

建物分 財産稅의 改編方案 研究

1997. 12

魯 英 勳

序 言

현재 建物에 대해 부과되는 財産稅는 총세수에서 차지하는 비중 뿐만 아니라 個別納稅者의 절대적인 세부담측면에 있어서도 그다지 높지 않은 수준에 있다. 그러나 建物分 財産稅는 반복적인 부과를 위해 과세대상이 되는 建物の 評價를 전제로 하는데 건물만이 거래 되는 시장이 따로 존재하지 않아 평가의 객관성 확보가 어렵고, 국민 가운데 중산층 이상이라고 할 수 있는 건물소유자를 納稅義務者로 한다는 점에서 租稅抵抗이 발생하기 쉽기 때문에 항상 課稅의 公平性 확보에 신중을 기해야 하는 특성이 있다. 또한 課標算出 및 稅率體系가 상당히 복잡하여 납세자는 물론 지방세 擔當公務員까지도 제대로 이해하기가 어려워 透明性和 一貫性이 보장되지 못하고 있는 실정이다.

이에 韓國租稅研究院은 京畿道로부터 연구용역을 받아 建物課標 및 稅率體系의 改善方案에 관하여 1994년 5월부터 9월까지 연구과제를 수행하였다. 그 후 짧은 용역연구기간이 갖는 시간적 제약에서 벗어나 외국의 관련문헌과 자료를 광범위하게 수집·보강하였고, 1994년 일련의 지방세무 부조리사건으로 노정된 건물과표 산정의 세무행정적 측면을 추가하여 본 보고서를 출간하게 되었다.

본 보고서는 本院의 魯英勳 博士가 연구·집필하였으며 著者は 본 보고서가 발간되기까지 용역연구기간중 자료정리와 전산처리 작업에 헌신적인 도움을 준 金珠嬉 研究員, 그후 일본어 번역과 원고정리에 도움을 준 宋恩珠 研究員 그리고 최종원고 정리를 한 吳美順, 南美愛 研究助員의 노고에 감사를 표하고 있다. 또한 용역연구과제 수행중 전산자료 제공 및 정책대안 검토와 관련하여 내무부 지방세

제국 및 일부 전산업무에 도움을 준 본원 전산실의 申英澈 課長에게도 사의를 표하는 바이다. 그리고 저자는 본 보고서의 초고를 꼼꼼히 읽고 유익한 논평과 칭찬을 아끼지 않은 익명의 두 검토자에게도 깊은 감사를 드리고 있다.

아무쪼록 본 보고서에서 제시된 政策代案들이 앞으로의 財產稅制 改編에 반영될 수 있기를 기대하며, 끝으로 본 보고서에 담겨진 내용들은 著者의 의견이며 本 研究院의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 밝혀둔다.

1997年 12月

韓國租稅研究院

院長 金 仲 秀

目 次

I. 序 論	9
II. 建物稅의 理論과 實際	12
1. 建物稅 一般論	12
2. 우리나라 建物分 財產稅制 概觀	26
3. 建物分 財產稅의 稅負擔水準	29
4. 財產稅의 課稅標準과 稅率	37
5. 主要 外國의 建物稅制度	40
6. 日本의 家屋評價方式	44
7. 덴마크의 建物評價方式	48
III. 課稅標準 算出 및 稅率體系의 問題點과 改善方案	63
1. 課標算出體系의 構造	63
2. 基準價額의 適正性	67
3. 各種 指數體系의 合理性	70
4. 經過年數別 殘價率 適用의 適正性	74
5. 加減算特例의 妥當性	76
6. 課稅標準 改善方案	85
7. 建物課稅의 負擔水準 設定	90
8. 建物課標 改善에 따른 稅率體系 調整	92
IV. 綜合的·長期的 改善方案	101
1. 土地稅와 建物稅	101

2. 建物課標 形成의 基本原則	109
3. 住宅에 대한 土地·建物 統合財産稅	112
4. 建物の 個別評價 公示方案	121
5. 建物稅의 課稅行政	122
V. 要約 및 結論	127
1. 建物에 대한 課稅評價方法	127
2. 課標算出體系	128
3. 稅率體系 調整方案	130
4. 綜合的 土地·建物保有課稅 改編方案	131
參考文獻	134
<附錄 I> 各種 指數와 加減算率	137
<附錄 II> 設問紙 및 設問結果	158
<附錄 III> 課標 및 稅額算定 프로그램(SAS)	166
<附錄 IV> 日本의 家屋評價關聯資料	176
<附錄 V> 덴마크의 評價關聯資料	193
<附錄 VI> 財産稅 課稅資料	200

表 目 次

<表 II-1> 地價總額, 課稅對象 土地比率, 土地稅 實效稅率 推移	13
<表 II-2> 財產稅 歸着研究의 主要 結論	23
<表 II-3> 年度別 建築物 用途別 財產稅 課稅 推移 (稅額基準)	30
<表 II-4> 不動產關聯 財產課稅의 稅負擔 變化 推移	32
<表 II-5> 各國의 建物分 財產關聯 課稅의 構造(1995年)	35
<表 II-6> 外國의 財產稅制 比較(土地, 建物 保有課稅)	43
<表 II-7> 모델家屋의 評價額 算出	48
<表 II-8> 덴마크의 財產課稅 現況(1992年)	50
<表 II-9> 덴마크의 財產稅 稅率(1992年)	50
<表 II-10> 建物用途와 單位面積當 推定賃賃料	56
<表 III-1> 1996年 新築單價表 用途別·構造別 分布	73
<表 III-2> 現行 指數의 建築費 說明能力	74
<表 III-3> 經過年數別 殘價率	75
<表 III-4> 多世帶와 多家口住宅의 比較	78
<表 III-5> 住宅類型別 延建坪	79
<表 III-6> 市道別 財產稅賦課額 變化 推計	87
<表 III-7> 建物分 財產稅의 稅率構造 變化	93
<表 III-8> 稅率體系 調整方案	98
<表 III-9> 住宅課標 段階別 課稅 現況(1991~94)	99
<表 IV-1> 압구정동 현대아파트의 1994年 財產稅 賦課事例	113

<表 IV-2> 청담동 한양·삼익아파트의 1994年 財産稅 賦課事例	114
<表 IV-3> 분당 신도시 아파트의 1994年度 財産稅 賦課事例	115
<表 IV-4> 일산 신도시 아파트의 1994年度 財産稅 賦課事例	116
<表 IV-5> 부천시 중동아파트의 1994年 建物·土地分 財産稅	117
<表 IV-6> 압구정동 현대아파트의 實效稅率, 土地價値率	118
<表 IV-7> 청담동 한양·삼익아파트의 實效稅率, 土地價値率	118
<表 IV-8> 분당 신도시 아파트의 實效稅率, 土地價値率	119
<表 IV-9> 일산 신도시 아파트의 實效稅率, 土地價値率	119
<表 IV-10> 부천시 중동아파트의 實效稅率, 土地價値率	120

圖 目 次

[圖 II-1] 建築年度와 單位面積當 建物賣買價	54
[圖 II-2] 單獨住宅用 筆地의 地價	59
[圖 II-3] 地價函數의 推定	59
[圖 III-1] 建物課標 算出體系	63

I. 序 論

우리나라의 재산세는 建物(保有)稅라고 할 수 있다. 일반적으로 재산세라고 하면 재산가치에 대해 소유자에게 반복적으로 부과하는 조세를 말하는데, 우리나라의 현행 세법상 재산세가 과세되는 자산의 종류로 건물 이외에도 건축물, 선박, 항공기 등의 고정자산도 포함되어 있지만 이들의 세수비중이 무시할 수 있는 정도로 작으므로 재산세를 건물세라고 이해해도 큰 무리는 아니다¹⁾.

현재의 建物分 財産稅의 세수는 5천억원 수준으로 총지방세수에서 차지하는 비중이 3.4%로 그리 크지 않으며, 個別納稅者 입장에서 부담하는 절대적 세액측면에서도 부가세를 포함해도 연평균 10만 7천원 정도로 그다지 높지 않은 수준에 있다. 한편 우리나라에서 넓은 의미의 재산이라고 할 수 있는 토지 및 자동차에 대한 보유과세인 종토세 및 자동차세와 비교할 때, 1996년 추정세수는 종토세·건물재산세·자동차세의 本稅만 각기 1조 3천억원, 5천억원, 1조 7천억원으로 상대적 비중이 제일 적은 상황이다. 납세물건 1건당 세액은 부가세를 포함하여도 연간 11만 3천원, 10만 7천원, 30만원 정도이어서 재산가치에 비교한 상대적 보유세부담은 건물이 자동차보다는 낮지만 토지보다는 높은 수준에 있다고 할 수 있다²⁾. 한마디로 지방세로서의 세수 기여도도 건당 과세액의 절대액도 높지 않으면

1) 본고에서는 우리나라 세법상의 명칭을 강조할 때에 한해서 (건물분) 재산세라고 부르며, 실질적으로 건물보유에 대한 과세라는 의미에서 건물세(Buildings Tax)라고 부르고자 함.

2) 과세물건 1건당 비교를 위해 사용한 토지·건물·자동차에 대한 과세건수는 각각 1,248만 종토세 부과고지서건수, 1,088만 건물분재산세 고지서건수, 745만대이고, 이들의 자산가치는 1989년 기준 토지는 1,339조원,

서, 다른 재산과 비교할 때 토지보다는 重課되나 자동차에 비해서는 輕課되고 있다고 할 수 있다.

그러나 납세의무자의 조세저항과 세무당국의 과세행정비용이라는 측면에서는 타 세목에 비해 상대적으로 重要한 세목이다. 건물분 재산세는 반복적인 부과를 위해 과세대상이 되는 建物の 評價를 전제로 하는데 건물만이 거래되는 시장이 따로 존재하지 않기 때문에 평가가 어려운 속성이 있고, 국민 중 중산층 이상이라고 할 수 있는 건물소유자를 納稅義務者로 한다는 점에서 租稅抵抗이 발생하기 쉬워 항상 課稅의 公平性 확보에 신중을 기해야 하는 특성이 있다. 또한 과표산출 및 稅率體系가 상당히 복잡하여 納稅者는 물론 지방세 담당공무원까지도 제대로 이해하기가 어려워 透明性和 一貫性이 보장되기 힘든 실정이다.

地方自治制度의 실시가 1995년부터 본격화되면서 지방정부의 자체 재원을 안정적으로 확보하기 위하여 등록세·취득세와 같은 去來課稅 중심의 현행 지방재산세체계가 保有課稅 중심으로 이행하게 될 것으로 예상된다³⁾. 이 경우 建物分 財產稅가 세수에서 차지하는 중요성은 綜合土地稅와 함께 크게 증대할 것으로 기대되므로, 건물에 대한 보유과세는 과세평가 및 세율뿐 아니라 타 재산과의 상대적 세부담 조정까지를 포함한 전반적인 개편을 고려하여야 할 것이

1987년 통계청의 국부통계조사보고상의 건물 29조 9천억원, 차량 3조 9천억원을 사용하였음. 3개 자산의 자산가치 평가시점이 1~2년의 차이가 있고 이들 모두 1980년대 후반기의 수치라서 비교적 오래되었다는 한계는 있으나, 토지·건물·차량의 과세물건당 가치가 1.1 : 0.03 : 0.005의 상대적 비율을 보이는 반면 건당 과세액은 1.1 : 1.0 : 3.0의 비율을 보여 자동차, 건물, 토지의 순위로 세부담이 높음을 알 수 있음.

- 3) 본 보고서에서의 용어정의를 위하여 등록세·취득세·거래세(turnover tax) 등과 같이 특수관계에 있지 않은 당사자간 有償去來時의 과세를 거래과세로 표현하고, 상속·증여세 등과 같이 자산이나 자본의 세대간 및 無償移轉 단계의 과세를 이전과세(transfer tax)라 표현하기로 함. 한편 우리나라의 양도소득세와 같은 자본이득세는 유상 이전단계에서 매도자가 실현한 자본이득에 대해 과세하므로 이전과세의 일종으로 볼 수도 있지만 포함시키지 않고 자본이득과세로 분류하기로 함.

다. 물론 세부담 확대를 위해서는 중앙과 지방정부간의 역할 및 기능에 대한 조정 및 이에 상응하는 지방행정서비스의 신규 제공 및 기존 서비스의 개선이 전제되고 국민 또는 지역주민과의 稅負擔 변화에 대한 합의가 선행되는 것이 민주적 절차일 것이다.

본 보고서의 內容 構成은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 건물세에 대한 이론과 우리나라 및 외국의 현황을 개괄하고자 한다. 먼저 건물에 대한 보유과세와 토지에 대한 보유과세에 관한 理論的 論議를 살펴보고, 우리나라 재산세의 세부담 정도를 총체적 및 개별적 차원에서 살펴본다. 또한 주요 외국의 건물세제도에 대해서도 개괄적으로 정리하면서 우리나라에 시사점을 줄 수 있는 일본 및 덴마크에 대해 자세히 설명하고자 한다. 제Ⅲ장은 건물분 재산세의 과세표준인 건물의 가치를 산출하는 현행 건물과표산정방식의 각 構成部分의 문제점과 部分的 改善方向을 제시한 후, 개별적 개선방향에 부합하는 最小限의 세율체계 조정방안을 검토해 보았다. 이상에서 기술한 건물만을 대상으로한 부분적·단기적인 접근방법과는 달리 제Ⅳ장에서는 토지까지도 포함하여 토지와 건물에 대한 재산세 과세문제를 경제적 효과, 과세행정 측면까지를 고려하였을 때 어떻게 접근해야 하는가를 다루고자 한다. 마지막으로 제Ⅴ장에서는 이상의 논의를 요약 정리한 후 결론을 제시하고자 한다.

II. 建物稅의 理論과 實際

1. 建物稅 一般論

가. 現行 土地稅와 建物稅의 實效稅負擔

먼저 현행 세제에 대한 평가를 위해 토지세와 건물세의 총량적 實效稅負擔 現況에 대해 살펴보고자 한다.

<表 II-1>은 土地分 財產稅가 부과된 마지막 해인 1989년부터 1994년까지의 토지관련 총량변수들의 연간 변화추이를 나타내고 있다. 지적통계상의 전국토면적은 10만km²에 조금 못 미치는 크기로 종합토지세의 과세 및 비과세·감면 대상토지의 합과 대체로 일치한다. 1994년의 과세대상 토지는 면적기준으로 약 3분의 2를, 과세표준기준으로 약 80%를 차지하여 비과세·감면되는 토지는 상대적으로 저평가되고 있음을 알 수 있다.

한편 사유지와 공유지를 포함한 전국 지가총액에 대한 추정치는 현재까지 두 차례에 걸쳐 발표되었다. 토지시장이 활황기에 있던 1990년 말 또는 1991년 1월 1일 기준시점으로는 1,614조원이고, 지가가 침체·안정기에 있던 1994년 말 또는 1995년 1월 1일 기준으로는 1,638조원으로 발표되어,¹⁾ 공시지가로 추정한 전국지가총액은 4년간 안정적인 수준을 유지했음을 보여주고 있다²⁾. 한편 내무부 『지방세정연감』에서 확인할 수 있는 종합토지세 과세대상토지의 과표총액은 과세당국의 과세평가(assessment)수준을 나타내는데 이 과

1) 『한국경제신문』, 1996. 2. 13.

2) 1990년 말부터 1994년 말까지의 4년간 소비자물가지수는 연평균 6.2%에 달해 실질적으로 총지가는 25% 이상 하락하였음을 보여주고 있음.

<表 II-1> 地價總額, 課稅對象 土地比率, 土地稅 實效稅率 推移

(單位 : km², 10억 원, %, 지가총액 : 조원)

		1989	1990	1991	1992	1993	1994	
전국토면적 ¹⁾		99,263	99,274	99,300	99,314	99,392	99,394	
경상GNP		147,941.6	178,262.1	214,239.9	238,704.6	265,517.9	303,772.6	
지가총액 ²⁾		(1,338.9)	1,614.5	(1,821.0)	(1,797.7)	(1,665.1)	1,638.3	
지가/GNP 비율		9.05	9.06	8.50	7.53	6.27	5.39	
종합 토지세	토지면적 합	86,455	96,798	96,357	97,366	95,877	99,432	
	과세	면 적	66,378	65,560	65,133	66,082	66,056	66,914
		비 율	76.8	67.7	67.6	67.9	68.9	67.3
		과세표준	70,611	107,751	135,232	171,374	206,824	251,964
		지가총액		704.3	866.9	962.8	971.0	936.7
		과표현실화율 ³⁾		15.3	15.6	17.8	21.3	26.9
	세 액	179.9	447.7	531.4	695.1	891.1	1,074.8	
	비과세	면 적	20,077	31,239	31,224	31,284	29,821	32,518
		비 율	23.2	32.3	32.4	32.1	31.1	32.7
	감면	과세표준	13,575	31,993	55,533	67,206	72,689	63,291
도시계획세액		91.1	145.7	181.7	243.9	297.9	355.9	
교육세액 ⁴⁾		35.98	89.5	106.2	139.0	178.2	214.9	
토지보유세총액		307.0	682.9	819.3	1,078.0	1,367.2	1,645.6	
토지세 실효세율		0.023	0.042	0.045	0.060	0.082	0.100	

註 : 1) 『지적통계연보』상의 등록지와 미복구지를 합한 수치로, 국유지와 민유지로 구성되어 있음.

2) 건설교통부는 30만 표준지의 공시지가를 표본으로, 행정구역과 용도별면적으로加重合算한 전국지가총액을 1991년 1월 1일 기준 1,614조 5천억원으로 발표하였으므로 1990년 말 지가총액으로 기록하였음. 또한 1991~1993년 말 지가총액은 연간 전국지가상승률로 1990년 말 지가총액을 연장한 추정액으로 () 안에 표기하였음. 유사한 방법으로 1995년 1월 1일 기준으로 발표된 지가총액인 1,638조 3천억원은 지가상승률로 추정한 1,655조 5천억원과 약간의 차이를 보이는데, 이는 지가동향조사에 사용되는 3만 1,500개 표준지필지의 모집단 대표성과 30만 표준지필지의 모집단 대표성에 차이가 있음을 반영함(한경 1996. 2. 13.).

3) 내무부에서 계산한 종토세 과세대상토지의 개별공시지가총액 대비 토지과표총액의 비율임.

4) 1990년까지는 방위세이며, 1991년부터 지방세분교육세로 변경됨.

資料 : 내무부, 『지방세정연감』, 각 연도 ; 『지적통계연보』, 각 연도 ; 재정경제원, 『재정금융통계』, 1996. 1~2월.

세표준총액을 과표현실화율로 나누면 공시지가기준으로 파악한 과세대상토지의 지가총액을 파악할 수 있다. 이렇게 전환된 과세대상토지의 지가총액은 1990년 말의 704조원에서 1994년 말에는 936조원으로 증가하여, 과세대상토지는 공시지가 가액기준으로 43.6%에서 57.2%로 증가함을 알 수 있다.

토지에 대한 총량적 세부담수준을 나타내는 척도인 실효세율을, 과세대상토지에 부과된 토지보유세총액을 전국의 지가총액(또는 과세대상지가총액)으로 나눔으로써 계산해 볼 수 있다. 즉, 종합토지세액과 이에 추가하여 부과되는 도시계획세 및 교육세액을 합한 토지보유세총액을 위의 전국지가총액(또는 과세대상지가총액)으로 나누어 토지보유세의 실효세부담을 구하면 1990년의 0.042%(0.097%)에서 1994년의 0.1%(또는 0.176%)로 배 이상 수준으로 증가함을 알 수 있다.

다음으로 建物保有稅의 실효세부담을 추정해 보자. 유형고정자산의 한 구성요소인 건물자산만의 중고시장 거래자료나 폐기가치자료가 없는 실정에서는 건물자산의 스톡에 대한 평가는 추정에 의존할 수밖에 없다. 가장 최근의 國富調査統計資料가 이용 가능한 1987년 말을 기준시점으로 취득가격에 취득시기부터 조사시점까지의 물가배율을 적용하여 총자산액을 구한 후 잔가율을 적용해 순자산액을 산출하는 취득원가법으로 추정한 建物의 純資産價値를 구해보자. 1987년 말 시점의 민간 및 정부부문 소유 건물가액은 96조 3,417억 원으로 추정되고 있고, 건물보유세액을 <表 II-4>의 분류방법과 같이 구해보면 2,816억원에 해당한다. 따라서 건물보유세의 실효세율은 1987년 말 기준으로 0.29% 정도로 추정된다. 따라서 1987년 말의 건물실효세율인 0.29%와 1989년 말의 토지실효세율 0.042%를 대비하면 비록 3년간의 시차는 있지만 건물은 토지에 비해 상당히 重課되고 있다고 할 수 있다. 보다 최근 시점, 예를 들어 1994년 말을 기준으로 건물과 토지에 대한 세부담을 비교하기 위해서는 건물

스톡가치를 外挿法(extrapolating method)으로 추정하여야 하는데, 이를 위하여 자산별 자본스톡추계에 관한 表鶴吉(1997)의 연구결과를 사용하기로 하자³⁾. 주거 및 비거주용 건물자산만을 대상으로 국부통계조사가 마지막으로 있었던 1987년부터 1994년 사이에 경상가격기준으로 건물가액은 약 3.7배 정도의 純增을 보인다. 1994년 말로 추정한 건물의 순자산가치는 358조 6,800억원에 달하며, 동 연도의 건물분 재산세액과 총건물세부담은 각각 4,753억원과 1조 269억원이므로, 총량적인 건물세부담은 0.286%가 되어 7년 전과 비슷한 수준인 것으로 판단된다. 즉, 1987년부터 1994년까지의 기간은 종토세가 도입되는 등의 토지과세 측면의 변화는 있었지만 建物分 財產稅는 과세방식이 그대로 유지되어, 누진과세체계를 갖고 있음에도 불구하고 건물세액과 건물가치가 거의 동일하게 증가하여 실효세율은 변화가 없었다고 할 수 있다⁴⁾.

결론적으로 말해, 1994년말 기준으로 우리나라의 토지에 대한 실효세부담은 0.1% 수준으로 크게 증가하였지만 건물에 대한 실효세부담은 0.3% 수준에 지속적으로 머물러 있어, 토지에 비해 건축물(improvements)이 3배 가까이 重課되고 있음을 나타내고 있다.

나. 財產稅의 役割과 機能

‘조세체계 내에서의 부동산에 대한 과세의 기능이 무엇인가?’에 대한 문제를 생각해 볼 필요가 있다. 과거 납세자의 부담능력을 재

3) 表鶴吉, 『한국의 산업별·자산별 자본스톡추계(1953~1996)』, 한국조세연구원, 출간예정.

4) 建物分 財產稅의 과세표준 산정공식을 나타내는 [圖 1]과 세율체계의 연도별 변화를 보여주는 <表 II-1>을 참조하면 과세방식의 근간은 동 기간중 그대로 유지되었다고 할 수 있으며, 제II장 제3절 납세자 개인별 세부담수준에서도 언급하였듯이 대다수의 건물(누진세율을 적용받는 주택을 포함하여)이 0.3%의 기본세율을 적용받는 상황에서 총건물가치의 증가와 총건물과표의 증가는 대체로 비슷한 率을 기록하여 사실상 실효세부담의 변동이 없었음을 나타냄.

는 주된 척도로서 부동산의 보유정도가 소득이나 무형의 자산보다 적절하였을 때에는 여러 가지 형태의 부동산과세가 소득과세에 앞서 주된 세원 역할을 하였다. 이러한 상황이 급격히 변화한 현대의 경제에서 재산과세의 목적을 다시 정의해야 할 필요성 때문에도 재산과세에 적절한 기능을 결정할 당위성이 제기되는 것이다.

이러한 경제환경의 변화는 현대의 재정구조 내에서 재산세의 역할을 제거하지 않고서 재산세를 개편해 나갈 이유들을 불필요하게 만들었다. 부동산은 더 이상 한 개인의 재정적 능력(financial ability)을 재는 주된 척도가 아닐지 모를에도 불구하고, 富의 축적수단으로 계속 활용되고 있다. 많은 선진개발국가들이 점차 소비과세에 중점을 두면서 富 및 移轉課稅는 경감 또는 폐지하는 동시에 소득세의 누진도는 완화하는 상황에서는 富의 원천에 대한 조세를 확립하고 기능하도록 하는 것은 재정균형을 위해 중요한 일이다. 부동산에 대한 조세는 이제 어떤 의미에서도 부유세로 간주될 수 없음에도 불구하고, 부동산이 갖는 특수한 경제적·법적, 그리고 조세적 위치는 이러한 특수한 자산에 대한 과세를 정당화시키고 있다.

경제적 측면에서 토지의 부동성 및 공급 고정성에 기인한 토지의 특수성은 중농주의시대 이래 인식되어 왔지만, 1세기 전 헨리 조지는 『진보와 빈곤』이라는 책을 통해 토지소유자의 불로소득을 사회에 환원하는 수단으로서 나대지에 대한 수탈적 과세를 강력히 옹호하는 논거로 사용하였다. 토지에 대해서는 특별한 과세취급을 하여야 한다는 논리는 소득 및 소비과세의 중요도가 점증하는 상황에서도 변함이 없다. 건물, 특히 주택에 대한 과세는 사정이 다르다. 그러나 양자 모두 감가상각공제 및 양도소득 비과세와 같은 소득세 우대조치를 받는 대표적인 항목이라는 측면에서 주택에 대한 과잉 투자유인을 경감하는 등, 특별한 자산세 취급을 받는 것은 정당화될 수도 있다.

다. 土地·建物 分離課稅의 稅負擔

여기에서는 평가측면에서 보았을 때의 실효세부담 측정의 장·단점을 비교분석해 보고자 한다.

건물은 토지와 비교할 때 再生産可能性, 토지에의 附屬性이라는 특성을 갖고 있고 이는 경제학적으로 양자간의 공급탄력성의 차이를 발생시킨다. 양자는 서로 상이한 종류의 부동산이므로 양자를 모두 재산과세대상으로 삼아 분리하여 과세하더라도 통합과세하는 효과를 달성할 수 있어 보다 포괄적인 것처럼 보인다. 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$T = T_P(AV_P) = T_P(AV_L + AV_B) \quad (1) \text{ 통합과세}$$

$$T = T_L(AV_L) + T_B(AV_B) \quad (2) \text{ 분리과세}$$

첫째 식 (1)이 의미하는 바는, 과세당국이 통합과세방식을 채택하는 경우 부동산에 대한 일괄적 과표 AV_P (assessed value)를 기준으로 통합재산세액 T 를 계산한다는 것이다. 식 (1)의 두번째 등호는, 세무행정당국이 모든 부동산에 대한 과세평가를 할 때 토지와 건물 구성부분 각각에 대해 분리평가를 한 후 이들의 합으로 결정할 수 있다는 것이다. 두번째 식 (2)는 재산세를 토지세 $T_L(\cdot)$ 와 건물세 $T_B(\cdot)$ 로 분리하여 과세하는 경우, 각각의 세액은 토지과표와 건물과표의 함수로 표시된다는 것을 나타낸다.

가장 단순한 경우로서 이상의 3개 조세함수가 모두 비례세율구조인 $T_i(\cdot) = t_i \times AV_i$, $i = P, L, B$ 를 갖는다고 가정하자. 통합과세를 하고 있던 과세당국이 토지·건물 분리과세방식의 채택을 고려중이더라도 과거 토지의 과세평가액과 건물의 과세평가액을 각각 별도로 구한 후 합산하여 전체의 과세평가액으로 사용하였다면($AV_P = AV_L + AV_B$), 세부담 합계는 $(t_L - t_B)AV_L + t_B AV_P$ 이 되어 종전과 동

일한 세수를 징수할 수 있는 (t_L, t_B) 결합을 만들 수 있다⁵⁾. 즉, 세액함수형태에 대해 비례세율구조라는 제약을 주게 되면, 토지세와 건물세 양자의 합계액이 통합부동산보유세액과 일치하도록 하는 토지와 건물의 비례세율조합 (t_L, t_B) 을 찾을 수 있음을 표시하는 것이다.

이렇게 동일한 세수를 보장하는 방식으로 토지세와 건물세를 분리과세하였을 때의 총실효세부담을 살펴보자. 토지·건물 통합과세시의 실효세율 τ_p 은 식 (3)에서 볼 수 있는 바와 같이 통합재산세율 t_p 와 과표율 a_p 의 곱으로 나타나고, 이는 동일세수를 보장하는 특정의 (t_L, t_B) 조합이 주어졌을 때 토지세의 과표율 a_L 과 건물세 과표율 a_B 의 가중평균으로 표시할 수 있고 이때의 가중치는 부동산 전체의 시장가치(market value) 중 토지가치가 차지하는 비중 θ_L 이 된다. 즉, 과세당국은 (t_L, t_B) 조합과 (a_L, a_B) 조합을 결합하여 총체적인 실효세부담을 동일하게 유지하면서 토지와 건물에 대해 차등과세를 할 수 있다.

$$\tau_p \equiv \frac{T_p(AV_p)}{MV_p} = \frac{t_p AV_p}{MV_p} = t_p \cdot a_p \quad (3)$$

$$\begin{aligned} &= \frac{t_L AV_L}{MV_L} \frac{MV_L}{MV_p} + \frac{t_B AV_B}{MV_B} \frac{MV_B}{MV_p} \\ &= t_L a_L \theta_L + t_B a_B (1 - \theta_L) \end{aligned} \quad (4)$$

특히 3개의 과표율이 균일하다면 $a_p = a_L = a_B$ 분리과세로의 과세체계 전환시에도 시장가액 대비 세부담액의 비율인 실효세율을 동일하게 유지할 수 있어 세부담의 형평성이 보장된다. 즉, 분리과세를 하더라도 건물과 토지의 평가간에 유기적인 관계가 존재하여 양과표의 합이 통합된 부동산의 가치에 근접한다면 양자의 과표율

5) 물론 토지와 건물에 대해 통합과세시와 동일한 세율을 각각 적용하는 것도 여러 결합(combination) 중에 하나일 것임($t_L = t_B = t_p$).

이 균일하게 유지된다면, 건물·토지 차등과세제도하에서도 과세평가에 따른 세부담불공평성의 문제는 그다지 심각하지 않을 수 있다.

그러나 문제는 통합재산세가 누진세율함수형태를 갖는 경우로서, 분리과세를 통해서도 통합과세시의 실효세율이 토지세의 실효세율과 건물세의 실효세율의 가중평균과 일치하도록 토지 및 건물의 평가와 세율구조를 설계하는 것이 얼마나 용이한가이다. 우선 누진세율을 갖는 세액함수를 단조증가(monotonously increasing)하는 볼록(convex)함수로 근사(approximate)할 경우($T'_i > 0, T''_i > 0, i = P, L, B$), 세액함수들은 비선형형태를 갖게 되므로 동일세수조건 $T_P(AV_P) = T_L(AV_L) + T_B(AB_B)$ 를 만족시키는 분리평가 $AV_P = AV_L + AV_B$ 를 하기 어려워진다. 또한 토지와 건물에 대해 상이한 누진세율을 적용하는 차등세액함수를 설계할 경우, 토지와 건물에 대한 과표현실화율의 적절한 설정을 통해 개별적 또는 총체적 세부담을 조정하는 등의 작업도 매우 어렵게 된다.

한편 식 (5)는 분리과세시의 부동산보유세의 실효세율 τ 를 나타내고 있는데, 이는 토지세 실효세율 τ_L 과 건물세 실효세율 τ_B 의 가중평균으로 표시할 수 있고 이때의 가중치는 시장가치(market value) 합계 중 토지가치가 차지하는 비중 θ_L 이 된다. 누진세율구조를 갖는 토지세와 건물세 체계로 분리과세할 경우 통합부동산의 실효세율 τ 은 토지와 건물 개별 실효세율 사이의 값을 갖게 됨($\tau_i < \tau < \tau_j, i \neq j = L, B$)을 알 수 있다.

$$\begin{aligned} \tau &\equiv \frac{\sum_i T(AV_i)}{\sum_i MV_i} = T_L(AV_L) + T_B(AV_B)_L + MV_B \\ &= \frac{T_L(AV_L)}{MV_L} \frac{MV_L}{\sum MV_i} + \frac{T_B(AV_B)}{MV_B} \frac{MV_B}{\sum MV_i} \\ &= \tau_L \theta_L + \tau_B (1 - \theta_L) \end{aligned} \quad (5)$$

부동산의 전체가치 중 토지와 건물 각각에 귀속하는 부분은 어느 정도인가? 이 문제에 대한 논의와 관련하여, 미국 학계에서는 여러 가지 척도(measure) 중 지방정부의 課稅評價官(local assessor)이 통합부동산의 지방재산세과표를 토지분과 건물분으로 배분하는 과정에서 토지분을 일관되게 低評價하고 있는 慣行이 있음에 대해 다음과 같은 이유를 보고하고 있다⁶⁾. 첫째, 미연방국세청(IRS)은 재산소유자가 연방소득세신고시 부동산임대소득계산에서 감가상각이 허용되는 건물분 비중을 높여 과세임대소득을 줄이고자 하는 납세자의 유인을 알고 있음에도 불구하고 지방정부의 토지 및 건물간 과표배분을 그대로 받아들이고 있으므로, 지방정부 과세평가관은 지방재산세 수입에는 영향을 미치지 않으면서 단순히 연방(임대)소득세를 절감하려는 납세자의 압력에 쉽게 굴복하는 경향이 있다. 둘째, 지방정부의 재산세 과세평가에 대해 이의를 제기하는 소유자들은 대부분 大規模土地 소유자들이고 이들의 정치적 압력의 결과 토지분에 대한 과표현실화율은 낮게 책정되는 경향이 있다. 셋째, 재산세 과표평가행정상 不動產 市場動向에 뒤처져 再評價 작업이 이루어진다는 특성 때문에 가격이 상승하는 것이 보통인 土地에 대한 재평가시차(lagged reassessment)는 토지를 우대하고 감가상각자산인 建物에 대한 재평가시차는 건물을 불리하게 과세 대우하는 결과를 낳는다는 것이다. 넷째, 토지의 경우 인접필지간의 가치가 相互有機的으로 관련되어 있어 한 필지에 대한 재평가는 주변 여러 필지에 대한 조정을 수반하게 되어 조세마찰이 크다는 점이 있다. 이상에서 열거한 토지에 대한 低評價 傾向 및 偏倚(bias)는 사회 전체로 보아 타당하다고 볼 수는 없지만, 현실 세계에서 실제 나타나고 있는 현상인 것이다.

6) Gaffney, Mason, "Adequacy of Land As a Tax Base," in *The Assessment of Land Value*, ed. by Holland, Daniel M., TRED 5, University of Wisconsin Press, 1970. pp. 167~176 참조.

한편, 우리나라 세제 중에서도 부동산 전체의 가치를 토지분과 건물분으로 나누어야 할 필요성 때문에 건물과표 평가방법의 변화효과가 건물보유과세에 국한하지 않고 여타 세제부문으로 확산되는 예들이 많다. 전체 부동산 가치 중 토지와 건물의 상대적 가액이 실지거래가액에서 명확하게 구분되지 않아 地方稅 課稅時價標準額을 준용하여 양자를 區分計算하고 있는 예들을 살펴보면 다음과 같다.

① 부동산 중 土地를 공급하는 것은 부가가치세가 免除되므로(附價稅法 §12①12호), 토지와 토지에 정착된 건물 및 기타 구축물을 함께 공급하는 경우 면세되는 토지분을 계산하는 경우.

② 부동산 임대용역 중 住宅 및 이에 附隨되는 土地의 賃貸用役은 부가가치세가 免除되므로(附價稅法 §12①11호), 과세되는 부동산임대용역과 면세되는 주택임대용역을 함께 공급하는 경우 총임대료를 토지분과 건물분으로 구분한 후 각각 과세되는 토지임대면적과 과세되는 건물임대면적의 비율을 곱하여 토지와 건물의 임대과세표준을 계산하는 경우(附價稅法 施行令 49의2②)

③ 공동주택에 대하여는 토지와 건물을 함께 평가하여 고시한 국세청 기준시거나 실지거래가액을 기준으로 양도소득세 과세양도익을 계산하지만, 單獨住宅 및 一般建物에 대해서는 토지와 건물로 구분하여 각각 양도차익을 계산한 후 합산하는 경우⁷⁾.

따라서 건물과표 계산방식의 개편은 건물분 재산세나 건물에 대한 취득세의 과세표준에 영향을 미칠 뿐만 아니라 부가가치세 및 양도소득세 등에도 영향을 미치게 되므로 동 개편은 토지와표 산정방식과도 연계하여 유기적 연관성이 유지되도록 하여야 한다. 이 경

7) 부동산의 포괄양도 중 토지에 대해서는 개별 공시지가를 사용하여 양도익을 계산하고, 건물에 대해서는 과세시가표준액을 사용하여 건물 양도익을 계산하는 것이 보통이며, 1996년부터는 취득 및 양도의 양 시점에서 건물과표 계산시 가감산특례 적용을 廢止함으로써 국세상의 건물가액과 지방세상의 건물가액은 건물과세시가표준액 계산공식 중 가감산특례 부분 만큼 달라지게 되었음(『한국경제신문』, 1996년 1월 13일 참조).

우 특히 중요한 것은 토지·건물분리과세를 유지할 경우 토지와 건물에 대한 과표(현실화)율이 일치하도록 각각의 가치평가를 정확히 하고 정책적 측면에서의 상대적 중과 여부는 세율을 통해 반영함으로써, 토지·건물 구분평가의 歪曲이 타부문으로 擴散되는 것을 방지하여야 한다는 점이다.

라. 土地와 建物에 대한 稅負擔 歸着

토지·건물에 대한 보유단계에서의 세부담을 실제로 누가 지는가는 경제학에서의 租稅歸着(tax incidence)문제로, 세법상 납세의무자에게 부과된 조세를 피하기 위하여 경제주체들이 타인이나 다른 활동에 세부담을 떠넘기는 행태변화 과정까지도 감안한 후의 최종적인 결과인 것이다⁸⁾.

먼저 재산세는 그 과세대상 범위에 따라 분배상의 효과가 다르므로, 귀착효과에 대한 그간의 理論的 研究를 이에 따라 정리하면 <表 II-2>와 같다. 토지만에 과세하는 토지세는 별 이견없이⁹⁾ 토지소유자에게 귀착하여 누진적인 소득분배효과를 갖는다는 것이 定說인 반면, 건물세나 토지·건물 양자를 포함하는 재산세일 경우 전통적 견해를 따르느냐 아니면 새로운 견해를 따르느냐에 따라 세부담의 분배효과는 달라진다. 건물을 포함하는 경우에 세부담 귀착에 대한 양 견해가 차이를 보이는 이유는 資本(건물)의 供給彈力性에

8) 혹자는 法的 歸着(legislated incidence)과 經濟的 歸着(economic incidence)으로 구분하여 각각 납세의무자에 대한 세부담과 실질적 세부담을 정의하기도 하나, 본고에서는 귀착이라는 용어를 경제학적으로 사용하기로 함. Raimond, Economics of State & Local Government, 1992 참조.

9) 토지세의 과표산정시 토지의 최유효 이용용도(its highest and best use)에 기초한 시장가치 대신 현재용도(current use)에 기초한 사용가치를 사용함으로써 토지개발시점에 영향을 미치거나, 농지 및 산림보존을 위해 우대세율(preferential tax rate)을 적용함으로써 토지이용 상태에 영향을 미치는 경우 토지세의 중립성이 지켜질 수 없다는 논의에 대해서는 Bentick(1979), Mills(1981), Anderson(1993)을 참조할 것.

대한 기본적인 시각 차이와 이에 따른 부분 및 일반균형분석 접근 방법에서 찾을 수 있다.

<表 II-2> 財產稅 歸着研究의 主要 結論

과세대상	귀착효과	근거 및 설명
土地	누진적	土地稅가 용도별로 차등과세 되지 않을 경우, 전가(shift)될 수 없으며 토지세 부담증가시 ¹⁾ 의 토지소유자가 부담함. 따라서 토지세 부담은 토지소유관련 소득분포에 따름.
建物		
a) 전통적 견해	역진성향	建物稅는 前方轉嫁(forward shift)되어 <ul style="list-style-type: none"> • 자가거주주택 경우 : 소유자가 부담 • 임대주택 경우 : 임차자가 부담 • 사업용 건물 경우 : 재화 및 서비스의 소비자 (사용자)가 부담함
b) 새로운 견해	누진적	전국적으로 一律인 재산세율을 가정하면, 자본의 실질수익률을 감소시켜 재산세 부담은 資本所得 분포에 따름(global effect) 지방정부간 差等화된 재산세율을 가정하면, 자본이동효과에 의해 자본수익률을 낮추어, 재산세 부담은 資本所得 분포에 따름(excise effect)
土地와 建物		
a) 전통적 견해	역진적	건물에 대한 역진적 세부담이 토지에 대한 누진적 세부담을 압도함 ²⁾
b) 새로운 견해	누진적	건물에 대한 누진적 세부담이 토지에 대한 누진적 세부담을 강화함 ³⁾

註 : 1) 토지세를 새로이 도입하거나, 기존토지세의 세부담증가가 결정되는 시점임.

2) 연간실제소득을 사용하여 재산세 귀착정도를 추정할 경우(Netzer, Linn), 주거비의 소득탄력성이 1보다 작아 재산세의 역진성이 강조되는 경향이 있으며, 항상소득 개념으로 소득을 측정할 경우(Aaron, Heilbrun) 건물세에 대한 견해에 상관없이 재산세의 누진성이 강조되는 경향이 있음.

3) 전국적으로 볼 때 재산세는 누진적이거나, 지방의 입장에서는 재산세가 지방경제에 미치는 효과 때문에 여전히 인기없는 조세임.

전통적 견해에 따르면 建物の 供給이 完全彈力的이어서 부과된 건물세는 세부과 이전의 세후수익률 수준에 달할 때까지 건물소유자의 투자를 감소시켜, 임대료를 상승시키는 과정을 겪거나 재화·서비스의 공급을 줄여 가격이 상승하는 과정을 통해 임차자나 최종소비자에게 세부담이 완전히 前方轉嫁된다고 생각한다(부분균형분석). 따라서 재산세의 귀착은 과세되는 건물을 생산요소로 사용하는 재화와 서비스 수요의 소득탄력성에 의존하게 된다.

반면 새로운 견해는 자본의 총공급은 完全非彈力的이지만 자본의 地域間 移動이 완전하다는 가정하에서 자본에 대한 과세인 건물세가 균일하게 부과될 경우 여타 생산요소 및 상품의 가격은 아무런 영향을 받지 않고 자본의 순수익률만 하락시켜 자본의 소유자에게 귀착된다고 본다. 한편, 자본에 대한 재산과세가 지역 및 재산의 종류별로 차등화되어 과세된다면, 평균적 재산보유세가 주는 전체 효과(global effect)와 차등화된 세율이 평균세율과 다름으로 해서 발생하는 물품세 효과(excise effect)로 구분되어 나타난다. 전자는 자본수익률의 하락효과를 의미하므로 자본소유자에게 귀착되는 반면, 후자는 상품수요의 가격탄력성과 상품시장의 개방 정도가 낮을수록 소비자에게 전방전가되는 정도가 클 것이고 자본집약도·요소간 대체탄력성·타요소의 공급탄력성이 낮을수록 요소공급자에게 後方轉嫁되는 크기가 클 것이다.

우리나라 현행 건물세의 귀착효과를 분석할 때 어떤 접근방법을 선택하는 것이 적절할지는 양 견해가 상정하고 있는 모형설정 중 어느 모형이 우리의 경제현실에 보다 적합한가에 따라 판단할 수밖에 없을 것이다. 먼저, 현행 재산세가 적용되고 있는 空間的 範圍는 우리나라의 경제 전체라고 보는 것이 타당할 것이다. 지방세이면서도 전국 획일적으로 과표결정방식 및 세율이 동일하게 유지되는 중앙집권적방식을 채택하고 있으므로, 재산세관련 선택에 의해 영향을 받거나 영향을 주는 일부 경제변수들이 외부에서 일정하게 주어졌

다고 보기 어렵기 때문이다. 그 다음으로 자본의 供給彈力性을 살펴볼 때, 우리나라의 경우 국경을 넘는 자본이동이라는 측면에서 여전히 제약이 존재하므로 완전폐쇄경제(closed economy)는 아니더라도 자본의 완전탄력성을 가정하는 것은 무리라고 생각된다. 물론 주거용 및 상업용 건물간, 그리고 건물 및 타 유형고정자산간 차등과세가 이루어진다는 점 때문에 물품세 효과가 감안되어야 하겠지만 개별적 물품세 효과의 총합은 일률적인 방향으로 나타나지 않고 상쇄되는 경향이 있다.

물론 양 견해의 주요 결론들이 극단적인 가정에 기초하였으므로 절충적인 입장을 취하여 건물세는 前·後方轉嫁를 통해 건물소유자, 임차자, 소비자에게 부분적으로 세부담이 귀착되며 그 구체적인 크기는 실증분석의 결과에 달렸다고 결론짓는 것이 보다 현실적일 수도 있다. 우리나라 건물세의 경우 소득계층별(주거비)지출이나 실효세율 구조에 대한 미시자료 부족으로 최종적인 결론은 내리기 어렵지만 미약하나마 누진적 소득분배효과를 갖는 것으로 생각된다.

建物分 財產稅 부과를 위해 건물과표를 건물의 가치로부터 산출한다고 할 때, 이러한 조세부과에 의하여 건물의 가치가 영향을 받는 지를 판단해 보아야 할 것이다. Blake(1979)는 토지의 가치를 총재산가치에서 건물가치를 뺀 잉여가치의 개념으로 파악하여 건물가치는 신축비용이나 기존건물의 수명 및 기대비용 등의 함수로서 건물세와 상관없이 결정된다고 주장한다¹⁰⁾. 즉, 재산세가 부과될 경우 재산의 전체가치가 資本還元效果에 의해 하락하게 되지만, 건물의 가치는 변하지 않으므로 재산의 잉여가치인 토지의 가치만 하락하게 된다는 것이다. 따라서 토지소유자는 토지분뿐만 아니라 건물분에 대한 재산세까지도 모두 부담하게 되어 재산세는 결국 그 전부가 토지소유자에 귀착된다는 주장이다.

10) Blake, D.R., "Property Tax Incidence : An Alternative View," Land Economics. Vol. 55, No. 4, November 1979.

만일 건물과 그 부속토지를 동일인이 소유하고 있는 경우라면, 건물과표 산출방법을 변경하여 建物分 財産稅負擔만을 증가시키면 하락된 총재산가치는 건물의 가치에는 영향을 미치지 않고 토지소유자에게 부담될 수 있다. 토지와 건물의 분리 가능성(separability) 정도에 따라 建物分 財産稅負擔이 토지소유자에 귀착되는 정도가 다르게 된다. 만일 총재산가치 중 토지분이 차지하는 비중을 과소평가하여 토지분보유세 쪽에서 과소과세하면서 이를 건물분 쪽에서 만회하여 과다과세하려고 한다면, 토지와 건물을 동시에 소유한 소유주에게는 총체적인 부담이 동일하지만 나대지만을 소유한 소유주에게는 혜택을 주는 셈이 된다. 즉, 양자를 분리하여 차등과세하는 우리나라와 같은 제도하에서는 동일한 총재산가치를 갖는 부동산 중에서도 토지분가치가 많은(극단적인 경우는 나대지) 부동산에 輕課하게 되어 조세의 중립성을 저해하게 된다.

2. 우리나라 建物分 財産稅制 概觀

넓은 의미의 재산세는 부동산을 포함한 모든 자산에 대한 과세를 말하지만, 일반적으로는 토지 및 건물 등의 不動產 소유자에 대해 보유사실을 근거로 삼아 반복적으로 부과하는 保有課稅¹¹⁾로서, 많은 나라의 조세체계에서 地方稅 항목으로 운영되고 있다.

우리나라의 경우, 1962년에, 새로이 지방세로 이양된 土地稅와 상당기간 지방세로 유지되던 家屋稅를 재산세로 통합하였다. 그러나 이것은 토지와 건물을 하나의 과세물건으로 통합하여 과세한다는 의미가 아니고, 명목상 통칭된 재산세를 토지와 건물에 대하여

11) 국가간 조세체계 비교를 위한 OECD의 분류방법에 따르면, 대분류로서의 4000계열인 재산세(Property Tax) 내에 자산(Property)을 세원(base)으로 삼는 세목들 뿐만 아니라 그 이외의 관련세까지도 포함하며, 부동산 보유세(4100), 순재산세(4200), 상속·증여세(4300), 기타 수시부과부동산세(4500) 등으로 소분류되어 있음.

각각 납기를 달리하여 분리과세하는 토지분 재산세와 건물분 재산세의 합이었다. 이후 토지에 대해서는 1990년에 기존의 토지분 재산세와 토지과다보유세를 합하여 별도의 지방세인 綜合土地稅로 신설되어 나감에 따라, 建築物(建物, 構築物 및 그 특수부대설비)과 그 후에 추가 지정된 선박, 항공기, 증기만을 과세대상물건으로 하는 재산세로 남게 되었다. 따라서 현행 지방세법상의 재산세는 토지를 제외한 建(築)物을 주된 부과대상으로 하는 재산세를 칭한다.

이와 관련하여 조세의 명칭이 갖는 중요성에 대해 언급할 만한 사실은, 어떤 세목의 명칭과 그 과세대상물의 변천과정은 세제의 운영방법과 함께 당해 세목에 대한 납세자의 이해도를 결정하게 되어 조세마찰이나 조세저항을 유발하는 중요한 이유가 되기도 한다는 것이다¹²⁾.

