이 전문적인 지식이 부족한 상태로 이를 직접 판단하는 것은 상당히 위험하다. 이와 같은 예측가능성이 떨어지고 합법성이 저해되는 법적 논란이 있으므로 가산율 적용을 완전히 폐지하는 방안을 주장하고자 한다.

【 서울특별시 재산세 인텔리전트빌딩시스템 가산율 과세 현황 】

| 구분 | 빌딩 수 | IBS 가산율 적용 | | | 비율 |
|--------|---------|------------|-------------|-----------------|------|
| | | 합계 | 5% (4가지) | 10% (5가지 이상) | |
| 서울시(건) | 555,847 | 645 | 296 | 359 | 0.1% |
| 강남구(건) | 23,711 | 84 | 33 | 51 | 0.3% |

【 서울특별시 최근 5년간 인텔리전트빌딩시스템 신고 등록 현황 】

| 구분 | 합계 | 2025년 | 2024년 | 2023년 | 2022년 | 2021년 |
|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 서울시(건) | 181 | 41 | 51 | 25 | 33 | 31 |
| 강남구(건) | 19 | 4 | 5 | 5 | 2 | 3 |

한편, 2025년 현재 서울시 내의 전체 건물 중 IBS 가산율이 적용된 건물은 위의 표와 같이 전체의 0.1%에 불과하고 강남구도 역시 0.3%에 불과하며, 최근 5년간 인텔리전트 빌딩시스템으로 신고된 건물은 181개에 불과하다.

서울시가 대한민국의 수도로서 수많은 마천루들과 사실상 그 건물에 고급 시설들이 탑재되어 있음을 고려해 본다면 그 부과현황은 실제와 맞지 않다고 할 수 있다. 또한 서울시 25개 자치구 전체 재산세 세액 중 IBS 가산율 5~10%가 적용됨에 따른 세액 비중은 단순 산술적으로 보아도 0.005~0.01%에 불과하여⁹⁾ 가산율 적용이 폐지된다 하여도 그 세수 감소는 매우 미미할 것이다. 해당 건물 외에도 소위 인공지능형 ‘고급 설비’를 다수 갖췄을 것임에도 불구하고 이 극소수의 건물들만 가산율을 적용받는 것은 과세형평성에도 맞지 않다. IBS에 관련된 설비들은 이미 건축물에 대한 신·증축 및 대수선 과정에 포

9) [서울시 0.1%]*[가산율 5~10%]=0.005~0.01%로 계산된다.