



[이슈리포트] 부동산 공시가격의 정상화 방안 - 서울 아파트, 실거래가 높을수록 공시가격 반영률 낮아

저자 (Authors)	편집부
출처 (Source)	월간 복지동향 , (229), 2017.11, 89-90 (2 pages)
발행처 (Publisher)	참여연대사회복지위원회
URL	http://www.dbpia.co.kr/Article/NODE07253805
APA Style	편집부 (2017). [이슈리포트] 부동산 공시가격의 정상화 방안. 월간 복지동향, (229), 89-90.
이용정보 (Accessed)	송실대학교 222.107.238.*** 2019/01/03 20:02 (KST)

저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

[이슈리포트]

부동산 공시가격의 정상화 방안

서울 아파트, 실거래가 높을수록 공시가격 반영률 낮아

참여연대 조세재정개혁센터는 2017년 9월 28일 <부동산 공시가격의 정상화 방안> 이슈리포트를 발표했다. 참여연대가 2017년 상반기에 거래된 서울 아파트 45,293건을 조사한 결과, 서울 아파트의 공시가격의 실거래가 반영률은 평균 66.5% 수준에 불과한 것으로 나타났다. 서울 아파트의 경우 실거래가가 높은 아파트가 많은 지역일수록 공시가격의 현실 반영률은 낮아, 주택의 자산 가격이 높을수록 상대적 조세부담률은 낮아지는 폐해도 드러났다.

국토교통부와 지자체는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라, 매년 모든 주택과 토지에 대해 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 ‘적정가격’을 공시해야 한다. 그러나 국토연구원의 연구에 따르면, 부동산 공시가격의 실거래가 반영률은 2013년 기준 평균 65%에 불과했다. 그동안 공시가격의 실거래가 반영률을 높이기 위한 제도 개선은 전혀 이루어지지 않았고, 국토교통부는 이를 단기간에 개선하기 어려워 중장기적 과제로 추진하겠다는 입장을 2016년 1월 밝힌 것이 전부이다.

참여연대의 조사 결과를 지역별로 살펴보면, 서울 아파트의 평균 실거래가는 강남구(11억 7,844만 원), 서초구(11억 2,034만 원), 용산구(8억 3,980만 원) 순으로 높았으나, 공시가격의 실거래가 반영률은 강남구(64.2%), 서초구(64.6%), 용산구(65.8%) 모두 서울 평균(66.5%)보다 낮았다. 아파트와 다세대주택, 연립주택을 포함하는 공동주택을 조사한 결과, 2017년 상반기 거래된 서울 공동주택 공시가격의 실거래가 반영률은 평균 64.8%로 나타났다. 이는 국토연구원이 발표했던 2013년 기준 서울 공동주택 공시가격의 실거래가 반영률 68.7%보다 오히려 4% 가량 하락한 수치이다.

이처럼 실거래가에 크게 미치지 못하는 공시가격으로 인해, 현행 제도로는 과

세표준이 왜곡되어 종합부동산세가 제대로 부과되지 않고 있다. 주택 소유자를 모두 1가구 1주택자로 가정했을 때, 2017년 상반기 거래된 서울 아파트 중 실거래가가 9억 원을 초과해 종합부동산세 과세 대상에 해당하지만, 공시가격 적용으로 인해 종합부동산세 과세 대상에서 제외되는 주택이 71.7%에 달한다. 설상가상으로 과세표준을 더욱 낮추는 공정시장가액비율까지 적용(재산세: 60%, 종합부동산세: 80%)되고 있는 현행 부동산 세제는 조세정의를 심각하게 왜곡하고 있다. 2017년 상반기 기준, 평균 실거래가가 가장 높은 서울 강남구, 서초구, 용산구 아파트 소유자의 평균 보유세를 각 조건별로 살펴본 결과, 현행 제도에서 발생하는 보유세는 실거래가 반영률 100%로 공시가격의 정상화했을 때의 약 34.5% 수준이다.

따라서 국토교통부는 조세정의를 심각하게 왜곡하고 있는 부동산 공시가격을 실거래가 수준으로 끌어올리기 위한 로드맵을 제시해야 한다. 왜곡된 공시가격을 바로잡기 위한 첫 단추로 종합부동산세, 재산세에 적용되는 공정시장가액비율을 폐지해야 한다. 부동산 가격공시 제도를 정상화하는 방안은 왜곡된 조세정의를 바로잡아야 할 차원의 문제이다. 또한 이명박 정부 이후 대폭 축소된 종합부동산세의 세율을 참여정부 수준으로 조정하는 제도 개선도 동시에 추진해, 부동산 과다보유를 억제함으로써 이미 극심한 수준에 다다른 한국의 주거불평등을 바로잡아야 한다.

※ 이슈리포트 전문은 참여연대 조세재정개혁센터 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.