건물에 대한 기타 조세로서, 건물이라는 자산을 취득한 사실에 대해 부과되는 取得稅, 이와 관련된 재산권을 공부에 등록·등기하는 데 따른 登錄稅가 지방세로 존재하고 국세로서는 건물의 양도에 대해 讓渡所得稅가, 그리고 건물의 상속 및 증여에 대해 각각 相續稅와 贈與稅가 부과된다.

12) 1994년도 재산세 부과 고지서 발급후, 수도권 신도시 아파트주택 소유자들로부터 작년에 비해 그리고 타지역에 비해 불공평하게 부과되었다는 민원을 많이 받았음. 납세자 불만의 근간을 이루는 '과표의 시간적·공간적 불공평성'에 대한 지적을 살펴보면, 타지역의 유사한 부동산의 토지·건물 전체에 대한 시장가치를 그 비교대상으로 삼고 있음을 알 수 있음. 이는 명칭이 재산세로 통칭되어 부과될 뿐, 재산세는 본인이 소유하는 부동산 중 건물분 재산가치에 대해서만 부과되고 토지분 재산가치에 대해서는 매년 10월에 종합토지세로 부과된다는 사실을 많은 재산세 납세의무자가 이해하지 못하고 있음을 나타내고 있음. 또한 현재 건물의 가치는 해당건물의 제조달원가(대체비용)개념으로 계산되므로, 특정 중고부동산의 경우 토지·건물 전체로서의 시가는 상당히 높게 유지되고 있을지 모르지만 건물은 감가상각의 효과로 재산세과표가 낮아지는 현상을 이해하지 못하는 경우도 많음.

재산세법 및 관련 하위 법규의 변천과정을 살펴보면, 과표계급에 따라 누진세율을 정의한 우리의 재산세 세율구조는 장기에 걸쳐 비정기적으로 최소한의 조정을 거쳐 변화해 온 반면, 과세표준은 이러한 세율구조를 제약조건으로 매년 조정해 온 樣態를 보이고 있다.

우리나라의 건물과표 산출방식은 건물사용 용도별로 따로 정의되지 않음에도, 적용되는 세율은 주거용 건물에만 0.3~7%의 초과누진세율구조를 갖고 나머지 용도의 건물에는 대체로 0.3%의 정률세율이 적용되고 있다. 즉, 건물용도는 용도지수의 값으로서만 차이가 날 뿐 과표산출공식의 함수형태나 변수들은 동일하다. 부동산가치를 토지와 건물 일체로서 감정평가할 때, 이미 사용되고 있는 용도에 따라 큰 차이가 나고, 사용되는 감정평가기법도 원가법, 거래사례비교법, 임대수익법 등 대상건물의 용도에 따라 차이를 두는 외국과 비교할 때 많은 차이가 있다.

건물과 토지를 분리하여 평가·과세하는 현행 종합토지세 및 (건물분)재산세는 토지와 건물을 독립된 별개의 부동산으로 보고 각각 권리의 객체가 되도록 규정한 우리나라의 民法體系¹³⁾하에서, 재산세 과세대상을 이에 따라 분리한 데 기인하고 있다. 경제학적으로 건물이 토지와 비교할 때 갖는 특성인 再生産可能性, 토지에의 附屬性에 기인한 供給彈力性의 차이를 인정할 때 양자는 서로 상이한 종류의 부동산이나, 양자에 대해 모두 과세한다면 통합과세하는 것이 평가 측면에서 볼 때 보다 합리적인 것이다. 왜냐하면 양자가 함께 거래되고 있는 시장관행을 보더라도 그렇고, 과세기술적 측면에서도 건

13) 우리나라의 민법체계에 많은 영향을 미쳤다고 생각되는 일본과 독일에서도 토지와 건물을 별개의 독립한 부동산으로 별도로 등기가 가능한 물건으로 보아 소유권제도가 발전되어 왔음. 따라서 외국의 건물세 및 건물평가방법을 소개하는 제Ⅳ장에서도 서구 국가들보다는 일본의 사례를 집중적으로 다루었음. 토지와 건물의 법적 정의, 등기 등에 대하여는 곽윤직, 『부동산등기법』, 서울: 박영사, 1993. pp. 79~103 참조.

물만의 가치를 감정평가한 후 이를 토대로 건물과표를 결정하는 작업은 건물시장가액¹⁴⁾(market value)이 검증되지 않는 한 평가오류를 수반할 가능성이 높기 때문이다.

3. 建物分 財産稅의 稅負擔水準

가. 總體的인 負擔水準

1995년도 귀속분 총량통계를 보면, 지방세수 16조 7,869억원의 2.87%인 4,825억원이 재산세이고, 이 중 중기·선박·항공기를 뺀 건축물분 재산세는 4,753억원이다. 이 중 주택(농어가 및 광산주택 포함)에 대해서 과세한 것은 2,513억원으로 재산세 대비 52.1%이고, 건축물분 재산세 대비 52.9%이다. 주택분 재산세 과표총액은 64조 6,904억원으로 건축물 총과표총액의 49.7%이다. 즉, 건축물 과표상으로는 49.7%을 차지하는 주택에 대해 52.9%의 세액을 부과함으로써 타용도 건축물과 비교하여 重課하고 있음을 알 수 있는데, 이는 타용도 건축물에 대한 0.3%의 일반세율보다 높은 0.3~7%의 초과누진세율을 적용받기 때문이다.

한편 이를 다른 지방세 세목과 비교하면, 부가세를 제외한 財産稅 本稅額은 같은 보통 시·군세이면서 재산과세의 성격을 갖는 자동차세의 28.5%, 종합토지세의 36.6% 정도 수준에 불과하여, 재산보유 과세대상 자산 중 자동차와 토지에 비해 세수비중이 크게 낮음을 알 수 있다.

14) 본고에서는 市價를 市場價格(market price)의 축약어로 사용할 것이며, 과세시가표준액·기준시가 등에서 사용하는 時價(current price)의 개념과는 구별하려고 함. 간단히 말해 부동산의 시장가격은 공개시장(open market) 내에서, 거래자간 특수관계가 없는 경우에(arm's length transfer) 성립할 가능성이 가장 높은 매매가격(the most probable sale price)의 개념으로 사용하였음. *Property Appraisal and Assessment Administration*, 1990 참조.

<表 Ⅱ-3> 年度別 建築物 用途別 財産稅 課稅 推移(稅額基準)

(단위 : 천원, %)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
합 계	197,228,684	226,240,255(0.15)	269,828,182(0.19)	348,262,548(0.29)	398,706,037(0.14)	475,784,059(0.19)	475,259,105(-0.00)
제 1 종	104,262,337	118,743,649(0.14)	143,870,329(0.21)	189,651,248(0.32)	211,067,638(0.11)	257,874,483(0.22)	242,093,408(-0.06)
제 2 종	18,844,359	19,456,836(0.03)	23,855,391(0.23)	8,770,182(-0.63)	19,885,444(1.27)	25,042,153(0.25)	20,933,096(-0.16)
제 3 종	32,567,053	40,274,601(0.24)	48,066,987(0.19)	81,545,614(0.70)	90,294,705(0.11)	104,392,013(0.16)	118,443,403(0.13)
제 4 종	4,799,293	4,602,193(-0.04)	5,663,419(0.23)	8,684,456(0.53)	6,781,527(-0.22)	6,985,611(0.03)	7,816,115(0.11)
제 5 종	21,929,307	28,314,439(0.29)	31,708,891(0.12)	39,114,654(0.23)	46,199,390(0.18)	52,715,265(0.14)	56,862,194(0.07)
제 6 종	5,907,535	6,368,943(0.08)	6,621,664(0.04)	7,699,984(0.16)	9,005,878(0.17)	9,904,318(0.09)	9,167,086(-0.07)
제 7 종	1,732,151	1,889,990(0.09)	2,274,106(0.20)	2,709,536(0.19)	3,230,944(0.19)	3,906,501(0.20)	4,002,134(0.02)
부대설비	4,672,038	3,869,307(-0.17)	4,195,106(0.08)	5,715,070(0.36)	7,264,624(0.27)	9,125,200(0.25)	10,174,272(0.11)
구 축 물	2,514,611	2,720,297(0.08)	3,572,289(0.31)	4,371,804(0.22)	4,975,887(0.14)	5,838,515(0.17)	5,867,397(0.00)

註 : () 안은 전년도 대비변동률임.
 資料 : 내무부, 『지방세정연감』, 각 연도

<表 II-3>은 건축물 用途別 재산세 부과액의 年度別 변화 추이를 보여주고 있다. 세액기준으로 주거용 건물(1종)이 건축물분 재산세에서 차지하는 비중은 1990년 이후 5년간 대체로 53~54% 대의 안정적인 수준을 유지하다가 1995년에 50.9% 수준으로 낮아졌다. 주거용 건물에 대한 재산세 총액의 연도별 변화는 과표산출방식의 변화나 세율체계의 변화가 있었던 해를 제외하고는 신규주택공급 등의 스톡(stock)변화나 新築建物基準價額 조정에 의해 변화하게 된다. 신축건물기준가액의 변동이 없었던 1993년과 1995년의 경우 다른 해에 비해 비교적 낮은 52.9%와 50.9%를 각각 기록하고 있으며, 1995년의 경우 누진세율구조의 변화로 동일세율이 적용되는 과표계급의 상·하한이 상향이동하여 세부담이 줄어드는 효과가 병행하여 나타났다. 주거용 건물에 대한 재산세액의 전년대비 증가율 역시 1993년과 1995년에 11%와 -6%를 기록하고 있다.

1990년의 세법개정으로 1991년부터 1994년까지는 동일한 세율체계가 적용되었고, 물리적인 주거용 건물의 수(및 면적)는 예년보다 낮지 않은 11.5%의 증가율을 보였음에도 불구하고 과표표준액은 13.2%라는 비교적 낮은 증가율을 기록하였다(1991년에는 23.6%, 1992년에는 20.4%의 과표증가율을 기록하였음). 이는 매년 인상하여 고시되어 오던 新築建物基準價額을 1993년에 1992년과 같은 수준인 13만 3천원으로 동결시킨 데 기인한 듯하다. 참고로 <表 II-3>을 읽을 때 주의하여야 할 점은 1991년까지 사무실은 2종으로 점포는 3종으로 분류하여 오던 방식을 1992년에는 변경하여, 사무실을 점포와 함께 3종으로 구분하고 2종에는 식품위생·숙박시설만을 포함하도록 하였다는 사실이다.

또한 <表 II-4>는 건축물에 국한하지 않고 우리나라의 不動產 관련 財産課稅를 취득·보유·이전과세별로 분류한 후 각 연도별 세부담 변화 추이를 1980년대 말 이후 1995년까지 나타내고 있다. 총조세액 중 부동산보유세가 차지하는 비중은 토지공개념제도에 의해

<表 II-4> 不動産關聯 財産課稅의 稅負擔 變化 推移

(單位: 10억원, %)

		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	
국민총생산(A)		147,942	178,262	214,240	238,705	265,518	303,773	348,284	
총조세액(B)		26,195	33,215	38,355	43,504	50,287	60,493	72,091	
지방세총액(C)		4,961	6,367	8,035	9,462	11,026	13,231	15,316	
취득과세	취득세(토지)	281.5	438.2	611.2	675.2	727.8	909.2	1,139.9	
	취득세(건축물)	351.5	498.0	649.2	782.6	983.5	1,061.2	1,184.4	
	등록세 ¹⁾	785.2	972.9	1,319.5	1,415.6	1,763.0	2,191.7	2,614.6	
	교육세 ²⁾	157.0	194.6	263.9	283.1	352.6	438.3	522.9	
	농어촌특별세 ³⁾						71.6	193.7	
	소계(D)	1,575.2	2,103.7	2,843.8	3,156.5	3,826.9	4,672.0	5,655.5	
증가율			33.6	35.2	11.0	21.2	22.1	21.1	
보유과세	토지분 ³⁾	종토세	179.9	447.7	531.4	695.1	891.1	1,075.0	1,330.0
		도시계획세	91.1	145.7	181.7	244.8	298.9	355.9	433.2
		교육세 ⁴⁾	36.0	89.5	106.3	139.0	178.2	215.0	266.0
		소 계	307.0	682.9	819.4	1,078.9	1,368.2	1,645.0	2,029.2
		증가율		122.5	20.0	31.7	26.8	20.3	23.3
	건축물분	재산세	197.2	226.2	269.8	351.1	406.6	492.5	475.3
		도시계획세	93.7	107.6	131.4	156.1	184.7	226.2	245.5
		공동시설세	74.5	86.6	106.0	131.1	162.9	210.7	211.0
		교육세 ⁴⁾	39.4	45.2	54.0	70.2	81.3	98.5	95.1
		소 계	404.8	465.6	561.2	708.5	835.5	1,027.9	1,026.9
	증가율			15.0	20.5	26.3	17.9	23.0	-0.1
	사업소세(재산할)		20.1	22.1	26.2	44.3	48.4	53.4	59.5
보유과세 계(E)		731.9	1,170.7	1,406.7	1,831.7	2,252.1	2,727.2	3,115.6	
증가율			59.9	20.2	30.2	23.0	21.1	14.2	
이전과세	양도세 ⁵⁾ (토지)	556.2	1,038.3	1,198.5	1,331.6	1,666.8	1,921.4	2,348.8	
	양도세(건축물)	154.4	271.0	297.9	161.1	152.1	178.6	362.4	
	이전과세 계(F)	710.6	1,309.3	1,496.4	1,492.7	1,818.9	2,100.0	2,711.2	
	증가율		84.3	14.3	14.3	21.9	15.5	29.1	
조세부담률(B/A)		17.7	18.63	17.90	18.23	18.94	19.9	20.7	
보유세부담(E/A)		0.48	0.66	0.66	0.77	0.85	0.90	0.89	
취득세비중(D/B)		6.01	6.33	7.41	7.26	7.61	7.72	7.84	
지방세대비(D/C)		28.6	30.0	32.1	30.4	31.5	31.5	32.2	
지방세대비(D ⁶⁾ /C)		31.8	33.0	35.4	33.4	34.7	35.3	36.9	
보유세비중(E/B)		2.79	3.52	3.67	4.21	4.48	4.51	4.32	
지방세대비(E/C)		14.8	18.4	17.5	19.4	20.4	20.6	20.3	
지방세대비(E ⁶⁾ /C)		13.2	16.3	15.5	17.1	18.1	18.2	18.0	
이전세비중(F/B)		2.71	3.94	3.90	3.43	3.62	3.47	3.76	

註: 1) 선박·자동차 등기 및 법인등기 등을 제외한 부동산 등기의 경우에 한정함.

2) 교육세는 등록세액의 20% 가산세이고, 농어촌특별세는 취득세액의 10% 가산세임.

3) 1990년 이후 부과되기 시작한 개발부담금, 토지초과이득세, 택지초과 소유부담금의 토지공개념세액을 포함하지 않음.

4) 1990년 이전은 방위세였고, 본세인 재산세액의 20%를 적용함.

5) 산출세액에서 예정신고납부세액공제, 감면세액, 토지초과이득세액공제를 차감한후 계산금을 더한 총결정세액임.

6) D'와 E'는 취득과세계 및 보유과세계에서 각각 국세부분인 교육세 및 농특세를 제외함.

資料: 내무부, 『지방세정연감』 각 연도.
통계청, 『주요경제지표해설』, 1996. 3.
국세청, 『국세통계연보』 각 연도.

1990년 이후 신설된 토지초과이득세, 개발부담금, 택지초과소유부담금을 제외하고도 1990년에 급증한 후 그 이후 매년 점증적으로 상승하고 있음을 알 수 있다. 총조세액 중 부동산보유세의 비중은 1989년의 2.79%에서 1995년에는 4.32%로 크게 증가하고 있다. 이는 1990년 토지분 재산세와 토지과다보유세를 통합하여 종합토지세가 신설되면서 당해연도에만 토지분 재산보유세액이 전년대비 122.4% 그리고 전체 보유세액이 64.5% 증가하게 되었고 그 이후 지속적인 과표현실화율의 인상으로 매년 과표인상률을 초과하는 수준인 20% 이상의 종토세 세액증가가 이루어진 결과이다. 결국 우리나라의 부동산 취득·보유·이전 단계별 相對的 稅收比重은 1980년대 말을 기준으로 取得課稅의 증가, 保有課稅의 대폭 증가, 移轉課稅의 일시증가 후 감소추세라는 시간적 변화를 보이고 있다¹⁵⁾.

부동산보유세 중에서도 토지세와 건물세간 相對的 比重의 時間的 推移를 살펴보자. 1970년대의 수치는 지면상 생략하였지만, 1970~75년의 5년 기간 동안 토지분세액은 10.4배 증가하였으며 그 이후 종합토지세가 도입되었던 1990년 한 해에만 附加稅를 제외한 綜土稅 本稅만 연간 203.8%의 세액증가가 있었고, 최근의 토지세액 증가율은 연평균 20~30%대를 유지하고 있다. 한편 건물세는 1970년부터 1989년 이전까지는 토지세와 비교하여 비슷한 규모와 연간상승률을 보이다가, 종토세가 최초 과세된 1990년에 토지세액이 2배 이상으로 급증한 반면 건물세는 15% 증가에 그쳐 1970년 기준으로 1990년까지의 건물세액의 증가폭은 토지세액의 증가의 절반 정도인

15) 한 가지 특이한 사실은 부동산거래의 양면에 해당하는 취득 및 이전세 비중이 반대 방향으로 움직였다는 사실임. 매도자가 부담하는 자본이득 과세인 양도소득세는 1990년 3.94%에서 3.47%로 그 비중이 감소하는 반면, 매수자가 부담하는 취득세·등록세는 1990년의 6.62%에서 1994년의 7.93%로 증가하였다는 점임. 이들 세목들은 모두 부동산시장의 경기에 따라 그 세수가 변동하면서도 기본적으로 전자는 양도차익이, 후자는 양도가액이 과세표준이 되므로 최근의 부동산거래시장에서의 가격하락과 물량증가라는 특징을 반영한다고 해석할 수 있음.

것으로 나타난다. 그 후 1994년까지 토지세와 비슷한 수준인 20~30%의 年增加率을 보임으로써, 토지세와 건물세의 합계 중 토지세의 상대적 비중은 60~61% 수준을 유지하고 있다.

한 가지 주목할 사실은, 토지세 중 종합토지세의 비중은 65% 수준이지만 건축물세 중 재산세의 비중은 48%에 못미쳐, 건물세는 재산세 본세 이외에 추가하여 부과되는 도시계획세, 소방공동시설세, 교육세의 합계부분이 상당히 크다는 것이다. 즉, 本稅인 재산세보다도 더 많은 附加稅를 부담하고 있는 실정이다. 따라서, 건물과표 계산방법의 변경을 통한 건물보유세 개편안은 본세인 건물분 재산세(0.3~7% 누진세율), 부가세인 공동시설세(0.06~0.16% 누진세율)와 도시계획세(0.2% 비례세)의 과표에 영향을 미쳐 기존 세율체계 하에서 건물분 재산세 및 공동시설세 세액을 직접적으로 변화시키는 1차적인 효과와 건물분 재산세액의 변화를 통해 교육세에 미치는 2차적인 효과를 모두 합하여 나타나게 된다.

GNP와 조세총액에 대한 부동산보유세 비율은 1995년에 각기 0.89%와 4.32%를 기록하여 외국과 비교할 때 상당히 낮은 수준임을 알 수 있다. 토지분과 건물분으로 나누어 보면, 대략 60:40의 비율인 것으로 나타난다. 그러나 부동산을 토지와 건물로 분리하여 과세하고 있는 일본 및 대만과 비교할 때, 부동산에 대한 거래과세 세수비중은 일본에 비해 7배 이상이고 대만과 비교하여 4배 이상이며, 부동산에 대한 보유과세 세수비중은 일본 및 대만에 비해 절반수준에 불과한 재산과세구조를 갖고 있음을 알 수 있다(<表 II-5>참조).

요약하면 우리나라의 건물(보유)세 부담은 총 지방세수에서 차지하는 비중이 작을 뿐만 아니라 넓은 의미의 재산과세인 종합토지세나 자동차세에 비해서도 세수비중이 높지 않으며, 주택분 재산세는 주택에 대해 重課하는 과표산출체계 및 누진세율구조를 갖고 있어 新築建物基準加額의 변화에 민감하게 세수가 변화하는 특징을 갖고 있다는 것이다.

<表 II-5> 各國의 建物業分 財産關聯 課稅의 構造(1995)

(單位: %, 10억 자국통화)

	한 국	일 본	대 만
총세액	72,090.4	87,379.8	1,141.8
· 국세	56,774.5(78.7)	53,704.8(61.4)	661.4(57.9)
· 지방세	15,315.9(21.3)	33,675.0(38.6)	480.4(42.1)
부동산보유	2,694.7(3.73)	8,127(9.3)	85.2(7.4)
과세	종합토지세 1,329.9(1.8) 도시계획세 678.7(0.9) · 토지분 433.2(0.6) · 건축물분 245.5(0.3) 건축물분 재산세 475.2(0.6) 건축물분공동시설세 210.9(0.2)	고정자산세 8,362(9.5) · 토지 3,482(3.9) · 가옥 3,221(3.6) 도시계획세 1,304(1.4) 특별토지보유세 120(0.1)	지가세 42.3(3.7) 방옥세 42.9(3.7)
부동산거래	4,938.7(6.84)	788(0.9)	17.4(1.5)
과세	취득세 2,324.2(3.22) · 토지분 1,139.8 · 건축물 1,184.4 등록세 2,614.5(3.62)	부동산취득세 788(0.9)	계세 17.4(1.5)

註: 1. 한국의 토지보유과세는 종합토지세와 도시계획세가 포함되며, 건축물 보유과세는 건물분 재산세, 도시계획세, 소방공동시설세가 포함됨. 또한 부동산보유과세부담에는 토지초과이득세 280억원이 포함됨.

2. 일본의 특별토지보유세는 일정면적 이상의 토지를 취득 또는 보유시에 취득가액의 1.4%(보유분) 및 3%(취득분)이 부과되며, 고정자산세(1.4%)와 부동산취득세(4%)는 공제됨.

3. () 안은 총세액 대비 비율임.

資料: 내무부, 『지방세정연감』, 1986~1996.

재무부, 『주요국의 조세관련통계』, 1992.

국세청, 『국세통계연보』, 1996.

대만 재정부통계처, 『부세통계연보』, 1996.

일본 대장성, 『재정금융통계월보』 세수 특집, 1996.

나. 納稅者 個人別 稅負擔水準

이상에서는 건물분 재산세의 총체적 부담수준을 보았으나, 납세자 개개인의 입장에서 부담하는 세부담을 미시적인 차원에서 살펴보면

다음과 같다. 먼저, 재산세에 부가하여 동시 부과되는 도시계획세·소방공동시설세·교육세를 제외한, 개별건물에 대한 재산세만의 명목 평균세율은 1993년 경우 0.32%이다¹⁶⁾. 이는 건축물 중 주택이외의 용도로 사용중이어서 0.3%의 일반재산세율이 적용되는 건물이 차지하는 비중이 과표총액기준으로 50.3%를 차지하고, 총 개별주택의 77%가 최저과표구간에 속하여 최저 법정명목세율인 0.3%를 적용 받고 있음을 상기할 때 예상할 수 있는 수준이다. 그러나 이 수치는 건물 중에서도 주택에 대한 납세자 개인별 또는 주택별 평균세율이므로 주거용 건물의 과표액이 얼마나 건물가치에 동떨어지게 계산되느냐에 따라 그 실효세부담은 떨어진다. 가령, 당해연도 내무부발표 新築建物基準價額을 한국감정원이 산정한 建物新築單價로 나눈 비율을 일종의 과표현실화율로 보고, 1995년의 과표현실화율인 31.5%¹⁷⁾를 곱할 경우 전국 개별주택의 가중평균실효세율은 매우 낮은 수준인 0.1%로 나타난다. 그러나 이는 과세대상 주택에 대한 建物分 財産稅 本稅만의 실효세 수준이고 부가세를 포함한 총 실효세부담은 0.2~0.3% 수준이 될 것이다.

주택 이외의 건물소유에 대한 총실효세부담도 한국감정원의 용도별 건물신축단가액과 내무부 건물과표상의 신축건물기준가액과 용도지수의 곱을 비교하여 건물과표의 현실화 수준을 가늠한 후, 적용명목세율인 0.3% 단일비례세율과 곱하여 구할 수 있다. 주택과 달리 용도별로 건물신축단가액과 용도지수값의 편차가 심하다는 특징이 있다.

16) 주택에 대한 재산세 부담을 개별납세자별로 그리고 다주택보유세대를 감안한 세대별로 구한 평균세율은 0.32%였음. 魯英勳, 「다주택보유 재산세 강화에 따른 세부담측정 및 예상효과분석」, 『재정금융연구』 제2권 제1호, 1995. 참조.

17) 부록 I <附表 I - 1>의 1996년도 수치를 참고할 것.

4. 財産稅의 課稅標準과 稅率

가. 法的인 根據規定

재산세의 과세표준은 財産價額으로, 다시 재산가액은 課稅時價標準額으로 한다고 지방세법은 규정하고 있다(지방세법 제187조). 보다 자세한 설명은 그 하위법령인 시행령과 시행규칙에 위임되고 있다. 즉, 건물의 과세시가표준액은 철근콘크리트 슬래브주택(아파트)의 신축가격을 기준으로 구조별·지붕별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치를 및 그 규모·특수부대설비 등을 참작한 가감산율을 적용하여 시장·군수가 도지사의 승인을 얻어 매년 결정하도록 한다(동법 시행령 제80조 제2항, 동법 시행규칙 제40조의 5)고 규정되어 있어, 구체적인 산출방법에 대한 언급이 없다.

실제로는 내무부가 매년 발간하는 『建物課稅時價標準額調整指針』에 명시된 방법에 따라 일선 시·군·구청의 長이 재산세 과표를 산정하도록 하고 있다. 이에 따르면, 대상건물의 재조달원가를 단위면적(m²)당 대표적 신축건물가액에 당해건물의 구조, 지붕, 용도, 지역(위치)지수와 과세면적을 곱하여 계산한 후, 감가상각과 가감산조정을 하여 현재가치를 산출하는, 전국공통의 과표결정방식을 채택하도록 되어 있다.

마찬가지로 부동산을 그 세원으로 포함하고 있는 거래과세인 등록세·취득세의 경우를 참고로 살펴보면, 취득당시의 가액을 과세표준으로 하나 신고 또는 신고가액이 없거나 신고가액이 과세시가표준액에 미달하는 때에 과세시가표준액으로 정한다고 규정되어 있어, 재산세의 과세표준이 취득세·등록세에도 준용되고 있다(지방세법 111조). 그러나 사실상의 취득가액 파악이 어려운 개인간 거래분에 대해서는 부동산등기법 개정으로 인해 의무화된 검인계약서상의 신고가액을 취득세 과표로 사용하고 있는데, 실제 납세자들의 대다수가 공시지가에 가깝게 신고함으로써 감면(35%, 1994년 말까지)

조례를 시행하고 있는 형편이다(檢印契約書制度 실시에 따른 不均一課稅條例)¹⁸⁾. 또한 국세인 양도소득세 계산에서도 건물분에 대해서는 위의 재산세 과세시 사용하는 과세시가표준을 과표로 사용하고 있으나, 증·개축의 경우를 제외하고는 취득과 양도시점간 기준가액상승 정도와 감가상각에 따른 잔가을 하락분을 함께 감안할 때 건물에 대한 양도차익을 별도로 산출하는 실익이 없게 된다.

나. 鑑定評價와 課標形成에 관한 一般論

부동산에 대한 從價稅(ad valorem) 형태의 재산과세시 두 축을 이루고 있는 것은 課標決定과 稅率이다. 이 중 전자는 두 단계에 걸친 작업을 수반하게 된다. 첫째, 대상 부동산의 참된 가치를 파악하려는 鑑定評價(appraisal) 업무와 둘째, 이에 기초하여 세목별 과세 목적에 맞게 과세당국이 課標(assessed value)를 어느 수준에서 형성할지를 결정하는 課稅評價(assessment) 업무이다¹⁹⁾. 우리나라의 경우, 부동산의 취득 및 보유과세와 관련된 법규정 중 상위단계에 있는 세법에는 부동산의 價額을 과세표준으로 한다는 일반원칙만을

-
- 18) 검인계약서 실시에 따른 과세불균일조례 시행으로 개인간 거래시에 적용되는 감면율은 한시적으로 연도별 감면율을 적용하다 1995년 30%를 마지막으로 감면율을 폐지하기로 하였으나 1996년에도 20% 정도로 낮추어 시행하였으며, 1997년의 경우 15개 광역지방자치단체가 적용하는 감면율 현황은 파악되지 않은 상황임. 보다 자세한 사항은 노영훈, 『부동산실명제의 평가와 향후 정책과제』, 한국조세연구원, 1997. pp. 52~85참조.
- 19) 이상의 두 작업이 실제에 있어 상호독립적으로 별개의 단계에 걸쳐 이루어지지 않는 경우도 있지만, 개념적으로 두 개의 과정을 거친다고 상정하는 것이 분석상 편리한 이유는 다음과 같음. 첫째, 감정평가는 과세목적 이외에도 부동산수용보상, 담보평가, 신용평가 등의 목적에도 사용되므로, 민간 전문가의 어떤 특정 부동산에 대한 감정평가는 항상 존재하고 있음. 둘째, 많은 재산세 납세의무자들은 과세대상물의 과표는 시장가치에 기초를 두고 있다고 인식하므로, 과표 대 시장가치의 비율인 課標(현실화)率을 통해 재산세의 조세저항을 연구하는 데 위의 가정은 도움이 됨. 鑑定評價(appraisal)와 과세목적용 평가(appraisal for tax purposes), 즉 課稅評價(assessment)를 합하여 단순히 평가(valuation)라고 통칭하기도 함.

제시하고, 하위의 시행령이나 시행규칙에 그 구체적인 평가방법을 위임하는 것이 보통이다. 부동산은 금융자산과 달리 동질성이 없으므로 완전한 공개시장(open market)이 존재할 수 없고, 따라서 모든 부동산에 대한 시장거래자료를 통한 재산가액의 객관적 검증을 매년 하기 어려운 상황에서는 평가자의 주관을 완전히 배제할 수 없으므로 조세법률주의를 위배할 가능성이 높게 된다. 즉, 과세당국은 감정평가액과 과표의 비율인 課標率(또는 과세비율)을 제2의 세율로써 이용할 수 있는 여지가 생기는 것이다. 따라서 부동산을 평가하는 목적이나 용도와는 관계없이 부동산의 시장가치만을 전문적으로 평가하는 評價機關과 이를 과세목적으로 활용하는 課稅機關과는 서로 분리되어 운영되어야 한다는 필요성이 제기되기도 한다.

과세기관이 과표율을 보통 1 이하로 설정하는, 즉 부동산 과표를 市價보다 낮게 설정하여 운영하는 이유를 생각해 보면 다음과 같다.

첫째, 재산보유세는 통상적으로 1년 단위로 부과되며 연중 거래가 이루어지지 않은 대부분의 부동산에 대해서까지 소폭의 市價 변동시 과표를 조정하기 위해 재평가작업을 할 경우의 행정비용을 줄일 필요가 있기 때문이다.

둘째, 재산세를 재산으로부터 창출되는 소득에 대한 소득세보완론적 기능이 있다고 보는 시각에서는, 재산을 유지하고 재산소득을 창출하기 위해 필요한 유지비용 및 부채공제를 시가에서 차감하는 조정과정을 과표형성시 반영하기 위해서이다.

셋째, 경제정책적 또는 정치적인 목적에서 재산세 과세대상물건 중 일부 또는 전부에 대한 세부담의 완화를 위하여 세율의 인하보다는 과표의 인하를 택하는 이유에서이다.

조세법률주의를 채택한 많은 국가들의 경우 세율체계의 변경이 해당세법의 개정이라는 입법부의 정치과정을 통해서만 가능하게 되면, 과세당국은 과표조정이라는 손쉬운 방법을 통하여 세수 및 세부담을 조절하고자 하는 유인을 갖게 된다. 이 경우, 만일 대상세목의

세율이 비례세율(정율세율)구조가 아닌 누진세율구조를 갖게 되면 각 과표계급구간에 대해 서로 다른 세율이 각기 정의되는 형태의 차등세율구조를 취하게 되므로, 과세당국은 과표현실화를 통해 세 부담이나 세수를 변화하려고 할 때 과표계급 상승(bracket creep)에 따른 실질세부담(실효세율) 변화 효과를 고려하여야 한다.

5. 主要 外國의 建物稅制度

외국의 건물보유세는 다양한 형태로 시행되고 있다. 미국의 경우 처럼 一般地方財産稅(general local property tax)와 같이 부동산·동산을 모두 포함한 재산을 평가하여 과세하거나, 영국에서의 주택에 대한 의회세(Council tax)나 상업용 건물에 대한 상업용레이트(non-domestic rate)처럼 부동산만을 과세대상으로 하여 통합과세할 수도 있고, 일본의 固定資産稅처럼 동산을 포함하지 않으면서도 상가자산을 포함할 수 있다.

미국의 재산세는 지역간의 차이는 있지만 동일과세구역 내에서는 토지와 건물의 과표액(assessed value)에 동일한 세율로 부과하는 것이 일반적이다. 물론 펜실베니아주의 피츠버그市를 포함한 몇몇 시에서는 토지와 건물에 대해 상이한 세율로 과세하고 있지만²⁰⁾, 이는 극히 예외적인 경우이다.

<表 II-6>은 외국의 재산세제를 비교 정리한 표이다. 대부분의 나라에서 토지와 건물을 모두 과세대상으로 하여 통합재산세를 부

20) 토지와 건물에 대한 差等課稅(graded tax)가 경제성장 또는 건설활동에 미치는 영향을 분석하는 연구로는 Tiedman and Cathleen(1995)과 Oates and Schwab(1995)를 참조할 것. 前者는 펜실베니아주의 도시들을 상대로 한 13년간의 건축허가자료로부터 1%의 토지·건물세 세율 차이당 (-13%, 58%)범위의 건축확률을 95% 신뢰구간으로 제시하고 있고, 後者는 건물세율의 2배에서 5배 수준으로 토지를 증과하기 시작한 1980년 이후의 피츠버그市의 경험이 1980년대의 건축경기 활황을 설명하는 정도를 분석하고 있음.

과하고 있으며, 토지와 건물을 분리하여 과세하는 경우로는 우리나라와 유사한 건물보유과세제도를 유지하는 일본이나 대만을 제외하고는 프랑스와 덴마크를 들 수 있다.

프랑스에서 넓은 의미의 재산보유세는 지방세로서 物稅인 財産稅·土地稅·住居稅와 국세로서 人稅인 純富裕稅로 구분되어 있다. 이 중 財産稅(Taxe foncière sur les propriétés bâties)의 납세의무자는 건물과 건물부속토지(건축지)의 소유자이며 과세표준은 임대가치를 기준으로 과표를 산정하며, 비용공제 후 50%만 과표로 사용한다. 상업용 건물의 과표는 ① 실제임대료 ② 인근 유사임대료 평균 ③ 수익률환원가액 중 하나로 계산하며 공장용 부동산은 대체비용에 기초한 수익률을 사용한다.

세율은 행정단위인 22개의 레지옹(région : 地方), 95개의 데빠르뜨망(département : 道), 3만 5천여개의 꼬뮌(commune : 邑·面), 그리고 9개 대도시지역(Metro. Districts)별로 차등화된 비례세율이 적용된다. 1981년 이후로는 지방정부가 세율결정권을 갖고 있지만, 중앙정부에서 데빠르뜨망(département) 내의 꼬뮌단위 평균세율(communal rate)과 전국평균치 중 높은 것의 2.5배를 넘을 수 없다는 최고세율 상한을 정하고 있다.

土地稅(Taxe foncière sur les propriétés non bâties)의 납세의무자는 裸地(미건축지 : propriétés non bâties) 소유자이며 과세표준은 나대지에 대해 임대가치기준으로 산정되며 중앙정부가 입법화한 일반지수로 매년 조정된다. 세율은 지방정부별로 상이한 비례세율이 적용된다.

세액산정방식은 다음과 같다. 먼저 꼬뮌(commune)마다 12개 토지유형별로 시장임대가치에 기초하여 산정한 단위면적당 가액을 면적에 곱하여 과표를 산출한다. 단위면적당 가액은 대표적 토지임대료를 평균하거나, 토지의 시장가치로부터 임대료를 추정하여 결정하며 평가액에서 20%의 비용을 공제한 과표에 비례세율을 적용하여

세액을 산정한다.

마지막 부류에 속하는 지방재산세인 住居稅(Taxe d'habitation)는 주택점유자에 대해 과세하며 건물의 質에 따라 8개 등급 중 하나로 분류하여, 등급별 單位面積價額을 건축면적에 곱해 과표를 산정한다. 서울은 지역마다 차등화된 비례세율을 적용하며 과표에 비례세율을 곱하여 세액을 계산한다.

한편 덴마크는 지방재산세는 裸垆地와 건물을 제외한 開發地에 대한 土地稅(Grundskyld)와 정부소유건물 및 영업용건물만을 과세 대상으로 하는 建物稅(Daekningsafgift)로 구성되어 있다. 토지세는 상하수도 및 도로 등과 같은 개량물을 포함한 토지의 자본가치를 과세표준으로 삼아 郡(county) 및 기초자치단체(municipality)가 각각 1%와 0.6~2.4%의 세율로 과세하며, 郡단위의 토지세율은 중앙정부가 1985년 이후 1%로 고정시켜 놓은 반면 기초자치단체의 세율은 중앙정부가 규정한 0.6~2.4%의 범위 내에서 자주적으로 결정하고 있다. 총체적인 세부담은 평균 2.4%에 이르고 있다. 건물세의 경우 건물의 자본가치를 과표로 삼아 부과되는데, 郡정부는 중앙정부 및 공공기관 소유건물에 대해 0.5%의 제한세율로 과세하고 기초자치단체(municipality)는 정부소유 건물에는 0.4% 영업용 건물에는 1%의 제한세율로 과세하고 있어 총 0.9%와 1.5% 정도의 건물세부담을 지고 있다. 특이한 사실은 개인거주용 주택에 대해서는 건물세를 부과하지 않고 국 및 지방소득세상의 임대소득과세를 하고 있다는 점이고²¹⁾, 정부소유 건물들에 대해 건물세를 부과하는 이유는 중앙정부의 지방세 비과세·감면조치 등으로 일실되는 지방재원의 문제점을 방지하기 위함이다.

다음에서는 우리나라의 건물분 재산세와 유사하게 토지·건물 분리평가 및 분리과세체계를 유지하고 있는 日本의 건물평가방식과,

21) 자가거주주택(owner-occupied home)의 경우 건물평가액의 일정 퍼센티지를 곱한 귀속임료를 계산하여 임대소득과세함.

<表 II-6> 外國의 財産稅制 比較(土地, 建物 保有課稅)

(單位: %)

	세 목	과세대상	과세표준	평가방법	세 율	비 고
미국	·일반재산세	토지, 건물, 동산	시장가치	비교거래법 대체원가법	연례조정 ¹⁾	
영국	·상업용레이트 ·의회세	토지와 건물 토지와 건물	임대가치 시장가치	비교임대가	-	
호주	·지방레이트 ·인지세	지방에 따라 다름 토지	공정시장가치	비교거래법	연례조정 ¹⁾ 주별로 세율 결정	
캐나다	·재산세	토지와 건물	시장가치(9개주) 대체원가(2개주)	비교거래법, 재생산원가법	연례조정 ¹⁾	
덴마크	·토지세 ·건물세	토지 건물	시장가치 시장가치	비교거래가	1.6~3.4 정부건물:0.9 상·공업용:1	토지, 건물의 임대소득에 대한 소득세 부과
프랑스	·재산세 ·토지세 ·주택세	건물, 토지 토지 거주용주택	임대가치 임대가치 (비용차감) 임대가치 (비용차감)	1970년 평가액 을 기준으로 조정 1961년 평가액 을 기준으로 조정 1970년 평가액 을 기준으로 조정	중앙정부에서 상한 지정	건물의 건설, 재건축, 확장 에 대해 지방 기간산업세 부과
네델란드	·재산세 (소유주, 사용자)	토지와 건물	가치기준 면적기준	비교거래가 토지의 종류, 위치, 용도 등 에 따른 면적	연례조정 ¹⁾	임대료소득세, 순재산세, 건물 부지세 (Build- ingsites Tax)
스웨덴	·재산세	토지와 건물	시장가치의 75%	비교거래법, 시장이 존재하 지 않는 것은 대체원가	주거용아파 트:25 사업용 건물: 3.5 독립주택, 농 경용주거:1.2	귀속임대료에 대해 소득세 부과 wealth tax
스위스	·재산세	토지와 건물	시장가치, 장부가가의 75~100%	비교거래가	0.05~0.3	

註: 1) 매년 예산편성과정중에 세율이 조정됨.

資料: Lincoln Institute of Land Policy, *An International Survey of Taxes on Land and Buildings*. 1994.

과세체계는 다소 상이하지만 부동산의 전체가치와 토지 및 건물의 부분가치를 잘 조화시키고 있는 덴마크의 평가방식을 보다 자세히 소개하고자 한다.

6. 日本의 家屋評價方式

본 절에서는 우리나라의 건물평가방식과 마찬가지로 과세대상건물의 재건축비를 기준으로 한 건물대체비용으로 과세평가를 하는 일본의 가옥평가방법을 家屋分 固定資産稅 評價基準을 통해 살펴봄으로써 양국간의 평가방식을 비교 평가하고자 한다.

가. 日本의 建物保有稅

건물보유에 대해서 市町村稅의 하나로 (家屋分) 固定資産稅²²⁾가 부과된다. 매년 1월 1일을 과세기준일로 하여 기준일 당시의 과세대상상의 건물소유자에게 매년 그 가옥의 適當時價에 기초하여 부과하는 건물세이다. 우리나라와 마찬가지로 토지와 건물을 분리하여 평가하고 있지만 보유세의 명칭은 동일하게 고정자산세이며, 과세대상이 되는 고정자산의 항목으로 토지, 가옥, 상각자산을 각각 분리하여 과세하고 있다. 고정자산세의 세율은 1.4%이며 한계세율 2.1%를 초과할 수 없다.

과세표준으로 사용하고 있는 適當時價의 개념은 「가옥의 기준연도 가격」을 지칭하는 것으로 自治大臣이 정하는 고정자산평가기준에 의하여 결정되며 가옥과세대장 등에 기록된다. 즉, 개별 市町村이 관할구역내 건물의 과세평가를 위해 따라야 할 지침을 마련하는 작업은 自治省 資産評價室에서 담당하며, 구체적인 내용은 지방세법 외에 自治大臣이 頒布한 「固定資産評價基準」과 각종 通則에서 찾아

22) 가옥 이외에 토지 및 상각자산 등에도 부과되므로 가옥분 고정자산세로 구분하여 부르는 것이 보다 정확한 일본의 건물세(buildings tax)임.

볼 수 있다.

나. 家屋의 課稅評價方法

1) 固定資産評價基準에 의한 家屋評價

固定資産評價基準이란 지방세법 규정을 기초로 하여 고정자산의 평가기준, 평가방법 및 절차에 대해 정해 놓은 것으로서 동법에 의해 고정자산세 부과를 위한 고정자산(토지·가옥·상가자산)의 평가 및 가격의 결정은 이 기준에 따르도록 규정되어 있다(법 § 388①, § 403①)²³⁾. 고정자산세에 있어서의 가옥이란 주택, 점포, 공장(발전소 및 변전소 포함), 창고, 기타건물을 말하는데(법 § 341Ⅲ), 가옥의 평가는 再建築費를 기준으로 하여 산정한 후(評價基準依命通達 제1장 3), 補正하는 二段階의 방법을 택하고 있다.

첫째, 재건축비라 함은 평가의 대상이 되는 가옥과 동일한 가옥을 동일한 장소에 새로 지을 경우 평가시점에서 필요로 하는 건축비를 말한다. 이는 재건축비가 가옥의 가격을 구성하는 기본적인 요소이며, 평가방식이 비교적 쉬워 개별적인 상황에 따른 편차가 적다는 장점²⁴⁾이 있어서 가옥에 대한 고정자산평가기준으로 채택하고 있다.

둘째, 이렇게 구한 재건축비에 해당가옥의 시간경과에 따라 발생하는 마모로 인한 가격하락, 수급사정에 따른 가격변화 등을 반영하는 보정률을 곱하여 최종적으로 가옥의 가치를 구한다.

23) 고정자산평가기준에 의한 고정자산 가격결정(법 § 403①)의미를, 同 기준의 제정고시는 자치대신이 하며 시정촌장은 이에 따라 평가할 의무가 있다고 해석되어 同 기준의 법적구속력이 인정되고 있음.

24) 내각총리대신의 자문기관인 고정자산평가제도 조사회는 1959년 4월부터 1961년 3월까지 2년간에 걸쳐 가옥평가방법을 검토하였으며, 그 답신의 주요내용은 이러한 장점에 기초하여 재건축가격을 기준으로 가옥을 평가하는 것이 적당하다는 결론을 내리고 있음. 이 답신에 기초하여 1964년에 개정된 평가제도가 현재의 평가기준으로 자리잡게 됨.

2) 評點式 評價法

재건축비 계산시 평가대상 가옥간의 상대적 가치를 나타내는 척도로 評點數를 구하고, 여기에 평점 1點當 價格을 곱해 評價額을 구하는 평가법을 사용하고 있다. 먼저 평가대상가옥의 평점수는 木造家屋과 非木造家屋으로 구분하여 각각의 再建築費評點基準表에 따라 재건축비평점을 산출한다. 그 후에 마모상태에 따른 감점수정률을 곱하며, 특별히 수급사정에 따른 가격하락을 고려할 필요가 있으면 수급사정에 따른 감점수정률도 추가적으로 적용한다.

즉, 평가액 = 재건축비 평점수 × (경연)감점보정률 × 수급사정 감점보정률 × 평점 1점당 가액

이 중 평점 1점당 가액은 건물신축시 자재비, 노무비 등 工事原價의 지역적 격차를 고려하여 결정하는 보정률과 건축비 중 공사비 이외의 設計管理費의 지역적 격차를 고려하여 결정하는 보정률을 반영한다.

즉, 평점 1점당 가액 = 1엔 × 물가수준에 따른 보정률 × 설계관리비 등에 따른 보정률

평점 1점당 가격은 시정촌장이 결정하는데, 자치대신 또는 도도부현지사가 산정한 목조 및 비목조가옥의 指示平均價額(¥/㎡)에 각각의 총연면적을 곱하여 합계한 금액을 목조 및 비목조가옥의 평점수 합계로 나누어 얻은 금액이다. 따라서 시정촌별로 평점 1점당 가액은 차등화되며, 중앙정부에서는 지방정부의 목조 및 비목조건물의 연면적 분포만으로 총평가예상액을 산출할 수 있어 세수예측이 가능해진다.

— 지정시의 지시평균가액 산정

- 재래분 가옥의 총평가예상액 산출

• 증가분 가옥의 총평가예상액

— 지정시 이외 시정촌의 지시평균가격의 산정

3) 再建築費評點數 計算의 建築積算 概念

가옥의 재건축비 평점을 구하기 위해 먼저 가옥의 용도 및 부분공사에 의해 구분을 한다. 용도별 구분은 목조가옥의 경우 29종, 비목조가옥의 경우 9종으로 구분된다. 그후 전체공사를 지붕·기초·외벽·기둥·조작·내벽·천정·마루·문·기타공사·건축설비의 11개로 구성된 부분공사로 나눈 후, 각 부분별 표준평점수에 부분별 수정계수를 곱하여 수정한 평점합계를 모든 공사에 대해 합산하는 積算概念을 사용한다.

4) 모델家屋의 評價事例

다음에 예시하는 모델가옥의 평가사례를 통하여 일본의 건물 과세평가방법을 살펴보기로 하자. 동경도 내에 소재하는 전용주택용 목조 2층 연면적 166.19㎡인 건물로 신축 후 1년이 경과한 시점에서 평가하는 것으로 가정한다.

모델가옥의 평가	
가옥개요 :	건축연월일 : 평성5년(1993년) 4월
소 재 지 :	동경도
용 도 :	전용주택용 보통건물
구 조 :	목조 2층
연 면 적 :	166.19㎡
(1층 면적 : 103.05㎡, 2층 면적 : 63.14㎡)	

먼저 재건축평점수는 <表 II-7>에서 나타나듯이 총 11개로 구성된 부분공사를 수행하여야 하며 각 구분의 재건축비평 점수와 그 상대적 비중은 表上的 수치와 같다.

<表 II-7> 모델家屋의 評價額 算出

(단위: 점, %)

부 분 별	재건축비 평점수	구 성 비
지 붕	1,652,406	9.3
기 초	720,525	4.1
외 벽	1,948,910	11.0
기 등	1,288,138	7.3
조 작	658,444	3.7
내 벽	3,602,168	20.4
천 정	1,306,585	7.4
마 루	2,185,232	12.4
문	1,416,151	8.0
기타공사	1,259,554	7.1
건축설비	1,648,471	9.3
계	17,686,584	100.0

註 : 1. 평가액 = 재건축 비평점수 × 경연 감점보정률 × 평점 1점당 가액

2. $17,686,584 \times 0.80 \times 1.05 = 14,856,730$ 엔

3. 1점당 재건축비 평점수 = 재건축비 평점수 ÷ 총연면적

4. $17,686,584 \div 166.19 = 106,423$ 점

7. 덴마크의 建物評價方式

본 절에서는 OECD나 IMF와 같은 국제기구가 개발도상국 또는 동유럽의 자유독립국가들의 세계 및 세정당국자들을 상대로 성공적인 재산과세제도 시행의 모범사례로 소개하고 있는 덴마크의 부동산평가 및 재산과세제도를 소개하고자 한다. 덴마크의 제도가 우리나라에 많은 정책시사점을 제시하는 이유는 ① 공시지가제도와 같이 이미 공적토지평가를 위해 많은 기초투자가 이루어져 있는 우리나라의 상황에서 ② 중앙정부 내에 존재하는 수많은 지적·과세·주민등록·거래관련 전산시스템들을 잘 연계하여 ③ 토지와 건물에 대한 종합적인 大量電算評價(Computer Aided Mass Appraisal) 시스템을 새로이 구축할 수 있는 가능성 때문이다.

