



경제정의실천시민연합
Citizens' Coalition for Economic Justice



□공동대표: 권영준·정미화·신철영·정남·목영주 / www.ccej.or.kr / Tel.02-765-9731 Fax.02741-8564
(03085)서울·종로·동숭3길26-9 후원 008-01-0567-507(국민)/일시후원 #2540-1989(1통 3천원)

- 수신 : 언론사 경제부•정치부•사회부•시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁운동본부(본부장 김현동)
- 문의 : 국장 김성달, 간사 장성현 (02-3673-2146)
- 시행 : 2019.03.07.(총 10매)

고가단독은 ‘마이너스’ 건물값으로 세금 특혜제공

- 2005년 공시가격제도 도입 이후 12년간 땅값보다 7% 낮은 집값으로 세 부과
- 제도도입 이후 보유세는 이전보다 21% 낮아졌고, 아파트 보다 45% 덜 냈다

일시 : 2019년 3월 7일(목) 오전 11시

장소 : 경실련 강당(4호선 혜화역)

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 공시가격 도입으로 인한 고가단독주택 세금 특혜 분석 발표
- ◆ 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁운동본부 국장
- ◆ 취지발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 분석결과 발표 : 장성현 경실련 부동산건설개혁운동본부 간사
- ◆ 경실련 주장 : 김현동 경실련 부동산건설개혁운동본부 본부장

*참여자는 변경될 수 있습니다.

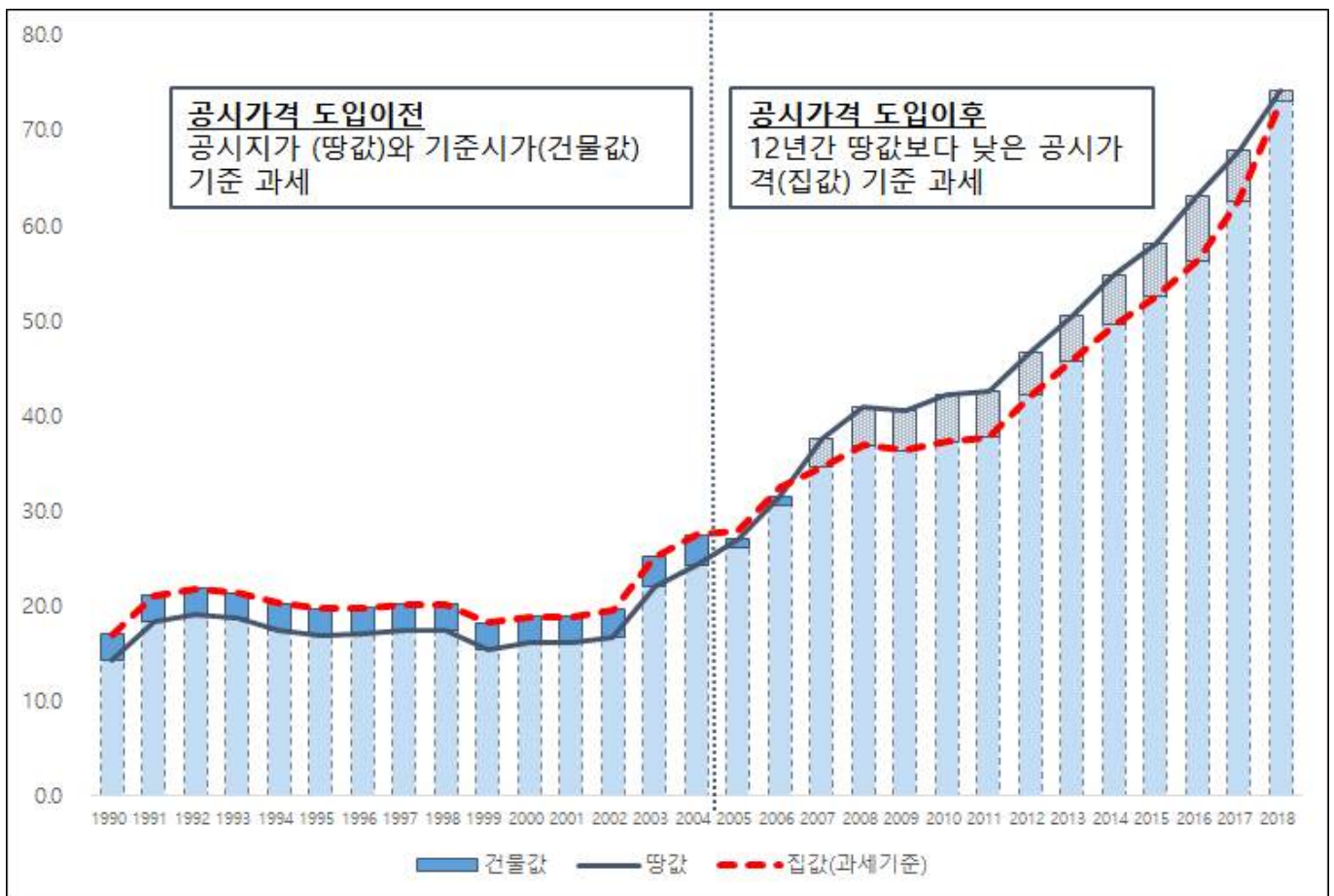
2005년 보유세 강화로 집값을 잡겠다며 공시가격제도가 도입됐다. 하지만 제도 도입 이후 고가주택은 이전보다 보유세 부담이 더 줄어든 것으로 나타났다. 경실련이 서울에서 고가주택이 비교적 많은 5개 행정동¹⁾, 15개 고가주택의 2005년부터 2018년까지 공시지가와 공시가격을 비교분석한 결과이다. 공시지가는 땅값이며, 공시가격은 주택의 땅과 건물을 통합 평가한 ‘집값’으로 2005년부터 공시되고 있다.

