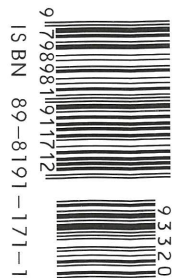




한국조세연구원

서울특별시 송파구 가락동 79-6
TEL:2186-2114(代), FAX:2186-2179



우리나라 財産關聯 課稅評價體系의 問題點과 專門性 提高方案 한국조세연구원



우리나라 財産關聯 課稅評價體系의 問題點과 專門性 提高方案

魯英勳 · 張槿鎬

1999.12



kipf 한국조세연구원

정책보고서 99-09

우리나라 財産關聯 課稅評價體系의 問題點과 專門性 提高方案

1999. 12

魯 英 勳
張 槿 鎬

KIPF 한국조세연구원

序 言

財産關聯 租稅들은 재산의 가치나 가격에 따라 세부담을 달리하는 從價稅의 과세구조를 갖는 경우가 대부분이므로 여타 세목의 조세와 달리 과세 대상인 재산에 대한 評價를 前提로 한다. 이를 위하여 과세대상이 되는 재산의 經濟的 價値 또는 市場價格을 과세목적용으로 도출해내는 全 過程을 課稅評價라고 한다. 특히 우리나라와 같이 부동산을 주된 과세대상으로 삼는 재산과세제도를 갖는 나라에서는 부동산에 대한 올바른 과세평가체계를 구축하는 과제가 세부담의 公平성과 효율성 제고뿐만 아니라 國民經濟에 미치는 效果가 매우 크다고 할 수 있다.

우리나라는 1990년대 들어 토지공개념제도의 일환으로 도입된 公示地價體系로 공적토지평가가 一元化되는 중요한 계기를 마련하였다. 즉, 그 이전에 정부내 각 부처에서 그들의 특수한 용도에 맞게 산발적으로 시행해 오던 여러 가지 지가평가제도를 공시지가라고 하는 하나의 평가제도로 통합·일원화하게 된 것이다. 과거에 비해 평가분야의 통합, 전국적 표준지의 동시적 평가와 공시, 적용분야의 확대 등 많은 장점이 있기는 하지만 표준지선정의 적정성, 평가기준의 일관성, 개별지가산정용 비준표의 정확성, 그리고 공시지가 적용상의 과다비용 등 많은 문제점을 드러내고 있다. 특히, 1995년 지방세에 있어서의 토지과표산정방식이 공시지와 연계되기 전까지는 土地에 대해 중앙정부와 지방정부가 각각 공시지와 토지등급이라는 이원적인 과세평가제도를 운영해 왔던 것이 사실이다. 또한 부동산 유형별로도 土地에 대해서는 건설교통부의 公示地價가, 建物에 대해서는 내무부의 課稅時價標準額이, 그리고 아파트 등 共同住宅의 토지·건물전체에 대해서는 基準時價가 발표되어 완전한 의미에서의 평가체계 일원화도

이룩되지는 못하였다. 뿐만 아니라 과세평가 수준의 정확성 또한 평가담당 기관의 전문성 결여로 크게 의심받고 있는 실정이다.

이러한 과세주체별·부동산유형별 과세평가체계의 多元化 및 正確性 缺如 문제는 과세불균일문제를 야기하게 되고, 이는 재산과세의 공평성 및 효율성문제뿐만 아니라 납세자순응을 포함한 納稅費用을 크게 증가시켜 국가 전체적으로 막대한 社會費用을 치르고 있는 것이다. 이렇게 재산과세에서 차지하는 재산에 대한 과세평가의 중요성을 감안할 때, 재산과세 평가제도 전반에 걸친 문제점의 파악과 개선방향에 대한 체계적인 연구는 미흡한 실정이다.

본 보고서는 이와 같은 연구의 必要性을 인식하고 과세평가와 관련된 조세정책을 전반적으로 검토하기 위해, 경제사회연구회의 기본연구과제인 「재산관련 세제의 합리화방안」연구로서 수행하였다. 저자들은 동 연구가 1997~1998년 기간 중 수행한 한국감정원 의뢰 용역연구결과를 토대로 보완 발전시킨 것임을 밝히고 있다.

本 報告書는 本 研究院의 魯英勳 博士가 總括을 맡고, 張槿鎬 博士가 공동연구자로 참여하였다. 이들이 본 보고서에서 담당한 분야는 다음과 같다.

노영훈 박사 : 제Ⅰ장, 제Ⅱ장, 제Ⅲ장, 제Ⅳ장(제2절과 제7절 제외), 제Ⅴ장, 제Ⅵ장, 제Ⅶ장, 요약, 연구총괄 등.

장근호 박사 : 제Ⅳ장 제2절과 제7절.