가. 덴마크의 不動產관련 稅制

덴마크에는 부동산(토지 및 건물)과 관련하여 다양하고 많은 종류의 세금이 존재한다. 가장 중요한 보유단계의 재산과세는 14개의 郡(amter : county)과 275개의 市(kommuner : municipality)가 과세하는 지방세로서의 財産稅와 중앙 및 지방정부가 동시에 과세하는 자가거주자의 歸屬賃貸料에 대한 所得稅이다. 2단계 계층의 상·하위 지방정부가 모두 土地稅(Grundskyld)와 建物稅(Daekningafgift : Service tax)를 부과하고 있는데, 토지세는 모든 유형의 부동산 중 土地部分 시장가치에 대해 과세하는 반면, 건물세는 營業用 및 公共建物의 시장가치에 대해서만 과세한다. 민간의 주거용 건물(주택)에 대해서는 자가거주의 경우 歸屬賃貸料²⁵⁾에 대한 所得稅 課稅를 위하여 건물에 대한 과세평가가 필요하게 된다. 물론 거래 및 이전단계에 과세되는 印紙稅(정액 및 정률분), 양도소득세, 상속 및 증여세, 부유세 등 세목의 건물과세표준으로도 활용된다. <表 II-8>은 덴마크의 부동산에 부과되는 제반 조세들을 정리한 것이다.

덴마크의 시·군정부가 모두 부과·징수하는 財産稅 稅率은 매년 지방정부가 결정하며, 시군 토지세의 합계세율은 반드시 토지가격의 1.6%와 3.4% 사이에 있어야 하며, 1992년 경우 평균합계세율은 2.4%이다. 郡의 토지세율은 중앙정부가 정하며, 건물세의 최고세율 또한 중앙정부가 결정한다. 기초자치단체인 市가 토지세율을 아래의

25) 거주주택 및 별장의 자가점유자는 개인소득세 신고시 재산에 대한 귀속임료를 포함하여야 함. 법정귀속임대료는 주택 또는 아파트의 총가액(토지 및 건물)이 153만 4,800덴마크크로네(1996년) 이하인 경우에는 2%에 해당하는 금액을, 이를 초과할 때는 초과분의 6%에 해당하는 금액임. 다만, 67세 이상의 자가점유자에 대해서는 1.0%와 6.0%의 경감된 귀속임대료율이 적용됨. 귀속임료의 연간인상률에 대해서는 몇 가지 한도(제한)규정이 있지만, 부동산가액의 급등기에만 발효됨. 귀속임료에 대한 한계 소득세 세율은 통상 45~50%이며, 소유자는 납세신고시 차입금이자 지급액을 공제받을 수 있음.

<表 II-8> 덴마크의 財産課稅 現況(1992)

(단위: 백만Dkr¹⁾, %)

	재산과세 총액	부동산 관련세액
재산세	8,970	8,970
귀속임료의 소득세	9,280	9,280
개발이득세 ²⁾	95	95
인지세 ³⁾	675	675
부유세	750	300
상속 및 증여세	2,330	800
양도소득세	2,900	75
총계		20,195
총세수대비 비율		4.8
GDP대비 비율		2.4

註: 1) Dkr=덴마크 크로네. 1Dkr는 0.15US\$임.

- 2) 토지가 도시구역으로 지정되어 용도전환이 가능해질 때, 소유자는 개발이득세를 납부하여야 함. 과세표준은 농업용 토지가격과 구역조정 후 토지가격과의 차액임. 세금은 20만Dkr까지는 40%이고 초과금액에 대하여 60%임. 매각토지 소유자는 구역조정 후의 토지평가액으로 시에 토지를 매도할 수 있음.
- 3) 재산이 매각 또는 어떤 형태로 타인에게 이전될 때, 이전사항은 토지 등기부에 기록됨. 이러한 등기시점에서 재산이전세(또는 印紙稅)는 모든 재산에 대하여 납부되어야 함. 거주용 재산에 대해서는 0.6%의 경감된 재산이전세율이 적용되며, 과세표준은 거래가액 또는 공적평가액 중 높은 것으로 함. 그 이외의 부동산에 대한 이전세율은 1.2%임.

<表 II-9> 덴마크의 財産稅 稅率(1992년)

(단위: %)

	군 ¹⁾	시 ¹⁾	합계
토지세(Grundskyld)			
평균	1.0	1.4	2.4
최고	1.0	2.4	3.4
최소	1.0	0.6	1.6
건물세(최고)(Daekningafgift)			
정부사용	0.5	0.4	0.9
사업용	-	1.0	1.0

註: 1) 덴마크의 지방행정조직은 14개의 군(amter; county)과 275개의 시(kommuner; parish, municipality)로 구성되어 있으며, 이러한 체계는 1970년 결정되었음.

한도 내에서 결정한다는 것은 지방정부의 財政裁量性(fiscal discretion)을 위해 중요한 요소라고 볼 수 있다²⁶⁾.

나. 建物業에 대한 課稅評價方法

덴마크는 모든 부동산마다 두 개의 평가액, 즉 (토지와 건물을 포함한) 一括評價額(부동산평가액)과 土地評價額이 결정·고시된다. 덴마크 내에 소재하는 부동산 중 대부분은 단위면적당(㎡) 거래가격에 대한 통계분석에 기초한 ‘거래가격방법’으로 과세평가된다. 단독주택, 2~3가구주택, 별장 및 아파트들과 같은 유형의 부동산이 이러한 평가방법이 적용되는 부동산들이다. 국세청(CCTA)이 통계분석에 기초한 가격모형을 사용하여 계산한 總價(total values)를 제안하면, 지방평가위원회는 추정가액을 검토한 후 필요한 경우 조정을 하게 된다. 대략 150만여 부동산에 대해 추정가액을 계산한다. 그 나머지에 해당하는 40만여 부동산에 대해서는 추정연간임대소득을 자본환원화한 ‘소득접근법’(income approach)이나 건축비에 기초한 ‘비용접근법’을 사용하여 과세평가된다. 비용접근법은 거래가격 수준을 확인할 수 없는 특수용도용 건물에 한해서만 사용된다. 결국 덴마크에서의 건물에 대한 과세평가방법은 토지와 건물을 합한 一括評價額인 不動產 總價에서 토지만에 대한 평가액인 土地價額(地價)을 차감한 殘餘額에 대하여 과세하는 방법을 사용하고 있다고 할 수 있다. 이를 위하여 덴마크 중앙정부는 두 개의 하부시스템으로 구성된 대량전산평가시스템을 운영하고 있다. ① 신고된 가격을 기초로 한 모든 재산의 지가를 계산하는 地價시스템과 ② 매매가격과 지가와와의 잔차를 건물가격으로 추정하여 토지와 건물의 종합적 재산가치(총가치)를 최종계산하는 總價시스템이다.

26) 그러나 보다 중요한 것은 시군 모두가 부과·징수하는 소득세와 재산세 중앙 단계의 지방정부 세수의 90%에 달하는 지방소득세의 세율 결정권을 갖는다는 것임.

다. 不動產評價의 基本原則

덴마크에서 사용하는 부동산 總價 評價의 基本原則은 평가일을 기준시점으로 상식적인 매수자가 토지와 건물을 포함하며 기계설비, 가구, 동물을 제외한 부동산에 대해 지불하는 가격이라고 정의되는 完全市場價格(full market price)으로 평가액을 결정해야 한다는 것이다. 이 가격은 평가시점에서 재산의 매입을 위하여 합리적인 구입자가 지불하려는 평균적인 現金支給額을 말한다.

한편 토지만의 평가액인 토지가액을 결정할 때의 평가기준은 토지가 이용되는 현재의 용도(current use)를 불문하고, 經濟적으로 最善의 用途로 사용되는 경우를 상정한 경제적 最有效用途(the best economic use) 평가액으로 평가해야 한다는 것이다. 도시계획규제, 문화재 등의 건물보존 및 자연보호, 임대료규제 등과 같은 모든 공적규제들이 평가시 고려되어야 하며, 사적 규제나 개인간 합의는 고려의 대상이 되지 않는다. 이는 비정상적인 임대계약이나 특수한 저당용자조건이 가격에 영향을 미치지 못한다는 것을 의미한다. 토지가액은 건물이 없는 토지만에 대한 현금지불조건의 완전시장가격이어야 한다. 또한 토지가액에 대해서도 경제적 최우효이용 기준에 기초하여 평가하게 되므로 현존건물이나 현재의 토지이용 상황을 무시하게 된다. 건물을 제외한 토지에 대한 모든 공적규제를 고려하여 평가하며, 토지가액에는 도로, 상하수도, 배수시설 등과 같은 개량물(improvements)의 가치를 포함한다.

라. 不動產 總價시스템(Total Value System)

모든 주거용 부동산에 대해 토지와 건물의 일체가치인 총가(total value)를 제안하는 총가시스템의 원칙은 국세청(CCTA)이 시장내 거래되는, 예를 들어 모든 단독주택들에 대해 수행한 통계분석에 바탕을 두어 어떤 모형을 설정한다는 것이다. 그 후 수정된 모델을 사

용하여 모든 부동산에 대해 총가를 계산하기 위해 건물등록대장, 관할구역내 주소지, 그리고 계산된 토지가액 등을 사용한다. 총가에 대한 제안은 매매여부를 불문하고 모든 부동산에 대해 이루어진다. 어떤 부동산의 실제 거래가액이 얼마인지는 이러한 부동산 총가제안에 직접적인 영향을 미치지 않는다.

총가제안액 계산 및 통계분석은 선택된 모형의 기본구조에 영향을 받는다. 모형개발과정에서 다양한 기본구조를 고려하는데, 최종적으로 결정된 구조는 다음과 같은 측면에서 보다 많은 장점을 갖는다.

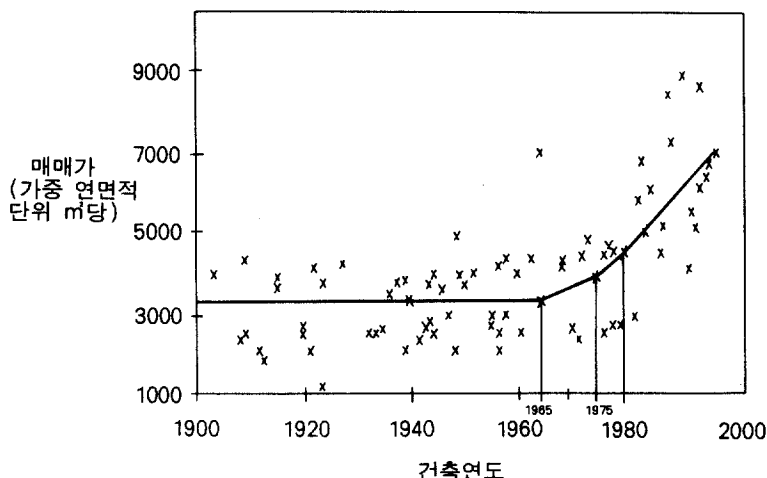
- 건물가 및 총가계산이 과거 사용되던 방법과 유사해서 특별히 설계된 양식을 사용해서 수동으로도 용이하게 계산할 수 있을 것.
- 토지가 및 총가계산을 2단계에 걸쳐 수행할 것.
- 가중 연면적이 주택의 크기를 나타내는 하나의 수치로 표현될 수 있을 것.
- 계산의 기준이 표준주택을 대상으로 할 것.
- 건물가를 단위면적(㎡)당 가액으로 표현할 수 있을 것.

통계분석 및 제안액 계산은 다음과 같은 과정을 거쳐 수행된다.

- ① 거래가에서 토지를 차감하는데, 토지는 평가과정 초기에 평가위원회에서 이미 결정한 것이다. 이렇게 구한 금액은 건물에 대한 현금 판매가로서 평가연도 1월 1일을 시점으로 한 평가액이다.
- ② 이러한 건물판매가를 건물등록대장상의 건물특성과 대조하여, 건물의 크기, 연수, 욕실수, 난방시설, 내외장재, 그리고 위치 등의 요인이 건물판매가에 어떻게 영향을 미치는지를 나타내는 통계모형을 결정한다.
- ③ 모형에 대한 조정은 1단계 회귀분석을 통해 수행한다.
- ④ 이러한 평가기법의 기본원칙은 다음과 같다. [圖 II-1]에서

가중단위 연면적(m^2)당 건물의 매매가를 수직축에 측정하고 건물 건축연도를 수평축에 측정하면, 매 건물판매가는 'x'로 표시될 수 있다.

[圖 II-1] 建築年度와 單位面積當 建物賣買價



건물매매가는 건축연도가 증가함에 따라 증가하고, 1975년 이후 증가율이 점점 커져, 특히 1985년 이후에는 증가율이 급등함을 보여주고 있다. 통계분석은 관찰값들을 가장 잘 부합하는 선을 추정하는 것이다. 표에서 실선은 상관관계가 가장 좋은 적합선(fitted line)을 표시하고 있다. 1965년 이전에 건축된 건물들은 매년 4크로네씩 평가액이 감소하고, 1965년 이후 건축된 건물들은 매년 56크로네씩 평가액이 증가함을 보이고 있다. 만일 건축연도가 최근일수록 평가액 증가는 더욱 커져, 1975년 이후 건축되었으면 매년 53크로네가 추가되고, 1980년 이후이면 매년 48크로네가 그 위에 추가된다. [圖 II-1]은 평가액과 건물연수라는 단일요인간의 상관관계만을 보여주고 있지만, 통계분석시에는 건물의 매매가에 영향을 미치는 모든 요인들이 1단계 회귀분석에서 모두 고려된다.

<附表 V-1>에서는 전형적인 1가구용 단독주택에 대해 과세당국이 발송하는 과세평가통보카드를 예시적으로 보여주고 있다. 總價는 토지와와 건물가로 구성되며, 양자를 합치면 총가에 대한 과세당국의 제안액(proposal)을 나타낸다. 지방평가위원회는 건물내 지하실이 주거목적으로 사용될 수 있는 가능성이 있어서 이러한 특수한 관계를 감안해야 할 필요성이 있다는 사실을 발견하였다.

非住居用 부동산에 대해서는 국세청이 이상에서 설명한 바와 같은 총가제안을 하지 않는데, 이들에 대한 평가시스템은 연례평가제도의 도입과 관련하여 1995년 최초로 개발되었다. 1996년 평가 전에는 총가에 대한 제안을 받지 못하는 모든 부동산들은 평가시마다 매번 새로이 평가되었다. 즉, 지난번 평가시의 경험을 체계적으로 사용하지 못했었다²⁷⁾. 비주거용 부동산에 대한 평가시스템은 주로 所得接近法에 바탕을 두고 있어서, 다른 公簿(registers)들에서는 발견할 수 없는 모든 관련 정보를 포함하고 있다. 상당부분의 자료는 새로이 수집해야만 한다. 평가 전에 국세청은 평가위원회로 하여금 적절한 모든 정보가 기록되도록 하기 위해 모든 비주거용 부동산에 대한 實地調査 작업을 수행할 임무를 부여받는다. 조사과정 중 수집되는 정보의 종류들은 다음과 같다.

- 모든 건물의 질적 실태
- 모든 건물의 관리상태
- 모든 건물의 다른 용도로의 이용 가능성
- 건축관련정보
- 대지사용 용도 및 단위면적(m²)당 임대추정액
- 기타 특수관계들로 평가의 적정화를 위해 필요하나 '추정임대

27) 연례평가의 성공적 시행은 과거 평가시 사용되었던 정보를 재사용하여 평가업무량이 지난번보다 줄어야 한다는 사실에 크게 의존함. 일단 부동산에 대한 등록이 이루어지고 나면, 이들 부동산의 대부분이 매평가시 동일한 요소들에 의해 평가되기 때문에 등록정보를 사용하기 용이해짐.

료×자본화요소'와 같은 단순계산공식에는 포함되어 있지 않는 것들. 이러한 관계들은 가액으로 표시되어 있어서 부동산의 총가를 계산하는 데 포함될 수 있어야 한다. 평가위원회는 사전에 고안된 수많은 예시적 관계들 중에서 하나를 선택할 수도 있지만, 어떤 특정의 부동산에 적합한 그들 나름의 독창적인 관계를 고안해 낼 수도 있다.

○ 농장에 대해서는 일단의 특수한 등록-관계가 설계되어 있다.

<表 II-10>은 이러한 비주거용건물에 대한 건물사용 용도별 추정임대료에 관한 정보를 수집정리한 표이다. 이상에서 기술한 요소들에 대한 등록자료에 따라 비주거용부동산에 대한 평가시스템을 통해 평가가 이루어진다. 이들 부동산에 대한 시스템 내에서 총가계산은 온라인(on-line)으로 이루어진다.

<表 II-10> 建物用途와 單位面積當 推定賃賃料

(단위: m², Dkr)

건물용도	면적	추정임대료
주 택	150	500
공 장	300	300
창 고	700	200
차 고	.	.
상점·음식점	.	.
사 무 실	.	.
기 타	.	.

출력단계에 동 시스템으로부터의 등록사항들이 사용되며, 소유주에 대한 완벽한 통보를 위해서는 다른 公簿들에서의 등록사항들도 필요하게 된다. <附表 V-2>와 <附表 V-3>은 2개의 임대아파트를 포함한 상업용 건물과 농장용 부동산에 대한 소유자통보서를 각각 예시적으로 보여주고 있다. 농장용 부동산에 대한 통보는 1998년 평가부터 보다 상세화되어 모든 농장내 건물들이 각각 구분되어 표시될 것이다.

마. 地價시스템(Land Value System)

지가가 부동산 총가를 추정하기 위해서 필요하기 때문에 토지가치에 대한 계산은 부동산의 총가치에 대한 추정작업 이전에 수행되어야 한다. 지가시스템은 나대지 등의 시장거래자료를 사용하여 地域地價를 추정할 뿐 개별필지의 토지가격을 추정하는 것은 아니다. 그 대신 지가시스템은 모든 필지의 토지에 대한 위치, 면적, 허가된 토지용도, 기타 도시계획규제에 관한 情報를 수록한 데이터베이스와 연결된 대규모 계산기라고 볼 수 있어서, 지방평가관²⁸⁾이 地域地價(Area Price)를 시스템에 신고·입력하면 (동일)지가지역 내의 모든 개별필지에 대한 지가가 계산된다.

지가시스템의 핵심은 地價地域(Land Value Area)이라는 개념이다. 지방평가당국은 각각의 관할 평가구역을 여러 개의 지가지역들로 세분하게 되는데, 구획기준은 하나의 지가지역이 동일한 지가형성요인들에 영향을 받는 개별필지들로 구성되어 동질성이 유지되도록 한다는 것이다. 하나의 지가지역을 구획하는 기준으로 ① 지가지역당 한 가지 토지용도허가만 있을 것과 ② 만약 토지용도허가가 1~3인 다가구 건물, 별장, 아파트단지, 상업활동 용도이면 하나의 지역지가를 가질 것을 요구하고 있다. 따라서 지가지역을 설정하는데 계획지역(planning area)의 물리적 정의를 이용할 수 있으나, 위치적 가격차이를 반영하기 위하여 하나의 계획지역을 세분하거나 몇 개의 작은 계획지역을 하나의 지가지역으로 통합하는 경우도 발생

28) 덴마크의 재산평가는 기초자치단체로부터의 실무적인 도움을 받아 중앙정부가 수행함. 전국에 224개의 평가구역에 2명의 평가위원과 1명의 위원장으로 구성된 지방평가위원회가 관할 구역내 재산평가에 대한 책임을 짐. 이들 지방평가관은 지방의회의 추천을 받아 국제청장이 임명하는데, 자격요건으로 특별한 교육이나 전문성을 요구하지 않아 비전문가위원회이며 상임직이 아님. 따라서 덴마크에서의 재산과세평가는 평가관이 해당 시군의 지방공무원이 제출한 기초자료와 국제청이 제안한 평가액을 기초로 결정하는 방식으로 수행됨.

한다²⁹⁾. 그 결과 전국을 5만 5천개의 지가지역으로 나누게 되었으며, 한 지가지역당 평균 35개 가량의 (부동산)재산이 포함된다. 지가지역의 크기는 작게는 1개의 재산을 포함하는 것에서 크게는 약 1천개의 재산을 포함하는 것까지 다양하다.

상이한 토지용도 허가(permitted land use)별로 상이한 지가를 산출하는 지가모형들은 동일한 지가지역에 속하는, 그러나 상이한 규모를 갖는 필지의 토지가치가 하나의 지역지가로부터 계산되도록 설계되었고, 工業用/公共用途模型, 單獨住宅模型, 아파트 지구(단지)模型, 農林地模型 등으로 구성되어 있다. 지역지가는 나대지(unbuilt plots)나 구입 후 건물을 철거한 부지에 대한 시장거래가격을 기초로 추정하는 것이 가장 이상적이나, 상세한 지역지가 추정을 위해 기초자료로 활용할 만큼 충분한 매매 사례건수가 없는 지역이 많다. 또한 건물을 포함한 부지에 대한 정상적 거래는 지가에 미치는 위치적 요인을 반영할 수 있어서, 토지가격 추정시 영업용 부동산의 임대료 수준을 이용하기도 한다. 단독주택모형의 地域地價 推定過程을 개략적으로 살펴보면 다음과 같다.

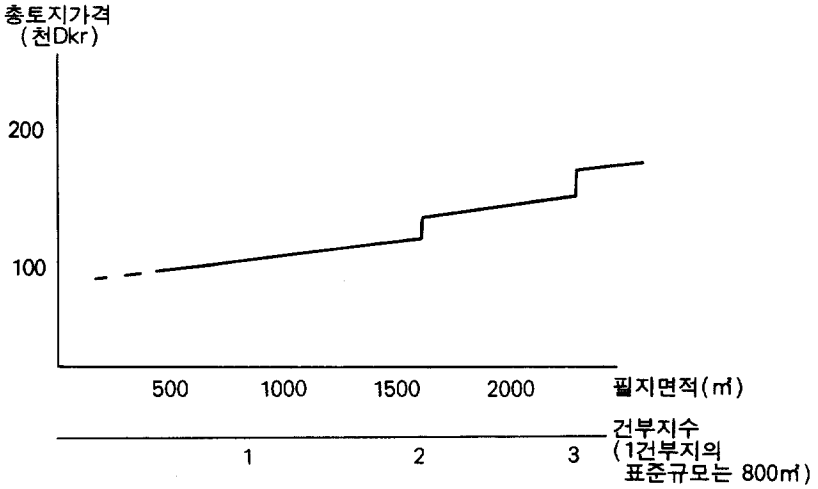
단독주택 또는 별장용 지가지역에서의 지역지가는 특정 位置의 標準規模 필지(800m²)에 대한 평방미터당 가격으로 정의된다. 그러면 동 모델은 해당 필지의 분할 가능한 建數地數 및 數地面積에 따라 필지전체의 토지가액을 계산한다. [圖 II-2]는 1가구 단독주택용 동일 지가지역 내에 존재하는 다양한 필지구모별로 모델이 계산한 지가수준을 보여주고 있다.

단독주택의 지가모형은 분필할 수 없는 800m²의 크기를 기준필지구모로 한 기준주택접근법에 기초하고 있다. 본 추정모형의 기본가

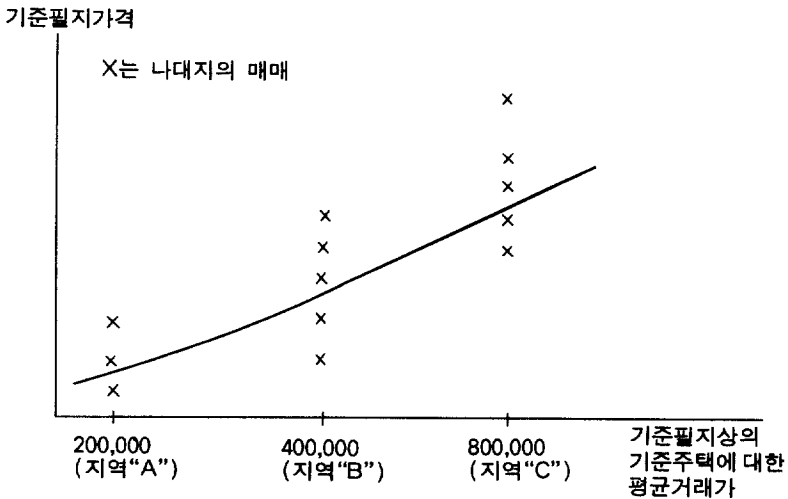
29) 도시계획대상상의 3단계 토지이용용도인 ① 지역세분화(도시/농촌/위락) ② 일반적 토지이용용도(거주/상업/중심/공업 등) ③ 구체적 토지이용용도(단독주택/테라스 건물/아파트단지 등)를 조합하여 19개의 토지이용도허가 유형을 지가시스템에 정의하고, 이와 함께 용적률(building/land ratio) 上限을 계획지역별로 기록함.

정은 기준필지 위의 기준주택에 대한 평균매매가가 동일한 지역에 서는 기준주택의 재산가와 기준부지가간에 一定한 關係가 존재할 것이라는 것이다. 몇 개의 나대지 거래자료를 이용하여 이러한 관계 를 추정한 결과는 [圖 II-3]상에 나타나 있다. 각각의 'x' 표시는

[圖 II-2] 單獨住宅用 筆地의 地價



[圖 II-3] 地價函數의 推定



지가모형을 사용하여 실제 매매가를 필지규모와 분필 가능성을 감안조정하여 基準筆地의 賣買價로 전환한 나대지 매매가를 나타낸다. 예를 들어 지역 A의 경우 지가 및 건물가모형을 이용해서 모든 정상거래가격들을 기준부지상의 기준주택 거래가로 전환한 후, 이들의 평균치를 계산하여 X축에 표시하고 Y축상에 거래자료의 기준필지가들을 표시한다. 나대지 거래가 이루어진 모든 지역별로 이러한 절차를 반복한다.

그 다음 非線形回歸分析方法을 이용하여 기준필지가를 기준필지상의 기준주택에 대한 평균매매가의 函數로 추정한다. 이러한 추정함수를 사용하여, 나대지 매매는 없었으나 건물을 포함한 토지의 정상적 거래가 발생한 지역들에 대해서도 基準筆地의 地價를 결정할 수 있게 된다.

바. 덴마크의 電算大量課稅評價制度의 示唆點

덴마크의 전산대량평가제도는 525만여명의 인구와 200만건이 채 못되는 부동산 물건수를 가진 국가가 지속적으로 부동산 및 주변정보관리체계를 발전시켜 온 결과라고 볼 수 있다. 1903년부터 부동산에 대한 거래자료를 신고를 통해 수집하기 시작한 이래, 1981년 이후 이를 활용하여 대량전산평가시스템을 구축·운영하고 있는 것이다. 덴마크가 16여년 동안 전산평가 경험으로부터 얻은 정책시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 대량전산평가시 土地에 대한 평가와 建物에 대한 평가가 相互有機的으로 連繫되어 있어 평가결과의 질적 수준을 지속적으로 향상시킬 수 있었다는 점이다. 덴마크에서도 초기의 재산평가시 위치적 요인에 기인한 地價 차이는 너무 적고, 반면 위치적 요인에 기인한 建物價額 차이는 너무 큰 결과를 낳았다. 따라서 지역지가를 통계적으로 추정하기 시작하면서부터 건물가치의 위치적 요인에 기인한 편차는 상당히 줄어들어 이제는 편차의 상당부분이 토지가치

부분에서 포착되어 반영되게 되었다. 그 결과 평가모형이 보다 정확하게 시장가치를 반영할 수 있게 되었다. 또한 건물가모형을 추정할 때 겪게 되는 위치 및 건물특성간 상관관계 문제도 상당히 줄어들었다.

우리나라의 경우 지가는 나지상정 및 현재용도 평가원칙하에 표준지 감정평가액을 비준표상의 지가형성요인별 격차율로 산정하고 있고, 건물가액은 신축비에 감가상각을 적용한 재조달가액방법으로 산출하고 있어서, 토지·건물 평가액의 합이 전체평가액과 괴리를 보이는 문제를 극복하지 못하고 있다. 그러나 덴마크에서는 현재용도가 아닌 허가된 토지용도를 기준으로 토지평가를 한다든가, 특히 아파트부지의 경우 실제 용적률이 아닌 허가된 용적률 상한을 기초로 토지평가를 하고 있어서 전체 부동산 중 토지평가의 중요성에 바탕을 두어 건물평가를 수행하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 오랜 전통의 토지세를 운영한 결과 토지평가의 정확성 제고의 필요성이 높았던 덴마크는 철저하게 不動產市場의 作動原理에 대한 이해에 기초하여 市場去來資料를 중심으로 지가 및 부동산가격을 統計的으로 推定하는 방법을 정교화시켜 왔다. 나대지나 특수용도 부동산의 거래가 충분하지 못해 발생하는 기초자료 부족문제 또한 통계적 추정모델의 개선을 통해 극복하는 접근법을 사용하였다. 이는 시장 내에서 이루어지는 실지거래가액에 대한 포착이 어려워 45만 표준지를 표본으로 감정평가사가 평가한 공시지가를 사용하는 우리나라와는 아주 대조적이라고 할 수 있다.

셋째, 국세와 지방세의 課稅評價, 그리고 기타 목적의 財産評價를 위해 필요한 국가전체의 행정수요를 만족시키기 위해 국가 내에 존재하는 資源을 效率的으로 활용하는 관리체계를 수립하였다. 지적, 토지등기부, 건물대장, 거래대장, 도시계획대장, 과세평가대장, 주민등록부 등의 公簿를 개별적으로 전산화하여 구성한 정보시스템들을 효율적으로 連繫하여 共助情報體系(co-ordinated information

system : CIS)를 구축한 것을 대표적인 예로 들 수 있다. 또한 관할 구역 내의 부동산에 대한 기초자료 및 실지조사 등과 같은 업무는 지방정부가 맡고 중앙정부는 평가모형개발 및 전산평가를 위한 정보시스템을 운영하는 업무를 맡는 등, 중앙정부와 지방정부가 평가 관련 총업무를 비교우위 개념에 입각하여 분담하는 체계 또한 좋은 예이다.

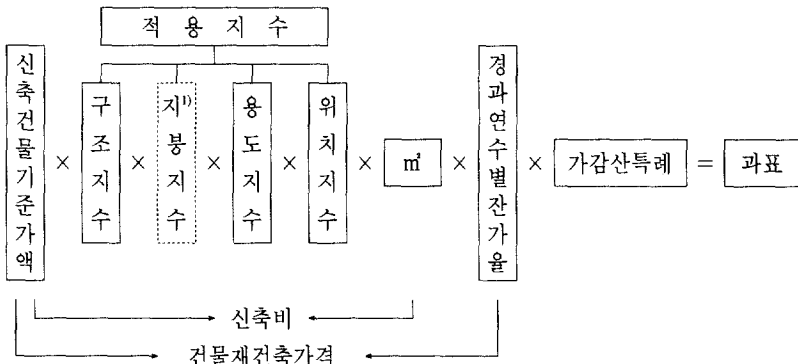
Ⅲ. 課稅標準 算出 및 稅率體系의 問題點과 改善方案

1. 課標算出體系의 構造

가. 建築費와 建物價値

우리나라의 건물과표 산출방식은 [圖 Ⅲ-1]에 요약되어 있다. 경과연수별 잔가율과 가감산특례를 곱하기 전 단계까지, 즉 신축건물 기준가액에 구조·지붕·용도·지역의 4개 지수와 면적을 곱하는 단계까지는 과세대상건물과 동일한 구조·지붕·용도를 갖는 특정 규모의 건물을 소재지역에 새로 신축할 경우 들어가는 현재의 신축비를 계산하고자 하는 것이다. 그리고 나서, 과세대상건물의 물리적인 노후 정도를 반영하기 위하여 감가상각을 경과연수별 잔가율표에 따라 반영하게 되면 당해건물의 제조달원가개념의 建物價値를 얻게 된다.

[圖 Ⅲ-1] 建物課標 算出體系



註 : 1) 1995년 재산세 부과부터는 지붕지수가 폐지되었음.

그러나 어떤 특정 구조와 용도를 갖는 건물을 현재 새로 짓는 비용에 감가상각을 하는 현재의 재조달원가방법과, 실제 지출된 과거의 건축비용에 물가상승률을 반영하여 현실화 한 후 감가상각을 하는 방법간에는 차이가 있을 수 있다. 예를 들어 총건축비를 구성하는 구성요소로서의 개별공사들이 각기 건축자재비, 인건비, 중기사용도라는 측면에서 과거와 현재간에 건축기술의 차이에 따른 차이가 있다면, 각 개별공사단계에서 자재, 노동, 자본의 단위가격 인상분뿐만 아니라 요소투입량의 차이까지도 반영되어야 하는데, 과거의 건축방법에 기초한 과거 건축비용을 현재화하는 물가상승률은 이러한 복합적인 과정을 충분히 반영하기 힘들다. 따라서 각 시군구청의 건축과에서 갖고 있는 건축허가나 준공검사 당시의 신고된 건축비 자료를 건물과표로 직접 사용하는 데에는 한계점이 있다¹⁾.

나. 建築積算概念에의 違背性

각종 건축과정별 공사비들을 합산한 후 연면적으로 나눈 m^2 당 건축비인 신축건물기준가액에 構造·지붕指數 등의 지수들을 곱하는 방식으로 산출되는 과표산출체계의 경우, 건물공사는 개별공사의 합산과정이고 구성요소공사들은 각기 개별적 특성을 갖고 이루어지므로 각각의 공사에 대한 지수는 해당건축과정에만 곱해져야 하는 建築積算의 개념에 위배된다.

다. 課標算出時 該當面積區分의 一貫性問題

단독주택은 총면적, 공유 및 다가구감산 면적, 지하실 면적, 지하차고 면적, 지하실 겸 지하차고 면적으로 구분되어 재산세 과세대장에 기록된다. 그리고 총면적에서 그 이외의 면적을 제외한 순수주거

1) 재조달원가개념에 기초한 일본의 가옥평점제방식의 건물평가방법을 취득가격방식으로 간소화·합리화하자는 논의에 대한 연구가 진행되고 있음(지방재무협회, 『지방세』, 1994. 6).

면적에 대해서는 위에서의 산출방식에 따른 모든 지수와 잔가을, 그리고 적용 가감산율까지 곱해져 本面積 課標를 형성하게 된다. 또한 그 이외의 면적에 대해서는 필요한 과표 가감을 한 후, 가산율이 적용되는 주택이라 하더라도 가산율 적용을 배제하고 모든 지수와 잔가을을 곱해 기타과표를 계산하게 된다. 양자를 합한 住宅課標를 6단계의 누진세율구조에 적용하여 주택세액을 계산한다.

반면, 아파트 등 공동주택은 전용면적만으로 주택과표를 계산하고 기타의 공용면적은 별도의 일반건축물인 것처럼 처리되어 부가과표를 계산한 후, 각각 주택에 대한 6단계 누진세율구조와 일반건축물에 대한 0.3% 단일세율을 적용하여, 주택세액과 부가세액을 계산한다. 즉, 건물분 재산세의 총과표는 양 과표를 합한 금액이고, 건물분 재산세액은 양 세액을 합한 금액이다. 도시계획구역 안에 있는 건물에 대하여는 재산세 부과시 재산세에 병기하여 도시계획세가 부과되는데 이 경우 0.2%의 단일세율이 적용되어 상관없지만, 소방공동시설세는 누진세율구조를 갖고 있음에도 전용면적분 주택과표와 공용면적분 부가과표의 합계를 과표로 사용하고 있다. 교육세 계산시에는 합산세액을 과표로 20%의 단일세율이 사용된다.

결국 住宅累進稅率이 적용되는 주택과표계산시 아파트는 전용면적이 과세해당면적이 되지만, 단독주택은 공용면적과 유사한 용도를 갖는 면적들도²⁾ 모두 주택과표계산에 포함된다.

사실 이러한 재산세 세액산출방식은 주택과 일반건물에 대한 적용세율을 차등화함에 따라 대상물건을 구분할 필요성이 생겼고, 1棟

2) 예를 들어 만일 단독주택에 지하주차장이 존재하지 않아서 옥외의 별도 부속창고나 부속차고를 물건보관 및 주차용도에 사용하고 있다면, 이러한 주택부속 창고나 차고는 별도의 주택으로 간주되어 누진세율을 적용받게 됨. 즉, 아파트의 경우 건물내외를 불문하고 모든 공유면적이 일반건축물로 취급되어 0.3%의 일반건축물세율을 적용받는 반면, 단독주택은 지하실이나 지하주차장으로서가 아닌 옥외의 유사한 용도건물은 또 하나의 주택으로 취급되어 주택누진세율을 적용받는다라는 것임.

의 주택 중 주택과표를 형성하는 부분을 공동주택의 경우에는 “1세대가 독립하여 구분사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적)”으로 규정된 지방세법 시행령 제142조에 근거한다. 대개의 경우 과표2의 계산에 사용되는 공용면적이나 지하실 지하차고 면적 등은 그 크기가 크지 않지만, 만일 이 과표2가 과표1과 합산되어 계산된 총과표를 세율체계에 적용하여 건물분 재산세액을 산출해 내는 방식을 사용하였다라면 공동주택에 대한 세부담은 증가하였을 것이다. 구체적으로 <表 IV-1>상의 압구정동 현대아파트의 4개 평형의 경우 세액산출방식의 변경에 따른 세부담을 살펴보면 다음과 같다. 1994년 순수건물분 재산세액은 32평, 47평, 65평, 80평형에 대해 각기 5만 4,490원, 18만 4,580원, 66만 2,450원, 155만 2,690원이고, 총건물분 재산세액은 각각 10만 7,060원, 28만 1,640원, 89만 2,590원, 200만 6,500원이다. 특히 47평형의 경우, 순재산세액은 82.4%가 증가하고, 총재산세액은 52.6%가 증가하게 되어 세부담이 급격히 증가하게 된다.

주택의 유형별로³⁾, 또한 개별주택마다, 순수 주거용 공간이 차지하는 비율이 다르므로, 세부담의 수평적 형평성을 유지하기 위하여 주택유형별로 주택과표에 포함되는 과세면적에 대한 재검토를 하여야 할 것이다.

3) 같은 주택유형인 아파트들 중에서도, 수도권 신도시지역 아파트와 과거의 서울시내 아파트는 면적계산에서 차이점이 발견됨. 建築物管理臺帳상의 면적을 기초로 하여 財産稅課稅臺帳이 작성되는데, 이러한 과세면적들은 분양회사나 부동산중개업자들이 사용하는 각종 면적들과는 다름. 수도권 신도시지역에서 부동산중개업자들이 통칭하는 평형은 전용면적과 공용면적을 합한 供給面積을 말하는 데, 여기의 공용면적에는 복도, 계단, 현관 등의 전통적인 의미의 공용면적 이외에도 지하대피소, 기계실, 노인정, 관리실, 독서실 등이 모두 포함되는 광범위한 공용면적을 말함. 여기에, 옥외 별도 지하주차장을 합하면 분양회사가 분양가격을 계산하는 데 사용되는 契約面積이 됨. 登記簿謄本상에 건물과 관련하여 기입되는 것은 전용면적만이고, 집합건물의 부속토지의 지분(대지권)이 토지란에 기입됨.

2. 基準價額의 適正性

가. 他新築費와의 比較

단위면적(m^2)당 新築建物基準價額(이하 ‘基準價額’으로 약칭함)은 매년 內務部가 대표적인 건물(서울시 소재, 철근콘크리트구조, 슬래브지붕 아파트)을 기준으로 삼아 발표해 오고 있는데, 이는 유사한 건축비 개념인 한국감정원의 建物新築單價에 비해 현실화율이 35~43%의 수준에 불과한 실정이다. 양자 모두 단위면적당 가액이므로 건축과정별(기초, 구조, 내부, 지붕 등) 신축비용을 합산하여 면적으로 나눈 것으로 해석된다. 또한 정부나 지방자치단체가 정해 놓은 아파트분양가격의 기초가 되는 標準建築費는 평수와 층수에 따라 1994년 경우 44~49만원에 달해 위의 두 건축비와 큰 격차를 보이고 있다.

기준가격의 결정은 먼저 m^2 당 서울시 아파트 신축비용을 계산한 후, 여기에 내무부가 정한 일정한 율을 곱하는 방식으로 산출하며, 1983년 이후의 연인상률은 10% 이내로 낮게 책정되어 왔다(<附表 I-1> 참조). 과거 우리나라는 채곱미터(m^2)당 신축건물기준가액의 연례적인 인상에 따른 과표인상에 맞추어 과세구간을 조정하지 않아서 기준가액상승분 이상의 세부담 증가가 있었고, 이를 최소화시키기 위해 현실적인 신축비 상승분 이하로 기준가액을 조정해야 하는 제약조건으로 작용하여 왔던 것이 사실이다. 특히, 1993년에 동결한 단위면적(m^2)당 13만 3천원의 건물신축가액을 1994년 14만원으로 5.3% 인상함으로써 기존건물의 과세시가 표준액은 대략 5.3% 증가했지만 주택에 대한 초과누진세율구조로 인한 과표계급이동(bracket creep) 효과로 평균 5.3~28% 정도 인상되어 부과되었다.

나. 基準價額과 建物課標 算出體系

현행 건물과표 산출체계상의 문제점과 신축건물기준가액 결정방

법상의 문제점은 별도로 분리하여 논의할 수 없다. 과표산출공식은 기준가액에 면적, 3개의 지수, 그리고 잔가율이 곱해지는 형태의 함수적 형태를 취함으로써 기준가액이 갖는 의미에 대한 해석은 산출체계 전체 내에서만 가능하다.

먼저, 동일한 또는 유사한 물리적 구조와 용도를 가진 건물을 현 소재지역에 신축하기 위하여 드는 비용을 산출하기 위하여, 신축건물 기준가액에 구조·용도·지역지수의 3개 지수를 곱하여 계산하는 공식을 택하고 있다.

內務部가 매년 지침을 통해 발표하는 신축건물기준가액은 매년 새로 계산하는 것이 아니라, 기준건물로 설정한 철근콘크리트구조 슬래브지붕아파트의 ㎡ 당 신축비를 5개 기관에 조회한 후 전년도 기준가액대비 인상률을 결정함으로써 자동적으로 계산한다. 1994년의 예를 보면, 주택공사나 한국감정원과 같은 전문기관이 1993년 9월 1일 현재 산출한 평균신축비는 29만 5천원/ ㎡ 이나 전년도 인상률 및 물가상승률 등을 감안하여 그 47.5%인 14만원/ ㎡ 을 1994년 기준가액으로 정하였다.

철근콘크리트구조-슬래브지붕 아파트를 기준건물로 채택한 근거가 불명확하여 기준건물의 대표성 문제가 있다. 이러한 건물이 현행 산출공식 내의 기준가액을 결정하는 건물유형으로서 대표성을 지니고 있는지의 여부를 판단하기 위해서는 산출공식의 함수적 형태를 통해 검증해 보아야 한다. (기준가액)×(기준구조)×(기준지붕)×(기준용도)×(기준지역)으로 계산되는 공식 중, 철근콘크리트구조, 슬래브지붕, 주거용, 서울지역⁴⁾에 해당하는 지수들이 모두 100이라

4) 「건물과세 시가표준액 조정지침」상의 1992년 지역지수를 살펴보면 서울 특별시의 지수값을 100으로 정하고 타지역은 그 이하 값을 배정함으로써, 건물과표산출시 서울지역에 소재한 건물이 기준임을 알 수 있음. 그러나, 1993년도 지역지수는 건물부속토지가격이 속한 계급에 따라 14단계를 구분하는 과정에서 50만원 초과 80만원 이하를 100으로 배정함으로써, 현행의 기준가액이 갖는 의미는 철근콘크리트구조-슬래브지붕

는 값을 따라서 1.00이라는 계수값을 갖게 되면 기준가액이 이러한 구조·용도·지붕·지역의 평당신축비를 반영해야 하고, 구조·용도·지붕·지역 중 하나만 달라질 때의 실제 단위신축비 변화분을 해당지수만의 변화가 충분히 반영해야 하는 구조를 택하고 있기 때문이다.

기준가액으로 삼고 있는 철근콘크리트구조 슬래브지붕의 아파트에 대한 단위면적당 신축비의 문제를 살펴보자. 단독주택 한채의 평당신축비와 동일한 구조 및 지붕을 갖는 아파트 1구의 평당신축비를 먼저 비교하여 보더라도 통상적으로 아파트는 한단지 내의 수개동 아파트건물을 함께 건축하므로 실제 드는 건축비상에 규모의 경제에 따른 비용절감효과가 반영되는 것이 보통이다. 또한 아파트라는 집합건물의 구조적 특성상 구간 구분 벽면의 공동사용, 층간 내외벽면의 연장, 층계·복도의 공유 등으로 인해 1構의 단위면적당 신축비가 더욱 저렴하다. 그러나 현행의 기준가액은 아파트를 기준

아파트이면서 아파트 부속토지의 공시지가가 50만원 초과 80만원 이하인 지역에 소재한 경우에는 기준가액만큼 단위신축비가 소요된다는 것임. 이렇게 1993년부터 건부지의 공시지가에 따라 지역지수를 14단계, 17단계로 늘려 위치지수화하는 과정에서 차등화의 정도는 높였지만 산출체계 내의 기준가액이 갖는 본연의 의미는 변질되었음. 즉, 서울지역 소재 특정구조·지붕·용도의 1994년도 단위면적당 신축비용이 14만원인 것이 아니고, 부속토지가격이 50만~80만원/㎡인 필지에 소재한 특정구조·지붕·용도의 건물신축비가 14만원이라는 것임. 결과적으로, 건부지가격에 따라 건물신축비가 달라지는 셈이 됨. 만일 지역지수가 과표산출체계에 도입된 초기 의도가 동일한 구조의 건물이라 하더라도 거래시가액에 차이가 발생하는 것을 조정하기 위한 것이었다면, 현행 건물분 재산세의 과세대상이 건물만이므로 거래가액 중 건물만의 시가를 어떻게 분리하였으며, 건물만의 시가가 과연 지역지수값대로 차이가 났는지 의문임. 따라서 지역지수 도입의 원래 의미는 재조달원가개념으로 정의한 건물의 가치를 건물과표로 삼고, 재조달원가 계산과정 중 신축비용을 계산하는 공식에서 지역별로 단위면적당 신축비용이 다를 수 수정기 위해 도입되었다고 해석하는 것이 합리적임. 물론 이러한 해석은 동일구조·지붕·용도의 건물을 신축하는 데 드는 비용이 실제에 있어 지역별로 차이가 나는지 아닌지의 사실판단 여부나 이에 따른 산출체계 내의 지역지수문제와는 별개의 사안으로서, 단지 건물신축비를 감가상각하여 건물가치를 파악하는 현행 건물과표 산출방식 내의 지역지수가 가질 수 있는 의미는 대표적인 건물을 짓는 데 드는 단위면적당 신축비인 기준가액이 지역별로 차이가 난다는 해석 이외에는 무리가 많음.

으로 삼고 있어서 단독주택의 신축비는 상대적으로 저평가되고 있으므로 이러한 차이를 반영하기 위해서는 주택유형별로 기준가액을 세분화할 필요가 있다.

3. 各種 指數體系의 合理性

가. 構造指數

構造指數는 실제 건축비자료에서도 신축비의 차이를 반영하고 있는 것 같다. 한국감정원의 건물신축단가표도 구조와 용도별로 단위면적당 신축비용을 산출하고 있다는 사실이 이를 입증하고 있다. 그러나 실제 사용되고 있는 지수의 값들이 건축비 차이를 정확히 반영하고 있는지의 여부는, 개별건물에 대한 신축비자료를 사용하여 모델설정 후 검증해 보아야 한다. 부록의 <附表 I-3>는 구조지수의 연도별 변화추이를 보여주고 있는데, 상당히 안정적으로 운영되고 있는 양상을 보이고 있다. 그러나 공법의 변화에 따라 쓸모없게 된 구조의 종류를 폐기 또는 재분류하는 정리작업을 하여야 할 것으로 판단된다.

나. 지붕指數

지붕공사시 사용된 지붕재료의 종류에 따라 5단계로 나누어져 있으며, 다른 지수와는 달리 100을 기준으로 감산만이 될 뿐 가산되는 지수값은 없다. 또한 <附表 I-5>의 연도별 지붕지수 변화추이를 보면, 계속 단순화·간소화 과정이 진행중에 있음을 알 수 있다. 한국감정원의 신축단가표에 의하면, 전통한옥과 같은 특수건물의 경우를 제외하고는 지붕 및 흙통공사가 전체 건축비에서 차지하는 비중은 단독주택의 경우 5% 이 , 집합건물의 경우 3% 이내인 것으로 나타난다. 따라서 현대의 건축공법하에서 특수한 경우를 제외하고는 지붕지수를 지수체계에서는 제외하고, 꼭 필요하다면 가감산을 통해

보정하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 이 경우 그 동안 낮은 지붕지수를 적용받아 오고 있던 농촌지역 소재 주택에 대한 세부담증가분을 전산자료를 통해 확인해 봄으로써 그 효과를 분석하고 대체방안을 마련하여야 할 것이다.