① 분석 결과

고가단독주택, 지난 14년간 땅+집값이 땅값보다 평균 7%, 최고 12% 낮아

<그림1> 공시가격 도입 전후 고가단독주택 공시지가(땅값)와 공시가격(집값) 비교

(단위: 억원/호당)



1) 5개 행정동은 한남·이태원, 성북, 삼성·논현동

공시가격 제도가 도입되기 이전까지는 모든 부동산에 대해 정부가 정한 공시지가(땅값)와 건물가액을 합한 가격을 세금부과 기준으로 적용해 왔다. 하지만 낮은 시세반영률, 집값 폭등에 따른 불로소득 사유화 등의 문제가 지속되자, 이를 해결하기 위해 더욱 정확한 시세를 반영하겠다고 2005년부터 통합 평가 방식의 ‘공시가격’ 제도가 도입됐다. 이후 동일 주택에 대해 공시지가와 공시가격이 매년 발표되고 있다. 아파트는 제도 도입 이후 공시가격 시세반영률이 70-75%로 책정됐다. 땅값인 공시지가 시세반영률(38%)의 2배 이상으로 높아졌고, 보유세 부담도 증가했다.

<표1> 15개 고가단독주택 공시가격, 공시지가 비교(평당)

(백만원/토지평당)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	평균
공시가격 (땅+건물)	7.8	9.0	9.6	10.3	10.1	10.4	10.5	11.7	12.7	13.8	14.6	15.7	17.4	20.3	12.4
공시지가 (땅값)	7.5	8.8	10.4	11.4	11.3	11.7	11.8	13.0	14.1	15.2	16.2	17.6	18.9	20.6	13.5
차액	0.3	0.3	-0.8	-1.1	-1.2	-1.4	-1.3	-1.3	-1.3	-1.5	-1.6	-1.9	-1.5	-0.3	-1.0
대비	104%	103%	92%	90%	90%	88%	89%	90%	91%	90%	90%	89%	92%	99%	93%
	4%	3%	-8%	-10%	-10%	-12%	-11%	-10%	-9%	-10%	-10%	-11%	-8%	-1%	-7%

분석 결과 15개 고가단독 주택은 공시가격 도입 초기 2년을 제외하고 매년 공시가격(땅+건물)이 공시지가(땅값)보다 낮았다. 12년간 땅값보다 평균 7%, 최고 12%까지 낮았다. 고가주택의 건물가격을 12년 동안 ‘0원’ 보다 낮게 책정한 것이다. 연도별로는 2010년이 12%로 가장 낮다. 땅값이 가장 비싼 한남 이태원동은 공시지가 대비 공시가격 비율이 14년 평균 90%로 약 10% 정도 낮았다.

2005년 이전 방식처럼 공시지가와 건물가액을 합친 집값과 현행 공시가격을 비교하면, 평균 84%로 현행 공시가격이 16% 더 낮다. 아파트처럼 시세의 70%를 반영한 집값을 산출해보면, 현행 공시가격이 64%로 집값보다 36% 더 낮다. 결과적으로 정부가 보유세를 강화해서 폭등하던 부동산값 잡겠다고 도입한 공시가격 제도가, 오히려 고가단독주택의 보유세를 낮춰준 꼴이 됐다.