연구진들은 本 研究를 위해 적극적인 지원을 해 주신 한국감정원 鑑定評價研究所 金日洙 所長, 安吉贊 팀장, 崔在奎 前 東京事務所長께 감사하고 있으며, 출장기간중 면담 및 자료제공에 협조해 주신 片山善博과장(일본 자치성 고정자산세), 前田光雄부장(일본 자산평가시스템연구센터), Anders Muller과장(덴마크 국세청), Raymond Halaczinsky과장(독일 연방재무성), Geoffrey Scheers과장(영국 국세청 평가청)에게 감사를 표하고 있다. 그리고 설문조사과정 중의 주소 및 전화번호 확인 등과 같은 번

거로운 업무에 수고해 준 본 연구원의 張鴻來 主任研究員, 金建洙 主任研究員, 申百珪 研究員, 南美愛 研究助員 그리고 出版課 職員 여러분에게 감사하고 있다.

마지막으로 本 報告書의 내용은 著者들의 개인적인 의견이며 本 研究院의 공식견해와 다를 수 있음을 밝혀둔다.

1999년 12월

韓國租稅研究院

院長 柳一鎬

目 次

I. 序 論	13
II. 租稅政策과 課稅評價	18
1. 課稅評價에 대한 行政權限의 委任	18
2. 우리나라의 財産稅制 考察	26
III. 課稅評價와 鑑定評價	58
1. 課稅評價와 鑑定評價	58
2. 目的과 機能	60
3. 評價技法	63
IV. 外國의 課稅評價制度 및 運營現況	71
1. 日本	71
2. 美國	116
3. 英國	128
4. 프랑스	137
5. 獨逸	147
6. 덴마크	150
7. 臺灣	181
8. 各國의 課稅評價 및 鑑定評價業界 現況	187
V. 韓國의 鑑定評價와 課稅評價制度의 問題點과 發展方向	196
1. 不動産鑑定評價市場의 意義와 問題點	196
2. 公示地價制度의 意義와 問題點	198
3. 不動産鑑定評價市場 및 公示地價算定의 改善方案	208

Ⅵ. 課稅機關과 評價機關의 役割 및 機能	214
1. 評價機關과 課稅機關의 現況과 機能	214
2. 鑑定評價機關의 役割과 方向	229
Ⅶ. 要約 및 結論	236
參考文獻	246
〈附錄 1〉 政府組織法 中 政府權限의 委任 및 委託 關聯 規程	250
〈附錄 2〉 行政權限의 委任 및 委託에 관한 規程	253
〈附錄 3〉 稅法內 評價關聯 委任·委託關聯 規程	257
〈附錄 4〉 公示地價 適用과 鑑定評價協會 關聯 法令	258
〈附錄 5〉 1997年 個別公示地價 異議申請 現況 및 處理結果	282
〈附錄 6〉 1997年 1月 1日 基準 個別公示地價 異議申請現況	283
〈附錄 7〉 1996年 個別公示地價 異議申請(再調查) 處理 現況	284
〈附錄 8〉 不動產鑑定評價 關聯 稅法規程 拔萃 (1998년 기준)	285
〈附錄 9〉 日本의 地價公示制度	299
〈附錄 10〉 土地稅와 關聯된 日本의 最近 判決	304
〈附錄 11〉 財産關聯 課稅評價 現況에 관한 設問調查 結果	319

表 目 次

〈表 I - 1〉 稅目別 總賦課件數 對比 審査請求件數(1995)	15
〈表 II - 1〉 段階別 財産課稅	27
〈表 II - 2〉 構造指數	30
〈表 II - 3〉 用途指數	31
〈表 II - 4〉 1996年度의 位置指數	33
〈表 II - 5〉 1997年度의 位置指數	34
〈表 II - 6〉 1997年度 經過年數表	36
〈表 II - 7〉 加算率	37
〈表 II - 8〉 減算率	38
〈表 II - 9〉 特定建物 加算率	38
〈表 II - 10〉 지붕指數 廢止에 따른 減算率	38
〈表 II - 11〉 增築建物에 대한 時價標準額	40
〈表 II - 12〉 改築建物에 대한 時價標準額	40
〈表 II - 13〉 規制對象이 되는 不動産 및 法人의 範圍	47
〈表 II - 14〉 讓渡差益 計算(basis for gain or loss)	49
〈表 III - 1〉 鑑定評價와 課稅評價의 比較	62
〈表 III - 2〉 鑑定評價方法	63
〈表 III - 3〉 鑑定價格의 決定節次	67
〈表 III - 4〉 稅目別 不動産價額	70
〈表 IV - 1〉 日本地方稅 稅收構造(1996)	72
〈表 IV - 2〉 日本國稅 稅收構造(1996)	74
〈表 IV - 3〉 遊休土地轉換利用 促進地區指定의 判斷基準	87
〈表 IV - 4〉 部分別 計算單位一覽	103
〈表 IV - 5〉 덴마크의 財産課稅 現況(1992)	151
〈表 IV - 6〉 덴마크의 財産稅 稅率(1992)	152
〈表 IV - 7〉 덴마크의 財産稅 免稅狀況	154