다. 用途指數

용도지수도 구조지수와 마찬가지로 건물신축비에 큰 차이를 낳는 요인으로 작용하는 것 같다. 주거용도를 기준인 100으로 설정하여, 식품위생시설에 대해서 최고인 135를 적용하고 농업생산시설에는 최저인 40을 적용하고 있다. 실제의 신축비자료로부터 용도별 차이를 포착하여 지수화하는 것 이외에, 용도별로 건물신축기준가액을 달리 고시하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 그럴 경우, 모든 것의 평균개념인 건물신축기준가액의 조정시 용도지수에 따른 제약조건으로부터 자유로워질 수 있는 장점이 있게 된다.

라. 位置(地域)指數

건물 사용용도와 소재지에 따라 각기 7등급과 17등급으로 나누어져 있는 用途指數와 位置指數의 값들의 차이가 실제 건물신축가액의 차이를 비례적으로 반영하기 위해서는, 실제 건축비자료를 이용하여 구체적인 지수값이 설정되어야 한다. 1993년부터 地域指數를 位置指數로 전환함으로써 광역지역에 소재하는 건물에 동일한 지역지수를 적용하는 문제점을 보완하기 위하여 해당 과세건물 부속토지의 개별공시지가에 따라 세분화된 위치지수를 사용하기 시작하였다. 1994년의 경우 차등화를 14단계에서 17단계로 늘리는 과정에서 상위 5개의 토지가격구간을 세분화하고 이에 해당하는 위치지수를 상향조정함으로써 이 구간에 속한 건물들의 재산세 부담이 증가하였다.

마. 各種 指數의 建築費 說明能力

건물만의 가격은 시장에서 관찰되는 것이 아니므로 각종 지수가 건물가격에 미치는 효과는 분석할 수가 없고, 그 대신 건물의 가치를 평가하는 한 방법으로서의 재건축비평가법 중 신축비부분을 각종 지수가 얼마나 잘 설명하는지를 특정(ad hoc) 계량경제모형을 가정하여 살펴볼 수 있다. 먼저 분석에 사용한 한국감정원의 『建物新築單價表』 자료의 성격을 간단히 소개하면 다음과 같다.

- ① 『건물신축단가표』는 한국감정원이 1969년 이후 25년간 거의 매년 발간하고 있는데, 건물의 감정평가를 위하여 구조, 용도 및 급수별로 329 종류의 건물에 대해 표준단가, 해당급수, 주요재료, 실내마감재료 등을 수록하고 있다.
- ② 총 31개의 용도에 걸쳐, 각 용도의 건물신축시 갖게 되는 갖가지 구조를 사용하는 건축자재의 등급에 따라, 건축적산개념에 의거하여 공사비를 산출하고 그 내역을 열거하고 있다.
- ③ 그러나 특정용도, 특정구조, 특정등급에 해당하는 건물을 신축하는 데 들어가는 건축비를 계산하기 위하여 사용된 기초자료가 실제 해당건물을 짓는 데 소요된 실제건축비들의 평균이 아니고, 각각의 구성공사별로 소요되는 재료, 노동력을 대표적 건축공법에 따라 산출한 후, 각각의 단가에 곱해 계산하는 견적서적인 성격을 갖는다는 제약점이 있다.

총 329종의 건물 중 내무부 과세시가표준액지침상의 구조·지붕·용도코드 값에 상응하여 확인할 수 있는 건물을 모두 추출하여 표본으로 삼았다.

회귀분석은 신축비의 自然對數 값을 피설명변수로 하고, 과표산출체계 내의 구조, 지붕, 용도를 나타내는 지수를 더미설명변수로 하는 線形回歸모형을 상정하였으며 그 분석결과는 다음과 같다(<表 III-2>참조).

<表 III-1> 1996年 新築單價表 用途別·構造別 分布

용도 구조	농업생 산시설 (40) ¹⁾	농어가· 광산주택 (50)	공장· 창고 (80)	주거 시설 (100)	공익 시설 (117)	점포, 사무소 (125)	식품위생, 숙박,대규모 소매(135)	계 (%)
석회·흙벽 돌조,돌담· 토담(20)	0	0	0	0	0	0	0	0
철파이프 (50)	0	0	0	0	0	0	0	0
시멘트블 럭(65)	0	0	14	3	0	10	0	27(8.3)
목조(70)	0	0	5	9	0	6	0	20(6.1)
시멘트벽 돌(75)	0	0	13	13	0	19	0	45(13.8)
경량철골, 연와(90)	0	0	13	13	0	20	0	46(14.1)
철근콘크 리트(100)	0	0	81	14	15	37	25	172(52.6)
철골콘크 리트,통나 무(110)	0	0	3	0	5	9	0	17(5.2)
계(%)	0	0	129(39.4)	52(15.9)	20(6.1)	101(30.9)	25(7.6)	327(100)

註: 1) () 안의 수치는 구조 및 용도에 관한 해당 지수값을 나타냄.

모델 전체의 설명능력은 좋은 편이고 전체적인 통계적 유의성도 있으나($F=34.80$, $R^2=52.3\%$), 구조지수는 기준이 되는 철근콘크리트건물(구조지수100)에 대한 차이(contrast)를 반영하는 더미변수에 대한 추정계수가 모두 통계적 유의성이 있었고, 차등의 순서도 시멘트블럭조를 제외하고는 현행 지수순서대로 나왔다. 용도지수의 경우 코드값 2에 해당하는 콘도, 호텔, 백화점 및 식품위생시설의 경우 기준이 되는 주택(용도지수 100)에 비해 신축비가 더 드는 것으로 나타났으나, 통계적인 유의성이 없었다. 교육·종교·문화시설은 용도 지수도 117인 데 비해 단위면적당 신축비는 주택보다 덜 드는 것으로 나타났으나 이 역시 유의성이 없었다.

특기할 만한 사실은 사무실 및 점포건물의 신축비는 주택의 신축비보다 저렴한 것으로 나타난 반면, 실제 과표산출시 사무실 및 점포에 적용되는 용도지수는 125로 주택보다 높았다. 지붕지수의 경우는 한국감정원의 신축비자료 중, 하위 지붕지수값을 갖는 합석·자연석(75) 및 기타(20)로 건축된 건물이 포함되어 있지 않으므로 이들이 신축비에 미치는 효과는 찾아볼 수 없으나, 상위지수값을 갖는 슬래브·구리(100), 토기와·시멘트(93), 슬레이트(85)를 사용한 건물의 신축비 차이는 지수크기의 순서대로 나타났다.

<表 Ⅲ-2> 現行 指數의 建築費 說明能力

변수명	추정계수	T-통계량	P-값
INTERCEPT	13.2090	288.12	0.0001
S1	0.2143	3.23	0.0014
S4	-0.1531	-3.85	0.0001
S5	-0.3401	-4.41	0.0001
S6	-0.2209	-4.02	0.0001
R2	-0.0310	-0.50	0.6158
R3	-0.2273	-5.27	0.0001
U2	0.0464	0.65	0.5133
U3	-0.2266	-4.86	0.0001
U4	-0.0686	-0.91	0.3645
U5	-0.4251	-8.86	0.0001

註 : 1. $R^2=0.5225$, $F\text{-value}=34.80$, $(Pr>F)=0.0001$

2. S₁, S₄, S₅, S₆는 구조, R₂, R₃는 지붕, U₂, U₃, U₄, U₅는 용도의 더미설명 변수들로 표준건물(benchmarked building)을 철근콘크리트구조(S₂), 슬래브지붕(R₁), 주거용(U₁)건물로 보아 상이한 구조·지붕·용도를 갖는 건물의 표준건물과의 對照(Contrast)를 나타내는 설명변수임.

4. 經過年數別 殘價率 適用의 適正性

건물의 구조와 용도에 따라 내용연수와 잔존율을 달리하는 5년단위의 定額法 감가상각체계를 채택하고 있는 현재의 잔가율구조는 <表 Ⅲ-3>과 같다.

<表 III-3> 經過年數別 殘價率

상각률 구분	0.066	0.080	0.100	0.133	0.112	0.150	0.225	0.450
구조 및 용도	철골크리 트조등 및 철근콘크 리트조 등 용도 번호 : 1, 2,3,4,6	철골콘크 리트조등 및 철근콘 크리트조 등 용도 번호 : 5,7 철파이프 조및 연와 조 용도 번호 : 1, 2,3,4,6	철파이프 조 및 연 와조 용도 번호 : 5,7 시멘트벽 돌조 용도 번호 : 1, 2,3,4,6,7 시멘트블 럭조 용도 번호 : 1, 2,3,4,6,7	시멘트벽 돌조 용도 번호 : 5 시멘트블 럭조 용도 번호 : 5	목조 용도 번호 : 1, 2,3,4,6,7	목조 용도 번호 : 5	석회 및 흙 혼합벽돌 조등 용도 번호 : 1, 2,3,4,6,7	석회 및 흙 혼합벽돌 조등 용도 번호 : 5
내용연수	60	50	40	30	40	30	20	10
잔가율	20%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%
경 과 연 수	00~04	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	05~09	0.934	0.920	0.900	0.867	0.888	0.850	0.775
	10~14	0.868	0.840	0.800	0.734	0.776	0.700	0.550
	15~19	0.802	0.760	0.700	0.601	0.664	0.550	0.325
	20~24	0.736	0.680	0.600	0.468	0.552	0.400	0.100
	25~29	0.670	0.600	0.500	0.335	0.440	0.250	
	30~34	0.604	0.520	0.400	0.200	0.328	0.100	
	35~39	0.538	0.440	0.300		0.216		
	40~44	0.472	0.360	0.200		0.100		
	45~49	0.406	0.280					
50~54	0.340	0.200						
55~59	0.274							
60 이상	0.200							

法人稅法상의 감가상각제도와 비교할 때, 구조 및 용도별 건물자산 내용연수가 대체로 길고 잔존가액은 높아, 재산세법상의 상각률이 낮은 편이다. 그러나 시멘트 벽돌(블럭)조와 석회 및 흙혼합벽돌조의 경우 거의 모든 용도에 걸쳐 20% 정도 내용연수가 짧은 편이다.

5년 단위로 잔가율이 낮아지는 段階函數(Step function) 구조를 갖는 관계로 건물감가상각에 따른 세부담의 경감이 연속적으로 이루어지지 않고 5배수에 해당하는 경과연도마다 이루어진다. 1993년 압구정동 현대아파트 재산세부과사례와 1994년 동 아파트 재산세 부과사례를 비교해 보면, 80평형의 경우 신축연도가 1979년이어서 1993년에는 잔가율이 0.868이 적용되었는데 1994년에는 0.802가 적용되어, 기준가액이 5.26% 상승되고(13만 3천원 → 14만원) 지역지수가 3.8% 상승되었음(104 → 108)에도 불구하고 건물과표는 0.8%, 건물분재산세총액은 1.8%의 상승에 그쳤다. 만일 작년과 동일한 잔가율이 적용되었다면 과표는 8.26% 상승한 4,976만 6천원 세액은 19.21% 상승한 149만 7천원이 되었을 것이다. 따라서 부록 II에 나와 있는 일본 및 대만의 건물과세평가에서도 볼 수 있듯이, 매년 감가상각이 이루어지는 방법으로 개선되어야 할 것이다. 구체적인 방법은 국세인 법인세법이 규정하는 건물자산에 대한 잔가율과 내용연수를 건물의 구조·용도와 함께 고려하되, 최근 표준건축비에서도 차이를 두기 시작하는 철골콘크리트와 철근콘크리트는 나누어 내용연수를 적용하여야 할 것이다.

5. 加減算特例의 妥當性

가. 住宅類型別 加減算對象面積의 一貫性問題

현행 가감산특례는 가산특례 19개 항목, 감산특례 20개 항목 등 총 39개 항목으로 구성되어 있고, 특수부대설비, 특수구조, 건물의 유형(단독, 공동, 다가구형 단독)별 규모 등의 요인들이 건물의 효용성이나 가치에 영향을 미친다고 해석하여 조정과정을 거치고 있다. 이 중 6개 항목을 제외하고는 모두 주택의 유형별로 1구의 주택이 차지하는 면적이 크고 작음에 따라 가산율과 감산율을 달리 하고 있다. 예를 들어 단독주택의 경우 지하실을 제외한 연건평이 50

~70명이면 18%의 가산율이 적용되는 반면, 아파트는 공용면적을 포함한 면적이 50~60명이면 18%의 가산율이, 60~70명이면 30%의 가산율이 적용된다. 즉, 동일 가산율이 적용되는 면적범위가 단독주택이나 아파트냐에 따라 달리 적용되고 있다.

또한 공동주택 중 한 종류인 多世帶住宅과 구조 및 이용측면에서 이와 실제적인 차이가 없는 多家口(단독)住宅에 대한 과세형평성 문제도 과세면적 및 가감산율 적용면적의 차이에서 발생할 수 있다. <表 III-4>는 건축허가 및 건축관련 법규상에서 구분하고 있는 다세대주택과 다가구주택의 일반적 차이점을 정리해 놓고 있는데, 분양 후 소유권의 구분등기가 가능한 다세대주택은 공동주택으로 분류되는 반면 다가구주택은 소유권의 구분등기가 일반적으로 허용되지 않기 때문에 단독주택으로 분류되고 있다. 그러나 주택의 실질적 이용형태 측면에서는 다세대주택과 차이가 없는 다가구주택에 대해 양도소득세, 부가가치세, 임대소득세 등 국세와 재산세, 취득세, 등록세 등 지방세의 부과시 세금부과의 기준에 혼선을 빚어왔다⁵⁾. 즉, 다가구주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 단독주택에 해당하여 실제에 있어 다세대주택과 다름이 없음에도 불구하고 단독주택으로 분류되었고, 이에 따라 재산세부과시 가구당 면적을 합산한 전체 건물연면적이 과세면적에 해당하여 주택에 대한 초과누진세율 적용 및 가감산율 적용시 재산세부담이 과다해지는 문제가 있었다. 이는 궁극적으로 하나의 주택을 어떻게 정의하는

5) 양도소득세의 경우 1993년까지는 다가구주택을 단독주택으로 보아 전체를 팔 때 1가구로 간주해 과세 여부를 결정하였으나 1993년 4월의 대법원판례로 1994년부터는 공동주택으로 보아 소유주가 사는 주택을 제외하고는 양도소득세를 과세하고 있으며, 부가가치세도 1993년까지는 단독주택으로 간주하여 전체 전용면적이 25.7평을 넘을 때만 부가가치세를 과세했으나 1994년부터는 이 기준을 넘더라도 각 세대별 면적이 25.7평 이하이면 다세대와 마찬가지로 부가세를 과세하지 않고 있음. 주택임대소득세는 1993년까지는 공동주택으로 보아 다가구주택 내 각 세대별 임대료에 대해 모두 과세했으나 1994년 말부터는 다가구주택 전체를 1개의 주택으로 보아 부과 여부를 결정하고 있음.

냐에 달려 있는데, 법적으로 구분소유를 인정하지 않는 경우의 주택에 대한 재산보유세 과표를 면적 위주로 합산한 후 이를 초과누진세율로 증과하는 방식에 기인한 것이다. 1995년부터는 다가구주택을 포함하여 2가구 이상이 독립해 사용할 수 있는 모든 주택을 공동주택으로 분류하여 주택에 대한 재산세 부과시 가구별로 과세면적을 계산하여 세액을 계산한 후 이들을 합산하여 소유주에게 부과하는 방식으로 운용지침을 바꾸게 된 사실도 결국 현행 주택과표 산출방법이 과세면적 및 가감산대상면적에 따라 세부담이 누진적으로 급증하는 데 따른 문제의 발로라고 볼 수 있다.

<表 III-4> 多世帶와 多家口住宅의 比較

		다세대주택 (공동주택)	다가구용단독(다가구주택) - 건설부 지침
규	모	연면적 200평 이하, 4층이하, 2~19세대, 주거구획면적 6평 이상	연면적 200평 이하, 4층이하, 2~19세대
구	조	세대별 방, 부엌, 화장실, 현관	가구별 방, 부엌, 화장실, 출입구
시	인접대지거리 (건축법 §50)	1m (창문이 있는 경우 2m)	0.5m
설	주차장 확보 (주차장법 시행령 §6)	건축연면적 150㎡ 초과시 1대, 매 150㎡당 1대 ※ 500㎡ → 3대	건축연면적 200㎡ 초과~ 300㎡ 이하 1대 매 200㎡초과시 1대 ※ 500㎡ → 2대
점	유 방 법	세대별 구분소유 및 분양가능	구분소유 및 분양불가
건축허가, 건축물 관리		공 동 주 택	단독주택(○○가구용)

註: 공동주택 중 5층 이상이면 아파트이고, 4층 이하 중 건축연면적을 기준으로 연면적 200평을 초과하면 연립주택 그 이하이면 다세대주택임. 그리고 다가구주택은 단독주택으로 분류되고 있음.

한편 앞에서 언급한 주택유형별 과표면적 구분의 일관성 문제와 함께 주택유형별 가감산을 차이문제는, 과표의 평가율에 큰 영향을

미치게 된다. 같은 유형의 주택그룹 내에서의 형평성만 유지하면 크게 문제되지 않는다고 생각할 수도 있겠지만, 지방자치제도가 본격화되어 재산세부담이 증가하게 되고 유형별 부담의 시가와 괴리가 심화되면 단독주택과 공동주택에 대한 과표율 문제가 대두될 것이다.

주택의 종류별로 건물가액이나 부동산시가 분포가 파악된 통계자료는 없으나, 『1995년 인구주택총조사 2% 표본속보집계』 결과를 통해 주택유형별 건축연면적 분포를 알 수 있다. 먼저 1995년 11월 1일 현재 우리나라 가구 중 절반 이상인 59.7%가 단독주택에 살고 있고, 아파트에 26.8%, 연립 및 다세대주택에 9.1%가 거주하고 있는데, 이는 1990년의 단독주택거주 가구비율이 76.2%였던 것과 비교하면 아파트를 중심으로 공동주택 거주가구의 비율이 급속도로 늘어남을 보여준다. 또한 주택 중 단독주택은 34만여호가 감소한 반면 아파트는 182만여호가 늘어, 주택 중 공동주택의 비중(48.9%)이 단독주택의 비중(47.6%)을 앞서 주거환경의 큰 변화가 있음을 나타낸다.

<表 Ⅲ-5> 住宅類型別 延建坪

(단위: 천호, %)

		계	단독주택	아파트	연립· 다세대	비거주용 건물내주택
1990	합 계	7,160	4,727	1,628	603	202
	19평 미만	3,296	2,080	785	357	74
	19 ~ 29평	2,254	1,440	566	206	42
	29평 이상	1,610	1,207	277	40	86
1995	합 계	9,216	4,383	3,447	1,065	321
	19평 미만	3,837	1,452	1,641	624	120
	19 ~ 29평	3,348	1,532	1,364	375	77
	29평 이상	2,031	1,399	442	66	124
증감률	합 계	28.7	-7.3	111.7	76.6	58.9
	19평 미만	16.4	-30.2	109.0	74.8	62.1
	19 ~ 29평	48.5	6.4	141.0	82.0	83.3
	29평 이상	26.1	16.0	59.6	65.0	44.1

자료: 통계청, 『1995 인구주택 총조사 2% 표본속보 집계결과』, 1996. 7.

<表 Ⅲ-5>는 주택의 유형별로 주택 한 채의 크기가 1990년과 1995년 사이에 얼마나 변화했는가를 보여주고 있다. 연건평이라는 척도로 비교해 보면, 단독주택은 19평 미만이 30.2% 감소한 반면 29평 이상은 16% 증가한 것으로 나타났다. 또한 아파트는 19~29평이 141%나 크게 증가하는 데 힘입어 전체적으로 19평~29평의 연건평 규모를 갖는 주택의 비중은 1990년의 31.5%에서 36.3%로 증가한다. 이에 따라 전국의 주택당 평균건평은 25.1평으로 1990년의 24.5평 보다 0.6평이 증가하여 주택의 규모가 계속 증가하는 추세에 있다.

이를 기준으로 삼아 공동주택에 대한 규모별 가감산율체계를 누진도 완화라는 측면에서 재구성해 보면 다음과 같다. 현재의 3단계 감산율과 7단계 가산율을 감산율 1단계(20평 이하 : 10%)와 가산율 3단계(35평~50평 : 10%, 50평~70평 : 20%, 70평 이상 : 40%)로 단순화하고, 이를 획일적으로 적용하는 것이 아니라 자치단체의 장이 관할구역 내의 각 아파트단지에 대해 적용여부를 결정할 수 있도록 자율권을 부여하는 방법이다. 단독주택의 경우도 주택유형별 면적에 따른 가치 증가분이 차이가 난다는 뚜렷한 증거가 없으므로, 동일한 기준을 적용하는 것이 바람직하다고 생각한다. 물론, 가산율 적용여부 및 적용가산율을 결정하는 데 사용되는 면적은 단독주택과 공동주택 공통으로 건축연면적 중 주차장 면적을 제외한 부분에 한하여야 할 것이다. 가감산율은 원래 기본적인 과표산출방식에서 반영되지 못하는 건물가치 증가분을 조정해 준다는 차원에서 도입된 것이기 때문에, 60%나 70%의 과표증가를 가져오는 가감산율은 궁극적으로는 산출체계를 변경해서 해결해야 하므로 장기적으로는 폐지하는 방향으로 개선되어야 할 것으로 판단된다.

나. 坪當賣買價와 規模에 따른 加減算率

주택규모(면적)에 따라 가감산특례를 적용하여 단위면적당 과표

를 차등화하는 것은 주택 1構의 면적이 클수록 단위면적당 주택(건물만)의 가치도 상승하므로 이를 과표에 반영해야 한다는 판단에서 비롯된 듯 하다. 실제로 정부의 소규모주택 우선공급방침에 따라 신규아파트 공급이 이루어진 결과, 공급물량이 적었던 중 대형 아파트는 희소성 프리미엄을 반영하여 평당 매매가격이 높게 관찰되는 것이 보통이다. 참고로 <表 IV-1>을 통해 계산해 보면, 1994년 7월 현재 압구정동 동일 시공회사의 평당 아파트 매매가격이 32평, 47평, 65평, 80평으로 올라갈 수록 683만 5천원, 875만 4천원, 1,069만 3천원, 1,475만 7천원으로 상승하는 것을 볼 수 있다. 그러나 평당 매매가격은 건물과 토지가 함께 거래된 경우의 거래가액을 단위면적당으로 계산한 것이므로 이 중 토지에 귀속하는 부분을 제외한 순수 건물분 평당가치도 아파트 평형이 커짐에 따라 증가하는 매매가액 증가비율대로 증가한다고 볼 수는 없다⁶⁾. 그렇다면 주택규모가 커짐에 따라 단위면적당 순수건물분 가치만을 증대시킨 요인만을 식별하고 측정하여, 이를 건물분 과표에 반영하고, 토지에 귀속하는 프리미엄(예를 들어, 강남의 8학군지역, 재건축예상아파트)에 대해서는 토지분 재산과세로 해결하는 것이 타당하다.

최근 『부동산뱅크』지가 조사한 「동일지역내 평형별 매매가 최고 최저치」 결과에 따르면, 서울의 강동·강서지역의 경우 15평 이하 소형아파트의 평당가격이 가장 비싸고 평수가 커질수록 낮아지는 현상을 보였으며, 송파·서초구 내에서는 중산층 선호평형인 26~35평형대 아파트의 평당 매매가가 최저수준인 것으로 관찰되었다. 이것

6) 통상 대형 아파트는 소형 아파트에 비해 고급 내외장 건축재를 사용하고 특수방범장치, 자동화장치 등의 특수설비를 갖춘 경우가 많으므로, 평당 건축비용이 비싼 것은 사실이고 이를 반영하여 아파트 분양가액 산정시 적용되는 표준건축비도 더 높게 책정받고 있음. 또한 거래시에도 이러한 질적인 개량요소(improvements)들이 어느 정도 거래가액에 반영되며, 그 정도는 공급탄력적일 경우 대체비용과 일치함. 그러나 이러한 질적인 차이점을 제외하고 단순히 면적으로만 크게 지을 경우 단위 건축비용이 더 들어간다는 건축공학적인 증거는 없음.

은 전자 지역의 경우, 저층 위주의 중고아파트에 대한 재건축 기대 심리가 반영되었고, 후자 지역의 경우 타지역에 비해 당해 평형의 공급량이 풍부한 것에 기인한 듯하다. 이러한 예를 통해, 평당 매매가는 주택이 갖는 地域的 市場性(local housing market)에 크게 의존하고 있음을 알 수 있다. 단순히 평당매매가를 위주로 가감산율체계를 설정한다고 할 경우, 위의 예에서 볼 수 있듯이 재건축의 예상으로 평당 매매가가 증가한 중고 소형의 아파트에게도 가산율을 적용해야 하는 문제가 발생하는 것이다.

다. 아파트에 대한 加減算率 適用時 共用面積 包含 範圍

아파트에 대한 규모별 가감산율을 적용하기 위해서는 먼저 가감산 적용대상이 되는지의 여부 및 정도를 판정해야 한다. 아파트의 경우 공용면적을 포함한 1構의 면적이 특정범위 내에 속해 가산대상으로 결정되면, 그 가산율을 공용면적을 제외한 전용면적에만 적용하게 되어 있다. 비교적 단독주택에 비해 동질성이 많은 아파트의 경우에도 공용면적으로 취급되는 면적은 지역별로 많은 차이가 난다. 가령, 수도권 신도시지역에서는 주거지역 주차난 해소를 위하여 설치가 의무화된 옥외별도 지하주차장과 민방공시설로서의 지하대피소를 갖고 있는데, 이 면적들이 가감산대상 여부를 판정하는 공용면적에는 포함되어 이러한 용도의 건축면적이 없는 서울시내 아파트에 비해 높은 가산율을 적용받은 지역이 있다. 물론 이러한 가산율은 전용면적에만 적용되었고 지하주차장과 지하실에는 50%의 과표가감이 적용되었지만, 같은 전용면적을 갖는 서울지역 아파트에 비해서 높은 가산율이 적용된 것은 사실이다. 따라서 가산율 적용 여부와 정도를 결정하는 기준을 공용면적을 제외한 專用面積 기준으로 전환하거나, 옥외 지하주차장과 지하대피소는 가감산 대상 여부를 판정하는 데 포함시키는 공용면적계산에서 제외하는 방법으로 지역간 균일성(uniformity)을 회복하여야 할 것이다.

<表 IV-1>에서 <表 IV-5>는 압구정동, 청담동, 분당, 일산, 중동의 아파트의 각 평형에 대한 1994년도 실제재산세 부과사례를 정리한 것인데, 관련된 公簿⁷⁾들을 토대로 작성하였으며, 아파트소유자에 대한 재산세부담 수준과 그 형평성을 지역별로 살펴볼 수 있다.

라. 住宅規模別 加減算率의 累進性

압구정동 현대아파트의 부속토지 토지지분가액을 1994년의 공시지가기준으로 계산할 때, 평당 860만원(260만원/㎡) 이라는 획일적인 공시지가가 적용되고 있으므로, 시가 대비 공시지가액비율로 나타난 토지가치비율은 평형별로, 69%(32평형), 47%(47평형), 39%(65평형), 28%(80평형)로 나타나고 있다. 토지과표를 결정하는 토지등급 또한 4개 평형 공통으로 242등급(59만 8천원/㎡)이 적용되고 있다. 이는 신도시지역의 아파트용 토지에 대한 課稅評價(공시지가 및 토지과표)시에도 마찬가지이다.

현재의 公示地價 評價方法⁸⁾에 따르면 현재의 이용상태를 나타내는 地目 중 대지에 해당하는 토지는 실제 용도가 매우 다양해서 동일지역내 단독주택대지와 아파트 부속토지에 대한 별도평가가 이루어지지 않는 것이 보통이다. 따라서 교통시설, 상가, 공공편익시설 등의 접근조건이나 환경조건과 같이 동일지역 내에서는 주택유형에 관계없이 동일한 가격형성 요인은 공시지가에 공통으로 반영되고 있으나, 아파트부지라는 고유 용도에 따른 토지평가는 존재하지 않는다. 또한 아파트 토지가 표준지로 선정된 경우에도 한 단지 내의 토지로서 이용되는 토지는 한 단지 전체를 기준으로 평가되므로, 상이한 평형이 들어 있는 필지에 대한 평가는 앞의 예에서 본 바와

7) <表 IV-1>~<表 IV-5>의 작성을 위한 公簿로서는, 해당구청에서 수집한 건축물대장, 재산세과세대장, 토지대장과 등기소의 등기부등본이 있음. 또한 아파트 분양회사로부터 공급공고, 기타 분양과 관련된 설명서를 활용하여 보완하였음.

8) 한국감정평가업협회, 『公示地價 調査·評價業務 要領』, 1993. 11.

같이 동일하다. 아파트용 토지에 대한 別途評價가 이루어진다고 하더라도 세분화의 정도에 한계가 있으므로, 동일 필지 내에 건축된 1棟의 아파트건물 내에 위치한 상이한 평형들의 경우, 토지지분 비율 이상으로 토지가치를 달리 갖는다고 할 수 없는 부분이 생기게 되고 이는 건물에 귀속하는 것으로 파악할 수밖에 없다⁹⁾. 이 중 고급 내외장재를 사용한 건물의 質的인 차이에 기인하는 부분은 等級指數를 통해 반영하고, 그 이외의 부분은 불가피하게 그 지역내 해당건물의 稀少性으로 인한 프리미엄으로 파악하여 가감산율에서 조정할 필요성이 생긴다. 통상 큰 평형 아파트는 정부의 공급제한정책으로 쉽사리 대체가능한 건물자산이 아니므로 건물 자체에 귀속하는 희소성 프리미엄¹⁰⁾을 완전히 배제할 수 없는 것이다. 따라서 현행 공동주택에 대한 가감산율을 대체하여, 단지 내의 모든 평형아파트에 동일하게 적용되는 아파트 團地指數를 새로이 도입하는 것보다는, 현행 가감산율체계 중 공동주택의 규모에 따른 가감산율 10종을 전체 면적만을 기준으로 획일적으로 정하지 말고, 基準時價 對比 公示地價額 비율과 住宅面積이라는 二元的인 기준을 사용하여 지방자치단체의 장이 가감산율을 자율적으로 정하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 예를 들어 현재 아무런 가감산도 적용되지 않는 동일지역 내 25평~35평 아파트에 대한 토지가치비율을 기준으로 하여, 그

-
- 9) 완전한 토지소유권이 인정되는 나대지 또는 단독주택대지에 대한 토지 평가와 달리, 아파트 부속토지에 대해서는 공유지분이라는 제한된 토지 소유권만이 인정되므로, 구획정리된 1필지 내에서 건물평수별로 공시지가를 차등화하는 것은 용이하지 않을 것임.
- 10) 일본의 경우 시장의 수급사정에 따른 감점보정률을 적용하고 있고, 다만의 경우에도 시장상황을 고려하여 재건축가격을 조정하고 있으므로, 우리나라의 경우에도 지역적 주택시장의 수급상황에 따른 희소성 프리미엄부분만을 토지가치에 체화되지 않는 부분에 한해서 건물과표로 흡수하는 방안은 정당화될 수 있을 것임. 그러나 토지가치에 쉽게 체화되어 버리는 학군이나 기타 주거환경의 편의성은 제외해야 하며, 국제참기준시가와 건설부 고시 공시지가가 평가의 대상이 되는 토지·건물일체와 토지에 대해 각기 동일한 현실화율을 갖고 있는 것을 전제로 하였기 때문에 차이가 있을 경우 조정을 해 주어야 할 것임.

비율이 평형증가에 따라 크게 감소하지 않는 지역의 경우 지자체의 장이 관할구역 내에는 희소성 프리미엄이 없는 것으로 판단하여 현행 주택규모별 가감산을 적용을 배제하는 것이다(부록 I의 <表 I-6>~<表 I-10> 참조). 중동지역의 경우, 기준시가 대비 공시지가액은 평형증가에 따라 25.9%(32평), 20.6%(47평), 18.0%(60평형), 19.9%(80평)의 수준을 유지하여 큰 차이가 없었고, 실거래가액을 평수로 나눈 평당가의 경우에도 큰 차이가 없었다.

마. 特殊附帶設備의 範圍

가산율이 적용되는 특수설비의 종류로 자동승강기, 중앙조절식 에어컨을 열거함으로써, 그 이외의 특수설비를 갖춘 과세대상 건물과의 불공평성 문제가 발생할 수 있다. 또 이러한 특수설비를 갖춘으로써 증가한 건물의 가치가 이를 설치하는 데 추가적으로 든 비용과의 연관성 여부 및 정도를 확인해야 한다.

6. 課稅標準 改善方案

현행 건물과표의 기본구조인 지수체계의 골격을 유지하면서, 단계적으로 재건축비 평가방법에 충실하도록 개선가능한 방법을 제시하면 다음과 같다.

1. 현행 산출체계 중의 4가지수 중 건축적산개념에 위배되는 산출구조를 개선하기 위해서는 지붕지수를 폐지하는 것이 필요하다. 건물의 구조에 해당하는 개별공사와 지붕에 해당하는 개별공사가 단위면적당 총공사비인 기준가액에 곱해지는 형태를 취하고 있으므로 각 지수가 그에 해당되는 공사비에만 곱해지는 체계로 전환되기 위해서는 기준가액을 개별공사별로 세분화하여 고시하고 각각 해당지수에 곱하여 합산하는 방법을 택하는 것이 이상적일 것이다. 그러나 현재 지붕공사가 총공사비에서 차지하는 비중이 낮

으므로 아예 폐지시키게 되면, (기준가액×구조지수)부분을 통해 신축비 차이의 대부분을 포착할 수 있을 것으로 판단된다. 지붕지수 폐지에 따른 세수변동분은 <表 III-6>의 마지막 列(column)에 제시되어 있다. 총 96억원(건물분재산세의 2%) 정도 증가할 것이므로 그리 큰 세수 변동은 아니고, 道別로 보면 충남, 경남, 경북이 각각 5.9%, 4.8%, 3.9%의 세수증가를 보였다. 추측컨대 최저 지붕지수인 20을 적용받다가 지붕지수 폐지로 과표가 5배 증가하는 주택들이라고 할 수 있는 초가지붕 농어가주택이 이들 지역에 상대적으로 많은 데 기인하는 것으로 보인다. 그러나 과표는 5배로 증가할지 몰라도, 이들 주택의 소유자가 부담하는 세액은 10만원 이하가 대부분이므로 세액기준으로는 큰 부담이 아니다. 지붕지수를 완전히 철폐하지 않고, 하위지수값을 갖는 기타(20)와 합석·자연석(75)만 슬레이트에 해당하는 지수인 80으로 통합하는 방법도 점진적인 개선방안으로 고려하여 볼 수 있다. 지붕공사비가 총공사비에서 차지하는 비중이 낮으므로, 3단계(100, 93, 85)로 등급수를 줄이고 등급간 차이도 줄였을 경우, 건축비 계산상 그리 큰 왜곡을 발생하지는 않을 것으로 판단되며 세수증가의 폭도 줄어들 것이다.

2. 기준가액은 단위면적당 신축비를 나타내는 것이므로, 가장 신빙성과 대표성이 있다고 판단되는 기관에서 발표하는 신축가액의 일정(과표)비율(예 : 2/5~1/3)을 곱한 금액으로 연동시켜 고시하는 방법이 바람직하다고 판단된다. 과거 5개 기관(건설부, 조달청, 한국감정원, 대한주택공사, 주택은행)에 조회한 신축비를 산술평균한 후 물가상승률, 주택가격상승률 등을 고려하여 기준시가액 인상률을 선정하여 기준가액을 결정하는 방법보다는, 건축비의 時系列的 변동분을 일관성 있게 반영할 수 있고, 납세자에 대한 과표산출방식의 透明性を 제고할 수 있기 때문이다.

<表 Ⅲ-6> 市道別 財産稅賦課額 變化 推計

(단위: 건¹⁾, 백만원)

	건 물 분 재 산 세				
	현 재		제 1 안	제 2 안	지방 제외
	인 원 ²⁾	세 액	세 액	세 액	세 액
계	9,502	481,595	444,798	444,309	491,167
서울	1,853	138,533	122,461	124,843	138,973
부산	690	41,094	38,004	37,995	41,447
대구	405	28,830	27,022	25,822	29,159
인천	477	22,429	20,963	21,347	23,048
광주	231	10,730	9,914	10,172	10,917
대전	250	13,671	12,696	13,006	13,814
경기	1,518	85,774	78,874	79,322	87,748
강원 ³⁾	-	-	-	-	-
충북	459	15,467	14,763	14,922	16,152
충남	354	8,680	8,456	8,425	9,195
전북	413	14,178	13,449	13,246	14,660
전남	733	18,805	18,207	17,438	19,714
경북	1,033	36,668	35,264	33,772	38,114
경남	788	37,636	36,039	35,212	38,841
제주	294	9,095	8,679	8,781	9,379

註: 1) 건수는 부과건수로서, 부과인원에 해당함. 재산세에 부가하여 부과되는 도시계획세, 소방공동시설세, 교육세는 포함되지 않았음.

2) 강원도 자료의 처리불능에 따라 강원도를 제외한 모든 시도로부터 임의표본추출을 한 후, 추출률의 역수에 강원도의 제외에 따른 조정률을 곱한값을 가중치로 하여 세수를 추계함.

3. 주택과 비주택, 그리고 단독주택과 공동주택에 대한 기준가액을 매년 달리 고시하는 방법을 중기적으로 시행해 볼 수 있다. 현재의 과표산출방법은 주택을 기준으로 하여 비주택인 식품위생시설은 135, 농업생산시설은 40으로 용도지수를 차등화하고 있는데, 매년 기준가액을 용도별로 고시할 경우 용도별 신축가격비 변동분을 매년 직접 반영할 수 있는 장점이 있다. 또한 철근콘크리트 구조, 슬래브지붕의 아파트를 대표적인 건물로 삼아 기준가액을 고시함으로써, 현재의 방법은 단독주택과 아파트의 단위면적당

신축비 차이를 전혀 반영하고 있지 못하는데, 실제에는 규모의 경제에 따라 아파트의 건축비가 단독주택에 비해 저렴한 것으로 나타나므로 단독주택과 아파트에 대해 기준가액을 차등 고시하는 것이 타당할 것이다.

4. 지역지수의 세분화는 토지가격 차이에 따른 시장가격 차이를 건물분 재산세에 반영하기 위한 노력이므로, 작은 폭이 아닌 큰 폭의 차등화일 경우 이중과세라는 비난을 면하기 어렵다. 또한 주택규모별 가감산율에 따른 누진성과 결합하여 세부담 급증의 효과를 예측하기 힘든 단점이 있다. 현재 100을 기준으로 80~114의 범위를 갖는 17단계의 지역지수를 상위의 3단계를 추가하여 상한을 120까지 늘리는 정도의 세분화라면 이중과세라고까지는 할 수 없으나, 장기적으로는 토지과표에서 이를 반영할 수 있도록 개편되어야 한다고 판단된다. 우리나라와 마찬가지로 건물보유세를 토지와 분리하여 부과하고 있는 일본에서도 가옥분 고정자산세의 과표에 건물의 위치와 관련된 조정내용은 없다.
5. 경과연수별 잔가율은 현재 5년 단위로 조정되는 구조를 갖고 있는데, 과표계산이 전산화되어 있고 감가상각의 효과를 매년 반영하는 것이 경제적·물리적 감가상각의 원칙에도 부합되므로 1년단위로 잔가율이 조정되도록 프로그램 변환을 하는 것이 타당할 것이다. 현재 국세의 법인세법상에도 구조와 용도별로 내용연수와 잔가율을 달리하고 있으므로 양 지수의 결합형태에 따라 분류한 방식을 그대로 유지할 수 있다. 그러나 시멘트 벽돌(블럭)조와 흙혼합 벽돌조의 경우 거의 모든 용도에 걸쳐 20% 정도 내용연수 짧으므로, 이를 늘리는 방법을 검토해야 할 것이다.
6. 가감산특례 중에서 가장 문제가 되는 부분은 주택면적별 가감산율체계인데, 주택유형별로 가감산율체계가 달리 정의되어 있고,

각 유형 내에서도 분류가 너무 세분화되어 있고 면적증가에 따른 누진율이 너무 심하여 최고 60%(단독주택), 70%(공동주택)의 과표증가를 가져온다.

전술하였듯이, 아파트에 대한 면적별 가감산율은 건물에 귀속하는 희소성 프리미엄만을 식별하여 건물가치에 반영하는 데 국한하여야 하고, 평형증가에 따른 아파트의 질적 차이분은 등급지수를 신설하여 건물과표에 반영하여야 할 것이다. 큰 평형 아파트의 수급상황은 지역적 주택시장에 따라 상이할 것이므로, 건물분 희소성 프리미엄의 존재여부 및 정도를 판정하는 기준으로서 국세청 基準時價 대비 公示地價額의 비율로 정의된 土地價值比率를 住宅面積과 함께 기준으로 사용하는 방법을 생각해 볼 수 있다(附錄 I의 <表 I-6> ~ <表 I-10> 참조). 과세지역 내의 25평~35평 아파트에 대한 토지가치 비율(평균)을 기준으로 하여, 그 비율이 아파트 평형증가에 따라 크게 감소하지 않는 지역의 경우 지방자치단체의 장이 관할구역 내에서는 희소성 프리미엄이 없는 것으로 판단하여 주택규모별 가감산율 적용의 배제를 시도지사에게 요청하는 방법이다.

현재 공동주택의 면적별 가감산율 적용시 공용면적을 포함한 전체면적이 어떤 면적구간에 속하는지에 따라 가감산적용 여부와 가감산율이 결정되므로 공용면적에 포함되는 부분에 대한 판정에 一貫性을 기하여야 할 것이다. 정부의 주차장확보 정책에 부응하여 신도시지역에 의무적으로 공급된 옥외 지하주차장은 비록 아파트 분양시, 또는 거래시 공급가격에 포함되어 있다고 할 지라도 專用駐車面積(assigned parking lot)으로 특정된 것이 아니므로 제외시키고, 지하대피소 면적 또한 정부시책에 따라 의무적으로 설치되었으므로 제외시키는 것이 지역간 가감산율 적용의 형평성을 제고하는 방안일 것이다. 또는 공용면적을 제외시킨 전용면적을 가감산율 적용시 면적기준으로 사용하는 방법도 생각해 볼 수 있다. 궁극적으로는 가

감산율의 수를 줄이고(감산 1종과 가산 3종) 그 누진성도 완화하는 (최대 40%) 방향으로 나아가야 할 것으로 판단된다.

한옥을 제외한 단독주택의 가산율 체계는 가산 5종(18%, 27%, 30%, 40%, 60%)과 감산 1종(-17%)으로 그 수는 공동주택에 비해 적으나, 면적계산시 일부 가산율은 지하실면적 의 2분의 1을 포함하고 나머지 가산율은 지하실 면적 전부를 포함하는 등 적용방법이 복잡한 문제가 있다. 단독주택의 경우에도 면적증가에 따른 가치증가분은 내외장재 및 특수설비의 질적인 차이를 확인한 후 등급지수로 포착하고 단순히 면적이 크면 고급주택일 것이라는 면적 일변도의 가감산율은 단순화의 과정을 거쳐 폐지해야 할 것이다.

7. 建物課稅의 負擔水準 設定

건물 및 토지 등 재산에 대한 課稅根據 또는 原則으로서 應能, 應益, 富의 再分配 등을 들 수 있다. 일반적으로, 지방자치단체의 공공서비스지출을 통한 부동산가치 증가분이 그 공급이 상대적으로 비탄력적인 토지에 전부 체화되어 버린다면 토지에 대한 과세는 응익적 성격을 갖게 된다. 토지에 대한 과세가 사용자에게 전가되기 위해서는 공급감소가 이루어져야 하는데, 토지는 장기적으로 비탄력적이므로 궁극적으로 토지에 대한 세부담은 토지소유자에게 귀착하게 된다¹¹⁾. 반면 대체 가능성이 높은 건물에 대한 재산과세는 응익성을 잃게 된다.

우리나라의 경우, 중앙정부로부터 지방정부로 교육·경찰 등의 기

11) Feldstein(1977)은 토지세가 초과부담이 없다는 것은 인정하면서도 토지의 경제적 지대에 대한 조세라는 형태로 부과될 경우 일부 전가될 수 있는 가능성을 제기하면서 그 경로로서 ① 노동 및 자본의 공급을 변화시킬 수 있는 所得效果 ② 토지라는 자산에 대한 과세는 생산가능한 자본이라는 요소의 축적을 변화시킬 수 있다는 富의 效果 ③ 資産構成均衡效果를 들고 있음. 즉, 장기적인 귀착 및 동태적 효율성문제는 자본축적이나 자산구성 균형을 감안하여야 할 것임을 주장하고 있음.

능 이양이 미흡한 상황에서 현행 건물분 재산세는 응능적 성격이 강하다고 할 수 있다. 따라서 이에 상응하는 적정 재산세부담 수준은 납세자의 擔稅能力에서 찾아야 할 것이다. 현재 재산과세제도가 재산 중에서도 과세대상이 주로 부동산에 치중되어 있고, 부채를 제외한 순자산의 정도를 파악하기 어려우므로, 과세물건의 시장가치를 기준으로 삼을 수밖에 없다. 건물에 대한 시장가치 파악은 부동산시장의 거래관행상 건물만의 시장가치를 관찰할 수 없다는 데 있다. 따라서 토지·건물에 대한 分離財產課稅制度를 유지하는 한 건물에 대한 시장가치를 건물 재건축비용을 통해 파악한 후 납세자의 담세능력을 공평히 반영하도록 배분되는 수준에서 결정되어야 할 것이다.

건물(improvements)에 대해서는 財產稅歸着에 관한 전통적인 견해와 새로운 견해에 따라 귀착 및 소득분배효과가 상당히 다르게 나타나는데, 우리나라의 경우 소득계층별 (주거비)지출이나 실효세율구조에 대한 미시자료 부족으로 최종적인 결론은 내리기 어려우나 다소 누진적 소득분배효과가 있을 것으로 생각된다¹²⁾.

토지와 건물을 동시에 보유·거래하는 관행이 일반적임에도 불구하고 양자를 분리하여 차등보유과세하는 우리나라의 제도하에서는, 총재산가치 중 토지분이 차지하는 비중을 과소평가하여 토지분 보유세를 과소과세하고 이를 건물분 쪽에서 만회하는 방법이며 이는 개인별 토지·건물소유지분이 상이한 부동산 소유분포 상황에서는 조세의 中立性을 저해하게 된다.

12) 金明淑(1994)은 우리나라의 건물세의 귀착 및 소득분배효과에 관하여 양 견해에 따른 실증분석 결과를 보고하고 있음. 전통적 견해에 따른 실증분석 결과 주거비 비율 및 소비지출 비율 측면에서 주택 및 비주택 모두 역진적이나 실효세율구조 및 가격대비 임대가격 측면에서 역진성을 완화시키는 결과를 제시함. 한편 새로운 견해에 따른 분석 결과는 누진적임을 보고하고 있음.

8. 建物課標 改善에 따른 稅率體系 調整

가. 現在의 稅率體系

건물분 재산세의 세율은 건물의 용도별로 차등화되어 있다. 현재 1종에서 7종까지 구분된 건물의 용도 중 주거용(1종, 6종, 5종의 일부)에만 0.3%~7%의 누진세율이 적용될 뿐, 기타의 일반건축물에는 0.3%의 정률세율이 적용되고 있다. 또한 골프장·별장·고급오락장용 건축물은 5%, 주거지역 등 내의 공장용 건축물은 0.6%, 그리고 대도시 내의 신·증설공장은 기본세율인 0.3%의 5배인 1.5%로 重課되고 있다.

이 중 주거용 건축물에 대한 계단적 누진구조를 살펴보면, 상위 명목세율은 하위 과표구간의 최고액수를 초과하는 금액에 대해서만 적용되는 超過累進稅率體系(또는 遞次累進構造)를 취하고 있다. 따라서 최저과표구간을 제외하고는 평균세율은 항상 법정 명목세율보다 낮고, 연속적인 구조를 갖게 된다.

건축물분 재산세와 관련된 지방세법 개정은 1974년, 1986년, 1990년 그리고 1994년에 있었고, 각 기간의 세율체계와 그 변화는 <表 III-7>을 통해 살펴볼 수 있다. 가장 특징적인 사실은 1987년 이후 5단계 누진세율구조에서 6단계 누진세율구조로 바뀌면서 최고세율인 7% 세율구간이 추가되어 누진도가 강화되었다는 점이다. 그 이후 1987~1990년 기간, 1991~1994년 기간 그리고 1995년 이후 현재라는 3개 기간 모두 초과누진세율체계의 과표계급수가 총 6단계이며 그 적용 법정세율도 0.3%, 0.5%, 1%, 3%, 5%, 7%로 동일하며, 다만 각 과표구간의 상·하한 과표금액만이 조정되어 왔다.