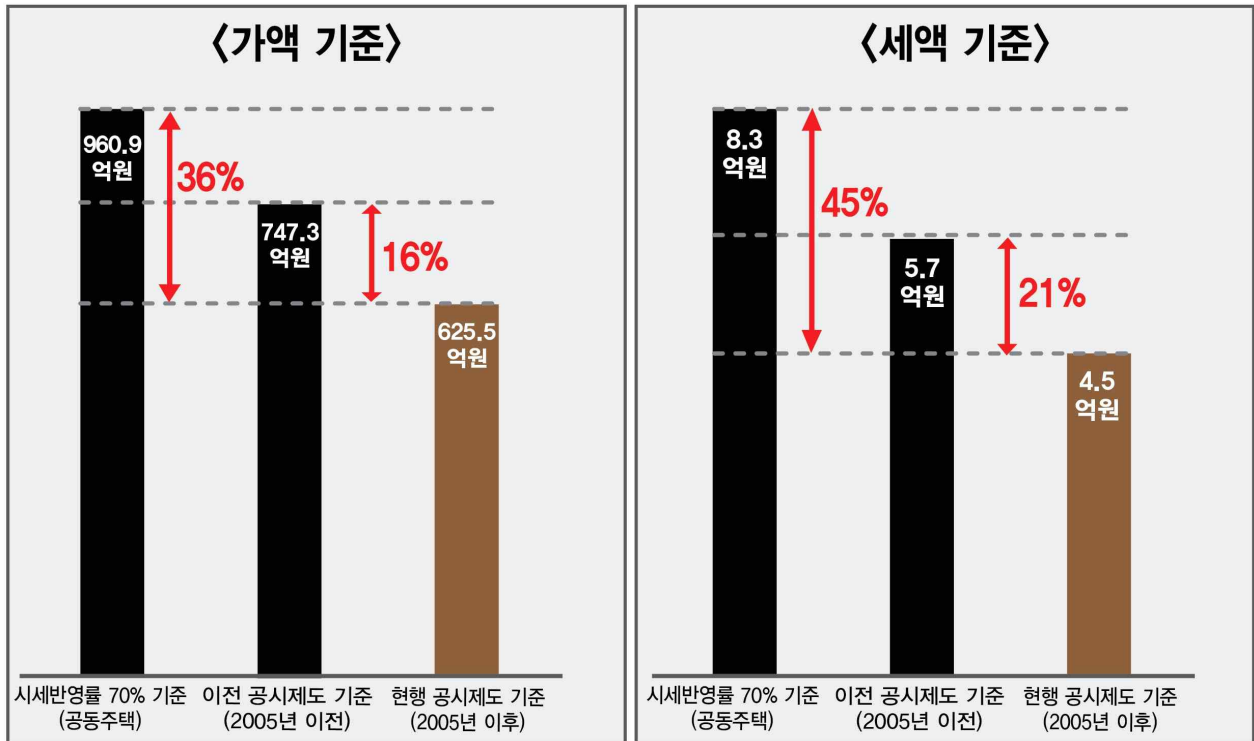
고가단독 보유세, 14년간 아파트보다 45% · 제도도입 이전보다 21% 덜 내

현 공시가격 기준 15개 주택의 한 채당 보유세 누계액은 14년간 4.5억원이다. 하지만 이전처럼 공시지가와 건물가액²⁾의 합계로 집값을 산출 후 보유세를 부과했다면 14년 누계액은 5.7억원이다. 결과적으로 공시가격 도입으로 이전 기준보다 세액이 1.2억원, 21%가 줄었다. 아파트처럼 시세의 70%로 부과될 경우 한 채당 보유세 누계액은 8.3억원이다. 고가단독 소유자들이 아파트소유자 보다 14년간 매년 3,000만원씩 14년간 3.7억원(45%)을 덜 낸 꼴이다.

2) 지금도 국세청이 건물의 양도소득세 및 상속과 증여세 등의 과세기준으로 ‘건물기준시가’를 발표한다.