〈表 IV- 8〉 덴마크의 不動産 評價原則	157
〈表 IV- 9〉 土地情報시스템과 關聯臺帳들(1994)	159
〈表 IV-10〉 評價支援 컴퓨터시스템	160
〈表 IV-11〉 主要國의 課稅評價 關聯機關	187
〈表 V- 1〉 個別公示地價의 決定體系	200
〈表 V- 2〉 標準地公示地價의 活用	202
〈表 V- 3〉 個別公示地價의 活用	202
〈表 V- 4〉 標準地 · 個別公示地價를 活用하지 않는 境遇	203
〈表 VI- 1〉 鑑定評價와 課稅評價	216
〈表 VI- 2〉 1997年 鑑定評價市場 業務別 區分(추정)	233

圖 目 次

[圖 II- 1] 讓渡所得稅 課稅對象	49
[圖 IV- 1] 家屋의 評價 및 價格決定의 構造	94
[圖 IV- 2] 建築費	99
[圖 IV- 3] 建築費와 固定資產評價基準의 關係	99
[圖 IV- 4] 英國 內國稅入廳의 機構(1995. 5. 현재)	133
[圖 IV- 5] 데이터카드 예시	162
[圖 IV- 6] 데이터카드 없는 財産의 評價資料 要約目錄	163
[圖 IV- 7] 單獨住宅用 筆地의 地價	166
[圖 IV- 8] 地價函數의 推定	169
[圖 IV- 9] 總價시스템 構成圖	173
[圖 IV-10] 單獨住宅에 대한 手動計算書式(1992)	179

I. 序 論

우리나라의 재산과세와 관련하여 가장 큰 問題點 중 하나로, 과세대상물건인 재산 특히 不動産에 대한 과세평가¹⁾의 時價 대비 課標率이 낮다는 점이 지속적으로 제기되고 있다. 이는 세제 설정 및 세무행정 집행의 양 측면에서 모두 발생하고, 국세와 지방세에 속하는 재산관련 세목에서 두루 나타나며, 과세당국과 납세자 양측이 모두 이에 공감한다고 볼 수 있다. 이러한 재산관련 조세의 課標率 또는 課標現實化率의 低下 문제는 최근 발간된 각종 세제개혁보고서에서도 集中的으로 지적되고 있다. 예를 들어, 재정경제원과 한국조세연구원이 중심이 되어 작성한 『21세기 신경제장기구상』 세제반 보고서와, 재정경제원과 한국개발연구원의 『21세기 신경제장기구상』 재정반 보고서, 내무부와 한국지방행정연구원을 중심으로 한 지방재정발전기획단이 작성한 『지방재정발전계획』, 그리고 『21세기 국가과세: 세제개혁 및 세정의 합리화』 보고서 등 각종 조세분야 정책보고서에서 例外없이 재산관련 조세의 課標現實化率이 낮다는 문제점이 지적되고 있다.

재산과세 행정에서 세정당국이 낮은 과표율을 적용하여 세부담이 적어지도록 하는 것만으로 납세자의 조세순응이 높아지는지를 살펴보자. 1990년 토지공개념 세제의 하나로 도입되어 총 3차례에 걸쳐 부과된 토지초과이득세는 1994년 7월 헌법재판소에 의해 헌법불합치판정을 받았는데, 헌법재판소의 지적사항 중에 公示地價 산정의 適正性 문제와 地價騰落에 따른 原本蠶食 가능성 문제가 제기되었다. 이는 우리나라 최고의 사법기관인 헌법재판소가 특정 조세의 과세평가측면의 문제점을 인정하여 해당 세법의 신규적용을 금지한 최초의 판례인 것이다. 이렇게 재산관련 조세가 그 평

1) 본고에서는 과세목적용 과세대상 자산평가라는 의미에서 과세평가라는 용어를 사용하기로 함.

가측면에서 문제점이 있는 상태에서 부과되어 헌법상의 재산권을 침해한다고 사법적 판결이 나는 현상은 우리나라에만 국한되는 현실은 아니다.

독일 연방공화국의 헌법재판소는 1995년 6월 22일 부유세(Vermögensteuer)법 제10조 제1항은 위헌이라고 판결하고, 1996년 말까지 입법부가 새로운 규정을 마련할 것을 명령하며 동 기간까지 입법미비시 현행의 세법규정은 자동적으로 해제된다고 발표하였다. 독일의 부유세는, 부동산뿐만 아니라 포괄적 財産을 과세대상으로 하며, 거주자²⁾가 매년 1월 1일 현재 전세계적으로 소유한 총자산에서 부채를 공제한 순재산에 대해 단일비례세율³⁾로 부과되는 人稅로서의 州稅(Länder)이다. 동 판결의 뜻은, 과세대상자산 중 1964년 이래 재평가가 제대로 이루어지지 않은 단일 평가기준에 의해 평가되는 不動產資産과 현재가치로 평가되는 金融資産간에 평가를 격차가 극심해져서 이들 자산을 동일한 과세표준으로 합산하기에는 세부담 불공평성이 너무 크게 발생한다는 것이다. 헌법재판소가 해석한 판결은 세법에서 납세자에게 동일 부담적용을 규정한 것은 법적으로 뿐만 아니라 실제적으로도 균등하게 세부담이 지워져야 한다는 것을 요구하는 것으로 해석할 수 있다.