1990년의 세법개정으로 1991년부터는 하위 3단계 과표구간(적용세율)이 700만원 이하(0.3%), 700~1,000만원(0.5%), 1,000~1,800만원(1%)에서 1,000만원 이하(0.3%), 1,000~1,300만원(0.5%), 1,300~1,800만원(1%)으로 변경되어 하위세율적용대상은 확대되었

<表 Ⅲ-7> 建物分 財產稅의 稅率構造 變化

(단위: 만원, %)

		과표(X)구간	법정 세율	납 부 세 액	평균세율
1995~ 1996년		$X \leq 1,200$	0.3	$X \times 0.003$	0.30
		$1,200 < X \leq 1,600$	0.5	$3.6 + (X - 1,200) \times 0.005$	0.30~0.35
		$1,600 < X \leq 2,200$	1.0	$5.6 + (X - 1,600) \times 0.010$	0.35~0.53
		$2,200 < X \leq 3,000$	3.0	$11.6 + (X - 2,200) \times 0.030$	0.53~1.29
		$3,000 < X \leq 4,000$	5.0	$35.6 + (X - 3,000) \times 0.050$	1.29~2.14
		$4,000 < X$	7.0	$85.6 + (X - 4,000) \times 0.070$	2.14~7.00
주 1991~ 1994년		$X \leq 1,000$	0.3	$X \times 0.003$	0.30
		$1,000 < X \leq 1,300$	0.5	$3.0 + (X - 1,000) \times 0.005$	0.30~0.35
		$1,300 < X \leq 1,800$	1.0	$4.5 + (X - 1,300) \times 0.010$	0.35~0.53
		$1,800 < X \leq 2,600$	3.0	$9.5 + (X - 1,800) \times 0.030$	0.53~1.29
		$2,600 < X \leq 3,500$	5.0	$33.5 + (X - 2,600) \times 0.050$	1.29~2.24
		$3,500 < X$	7.0	$78.5 + (X - 3,500) \times 0.070$	2.24~7.00
택 1987~ 1990년		$X \leq 700$	0.3	$X \times 0.003$	0.30
		$700 < X \leq 1,000$	0.5	$2.1 + (X - 700) \times 0.005$	0.30~0.36
		$1,000 < X \leq 1,800$	1.0	$3.6 + (X - 1,300) \times 0.010$	0.36~0.64
		$1,800 < X \leq 2,600$	3.0	$11.6 + (X - 1,800) \times 0.030$	0.64~1.37
		$2,600 < X \leq 3,500$	5.0	$35.6 + (X - 2,600) \times 0.050$	1.37~2.30
		$3,500 < X$	7.0	$80.6 + (X - 3,500) \times 0.070$	2.30~7.00
1975~ 1986년		$X \leq 500$	0.3	$X \times 0.003$	0.30
		$500 < X \leq 1,000$	0.5	$1.5 + (X - 500) \times 0.005$	0.30~0.40
		$1,000 < X \leq 2,000$	1.0	$4.0 + (X - 1,000) \times 0.010$	0.40~0.70
		$2,000 < X \leq 3,000$	3.0	$14.0 + (X - 3,000) \times 0.030$	0.70~1.47
	$3,000 < X$	5.0	$44.0 + (X - 3,000) \times 0.050$	1.47~5.00	
일	골프장, 별장, 고급오락장	5.0			
반	주거지역 내 공장	0.6			
건	대도시 내 신·증설공장	1.5			
축	기타 일반건축물	0.3			

註: 平均稅率이란 納付稅額을 課標로 나누어서 구한 比率임.

으나, 상위 3계급 구간은 1,800~2,600만원, 2,600~3,500만원, 3,500만원 이상으로 변화가 없고 적용세율 또한 종전과 마찬가지로였다. 과

표산정에 사용되는 신축건물기준가액이 m^2 당 1990년의 11만 2천원에서 1991년에 12만 2천원, 1992년에는 13만 3천원으로 매년 8.9%, 9.0% 상승한 점을 고려하면 구간 내의 中位点(mid-point)을 기준으로 동일세율을 적용받는 하위 3개 구간들의 명목과표 상·하한 인상분은 그 이상으로 상향조정되었음을 알 수 있다¹³⁾. 과표 1,800만원 이하의 하위 3개 한계세율을 적용받는 대상건물 중 0.3%, 0.5% 적용대상을 확대함으로써 과표 1,800만원 이하 소형주택에 대한 세부담을 완화하고 그 이상의 과표를 갖는 주택들에 대해서는 세부담을 과표인상분에 한정하는 결과를 낳았다.

1994년 말의 세법개정은 모든 과표구간에 걸쳐 과표 상하한의 명목금액을 상향조정하였는데 적용 첫 해인 1995년의 경우 기준시가가 14만원에서 14만 5천원으로 인상률이 3.6%에 그쳐 거의 모든 주택에 대해 세부담은 완화되었다고 할 수 있다. 최저과표구간의 상한규모를 1,000만원에서 1,200만원으로 인상한 것은 국민주택규모인 전용면적 25.7평(85m^2)까지도 최저과표구간에 속하도록 설정하기 위해서였다.

나. 財產稅 課稅資料에 대한 說明

1993년부터 추진된 재산세 전산자료표준화작업의 결과 시·도별 재산세 과세자료는 어느 정도 통일되어 가는 추세에 있다. 과거 광역지방자치단체별로 세액산정 및 부과지서 발부작업이 이루어지던 것이, 과세자료 중 건물입력 자료양식을 전국적으로 통일한 후 1994년부터 세액산정 프로그램까지도 중앙에서 통일하여 배포하고 있다.

13) 과표구간 재조정에 따른 정확한 세부담증가를 보기 위하여는 동일한 과세대상물이 소속과표구간간에 어떻게 이동하였는지를 살펴보아야 함. 신축건물단가의 상승으로 인한 과표인상분이 과표구간간의 이동을 초래하였다면 상위계급에 적용되는 세율증가로 인한 추가적인 부담까지 있게 됨.

건물입력자료 양식에 의하면, 공유 및 多家口減算欄을 기입할 때 공동주택(15)이면 원래 공유면적을, 다가구(17)이면 감산을 적용면적만(85㎡를 초과하는 가구당 면적과 지하실을 제외)을 기입하도록 되어 있고 공유 및 다가구감산을 적용받지 못하는 주상복합건물의 경우에는 공란처리토록 되어 있다. 또한 課標加減欄에 있는 수치는 총면적 중 해당면적에 의해 따로 감산이 계산적용되는 지하실, 지하실 겸 차고, 지하차고 면적을 제외한 (전용)면적에 적용되는 가감산율을 백분율로 표시하게 되어 있다. 즉, 가산율적용 대상건물이라 하더라도 과세면적 계산시 고유용도 목적에 완전히 사용할 수 없는 부분에 해당하는 면적은 가산율 적용을 배제한다. 예를 들어 가산율 적용대상 아파트는 전용면적에 대해서만 해당 가산율을 적용하고, 공유면적에는 가산율이 적용되지 않으며, 별도의 감산이 계산 적용되는 지하실 겸 지하차고 면적과 별도 옥외 지하주차장에는 각기 100%와 50%의 감산율이 적용된다.

다. 短期的인 稅率體系의 調整方案

재산세의 양대 구성요소인 과세표준과 세율 그리고 양자의 관계를 살펴보면, 다음과 같은 점을 발견할 수 있다. 최종적으로 납세자가 부담하는 것은 재산세액이고 또 이것이 조세수입으로 들어오는 것이므로 적정한 재산세부담의 결정을 위해서는 과세표준 결정방식을 먼저 결정하고 이에 종속되어 적정 세부담을 고려한 세율구조를 결정하는 것이 논리적으로 타당하다. 이는 세율체계를 나타내는 합수식이 과표에 대해 정의되고 있다는 사실에서도 잘 나타난다.

과거 우리나라는 제곱미터(㎡)당 신축건물기준가액의 연례적인 인상에 따른 과표인상에 맞추어 과세구간을 조정하지 않아서 기준가액상승분 이상의 세부담 증가가 있었고, 이를 최소화시키기 위해 현실적인 신축비상승분 이하로 기준가액을 조정해야 하는 제약조건으로 작용하여 왔던 것이 사실이다.

단기적인 세율체계의 조정방안을 살펴보기 위하여, 전국의 1994년도 시도별 재산세부과 마스터 파일을 모집단으로 하여 임의 추출한 87만 5천여 납세의무자가 소유한 147만여 건물(부대시설 및 구축물 제외)을 표본대상으로 하여 세율구조변화의 효과를 모의실험(simulation)하였다. 먼저 표본자료의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

① 시도별 과세자료의 정비도 측면에서 편차가 있었으며, 특히 강원도의 전산자료는 입력자료의 불규칙성으로 인해 사용할 수 없게 되어, 모집단에 대한 전수분석에서 임의추출표본에 대한 분석으로 전환하였다.

② 1994년 과세현황분석 및 대안별 세수추계를 위해 추출된 표본자료를 표본추출률의 역수배에 해당하는 가중치를 부여하여 모집단화하였다.

③ 원시 모집단자료는 납세의무자(자료종류 코드값 1)줄 밑에, 의무자가 소유한 과세대상물건인 건물(자료종류 5), 부대설비 및 구축물(자료종류 6)에 관한 정보가 146칸에 걸쳐 해당물건수만큼 배열된 형태를 취함에 따라 이와 동일한 자료입력양식으로 표본자료를 구성하였다.

④ 추출된 표본자료에 대한 오류자료검색 및 수정·누락 후, 내무부 지방세제국이 집계한 시도별 재산세 부과상황표상의 부과건수 및 세액들과 대조를 하여 표본의 모집단 대표성을 확보하고 있는지를 확인하였다.

⑤ COBOL로 쓰여진 건물과표계산 프로그램을 SAS 프로그램으로 전환한 후, 세액계산 및 기타 세수추계를 위한 프로그램을 추가한 후, 대안별 모의실험을 수행하였다(<附錄 III>의 SAS 프로그램 참조).

이상과 같이 표본자료를 정비한 후, 현행 과표산출체계의 골격을 그대로 유지하면서 과표산출공식에 포함된 변수들의 값을 소폭 재조정하고 기준가액도 현행 결정고시방법을 유지하는 수준에서의 최

소한의 과표체계를 개선할 경우, 주택세율구조를 어떻게 조정하여야 할지에 관해 살펴보기로 하자¹⁴⁾.

기본세율(0.3%) 적용대상 범위인 과표구간 1천만원 이하를 1천 2백만원으로 확대하고자 하는 논의가 거론되고 있는 주된 이유는, 1991년 이후 그대로 유지된 현행 1천만원의 최저과표계급의 상한은 고정되어 있고, 기준가액은 1991년 대비 14.7% 상승함으로써 아파트의 전용면적 평수기준으로 24.87평 이하주택으로부터 1993년에는 21.6평 이하로 대상범위가 축소되었다는 점에 있다. 최저과표구간의 확대에 의해 나머지 과표구간도 상·하한이 모두 상향조정될 경우, 건물신축에 따른 과세물건의 자연증가분을 논외로 한다면 건물분 재산세수는 당연히 줄어들 수밖에 없다. 현행 과표계급수인 6단계와 이에 상응하는 세율값들을 그대로 유지하고 과표구간의 상·하한을 제1안과 같이 조정하였을 때의 건물분 재산세의 세수감소는 368억 원 정도(7.64%)가 된다.

그러나 누진세율구조 중 최저세율인 0.3%를 적용받는 최저주택 과표구간에 반드시 국민주택규모인 아파트 32평형까지를 포함하도록 조정할 경우, 32평형 아파트의 개별소유자에 대한 재산세 부과액 경감분(도시계획세, 소방공동시설세, 교육세 포함)이 불과 4,800원 미만으로 미미한 수준이면서, 최저과표계급 내의 주택들이 차지하는 총주택세수 기여액은 금액기준으로 42% 정도에 달해 조정에 따른 세수감소분은 적지않은 형편이다(<表 III-9> 참조).

또한 국민주택 등 소평형 아파트의 보급 확대를 지향하는 주택공급정책을 지원하는 맥락에서 최저구간인 1천만원 이하를 그대로 유지하는 안을 생각해 보고자 한다. 먼저 종합토지세의 과표현실화를 제고를 통한 토지보유과세가 강화된 후에 건물분 재산세부담이 전

14) 이하의 모의실험 및 이에 기초한 정책논의는 1994년 세법개정으로 누진세율적용 과표계급의 조정이 이루어지기 이전에 1993년 재산세과세 자료를 활용하여 수행한 결과임.

반적으로 상향조정되는 것이 순서라는 판단하에 최저과표구간은 일단 현행 수준을 유지한다는 가정이다. 그 이외의 과표계급은 5단계로 줄이고 각 구간의 폭은 늘리며, 최고과표구간을 3,200만원 이상으로 그리고 이에 상응하는 세율을 5%로 설정하는 방법이 제2안이다. 이 경우 모든 주택과표구간 내 주택들의 평균세율이 현재 별장 등에 적용되고 있는 5% 단일세율보다도 적게 되어 사치성 재산과의 형평성을 갖게 되고, 주택에 대한 누진세율의 완화라는 장기적인 개선방향에도 접근하는 방안이다. 이 안을 따를 경우 1994년의 주택스톡(stock)이 그대로 유지되며 기준가액도 변화하지 않는다는 가정하에서 세수감소분은 373억원(7.7%)으로 제1안에 비해 불과 5억원이 늘어날 뿐이다(<表 III-8> 참조).

<表 III-8> 稅率體系 調整方案

(단위: %, 원)

	1994년 시행		제 1 안		제 2 안	
	과표계급	적용세율	과표계급	적용세율	과표계급	적용세율
1	1,000만원 이하	0.3	1,200만원 이하	0.3	1,000만원 이하	0.3
2	1,000~1,300	0.5	1,200~1,600	0.5	1,000~1,400	0.5
3	1,300~1,800	1	1,600~2,200	1	1,400~2,200	1
4	1,800~2,600	3	2,200~3,000	3	2,200~3,200	3
5	2,600~3,500	5	3,000~4,000	5	3,200만원 이상	5
6	3,500만원 이상	7	4,000만원 이상	7		
세수 ¹⁾	481,595,969,414 ²⁾		444,798,004,976		444,309,424,946	

註: 1) 각 안은 주택에 대한 누진세율체계만을 조정한 것이지만, 수록된 세수 금액은 주택뿐만 아니라 비주택인 일반건물도 포함한 재산세액이며, 본세 이외의 도시계획세, 소방공동시설세, 교육세와 같은 부가세는 포함하지 않음.

2) 1994년 당시의 건물과표 산정방식을 그대로 유지할 경우에 1994년 6월경 입수한 과세자료 표본으로부터 추계한 건물 재산세액인 4,815억 원은 모집단자료로부터 추후에 집계된 『지방세정연감 1995』상의 1994년도 건축물 재산세액 4,925억원과 비교하여 97.8% 수준에 달해 표본대표성이 좋을 것을 반영하고 있음.

<表 III-9> 住宅課稅 段階別 課稅 現況(1991~94)

(단위 : 백만원, %, 천명)

		1991	1992	1993	1994
세 액	제1계급(1,000만원 이하)	62,166(41.6)	77,328(39.6)	91,327(41.8)	112,400(43.3)
	제2계급(1,000만원 초과)	19,213(12.8)	25,876(13.3)	29,138(13.3)	38,485(14.8)
	제3계급(1,300만원 초과)	21,087(14.1)	25,931(13.3)	28,573(13.1)	34,343(13.2)
	제4계급(1,800만원 초과)	22,990(15.5)	31,052(15.9)	33,780(15.5)	37,352(14.4)
	제5계급(2,600만원 초과)	13,446(9.0)	18,289(9.4)	17,152(7.8)	18,597(7.2)
	제6계급(3,500만원 초과)	10,454(7.0)	16,630(8.5)	18,538(8.5)	18,034(7.0)
합 계		149,356	195,106	218,508	259,211
인 원	제1계급(1,000만원 이하)	4,564(82.2)	4,483(79.1)	4,799(78.3)	4,020(71.3)
	제2계급(1,000만원 초과)	488(8.8)	614(10.8)	657(10.7)	859(15.2)
	제3계급(1,300만원 초과)	321(5.8)	363(6.4)	419(6.8)	465(8.2)
	제4계급(1,800만원 초과)	134(2.4)	162(2.9)	191(3.2)	225(4.0)
	제5계급(2,600만원 초과)	34(0.6)	35(0.6)	43(0.7)	53(0.9)
	제6계급(3,500만원 초과)	7(0.1)	11(0.2)	15(0.3)	18(0.0)
합 계		5,550	5,670	6,127	5,640

註 : () 안은 구성비율임.

資料 : 내무부, 『지방세정연감』, 1992~1995년.

라. 住居用 및 商業用建物の 差等課稅方案

1994년부터 2층 이상 건물의 1층상가에 대한 5% 가산율 적용을 가산율체계에 신설하였다. 통상의 경우 2층 이상의 상업용 건물에서 1층부분이 차지하는 가치가 그 이상층보다 높다는 논리는 수익환원법적인 건물평가방법에 기초한 것이다. 즉, 1층 상가부분이 보다 높은 임대료를 받을 경우, 총임대수입의 자본환원된 값인 건물 전체의 가치 중에서 1층이 차지하는 가치가 높고, 따라서 이를 차등화하고자 하는 것이다. 그러나 건물의 가치는 재조달원가에 기초한다고 보는 현행의 건물과세 평가방법의 견지에서 볼 때, 1층 상가부분의 건축비가 최근 상승했다고 볼 수 없으므로, 이러한 5% 가산율은 건물 가치를 평가하는 현행의 재조달원가방법에 대해 수익환원법적인 요소를 가감산율을 통해 도입하려고 하는 시도라고 볼 수 있다.

해당건물에 5%라는 획일적인 가산율을 통한 차등과세방안보다는 영업 및 상업용 건물은 임대료에 기초한 수익환원법으로 건물평가법을 바꾸고, 자가거주용 주택에 대하여는 최종 세부담귀착자인 자가소유주의 소득대비 부담률을 고려하여 누진의 정도를 완화하는 것이 장기적 개선방안으로 보다 바람직할 것이다.

실제 한국감정원의 건물신축단가표에 의하면, 신축되어 사용될 건물의 용도별로 동일구조라 하더라도 단위면적당 신축가액에서 차이가 나므로, 과표산출공식에서 용도지수를 통해 차등화하는 현행 방법 이외에 용도별로 신축건물기준가액을 달리 고시하는 방법을 검토해 볼 필요가 있다.

Ⅳ. 綜合的·長期的 改善方案

1. 土地稅와 建物稅

토지와 건물에 대해 보유단계에 각각 재산세와 종합토지세로 분리과세하고 있는 우리나라의 현행 재산세체계를 앞으로도 그대로 분리과세·분리평가의 체계로 유지할 것인지, 아니면 어떻게 개편해야 할 것인지에 대해 검토해 볼 필요가 있다. 이는 건물세의 장기적 개편방향에 대한 정책논의로서 토지에 대한 보유과세와 분리시켜 논의할 수 없는 문제이다. 이러한 개편논의는 경제적 효율성, 세부담의 형평성, 지방재정 확보성, 특정의 정책목표 추구성 등 여러 방향의 시각에서 접근할 수 있으며, 제Ⅳ장까지 기술한 단기적 개편방안 모색논의에서 주어진 시간적 제약조건으로부터 보다 자유로울 수 있지만 여전히 變化의 時界(time horizon)내에 존재하리라 예상되는 우리나라 고유의 제도적 요인들과 추구하는 정책목표들을 감안하여야 할 것이다.

본 절에서 고려하는 중장기적 건물세 개편방향은 건물보유과세가 어떠한 機能을 수행하기를 기대하는가에 달려 있다고 할 수 있다. 일단 건물보유세가 地方財産稅로서 지방세수기능을 가지면서, 관찰구역 내의 地域開發에 영향을 미치는 역할을 담당하는 것으로 가정하기로 한다. 또한 재산세 과세체계의 여러 측면인 과세베이스의 정의, 세율구조, 평가원칙 그리고 세무행정 등이 어떠한가에 따라 동일한 건물세·토지세·재산세라 하더라도 형평성, 효율성, 세수에 미치는 효과가 상이하므로, 토지와 건물에 대한 재산과세의 일정형태 내에서 세율구조 및 평가원칙은 어떤 식으로 개편되어야 하는지를

살펴보기로 한다.

가. 토지·건물에 대한 財産課稅體系

전세계적으로 존재하는 대부분의 재산세 유형은 ① (연간)賃賃價
 值基準 土地·建物統合 財産稅(gross or net rental income based gen-
 eral property tax) ② 資本價値基準 土地·建物統合 財産稅(capital
 market value based general property tax), ③ 地價稅(land value
 tax, site value tax), ④ 土地建物 差等課稅(graded property tax
 system)로 크게 나누어 볼 수 있다¹⁾. 즉, 토지와 건물을 통합한 부
 동산을 재산세 과세베이스로 하는가, 아니면 토지와 건물을 분리하
 여 어느 한쪽 또는 양쪽에 과세하는가에 따라 나눌 수 있고, 그 다
 음 단계로 과세대상을 평가하는 기준으로 연간임대소득가치(annual
 rental value)를 사용하는가 아니면 자본시장가치(capital market
 value)를 사용하는가로 나눌 수 있는 것이다.

우리나라의 종합토지세·건물분 재산세와 같은 土地·建物 差等課
 稅體系는 ④의 유형에 속한다고 볼 수 있으며²⁾, 일본, 대만, 캐나다
 일부 지역과 퍼츠버그市가 이러한 유형에 속한다고 할 수 있다. 또
 한 ③의 유형에 해당하여 지가세만 도입 시행하고 있는 국가들은
 그리 많지 않지만, 뉴질랜드, 오스트레일리아의 일부 지역, 요하네스
 버그, 자마이카 등을 사례로 들 수 있다. 미국의 경우에는 완전한

-
- 1) 물론 OECD 국가들을 중심으로 개인(법인)이 소유하는 純富(순재산)에
 대해 주로 국가가 부과하는 純富裕稅(net wealth tax)까지도 넓은 의미
 의 재산세로 볼 수 있으나, 본고에서는 과세물건에 대해 과세하는 物稅
 (in rem tax)로서의 個別 財産稅만을 논의의 대상으로 하고자 하며, 순
 부유세와 같은 人稅(personal tax)로서의 包括的 財産稅는 제외하기로
 함. 어떤 의미에서는 건물세·토지세·재산세 등도 모두 부분적인 순부유
 세로 볼 수 있음.
 - 2) 우리나라의 재산세체계는 종합토지세와 건물분재산세로 구성되어 있어
 서, 토지만을 대상으로하는 일종의 人稅로서의 부유세와 物稅로서의 건
 물세가 분리되어 (서로 다른 누진세율로) 차등과세되는 체계라고 표현
 하는 것이 보다 정확할 것임.

의미의 지가세가 도입된 사례는 없고, 펜실베이니아州的 피츠버그市에서 1979년과 1980년부터 기존의 일반적 재산세체계를 변경하여, 건물세부담은 일정하게 유지하면서 토지세부담은 이보다 5배 이상이 되도록 토지를 重課하는 差等財産稅制度 또는 土地·建物 差等課稅制度(graded property tax system)를 도입하여 시행하고 있다.

그외의 국가들은 ① 또는 ②의 유형에 속하는 것이 대부분이고, 이를 결정짓는 요인 중의 하나로 과거 英聯邦 소속이거나 프랑스식 민지의 경험이 있었는지와 같은 역사적 전통이 거론되기도 한다³⁾. 예를 들어 연간예상임대소득에 기초하여 재산세 과세표준을 정하더라도 점유자에게 부과하는 영국과 프랑스와 소유자에게 부과하는 인도, 파키스탄, 프랑스⁴⁾, 스페인, 나이지리아, 코트디부아르(Cote D'Ivoire) 등이 있다. ②와 같은 유형의 재산과세는 미국과 일본의 재산세제도에 영향을 받은 나라들이 채택하고 있다.

재산세과세의 기본유형들 중 ①과 ②의 유형을 구분짓는 기준으로 단순히 토지·건물을 통합한 부동산의 평가방식 차이만이 존재하는 것은 아니고 재산세를 보는 시각의 차이도 존재한다. 먼저 평가방법의 차이를 살펴보자.

부동산시장의 완전성을 가정한다면 부동산의 시장내 자본가치는 연간임대료소득의 영구적 흐름을 자본환원화한 가치와 일치하지만, 미래의 예상치 못한 소득흐름 변동이나 가격변동 등으로 현재의 연간임대료가치와 자본가치가 괴리현상을 보일 때는 양자 중 어느 것을 과세표준으로 삼느냐에 따라 세율적용 이전에 稅負擔 差異를 낳

3) William Dillinger, *Urban Property Tax Reform : Guidelines and Recommendations*, The World Bank: Washington D.C., 1992. pp. 14~15, 또는 Bahl, Roy W. and Johannes F. Linn, *Urban Public Finance in Developing Countries*, Oxford University Press, New York, 1992. p. 94 참조.

4) 제II장 제5절의 외국의 건물세제도에서 언급하였듯이, 프랑스에서 토지와 건물에 대한 일괄과세로 소유자에게 부과되는 財産稅(taxe fonciere les proprietes baties)와 건물점유자에게 부과되는 住居稅(taxe d'habitation)는 모두 연간추정임대가치에 기초하여 부과됨.

게 한다. 연간임대가치 평가방법은 당해 부동산을 현재의 용도로 사용할 때의 소득흐름을 반영하지만, 자본가치평가법은 당해 부동산을 보다 효율적으로 사용하였을 때 창출되는 소득흐름을 포함하여 미래의 기대소득에 대한 시장평가를 반영한다. 따라서 자본가치평가법은 현재의 나대지나 추후 전용이 예상되는 저개발부동산에 보다 큰 재산세부담을 부과하는 分配的 效果가 있다고 할 수 있다.

평가방법 이외에도 양 재산과세유형간 중요한 차이점은 국세로서의 부동산 賃貸所得課稅 수준 정도에서 찾아볼 수도 있고, 한편 지방정부가 재산세부담을 배분하는 기준으로 재산세 납부를 위한 現金流動性(liquidity)을 감안하는지의 여부에서도 찾아볼 수 있다. 예를 들어 부동산임대소득에 대해 중앙정부가 종합소득세로 철저히 과세하고 있지 못하는 경우 이를 지방정부의 보충적 세원으로 파악하여 재산세로써 과세하는 경향이 있다. 또한 재산의 자본가치보다는 임대가치를 과세표준으로 과세하는 것이, 재산세납부를 위한 현금유동성을 임대료수준에 맞추어 마련케 한다는 의미도 있다.

나. 財産稅 課稅方式의 選擇

미국의 지방재산세와 같이 토지와 건물을 통합한 부동산을 일괄하여 一般的 財産稅(general property tax)⁵⁾의 형태로 과세하는 방식

5) 본고에서 一般的 財産稅(general property tax)라 함은 토지위에 건물이 세워진 경우 양자를 구분하지 않고 一括的으로(in its entirety) 평가한 부동산 전체의 가치에 대해 동일한 세율을 적용하는 재산세를 말하며, 대표적인 예로 미국의 地方財産稅(local property tax)를 들 수 있으며, 균일부동산세(uniform real estate tax)라고 표현하기도 함. 반면 土地稅는 주로 토지만의 가치(ad valorem)를 과세표준으로 보유단계에서 과세하는 토지가치세(land value tax)를 의미하며, 數地價値稅(site value tax)라고 표현하기도 함. 토지세와 건물세의 경제적 효과에 관해서는 1960년대부터 1970년대 중반까지 미국의 위스콘신대학교의 TRED (Taxation, Resources and Economic Development) 위원회를 중심으로 여러차례의 심포지움이 있었으며, 그 연구결과물은 Arthur P. Becker, Land and Building Taxes, TRED-4, Wisconsin Press, 1969이 있음.

의 가장 큰 長點은 분리과세를 위해 토지와 건물을 분리하여 (과세)평가할 필요가 없으므로 다양한 부동산평가 및 감정기법을 활용하여 비교적 정확하게 과세표준을 계산할 수 있어서 조세의 형평성 제고에 도움이 된다는 것이다. 특히 부동산 일체에 대한 과세평가시 토지와 건물부분으로 나누는 것이 용이하지 않은 경우에도 인위적으로 가치를 분리하여 차등과세할 경우 세율 이외에 평가부분에서 토지·건물간 세부담 왜곡문제가 발생할 수 있는데, 일반적 재산세로 과세하게 되면 토지와 건물에 적용되는 세율이 동일하므로 분리평가에 따른 세부담 왜곡문제를 피할 수 있다⁶⁾.

그러나 短點으로는 토지와 건물을 동일한 세율로 과세하게 되므로, 건물에 대한 세부담이 건축물에 대한 投資水準, 開發誘引 및 開發時點, 토지의 集約的 利用程度(토지·자본결합비율), 土地價格 등에 미치는 經濟的 效果 때문에 경제적 효율성 및 자원배분에 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 점이다. 물론 이러한 효과에 관하여는 많은 이론적·실증적 측면에서 논쟁이 있었다. 토지세와 건물세가 미치는 경제적 효과가 동일한가? 다르다면 왜 다르며 토지와 건물에 동일한 감면을 부여하는 일반적 재산세의 감면방식으로 어떠한 변화가 나타나는가? 등이 주된 관심사였다. 이러한 논의는 19세기 말의 헨리조지가 그의 저서인 『진보와 빈곤』에서 토지의 이용과 과세 정책간 연결고리인 土地單一稅 사상을 주창한 이래, 1950년대 이후 윌리엄 비크리교수를 비롯하여 수많은 학자들이 토지세의 중립성·효율성·형평성·재정확보 충분성의 근거를 들어 재산세를 地價稅로 전환하며 건물세를 폐지할 것을 주장하는 재산세제 개편론으로 발

6) 토지가치에만 과세하는 地價稅 또는 數地稅(site value tax)에 대해서도 똑같은 평가상의 문제점을 제기하기도 함. 즉, 나대지의 매매가격에 관한 자료는 특히 도시지역의 경우 많지 않아서, 부동산 전체의 가치를 결정 한 후 건물가치를 차감하는 殘額法(residual method)을 사용해야 하므로 일반적 재산세에 비해 평가의 객관성이 떨어진다는 단점을 지적하는 견해임.

전되었다.

일반적 재산세를 지가세로 전환하고 건물세를 폐지하자는 주장의 가장 큰 논리적 근거는 필지의 현재 사용 용도와 상관없이 어떤 표준적 가치(standard value)에 기초하여 부과되는 토지세는 사실상 왜곡효과나 초과부담이 없으나 건물세는 일종의 자본과세로 건축활동 및 지역개발을 심각하게 위축시켜 효율성을 떨어뜨리고 세부담이 세입자에게 전가된다는 것이다. 또한 건물세의 폐지로 상승한 토지가치 또는 토지임료로부터 궁극적으로 세수입을 보전할 수 있어 재정 확보성에도 문제가 없다는 것이다. 특히 토지의 空間的 需要彈力性이 높은 都市의 경우, 도심의 토지가치는 상승하고 도시외곽의 토지가치는 개편 초기에는 미개발지에 불리하고 자본집약적으로 개발된 토지에는 유리한 것처럼 보이는 세부담 변경이 있을지 모르나, 결국 건물세가 없어짐으로 인해 수익성이 증가한 만큼 미개발지에 대한 개발수요가 증가하여 장기적으로 상대적인 혜택의 정도는 역전될 것이라는 것이다. 즉, 기존의 개발지 소유자는 건물신축으로 인한 경쟁강화로 임대료가 감소하여 초기의 세부담경감을 상쇄하는 효과를 갖는다는 것이다.

우리나라에서도 국제적인 자본거래의 자유화가 진전되는 장래에는 건물자산에 대한 과세인 건물세를 폐지하고 토지세만으로 재산세를 구성하자는 논의가 최근 제기되고 있다⁷⁾. 그러나 제Ⅱ장의 건물세 귀착효과 및 건물세 부담수준에서 살펴보았듯이, 지방세로서의 건물세는 지방정부의 개발수요에 따라 탄력적으로 결정할 수 있도록 지방정부에게 과세 자주권을 부여하는 것이 바람직할 것이다. 예를 들어 우리나라의 수도권 및 대도시지역과 같이 人口集中 및 産業密集을 억제하고자 하는 지방정부는 건물세를 적절히 활용하여 도심 및 도시외곽의 개발시기 및 정도를 조절할 수 있는 도구로 활

7) 金正浩, 『토지세의 경제학 : 미신과 현실』, 한국경제연구원, 1997.

용할 수 있을 것이다. 반대로 외국에서의 논의처럼 都市再開發(urban renewal)에 보다 관심이 있는 지방정부는 지역개발 및 도시형토지의 효율적 이용을 촉진하기 위해 건물세를 폐지하거나 토지에 비해 輕課하는 정책을 택할 수도 있다⁸⁾. 미래의 지방정부는 위의 두 경우 모두 토지이용 및 지역개발에 관한 일정한 계획하에 과세베이스의 충분성 및 세수변동에 대한 고려를 하게 될 것이다.

오히려 우리나라의 건물세과세제도에서 중요한 것은 일률적인 폐지 여부와 같은 정책주장보다는 건물평가방식의 부정확에 따른 각종 세부담의 不公平性을 제거하기 위한 노력일 것으로 생각된다. 건물에 대한 과세여부 및 정도는 지방자치단체가 세율구조 선택으로 결정하도록 하고, 일단 과세키로 한 경우의 과세표준 결정을 위해 사용할 건물평가방식에 관한 지침을 중앙정부와 지방정부의 협력하에 전국 통일적으로 마련하는 것이라고 할 수 있다. 건물보유세 이외에도 취득세, 등록세, 양도소득세, 상속·증여세, 부가가치세 등의 세목이 건물의 가치평가를 그 자체 또는 토지가치와의 상대적 대비를 위해 필요로 하고 있기 때문이다.

따라서 우리나라의 재산세과세방식은 분리과세방식을 기본적인 틀로서 유지하되, 현행의 종토세-재산세 차등누진세율 결합방식에서 地方土地稅-建物稅의 比例稅率 結合方式으로 변화시켜야 할 것이다. 현행 토지세인 종합토지세가 토지과다보유 억제 등과 같은 중앙정부의 정책목표를 달성하기 위해 적합한 인별합산구조를 갖는

8) 건물세를 폐지하고 토지의 가치만에 대해 토지세를 부과하는 외국에서의 정책제안은 주로 대도시지역 중 빈민가 내에 소재한 폐기건물들을 철거하거나 증·개축하여 당해지역의 경제를 활성화하고자 하는 도시재개발(urban renewal)목적으로 주장되었음. 이러한 주장의 주택부문 동경제에 미치는 효과에 대해서는 Heilbrun James, "Reforming the Real Estate Tax to Encourage Housing Maintenance and Rehabilitation" and Grey, Arthur L., "Urban Renewal and Land Value Taxation" in *Land and Building Taxes*, The University of Wisconsin Press, Madison, 1969을 참조할 것.

人稅로서의 누진과세(종합합산 : 0.2~5%, 별도합산 : 0.3~2%)인 반면 건물세인 재산세는 個別物稅로서의 누진과세(주택 : 0.3~7%)로 운영되고 있으므로, 양 세제의 과세대상 평가 및 총체적 세부담의 유기적 연계성이 부족한 상황이다⁹⁾. 구체적인 토지세의 개편방안으로 정책세제적·재원확충적 기능분리를 위한 종합토지세의 二元化 방안을 제안해 본다. 첫째, 지방정부 재원확충 및 세정 효율화를 위해 현행 종토세과세대상 토지 중 합산의 필요성이 적은 과표액 1억원 이하의 종합합산과세유형과 분리과세유형 토지소유자는 인원 기준 95%를 초과하므로 이들에게는 신설하는 地方土地稅만 부과한다. 지방토지세의 세율은 최저기본세율(예 : 0.3%)하에서 지방정부가 자율적으로 탄력세율을 설정할 수 있도록 하여 지방정부의 財政責任性을 강조하고, 토지과표 평가업무는 중앙정부가 설정한 일관적 기준하에 운영되도록 한다. 한편, 공시지가기준으로 일정 가액을 초과하여 토지를 보유하는 토지과다보유자만을 대상으로 과세하는 新綜土稅는 지방토지세에 추가하여 중앙정부가 부과할 수 있도록 기존 종토세제를 개편하는 것이다. 이때 신종토세의 납세의무자는 토지보유자 상위 5% 이내 정도를 대상으로 하여, 중앙정부가 토지정책목표 달성을 위해 누진적 세율체계를 유지하고, 세수는 지방재정조정제도를 활용하여 지방정부에 배분하는 案이다¹⁰⁾.

9) 예를 들어 여러 개의 시군구에 걸쳐 여러개의 부동산을 갖고 있는 소유자는 매년 10월 납부하는 종합토지세와 매년 6월 납부하는 재산세를 비교하여 특정 부동산의 토지와 건물의 과표 및 산출세액이 각각 얼마가 되는지를 파악하기 어려운 실정임. 특히 시군구별로 발송하는 종토세 납부고지서에는 관내에 소재한 필지의 수 및 과세유형별 과표합계액만 표시되어 있으므로, 납세자가 개별필지별로 토지과표액을 명확히 구분하여 해당 건물과표액과 합산한 후 총 시가액과 대비하는 작업은 수월하지 않음.

10) 필자가 주장하는 종토세의 지방토지세-신종토세 이원화안은 종토세의 국세-지방세 이원화안과 동일한 것은 아님. 중앙정부 토지정책과세적 측면의 신종토세는 과세범위(전국)나 과세방식(인별합산)에서는 국세처럼 보일지 모르나, 세수귀속주체라는 측면에서는 지방세에 속한다고 볼 수 있음. 보다 구체적인 이원화방안의 내용에 대해서는 필자가 집필

건물세 개편은 주택에 대한 현행 재산세누진세율인 0.3~7%를 지방정부가 결정하는 비례세율로 전환하여 주거용과 기타 용도간 용도별 세율 차등화를 없애고, 개별 기초자치단체의 건물세 부과 여부를 불문하고 모든 건물에 대한 평가는 중앙정부의 토지평가업무와 연계하여 종합적으로 수행한다. 중앙정부와 지방정부간 업무분담 계획을 세워 상호공조체계하에서, 토지와 건물평가에 필요한 모든 기초자료를 수집한 후 大量電算評價(CAMA : Computer Aided Mass Appraisal) 방법을 통해 토지와 건물을 합한 일괄평가액과 토지만의 평가액인 토지가액을 추정하는 덴마크 평가시스템은 좋은 모범이 된다고 할 수 있다.

2. 建物課標 形成의 基本原則

건물세를 부과하기 위해 건물과표를 어떻게 결정할지는 건물세를 과세하는 根據나 건물세의 機能이 무엇인지에 따라 달라질 수 있다. 특히 토지세와 별도로 건물세를 분리과세하는 경우에는 대부분의 경우 토지와 건물 양자간의 차등과세를 염두에 두는 것이므로 건물세 부과시 토지와 다른 평가방법을 채택하여 세율은 동일하더라도 과표 차등화를 통해 차등과세의 목적을 달성할 수도 있다.

건물의 가치는 장기적으로 그 한계생산비용과 일치하는데, 단기적으로는 시장의 독과점상황 등에 따라 생산자에게 귀속되는 準地代(quasi-rent)까지도 포함하고 있을 수 있다. 건물에 대한 과세시 건물의 가치(value)를 과표로 삼아야 하는가, 아니면 건물의 재조달비용(replacement cost)을 과표로 삼아야 하는가의 문제는, 건물과세평가의 기술적인 문제에 국한되는 것이 아니라 개발 및 투자에 미치는 효과라는 측면에서도 중요하다. 예를 들어 우리나라에서와 같이

한 『조세제도 및 조세행정의 중·장기 발전방향』 최종보고서 제9장 재산세편을 참조하기 바람.

나대지에 건물을 짓는 데 용도나 규모¹¹⁾에 있어 제한이 많고 이러한 제한이 건물부지의 소재(location)에 의해 결정되는 것이 아니라면, 건축된 건물과 부지의 총체적인 가치는 프리미엄 또는 준지대를 포함할 것이고 이 프리미엄을 토지에 귀속하는 부분과 건물에 귀속하는 부분으로 개념상 구분할 수 있을 것이다. 즉, 동일한 건물을 타 지역에 지었을 경우의 대지구입·조성비와 건축비의 합보다 부동산의 市價(시장가격)가 높다면, 그 프리미엄은 토지에 모두 귀속 또는 체화되는 것이 아니라 그 일부는 건물에도 귀속되는 것이다. 동일 시공자에 의해 동일단지 내의 인접필지에 건축된 대평형아파트의 평당가격과 중평형아파트의 평당가격 차이는 부속토지의 지분 차이만으로 설명되지 않기 때문이다.

건물의 과세표준을 형성할 때에 市價에 영향을 미치는 모든 요인을 전부 감안하여 과표에 반영시키는 것은 실제적으로 불가능하고, 또한 가능하다 하더라도 이를 위하여 과표산출체계를 복잡하게 만드는 것은 불필요하다. 따라서 어떤 기준(benchmark)을 정하여 그 범위 내에서는 과표에 포함하고 그 범위 외의 요인은 과감히 무시하는 내용의 지침을 마련하는 것이 재산세과세를 위한 행정 및 순응비용을 적정화하는 측면에서 바람직하다.

가령, 해당 건물이 審美的·文化財의인 측면에서 추가적인 경제적 가치를 가질 경우 이를 과표에 반영하여 재산세 부담을 증가시키는 것보다는 정책적으로 도시미화를 장려하는 측면에서 통상의 기준으로 삼고 있는 재건축비만을 적용하여 과표를 설정하여 경제적 가치

11) 도시계획법상의 용도지역 및 지구별로 건축 가능한 건물의 종류 및 크기·높이 등이 제한을 받음. 이러한 토지의 소재지별 제한뿐만 아니라 동일한 토지에 대해서도 공급자인 건설업체에 대한 공급제한도 존재함. 예를 들어 아파트의 경우 건설물량 배분기준을 정한 小型아파트 義務建立比率 지침에 따르면, 전용 25.7평(85m²) 이하가 전체의 75% 이상, 18평(60m²) 이하는 전체의 30~50%를 차지하도록 되어 있어 주택의 규모별로 공급의 물량제한이 존재함.

이하로 과세하는 것이 필요하다.

또한 법적 耐用年數를 경과한 후에도 건물고유의 기본기능을 제 공함으로써 공부상의 잔존가치 이상의 경제적 건물가치를 유지하고 있는 건물의 경우에도, 이를 감정평가에 기초하여 정확히 그 경제적 가치를 산출하여 과세하는 것보다는, 통상의 과표를 적용하는 것이 필요하다. 왜냐하면, 평균 이상의 구조적 견고성을 보존할 수 있도록 건축되어 國富를 증가시킨 건축주에게 건축시 추가적으로 소요된 건축비용을 회수할 수 있도록 배려해 주는 것이 바람직하기 때문이다. 과표평가액을 정확히 당해 건물의 경제적 가치에 일치시킬 필요가 없는, 따라서 건물의 가치를 나타내는 시장가격의 전부가 아닌 일정부분을 과세표준액으로 설정하는 이유 중의 하나가 바로 여기에 있다.

혹자는 건물의 경제적 가치를 가능한 한 정확하게 감정평가한 금액을 산출한 후에, 이상의 정책적 고려사항을 모두 반영할 수 있는 과표가감체계를 통해 조정을 하는 방안을 이상적이라고 생각할 수 있다. 그러나 현재 우리나라의 재산보유과세의 기본원칙은 필요로 하는 재정수요 중 재산세 부과를 통해 충당하여야 하는 총부담액을 應能¹²⁾이라는 형평의 원칙에 따라 할당하는 것이므로, 과표산출방식의 精緻化를 달성하기 위하여 과세비용을 증가시키는 것보다는 수평·수직적 불공평성을 야기할 요인들을 제거하는 방향으로 과표산출체계를 단순화하는 것이 바람직하다¹³⁾.

12) 지방자치제도의 시행에 관한 일정 중, 어떤 종류의 지방공공재(예, 경찰, 소방, 교육 등)를 어떤 단계의 지방자치단체가 앞으로는 공급하도록 규정하는 중앙정부 및 지방정부간 기능분담에 관한 조정이 구체화되어 있지 않으므로, 응역적인 차원의 재산세 부담원칙은 우리나라의 경우 가까운 장래에 거론하기 어려움.

13) 우리나라의 지방자치제도가 보다 발전하여 재산세가 지방정부가 제공하는 지방행정서비스에 대한 價格機能을 수행한다고 판단될 수 있을 정도로 재산세 수입이 관할구역내 공원·녹지, 청소, 치안 등 사회복지사업과 교통·건설·상수도 등 지역개발사업에 연계되어 지출된다면 應益의 原則에 근거한 재산세기능 및 역할을 생각해 볼 수 있으나, 이

3. 住宅에 대한 土地·建物 統合財産稅

현재 종합토지세 중 종합합산과세 대상인 기준면적 이내의 주거용 토지와 기준면적 초과분인 별도합산대상 주거용 토지를 종합토지세에서 분리하여, 주택건물과 통합하여 주택에 대한 재산세과표를 형성하게 되면, 항상 거래사례 비교를 통한 검증이 가능하여 토지와 건물을 분리 평가·과세하는 데 따르는 임의성을 제거할 수 있다.

나머지 일반 사업용 건물에는 용도별로 평가방법을 달리 하여 토지·건물 통합과세를 하거나, 현행처럼 별도합산대상과세대상으로서의 종합토지세와 단일세율 건물분 재산세를 적용하는 방법을 생각할 수 있다.

현행의 토지 건물 분리과세제도하에서 각기 주택에 부과되고 있는 건물분 재산세와 종합토지세를 합한 세부담이 주택 전체가치와 비교할 때, 형평성이 있는가를 1994년 재산세 부과사례를 나타내는 <表 IV-1>과 <表 IV-3>을 통해 살펴보면 다음과 같다.

압구정동 현대아파트 32평의 1994년 7월 거래가액은 2억 1,850만원이고 동년에 부담할 건물분 재산세와 종합토지세의 합계는 26만 9,950원으로 실효세율은 0.12%이다. 압구정동 현대아파트의 80평의 경우, 거래가액은 11억 8,500만원, 토지·건물세액 합계는 211만 7천여원으로 실효세율은 0.17%이다. 한편, 경기도 분당 신도시의 유사 평수인 서현동 한신아파트 32평은 거래가액 1억 5,200만원, 합계세액 15만 8천여원으로 실효세율 0.1%를 나타내지만, 서현동 한양아파트 79평은 거래가격 5억 1,500만원에 연간보유세액 합계는 211만 9천여원으로 실효세율이 0.4%에 달한다. 시가대비 토지 건물재산보유세액 합계라는 척도로 위와 같이 비교해 보아도 불공평성이 여전

는 지방세를 포함한 지방재정제도와 지방자치제도 전반에 대한 변혁이 있는 후에나 기대할 수 있음.

<表 IV-1> 압구정동 현대아파트의 1994年 財産稅 賦課事例

(단위: 천원)

		압구정동 현대 아파트				
		32평	47평	65평	80평	
시 가	취득가액	240,000	298,000	516,000	1,000,000	
	1994 기준시가	197,000	323,000	550,000	924,000	
	거래가격	218,500	418,000	695,000	1,185,000	
건 물	본면적(㎡)	105.67	157.85	214.85	265.45	
	가감산		12%	30%	50%	
	전 용	면적1	84.98	129.92	180.50	228.89
		과표1	11,982.18	17,606.76	28,392.65	41,543.53
		세액1	39.91	91.06	454.63	1,243.04
	공 용	면적2	20.69	27.93	34.35	36.56
		과표2	2,917.29	3,379.53	4,156.35	4,423.76
		세액2	8.75	10.13	12.46	13.27
	1994 과표	14,899	20,986	32,549	45,967	
	1994 재산세액	48.66	101.19	467.10	1,256.31	
총재산세액	100.07	184.57	658.17	1,650.85		
토 지	토지지분(㎡)	57.9	75.5	102.8	127.6	
	1994 토지등급	242	242	242	242	
	1994 토지과표	34,624.2	45,149	61,474.4	76,304.8	
	1994 공시지가액	150,540	196,300	267,280	331,760	
	1994 현실화율	23.0	23.0	23.0	23.0	
	가상세액	83.87	115.44	187.37	261.52	
	가상총세액	169.88	228.81	347.78	466.42	
참 고	단지	현대 14차	현대 6차	현대 6차	현대 7차	
	신축연도	1987	1978	1978	1979	
	층/총층	10/13	8/14	6/14	7/14	
	적용잔가율	0.934	0.802	0.802	0.802	

- 註: 1. 취득가액은 취득세 자진납부 신고액이며, 기준시가는 7월 1일 조정·공고된 국세청 기준시가이며, 거래가격은 1994년 7월 기준 부동산뱅크지 상한가와 하한가의 평균임.
2. 건물·토지분 총세액은 추가부과되는 해당 도시계획세, 공동시설세 및 교육세를 포함.
3. 아파트 부속토지의 토지등급은 종토세 과세기준일(6월 1일) 현재 유효한 등급이며, 공시지가액은 6월 30일 공고된 개별공시지가에 기초하여 계산함.
4. 토지분세액은 아파트 소유주가 기타의 토지를 소유하고 있지 않을 경우를 상정하여 계산함.