공시가격 도입 전과 후 고가단독주택 보유세 특혜금액 추정

*14년간 공시가격 합계, 보유세 합계



② 경실련 주장

공시가격 왜곡해 부자에게 세금특혜 제공한 관료들 감사해야

경실련 분석 결과 2005년 공시가격 도입 이후 12년간 고가단독 소유자들은 땅값(공시지가)보다 낮은 공시가격 결정으로 세금을 부과하여 이전보다 보유세 부담이 21% 줄었다. 또한 아파트처럼 시세의 70%로 보유세를 부과할 경우보다 45%가 낮았다. 2019년 표준단독주택 공시가격 인상을 놓고 일부 언론과 정치인이 ‘세금폭탄론’ 운운하고 있다. 하지만 고가단독 보유자들이 지난 12년간 아파트의 절반 수준으로 세금특혜를 받아왔음이 드러났다.

개별주택 공시가격은 국토부가 2016년까지는 감정평가업자에게 단독으로 용역 계약을 체결하여 이들이 조사 평가해 온 가격을 토대로 표준주택 가격을 결정 공시했고, 2017년부터는 감정원이 조사 산정한 가격을 토대로 표준주택 가격을 결정공시하고 있다. 표준 주택가격이 결정되면 개별 지자체장들이 개별주택의 구조, 노후도, 용도 등을 고려하여 산출한다. 그 후에 감정평가업자가 적정성 여부를 검증한다.

하지만 결과는 정부가 결정하여 발표한 땅값보다 땅과 건물을 합산한 공시가격이 십년 넘게 낮았다. 정부의 영터리 공시제도로 부동산부자들은 세금 특혜를 받아왔다. 2005년 공시가격 도입 이후 아파트는 시세의 70%-75% 수준으로 공시가격을 결정했고 아파트 보유자는 이후 과세부담이 2배 이상 증가했다. 반면 고가주택을 보유한 부유층은 이전보다 공시가격을 낮춤으로써 14년간 아파트의 절반 수준만 부담하는 특혜를 누려왔다.

경실련은 영터리 공시가격으로 인해 지난 14년간 거두지 못한 세액이 70조원임을 알렸다. 이번 에 분석한 고가주택에서도 매년 평균 3천만원(14년 누계 3.7억원)씩 세금 특혜가 발생한 것으로 추정된다. 그러나 영터리 공시제도에 기인한 문제점에 대해서는 어느 누구도 책임을 묻지 않고 있다. 따라서 감사원은 공시가격 조사부터 가격 결정까지 전 과정에서 발생한 문제점을 철저히 감사해야 한다.

영터리 공시가격 집값 못 잡았다, 공시제도 즉각 개선하라!

1990년부터 2000년까지 고가주택의 집값은 정부의 공시지가 등을 감안할 때 평균 20억원이었다. 하지만 2000년부터 2004년 사이 30억원대로 상승했다. 이런 상황에서 노무현 정부는 뛰는 땅값과 집값을 잡겠다고 ‘종합부동산세’와 ‘공시가격제도’를 도입했다.

2005년 정부가 ‘공시가격제도’를 도입한 이후 아파트 공시가격은 시세의 70% 이상 반영했다. 하지만 땅값인 공시지가를 시세의 30%-40%대로 대폭 낮추어 발표함으로써, 고가주택의 보유세는 2005년 제도 도입 이전보다 21%, 아파트 보유자들보다는 45% 낮아졌다. 여기에 더해 공시가격은 공시지가인 땅값보다 평균 7% 최고 12% 더욱더 낮게 가격을 결정하는 등 비상식적인 일이 반복되어 왔다.

