



경제정의실천시민연합

Citizens' Coalition for Economic Justice

•공동대표 : 보선 임현진 조현 최정표 박종두 ☎110-809 서울시 종로구 동숭동 50-2 경실련회관 3층
(전화) 02-765-6400 (전송) 02-741-8564 (홈페이지) www.ccej.or.kr

수 신 | 각 언론사 경제부, 사회부, NGO담당
발 신 | 경실련 거품빼기운동본부(본부장 김현동)
문 의 | 부동산감시팀 T. 02-766-5627 (국장 김성달, 간사 최승섭)
일 자 | 2012. 4. 30. (월)
제 목 | [보도] 개별주택가격 공시관련 경실련 입장(총3매)

조작된 과표 개선없는 주택가격, 여전히 엉터리

- 공동, 단독 과표의 시세반영률은 2배 차이, 전년대비 상승률은 1% 차이?
- 표준주택가격이 조작되는 한 엉터리 개별주택 가격 탄생은 불가피.
- 수년간 과표조작해온 국토부의 표준주택가격 결정권한 지방으로 이양해야.
- 조작된 가격으로 재벌과 고급단독주택은 수년간 세금특혜.

오늘 국토부는 2012년도 전국 1,063만호의 공동주택 가격을 공시했고, 251개 시군구에서도 398만호의 개별단독주택가격을 공시했다. 국토부는 공동주택이 전년대비 평균 4.3% 상승했으며, 개별단독주택은 5.3% 상승했다고 밝혔다. 하지만 단독주택의 경우 예년에 발표해왔던 개별 단독주택 상위5위 현황, 시도별 최고최저 가격 현황 등의 자료는 공개하지 않았다. 공동주택도 시도별 공시가격 총액이 공개되지 않았고, 상위현황도 축소 공개됐다.

경실련은 이미 수차례의 실태조사와 자료분석을 통해 공시지가 및 공시가격의 조작왜곡을 주장해왔고, 이는 국회에서도 제기된 바 있다. 하지만 지난 2월 국토부는 개선없는 표준주택가격을 공시했고, 결과적으로 오늘 엉터리 개별주택가격 공시로 나타났다. 이에 경실련은 개선의지를 보이지 않는 국토부의 과표결정 권한을 지방정부로 이양, 조작된 과표를 정상화시킬 것을 강력히 촉구한다.

시세반영률 2배 차이, 공시가격의 전년대비 상승률은 고작 1%밖에 차이나지 않아.

경실련은 수차례 현장조사를 통해 아파트의 시세반영률은 7~80%인데 반해 단독주택은 3~40%에 불과함을 밝혀왔다. 지난해 정부가 공시한 최고가 단독주택인 이건희 주택의 경우 시세는 300억원대임에도 불구하고 공시가격은 97억으로 시세반영률이 32%에 불과했다. 이건희 주택 뿐 아니라 상위5위 주택조사 결과도 마찬가지이다. 단독주택 공시가격이 시세반영을 못하고 있음은 이명박 대통령의 논현동 사저논란을 통해서도 재확인되었고, 지난해 국감장에서도 의원들의 문제제기가 수차례 있었다. 이 뿐 아니라 재벌사옥, 쇼핑센터, 용도변경으로 종상향 된 개발지 등 공동주택을 제외한 부동산의 공시가격이 모두 시세를 3~40%밖에 반영하지 않고 있다. 이는 공동주택 과표와의 형평성에도 맞지 않고, 공시지가 및 공시가격이 부동산과세의 기준인 만큼 결국 공동주택 소유자만 세금을 더 부담하고, 고급단독 및 상가업무빌딩 소유자 등 부동산 부자와 재벌들만 세금특혜를 보는 불공정과세로 이어진다.

이러한 문제제기에도 불구하고 국토부는 조작된 표준주택 가격을 지난 2월 결정공시, 결국 오늘의 엉터리 주택가격 공시를 초래했다. 시세반영률이 2배나 차이나는 불공평한 현실임에도 불구하고 국토부가 오늘 밝힌 전년대비 상승률은 공동주택 4.3%, 단독주택 5.3%로 1%밖에 차이 나지 않는다. 더군다나 그간 발표해왔던 개별주택가격 상하위 현황 및 시도별 공시가격 총액 등은 밝히지도 않아 가뜩이나 부족한 자료공개를 더욱 축소시켰다. 조작된 과표를 정상화하려는 의지를 국토부가 갖고 있는지 의심스러울 수 밖에 없다.