<表 IV-2> 청담동 한양·삼익아파트의 1994年 財産稅 賦課事例
(단위: 천원)

		청담동 아파트			
		한양 18평	삼익 34평	삼익 46평	
시 가	취득가액	82,500	155,000	275,000	
	1994 기준시가	66,000	133,000	240,000	
	거래가격	87,500	180,000	305,000	
건 물	본면적(㎡)	60.10	115.84	151.91	
	가감산	-22%		12%	
	전 용	면적1	60.10	82.55	124.93
		과표1	6,000.38	10,566.40	16,650.67
		세액1	18.00	32.83	81.50
	공 용	면적2		33.29	26.98
		과표2		4,261.12	3,210.62
		세액2		12.78	9.63
	1994 과표	6,000.38	14,827.52	19,861.29	
	1994 재산세액	18.00	45.61	91.13	
총재산세액	37.40	96.20	165.93		
토 지	토지지분(㎡)	33.5	61.4	82.4	
	1994 토지등급	236	237	237	
	1994 토지과표	14,941	28,796.6	38,645.6	
	1994 공시지가액	61,975	103,152	138,432	
	1994 현실화율	24.1	27.9	27.9	
	가상세액 1	29.88	66.39	95.94	
	가상세액 2	65.74	137.26	192.42	
참 고	적용지역지수	106	106	106	
	신축연도	1981	1980	1979	
	층/총층	4/12	8/12	5/12	
	적용잔가율	0.868	0.868	0.802	

- 註: 1. 취득가액은 취득세 자진납부 신고액이며, 기준시가는 90년 9월 1일 조정 공고된 국세청 기준시가이며, 거래가격은 1993년 7월 부동산뱅크지상한가와 하한가의 평균임.
2. 건물·토지분 총세액은 추가부과되는 해당 도시계획세, 공동시설세 및 교육세를 포함.
3. 아파트 부속토지의 토지등급은 종토세 과세기준인(6월 1일) 현재 유효한 등급이며, 공시지가액은 6월 30일 공고된 개별공시지가에 기초하여 계산함.
4. 토지분세액은 아파트 소유주가 기타의 토지를 소유하고 있지 않을 경우를 상정하여 계산함.

<表 IV-3> 분당 신도시 아파트의 1994年度 財産稅 賦課事例
(財産稅 課稅臺帳上的 賦課)

(단위: 천원)

		분당 신도시 아파트의 건물·토지분 재산세				
		한신 32평	건영 49평	현대 67평	한양 79평	
시 가	취득가액				141,040	
	1994 기준시가	107,500	209,000	362,500	389,500	
	거래가격	152,500	257,500	505,000	515,000	
건 물	본면적(㎡)	121.2	188.80	254.50	286.20	
	가감산		12%	30%	45%	
	전 용	면적1	84.7	133.90	186.30	220.80
		과표1	11,858.00	20,995.52	33,906.60	44,822.40
		세액1	39.29	184.87	708.46	1,472.57
	공 용	면적2	36.50	54.90	68.2	65.40
		과표2	3,717.00	5,026.00	6,601.00	6,454.00
		세액2	11.15	15.08	19.80	19.36
	1994 과표	15,575.00	26,021.52	40,507.60	51,276.40	
	1994 재산세액	50.44	199.95	728.26	1,491.93	
총재산세액	104.25	316.21	1,337.75	1,951.91		
토 지	토지지분(㎡)	51.9		103.1	113.7	
	1994 토지등급	223		223	223	
	1994 토지과표	12,260.2		24,333.9	26,837.9	
	1994 공시지가액	32,416.3		64,340.6	70,961.3	
	1994 현실화율	37.46		37.46	37.46	
	가상세액 1	24.52		53.00	60.51	
	가상세액 2	53.94		112.27	167.19	
참	지역지수	100	100	100	100	
	신축연도	1991	1992	1992	1991	
고	층/총층	5/9	10/17	13/30	11/16	
	적용잔가율	1.0	1.0	1.0	1.0	

註: 취득가액, 기준시가, 거래가격, 아파트 부속토지의 토지등급, 공시지가액, 토지분세액 재산세에 관한 사항은 <表 IV-1>과 동일함.

<表 IV-4> 일산 신도시 아파트의 1994年度 財産稅 賦課事例
(財産稅 課稅臺帳上的 賦課)

(단위: 천원)

		일산 신도시 아파트의 건물·토지분 재산세				
		삼부 32평	삼성 48평	우방 59평	우방 68평	
시 가	취득가액					
	1994 기준시가	95,000	182,000	261,000	328,000	
	거래가격	135,000	240,000	390,000	470,000	
건 물	본면적(㎡)	108.6	161.4	198.20	228.00	
	가감산		12%	30%	30%	
	전 용	면적1	85.0	133.5	164.40	189.90
		과표1	11,645.0	20,484.24	29,279.64	33,821.19
		세액1	38.23	169.53	498.98	726.06
	공 용	면적2	23.6	27.90	33.80	38.10
		과표2	2,603.0	3,096.20	3,493.50	3,911.35
		세액2	7.80	9.28	10.48	11.73
		1994 과표	14,248.00	23,580.44	32,773.14	37,732.54
		1994 재산세액	46.03	178.81	509.46	737.79
	총재산세액	94.96	283.02	709.77	1,000.62	
토 지	토지지분(㎡)	59.3	78.8	99.9	115.5	
	1994 토지등급	208	308	208	208	
	1994 토지과표	6,700.9	8,904.4	11,288.7	13,051.5	
	1994 공시지가액	26,685.0	35,460.0	39,960	46,200	
	1994 현실화율	25.75	25.75	25.75	25.75	
지	가상세액 1	12.22	16.23	20.57	23.79	
	가상세액 2	26.88	35.71	45.25	52.34	
참	지역지수	98	98	98	98	
	신축연도	1993	1993	1993	1993	
고	층/총층	7/18	7/18	7/20	7/19	
	적용잔가율	1.0	1.0	1.0	1.0	

註: 취득가액, 기준시가, 거래가격, 아파트 부속토지의 토지등급, 공시지가액, 토지분세액 재산세에 관한 사항은 이전 <表 IV-1>과 동일함.

<表 IV-5> 부천시 중동 아파트의 1994年 建物·土地分 財産稅
(財産稅 課稅臺帳上의 賦課)

(단위 : 천원)

		중동 아파트의 건물·토지분 재산세				
		롯데 32평	한신 48평	우성 60평	한신 68평	
시 가	취득가액					
	1994 기준시가	77,000	140,000	200,000	201,000	
	거래가격	125,000	188,500	260,000	237,500	
건 물	본면적(㎡)	123.70	180.21	219.06	250.16	
	가감산	10%	18%	30%	45%	
	전 용	면적1	84.99	133.12	167.84	184.72
		과표1	12,807.99	21,520.17	29,892.30	36,694.62
		세액1	44.03	200.60	529.61	903.62
	공 용	면적2	28.97	33.79	37.59	46.94
		과표2	3,910.95	4,629.91	5,149.83	6,430.78
		세액2	11.73	13.88	15.44	19.29
	1994 과표	16,718.94	26,150.09	35,042.13	43,125.40	
	1994 재산세액	55.76	214.49	545.06	922.91	
총재산세액	114.05	334.06	760.20	1,241.11		
토 지	토지분(㎡)	44.30	64.00	80.10	88.80	
	1994 토지등급	212	212	212	212	
	1994 토지과표	6,113.2	8,832.0	11,053.8	12,254.4	
	1994 공시지가액	19,935	28,800	36,045	39,960	
	1994 현실화율	30.67	30.67	30.67	30.67	
지	가상세액 1	12.22	17.66	22.10	24.50	
	가상세액 2	26.89	38.85	48.62	53.91	
참	적용지역지수	98	98	98	98	
	신축연도	1993	1993	1993	1993	
고	층/총층	2/18	7/20	16/20	16/20	
	적용잔가율	1.0	1.0	1.0	1.0	

註 : 취득가액, 기준시가, 거래가격, 아파트 부속토지의 토지등급, 공시지가액, 토지분세액 재산세에 관한 사항은 이전 <表 IV-1>과 동일함.

<表 IV-6> 압구정동 현대아파트의 實效稅率, 土地價値率

(단위: 천원, %)

	압구정동 현대아파트의 건물·토지분 재산세			
	32평	47평	65평	80평
거래가격	218,500	418,000	695,000	1,185,000
1994 기준시가	197,000	232,000	550,000	924,000
(평당가)	6,835	8,754	10,693	14,757
건물과표	14,899	20,986	32,549	45,967
건물세액	100.07	184.57	658.17	1,650.85
공시지가액	150,540	196,300	267,280	331,760
토지과표	34,624	45,149	61,474	76,304
토지세액	169.88	228.81	347.78	466.42
전체세액	269.95	413.38	1,005.95	2,117.27
실효세율	0.124	0.099	0.145	0.179
1994 토지가치비율	76.4	60.8	48.0	35.9

註: <表 IV-1>을 재구성함.

<表 IV-7> 청담동 한양·삼익아파트의 實效稅率, 土地價値率

(단위: 천원, %)

	청담동 아파트		
	한양 18평	삼익 38평	삼익 46평
거래가격	87,500	180,000	305,000
1994 기준시가	66,000	133,000	240,000
(평당가)	4,813	5,1387	6,637
건물과표	6,000	14,827	19,861
건물세액	37.40	96.20	165.93
공시지가액	61,975	103,152	138,432
토지과표	14,941	28,796	38,645
토지세액	65.74	137.26	192.42
전체세액	103.14	233.46	358.35
실효세율	0.118	0.130	0.117
1994 토지가치비율	93.9	77.6	57.7

註: <表 IV-2>를 재구성함.

<表 IV-8> 분당 신도시 아파트의 實效稅率, 土地價値率

(단위: 천원, %)

	분당 신도시 아파트의 건물·토지분 재산세			
	한신 32평	건영 49평	현대 67평	한양 79평
거래가격	152,500	257,500	505,000	515,000
1994 기준시가	107,500	209,000	362,500	389,500
(평당가)	4,160	4,509	6,560	5,949
건물과표	15,575	26,021	40,507	51,276
건물세액	104.25	316.21	1,337.75	1,951.91
공시지가액	32,416		64,340	70,961
토지과표	12,260		24,333	26,837
토지세액	53.94		112.27	167.19
전체세액	158.19		1,450.02	2,119.10
실효세율	0.104		0.287	0.411
1994 토지가치비율	30.2		17.7	18.2

註: <表 IV-3>을 재구성함.

<表 IV-9> 일산 신도시 아파트의 實效稅率, 土地價値率

(財産稅 課稅臺帳上의 賦課)

(단위: 천원, %)

	고양시 일산 신도시 아파트의 건물·토지분 재산세			
	삼부 32평	삼성 49평	우방 67평	우방 79평
거래가격	135,000	240,000	390,000	470,000
1994 기준시가	95,000	182,000	261,000	328,000
(평당가)	3,667	4,272	5,705	5,971
건물과표	14,248	23,580	32,773	37,732
건물세액	94.96	283.02	709.77	1,000.62
공시지가액	26,685	35,460	39,960	46,200
토지과표	6,700	8,904	11,288	13,051
토지세액	26.88	35.71	45.25	52.34
전체세액	121.84	318.73	755.02	1,052.96
실효세율	0.090	0.133	0.194	0.224
1994 토지가치비율	28.1	19.5	15.3	14.1

註: <表 IV-4>를 재구성함.

<表 IV-10> 부천시 중동 아파트의 實效稅率, 土地價値率

(단위: 천원, %)

	중동 아파트의 건물·토지분 재산세			
	롯데 32평	한신 49평	우성 67평	한신 79평
거래가격	125,000	188,500	260,000	237,500
1994 기준시가	77,000	140,000	200,000	201,000
(평당가)	3,341	3,458	3,924	3,139
건물과표	16,718	26,150	35,042	43,125
건물세액	114.05	334.06	760.20	1,241.11
공시지가액	19,935	28,800	36,045	39,960
토지과표	6,113	8,832	11,053	12,254
토지세액	26.89	38.85	48.62	53.91
전체세액	140.94	372.91	808.82	1,295.02
실효세율	0.113	0.198	0.311	0.545
1994 토지가치비율	25.9	20.6	18.0	19.9

註: <表 IV-5>를 재구성함.

히 존재하고 있음을 알 수 있다. 즉, 거의 같은 평형의 서울과 신도시 아파트가 시가로는 배 이상이나 납부세액 합계로는 거의 같은 실정이다.

설혹 현재의 종합토지세제를 주어진 것으로 보고 건물분 재산세제의 개선을 통해 전체 부동산시가 차이를 비례적으로 반영할 수 있도록 건물과표를 개편한다고 하더라도 다음과 같은 문제점이 발생한다. 첫째, 건물과표에 부동산시가를 반영하는 과정에서 건물분 재산세의 과세대상은 건물이고 과표는 건물가액이라는 본래의 과세 원칙을 벗어나게 된다. 둘째, 동일한 총재산가치를 갖는 부동산 중에서도 토지분 가치가 많은(극단적인 경우는 건물이 없는 나대지) 부동산에 경과하게 되어 조세의 중립성을 저해하게 된다. 따라서 건물분 재산세만의 개편으로는 부동산 전체의 시가에 비례한 재산보유세제로 개선하는 데 한계가 있다.

실제적으로, 지정(특정)지역 내의 아파트 등의 공동주택에 대하여

는 국세청이 양도소득, 상속, 증여세 부과를 위한 과세기준으로 실거래가격의 일정비율인 基準時價를 발표·적용하고 있으므로, 국세에서 이미 선례가 있는 통합과세방안은 모험적인 시도라고 볼 수 없다. 다만, 국세와 마찬가지로 추계과세방법을 사용할 경우 전체 과세대상 건물을 최초 평가 고시한 후 얼마나 자주 재평가(reassessment)를 할 것인가, 대상건물을 일정한 기준으로(예를 들어, 용도별로) 나누어 매년 순환(rotation)하는 방식으로 할 것인가 등을 검토해 보아야 할 것이다. 만일 국세청 기준시가를 그대로 사용하는 방안을 고려할 경우, 기준시가에서 고시하고 있지 않는 기존 및 신축의 소형연립과 단독주택, 기타 상업용, 영업용건물에 대한 평가를 추가하는 문제를 해결해야 한다.

최근 총주택스톡 중 절반 이상을 차지하며 그 비중이 지속적으로 증가하고 있는 아파트 등의 공동주택은 토지를 집약적으로 사용하는 대표적인 유형의 건물이므로, 이러한 건물들을 우선적으로 토지·건물 통합과세의 대상으로 먼저 전환하여 분리평가 및 분리과세에 따른 세부담 왜곡을 줄이는 방안을 생각해 볼 수 있다.

4. 建物の 個別評價 公示方案

토지에 대한 건설부의 개별공시지가 고시제도와 같이 건물에 대해서도 개별평가를 하고 공시하는 방법을 검토해 볼 수 있다. 그러나 현재 건설부가 토지평가를 위해 사용하고 있는 비용¹⁴⁾과 실제 운용실태를 생각해 볼 때, 과도한 인력과 예산이 소요될 것으로 예상되고 그 평가결과 또한 건물만의 거래를 통한 시장가격으로 검증할

14) 토지초과이득세의 헌법불합치판정으로 표준지가 45만필지로 확대된 이후인 1997년의 경우, 표준지 조사·평가로 320억여원이 개별공시지가조 사경비로, 159억원이 중앙정부 예산부담으로 소요되고 있음. 『1997년도 지가공시에 관한 보고서』 참조할 것.

방법이 없어 불공평성의 추가적인 도입이라는 결과를 낳을 가능성이 많아 현실적으로 시행하기 어려울 것으로 판단된다.

그러나 현행 大量評價方法(Mass Appraisal)에 의해 산출된 과표를 수록한 과세대장을 작성하여 재산세 부과고지서 발급 전 일정기간 납세자에게 열람을 허용하여 이에 대한 이의신청을 접수하여 심사하는 등의 민주적 절차를 마련하면, 건물에 대한 개별평가 후 평점을 매기는 일본의 가옥평점제도의 장점을 살릴 수 있을 것이다. 현재의 부과절차에는 이미 과세대장 비치(지방세법 제196조)조항을 통해 재산세 과세대장을 비치하여 필요한 사항을 등록하도록 규정하고 있으므로, 이를 보완하여 재산세부과 전에 건물과표 산정결과에 대해 납세자가 이의신청을 제기할 수 있는 기회를 부여할 수 있을 것이다. 특히 지수 및 가감산을 적용과 관련하여 지방자치단체의 장에게 일정한 범위 내의 과표조정권을 허용할 경우, 이러한 부과절차에 대한 보완이 사전에 이루어져야 할 것이다.

5. 建物稅의 課稅行政

가. 課稅資料와 課稅評價

건물세의 개편방향 중 건물과표 개선방안을 모색하는 데 있어 중요하게 고려하여야 할 사항으로, 기존의 그리고 앞으로 정비할 건물과세자료가 개선된 과표산정방법을 지지해 줄 수 있는지의 실천 가능성(implementation) 문제이다. 건물분 재산세 부과시 현재 사용되는 과세자료의 整備度와 앞으로의 발전계획을 살펴본 후, 과세자료상의 제약이 건물과세 평가방법 개선안을 마련하는 데 미치는 영향들을 검토해 본다.

먼저, 1993년부터 내무부는 각 시·도별로 상이하게 구축·운영되고 있던 재산세 전산자료를 다주택보유자에 대한 증과세제도 도입

가능성 타진 및 지방세정 종합전산화 계획에 대비하기 위하여 전국적으로 표준화하기 시작하였다. 주된 작업은 기존자료를 財産稅電算資料標準化指針에 따라 수정입력하는 것으로, 보다 구체적으로는 납세의무자에 관한 정보를 나타내는 財産稅納稅者 入力資料(자료종류코드 1)와 납세물건에 해당하는 建物 入力資料(자료종류코드 5)로 나누어 각각 새로운 양식(layout)에 새로운 코드값을 입력하는 자료전환작업이었다(<附表 VI-1>과 <附表 VI-2> 참조). 기존의 재산세부과자료를 토대로 누락 및 오류자료에 대한 실지조사를 통한 대사작업은 과표산정의 정확성을 위해 중요한 의미를 가지나, 전국적으로 1천만건이 넘는 해당 건물을 상대로 단기간(5~11월)에 추진하기에는 부족하였을 것으로 판단된다.

개별건물의 과세평가를 위해 조사된 기초자료는 건물의 물리적 구조에 관한 정보를 담고 있으며, 과표계산을 위해 직접 사용되는 변수 외에 과표산정방식을 바꾸기 위해 추가적으로 활용할 수 있는 변수들은 거의 없는 상황이다. 구조·지붕·용도·지역의 4개 지수, 면적관련 변수들, 신축연도 등은 모두 현행 과표산정방식에서 직접 사용되는 변수들이며, 추가로 제공되는 임대주택구분, 가구수, 취득일자, 층수 등은 보조적으로 사용되는 변수들이므로, 건물과표를 대체원가(replacement cost)개념으로 산정하는 현행 원칙을 고수할 경우 과표산정방식 변경의 폭은 다음과 같이 좁을 수밖에 없다.

첫째, 현재 사용되는 변수들을 중심으로 課稅標準 計算公式을 바꾸는 방법이다. 재산세 과세대장 및 전산자료가 제공하는 현재의 정보량을 주어진 제약조건으로 하여, 동일용도·구조의 건물을 재건축하기 위해 필요한 실제 건축비를 가장 잘 설명할 수 있도록 회귀분석을 하여 실증적인 과표함수식을 구한 후 이를 과표공식화하는 방법이다.

둘째, 해당 시군구의 건축관련 담당부서로부터 확보한 보다 상세한 건축시공자료를 기존의 데이터세트(dataset)와 통합(merge)하여

건축자산개념에 충실하도록 과표산정을 세분화·정교화하는 접근방법이다. 만일, 건축관계 기초자료가 제대로 정비되어 있지 못하다면 엄청난 비용을 들여 전국의 건물을 상대로 實地調査(field survey)를 하여 새로운 과표산출방식이 요구하는 모든 정보를 얻어야 하는 문제가 생긴다.

물론 취득가액방식 등으로 전환하게 되면, 재건축비용을 계산하기 위해 필요한 건물의 물리적 정보를 필요로 하지 않으므로, 이러한 유형의 과세정보상 제약조건은 과표산정방식 개선시 문제가 되지 않는다. 따라서 건물과표 산출방식을 개선하는 방안을 검토할 때에는 기존자료의 量과 正確性 그리고 추가적인 情報獲得費用을 포함한 행정비용과 과표산정의 정확성, 세부담의 공평성, 증세액 등으로 측정되는 편익과를 대비하여야 할 것이다.

외국의 재산세행정에서도 이러한 자료제약의 문제는 심각하게 고려되고 있는데, 재산의 자본가치를 과표로 하는 재산세의 경우 토지의 가치평가에만 매매가격 자료에 의존하고 건물은 건축업계에서 얻는 보다 신빙성 있는 자료인 노임·자재·시공자료 등을 사용하여 별도평가를 하는 방식으로 해결하는 나라들이 많이 있다. 그러나 과세당국이 건축업계자료를 이용하여 건축비를 정교하게 추정하려고 했던 경험들은 그다지 성공적이지 못했다는 것이 일반적인 결론이다.¹⁵⁾

한편 건설교통부에서는 「주택 및 건축행정업무 전산화」 작업을 현재 추진중인데, 이는 건축물대장 관리, 건물 및 주택 인허가 현황,

15) 과표산정방식을 정교하게 만들려고 했던 과거의 경험들은 비용분석이나 시장상황을 반영하여 건물평가의 정확성을 제고시키기보다는 평가담당공무원의 주관적인 생각을 반영하거나 정책결정권자의 정치적 견해를 반영하여 왜곡되는 경우가 많았음을 보고하고 있음. 과세자료의 제약이 재산세행정개선에 미치는 영향에 대해서는, William Dillinger, *Urban Property Tax Reform: Guidelines and Recommendations*, 1992, The World Bank, Washington, D.C. 참조할 것.

건축물 적법성 판정여부, 건축통계 및 법률정보 등을 전산화하는 것이다. 건축물관리 및 관련민원업무를 효율화하는 것을 주된 목표로 하고 있으나, 설계도면 및 물리적 구조에 관한 상세정보까지도 포함할 경우 건물과세자료로 활용할 수 있는 가능성이 높다고 할 수 있다. 다만 2006년 완비를 목적으로 추진되고 있고 지방정부와의 긴밀한 협조를 전제로 하므로 단기적인 건물과표 개선방안 마련을 위해서는 활용하기 어려운 실정이다.

나. 建物稅 課稅標準과 稅務行政

1994년의 지방세 비리사건에서도 노출되었듯이, 세무비리 발생의 한 요인으로 재산관련 세목의 과세표준 계산이 납세자뿐만 아니라 지방세 담당공무원에게도 복잡하고 난해하다는 문제점이 지적되고 있다. 현재 기존건물에 대한 매매거래 이후 부과되는 취득세·등록세는 건물분 재산세 과세시 산출하는 건물시가표준액 이상으로 신고한 취득가액을 과세표준으로 삼고 있으며, 일정규모 이상의 新築建物에 대해서는 건물준공 후 취득세 신고시 첨부하는 도급계약서상의 계약액이 과세표준이 된다. 이와 같이 기존건물과 신축건물의 취득세·등록세 과세표준은 이원화되어 있으면서도 건물분 재산세의 과세표준은 기존건물이나 신축건물이나를 불문하고 지방세 시가표준액 방식을 채택하고 있어 동일건물에 대한 과세표준의 일관성 결여 문제도 동시에 발생하고 있다.

보유단계의 과세시에는 거래가 이루어지지 않으므로 과세대상을 주기적으로 재평가하여야 한다는 문제가 보편적으로 발생하지만 최초의 취득단계 과세시 사용된 과세표준이 취득 후 보유단계에서 일관되게 사용되지 못하는 문제점은 세제의 투명성을 저해하여 세무비리의 운상이 될 수 있다. 건축주와 시공사간에 이루어지는 건물도급계약서에 의거하여 신축건물에 대한 건물과표를 산정하게 된 배

경은 현행 보유단계 과세시 사용하는 건물시가표준액이 재건축비용으로 파악한 시가에 비해 과표율이 매우 낮다는 문제에 기인한 것으로 보인다.

건물의 취득 및 보유와 관련된 세목이 등록세·취득세·재산세와 같은 지방세 외에도 국제인 임대소득세와 부가가치세도 있으므로 건물의 자본가치에 기초하여 부과하는 경우 일관된 과세기준을 마련하는 것이 바람직할 것이다. 예를 들어 지방정부는 재산세 과세대상자의 자료와 實査를 통해 확인한 자료를 상호대사(cross-check)하고 중앙정부는 이들 자료를 이용하여 전산대량평가모형(CAMA)을 개발하는 방식으로 업무를 분담하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

건물평가와 같은 전문적인 분야에 중앙정부와 지방정부간 세무행정적 공조체계 구축이 어렵다면 과감하게 지방세행정 수준에 부합되는 방식으로 건물과표 산정방법을 대폭 개선하는 것도 생각해 볼 수 있다. 예를 들어, 부동산의 거래 후 취득세·등록세 신고단계에서 거래가격이 성실하게 신고되도록 부동산관련 제도를 정비한 후, 취득가액을 토지와 건물에 대해 적절하게 안분하여 건물보유중 부담하는 건물세의 과표는 취득원가에 감가상각률을 적용하여 계산하는 취득원가방식에서의 전환을 생각할 수도 있다. 이러한 지방세 세무행정능력을 감안한 건물과표 개편의 필요성은 <附錄 II>의 지방세 평가담당공무원을 상대로 실시한 설문지결과에서도 파악할 수 있다. 설문지 문항 제7번은 구체적인 건물의 사례를 제시하고 건물과표 및 재산세액을 산출하는 문제이다. 140여명의 평가담당 지방세공무원 중 단 2명만이 정답을 제시하였다는 사실은 현행 과표산출방법의 정확성 여부를 차치하고 납세자뿐만 아니라 과세당국의 담당공무원에게도 기존 과표산출방법이 복잡함을 반영하고 있는 것이다.

V. 要約 및 結論

1. 建物에 대한 課稅評價方法

재산세의 과세대상은 토지가 포함되지 않은 건축물 등이고, 과세표준은 財産價額이라고 지방세법은 규정하고 있으므로, 건물분 재산세의 과세표준은 해당 과세대상물건인 건물가액이지 납세의무자가 소유한 건물 이외의 기타재산까지 포함하는 것은 아니다. 토지에 대하여는 종합토지세라는 세목으로 보유단계에서 과세되며, 과세표준은 시군구의 長이 공시지가의 일정률로 고시한 토지과세 시가표준액계산이 별도로 존재한다.

부동산거래의 관행이 건물이 존재하는 建敷地의 경우 토지와 건물이 함께 시장 내에서 거래되는 것이 보통이므로, 건물가액을 건물가격이라고 해석할 수 없고 부동산 중 建物の 價値라고 이해하고 건물에 대한 감정평가기법 중 하나인 再建築費用評價法(원가방법)을 이용하여 과표를 계산하고자 하는 의미이다(하위 법규 및 지침에 대한 해석).

따라서, 건물가치 평가를 위한 방법 중 하나인 재건축 비용방법을 건물과표 산정방법으로 固守할 경우 실제 신축비를 가장 잘 반영할 수 있는 과표공식을 도출해 내는 것이 기본방향이다. 이를 위하여는 건축공학 및 관련 회계학의 도움을 받아야 할 것으로 판단된다. 현재로서는 한국감정원이 일반적인 감정평가업무를 위해 정기적으로 발간하는 『新築建物單價表』상의 용도별, 구조별, 지붕별, 등급별 단위면적당 신축비자료 이외에는 현행 과표제도를 객관적으로 평가할 자료가 전무한 상황이다.

한국감정원의 건물신축단가 자료에 신축비의 지역별 분류가 존재하지 않는다는 것은 전국 공통의 신축비가 적용될 수 있음을 가정하는 것이고, 이 가정하에 선형자연대수형의 계량회귀모형을 설정하여 현행 구조, 지붕, 용도지수의 신축비 설명능력을 분석하였다. 그 결과 모델 전반적인 설명능력은 좋은 편이고 통계적 유의성도 가집을 발견하였다. 그러나 표준건물(철근콘크리트조-슬래브지붕-아파트)을 기준으로 상위값을 적용받는 점포·사무실에 대한 용도지수가 과대평가되어 있었으며, 목조건물이 시멘트블럭조보다 지수값상 70 대 65의 비율로 신축비가 높은 것으로 과세시가 표준액 지수는 설정되어 있으나, 한국감정원 자료에는 시멘트블럭조가 더 비싼 것으로 나타났다.

부동산 평가방법으로서 收益還元法이나 去來事例比較法은 토지·건물 통합평가지 가능한 방법이므로, 통합과세제도를 장기적으로 추진할 경우에 과표산출방법으로 적극적으로 이용하는 것이 필요하다.

2. 課標算出體系

기준가액은 가장 대표성이 있다고 생각하는 기관이 발표하는 단위면적당 신축비의 일정비율(가령 1/3)을 곱한 금액으로 연동시키고, 과거의 5개 기관에 조회한 신축비를 산술평균 한 후 물가상승률, 주택가격상승률 등을 고려하여 기준가액인상률을 선정하여 기준가액을 결정하는 방법은 지양하는 것이 바람직하다.

構造·用途指數는 구체적인 신축비자료를 통해 확인된 지수값으로 조정하며, 지붕지수의 경우 하위 2개 등급을 상위등급과 통폐합하는 것이 지붕공사가 총건축비에서 차지하는 비중을 감안할 때 바람직하다. 토지·건물 일체의 시가를 반영하기 위해 건물부속토지의 가격대별로 지역지수를 세분화하는 것은 건물과표의 토지과표화를 의미

하므로 바람직하지 않다. 오히려, 구조·용도지수와 함께 等級指數를 통하여 신축비 및 건물가치에 실질적인 영향을 미치는 고급 내·외장재, 특수시설 등을 반영하는 것이 바람직하다. 건축시 사용된 호화 내외장재 및 특수시설을 건물의 건축 신청, 허가, 시공, 준공단계에서 축적된 시군구청 건축과의 자료로 파악하여 과세자료로 활용할 수 있을 것이다.

현행 과표산출체계의 나머지 구성요소인 地域(위치)指數와 규모별 加減算率은 (토지·건물일체의) 市場價格 차이를 건물과표에 반영하려는 취지에서 도입되었는데, 이는 전체가치 중 건물의 가치는 건물자산의 재조달원가인 재건축비용에 불과하다는 기본원칙에 대한 변형이다. 특히, 지역지수와 가감산율이 모두 과표계산시 누진성을 띠고 있어 주택의 경우 적용세율 자체의 누진성과 결합하여 세액에 미치는 효과를 증폭시키고 있다. 기준가액의 연례상승으로 인한 과표 구간이동(bracket creep)효과와 연례적 과표구간 상하한액 조정의 어려움을 감안할 때, 가산율의 수를 줄이고 해당 가산율의 누진성을 완화하는 방향으로의 개편이 필요하다. 또한 규모별 가산율의 적용기준으로, 공동주택의 경우 전용면적의 크기만으로 결정하고, 단독주택의 경우 지하차고를 제외한 나머지 면적의 크기로 하는 것이 주택유형간 균일성(uniformity)을 확보하는 것이다.

부동산 전체의 가격형성 요인 중 위치적 고정성에 따른 편의성(예: 학군, 환경, 안전성 등)을 들 수 있지만, 그 가치는 대체로 토지에 체화되어 자본가치화하는 것이지 대체가능성이 높은 건물에 귀속되는 것은 아니다. 따라서 부동산 전체 가치 중 건물을 제외한 나머지 부분을 토지분 과세에서 포착하여 과세한 후에 건물분 재산세는 재건축비를 정확히 반영할 수 있는 과표체제로 단순화하는 것이 토지·건물 통합과세에 대한 次善策이라고 할 수 있다. 토지과표, 등급지수를 통해 반영되지 않는 대평형 아파트에 대한 수급상황에 따른 프리미엄은 건물분 재산세 과표에 가감산율로써 반영하되 그

누진성은 대폭 완화하며, 현행의 면적기준만이 아닌 기준시가 대비 토지공시지가액 비율과 같은 代用變數(proxy)를 고려하여 지방자치단체의 長이 결정할 수 있는 자율권이 주어져야 할 것이다.

아파트에 대한 가감산을 적용의 지역적 일관성 확보가 필요하다. 점점 주거유형으로서의 그 비중이 증가하고, 다양화되는 공동주택에 대한 과세면적 구분의 지역적 일관성을 유지할 수 있도록 총공용면적의 각 구성부분(복도, 엘리베이터, 지하기계실, 옥내외 지하주차장, 관리실, 노인정 및 독서실, 지하대피소 등)을 과세목적용으로 재분류하는 일이 시급하다. 주민복지시설 및 주차장난 해소 정부시책에 호응하여 건축된 공용면적은 비록 분양가에는 포함되어 있었다 하더라도 공용과표계산시 해당면적에서 제외하는 방향으로 나아가는 것이 바람직하다.

다가구, 다세대주택간 건물분 재산세부담의 형평성이 필요하다. 과표계산프로그램에 의하면, 용도코드 13의 값을 갖는 “공동주택으로 취급되지 않는 허가된 다가구용주택”은 실질적으로 여러 세대가 거주하는 주택임에도 단독주택과 동일한 방식으로 과표가 계산되어 주택규모에 따른 가감산을 적용으로 세부담이 가중되고 있다. 재산세는 건물이라는 자산에 보유과세이므로, 실질적인 구분 소유권에 기초하여 판단하는 것이 세법의 기본원칙일 것이다.

3. 稅率體系 調整方案

최단기적으로 시행가능한 개선방안은 현행 과표산출체계의 골격을 유지하면서 구성요소인 각종 지수와 가감산율을 신축비를 반영할 수 있도록 조정한 후, 이에 부수한 과표계급구간의 상하한과 해당 적용세율을 조정하는 과정에서 住宅에 대한 累進稅率構造를 완화하는 방안이다. 주택의 건물가치만을 기준으로 누진세율체계를 유지하고 있는 나라는 전세계적으로 우리나라뿐인데, 이는 주택과 비

주택 건물간 세부담 그리고 주거용건물과 주거용지간 세부담 차이에 따른 형평성 및 경제적 효율성에 영향을 미치게 된다. 조세순용비용이라는 측면에서도 이러한 누진세율체계는 건물과표의 정확성을 전제로 한다. 그러나 주택의 건물가치도 면적(floor space) 위주로 파악되는 현행 과표산출방식체계는 다단계의 고정명목과표구간 및 이에 상응하는 급격한 누진세율을 갖는 세율체계와 결합하여, 과세당국이 1~2년에 한번씩 조정하는 신축건물기준가액의 인상효과를 예측할 수 없는 문제를 야기하고 있다.

제1안은 현행 주택세율체계 중 과표계급의 상·하한만 소폭 상향조정하고 각 구간에 상응하는 세율은 변화가 없는 방안으로, 건물분 재산세수를 소폭 감소시키는 방안이다.

제2안은 과표계급수를 줄여 5단계로 하고 최고세율도 7%에서 5%로 낮추고 구간폭도 넓혀서, 전반적인 주택세율의 누진성을 줄이는 방안으로 건물분 재산세수를 소폭 감소시킨다. 즉 제1안과 비교할 때 추가적인 세수감소가 발생하나 미미한 차이이고, 두 안이 모두 신축에 따른 자연증가분을 고려하지 않은 것이기 때문에 매년도 자연증가분의 크기를 감안할 때 실제 세수감소는 예상되지 않는다.

세수감소분의 크기는 제1안과 제2안이 거의 같지만, 제2안의 최고세율이 7%에서 5%로 하락함으로써, 지방세법의 취득세편과 형평을 맞추기 위해 재산세편에서도 호화 대규모주택을 별장과 같이 5%의 단일세율로 과세하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

4. 綜合的 土地·建物保有課稅 改編方案

궁극적으로 납세자의 입장에서 수직적·수평적 衡平性을 판단하는 기준은 토지와 건물을 일체로 평가한 시장가격에 대비한 부동산보유 실효세율이므로, 건물에 대한 재산세 개편만으로 형평성을 회복하는 데는 限界가 있다. 따라서 장기적으로 볼 때 급격한 누진세율

을 적용받는 주택재산세만큼은 토지와 건물의 가치를 일체로 평가하여 과세하는 統合課稅가 바람직하다고 할 수 있다. 특히 정형화(standardization)의 정도가 큰 아파트 등의 공동주택에 대해서는 현재 양도세 과표로 사용되면서 시가 근접도가 높은 국세청 기준시가처럼 통합평가하고, 단독주택에 대해서는 토지·건물 분리평가를 당분간 유지하면서도 건물은 殘餘價値法(residual method)으로 평가하여 주택유형간 세부담 균형이 이루어지도록 건물과표 산출공식을 개편하여야 할 것이다. 이를 위해 종합토지세 과세대상 중 종합합산 과세 유형인 住居用 土地를 종토세 과세대상에서 분리하여 財産稅 課稅對象으로 편입하거나 아니면 정률의 종토세 분리과세대상 유형으로 재분류하는 방안을 모색하는 것이 필요하다. 또한 商業用 및 特殊用途用 건물에 대해서는 貸貸收益法이나 去來事例比較法 등의 평가방법을 채택하여 부동산 전체 가치를 추정한 후 이 중 토지가치를 차감하는 방법을 채택하는 것이 보다 합리적일 것이다.

또한 주택에 대한 재산세 세율구조는 누진세율에서 比例稅率로 전환해야 할 것이다. 이러한 조정을 통해 현재 건물에 대한 실효세 부담이 토지에 대한 실효세부담에 비해 3배에 가까운 건물세 중과 현실을 개선하여 效率性을 제고하는 계기가 될 수 있을 것이다. 건물과 토지보유세의 세율이 모두 정률비례세 구조를 갖는다면, 전체 부동산 가치 중 토지와 건물의 가치를 兩分하여 평가하는 데 따른 정확성이 저하되더라도 세부담 형평성과 자원배분의 왜곡정도가 덜한 데 반해 현재의 급격한 별도 누진세율체계(주택:0.3~7%와 토지:0.2~5%)와 별도 평가체계(개별공시지가와 재건축비용평가법)는 그 왜곡의 정도를 심화시키기 때문이다.

마지막으로 어느나라나 부동산에 대한 과세평가는 그 나라의 不動產稅制의 形態에 영향을 받게 되고, 유상거래를 통해 시장거래가액이 과과되지 않는 세목인 財産保有稅 및 相續·贈與稅는 어떠한 형태로건 정기적인 再評價가 필요하다는 사실을 염두에 두어 개선

방향을 모색하여야 할 것이다. 즉, 재산과세에 속하는 세목들도 재산평가를 필요로 하는 원인행위와 과세기준일 당시의 이용가능 가격정보가 각기 달라 평가가 달라질 수 있는 것이다.

우리나라의 경우, 土地에 대해서는 건교부의 公示地價로 지가체계가 一元化되었지만, 부동산 유형별로는 토지와 건물을 분리해서 평가하느냐, 통합해서 평가하느냐에 따라 건교부의 公示地價(토지), 내무부의 時價標準額(건물), 국세청의 基準時價(공동주택)로 아직 3가지가 존재하고 있다. 그러나, 이러한 부동산 과세평가들이 평가과정중에 서로 連繫性이 부족하여 토지와 건물에 대한 과세평가액의 합이 통합(또는 一切)평가액이나 市場價格과 대비하여 일정비율을 유지하지 못하다는 점과, 여전히 낮은 課標(현실화)率 수준에 있는 것이 부동산 과세평가 중 가장 큰 문제이다. 토지에 대한 일원화된 공적평가체계로서의 공시지가제도 유지하기 위해 매년 300억원 이상씩의 비용부담을 하고 있으면서, 건물에 대해서는 평가의 정확성을 위한 개선노력이 미미한 현실이다. 결국 토지에 대한 평가와 건물에 대한 평가가 상호연계성을 갖고 이루어지고 시장거래가격을 기초로 한 대량의 전산평가를 위해서는 기존의 부동산관련 정보시스템을 통합하여 綜合的인 不動產 評價體系를 구축해야 할 것이다. 토지와 건물의 별도평가체계가 아닌, 土地와 不動產 全體에 대한 相互連繫的 評價體系를 구축한 덴마크의 사례는 우리에게 좋은 시사점을 제시해 주고 있다.

參考文獻

- 郭潤直, 『不動產登記法』, 서울: 博英社, 1993.
- 金明淑, 『財產保有稅의 歸着』, 政策報告書 94-02, 韓國租稅研究院, 1994. 5.
- 金正浩, 『建物分 財產稅制의 發展方案 研究』, 研究報告書 第76卷, 韓國地方行政研究院, 1990.
- _____, 『土地稅의 經濟學: 미신과 현실』, 韓國經濟研究院, 1997.
- 內務部, 『地方稅政年鑑』, 각 연도.
- _____, 『建物課稅時價標準額調整指針』, 각 연도.
- _____, 『地方稅解說』, 1994.
- 魯英勳, 「多住宅保有 財產稅 強化에 따른 稅負擔 測定 및 豫想效果 分析」, 『財政金融研究』, 제2권 제1호, 韓國租稅研究院, 1995. 6.
- 魯英勳·李性旭·李鎮淳, 『韓國의 土地稅制』, 研究報告書 96-12, 韓國租稅研究院, 1996.
- 大韓商工會議所, 『地價評價制度의 改善方案』, 1992. 12.
- 三逸會計法人, 『地方稅便覽』, 1994.
- 서울特別市, 『財產稅電算資料標準化指針』, 1993. 8.
- 孫在英, 「現行 土地課標의 水準과 衡平性 分析」, 研究論文集, 韓國開發研究院, 1993.
- 李性旭, 『土地公概念關聯制度의 合理的 定着을 위한 提言』, 經濟研究資料 9204, 韓國開發研究院, 1992.
- 李性旭·韓相國·崔明根, 『土地稅制의 評價와 向後 政策方向』, 研究報告書 93-05, 韓國租稅研究院, 1993. 11.

- 李正典, 『土地經濟論』, 서울: 博英社, 1995.
- 李昌錫, 『新不動產學 概論』, 1994.
- 財務部, 『主要國의 租稅關聯統計』, 1992.
- 情報城, 『不動產뱅크』, 각 월호.
- 地方財務協會, 『地方稅』, 6月號, 1994.
- 統計廳, 『1990 人口住宅總調查報告書』, 1992.
- 韓國鑑定院, 『建物新築單價表』, 各 年度.
- 韓國鑑定評價業協會, 『公示地價 調査·評價業務 要領』, 1993.
- 臺灣財務部 統計處, 『中華民國 賦稅統計年報』, 1989, 1990, 1991.
- _____, 『中華民國 81年 財政統計年報』, 1992.
- 伊藤千惠, 「家屋評價方法の簡素, 合理化について —取得價額による方法をめくつて—」, 『地方稅』, 第45卷 第6號, 地方財務協會, 1994. 6.
- 自治省 資産評價室(編), 『固定資産評價基準解説(家屋篇)』, 地方財務協會, 1994.
- 自治省 稅務局 資産評價室(編), 『固定資産稅の 家屋評價入門』, きょうせい, 1993.
- Bahl, Roy W. and Johannes F. Linn, *Urban Public Finance in Developing Countries*, New York: Oxford University Press, 1992
- Becker, Arthur P., *Land and Building Taxes: Their Effect on Economic Development*, Madison: The University of Wisconsin Press, 1969.
- Blake, D.R., "Property Tax Incidence: An Alternative View," *Land Economics*, Vol. 55, No. 4, November 1979.
- Brueckner, "A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation," *National Tax Journal*, Vol. 39, No. 1, March 1986.
- Census of Governments, *Taxable Property Values: Assessed Valuations for Local General Property Taxation*, 1994.

- Danish Ministry of Taxation, *Property Valuation and Taxation in Denmark : Computer Valuation Systems*, Copenhagen, 1996.
- Dillinger, W., *Urban Property Tax Reform: Guidelines and Recommendations, Urban Management Program*, Washington, D.C. : The World Bank, 1992.
- Eckert, Joseph K., *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, 1990.
- Evans, Alan W., "The Property Market: Ninety Percent Efficient," *Urban Studies*, Vol. 32, No. 1, 1995.
- Feldstein, Martin, "The Surprising Incidence of a Tax on Pure Rent : A New Answer to an Old Question," *Journal of Political Economy*, Vol. 85, No. 2, 1997.
- Follain, James R. and Tamar Emi Miyake, "Land versus Capital Value Taxation : A General Equilibrium Analysis," *National Tax Journal*, Vol. 34, No. 1, 1986.
- Netzer, Dick, *Economics of the Property Tax*, Washington D.C. : The Brookings Institution, 1966.
- Oates, Wallace E. and Robert M. Schwab, "The Impact of Urban Land Taxation : The Pittsburgh Experience," Working Papers, Lincoln Institute of Land Policy, 1995.
- OECD, *Revenue Statistics of OECD Member Countries*, 1996.
- Raimondo, Henry J., *Economics of State and Local Government*, Praeger Publishers, 1992.
- Tideman, Nicholaus and Cathleen Johnson, "A Statistical Analysis of Graded Property Taxes in Pennsylvania," Working Papers, Lincoln Institute of Land Policy, 1995.
- Youngman, Joan M. and Jane H. Malme, *An International Survey of Taxes on Land and Buildings*, Kluwer, 1994.

〈附錄 I〉 各種 指數와 加減算率

(1) 연도별 신축건물기준가액 변화

〈附表 I - 1〉 신축건물기준가액과 건물신축단가의 연도별 변화

(單位: 원, %)

	신축건물기준가액(A)	인상률	건물신축단가(B)	과표율(A/B)
1983	84,000	7.7	N.A	N.A
1984	86,000	2.4	161,000	53.4
1985	88,000	2.3	N.A	N.A
1986	91,000	3.4	N.A	N.A
1987	91,000	0.0	176,000	51.7
1988	95,000	4.4	191,000	49.7
1989	101,000	6.3	N.A	N.A
1990	112,000	10.9	256,000	43.7
1991	122,000	8.9	305,000	40
1992	133,000	9.0	365,000	36.4
1993	133,000	0.0	N.A	N.A
1994	140,000	5.3	394,000	35.5
1995	145,000	3.6	N.A	N.A
1996	145,000	0.0	461,000	31.5

註: 1. 신축건물기준가액은 내무부 발표자료이고, 건물신축단가는 한국감정원에서 발표한 「건물신축단가표」 중 고층형(6층 이상) 중앙난방식 철근콘크리트 슬래브 아파트의 3급을 기준으로 함.

2. N.A는 그해에 「건물신축단가표」가 발간되지 않았음.

(2) 구조지수

가. 코드분류표

<附表 I -2> 구조지수

코드	내 용	대 상 건 물	지수
11	철골콘크리트조	철골의 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철콘크리트로 피복한 구조를 말한다.	110
12	통나무조	가공한 통나무원목을 건축자재로 사용하여 축조한 건물을 말한다.	
21	철근콘크리트조	철근콘크리트를 써서 건축을 하거나 이 구조와 조직 기타의 구조를 병용하는 건축물을 말한다.	100
22	철골조	여러가지 단면으로 된 철골과 강판을 세립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말한다.	
23	석조	외벽을 석재로 구성한 것으로 칸막이 벽은 벽돌 또는 목조로 하고 지붕, 마루바닥은 벽돌조의 구조를 말한다.	
24	P.C조	P.C란 프리캐스트 콘크리트(Precast Concrete)의 준말로서 건물구조에 P.C조란 P.C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 공장에서 다량 생산하여 건축할 위치에 운반하여 조립하는 건물이다.	
31	연와조	3면 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 것을 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블럭조에 전체 외벽 면적의 2분의 1 이상이 돌부침, 타일부침, 인조석부침, 대리석부침, 화장벽돌부침 등을 한 것은 모두 연화조로 본다.	90
32	경량철골조	콘서트 ¹⁾ , 판넬 ¹⁾ , 컨테이너 건물	
33	보강콘크리트조	블럭의 빈부분에 철근을 넣고 몰탈 또는 콘크리트로 채워 블럭조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 것을 말한다.	

코드	내 용	대 상 건 물	지수
41	시멘트벽돌조	주체인 외벽을 시멘트벽돌로 쌓고 치장은 화장벽돌, 각종 타일 또는 몰탈을 바르거나 석재를 사용하기도 한다. 칸막이 벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트로 하기도 한다.	75
51	목조	목조건물(한옥)은 다음 3급으로 구분한다. 1급 : 순수한 재래식 한옥 중 굴도리, 남도리 등 쌍도리가 있는 고급한옥으로서 부연이 달린 한옥 2급 : 1급 이외의 한옥으로서 기둥 상·하단의 원목이 121cm 이상의 완전각목으로 된 재래식 한옥 3급 : 기타 1, 2급에 해당되지 않는 한옥	70
61	시멘트블럭조	주체인 외벽을 시멘트벽돌로 쌓고 화장벽돌, 각종 타일 또는 몰탈을 바르거나 석재를 사용하기도 한다. 칸막이 벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 한다.	65
71	철파이프조		50
81	석회 및 흙혼합벽돌조 흙벽돌조 돌담 및 토담조	석회와 흙혼합벽돌, 돌담, 토담 등 이와 유사한 구조로 축조된 건물을 말한다.	20

註 : 1) 콘세트 및 판넬건물의 구조지수 결정시 1995년까지는 시멘트블럭조를 적용했으나, 1996년 개정으로 경량철골조로 구분됨.

나. 적용방법

- 1) 건물구조는 주된 재료의 기둥 등에 의하여 분류한다.
- 2) 콘서트건물의 구조는 시멘트블럭조로 적용한다.
- 3) 판넬건물의 구조는 경량철골조로 적용한다.