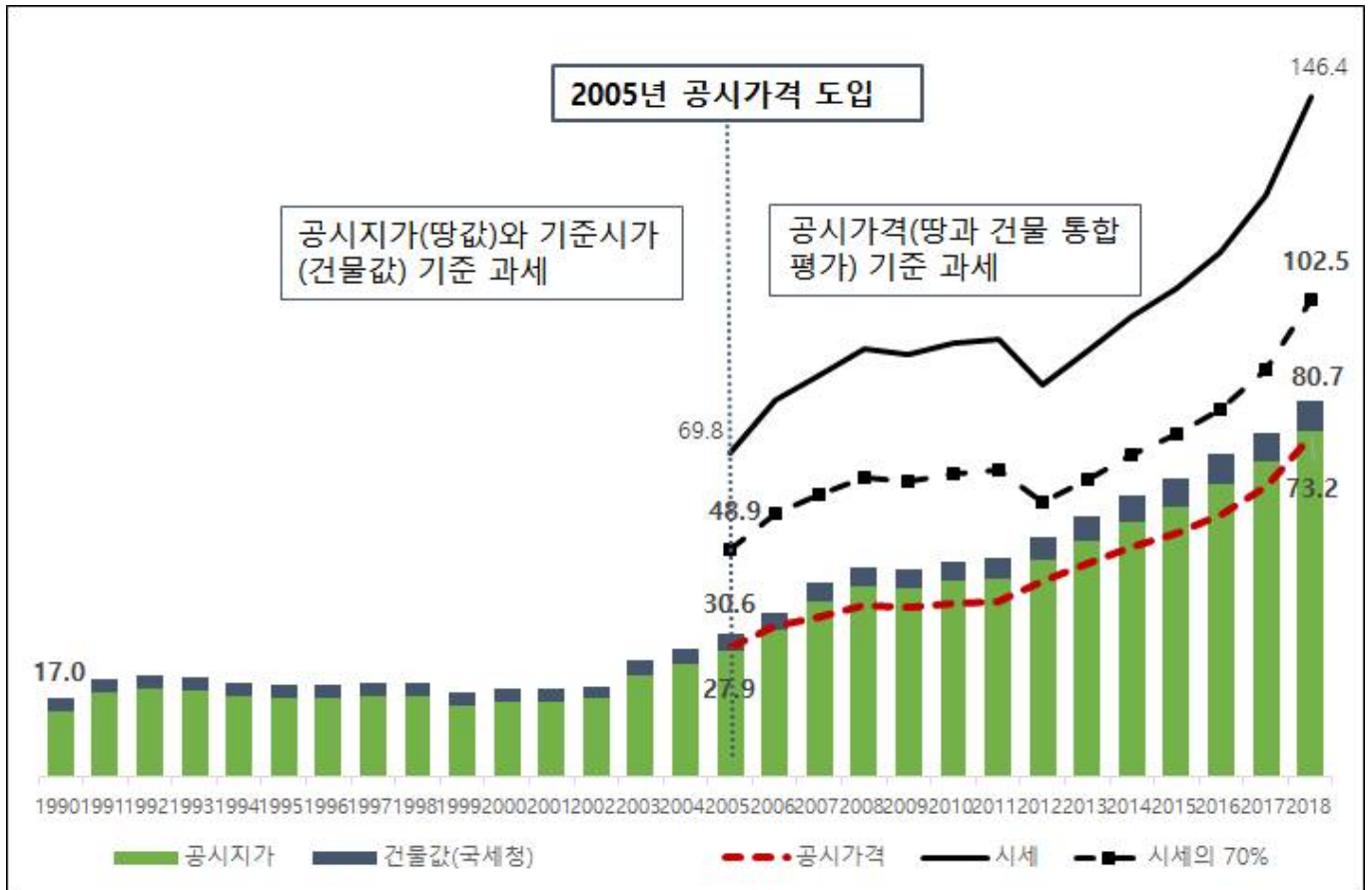
이런 비상식적인 보유세 정책은 집값 폭등으로 이어졌다. 2000년 평균 20억원이던 고가주택은 2004년 30억원이 됐고, 2018년 현재 평균 80억으로 2000년 대비 4배 폭등했다. 고가단독주택의 공시가격이 시세의 40%(참여연대 조사결과는 35%) 수준임을 감안하면 현재 고가단독주택의 평균 시세는 200억으로 2000년 대비 10배가 폭등한 셈이다.

낮은 세율도 문제이다. 2005년 이전 종합토지세율은 과표 기준 10억원-30억원은 2.0%, 30억원-50억원은 3%, 50억원 이상은 5%의 최고세율을 부과했다. 그러나 종부세 도입 이후 최고세율은 과표기준 94억원이 초과해야 2%가 부과되는 정도이다. 15개 고가주택도 2018년 기준 공시가격은 평균 73억원, 보유세액은 6천만원으로 공시가격 대비 0.8% 수준에 불과하고, 정부가 부동산 부자들에게 걸겠다는 세율 5%와도 차이가 크다. 정부는 표준지, 표준주택 공시가격을 짚끔 인상하는 시늉만 내지 말고, 근본적인 공시제도 개선안을 마련해야 한다.