또한 1995년 10월 17일 일본의 오사카 지방재판소는 버블경제시대에 절세를 방지하기 위하여 도입된 조세특별조치법상의 특례에 근거하여 토지 등의 유산에 시가를 초과하는 상속세를 부과하는 것은 헌법상의 재산권 침해 가능성이 높아 위헌이라는 판결을 내렸다. 한편 일본의 동경지방재판소는 1996년 9월 2차례의 판결을 통해 일본의 토지보유 지방세인 고정자산세의 과세표준액이 時價를 상회한 부분에 대해서는 위법이라고 하여 고정자산세의 과세평가와 관련한 최초의 위법판결을 내렸다.

우리나라와 유사한 대륙법 체계하에서 토지·건물에 대한 구분등기를 허

-
- 2) 비거주자는 독일 국내의 평가액 2만마르크 이상의 순재산에 대해서만 과세됨.
 3) 1994년까지는 개인에 대한 순부유세율이 0.5%의 단일세율이었으나, 1995년 과세연도부터 1%의 기본세율로 인상되면서 자산 중 농림지·사업용재산·주식에 대해서는 0.5%의 경감세율이 적용되어 자산유형별로 차등과세되었으며, 법인에 대해서는 0.6%가 적용됨.

용하여 공적토지평가제도를 유지하고 있는 독일과 일본의 예에서 볼 수 있듯이, 각국에서 재산관련 조세부과시 과세대상물건에 대한 정확한 과세평가문제는 그 중요성이 점점증하고 있는 상황이다.

〈表 I-1〉은 우리나라의 『국세통계연보』상에 발표되는 각종 국세에 대한 납세자의 불복현황을 세목별로 구분하여 정리한 자료이다. 이를 통해 우리가 확인할 수 있는 것은 소득·소비·재산과세로 구분되는 개별세목 중 재산관련 세목에 대한 납세의무자의 불복이 매우 높다는 것이다. 상속세, 증여세 그리고 양도소득세와 같은 재산관련 조세는 절대적인 심사청구 제기건수뿐만 아니라 해당세목의 총부과건수 대비 비율인 불복비율이 다른 세목들에 비해 엄청나게 큰 차이를 보이고 있다. 다른 세목과 달리 재산관련과세가 높은 조세불복현상을 보이는 이유로 과세대상 재산의 가액에 대

〈表 I-1〉 稅目別 總賦課件數 對比 審査請求件數(1995)

(단위 : 건수, %)

	총부과건수 ¹⁾	심사청구 ²⁾ 제기건수	비율
법 인 세	9,395	361	3.8
상 속 세	3,464	326	9.4
증 여 세	35,555	790	2.2
양도소득세	286,258	3,060	1.1
종합소득세	1,356,606	530	0.04
부가가치세	510,215	997	0.2
특별소비세	3,671	2	0.05

주 : 1) 총부과건수: 자진신고납부세목(법인세, 부가가치세 등)에서는 조사경정건수와 수시부과건수를 더한 것이 총부과건수이고, 자진신고납부한 건수는 이의신청 등의 제기문제가 발생하지 않으므로 제외함.

2) 심사청구: 심사청구라 함은 세법에 의한 처분으로서 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익의 침해를 받은 자가 국세에 있어서는 국세청장, 지방세 중 특별시세·광역시세·도세의 경우는 내무부장관, 시·군·구세에 있어서는 도지사·특별시장·광역시장에게 그 처분의 취소·변경이나 필요한 처분을 청구하는 권리구제절차를 말함. 국세기본법상 심사청구는 선택적 제2급심이며, 지방세법상 심사청구는 제2급심임. 이외에도 감사원 심사청구가 있음.

한 납세자와 과세당국의 의견 불일치를 들 수 있다. 특히 여러 종류의 재산과세 중에서도 과세원인이 유상거래를 계기로 발생하지 않는 재산과세 세목인 경우에는 객관적으로 검증할 시장거래자료가 없어 납세자의 조세순응도가 낮아지게 마련이다. 현재 우리나라의 재산평가 특히 부동산평가의 기준으로 가장 많이 사용되고 있는 토지에 대한 공적가치평가인 공시지가를 예로 들면, 특정 필지의 토지가 조세부과의 대상이 되는 경우와 공공용지보상이나 수용의 대상이 되는 경우 간에 동일한 공시지가를 적용하는 데 많은 납세자 및 피수용자는 반대하고 있는 실정이다. 이러한 납세자로서의 입장과 수용토지 피보상자로서의 입장 차이 이외에 공시지가의 신뢰도에도 문제가 존재하기 때문이다.