다. 구조지수의 연도별 변화

<附表 I-3> 구조지수의 연도별 변화

연도 번호	1977~80	1981~88	1989	1990~92	1993~96
1	100	100	100	100	110
2	80	90	90	90	100
3	65	75	75	75	90
4	64	65	70	65	75
5	52	70	70	70	70
6	40	40	40	40	65
7	30	30	30	30	50
8	20	20	20	20	20

(3) 지붕지수

가. 코드분류표

<附表 I-4> 지붕지수

코드번호	내 용	지 수
11	슬 래 브	100
12	구 리	
21	토 기 와	93
22	시 멘 트 기 와	
23	유 리	
31	슬 레 이 트	85
41	함 석	75
42	자 연 석	
99	기 타	20

註 : 1995년 이후 지붕지수 폐지.

나. 적용방법

- 1) 2층 이상 건물로서 각 층별 천정이 슬래브인 경우에는 해당층의 지붕은 스투브로 보고 최상층만 지붕형태에 따라 적용한다. 다만, 최상층이 슬래브와 기와 등으로 혼합되어 있는 경우에는 스투브로 본다.
- 2) 콘서트 건물의 지붕은 합석으로 적용한다.
- 3) 판넬 건물의 지붕은 슬레이트로 적용한다.
- 4) 건물의 구조나 지붕을 새소재(예: 칼라시트)로 한 것은 가격이 유사한 구조 및 지붕지수를 적용한다.

다. 지붕지수의 연도별 변화

<附表 I -5> 지붕지수의 연도별 변화

	1977~80	1981~82	1983~92	1993	1994
1	100	100	100	100	100
2	93	95	95	93	93
3	87	93	93	85	85
4	83	85	85	75	75
5	77	80	80	20	20
6	74	75	75	—	—
7	69	60	20	—	—
8	40	50	—	—	—
9	—	20	—	—	—
10	—	90	—	—	—

註: 1995년 이후 지붕지수가 폐지됨.

(4) 용도지수

가. 코드분류표

<附表 I -6> 용도지수

코드	내용	대 상 건 물	지수	비고(1994년 변동)
11	단독주택	용도코드 12, 13을 제외한 단독주택	100	
12	2~4가구 단독주택	2~4가구가 가구별로 독립하여 구분사용할 수 있도록 침실, 부엌, 출입문이 별도로 설치되고 사실상 2~4가구가 거주하는 단독주택(가구별 면적 기준으로 가산을 적용)	100	
13	5가구 이상 단독주택	5가구 이상이 독립하여 구분사용할 수 있도록 가구별로 침실, 부엌, 출입문이 설치되고 사실상 5가구 이상이 거주하는 단독주택(감산을 적용) ※ 주거와 주거 이외의 용도로 복합사용되는 건물인 경우는 감산율이 적용되지 않음		
14	다가구용 단독주택	다가구용 단독주택으로 건축허가를 받은 주택 (감산을 적용) ※ 주거와 주거이외의 용도로 복합사용되는 건물에 시설된 경우는 감산율이 적용되지 않음		
15	아파트	구분소유 및 분양가능한 다세대주택	100	
16	연립주택			
17	다세대주택			

코드	내용	대 상 건 물	지수	비고(1994년 변동)
18	사원아파트	사원아파트, 기숙사 등		
19	여인숙			
21	식품위생시설	식품위생법에 의한 유흥접객업소 도·소매업 진흥법에 의한 백화점, 쇼핑센터 공중위생법에 의한 특수목욕탕(증기식탕, 사우나탕, 복합목욕탕), 고급오락장	135	시행 시행
22	콘도미니엄			
23	호텔 대규모소매점 환경위생시설			
31	사무실	각종 사무실용 건물	125	세탁소 제외
32	의식시설			
33	위험물저장시설	주유소, 가스충전소, 기타 위험물저장시설		백화점 제외
34	점포			
35	시장	종합시장, 아케이트, 슈퍼마켓 식품위생법에 의한 휴게음식점, 일반음식점, 단란주점 ※1993년까지 식품위생법에 의한 대중음식점, 과자점, 다방이 있음	125	항목 변경
36	식품위생시설			
37	유기장	공중위생법에 의한 각종 유기장 공중위생법에 의한 일반 목욕탕 ※1993년까지 이용소, 미용소, 목욕탕이었음.		항목 변경
38	환경위생시설			
39	숙박시설	여관 종합병원		
41	교육시설	학교, 유치원, 직업훈련소, 교습장, 도서관, 연구소 교회, 사찰, 불당, 기도원, 수도원 박물관, 미술관, 영화관, 극장, 관람장, 집회장전시장, 기원	117	
42	종교시설			
43	문화시설			

코드	내용	대 상 건 물	지수	비고(1994년 변동)
44	체육시설	체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 시설, 사격장		시행
45	의료시설 환경위생시설	병원, 의원, 시술소, 조산원, 한의원 이용소, 미용소, 세탁소		
51	공장	공장, 목공소	90	
52	창고	창고, 차고		
53	주택의 부속창고	지상의 차고, 창고(누진 적용)		
54	운송부대시설	하역장, 터미널, 정류장, 선착장, 역사		
55	안내소 등 기타	안내소, 휴게소, 대피소, 동·식물원, 수족관, 祠宇, 양수장, 양어장(축양장)		
61	농어가주택	전업농어의 주거용 건물	70	
62	광산주택	광산촌의 광산근로자 전용주택		
63	협오시설	납골당, 화장장		
64	복지시설	양로원, 고아원 등 사회복지시설		
71	농업생산시설	축사, 기금사, 재배사, 농막, 잠실, 싸이로, 건조장, 퇴비장, 농어가창고	40	

나. 적용방법

- 1) 복도, 계단, 휴게실, 대합실, 응접실 등이 2 이상의 용도에 공용되어 있어 주된 용도를 구분할 수 없는 경우에는 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.

다. 용도지수의 연도별 변화

<附表 I-7> 용도지수의 연도별 변화

연도 번호	1977~80	1981~82	1983~88	1989~91	1992~94	1995~96
0	120	—	—	—	—	—
1	100	100	100	100	100	100
2	91	105	117	125	135	135
3	74	107	117	125	125	125
4	63	110	117	117	117	117
5	—	90	90	90	90	80
6	—	70	70	70	70	50
7	—	65	65	40	40	40

(5) 지역지수와 위치지수

가. 분류표

<附表 I-8> 위치지수의 연도별 변화(1994~96)

(單位: 천원/m²)

지역번호	건물부속토지가격	1993년 지수	건물부속토지가격	1994년 지수	1995 ~96
1	1 이하	80	1 이하	80	80
2	1 초과~5 이하	84	1 초과~5 이하	84	84
3	5 초과~10 이하	86	5 초과~10 이하	86	86
4	10 초과~20 이하	88	10 초과~20 이하	88	88
5	20 초과~50 이하	90	20 초과~50 이하	90	90
6	50 초과~80 이하	92	50 초과~80 이하	92	92
7	80 초과~100 이하	94	80 초과~100 이하	94	94
8	100 초과~200 이하	96	100 초과~200 이하	96	96
9	200 초과~500 이하	98	200 초과~500 이하	98	98
10	500 초과~800 이하	100	500 초과~800 이하	100	100
11	800 초과~1,400 이하	102	800 초과~1,100 이하	102	103
12			1,100 초과~1,400 이하	104	106
13	1,400 초과~3,000 이하	104	1,400 초과~2,200 이하	106	110
14			2,200 초과~3,000 이하	108	114
15	3,000 초과~5,000 이하	106	3,000 초과~4,000 이하	110	118
16			4,000 초과~5,000 이하	112	122
17	5,000 초과	108	5,000 초과	114	126

<附表 I -9> 1993년까지의 지역지수(행정구역별)

대 상 지 역	지수
서울특별시	100
부산, 대구, 인천, 광주, 대전직할시	98
수원, 안양, 부천, 성남, 의정부, 광명, 마산, 울산시	96
인천, 중구 영종동·용유동, 과천, 춘천, 청주, 전주, 제주시	94
안산, 구리, 군포, 의왕, 하남, 목포, 포항, 경주, 구미, 창원, 진주시	92
부산 강서구 가락동·녹산동·천가동 경기 송탄, 동두천, 평택, 미금, 시흥, 오산시, 와부읍, 용인읍, 김포읍, 화전읍, 기흥읍, 신도읍, 원당읍, 일산읍, 벽제읍, 지도읍 강원 원주, 강릉, 동해, 속초, 삼척시 충북 충주, 제천시 충북 천안, 공주, 온양, 대천, 서산시 전북 군산, 이리, 남원, 정주, 김제시 전남 여수, 순천, 나주, 여천, 동광양시 경북 김천, 안동, 영주, 영천, 상주, 점촌, 경산시 경남 진해, 충무, 삼천포, 김해, 밀양, 장승포시 제주 서귀포시	90
경기 광주읍, 여주읍, 포천읍, 이천읍, 안성읍, 팽성읍, 장호원읍, 진접읍, 남양주군 화도읍, 별내면, 화성군 반월면, 용인군 수지면 경북 왜관읍, 하양읍, 칠곡군 동명면 경남 양산읍	88
경기 가평읍, 양평읍, 강화읍, 부발읍, 회천읍, 금촌읍, 문산읍, 남양주군 진건면, 광주군 초월면, 오포면, 도척면, 실촌면, 양평군 양서면, 김포군 고촌면, 포천군 소흘면 강원 홍천읍, 횡성읍, 영월읍, 평창읍, 주문진읍, 도계읍 충북 보은읍, 옥천읍, 영동읍, 증평읍, 음성읍, 단양읍	86
충남 금산읍, 조치원읍, 논산읍, 강경읍, 연무읍, 부여읍, 장항읍, 홍성읍, 광천읍, 예산읍, 당진읍, 성환읍 전북 부안읍	86

대 상 지 역	지수
전남 순천시 용수동 당양읍, 보성읍, 별교읍, 장흥읍, 강진읍, 해남읍, 영암읍, 무안읍, 영광읍, 장성읍, 진도읍 경북 의성읍, 영덕읍, 금호읍, 화양읍, 청도읍, 고령읍, 성주읍, 선산읍, 문경읍, 예천읍 경남 의령읍, 창녕읍, 삼랑진읍, 신현읍, 고성읍, 하동읍, 거창 읍, 합천읍	
경기 파주읍, 태안읍, 연천읍, 전곡읍, 법원읍, 남양주군 수동 면, 조안면, 화성군 향남면, 우정면, 동탄면, 포천군 일동 면, 영북면, 광주군 퇴촌면, 남종면, 중부면, 양주군 은현 면, 남면, 광적면, 장흥면, 김포군 검단면, 파주군 조리 면, 광탄면, 가평군 외서면 강원 태백시, 상동읍, 정선읍, 철원읍, 금화읍, 갈말읍, 화천읍, 양구읍, 인제읍, 간성읍, 거진읍, 양양읍, 동송읍, 신동읍, 원덕읍, 사북읍, 고한읍, 삼척군 근덕면 충북 진천읍, 괴산읍, 금왕읍, 매폘읍, 청원군 북일면 충남 서천읍, 청양읍, 삽교읍, 태안읍, 합덕읍, 안면읍, 성거읍, 대산읍 전북 진안읍, 무주읍, 장수읍, 임실읍, 순창읍, 고창읍, 신태인 읍, 함열읍, 옥구읍, 미성읍, 삼례읍, 봉동읍, 조촌읍 전남 곡성읍, 구례읍, 광양읍, 고흥읍, 도양읍, 화순읍, 함평읍, 완도읍, 돌산읍, 관산읍, 대덕읍, 금일읍, 노화읍, 백수읍, 일노읍, 지도읍, 승주읍, 흥농읍 경북 군위읍, 풍산읍, 청송읍, 영양읍, 구룡포읍, 흥해읍, 감포 읍, 안강읍, 건천읍, 외동읍, 오천읍, 평해읍, 영일읍, 함 창읍, 가은읍, 풍기읍, 봉화읍, 울진읍, 울릉읍, 달성군 화 원면, 현풍면 경남 가야읍, 남지읍, 하남읍, 진영읍, 사천읍, 남해읍, 산청읍, 함양읍, 기장읍, 장안읍, 웅상읍	84
제주 한림읍, 애월읍, 대정읍, 구좌읍, 성산읍, 남원읍, 조천읍	80
기타지역	76

나. 적용방법

- 1) 과세대상건물의 부속토지에 대한 1993년도 개별공시지가(당해 시장·군수·구청장이 건설부장관의 확인을 얻어 고시한 토지가격임)를 기준으로 해당 지수를 지역지수로 적용한다.
- 2) 여러 필지의 부속토지에 건물이 있는 경우에는 각 필지의 1993년도 개별공시지가를 평균한 가격에 해당하는 지수를 지역지수로 한다.
- 3) 새로 산정한 건물별 지역지수가 종전의 행정구역별 지수보다 떨어지는 경우에는 현행지수를 그대로 적용한다.
- 4) 새로 산정한 건물별 지역지수가 1993년도 지수보다 상승하는 경우에는 최고 6까지의 상승분만 적용한다.
- 5) 건물부속토지의 개별토지가격이 조사누락 등으로 결정되지 아니하거나 조사오류로 인하여 비현실적인 경우에는 인근 유사대지의 개별토지가격을 참작하여 지역지수를 결정한다.
- 6) 수상가옥에 대하여는 지역지수를 적용하지 아니한다.

다. 위치(지역)지수의 연도별 변화

<附表 I - 10> 지역지수의 연도별 변화(1977~92)

연 도 번 호	1977~80	1981~85	1986~92
1	100	100	100
2	95	98	98
3	90	96	96
4	80	94	94
5	70	92	92
6	—	90	90
7	—	88	88
8	—	86	86
9	—	84	84
10	—	80	80
11	—	—	76

註 : 지역지수는 1995년 이후 위치지수로 대체됨.

(6) 경과연수별 잔가율

가. 분류표

<附表 I - 11> 경과연수별 잔가율

상각률 구분	0.066	0.080	0.100	0.133	0.112	0.150	0.225	0.450
구조 및 용도	철골콘 크리트 조 등 및 철 근콘크 리트조 등 용도 번호 :1,2,3, 4,6	철골콘 크리트 조 등 및 철근 콘크리 트조 등 용도 번호 :5,7 철파이 프조 및 연 와조용 도 번호: 1,2,3,4, 6	철파이 프조및 연와조 용도 번호: 5,7 시멘트 벽돌조 용도 번호: 1,2,3,4, 6,7	시멘트 벽돌조 용도 번호:5 시멘트 블럭조 용도 번호:5	목조용 도 번호: 1,2,3,4, 6,7	목조용 도 번호:5	석회및 흙혼합 벽돌조 등 용도 번호: 1,2,3,4, 6,7	석회및 흙혼합 벽돌조 등 용도 번호:5
내용연수	60	50	40	30	40	30	20	10
잔 가 율	20%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%
경 과 연 수	00~04	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	05~09	0.934	0.920	0.900	0.867	0.888	0.850	0.775
	10~14	0.868	0.840	0.800	0.734	0.776	0.700	0.550
	15~19	0.802	0.760	0.700	0.601	0.664	0.550	0.325
	20~24	0.736	0.680	0.600	0.468	0.552	0.400	0.100
	25~29	0.670	0.600	0.500	0.335	0.440	0.250	
	30~34	0.604	0.520	0.400	0.200	0.328	0.100	
	35~39	0.538	0.440	0.300		0.216		
	40~44	0.472	0.360	0.200		0.100		
	45~49	0.406	0.280					
50~54	0.340	0.200						
55~59	0.274							
60이상	0.200							

(7) 가감산특례

가. 가산대상 및 가산율(1995년)

<附表 I - 12> 가산대상 및 가산율(1995)

대 상 건 물	가산율	제 외 대 상	비 고
(1)특수부대설비가 있는 건물 ○자동승강기 (엘리베이터, 에스컬레이터) ○7,560Kcal 이상의 에어컨 (중앙조절식에 한함)	20/100 15/100	○공동주택 ○생산설비를 설치한 공장용 건물 ○주차전용건물 ○복합건물내 주택	
(2)고층건물 ○5층~10층 건물 ○11층~20층 건물 ○20층 초과건물 (지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외)	10/100 15/100 20/100	○공동주택 ○주차전용건물 ○복합건물내 주택	
(3)연건평 992㎡ 이상의 건물	10/100	○단독주택, 공동주택, 복합건물내 주택, 종합시장, 영화관, 극장, 전시장, 관람장, 집회장, 옥내체육시설, 교육시설, 창고, 공장, 주차전용건물	
(4)건물의 높이가 8m 이상인 되는 공장 등 단층 특수건물. 단, 높이가 4m 추가될 때마다 가산율 추가적용(예, 7.9m는 0, 8m는 20/100, 12m는 40/100)	20/100		
(5)건물의 1층 높이가 다른 층의 높이보다 배 이상이 되는 빌딩 등 특수건물(1층부분)	20/100		

대상 건물	가산율	제외 대상	비고
(6)연건평165㎡이상 231㎡이하의 단독주택(지하실 면적 제외)	18/100	○지하실 면적	
(7)연건평231㎡이상 264㎡이하의 단독주택(지하실 면적 제외)	27/100	○지하실 면적	
(8)연건평264㎡초과 298㎡이하의 단독주택(지하실 1/2포함)	30/100	○지하실 면적	
(9)연건평 298㎡초과 331㎡이하의 단독주택(지하실 1/2포함)	40/100	○지하실면적	
(10)연건평 331㎡초과 단독주택(지하실 1/2포함)	60/100	○지하실면적	
(11)구의 면적이 116㎡이상 132㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	10/100	○공용면적	
(12)구의 면적이 132㎡이상 165㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	13/100	○공용면적	
(13)구의 면적이 165㎡이상 198㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	18/100	○공용면적	
(14)구의 면적이 198㎡이상 231㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	30/100	○공용면적	
(15)구의 면적이 231㎡이상 264㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	45/100	○공용면적	
(16)구의 면적이 264㎡이상 298㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	50/100	○공용면적	
(17)구의 면적이 298㎡초과된 공동주택(공용면적 포함)	70/100	○공용면적	
(18)연건평 66㎡를 초과하는 1급 한옥	10/100		
(19)2층 이상의 건물에 1층 상가부분	10/100		

나. 감산대상 및 감산율(1995년)

<附表 I - 13> 감산대상 및 감산율(1995)

대 상 건 물	가산율	제 외 대 상	비 고
(1)1가구의 면적이 83㎡초 과 106㎡이하인 공동주 택(공용면적 포함)	5/100	○ 지방세법 시행규칙에서 공동주택으로 규정한 다 가구주택	
(2)1가구의 면적이 66㎡초 과 83㎡이하인 공동주택 (공용면적 포함)	22/100		
(3)1가구의 면적이 50㎡ 초 과 66㎡이하인 공동주택 (공용면적 포함)	27/100		
(4)1가구의 면적이 50㎡ 이 하인 공동주택(공용면적 포함)	37/100		
(5)연건평 66㎡초과 106㎡ 이하인 단독주택(지하실 면적 제외)	5/100	○ 농가주택	
(6)연건평 66㎡이하인 단독 주택(지하실면적 제외)	25/100	○ 농가주택	
(7)연건평 66㎡를 초과하는 3급 한옥(지하실면적 제 외)	15/100	○ 주거와 주거이외의 용도로 사용되는 복합건 물의 지하실	
(8)주택의 지하실	50/100		
(9)연건평 200㎡이하인 단 독주택, 다가구용 단독주 택, 공동주택의 지하차고	50/100		
(10)특수구조(3면 이상 무벽 등)의 건물	25/100		
(11)연건평 165㎡이하인 5가 구이상 단독주택(지하실 면적 포함)	14/100		

대 상 건 물	가산율	제 외 대 상	비 고
(12)연건평 165㎡초과 198㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	16/100	○가구당 면적이 85㎡를 초과하는 가구의 면적 ○지하실 면적	
(13)연건평 198㎡초과 231㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	17/100		
(14)연건평 231㎡초과 264㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	18/100		
(15)연건평 264㎡초과 298㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	19/100		
(16)연건평 298㎡초과 331㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	20/100		
(17)연건평 331㎡초과 363㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	21/100		
(18)연건평 363㎡초과 396㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	22/100		
(18)연건평 396㎡초과 429㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	24/100		
(19)연건평 429㎡초과 462㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	25/100		
(20)연건평 462㎡초과 495㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	26/100		
(21)연건평 495㎡초과 661㎡ 이하인 5가구이상 단독 주택(지하실면적 포함)	28/100		

다. 가산대상 및 가산율(1996년)

<附表 I - 14> 가산대상 및 가산율(1996년)

대상 건물	가산율	제외 대상	비고
(1)특수부대설비가 있는 건물 ○자동승강기 (엘리베이터, 에스컬레이터) ○7,560Kcal 이상의 에어컨 (중앙조절식에 한함) ○인텔리전트 빌딩시스템시설	15/100 15/100 50/100	○공동주택 ○생산설비를 설치한 공장용 건물 ○주차전용건물 ○복합건물내 주택	
(2)고층건물 ○5층~10층 건물 ○11층~20층 건물 ○20층 초과건물 (지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외)	10/100 15/100 20/100	○공동주택 ○주차전용건물 ○복합건물내 주택	
(3)연건평 992㎡이상의 건물	10/100	○단독주택, 공동주택, 복합건물내 주택, 종합시장, 영화관, 극장, 전시장, 관람장, 집회장, 옥내체육시설, 교육시설, 창고, 공장, 주차전용건물	
(4)건물의 높이가 8m 이상이 되는 공장 등 단층 특수건물. 단, 높이가 4m 추가될 때마다 가산율을 추가적용(예, 7.9m는 0, 8m는 20/100가산 12m는 40/100)	20/100		
(5)건물의 1층 높이가 다른 층의 높이보다 배 이상이 되는 빌딩 등 특수건물(1층부분)	20/100		
(6)연건평 165㎡이상 198㎡이하의 단독주택(지하실 면적 제외)	10/100	○지하실 면적	

대 상 건 물	가산율	제 외 대 상	비고
(7)연건평 198㎡이상 231㎡ 이하의 단독주택(지하실 면적 제외)	20/100	○지하실 면적	
(8)연건평 231㎡이상 264㎡ 이하의 단독주택(지하실 면적 제외)	30/100	○지하실면적	
(9)연건평 264㎡초과 298㎡ 이하의 단독주택(지하실 1/2포함)	40/100	○지하실면적	
(10)연건평 298㎡초과 331㎡ 의 단독주택(지하실 1/2 포함)	50/100	○지하실면적	
(11)연건평 331㎡초과 단독 주택(지하실 1/2포함)	70/100	○지하실면적	
(12)1구의 면적이 116㎡이상 132㎡이하의 공동주택 (공용면적 포함)	10/100	○공용면적	
(13)1구의 면적이 132㎡이상 165㎡이하의 공동주택 (공용면적 포함)	20/100	○공용면적	
(14)1구의 면적이 165㎡이상 198㎡이하의 공동주택 (공용면적 포함)	30/100	○공용면적	
(15)1구의 면적이 198㎡이상 231㎡이하의 공동주택 (공용면적 포함)	40/100	○공용면적	
(16)1구의 면적이 231㎡이상 245㎡이하의 공동주택 (공용면적 포함)	50/100	○공용면적	
(17)1구의 면적이 245㎡를 초과하는 공동주택(공용 면적 포함)	70/100	○공용면적	
(18)연면적 66㎡를 초과하는 1급 한옥	10/100		
(19)2층이상 건물의 1층 상 가부분	10/100		
(20)2층이상 건물의 2층 상 가부분	5/100		

라. 감산대상 및 감산율(1996년)

<附表 I - 15> 감산대상 및 감산율

대상 건물	감산율	제외 대상	비고
(1)1가구의 면적이 60㎡초과 85㎡이하인 공동주택	5/100	○기숙사 및 시행규칙에 규정된 다가구 주택	
(2)1가구의 면적이 50㎡초과 66㎡이하인 공동주택	10/100	〃	
(3)1가구의 면적이 50㎡이하인 공동주택	20/100	〃	
(4)연면적 60㎡초과 85㎡이하인 단독주택	5/100	○농가주택	
(5)연면적 60㎡이하 단독주택	10/100	○농어가주택	
(6)주택의 차고	50/100	○복합건물의 차고	
(7)특수구조(3면이상 무벽)의 건물	25/100		

마. 적용방법

- 1) 위의 가감산율을 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 건물에 대하여는 시장·군수가 표준과표의 100분의 25의 범위내에서 지역실정에 맞게 가감산율을 따로 정하여 적용할 수 있다.
- 2) 5층 이상 건물로서 연면적이 992㎡ 이상인 건물에 대하여는 5층 이상 건물의 가산율만을 적용한다.
- 3) 동일 건물에 2종 이상의 특수부대설비가 있는 경우에는 이를 중복 가산 적용할 수 없다.
- 4) 단층 건물로서 가산대상 “가”의 (3)과 (4)가 중복되는 경우에는 (4)의 가산율만 적용한다.

- 5) 감산 대상인 주택의 지하실과 별도로 가감산 용인이 있을 때에는 각각 적용한다. [예, 200㎡ 이하 단독주택의 지하차고는 100%감산(지하실 50% + 지하차고 50%)]
- 6) 1동의 단독주택에 2가구 이상 4가구가 가구별로 독립하여 구분사용할 수 있도록 침실, 부엌, 출입문이 별도로 설치되고 사실상 2가구이상 4가구가 거주하고 있는 건물은 1가구가 독립하여 구분 사용하는 면적을 기준으로 가산율을 적용한다(감산율은 적용안됨).
- 7) 다세대주택과 연립주택, 다가구주택은 1구의 면적을 기준으로 공동주택에 해당하는 가감산율을 적용한다.
- 8) 단독주택에 적용하여야 할 가산율 판단은 우선적으로 지하실 면적 1/2를 포함한 면적이 264㎡가 초과되는지를 판단하여, 초과되면 “가”의 (8), (9), (10)을 적용하고 264㎡ 미만이면 지하실면적 전체를 제외한 면적에 따라 “가”의 (6), (7)에 해당하는 가산율을 적용한다.
- 9) 주거용과 주거이외 용도로 복합사용하는 건물에 시설된 주택에 대해서는 공동주택과 같이 독립하여 구분소유하는 경우에는 가구별로 구분된 면적을 1가구로 하여 공동주택에 해당하는 가감산율을 적용하며 구분소유가 되지 않고 가구별로 독립하여 구분사용되지 아니한 경우에는 단독주택으로 본다.
- 10) 5가구 이상이 독립하여 침실, 부엌, 출입문이 설치되고 사실상 5가구 이상이 거주하는 단독주택은 감산대상 “나”의 (9)~(20)해당하는 감산율을 적용한다.

<附錄 Ⅱ> 說問紙 및 說問結果

안녕하십니까?

저희 한국조세연구원은 조세제도와 세정에 관한 전반적인 사항을 조사·연구하기 위하여 1992년 설립된 국책연구기관입니다.

이번에 저희 연구원에서는 「건물과표개선방안」 연구용역을 경기도로부터 의뢰받아 '94년 5월 17일 이후 수행중에 있습니다. 본 설문 의 목적은 건물분 재산세에 대한 납세자, 과세기관, 부동산중개업자 및 부동산전문가 등을 대상으로 현행의 토지·건물 분리과세제도에 대한 총체적인 이해정도 및 의견을 설문조사를 통해 살펴봄으로써, 구체적인 세제개편안 제시를 위한 기초자료를 수집하기 위한 것입니다.

본 조사에 협조해 주셔서 진심으로 감사드립니다.

한국조세연구원

서울 서초구 양재동 60

Tel : (02) 3460-2114

연구책임자 : 노 영 훈

연구원 : 김 주 희/백 미 영

1. 우리나라의 현행 토지나 건물에 대해 재산세가 부과되고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

가) 재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세를 낼 능력이 있으므로

나) 부동산을 임대함으로써 얻을 수 있는 임대수입이 있기 때문에

다) 부동산이 위치한 지역의 지방자치단체로부터 행정서비스를 제

공받고 있으므로

라) 기타: _____

2. 현재의 건물과표산출방법으로 계산하려고 하는 것이 무엇이라고 생각하십니까?

가) 순수건물만의 가치

나) 토지까지를 포함한 당해 부동산 전체의 가액(부동산 시가)

다) '가'와 '나'의 혼합

라) 기타: _____

3. 건물분재산세 부과대상 중 일반건축물은 0.3%의 단일세율을 적용하는 반면, 주거용 건물에 대해서만 0.3~7%의 초과누진세율로 증가하고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

가) 일반건축물은 대부분 영업활동과 관련하여 생산적인 자산인 반면, 주택 등은 소비용 자산이므로 소비를 억제하기 위하여

나) 택지면적이 부족한 상황에서 대규모·호화 주택보유를 억제하고 중소형 주택보유를 유도하기 위한 정책적인 목적에서

다) 건축물 중 대다수인 주거용 건물을 증가함으로써 세수를 쉽게 확보하기 위하여

라) 기타: _____

4. 위의 질문3에 대해 답한 이유대로 현행 건물분재산세제가 목적을 달성하고 있다고 생각하십니까?

가) 예

나) 아니오. 그러면 그 이유는? _____

5. 부동산의 거래·이전단계에서 과세하는 등록세와 취득세의 세율이 보유단계에서 부담하는 종합토지세나 건물분재산세의 평균세율보다 높은 이유는?

가) 거래시 부동산 구입자금을 마련할 능력이 있다는 사실이 곧 담세능력을 반영하므로

나) 거래단계시 부과함으로써 납세자들이 일종의 거래비용으로 간주하여 납부케 함으로써 세율은 높지만 조세저항이 적기 때문에

- 다) 보유단계에 부담하여야 할 종합토지세나 건물분재산세 부담을 세목은 틀리지만 취득단계에 앞당겨 징수함으로써 징수노력을 줄일 수 있으므로
- 라) 부동산의 빈번한 거래를 방지하기 위하여 거래·이전단계에 중과하는 것임

6. 말고계신 업무전반에 걸쳐 가장 개선되어야 할 부분에 관한 귀하의 의견을 간단히 적어 주십시오(예: 토지등급조정업무 중).

7. 현행 재산세제하에서 아래의 건물에 대하여 납세의무자에게 부과되어야 할 건물분재산세 및 도시계획세, 소방공동시설세, 교육세를 합한 총재산세의 과표 및 세액을 계산해 주십시오(과표 및 세액을 계산하는 전산프로그램내에는 1,000원 미만은 질사하는 단계가 있고, 10원 미만 단위는 부과지서에 인쇄되어 나오지 않는다는 사실을 염두에 두어 가급적 정확하게 계산해 주시길 바랍니다).

1978년에 신축된 철근콘크리트 골조(구조지수 100)의 슬래브지붕(지붕지수 100)을 가진 12층 아파트건물의 6층에 소재한 1구의 아파트(용도지수 100)로, 면적구분은 다음과 같습니다.

전용면적은 164.37㎡, 동일건물 내의 지하대피소면적 15.07㎡, 지하에 소재한 기계전기실면적 1.59㎡, 계단·승강기·복도 등의 층별 공용면적 16.55㎡, 관리실·노인정면적 0.62㎡, 경비실면적 0.06㎡, 옥외별도 지하주차장면적 27.88㎡입니다. 이 아파트의 지역지수는 98이고, 1994년도 내부부발표 신축건물기준가액은 140,000원/㎡입니다. 잔가율 및 가감산율표는 다음 장을 참고하십시오.

○ 공동주택에 대한 가감산율 적용

대 상 건 물	가(감)산율	제외대상	비 고
○ 1가구의 면적이 116㎡ 이상 132㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	10/100	○ 공용면적	가산율 적용
○ 1가구의 면적이 132㎡ 이상 165㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	12/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 165㎡ 이상 198㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	18/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 198㎡ 이상 231㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	30/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 231㎡ 이상 264㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	45/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 264㎡ 이상 298㎡이하의 공동주택(공용면적 포함)	50/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 298㎡ 초과 된 공동주택(공용면적 포함)	70/100	○ 공용면적	
○ 1가구의 면적이 66㎡ 초과 83㎡이하인 공동주택(공용면적 포함)	△17/100		
○ 1가구의 면적이 50㎡ 초과 66㎡이하인 공동주택(공용면적 포함)	△22/100		
○ 1가구의 면적이 50㎡ 이하인 공동주택(공용면적 포함)	△32/100		
○ 공동차고	△50/100		

(적용방법)

- ① 다세대주택과 연립주택, 다가구주택은 1가구의 면적을 기준으로 공동주택에 해당하는 가감산율을 적용.
- ② 상가 등 복합건물의 일부에 시설된 주택에 대해서는 공동주택과 같이 독립하여 구분소유하는 경우에는 가구별로 구분된 면적을 1가구로 하여 공동주택에 해당하는 가감산율을 적용하며, 구분소유가 되지 않는 경우에는 단독주택으로 봄.
- ③ 가산율 적용대상 건물 판단은 공용면적을 포함한 면적에 따라 판

단하고 가산율은 전용면적에만 적용.

- ④ 감산율 적용대상 건물 판단과 감산율 적용은 전체(전용+공용)면적에 대한 감산.

○경과연수별 잔가율

상각률 구분	0.066	0.080	0.100	0.133	0.112	0.150	0.225	0.450
구조 및 용도	철골콘크리트 구조 및 철근콘크리트 구조 등 용도 번호 : 1,2,3,4,6	철골콘크리트 구조 및 철근콘크리트 구조 등 용도 번호 : 5,7 철파이프조 및 연와구조 번호 : 1,2,3,4,6	철파이프조 및 연와구조 번호 : 5,7 시멘트 벽돌조 용도 번호 : 1,2,3,4,6,7 시멘트 블럭조 용도 번호 : 1,2,3,4,6,7	시멘트 벽돌조 용도 번호 : 5 시멘트 블럭조 용도 번호 : 5	목구조 번호 : 1,2,3,4,6,7	목구조 번호 : 5	석회 및 혼합벽돌조 등 용도 번호 : 1,2,3,4,6,7	석회 및 혼합벽돌조 등 용도 번호 : 5
내용연수	60	50	40	30	40	30	20	10
잔가율	20%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%
경과 연수	00~04	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	05~09	0.934	0.920	0.900	0.867	0.888	0.850	0.775
	10~14	0.868	0.840	0.800	0.734	0.776	0.700	0.550
	15~19	0.802	0.760	0.700	0.601	0.664	0.550	0.325
	20~24	0.736	0.680	0.600	0.468	0.552	0.400	0.100
	25~29	0.670	0.600	0.500	0.335	0.440	0.250	
	30~34	0.604	0.520	0.400	0.200	0.328	0.100	
	35~39	0.538	0.440	0.300		0.216		
	40~44	0.472	0.360	0.200		0.100		
	45~49	0.406	0.280					
50~54	0.340	0.200						
55~59	0.274							
60이상	0.200							

○ 공동시설세

공동시설세는 소방활동에 필요한 시설, 설비등에 필요한 비용으로 사용되는 세금입니다.

[납세의무자]

- 과세기준일(5월 1일) 현재 건축물 및 선박의 소유자

[납세표준액]

- 재산세(건축물분) 과세표준액과 동일

[세 율]

과 세 표 준 액	산 출 세 액
500만원 이하	가액(과세표준액)×0.06%
500만원 초과~1,000만원	3,000원+(500만원초과액×0.08%)
1,000만원 초과~2,000만원	7,000원+(1,000만원초과액×0.10%)
2,000만원 초과~3,000만원	17,000원+(2,000만원초과액×0.12%)
3,000만원 초과~5,000만원	29,000원+(3,000만원초과액×0.14%)
5,000만원 초과	57,000원+(5,000만원초과액×0.16%)

* 화재위험건축물(2배중과)

- 저유장, 주유소, 공장, 영업용 창고, 가스제조판매소, 백화점, 슈퍼마켓, 시장, 호텔, 여관, 유흥접객업, 극장, 영화관, 4층이상 비거주용 건축물.

<附表 Ⅱ-1> 설문조사 결과

(단위 : 명, %)

문항	답항	응답자수
1. 토지나 건물에 재산세가 부과되는 이유	가. 재산소유 자체에 과세	82(56.2)
	나. 임대수입이 있으므로	3(2.1)
	다. 지방자치체로부터의 서비스 혜택을 위해	57(39.0)
	라. 기타: 지방재원확충 등	3(2.1)
2. 건물과표산출방법으로 계산하고자 하는 것은	가. 순수건물만의 가치	47(32.2)
	나. 토지 포함한 부동산가치	45(30.8)
	다. '가'와 '나'의 혼합	53(36.3)
	라. 기타: 토지에 대한 지역지수 반영	1(0.7)
3. 주거용 건물에 대해 0.3~7%의 초과누진세율로 부과하는 이유	가. 주택은 소비용 재산이므로	22(15.1)
	나. 대규모·호화주택 보유를 억제하기 위해	112(76.7)
	다. 세수확보를 용이하게 하기 위해	9(6.2)
	라. 기타	0(0)
4. 건물분재산세가 문항3에 답한 목적을 달성하고 있는가	가. 예	77(52.7)
	나. 아니오	54(37.0)
	- 목적달성을 못하는 이유:	
	· 주택보유억제 기능 못함	9(16.7)
	· 상가건물과의 형평성에 문제	9(16.7)
	· 과표현실화율이 낮음	7(13.0)
	· 가파른 세율로 중규모주택 세부담 증가	3(5.6)
· 초과누진세율단계를 줄일 필요가 있음	2(1.4)	

문 항	답 항	응답자수
5. 등록세·취득세 세율이 종합토지세 건물분재산세의 평균세율보다 높은 이유	가. 구입자금 마련이 담세능력이므로 나. 거래비용으로 간주되어 조세저항이 적음 다. 보유과세를 미리 함으로써 징수 노력 줄임 라. 빈번한 부동산 거래 방지	42(28.8) 50(34.2) 12(8.2) 32(21.9)
6. 업무전반에 걸쳐 개선되어야 할 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등급조정이 너무 복잡 • 전문인력 확보 • 공시지가제도 개선 • 세율체계 개편 • 각 부서의 연결 및 전산화 • 지역지수 적용하여 차등과세 • 주거·상가건물 과세형평 제고 • 과표중심과세 • 이의신청기간 불합리 • 잔가율 조정 • 기타 	23(15.8) 8(5.5) 11(7.5) 4(2.7) 10(6.8) 8(5.5) 2(1.4) 3(2.1) 2(1.4) 2(1.4) 13(8.9)
7. 구체적인 사례를 기초로 건물과표 및 재산세액을 계산하는 문제	<ul style="list-style-type: none"> • 정답제출자 • 오답자 • 무응답자 	2(1.4) 10(6.8) 133(91.8)

<附錄 Ⅲ> 課標 및 稅額算定 프로그램

가. 課標算定 프로그램

```
data _NULL_;
infile '/export/home4/kjuhee/se275.out' lrecl=146;
input GUBUN $1. @13 CODE $5. @21 JARYO 1. @;

retain HYUNYEON 94;

if GUBUN='0' then do;
    input @24 NAME $ 24-43 @94 ID $ 94-106;
    r_code=CODE;
    retain r_code NAME ID ;
end;
else if JARYO ^= 5 then delete;
else if GUBUN=' ' and JARYO=5 then do;
    input @22 bldgno 2. @24 mulho 3.
        @46 GUJO 1. @48 JIBUNG 1. @50 YONGDO $2.
        @52 JYK_JISU 3. @56 GAGAM 3.
        @59 BONMJK 8.2 JIHAMJK 8.2 GONGUMJK 8.2
        JIHA_CAR 8.2 JIHACAR 8.2
        @101 SCHUK_YY 2.;

    array nvar{10} GUJO JIBUNG JYK_JISU GAGAM BONMJK
        JIHAMJK GONGUMJK
        JIHA_CAR JIHACAR SCHUK_YY;

do i=1 to 10;
    if nvar{i}=. then do; put _n_ = nvar{i} =; nvar{i}=0;
    end; end;
```

```
if YONGDO=. then do; put _n_=YONGDO=;YONGDO='00';  
end;
```

```
array C_JI {1:8,1:7}
```

```
(0.066 0.066 0.066 0.066 0.080 0.066 0.080  
0.066 0.066 0.066 0.066 0.080 0.066 0.080  
0.080 0.080 0.080 0.080 0.100 0.080 0.100  
0.100 0.100 0.100 0.100 0.133 0.100 0.100  
0.112 0.112 0.112 0.112 0.150 0.112 0.112  
0.100 0.100 0.100 0.100 0.133 0.100 0.100  
0.080 0.080 0.080 0.080 0.100 0.080 0.100  
0.225 0.225 0.225 0.225 0.450 0.225 0.225);
```

```
array C_YUN {1:8,1:7}
```

```
(60 60 60 60 50 60 50  
60 60 60 60 50 60 50  
50 50 50 50 40 50 40  
40 40 40 40 30 40 40  
40 40 40 40 30 40 40  
40 40 40 40 30 40 40  
50 50 50 50 40 50 40  
20 20 20 20 10 20 20);
```

```
array C_JAN {1:8,1:7}
```

```
(0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.100 0.100 0.100 0.100 0.100 0.100 0.100  
0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200 0.200  
0.100 0.100 0.100 0.100 0.100 0.100 0.100);
```

```
array GU_JI {1:8} (1.10 1.00 0.90 0.75 0.70 0.65 0.50  
0.20);
```

```
array JI_JI {1:5} (1.00 0.93 0.85 0.75 0.20);
```

```
array YO_JI {1:7} (1.00 1.35 1.25 1.17 0.90 0.70 0.40);
```

```
YONGDO1 = substr(YONGDO,1,1);
```

```

Y_DAN = 0; Y_GAGU = 0; Y_APT = 0; Y_JUTAK = 0;
if YONGDO in ('11','12','13','53','61','62') then Y_DAN=1;
else if YONGDO = '14' then Y_GAGU = 1;
else if YONGDO in ('15','16','17','18') then Y_APT = 1;
if (Y_DAN=1) or (Y_GAGU=1) or (Y_APT=1)
then Y_JUTAK=1;

```

```
_JYKJISU = JYK_JISU / 100;
```

```

if GUJO = 0 then _GUJO = 1;
else          _GUJO = GUJO;

```

```

if      JIBUNG = 0 then _JIBUNG = 1;
else if JIBUNG > 4 then _JIBUNG = 5;
else          _JIBUNG = JIBUNG;

```

```

if      YONGDO1 = '0' then _YONGDO = 1;
else if YONGDO1 > '7' then _YONGDO = 7;
else          _YONGDO = YONGDO1;
*put YONGDO1= _YONGDO=; /* test O.K */

```

```

if GAGAM ^ = 0 then _GAGAM = GAGAM / 100;
else          _GAGAM = 1.0;

```

```
/* 잔존율계산 */
```

```

if SCHUK_YY < HYUNYEON then CR_YEAR
= HYUNYEON - SCHUK_YY;
else      CR_YEAR = HYUNYEON - SCHUK_YY + 100;

```

```

if CR_YEAR = 0 then _JJYUL = 1;
else if CR_YEAR >= C_YUN[_GUJO,_YONGDO] then
    _JJYUL = C_JAN[_GUJO,_YONGDO];
else do;
    CR_YEAR = int(CR_YEAR/5);
    _JJYUL = 1 - (CR_YEAR * C_JI[_GUJO,_YONGDO]);
end;

```

/* 평당과표계산 */

_PDKPYO=0;_BONKPYO=0;_JHKPYO=0;_GNGKPYO=0;
_JCAKPYO=0;_J_CKPYO=0;_MJK=0; _J_CKPYO = 0;

_PDKPYO=GU_JI[_GUJO]*YO_JI[_YONGDO]*JI-JI
[_JIBUNG] * _JYKJISU * _JJYUL * 140000;

_PDKPYO = int(_PDKPYO/1000);

_PDKPYO = _PDKPYO * 1000; /* 천원미만 절사 */

if _PDKPYO < 1000 then _PDKPYO = 1000;

if Y_JUTAK = 0 then do;

JIHAMJK = 0; GONGUMJK = 0; JIHA_CAR = 0;

JIHACAR = 0;

end;

_MJK = BONMJK - JIHAMJK - GONGUMJK - JIHA_CAR
JIHACAR;

if YONGDO = '13' then _BONKPYO=_MJK*_PDKPYO;

else _BONKPYO= _MJK*_PDKPYO* _GAGAM;

_GNGKPYO = GONGUMJK * _PDKPYO ;

_JHKPYO = JIHAMJK * _PDKPYO ;

_JCAKPYO = JIHACAR * _PDKPYO ;

if ((Y_APT = 1) and (GAGAM < 100)) or ((YONGDO = '13')
and (GAGAM < 100))

then _GNGKPYO = _GNGKPYO * _GAGAM ;

if (GAGAM ^= 0) and (Y_GAGU = 1) and (GAGAM < 100)
then GAGAM = 0;

if (YONGDO ^= '13') and (Y_JUTAK = 1) and (GAGAM <
100) then do;

```

    _JHKPYO = _JHKPYO * _GAGAM;
    _JCAKPYO = _JCAKPYO * _GAGAM;
end;

if (Y_JUTAK = 1) then do;
    _JHKPYO = _JHKPYO * 0.5;
    _JCAKPYO = _JCAKPYO * 0.5;
end;

W_JUTAK = 0; W_BUGWA = 0;
if (Y_DAN = 1) then W_JUTAK = _BONKPYO + _JHKPYO
    + _JCAKPYO + _GNGKPYO;
else if (Y_APT = 1) or (Y_GAGU = 1) then do;
    W_JUTAK = _BONKPYO;
    W_BUGWA = _GNGKPYO + _JHKPYO + _JCAKPYO;
end;
else W_BUGWA = _BONKPYO + _JHKPYO +
    _J_CKPYO + _JCAKPYO + _GNGKPYO;

if (CODE=r_code or (CODE=r_code+1)) then do;
    if CODE = (r_code+1) then do;
        NAME = ' '; ID = ' ';
        r_code=CODE;
        retain r_code NAME ID;
    end;
    file 'se275.rst';
    put JARYO YONGDO $3. CODE $6. NAME $20. ID $13.
    W_JUTAK 15.
    W_BUGWA 15.;
end;
end;
run;

```

나. 稅額算定 프로그램

** SE275.SAS by Y.H.RO on 08/24/94 **

* PROGRAM:

Raw Data \home4\new\se.dat (160MB), Rec of Bldg Units.
서울시 재산세 file 중 일부분(1/6)이므로, 자료입력 윤곽을 파악
하기 위함.

SIDO field set aside, TYP=6 ignored, minimum # of fields.

Convert original data layout of Multiple Recs in an Obs into
the layout of One-Rec-in-an-Obs.

Create a SAS ds in home4 directory (200MB storage space)

Step1:Create a SAS DataSet for calculating Property
Tax Base.

Step2:

* STEP1: ;

FILENAME IN '/export/home4/kjuhee/se275.out';

LIBNAME SDA '~\int'; /* one-level below HOME dir */

FILENAME OUT '/export/home4/kjuhee/se275.tst';

OPTIONS nocenter linesize=132 pagesize=62;

DATA SDA. gmtb ; INFILE IN recl=146 end=eof;

INPUT typ 21 @;

IF typ=1;

INPUT m-ser 13-17 GU 2-4 DONG 5-7 bub 22-23 nam 24-
53 add 60-93 id 94-106;

BLDG 24-25 PROP 26-28

MAIN 30-33 SUBD 34-37

RENT 57 @58 TBA 3.2

@61 (TAREA BASE SHARE SUBGAR GAR) (5*8.2)

HH 101-102 YRB 103-104

FL1 111-113 FL2 114-115

TRAT 116-117 TRA 118-125 PLNTT 128 PLNTA 129-136

FIREFT 137–138

FIREFA 139–146 CORAT 147–148;

* Assignment of 0 values to External null values
of 'blank' or '':

```
ARRAY DIGIT8{*} TAREA BASE SHARE SUBGAR GAR
DO I=1 TO DIM(DIGIT8);
  IF DIGIT8{I}=. OR DIGIT8{I}="" THEN DIGIT8{I}=0;
END;
```

/*

* Output _ERROR_=1 obs. to 'SDA.ERROR1';

```
IF _ERROR_=1 THEN OUTPUT SDA.ERROR1;
```

*/

* Assigning Coefficients to STRUC, ROOF, USAGE var.;

```
IF STRUC in (11,12) THEN STR_C=1.1;
ELSE IF STRUC in (21,22,23,24) THEN STR_C=1;
ELSE IF STRUC in (31,32,33) THEN STR_C=0.9;
ELSE IF STRUC=41 THEN STR_C=0.75;
ELSE IF STRUC=51 THEN STR_C=0.7;
ELSE IF STRUC=61 THEN STR_C=0.65;
ELSE IF STRUC=71 THEN STR_C=0.5;
ELSE IF STRUC in (81,82,83) THEN STR_C=0.2;
```

```
IF ROOF in (11,12) THEN RF_C=1;
ELSE IF ROOF in (21,22,23) THEN RF_C=0.93;
ELSE IF ROOF=31 THEN RF_C=0.85;
ELSE IF ROOF in (41,42) THEN RF_C=0.75;
ELSE IF ROOF=99 THEN RF_C=0.2;
```

```
IF USAGE in (11,12,13,14,15,16,17,18,19) THEN US_C=1;
ELSE IF USAGE in (61,62,63,64) THEN US_C=0.7;
```

* Calculation of Net Area ;

```
NAREA=TAREA-sum(BASE,SHARE,SUBGAR,GAR);
```

* How to Assign Rem-Val Coefficient (REMVAL) to each unit;

```
/* Index of Years-passed = FLOOR(93-YRB) */
```

```
IF (STRUC=11 or STRUC=21) and (USAGE in (11,12,13,14,15,16,  
17,38,61))
```

```
    THEN REMVAL=1-0.066*FLOOR((93-YRB)/5);
```

```
ELSE IF (STRUC=31 or STRUC=71) and (USAGE in (11,12,13,14,15,  
16,17,38,61))
```

```
    THEN REMVAL=1-0.08*FLOOR((93-YRB)/5);
```

```
ELSE IF (STRUC=41 or STRUC=65) and (USAGE in (11,12,13,14,15,  
16,17,38,61,71))
```

```
    THEN REMVAL=1-0.1*FLOOR((93-YRB)/5);
```

```
ELSE IF STRUC=51 and (USAGE in (11,12,13,14,15,16,17,38,61,71))
```

```
    THEN REMVAL=1-0.112*FLOOR((93-YRB)/5);
```

```
ELSE IF (STRUC in (81,82,83) ) and (USAGE in (11,12,13,14,15,16,  
17,38,61,71))
```

```
    THEN REMVAL=1-0.225*FLOOR((93-YRB)/5);
```

```
/* Tax Base Calculated */
```

```
TB=133000*STR_C*RF_C*US_C*REGION*REIVAL*(NAREA*TBA+0.5  
*sum(BASE,GAR)+SHARE);
```

```
/* Property Tax Calculated */
```

```
IF TB <= 10000000 THEN HTAX=TB*0.003;
```

```
ELSE IF 10000000 < TB <=13000000 THEN HTAX=TB*30000+  
(TB-10000000)*0.005;
```

```
ELSE IF 13000000 < TB <=18000000 THEN HTAX=TB*30000+  
(TB-10000000)*0.005;
```

```
ELSE IF 18000000 < TB <=13000000 THEN HTAX=TB*30000+  
(TB-10000000)*0.005;
```

```
ELSE IF 10000000 < TB <=13000000 THEN HTAX=TB*30000+  
(TB-10000000)*0.005;
```

```
ELSE IF 10000000 < TB <=13000000 THEN HTAX=TB*30000+  
(TB-10000000)*0.005;
```

```
OUTPUT SDA.TBASE;
```

/* Planning Tax Calculation */

/* Fire Facilities Tax */

/* Education Tax */

LABEL SIDO='City or Province'

SER='Serial # of Property file'

TYPE='Data type'

BLDG='Building #'

PROP='Property #'

MAIN='Main #'

SUBD='Subsidiary #'

RENT='Rental or not'

TBA='Tax Base Adjustment'

STRUC='Structure type of D.U.' STR_C='Structure Coeff.'