※ <별첨>

<그림1> 2005년 공시가격 도입 전후 과세기준 비교(호당)

(억원/호당)



- 국세청이 발표한 2005년 건물신축가액은 m²당 46만원으로 구조 등을 고려하면 건물면적 평당 170만원, 한 채당 3.6억원이다. 공시지가는 평균 토지면적 평당 750만원, 한 채당 27억원이다(15개 단독주택 평균 토지면적 360평, 건물면적 215평). 땅값과 건물가액을 합하면 집값은 30.6억원이다. 하지만 같은 해 정부발표 공시가격은 27.9억원으로 2.7억원 차이가 난다.
- 2018년도 정부발표 공시가격은 한 채당 평균 73.2억원이다. 공시지가(토지평당 2천만원, 한 채당 74.3억원)와 국세청 건물가액(평당 300만원, 한 채당 6.4억원)을 더한 가격은 80.7억원으로 차액은 7.5억원이나 된다(2018년 국세청 발표 건물신축가액은 m²당 69만원).

<표1> 15개 주택 보유세 특혜 추정(공시가격 도입 이전 vs 이후)

(억원/호당)

년도	정부발표			경실련 추정				
	공시가격 (땅+건물) A	공시지가 (땅값) B	건물값 (국세청) C	땅+건물 D (B+C)	대비 E (A/D)	보유세		세금특혜 G - F
						F (현행 A 기준)	G (이전 D 기준)	
05	27.9	27.0	3.6	30.6	91%	0.16	0.19	0.03
06	32.5	31.6	3.7	35.2	92%	0.20	0.23	0.03
07	34.6	37.5	4.1	41.6	83%	0.23	0.29	0.06
08	36.9	41.0	4.1	45.0	82%	0.25	0.33	0.08
09	36.4	40.5	4.1	44.6	81%	0.24	0.32	0.08
10	37.3	42.2	4.3	46.5	80%	0.25	0.34	0.09
11	37.7	42.5	4.7	47.2	80%	0.26	0.35	0.09
12	42.1	46.7	4.9	51.6	82%	0.30	0.39	0.09
13	45.8	50.6	5.4	56.0	82%	0.33	0.43	0.10
14	49.6	54.8	5.8	60.6	82%	0.37	0.48	0.11
15	52.5	58.2	6.0	64.2	82%	0.40	0.51	0.11
16	56.4	63.1	6.2	69.4	81%	0.44	0.56	0.12
17	62.6	67.9	6.2	74.1	84%	0.50	0.61	0.11
18	73.2	74.3	6.4	80.7	91%	0.60	0.70	0.10
계	(44.7)	(48.4)	(5.0)	(53.4)	84%	4.5(79%)	5.7(100%)	1.2(21%)

주1) 15개 주택 평균 대지면적 360평, 평균 건물연면적 215평

주2) 2018년 과세기준 일괄 적용, 주택소유자 5년 보유, 1인 1주택 소유로 가정

<표2> 15개 주택 보유세 특혜금액 추정(아파트 vs 고가단독)

(억원/호당)

년도	정부발표 공시가격 A	경실련 추정			보유세		세금특혜 F - E
		시세 B	시세의 70% C	대비 D (A/C)	현행 A 기준 E	아파트 C 기준 F	
05	27.9	69.8	48.8	57%	0.16	0.31	0.15
06	32.5	81.3	56.9		0.20	0.38	0.18
07	34.6	86.5	60.6		0.23	0.41	0.18
08	36.9	92.3	64.6		0.25	0.45	0.20
09	36.4	91.0	63.7		0.24	0.44	0.20
10	37.3	93.3	65.3		0.25	0.45	0.20
11	37.7	94.3	66.0		0.26	0.46	0.20
12	42.1	84.2	58.9	71%	0.30	0.52	0.22
13	45.8	91.6	64.1		0.33	0.58	0.25
14	49.6	99.2	69.4		0.37	0.66	0.29
15	52.5	105.0	73.5		0.40	0.72	0.32
16	56.4	112.8	79.0		0.44	0.80	0.36
17	62.6	125.2	87.6		0.50	0.93	0.43
18	73.2	146.4	102.5		0.60	1.14	0.54
계	(44.7)	(89.3)	(62.5)	64%	4.53(55%)	8.25(100%)	3.72(45%)

1) 시세는 단독주택 공시가격의 시세반영률을 4~50%로 전제 후 산출함

이태원A주택 공시지가(땅값) 보다 17% 낮게 책정, 보유세는 아파트보다 42% 덜 내

<표3> 이태원동 A주택 보유세 특혜액 추정(공시가격 도입 이전 vs 이후)

