



- 수신 : 언론사 경제부•정치부•사회부•시민사회담당
- 발신 : 경실련 서민주거안정운동본부(사무총장 윤순철)
- 문의 : 부동산·국책사업감시팀(팀장 김성달, 부장 최승섭 010-7535-5231)
- 시행 : 2019. 02. 07.(총 4매)

재벌빌딩 공시가격은 아파트의 절반 수준(36%) 공시지가는 시세의 27% 수준

- 13년간 재벌대기업은 아파트 소유자의 절반 세금 내왔다
- 김현미 국토부 장관은 불평등한 공시지가 정상화에 적극 나서라

2018년 서울시내에서 거래된 1,000억원 이상(실거래가) 대형 빌딩들의 공시가격(땅값+건물값)이 실거래가 대비 36%에 불과한 것으로 나타났다. 공시지가는 27%로 더욱 낮았다. 다수 시민들이 보유한 아파트가 평균 70% 내외로 공시가격이 책정되는데 반해, 재벌대기업이 보유한 대형 빌딩은 영터리 공시지가로 인해 13년간 막대한 세금특혜를 누려온 것이다.

경실련 분석결과 빌딩, 상가, 토지 등 시세를 반영하지 못하는 부동산의 과세 정상화를 위해서는 2배 이상 공시지가를 높여야 한다. 조세정의를 주장하는 정부가 조세저항을 우려해 이러한 조세 불평등을 바로 잡지 않는다면, 토지 소유의 불평등은 더욱 심화될 수밖에 없다. 또한 부동산 부자보다 서민들이 더욱 많은 세금을 내는 잘못된 제도가 지속된다. 정부가 공시지가 정상화를 위해 적극 나설 것을 촉구한다.

1. 대형빌딩 공시가격(땅값+건물값) 시세반영률 36%

지난해말 표준단독주택에 대한 공시가격이 발표됐으며, 오는 15일 표준지 공시지가가 발표될 예정이다. 일부 명동 고가 토지의 공시지가가 지난해보다 2배 상승할 것으로 알려졌으나, 그렇다고 해도 시세대비 60% 수준에 불과하다. 더구나 정부가 지난달 말 발표한 자료에 따르면 지난해 서울시 땅값 상승률은 6%에 불과해, 표준지공시지가가 극소수의 토지만 상승할 뿐 여전히 시세에 절반도 미치지 못할 것으로 우려된다.

표준단독주택 발표 당시 정부가 밝힌 토지 공시지가의 현실화율은 62.6%이다. 그러나 경실련이 지난해 매각된 대형 빌딩들의 사례를 조사한 결과 정부 발표의 절반에 불과한 것으로 나타났다. 지난해 거래된 1,000억상 빌딩 매매 사례는 22건, 총액 7조 4,179억원이다. 이중 2018년 완공 건물로 건물 값이 조회 되지 않거나 집합건물 등 시가표준액이 없는 경우를 제외하면 16건, 4조 6,478억원이다.

이들의 토지값과 건물값을 합한 공시가격은 1조 6,516억원이지만, 실거래 총액은 4조 6,478억원으로 평균 시세반영률이 36%에 머물렀다. 업무용 건물의 공시가격은 토지 공시가격과 건물값인 시가표준액의 합으로 산출했다.

<표1> 매매가 1,000억 이상 대형빌딩 매매가격과 공시가격 비교(총액 기준)

(단위 : 억원)

빌딩명	소재지	매각액	공시가격			시세 반영률
			땅값 (공시지가 총액)	건물값 (시가표준액)	계	
에이스타워	중구	1,998	566	285	851	43%
씨티센터타워	중구	2,377	423	129	552	23%
퍼시픽타워	중구	4,410	480	319	799	18%
대우조선해양빌딩	중구	2,054	1,011	115	1,126	55%
삼일빌딩	종로구	1,780	529	81	610	34%
더케이트윈타워	종로구	7,132	1,055	929	1,984	28%
금호아시아나본관	종로구	4,180	1,135	577	1,712	41%
HP빌딩	영등포구	2,122	419	356	775	37%
현대카드	영등포구	1,775	486	247	733	41%
sk증권빌딩	영등포구	2,951	481	574	1,055	36%
삼성물산 서초사옥	서초구	7,484	1,931	870	2,801	37%
JW타워	서초구	1,480	526	174	700	47%
메트로빌딩	서초구	1,490	520	-	520	35%
강남파이낸스플라자	강남구	1,830	624	184	808	44%
삼성생명 대치2빌딩	강남구	1,905	701	159	860	45%
삼성메디슨빌딩	강남구	1,510	453	178	631	42%
계(16개)		4조 6,478			1조6,516	36%

자료) 매각액 : 한화63시티 및 언론기사, 건물 시가표준액 : 서울 e-tax

주) 땅값(토지 공시가격) : 공시지가 x 대지면적, 계 시세반영률은 총액 대 총액 비교

지난해 가장 비싸게 팔린 건물은 종로 센트로폴리스로 1조 1,200억원에 달하지만, 정부가 정한 건물값이 조회되지 않아 비교에서 제외했다. 두 번째로 비싸게 거래된 빌딩은 서초구 삼성물산 사옥으로 7,500억원에 거래됐다. 그러나 과세기준은 2,800억원으로 시세반영률이 37%에 불과하다.