이와 관련하여 최근 건설교통부는 1990년대 들어 공적토지가격평가체계 일환화로 도입된 公示地價의 課標率에 대한 표본조사결과를 최초로 발표하였다. 본 조사에서 총 245개 시군구로부터 추출한 표본에 대해 공시지가의 시가 또는 체감시가 대비 비율을 조사한 결과 과표율이 지역간 그리고 지목간에 큰 편차를 보임을 확인할 수 있었다. 서울 등 대도시는 공시지가가 체감지가의 80~90% 수준에 달한 반면, 군지역은 지역간 편차가 심해 8.3~94% 수준에 달한다는 것이다. 同 발표로 토지관련 세금 및 부담금의 과세기준이 되는 공시지가와 실제 거래가액 또는 호가되는 체감지가 사이의 격차 여부 및 정도가 최초로 확인되었다. 이 발표 이전에는 표준지 및 개별지에 대한 공시지가액이 행정지역이나 용도지역 구분없이 평균화되어 시장가격 대비 70~80% 수준일 것으로 추정되었었다. 이는 공적평가로서의 공시지가에 대한 개선방향을 제시하는 것이며, 또 한편 공시지가제도에 대한 사후관리를 위해 평가결과에 대한 지속적인 품질관리체계를 도입해야 함을 의미하는 것이다.

본 연구의 목적은 이러한 문제점을 우리나라의 財産課稅 評價體系의 側面에서 살펴보고 주요 외국들의 사례에서 정책시사점을 찾아, 과세평가의 專門性 및 公正性을 제고시킬 수 있는 제도적 개편방향을 제시하고자 하는데 있다. 특히 공신력을 바탕으로 감정평가 및 부분적 과세평가업무를 수

행하고 있는 정부출자기관인 韓國鑑定院의 과세평가분야에의 활용 가능성을 모색해 보고자 한다.

본 보고서의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 과세평가가 갖는 조세정책적 의미를 살펴본다. 특히 우리나라의 재산세 세목들에서 과세평가와 관련된 규정들을 찾아 우리나라의 과세목적용 평가의 현황을 살펴보고자 한다. 제Ⅲ장에서는 재산 특히 부동산에 대한 감정평가와 과세평가의 차이에 중점을 두어 양자간의 관계를 살펴본다. 제Ⅳ장은 외국의 과세평가제도를 소개하는 장으로 독일·일본·대만 등은 우리나라와 유사한 부동산관련 제도를 갖고 있는 나라의 사례로, 미국·영국·프랑스 및 덴마크는 각기 독특한 부동산세제 및 이와 관련된 과세평가기법을 가진 나라의 사례로 소개된다. 제Ⅴ장에서는 우리나라의 감정평가와 과세평가제도의 문제점과 발전 방향을 정리하며, 제Ⅵ장에서는 과세기관과 감정평가기관간의 바람직한 역할분담에 대한 제도개편방향을 논의하고자 한다. 제Ⅶ장에서는 주요결론 및 정책시사점을 재정리하고자 한다.

Ⅱ. 租稅政策과 課稅評價

1. 課稅評價에 대한 行政權限의 委任

가. 行政機關과 行政官廳의 權限

국가 또는 공공단체의 행정기능을 담당하는 기관을 행정기관(Verwaltungsorgan)이라 한다. 이는 廣義의 행정기관으로 행정조직을 이루는 각 단위기관은 모두 행정기관이라 할 수 있다. 이에 대하여 狹義의 행정기관이라 할 때에는 일정한 범위 내의 행정사무에 관하여 국가 또는 공공단체의 의사를 결정·고시하는 기관만을 말한다. 즉, 그 의사가 직접 국가 또는 공공단체에 귀속하여 국가 또는 공공단체의 의사로서의 효력을 발생하는 기관을 말한다. 이러한 의미에서 행정기관은 국가 또는 공공단체의 행정상의 대표기관이라고 할 수 있다.

행정기관의 종류에는 ①행정관청(행정기관의 장) ②보조기관 ③보좌기관 ④의결기관 ⑤집행기관이 있다. 행정관청은 국가의 의사 또는 판단을 결정하여 이를 외부에 표시하는 권한을 가지는 기관이다. 狹義로는 외부에 대하여 국가의 의사 또는 판단을 결정·표시하는 권한을 가진 기관(예를 들면 각부 장관 등과 같이 국민에 대하여 의사 또는 판단을 결정·표시하는 권한을 가진 기관)만을 말하나, 廣義로는 내부의 특정자에 대하여 이를 결정·표시하는 권한을 가진 기관(국립대학장이 학생을 징계하는 경우와 같이 내부자에 대하여 같은 권한을 가진 것)을 포함한다. 행정관청은 학문상의 용어이며 실정법상 행정기관의 장이 학문상의 행정관청에 해당한다.