년도	땅값 (억원)	집값 (억원)			공시지가 (땅값) 대비 (B/A)	보유세액 (백만원)			세금 특혜 (백만원)	
		공시가격 B	공시지가 +건물가액 C	시세 70% D		공시가격 E	공시지가 +건물가액 F	아파트수준 시세 70% G	F - E	G - E
	A				B					
05	25.9	25.2	28.3	44.1	97%	14	17	32	3	18
06	35.0	28.2	37.3	49.4	81%	17	25	37	8	20
07	40.6	31.7	43.3	55.5	78%	20	31	43	11	23
08	45.9	35.9	48.5	62.8	78%	24	36	50	12	26
09	45.9	35.9	48.5	62.8	78%	24	36	50	12	26
10	47.0	37.3	49.8	65.3	79%	25	37	52	12	27
11	47.7	37.5	50.8	65.6	79%	26	38	52	12	26
12	58.5	45.0	61.7	63	77%	33	49	50	16	17
13	66.9	53.0	70.4	74.2	79%	40	57	62	17	22
14	77.0	60.9	80.8	85.2	79%	48	70	76	22	28
15	79.9	64.4	83.8	90.1	81%	51	74	83	23	32
16	89.7	76.1	93.7	106.5	85%	64	88	105	24	41
17	98.7	93.6	102.7	131	95%	88	100	140	12	52
18	110.6	111.0	114.8	155.4	100%	111	116	181	5	70
합계 (대비)	평균 62.1	52.6	65.3	79.4	83%	585	774	1,013	189 (24%)	428 (42%)

주1) 주택 대지면적 371평, 평균 건물연면적 139평

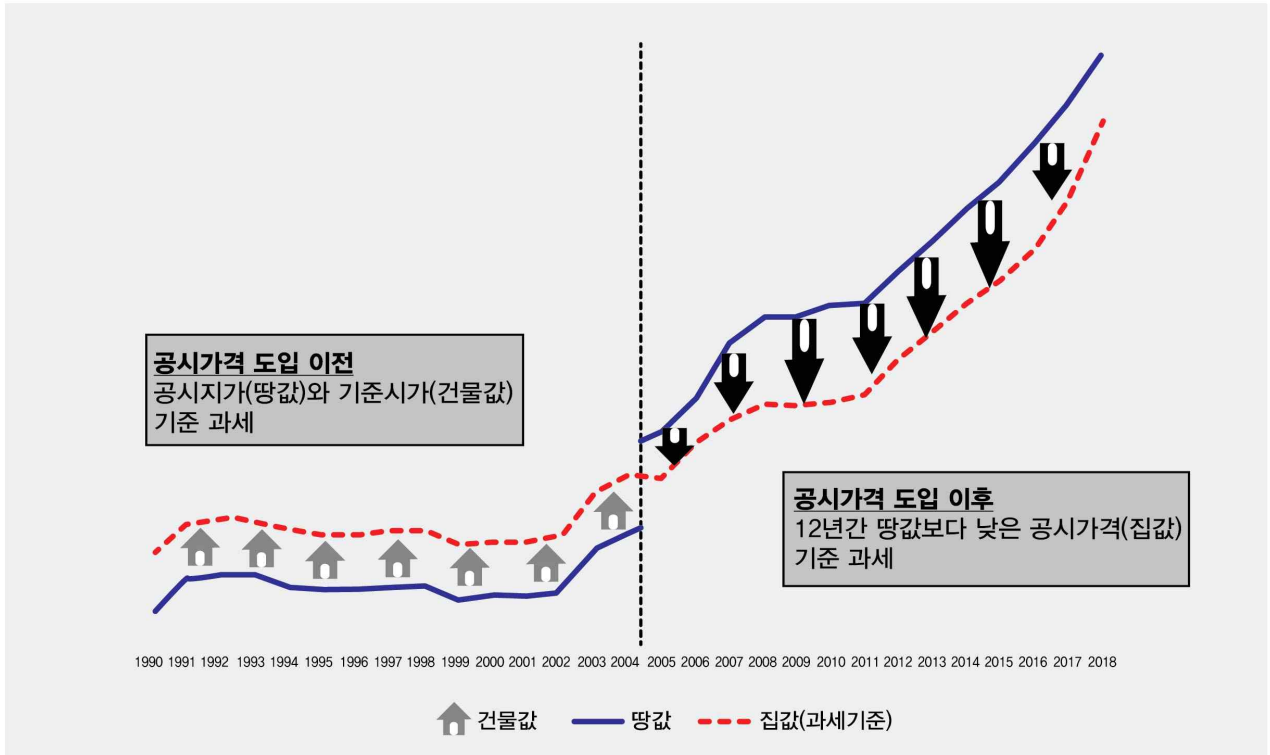
주2) 2018년 과세기준 일괄 적용, 주택소유자 5년 보유, 1인 1주택 소유로 가정