표준주택가격이 조작되는 한 엉터리 주택가격 공시는 불가피

398만호의 개별주택가격은 국토부가 결정공시한 19만호 표준주택 가격을 기준으로 산출된다. 표준주택 가격은 국토부가 표준주택을 선정한 후 감정평가사협회의 조사 및 국토부 평가, 중앙부동산평가위원회 심의를 거쳐 국토부 장관이 최종 공시한 가격이다. 표준주택 가격이 공시되면 시군구에서는 이를 기준으로 하되 개별주택 현황조사결과에 의한 비준표를 적용, 최종 개별주택 가격을 공시한다. 따라서 잘못된 표준주택가격은 고스란히 개별주택가격의 왜곡으로 이어질 수 밖에 없다. 이번에 서울시가 공시한 단독주택 최고가는 흑석동 방상훈 자택으로 129억원, 평당 830만원이며, 2위인 이건희 주택은 118억원, 평당 1,800만원이다. 이는 경실련이 지난해 조사한 시세기준 각각 55%, 38%로 여전히 공동주택보다 낮다.

경실련은 지난 2월 국토부가 조작된 표준주택 가격을 공시한 것과 관련 과세기준이 되는 가격을 조작, 불공평 과세를 조장해 온 관계자 처벌과 개별주택가격이 정상화될 수 있도록 지자체장이 적극 노력해줄 것을 촉구한 바 있다. 특히 부동산가액의 30%이상을 차지하는 서울시장의 선도적인 역할을 주문하였고, 서울시도 긍정적 입장을 밝혀왔다. 하지만 오늘의 결과는 지금처럼 표준주택가격이 조작되는 한 지자체의 개별주택가격 왜곡을 피할 수 없음을 보여주고 있다.

국토부의 표준주택가격 결정권한 지방으로 이양, 조작된 과표를 정상화해야.

공시지가가 도입된 1989년부터 공시지가의 시세반영률은 매우 낮았다. 하지만 단독과 공동주택·상가업무빌딩·토지 등 부동산 유형별 형평성이 벌어진 것은 종부세가 도입된 2005년부터이다. 즉 종부세 도입을 앞두고 정부가 공동주택의 과표만 시세에 가깝게 반영하는 공시지가 및 공시가격 체계를 지금까지 운용하며, 8년간 불공평한 과세를 조장해오고 있다. 그리고 수차례의 문제제기에도 불구하고 주무부처인 국토부는 과표정상화에 대한 의지를 보이지 않으면서 지방정부의 과표정상화 노력까지 무력화시키고 있다. 이에 경실련은 수십년간 조작된 과표를 운영해 온 국토부로부터 표준지가 및 표준주택 가격 조사평가 및 결정공시 권한을 지방정부로 이양할 것을 촉구한다.

부동산세금 중 재산세, 취득세 등이 지방정부의 주요 세원임을 감안한다면 조작된 과표개선을 통한 공정한 과세실현은 마땅히 지방정부가 주도해나가는 것이 타당하다. 관내 부동산의 토지 및 주택환경이나 시세조사도 중앙정부보다 지방정부가 더 정확히 할 수 있다. 무엇보다 조작된 현실을 개선할 의지를 갖지 않는 중앙정부에게 더 이상 과표 결정 권한을 맡겨서는 안 된다.

경실련은 지난 19대 총선에 나선 각 후보자들의 재산공개 실태조사를 토대로 조작된 과표로 인해 재산공개도 엉터리이고, 정확한 검증이 이뤄지지 않는 문제점을 지적하며 ‘조작된 과표 정상화’에 대한 각 정당의 입장을 공개질의한 바 있다. 조작된 과표로 인한 불공평 과세를 방치하는 것은 1%의 부동산부자와 재벌을 옹호하는 것과 다름없으며 이는 각 정당이 내걸고 있는 민생복지가 ‘시행의지 없는 선동적 구호’에 그침을 보여줄 뿐 이다. 따라서 19대 국회에서는 부동산 과표 정상화를 위한 각 정당의 적극적인 역할을 기대한다. 지방정부도 관련법과 절차를 내세우며 중앙정부 역할만 강조할 것이 아니라 조작된 표준주택 재검토, 개별주택가격 산정과정 투명성 확보 등 과표정상화를 위한 다양한 역할을 적극 시행하기 바란다. 끝.