행정관청은 그 구성원의 수에 따라 獨任制 官廳(예, 재정경제부장관, 건설교통부장관, 국세청장, 관세청장)과 合議制 官廳(예, 감사원, 토지수용

위원회)으로 나뉘어지며, 관할지역의 범위에 따라 중앙관청(각부 장관, 국세청장 등)과 지방관청(세무서장 등)으로 나뉘어진다. 중앙행정관청의 종류로는 원부총리, 부장관, 처장관 또는 처장, 청장 및 국장(外局) 또는 위원회가 있다(정부조직법 제2조·제4조). 이러한 행정기관의 설치·직무범위에 관한 사항은 입법사항이다(정부조직법 제2조).

그외에 보조기관이란 행정관청에 소속되어 행정에 관한 국가의사의 결정·표시에 관한 권한의 행사를 보조함을 임무로 하는 행정기관이다. 보좌기관은 행정관청 또는 그 보조기관을 보좌하는 행정기관을 말한다. 대통령비서실·국무총리비서실·기획조정실·행정조정실 및 행정개혁위원회, 각원·부·처의 차관보 등이 그 예이다(정부조직법 제2조). 議決機關은 행정주체 내부에서 행정에 관한 의사 또는 판단을 결정할 수 있는 권한만을 가지고, 대외적으로 표시할 권한은 없는 합의제 행정기관이다. 의결기관은 대외적으로 표시하여 국가를 대표할 권한까지는 없다는 점에서 행정관청과 구별되며 국가의사의 결정권을 가진다는 점에서 보조기관 또는 자문기관과 구별된다. 행정심판위원회, 국세심판소, 각종 위원회 등이 그 예이다. 의결기관의 설치는 법률의 근거를 요하며 명령으로 설치할 수 없다. 執行機關은 행정관청의 명을 받아 국가의사를 사실상 집행하는 기관인데 이는 실력을 행사함으로써 국가의사를 강제적으로 실현할 수 있음을 특색으로 한다. 세무공무원, 소방공무원, 경찰공무원 등이 그 예이다.

행정관청(실정법상 행정기관의 장)이 법률상 유효하게 국가의 행정을 할 수 있는 범위를 행정관청의 권한 또는 관할이라 한다. 행정관청은 전체로서 국가의 행정사무를 분할·담당하고 있으며, 그 범위내에서 행정에 관한 국가의사를 결정·표시할 수 있는 직무범위가 곧 행정관청의 권한에 속한다. 행정관청의 권한은 일반적으로 헌법(예, 헌법 제97조)·법률 또는 이에 의거한 명령으로 결정되며 관청 스스로가 이를 변경할 수 없다.

국가의 행정권은 그 목적과 종류에 따라 각 행정관청에 분장시킨다. 이런 의미에서 행정관청의 권한에는 事項的으로 일정한 限界가 있다. 이를 실질적 권한 또는 사물관할(sachliche Kompetenz)이라 한다. 내국세의 부

과·감면 및 징수와 국유재산의 관리에 관한 사무를 관장하기 위하여 재정경제부장관 소속하에 국세청을 둔다(정부조직법 제23조)라고 한 것은 사항적 한계를 나타낸 것이다. 비교적 일반적인 실질적 권한을 가지는 행정관청을 보통행정관청이라 하고 비교적 특정한 실질적 권한을 가지는 행정관청을 特別行政官廳(지방국세청장, 세무서장, 세관장)이라고 한다.

지역에 의하여 정하여진 행정관청의 활동범위를 행정관청의 권한의 地域的限界라 한다. 이와 같이 행정관청의 활동범위가 지역에 의하여 정하여진 경우에 그 관할은 토지관할 또는 지역적 권한이라 한다. 그 권한이 전국에 미치는 경우에 이를 중앙관청이라 하고 한 지방에 한정된 경우에 이를 지방관청이라 한다. 각 부처 장관 등이 중앙관청에 속하며 세무서장 등이 지방관청에 속한다.

행정관청의 권한이 미치는 인적 범위에 특히 한계가 있을 때가 있다. 이를 대인적 권한 또는 인적 관할이라 한다. 국립대학교 총장의 권한이 그 직원과 학생에게 미치는 것이 그 예이다. 행정관청의 권한행사의 형식에 한계가 있을 때가 있다. 이를 형식적 권한이라 한다. 예를 들면 부령제정권은 각부 장관만이 가지는 것과 같다.

행정관청이 그 소관사무에 관하여 국가의사를 결정·표시하는 경우 그 행위는 국가행위로서의 (적극적) 效力을 발생한다. 따라서 행위의 법적 효력은, 관청구성자인 자연인에 변경이 있을지라도 그 효과는 소멸·변경되지 않는다. 관청행위가 법적 행위일 때에는 국가행위로서의 효력을 발생함은 물론이나, 사실적 행위일지라도 그것에 결부된 법적 효과는 국가에 귀속된다. 각종의 강권발동을 위한 집행행위 및 심지어는 공무원의 직무불법행위까지 이론은 있지만 국가행위로서의 효과를 발생하는 경우가 있다.

행정관청의 권한외의 행위는 무권한을 이유로 행정주체의 행위로서의 효력을 가지지 아니한다. 다만, 권한을 가지지 않게 된 것이 권한 초과, 기존 권한의 소멸과 같은 표현대리의 사유에 기인한 경우에는 유효한 행위로 전환되는 경우가 있다.