ROOF='Roof type of D.U.' RF_C='Roof Coeff.'

USAGE='Usage of D.U.' US_C='Usage Coeff.'

REGION='Regional Coeff. in %'

REMVAL='Remaining Value Coeff'

TAREA='Total Area of D.U.'

NAREA='Net Area of Living quarter'

BASE='Basement Area'

SHARE='Shared area'

GAR='Basement Garage'

SUBGAR='Sub & Garage'

HH=' # of Households'

YRB='Year built'

FL1='Floors on Surface'

FL2='Floors underground'

TRAT='Tax Rate Adjustment Type'

TRA='Tax Rate Adjustment'

PLNTT='Planning Tax Type' PLNTA='Planning Tax Area'

FIREFT='Fire Facilities Type' FIREFA='Fire Facilities Area'

CORAT='Co-ownership Ratio'

HMID='Household Member id' HHID='Household Head id'

TB='Tax Base';

RUN;

```
PROC CONTENTS DATA=SDA.TBASE;  
RUN;
```

```
PROC PRINT DATA=SDA.TBASE(OBS=200);  
TITLE 'Printout of the first 200 obs of SDA.TBASE';
```

```
/* PROC PRINT DATA=SDA.ERROR1(OBS=200);  
TITLE 'Printout of the first 200 obs with incorrect field layout'; */
```

```
PROC FREQ;  
  TABLES STRUC*USAGE ;  
  TABLES SIDO STRUC ROOF USAGE;  
TITLE 'Before Remain-Value Calculating table app.:';  
RUN;
```

```
/* PROC PRINT DATA=SDA.TBASE;  
WHERE GU=650;  
TITLE 'Seocho-Gu(GU=650) obs. of TBASE Calculated'  
RUN;*/
```

〈附錄 IV〉 日本의 家屋評價關聯資料

1. 지붕공사

〈附表 IV-1〉 지붕의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수(점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수 ²⁾	連乘 補正 係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축 비평점 수(점)
슬레이트 (着色板)	100	12,390 ¹⁾		• 지붕의 형식 • 경사의 大小 • 처마의 大小 • 下屋*의 多少 • 施工 程度	切妻屋 根 5/10 45 - 60 cm 無 약간양 호	1.00 1.00 1.15 1.00 1.10	1.26 ³⁾	15,611 ⁴⁾	연면적	
斷熱·吸音材 計	80	530	424 ⁵⁾					424		
								16,035 ⁶⁾	103.05	1,652,406 ⁷⁾

註: 1) 표준평점수 = 지붕마감재료 표준평점수 × 표준수량 + 골격표준 평점수
 $6,100 (<附表 IV-2>) \times 1.4m^2 + 3,850 (\text{일본식, 양간 } 5.4m <附表 IV-3>) = 12,390$

2) <附表 IV-4> 참조

3) 연승보정률: $1.15 \times 1.10 = 1.265$

4) 1m²당 재건축비 평점수: $12,390 \times 1.26 = 15,611$

5) $530 \times 80\% = 424$

단열·흡음재의 평점수 가산: 경사 정도는 단열·방음재의 시공량에 영향을 끼치므로 보정항목을 적용해 증감보정을 할 경우는 단열, 방음재에 대해서도 적용할 필요가 있음.

6) 1m²당 재건축비 평점수: $424 + 15,611 = 16,035$

7) 지붕 부분별 재건축비 평점수: $16,035 \times 103.05 = 1,652,406$

* 원채에 붙여 단 작은 지붕

<附表 IV-2> 지붕마감재료 표준평점수 적산기초

(單位: 1.0㎡)

評點項目		材料費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數
슬래이트	厚型 白色	1,914	1,741	3,655	3,650
	슬래이트 有色	2,042	1,741	3,783	3,800
	波刑 小波	1,551	1,918	3,469	3,450
	슬래이트 大波	1,901	1,918	3,819	3,800
	天然슬래이트	3,437	6,261	9,698	9,700
	着色板	2,231	3,883	6,114	6,100

註: 日本瓦, 洋風瓦, 세멘트瓦, 亞鉛鐵板, 着色亞鉛鐵板, 銅板, 알루미늄板, 스텐레스板 등 생략.

<附表 IV-3> 지붕구조의 표준평점수 적산기초

(單位: 1.0㎡)

評點項目		資材費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數
일본식	梁間 3.6m	2,078	1,243	3,321	3,300
	梁間 5.4m	1,819	2,015	3,834	3,850
	梁間 9.0m	1,947	2,696	4,643	4,650
서양식	梁間 5.4m	3,278	2,015	5,293	5,300
	梁間 9.0m	4,800	1,347	6,147	6,100
	梁間 14.4m	5,799	1,796	7,595	7,600
초가	梁間 5.4m	1,418	3,927	5,345	5,300

<附表 IV-4> 지붕의 보정항목 일람

補正項目 및 補正係數

項目別補正方式				總合補正方式			
補正項目	增点補正率	標準	減点補正率	補正項目	增点補正率	標準	減点補正率
지붕形式	1.1← 入母屋	1.0 切妻		施工量の多少	1.5← 多 普通	1.0 普通	→0.6 少
경사의大小	1.1← 7/10정도	1.0 4.5/10~5/10	→0.9 3/10 정도				
처마의大小	1.2← 大	1.0 45cm정도	→0.9 小				
下屋 ¹⁾ 의多少		1.0 無	→0.8 多	施工程度	1.1← 良	1.0 普通	→0.9 不良
施工程度	1.1← 지붕면적에 옳칠	1.0	→0.9 不良				

2. 기초공사

<附表 IV-5> 「기초」의 부분별 평점부설 예

評點項目	施工比率 (%)	標準評點數(점)	平均標準評點數(점)	補正項目	施工數量 등	補正係數 ²⁾	連乘補正係數	單位당再建築費評點數(점)	計算單位(m ²)	部分別再建築費評點數(점)
布 콘크리트 (독립 기초 없음) 45×15cm (有筋)	100	6,080 ¹⁾	—	• 시공량의 多少 • 시공 정도	다소 굴곡 있음 mortar	1.10 1.05	1.15 ³⁾			
計								6,992 ⁴⁾	103.05	720,525 ⁵⁾

註 : 1) 5,700점(단면45×15)×0.95m+340+330=6,085*(<附表 IV-6>, <附表 IV-7>참조)

*1의 자리수 버림

2) <附表 IV-9>참조

평면에 다소 굴곡이 있으므로 1.10의 증점보정률 적용(연면적 100m² 정도의 2층건 물로 다소 평면에 굴곡이 있는 것을 표준으로 하여 보정계수 1.0으로 하고 0.6-1.5사이에서 보정) mortar를 입혔으므로 1.05 증점보정률 적용

3) 1.10×1.05=1.155

4) 1m²당 재건축비 평점수 : 1.15×6,080=6,992

5) 기초 부분별 재건축비 평점수 : 6,992×103.05=720,525

<附表 IV-6> 기초의 표준평점수 적산기초

評點項目	資材費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數	
콘크리트 (有筋)	斷面 45cm × 15cm	2,423	3,278	5,701	5,700
	斷面 60cm × 15cm	2,962	4,674	7,636	7,600
	斷面 75cm × 15cm	3,364	5,343	8,707	8,700

註 : 콘크리트(無筋), 콘크리트블럭, 布煉瓦基礎, 布石 생략.

<附表 IV-7> 水盛遣方, 敷地整理

(單位: 1.0㎡)

評點項目	資材費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數
水盛遣方	56	285	341	340
敷地整理	—	325	325	330

<附表 IV-8> 가옥의 용도별 기초 외벽 내벽의 표준량

用度別區分	基礎 標準量(㎡당)			外壁 標準量 (㎡)	內壁 標準量 (㎡)
	布基礎		獨立基礎		
	延長數	獨立基礎	個數		
專用住宅用建物 普通建				1.20	2.60
獨立基礎	0.90m	0.04個	— 個		
獨立基礎	0.95	—	—		
專用住宅用建物 町家建	0.77	0.09	0.61	1.40	2.20
專用住宅用建物 長屋建	0.72	0.12	0.61	0.90	2.30
共同住宅用建物	0.66	0.15	0.70	1.00	2.80
寄宿舍用建物	0.55	0.30	0.61	1.00	2.50
併用住宅用建物	0.83	0.12	0.55	1.40	2.30
漁業者住宅用建物	0.72	0.21	0.55	1.40	1.90
農家住宅用建物	0.50	0.15	0.45	0.90	1.50
養蠶住宅用建物	0.44	0.09	0.61	0.60	0.90
蠶室用建物	0.40	0.08	0.55	0.90	1.30
酪農舍用建物	0.55	—	—	1.40	1.40
煙草乾燥場用建物	0.38	0.18	—	1.80	2.50
호ئل用建物	0.55	0.21	—	1.10	2.60
普通旅館 料亭用建物	0.61	0.15	—	0.10	2.50
團體旅館用建物	0.55	0.18	—	0.90	2.00
簡易旅館用建物	0.55	0.30	—	1.10	2.60
待合用建物	0.66	0.18	—	1.40	3.00
事務所用建物	0.61	0.06	—	1.20	2.10
銀行用建物	0.38	0.06	—	1.10	2.10
店鋪用建物	0.50	0.09	—	1.50	1.70
劇場用建物	0.44	0.06	—	0.90	1.70
映畫館用建物	0.38	0.06	—	0.90	1.50
公衆浴湯用建物	0.35	—	0.42	1.20	1.56
病院用建物	0.55	0.18	—	0.80	2.00
工場用建物	0.28	0.06	—	0.70	0.70
倉庫用建物	0.22	0.03	—	1.30	1.30
附屬家用建物	0.38	0.21	0.48	0.80	1.20
簡易附屬家用建物	0.72	—	0.48	1.70	1.65
土藏用建物	0.94	—	—	3.79	3.20

<附表 IV-9> 「基礎」의 補正項目等一覽

補正項目 및 補正係數			
補正項目	增点補正率	標準	減点補正率
施工量의 多少	1.5← 굴곡이 많음 가늘고 긴것	1.0 연면적 100㎡ 정도 의 2층건물로 평면 에 약간의 굴곡이 있는것	→0.6 굴곡이 없음 정방형에 가까운것
施工程度	1.2← 良	1.0 普通	→0.8 不良

3. 외벽공사

<附表 IV-10> 외벽의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수(점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수 ²⁾	連乘補正係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (㎡)	부분별 재건축 비평점 수(점)
몰타르 (두께 1.8cm)	95	6,600	9,234 ²⁾	• 평면 형상	약간 굴곡	1.10	1.27		총면적	
石線세멘트판 (着色板)	5	6,960		• 開口率의 大小 (二階率의 大小)	약간 적음	1.05				
가산평점 • 樹脂入 stucco	95	2,280		• 시공 정도	61.3% ³⁾ 良	0.97) 1.10				
• 단열 흡음재	100	450								
計								11,727 ³⁾	166.19	1,948,910 ³⁾

註 : 1) 표준평점수 × 표준량 = 5,500점 × 1.2㎡ = 6,600점
5,800점 × 1.2㎡ = 6,960점

2) 외벽의 평균표준 평점수 : {(6,600 + 2,280) × 0.95} + (6,960 × 0.05) + 450 = 9,234

3) $\frac{63.14(2층면적)}{103.05(1층면적)} \times 100 = 61.27\%$ (<附表 IV-13>참조)

4) <附表 IV-14>참조

5) 1.10 × 1.05 × 1.10 = 1.27

6) 1.27 × 9,234 = 11,727

7) 외벽 부분별 재건축비 평점수: 11,727 × 166.19 = 1,948,910

<附表 IV-11> 外壁 標準評點數 積算基礎

(單位: 1.0㎡)

評點項目		資材費 評點數	勞務費 評點數	合計評點數	標準評點數	
몰타르	리싱마감 下	1,572	5,864	7,436	7,400	
	착색마감재	1,374	7,047	8,421	8,400	
	몰타르	두께 7.6cm 정도	2,102	5,070	7,172	7,200
		두께 4.6cm 정도	1,746	4,745	6,491	6,500
	마감재	두께 3.0cm 정도	1,415	4,647	6,062	6,100
		두께 1.8cm 정도	985	4,534	5,519	5,500
	人 造 石 研 出		1,632	9,415	11,047	11,000
	人 造 石 洗 出		1,1612	6,984	8,596	8,600
기타	石綿 세멘트板 着色板	1,526	4,243	5,769	5,800	

註: 板張, 몰타르, 土壁, 金屬板張, 鋼板張, 스테인레스스틸, 알루미늄판, 石材
생략.

<附表 IV-12> 「二階率 大小」의 補正表

二階率	100%	90% 정도	80% 정도	70% 정도	60% 정도	50% 정도	40% 정도
補正率	1.10	1.06	1.03	1.00 (표준)	0.97	0.93	0.90

<附表 IV-13> 「外壁」의 補正項目等 一覽

보정항목 및 보정계수							
항목별 보정방식				종합보정방식			
보정항목	증점보정률	표준	감점보정률	보정항목	증점보정률	표준	증점보정률
평면형태	1.3← 굴곡이 많고 가늘고 긴것	1.0 연면적 100㎡ 정도의 2층 건물로 평면에 약간의 굴곡이 있는것	→0.8 굴곡이 없고 정방형에 가까운것	시공량多少	1.6← 多	1.0 普通	→0.6 少
開口率大小	1.2← 小	1.0 普通	→0.8 大	施工程度	1.2← 良	1.0 普通	→0.9 不良
二階率大小	1.1← 층 2층	1.0 普通	→0.9 평가건				
施工程度	1.2← 良	1.0	→0.9 不良	地域區分	1.1 북해도 지방	1.0	
地域區分	1.1 북해도 지방	1.0					

4. 기둥

<附表 IV-14> 기둥의 부분별 평점부설 예

평점항목	시공비율 (%)	표준평점수 ¹⁾ (점)	평균표준평점수(점)	보정항목	시공수량 등	보정계수 ³⁾	連乘補正係數 ⁴⁾	단위당 재건축비 평점수 (점) ⁵⁾	계산단위 (㎡)	부분별 재건축비 평점수 ⁶⁾ (점)
集成材 (中10.5)	10	11,980	6,740 ²⁾	• 本數 多小		1.05	1.15		총면적	
大壁造 杉 (10.5)	80	6,090		• 기둥 길이	3m	1.00				
杉 (12.0)	10	6,700		• 시공 정도	良	1.10				
計								7,751	166.19	1,288,138

註：1) 기둥자체 표준평점수×표준량+토대단위당 표준평점수×표준량

(12,900×0.7)+(3,050×0.97)=11,988

2) (11,980×0.1)+(6,090×0.8)+(6,700×0.1) = 6,740

3) <附表 IV-17> 참조

4) 1.05×1.0×1.1=1.15

5) 1.15×6,740=7,751

6) 외벽 부분별 재건축비 평점수：7,751×166.19=1,288,138

<附表 IV-15> 기둥의 표준평점수 적산기초

집	전나무(상)	12.0cm 角	24,000	3,921	27,921	27,900
		10.5cm 角	14,800	3,921	18,721	18,700
		10.0cm 角	14,300	3,921	18,721	18,700
성	전나무(중)	12.0cm 角	9,000	3,921	18,721	18,700
		10.5cm 角	8,500	3,921	12,921	12,900
		10.0cm 角	23,500	3,921	12,421	12,400
재	삼나무(상)	12.0cm 角	13,700	3,921	27,921	27,400
		10.5cm 角	13,700	3,921	17,621	17,600
		10.0cm 角	13,700	3,921	17,621	17,600
	삼나무(중)	12.0cm 角	14,400	3,921	18,221	18,200
		10.5cm 角	8,500	3,921	12,421	12,400
		10.0cm 角	8,500	3,921	12,421	12,400

註: 전나무, 삼나무, 매화나무 생략.

<附表 IV-16> 토대의 표준평점수 적산기초

(단위:1m)

評點項目		資材費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數
전 나 무	15.0cm 角	2,514	2,311	4,825	4,850
	13.5cm 角	2,045	2,311	4,356	4,350
	12.0cm 角	1,574	1,969	3,543	3,550
	10.5cm 角	1,261	1,797	3,058	3,050
	10.0cm 角	1,074	1,626	2,698	2,700

註: 전나무의 특·上·並·下, 삼나무 생략.

<附表 IV-17> 기둥의 보정항목일람

보정항목 및 보정계수							
보정 항목	항목별 보정방식			종합보정방식			
	중점 보정률	표준	중점 보정률	보정 항목	중점 보정률	표준	중점 보정률
기둥수 多少	1.6← 외벽 대부분 의 기둥간격 이 0.9m. 작은방 많음	1.0 외벽의 60~70% 기둥간격 이 1.8m	→0.8 외벽대부분 의 기둥 간 격이 1.8m. 큰방 있음	시공량 多少	1.9← 多	1.0 普通	→0.6 小
기둥 길이	1.2← 3.6m정도	1.0 3.0m정 도	→0.8 2.4m정도				
시공 정도	1.2← 良	1.0 普通	→0.9 不良	시공 정도	1.2← 良	1.0 普通	→0.9 不良

5. 조작

<附表 IV-18> 조작의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수(점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수	連乘補正係數	단위당 재건축비 평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축비 평점 수(점)
일본식 부분		895	3,692					3,962	166.92	658,444
서양식 부분		3,067								

註 : 1) $11,980 \times 0.10 \times 1.15 \times 0.65^* = 895$

* 床間이 있는 일반건물 : 和風부분 1m²당 기둥 평점수 $\times 0.65$

2) 문의 단위당 재건축비 평점수 \times 비율 : $8,521 \times 0.9 \times 0.4^*$

* 서양식 부분 : 서양식부분 1m²당 문 평점수 $\times 0.4$

6. 내벽

<附表 IV-19> 내벽의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수 ¹⁾ (점)	평균 표준 평점 수 ²⁾ (점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수 ³⁾	連乘補正係數	단위당 재건축비 평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축비 평점 수(점)
합성수지벽지 (中·下地合板)	80	18,200	17,914	· 간막이 多少		1.0	1.21		연면적	
角타일 (100mm)	5	29,640		· 開口率 大小	약간 작음	1.1				
합판 (나왕)	5	6,760		· 기둥 길이	3m	1.0				
섬유벽	10	15,340		· 시공 정도	良	1.1				
計	100							21,675	166.19	3,602,168

註 : 1) $7,000\text{점} \times 2.6\text{m} = 18,200\text{점}$

$11,400 \times 2.6 = 29,640$ $2,600 \times 2.6 = 6,760$ $5,900 \times 2.6 = 15,340$

2) $(18,200 \times 0.8) + (29,640 \times 0.05) + (6,760 \times 0.05) + (15,340 \times 0.1) = 17,914$

3) 문의 갯수를 고려: $\frac{\text{총연면적}}{\text{부설수}} = \frac{166.19}{9} = 18.46 \rightarrow$ 보정률 0.9

(<附表 IV-23> 참조)

4) 연승보정계수 : $1.0 \times 1.1 \times 1.0 \times 1.1 = 1.21$

5) 1m² 당 재건축비 평점수 : $17,914 \times 1.21 = 21,675$

6) 내벽 부분별 재평가 평점수 : $21,675 \times 166.19 = 3,602,168$

<附表 IV-20> 내벽의 표준평점수 적산기초

평 점 항 목		자재비 평점수	노무비 평점수	합계 평점수	표준 평점수		
인 조 석 연 출		1,682	9,415	11,097	11,100		
인 조 석 유 출		1,824	8,604	10,428	10,400		
각 타 일	100mm 角	상	4,027	9,437	13,464	13,500	
		병	3,487	7,954	11,441	11,400	
	150mm 角	상	8,309	15,443	23,752	23,800	
		병	6,417	12,476	18,893	18,900	
	200mm 角	상	12,842	15,443	28,285	28,300	
		병	8,587	12,476	21,063	21,100	
합 성 수 지 벽 지	상		3,263	9,087	12,350	12,400	
	하지합판		2,484	4,976	7,460	7,500	
	중		2,831	9,087	11,918	11,900	
	하지합판		2,052	4,976	7,028	7,000	
	병		2,435	7,231	9,666	9,700	
	하지합판		1,656	3,120	4,776	4,800	
	병하		2,259	7,231	9,490	9,500	
	하지합판		1,456	3,120	4,576	4,600	
합 판	나왕		693	1,883	2,576	2,600	
	참나무		1,869	2,362	4,231	4,250	
	프린트		1,200	3,168	4,368	4,350	
	크로스		1,378	3,168	4,546	4,550	
	和風壁		1,714	3,168	4,882	4,900	
	도장		1,018	3,168	4,186	4,200	
	單板張		2,441	3,168	5,609	5,600	
섬 유 벽	纖維	특		2,378	2,810	7,188	7,200
		하지합판		1,601	4,600	6,223	6,200
		상		2,078	4,810	6,888	6,900
		하지합판		1,301	4,622	5,923	5,900
		중		1,848	4,322	6,170	6,200
		하지합판		1,071	4,147	5,218	5,200
		병		1,678	3,852	5,530	5,500
		하지합판		901	3,704	4,605	4,600
		병하		1,525	3,568	5,093	5,100
		하지합판		828	3,225	4,053	4,050

<附表 IV-21> 간막이 다소의 보정률

구 분	보 정 률	비 고
연면적 = 21~23㎡ 방수	0.7] 감점보정률
" 19~21	0.8	
" 17~19	0.9	
" 16~17	(표준)1.0	
" 14~16	1.1	→ 100㎡/6 = 16.7㎡
" 12~14	1.2] 증점보정률
" 10~12	1.3	

7. 천정

<附表 IV-22> 천정의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수 ¹⁾ (점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수 ²⁾	連乘 補正 係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (㎡)	부분별 재건축 비평점 수(점)
-반자틀 천정(一重回線)	10	11,800		施工量 多少	다소 많음	1.02 ²⁾ 1.10				
-합성수 지벽지 (中)	80	6,000	7,020 ¹⁾	시공의 정도	양호		1.12			
-몰타르 마감	10	10,400								
計								7,862	166.19	1,306,585

註 : 1) <附表 IV-23> 참조

2) $(11,800 \times 0.1) + (6,000 \times 0.8) + (10,400 \times 0.1) = 7,020$

3) 시공량의 증점보정률 계산

경사진 천정부분의 면적

$(1\text{층 연면적 } 103.05) - (2\text{층 연면적 } 63.14) = 39.91\text{m}^2\text{(a)}$

경사천정부분의 증가율

$\sqrt{5^2 + 10^2} = \sqrt{125} = 11.18, 11.18 \div 10 = 1.118\text{(b)}$

경사천정부분 이외의 천정면적

$(1\text{층의 나머지 부분 } 63.14) + (2\text{층 연면적 } 63.14) = 126.28\text{m}^2\text{(c)}$

施工量 多少의 보정률

$\frac{a \times b \times c}{166.19} = \frac{39.91 \times 1.118 \times 126.28}{166.19} = 1.028$

4) 1㎡당 재건축비 평점수: $7,020 \times 1.12 = 7,862$

5) 천정의 부분별 재건축비 평점수: $7,862 \times 166.19 = 1,306,585$

<附表 IV-23> 천정의 표준평점수 적산기초

評點項目		資材費評點數	勞務費評點數	合計評點數	標準評點數	
반자틀 천정	二重 回緣	特	39,313	31,084	70,397	70,400
		上	21,512	25,945	47,457	70,400
		中	9,308	19,181	28,489	28,500
		竝	6,447	12,964	19,411	19,400
		竝下	2,443	9,504	11,947	11,900
	一重 回緣	下	1,598	6,216	7,814	7,800
		特	6,405	19,181	25,586	25,600
		上	4,182	12,964	17,146	17,100
		中	2,291	9,504	11,795	11,800
		竝	1,492	6,216	7,708	7,700
	竝下	1,351	4,829	6,180	6,200	
	下	936	3,802	4,738	4,750	

註：舟底天井, 格天井, 打上天井, 기타 생략.

8. 마루

<附表 IV-24> 마루의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수 (점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수	連乘 補正 係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축 비평점 수(점)
床組 · 1층 床組 · 土間 콘크리트 · 2층 床組 마감재 · 다다 미(上) · 軟質 플로어 (中·下 地板) · 小口 二丁掛	52 10 38 10 5 5	2,300 3,450 5,700 8,300 4,650 8,600	3,707 8,247	· 施工量 多少 · 시공 정도	良	1.00 ²⁾ 1.10	1.10			

<附表 IV-24> 계속

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수 (점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수	連乘補正係數	단위당 재건축비 평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축비 평점 수(점)
· 角타일	5	7,700								
· 합성 수지타일(下地板)	20	6,400								
· 양탄자상(하 지판)	15	12,100								
중(하 지판)	25	8,900								
· 바닥 (벚꽃, 참나무)	15	7,000								
計			11,594					13,149	166.19	2,185,232

註: 1) 마루의 평점부설은 마루조직과 마감재료로 구분하여 표준평점수가 표시되므로 각각의 평점수를 산출한 후 합산함.

마루조직 : $(2,300 \times 0.52) + (3,450 \times 0.1) + (5,700 \times 0.38) = 3,700$ (<附表 IV-25> 참조)

마감재료 : $(8,300 \times 0.1) + (4,650 \times 0.05) + (8,600 \times 0.05) + (7,700 \times 0.05) + (6,400 \times 0.2) + (12,100 \times 0.15) + (8,900 \times 0.25) + (7,000 \times 0.15) = 8,247$ (附表 IV-26> 참조)

평균표준 평점수 : $3,700 + 8,247 = 11,594$

2) 단위당 재건축비 평점수 : $1.10 \times 11,549 = 13,149$

3) 마루 부분별 재건축비 평점수 : $13,149 \times 166.19$

<附表 IV-25> 마루조직 표준평점수 적산기초

평점항목	자재비 평점수	노무비 평점수	합계 평점수	표준평점수
일층상조	738	1,549	2,287	2,300
2층 조직	일본식	2,203	3,517	5,720
	서양식	2,918	4,761	7,679
轉床租	516	330	846	850
土間콘크리트	1,279	2,169	3,448	3,450

<附表 IV-26> 마루마감재 표준평점수 적산기초

평 점 항 목		자재비 평점수	노무비 평점수	합계 평점수	표준 평점수	
다다미	특	4,563	5,946	10,509	10,500	
	상	4,255	4,051	8,306	8,300	
	중	3,801	2,155	5,956	6,000	
	병	3,499	524	4,023	4,000	
합성수지		3,741	524	4,265	4,250	
마루	벚꽃, 참나무	4,024	2,928	6,952	7,000	
		3,004	1,609	4,613	4,600	
	나왕	2,304	1,609	3,913	3,900	
少口·二丁掛	下地板張	5,151	6,932	12,083	12,100	
	下地콘크리트	3,982	4,648	8,630	8,600	
각타일	下地板張	4,242	6,932	44,174	11,200	
	下地콘크리트	3,073	4,648	7,721	7,700	
합성수지타일	下地板張	3,082	3,338	6,420	6,400	
	下地콘크리트	2,169	3,408	5,577	5,600	
연질쿠션바닥	상	하지판장	4,231	1,437	5,668	5,700
		하지	3,318	1,507	4,825	4,850
	중	하지판장	3,201	1,437	4,638	4,650
		하지	2,288	1,507	3,795	3,800
양탄자	상	하지판장	7,536	4,065	12,141	12,100
		하지	7,174	4,675	11,849	11,800
	중	하지판장	4,886	3,972	8,858	8,900
		하지	4,524	4,042	8,566	8,600
	병	하지판장	2,676	3,338	6,014	6,000
		하지	2,314	3,408	5,722	6,700
	하	하지판장	1,774	2,958	4,732	4,750
		하지	1,412	3,028	4,440	4,450

9. 문

<附表 IV-27> 문의 부분별 평점부설 예

평점 항목	시공 비율 (%)	표준 평점 수 ¹⁾ (점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수	連乘 補正 係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축 비평점 수(점)
알루미늄 낚시 사용(中) (控除点数)		7,740 (△290)	7,450	· 施工 量의 多少 · 시공 정도	다소 적음 良	1.90 1.10	0.99	7,375	166.19	1,225,651
현관(中)		127,000		· 시공 정도	良	1.50	1.50	8,521	1組	190,500
計										1,416,151

註 : 1) <附表 IV-28> <附表 IV-29> 참조

2) 7,740 - 290 = 7,450

7,450 × 0.99 = 7,375

7,375 × 166.19 = 1,225,651

2) 현관의 부분별 재건축비 평점수: 127,000 × 1.50 = 190,500

3) 문 부분별 재건축비 평점수: 1,225,651 + 190,500 = 1,416,151

단위당 재건축비 평점수: 1,416,151 ÷ 166.19 = 8,521

<附表 IV-28> 문의 표준평점수 계산 예

구분	알루미늄 낚시	맹장지	미단이	유리문	板戶	雨戶	합계	표준 평점
알루미늄 낚시 사용한 것	평점 항목	알루미늄 낚시 引違	맹장지 (중)					
	단 가	14,300	7,400	14,200	8,200	18,300	10,000	
	사 용 문 수	0.20	0.08	0.08	0.04	0.10	0.10	0.60
	평점수	2,860	592	1,136	328	1,830	1,000	7,746
								7,740

註 : 1. 단가는 평점항목별로 표시된 문 1개(0.9m×1.8m)당 평점수임.

2. 사용문 수는 연면적 1.0㎡당 사용개수임.

3. 평점수는 문단가×사용문 수로 산출된 수치임.

4. 알루미늄 낚시 사용하지 않은 경우는 생략.

<附表 IV-29> 문의 표준평점수 적산기초

평점항목		재료비 평점수	노무비 평점수	합계 평점수	표준 평점수
현관문	특	413,000	(材工共)	413,000	413,000
	상	275,000	(材工共)	275,000	275,000
	중	127,000	(材工共)	127,000	127,000
	병	92,000	(材工共)	92,000	92,000

10. 기타공사

<附表 IV-30> 기타공사의 부분별 평점부설 예

평점 항목	표준 평점 수(점)	평균 표준 평점 수(점)	보정 항목	시공 수량 등	보정 계수	連乘補正係數	단위당 재건축 비평점 수(점)	계산 단위 (m ²)	부분별 재건축 비평점 수(점)
中	5,300		<ul style="list-style-type: none"> • 시공량 多小 • 시공 정도 	良	1.30 1.10	1.43	7.579	166.19	1,259,554

註 : 1) 기타공사 부분별 재건축비 평점수 : $(5,300 \times 1.43) \times 166.19 = 1,259,554$

<附錄 V> 덴마크의 評價關聯資料

<附表 V-1> 단독주택 과세평가

발신 : 평가위원회 Ejendomsskattontoret, Radhus 5800 Nyborg	일반평가
	재산번호 00654-3
소유자 Hans Larsen Svendborgvej 11 5800 Nyborg	지적번호 Vindinge by 22 R
	토지면적 1,182m ²
	부동산의 소재지 Svendborgvej 11
	평가구역 Nynorg
	평가위원회 전화번호 65 43 21 87

일반평가 1996 : 과세평가

부동산 유형:
01- 단독주택

총가격	930,000kr.	지 가	148,700kr.
-----	------------	-----	------------

본 평가는 평가법에 의거하여 수행되었다. 총가격은 1996.1.1을 평가시점으로 한 시가이며 지가는 건물을 제외하고 평가된 것이다.

평가는 필지소재 지역내의 매매가격을 기초로 이루어진다.

지가, 부지외의 건물에 대한 공제, 총가격에 대한 상세사항은 본 통지서 2페이지에 있다.

지가는 공부인 재산대장상의 정보, 토지면적, 도시계획규제상의 토지용도 등에 기초하여 계산되었다.

또한 총가격은 건물 및 주택관리대상상의 정보를 기초로 한다. 동 정보의 사실여부를 확인하기 바라며, 자료의 신뢰성에 의문이 있으면 평가위원회에 통보하여 주시기 바란다.

총가격에 대한 전산제안가격(proposal)은 다른 단독주택의 매매가격에 대한 분석을 바탕으로 이루어졌다.

재산대상상의 정보 이외에, 본 과세평가액은 귀하의 재산에만 적용되는 특수요인에 의하여 영향을 받을 수 있다. 만약 그런 요인이 귀하의 재산에 대하여 고려되지 않았다면 평가위원회에 알려주기 바란다.

만약 본 통지서와 관련하여 질문이 있으면, 상기의 번호로 평가위원회에 전화하여 주시기 바란다.

귀하는 귀하재산에 대한 평가에 대하여 이의신청을 제기할 수 있다. 이의신청은 반드시 본 통지서를 받은 후 4주 이내에 평가위원회에 제기되어야 하며, 불복사유를 기술해야 한다. 만약 평가위원회가 귀하의 이의신청을 기각한다면, 동 사안을 상급심인 감독위원회(Supervisory Board)에 제기할 수 있다.

토지이용정보

지가지역
12567

도시계획규제상의 허용용도
1가구 단독주택용 대지(도시지구)

평세서

지가		금액
비례적 지역가치	1182㎡ × 75kr.	88,650kr.
건물고정가치	litem	60,000kr.
총지가		148,650kr.
(반올림)총지가		<u>148,700kr.</u>

건물가치	면적(㎡)		
연면적	1층 바닥면적	183㎡ × 100%	183㎡
	지하	135㎡ × 25%	34㎡
	차고	30㎡ × 20%	6㎡
	가중연면적		<u>223㎡</u>

		㎡당 금액	
건물가치의	㎡당 지역표준가격	3,350kr.	
계산	건축연도: 1960	- 20kr.	
	재건축연도: 1979	252kr.	
	183㎡ 1층 바닥면적 보정	- 301kr.	
	화장실 2개	175kr.	
	석면시멘트지붕	- 275kr.	
	㎡당 건물가치	<u>3,181.kr.</u>	
	총건물가치	223㎡ × 3,181kr.	<u>709,363kr.</u>

총가격		
지가	148,700kr.	
건물가치	709,363kr.	
총제안가격	858,063kr.	858,063kr.
특수 가격변동 요인들:		
고급 지하실:		
주거목적으로 사용가능		80,000kr.
조정총가격		938,063kr.
(반올림)총가격		<u>930,000kr.</u>

<附表 V-2> 주상복합 과세평가

발신 : 평가위원회
Ejendomsskattontoret, Radhus
5800 Nyborg

소유자
Hans Larsen
Svendborgvej 11
5800 Nyborg

일반평가

재산번호
00654-3

지적번호
Vindinge by 22 R

토지면적
760m²

부동산의 소재지
Svendborgvej 11

평가구역
Nynorg

평가위원회 전화번호
65 43 21 87

일반평가 1996: 과세평가

부동산 유형:

02-2개의 아파트가 있는 주상복합용 부동산

총가격 5,150,000kr. 지 가 456,000kr.

본 평가는 평가법에 의거하여 수행되었다. 총가격은 1996.1.1을 평가시점으로 한 시가이며 지가는 건물울 제외하고 평가된 것이다.

평가는 필지소재 지역내의 매매가액을 기초로 이루어진다.

지가, 부지외의 건물에 대한 공제, 총가격에 대한 상세사항은 본 통지서 2페이지에 있다.

지가는 공부인 재산대장상의 정보, 토지면적, 도시계획규제상의 토지용도 등에 기초하여 계산되었다.

또한 총가격은 건물 및 주택관리대장상의 정보를 기초로 한다. 동 정보의 사실여부를 확인하기 바라며, 자료의 신뢰성에 의문이 있으면 평가위원회에 통보하여 주시기 바란다.

재산대장상의 정보외에, 본 과세평가액은 귀하의 재산에만 적용되는 특수요인에 의하여 영향을 받을 수 있다. 만약 그런 요인이 귀하의 재산에 대하여 고려되지 않았다면 평가위원회에 알려주기 바란다.

만약 본 통지서와 관련하여 질문이 있으면, 상기의 번호로 평가위원회에 전화하여 주시기 바란다.

귀하는 귀하재산에 대한 평가에 대하여 이의신청을 제기할 수 있다. 이의신청은 반드시 본 통지서를 받은 후 4주 이내에 평가위원회에 제기되어야 하며, 불복사유를 기술해야 한다. 만약 평가위원회가 귀하의 이의신청을 기각한다면, 동 사안을 상급심인 감독위원회(Supervisory Board)에 제기할 수 있다.

토지이용정보

지가지역
12456

도시계획규제상의 허용용도
주상복합지역(도시지구)

명세서

지가		금액
대지면적	760㎡	
대지면적대비 연면적비율	80%	
허가된 연면적계산	760㎡ × 80%	608㎡
허가된 연면적의 ㎡당 가격		750kr.
지가의 계산	760㎡ × 750kr./perm. × 80%	456,000kr.
(반올림)총지가		<u>456,000kr.</u>

연간추정임대료

건물번호	건축연도	바닥면적	㎡당 추정임대료	연간임대료
00 1	1955	1,738㎡		
건물현재용도:				
주거		253㎡	407kr.	102,971kr.
상점		312㎡	600kr.	187,200kr.
사무실		718㎡	435kr.	312,330kr.
기타용도		455㎡	100kr.	45,500kr.
평균이상의 고급건물				
평균이상의 건물관리·유지상태				
타목적으로의 전용용이성				
총추정임대가치(연간)				<u>648,001kr.</u>
소유자가 신고한 연간 임대료				416,034kr.

총가치

	연간추정임대료	자본환원화배율	
총가치	648,001kr.	× 8.0	5,184,008kr.

자본환원화배율은 건물의 건축연도를 기초로, 건물이 전반적으로 평균이상의 품질임을 전제로 결정되었음.

소유주 신고임대료에는 소유자사용면적이 포함되지 않음.

총가치	5,184,008kr.
(반올림)총가치	<u>5,150,000kr.</u>

<附表 V-3> 농장에 대한 과세평가

발신 : 평가위원회

Ejendomsskattontoret, Radhust
5800 Nyborg

소유자

Hans Larsen
Svendborgvej 11
5800 Nyborg

일반평가

재산번호

00654-3

지적번호

Vindinge by 22 R

토지면적

320,019m²

부동산의 소재지

Svendborgvej 11

평가구역

Nyborg

평가위원회 전화번호

65 43 21 87

일반평가 1996: 과세평가

재산의 유형:

05-농장: 면적 30-60헥타르

총가격 1,800,000kr.

거주지가격 400,000kr.

지 가 78,700kr.

거주지가 5,000kr.

본 평가는 평가법에 의거하여 수행되었다. 총가격은 1996.1.1을 평가시점으로 한 시가이며 지가는 건물울 제외하고 평가된 것이다.

평가는 필지소재 지역내의 매매가액을 기초로 이루어진다.

지가, 부지외의 건물에 대한 공제, 총가격에 대한 상세사항은 본 통지서 2페이지에 있다.

지가는 공부인 재산대장상의 정보, 토지면적, 도시계획규제상의 토지용도 등에 기초하여 계산되었다.

또한 총가격은 건물 및 주택관리대장상의 정보를 기초로 한다. 동 정보의 사실여부를 확인하기 바라며, 자료의 신뢰성에 의문이 있으면 평가위원회에 통보하여 주시기 바란다.

재산대장상의 정보이외에, 본 과세평가액은 귀하의 재산에만 적용되는 특수요인에 의하여 영향을 받을 수 있다. 만약 그런 요인이 귀하의 재산에 대하여 고려되지 않았다면 평가위원회에 알려주기 바란다.

만약 본 통지서와 관련하여 질문이 있으면, 상기의 번호로 평가위원회에 전화하여 주시기 바란다.

귀하는 귀하재산에 대한 평가에 대하여 이의신청을 제기할 수 있다. 이의신청은 반드시 본 통지서를 받은 후 4주 이내에 평가위원회에 제기되어야 하며, 불복사유를 기술해야 한다. 만약 평가위원회가 귀하의 이의신청을 기각한다면, 동 사안을 상급심인 감독위원회(Supervisory Board)에 제기할 수 있다.

토지이용정보

지가진여

토지평가위원회에서 제공하는 정보입니다.

명세서

지가		금액
헥타르당가격	20.0000ha 20,100kr.	402,000kr.
헥타르당가격	11.5000ha 15,100kr.	173,650kr.
헥타르당가격	0.5019ha 6,100kr.	3,061kr.
총지가		578,711kr.
(반올림)지가		<u>578,700kr.</u>

주택 건물가치

건물번호	건축연도	연면적	m ² 당 건물가치	연간임대료
001	1890	232m ²	1,550kr	359,600kr.
	주택 건물가치			<u>359,600kr.</u>

총가치

지가	578,700kr.
주택 건물가치	359,600kr.
농장건물 건물가치	868,050kr.
총가치	1,806,350kr.
(반올림)가치	<u>1,800,000kr.</u>

<附表 V-4> 덴마크의 부동산 양도신고서 양식

신고자 : 성명 및 주소 날짜 서명	시·군·구 기입사항		시·군·구 번호	재산번호		
	평가연도	수정 연도	총가치			
	재산유형 코드	평가 구역	지가			
도로, 주택번호 지적번호 시·군·구 자가거주아파트 양도시, 아파트번호 기입할 것 :						
B 매수인, 성명과 주소	주민등록번호/법인번호 시·군·구 소재					
C 매수인, 성명과 주소	시·군·구 소재					
D 재산지분관련 양도시, 지분기입 거래의 종류	토지면적 ha m ²	건물포함거래 여부 <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오				
1. 일반시장거래 <input type="checkbox"/> 상속/가족이전 <input type="checkbox"/>	2. 자가거주아파트, 연면적 m ²	거래계약일				
3. 경매 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/>	4. 건물철거용 재산구입 여부 <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오	중개사 계약일자				
		입주일자				
E 임대아파트의 경우 연간임대료	F 부지/필지, 매매의 부지외 <input type="checkbox"/> 예 건물가 포함여부 <input type="checkbox"/> 아니오					
G 매매가격과 우선순위별 저당권						
차입원천별 코드	저당형태 코드	저당금액	年利(%)	연간저당 지급액	연간저당 지급회수	대출조건
증여, 기부 사항	▶	H 매매가격에 영향을 주는 특수상황 내용 (예, 하수도설비비 등 매매가격에 포함되 지 않는 지출)				
자가자금	▶					
총매매가격	▶	매매가격에 포함된 동산가치 (예, 가축 등)				

<국문요약>

建物分 財産稅의 改編方案 研究

魯 英 勳

우리나라의 재산세는 주로 建物에 대한 財産保有稅로서, 토지에 대한 보유과세인 종합토지세와는 別途로 分離評價·分離課稅되고 있으며, 시군세로서의 地方稅이면서도 과세표준 및 세율설정 모두 全國 統一的으로 운영되고 있다.

본 보고서에서는 우리나라의 건물분 재산세의 세부담 정도를 總體的 및 個別納稅者 측면, 그리고 土地稅와 대비하여 살펴보았는데, 총세수비중 및 개별납세자의 세부담은 그리 크지 않았으나 상대적인 실효세율은 토지보다 3배 정도 重課되고 있음을 발견하였다.

다음으로 현행 건물과표 산정방법의 적정성에 대해 살펴보았다. 매년 반복적인 부과를 위해 건물에 대한 과세평가를 필요로 하는 재산세의 현행 과세표준은, 건물신축가액에 감가상각을 적용한 再建築費用評價法에 기초하여 건물가치를 산정하고 있는데 건물만이 거래되는 시장이 따로 존재하지 않는 상황에서 시장거래자료를 통해 客觀적으로 檢證하기 어렵고 건물평가액과 토지평가액의 합이 토지·건물일체평가액과 一致하지 않는 근본적 문제점이 발견되었다. 특히 아파트와 같은 공동주택의 경우 아파트 부속토지의 과세평가수준은 평형별로 편차가 심하고(10~23%) 전반적으로 낮은 수준에 있어, 실효세율이 낮았다.

短期的으로 건축공학 및 관련 회계학의 도움을 받아 실제건축비를 보다 잘 반영하도록 현행 건물과표 산출공식을 수정하는 개선방안을 택할 수 있으나, 건부지에 대한 토지평가시 건물상황을 고려하

지 않고 건물평가시 토지이용 용도가 미미하게 반영되는 상황에서는 기본적으로 건물평가액과 토지평가액이 유리되어 토지·건물 일체평가액과 괴리를 보일 수밖에 없었다.

토지와 건물을 별도로 분리평가·분리과세하는 현행 보유과세체계 하에서는, 급격한 누진세율 적용으로 세부담 형평성 및 자원배분의 왜곡정도가 심한 住宅財産稅는 토지와 건물의 가치를 일체로 평가하여 과세하는 統合課稅를 공동주택을 시작으로 도입하는 것이 바람직하다는 판단이다.

窮極的으로 토지와 건물 양자에 대한 과세평가간에 相互有機的 連繫性을 확보하기 위해서는, 부동산평가를 토지평가시스템과 토지·건물종합평가시스템으로 二元化한 후 시장거래자료에 대한 통계분석에 기초하여 양 평가시스템을 운영하여 건물가액은 양자간 차액으로 파악하는 방식으로 개편해야 할 것이다.

<Abstract>

A Study on Buildings Tax in Korea

Ro, Young Hoon

In some countries, 'property' is viewed as a single entity, including the land and any superficial structures built upon the land. As such, local property taxes are levied on the basis of an evaluation and assessment of the property value in its entirety. Korea, however, adopts two separate taxes, with a separate assessment and rate structure for buildings and land. The 'Property Tax' in Korea, being a misnomer for taxes on buildings, has a progressive rate schedule of 0.3–7.0% for residential buildings, and a flat rate of 0.3% for all other types of buildings. The land tax, called the 'Aggregate Land Value Tax' (ALT), is imposed upon the value of the taxpayer's nationwide aggregate landholdings. There are three different degrees of progressive rate schedules : 0.2–5.0% for residential lands; 0.3–2.0% for commercial lands; and several flat rates ranging between 0.1% for farmlands, 0.3% for factory sites, and 5.0% for entertainment purposes. Thus, the overall property tax in Korea is composed of two separate components : the tax on land, the ALT; and the tax upon improvements, the Property Tax on Buildings. Since all local taxes in Korea are legislated at the central government level, the ALT and Property Tax, even though they are both municipal taxes, have a uniform nationwide tax base and tax rate.

The purpose of this study is to investigate the following three is-

sues : (1) the current relative burden of buildings tax in comparison with land tax; (2) the appropriateness of assessing the taxable building value utilizing the replacement method; and (3) efficiency and equity issues of a separate valuation and taxation system of land and buildings in Korea.

This paper has found that, while the absolute amount and average tax rates of both the land and building taxes on individual taxpayers are not significant, the aggregate tax burden on buildings is three times heavier than that on land, which tends to induce less intensive use of land in this graded property tax system in Korea.

Secondly, the sum of the building tax and land tax burden for different-sized condominiums have wider effective tax rates, ranging from 0.1% to 0.18%, reflecting the two taxes' combined assessment ratio variability of 10%–23%.

Thirdly, the above mentioned problem results from the fact that the valuation method used in building and land taxation are different and, that there is no internal linkage mechanism that adjusts the two separate valuations on land and buildings to add up to approximate the market value of the whole. The official valuation of land assumes the hypothetical situation of vacant land for all building sites, while buildings are appraised by the replacement cost method, with depreciation being taken into account.

In conclusion, it is suggested that the valuation system of graded taxation on land and buildings in Korea should be changed from the current separate valuation systems to a single, more comprehensive one, consisting of two main subsystems estimating the total property value and land value respectively.