7,100억원에 거래된 종로 더케이트원타워 역시 과세기준은 1,984억원으로 시세반영률이 28%로 매우 낮게 나타났다. 1,000억이상 건물 중 유일하게 중구 대우조선해양 빌딩만 매각액 2,050억원, 과세기준 1,126억원으로 50%가 넘었다.

2. 대형빌딩 공시지가(땅값) 시세반영률 27%

이들의 공시지가 시세반영률은 더욱 낮다. 전체 매각액에서 건물값(시가표준액)을 제외한 땅값과 공시지가를 비교한 결과 평균 시세반영률이 27%로 나타났다.

<표2> 매매가 1,000억 이상 대형빌딩 땅값(공시지가)과 공시지가 비교

(단위 : 평/천원)

빌딩명	소재지	땅값	공시지가	시세 반영률
에이스타워	중구	137,775	45,540	33%
씨티센터타워	중구	317,704	59,730	19%
퍼시픽타워	중구	383,004	44,979	12%
대우조선해양빌딩	중구	302,613	157,740	52%
삼일빌딩	종로구	298,589	92,961	31%
더케이트원타워	종로구	304,625	51,810	17%
금호아시아나본관	종로구	303,766	95,700	32%
HP빌딩	영등포구	183,450	43,560	24%
현대카드	영등포구	118,675	37,719	32%
sk증권빌딩	영등포구	199,388	40,326	20%
삼성물산 서초사옥	서초구	408,117	119,130	29%
JW타워	서초구	93,931	37,818	40%
메트로빌딩	서초구	161,999	56,529	35%
강남파이낸스플러자	강남구	308,223	116,787	38%
삼성생명 대치2빌딩	강남구	344,602	138,402	40%
삼성메디슨빌딩	강남구	87,294	29,700	34%
계(16개)				27%

자료) 매각액 : 한화63시티 및 언론기사.

주) 땅값 : (매각액-건물값)/대지면적, 시세반영률은 총액대 총액 비교

더케이트원타워가 17%에 불과했으며, 삼성물산은 29%로 나타났다. 이처럼 업무상업용 건물의 공시가격은 시세대비 턱없이 낮다. 공동주택은 물론이거니와 50%내외였던 100억원대 단독주택에 비해서도 한참 낮다. 아파트는 평균 70% 내외의 시세반영률을 나타내고 있으며 낮은 경우에도 60% 수준다. 그러나 고가 단독주택과 마찬가지로 대형 빌딩은 거래가 흔치 않다는 이유로 공시가격이 시세와 동떨어져서 책정되고 있다. 그러나 실제 거래가 이뤄진다고 해도 이를 공시지가에 반

영하는 금액은 매우 제한적이다. 데이터가 없는 것이 아니라 정상화 의지가 부족한 것이다.

이같은 낮은 공시지가로 인해 기업들은 막대한 재산세와 종부세 등 보유세 특혜를 누리고 있다. 빌딩, 상가 부속 토지의 종부세 과세기준도 80억원으로 주택보다 훨씬 높다. 보유한 가치보다 훨씬 낮은 세금을 내고 몇년만에 수백억원의 매매 차액을 얻을 수 있다 보니 재벌들이 부동산 사재기에 나서는 것은 당연하다.

지난해 경실련이 국세청 자료를 분석한 결과, 지난 10년간('07년-'17년) 개인 보유 토지는 5.9% 줄어든 반면, 법인 보유 토지는 80.3%가 증가했다. 법인 보유 토지 증가량은 판교신도시 1,000배, 여의도 3,200배 규모이다. 토지를 보유한 법인 중 상위 1%(1,752개사)는 140%가 증가해, 판교신도시 700배, 여의도 2,100배 규모로 대폭 늘어났다. 지난 10년간 상위 1%인 재벌/대기업의 경우, 2007년 약 8억평에서 2017년 약 18억평으로 늘어나 2.4배 증가했고, 금액 기준으로는 2007년 350조원에서 2017년 980조원으로 늘어나 2.8배인 630조원이 증가했다. 특히 지난 10년간 전체 법인 부동산 증가량의 87.6%(면적기준)를 상위 1%에 속한 재벌/대기업들이 독식했다.

지난 표준단독주택에 이어 다음 주로 예정된 표준지공시지가 역시 정부가 조세저항을 우려해 특정 가격대에 한해 제한적으로 인상할 것으로 우려된다. 그러나 앞서 나타난 것처럼 현재 토지, 특히 상업용지의 공시지가는 매우 낮은 수준으로 2배 이상 올려도 공동주택 수준에 미치지 않는다. 이러한 조세 불평등을 개선이 이뤄지지 않는다면, 부동산부자와 재벌들이 올해도 어김없이 막대한 세금특혜를 누릴 것이며 토지 사재기는 지속될 것이다. 2005년 주택공시가격 도입이후 13년간 계속된 재벌과 부동산 부자들의 세금특혜 개선에 정부가 적극 나서야 한다. <끝>