나. 行政權限의 委任

1) 행정권한의 위임과 근거

행정관청이 그 권한의 일부를 다른 행정기관에 이전하여 수임기관의 권한으로 행사하게 하는 것을 권한의 위임이라 한다. 예컨대, 재정경제부장관이 그 권한에 속하는 사무의 일부를 국세청장에게 위임하는 경우이다. 권한의 위임은 자기의 명의로 책임에서 행사하며, 보통 하급행정청이나 보조기관에 의하지만, 위임행정관청이 직접적인 지휘감독권이 없는 행정청이나 사안에 대해서도 할 수 있다(정부조직법 제5조) 유사개념인 권한의 대리, 전결내부위임, 위탁 등과 구별되는 차이점은 다음과 같다.

권한의 위임은 실질적인 권한의 이양으로서 수임기관의 권한으로 되어 버리기 때문에 법적인 근거가 있어야 하나, 권한의 대리는 제3자가 행정관청의 권한을 대행할 뿐 실질적인 권한의 귀속자체를 변경하는 것이 아니므로 법적인 근거가 필요 없을 때도 있다. 예를 들어, 민간감정평가업자의 표준지 공시지가 조사·평가활동은 건설교통부장관의 권한을 위임받아 하는 것으로 지가공시법상에 규정되어 있다.

전결 또는 내부위임은 행정관청이 그외 권한에 속하는 사무처리에 관한 결정권을 보조기관 또는 하급행정기관에게 맡길 뿐, 행정관청의 권한에 변경을 초래하지 않는 점에서 권한의 위임과 구별된다. 이러한 이유로 전결을 내부적 위임이라 하고, 권한의 위임을 외부적 위임이라고 부르기도 한다.

행정관청이 그 권한의 일부를 그 지휘감독하에 있지 아니한 대등한 행정기관 또는 하급행정기관에 委讓하는 경우를 委託이라고 하는바, 이 경우의 위탁은 위임과 같은 성질을 가진다(정부조직법 제5조). 위탁과 같은 비슷한 용어로 촉탁이 있는데, 위탁 중에서 등기·소송에 관한 사무를 위양하는 것을 말한다.

위임은 법령으로 정해진 행정관청의 권한을 타기관에 옮기는 효과를 가

지므로 법령의 명시적 근거를 필요로 한다(판례, 대판 1961.2.20, 4293
 행상7; 동 1981.1.13, 80 누 530-법령의 근거없이 한 위임에 따라 행한
 처분은 권한없는 자가 한 처분으로서 당연무효이다). 위임의 근거법령으로
 는 일반적 근거로서 정부조직법 제5조 및 이에 의거한 「행정권한의 위임
 및 위탁에 관한 규정」이 있는 외에 개별적 근거로서 각 단행법(예컨대, 토
 지등의 평가 및 공시에 관한 법률 제5조에 의한 표준지의 조사평가의뢰,
 국세징수법 제61조에 의한 성업공사 공매대행)의 규정들이 있다. 권한이
 위임된 권한은 수임기관의 것이 되므로, 수임기관은 법령이 정하는 바에
 의하여 권한의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 재위임할 수 있다.

2) 위임의 형태와 효과

위임의 가장 대표적인 경우로서 국가나 지방자치단체의 행정사무의 일부
 를 행정관청의 補助機關이나 下級行政機關에 위임하는 경우이다. 특히 보
 조기관은 권한이 위임된 범위 안에서는 행정기관의 지위에 서서 자기의 명
 의와 책임에서 사무를 처리하게 된다(정부조직법 제5조). 자기의 지휘계
 통하에 있지 아니한 행정기관에 위임하는 경우가 있는바, 이를 委託이라고
 하나 위임과 성질은 다를 바 없다(예, 재정경제부장관이 건설교통부장관에
 게 위임·위탁하는 경우).

국가가 지방자치단체 기타 공공단체에 대하여 위임하는 경우가 있다. 단
 체 그 자체에 대한 위임을 단체위임이라 하고, 단체의 기관에 대한 위임을
 기관위임이라 한다. 단체위임에 있어서는 근본방침 등을 법률로 정하고 단
 체의 자율적 처리를 인정하며, 국가는 최소한의 사후적 감독을 행한다. 이
 에 대하여 기관위임의 경우에는 근본방침 등을 법률로 정하는 일이 없을
 뿐만 아니라 수임을 받은 기관은 수임받은 한도에서 국가기관과 같은 지위
 에 서게 되므로 국가의 기관 같은 지휘·감독을 받는다. 이외에도 공공단
 체가 다른 공공단체나 그 기관에 대하여 위임·위탁하는 경우가 있다.

한편 국가나 공공단체가 私인에 대해 일반행정사무를 위임하는 경우가

있다. 예컨대, 국세·지방세의 징수를 시중은행·사립학교(원천징수분 소득세)에 위임하는 경우, 건설교통부장관이 표준지의 조사·평가를 감정평가업자에게 위임하는 경우 등이 있다.