주3) 집값의 합계란에

중소기업 회장이 소유한 이태원동 A주택의 경우, 2005년부터 2017년까지 계속해서 공시지가 보다 공시가격이 낮았다. 땅값 대비 집값 비율이 2012년에는 77%까지 떨어졌으며, 14년간 평균 83%에 불과했다. 보유세는 공시가격 기준 14년간 누계액은 5.9억원이고, 공시가격 도입 이전처럼 공시지가와 건물가액을 합친 집값으로 과세했다면 7.7억원, 아파트처럼 시세의 70% 수준을 과세했다면 10.1억원이다. 결국 공시가격 제도 도입 이전 보다 24%, 아파트보유자 보다 42% 세금을 덜 낸 것으로 나타났다.

공시가격 도입 전과 후

고가단독주택 공시지가 공시가격 비교



<표4> 2017년 보유세 현황

(백만원)

구분	총액	주택	아파트	단독	연립등	비주택
재산세	10,920,238	4,058,139	3,101,342	243,274	713,523	6,862,099
종부세	1,686,464	387,832	296,392	37,570	53,870	1,298,632
계	12,606,702	4,445,971	3,397,734	280,844	767,393	8,160,731
비중	100%	35%	27%	2%	6%	65%

주1) 종부세는 주택유형별로 공개되지 않고 있어 재산세 내 주택유형별 비중을 적용 후 산출함

<표5> 15개 고가단독주택 공시가격, 공시지가 비교(평당)

(백만원/토지평당)

구분	한남·이태원동			성북동			삼성·논현동			서울 평균			공시지가 대비 공시가격			
	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	한남·이 태원동	성북동	삼성·논현 동	평균
2005	8.4	8.0	0.4	5.8	6.0	-0.2	9.1	8.6	0.6	7.8	7.5	0.3	105%	97%	106%	104%
2006	9.1	9.6	-0.5	7.3	6.7	0.6	10.7	10.1	0.6	9.0	8.8	0.3	95%	109%	106%	103%
2007	9.8	11.3	-1.5	7.5	7.7	-0.2	11.6	12.4	-0.8	9.6	10.4	-0.8	87%	98%	94%	92%
2008	11.2	12.7	-1.5	7.6	8.4	-0.8	11.9	13.1	-1.1	10.3	11.4	-1.1	88%	91%	91%	90%
2009	11.2	12.7	-1.5	7.7	8.3	-0.5	11.4	12.8	-1.4	10.1	11.3	-1.2	88%	94%	89%	90%
2010	11.6	13.2	-1.7	7.6	8.4	-0.8	11.9	13.6	-1.6	10.4	11.7	-1.4	88%	90%	88%	88%
2011	11.8	13.4	-1.6	7.6	8.4	-0.8	12.0	13.6	-1.6	10.5	11.8	-1.3	88%	91%	88%	89%
2012	14.2	16.2	-2.1	8.0	8.6	-0.7	13.0	14.1	-1.1	11.7	13.0	-1.3	87%	92%	92%	90%
2013	15.9	18.4	-2.5	8.4	9.1	-0.6	13.9	14.8	-0.8	12.7	14.1	-1.3	86%	93%	94%	91%
2014	17.7	20.7	-3.0	8.9	9.6	-0.7	14.8	15.5	-0.7	13.8	15.2	-1.5	85%	93%	95%	90%
2015	<u>18.6</u>	<u>21.9</u>	<u>-3.3</u>	9.4	10.3	-0.9	15.8	16.4	-0.6	14.6	16.2	-1.6	85%	92%	96%	90%
2016	21.6	24.5	-2.9	9.7	10.9	-1.1	15.7	17.3	-1.6	15.7	17.6	-1.9	88%	89%	91%	89%
2017	24.7	27.0	-2.3	10.9	11.4	-0.5	16.6	18.3	-1.7	17.4	18.9	-1.5	92%	96%	91%	92%
2018	29.2	29.8	-0.6	12.6	12.2	0.4	19.3	19.9	-0.6	20.3	20.6	-0.3	98%	103%	97%	99%
평균			-1.7			-0.5			-0.9			-1.0	90%	95%	94%	93%