위임의 효과는 다음과 같다. 권한의 위임이 행하여진 때에는 수임기관은 자기의 명의로 책임에서 그 권한을 행사하며, 위임기관이 위임된 권한을 스스로 행사할 수 없다. 따라서 원칙적으로 항고소송의 피고도 수임기관이 된다

위임관청이 보조기관이나 지휘감독하에 있는 하급기관에 권한을 위임한 경우에는 위임기관은 그 사무처리에 대하여 일반적 기준에 따라 지휘감독하고 그 처분이 위법·부당하다고 인정할 때는 취소·중지할 수 있게 하였으며(예, 국세청장의 세무서장의 위법부당한 행정처분에 대한 취소권 등), 지휘감독하에 있는 하급기관이 아닌 경우에는 사전의 지휘감독을 인정하지 않고 사후에 처리결과의 보고만 받게 하였다.

권한의 위임에 있어서 수임자가 다른 행정관청이거나 인격을 달리하는 자인 때에는 위임관청이 그 권한의 위임에 따른 비용을 지원하는 것이 보통이다(예, 국가의 사무인 자가평가를 감정평가업자에게 위임하는 경우).

3) 위임의 종료와 한계

위임은 위임의 해제나 終期의 도래 등에 의하여 종료되고 다시 위임관청의 권한이 된다. 위임의 해제는 위임이 직접 법령의 규정에 의한 때는 법령의 형식으로 행하며, 법령에 근거한 위임관청의 의사표시에 의한 때는 위임을 해제하는 위임관청의 의사표시에 의하여 위임이 해제된다. 예외적으로 권한의 위임을 중기 또는 해제조건을 붙여서 할 수도 있는데, 이러한 경우에는 그 중기의 도래난 해제조건이 성취로 당해 위임은 종료된다.

위임은 권한의 일부를 다른 행정기관이나 私人 등에 이전하는 것으로 일차적으로 반복되는 상규적 사무로서 그가 직접 시행하여야 할 사무를 제외하고 권한의 일부를 타행정기관에 위임·위탁하거나 공익성보다 능률성이

요구되거나 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무 등인 경우에만 민간에 위임·위탁할 수 있다(행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제3조, 제11조). 이러한 점에서 상속세법 규정에 의한 사인에게 상업용 건물 또는 특수용도의 건물의 평가업무를 위임·위탁하고자 할 때 그 한계는 기술적이고 전문적인 사무이거나 공익성보다 능률성이 요구되는 한도내(즉, 평가업무내)에서 이루어져야 한다

다. 課稅評價權限의 委任·委託

일반적인 행정(기관)의 권한에 관한 행정법상의 이론에 기초하여, 중앙정부 및 지방정부 세목의 재산과세 부과를 위해 필수적인 과세대상자산의 재산평가의 법적 성격 및 이의 위임·위탁에 대해 살펴보자.

국세항목의 세무행정을 집행하는 기관은 국세청이다. 재정경제부장관이 그 권한에 속하는 사무의 일부를 국세청장에게 위임하는 경우이다. 보다 구체적으로 정부조직법 제23조는, 내국세의 부과·감면 및 징수와 국유재산의 관리에 관한 사무를 관장하기 위하여 재정경제부장관 소속하에 국세청을 둔다고 규정하여, 사항적 한계를 명시하여 권한을 위임한 것이다. 국세청은 중앙관청인 국세청(장)과 지방관청인 지방청(장) 및 세무서(장)로 구성되어, 普通行政官廳과 特別行政官廳으로 구분되어 있다. 즉, 재정부장관이 국세청장에게 이전하여 국세청장의 명의로 책임하에 행하는 내국세의 부과·징수 권한은 행정권한의 위임인 것이다. 따라서, 국세항목의 재산과세시 과세대상자산의 과세표준을 확정하는 행위는 국세청장의 권한인 것이다.

또한 지방세 항목의 재산과세 부과주체는, 도·특별시·광역시와 같은 광역지방자치단체의 장인 도지사·시장 또는 시·군·구청과 같은 기초자치단체의 장인 시장·군수·구청장이다. 따라서, 국회라는 중앙정부의 입법기관이 제정하는 地方稅法상에 과세표준에 관한 일반적인 사항이 규정되어 있지만, 궁극적인 과세표준확정행위는 지방자치단체장의 고유권한인 것이다.

한편 재산과세의 경우 구체적인 세부담액에 직(간)접적으로 영향을 미치는 課稅評價의 법적 성격 및 위임·위탁 가능성에 대해 살펴보기로 하자. 과세평가를 과세표준을 확정하는 행위라고 좁게 해석할 경우, 이는 과세권한을 갖는 국세청장 및 지방자치단체의 장에게 귀속되는 행정권한으로 최종적인 책임 또한 부과주체인 이들이 지게 된다. 그러나, 과세표준으로 확정하여 납세의무자에게 표시하기 이전의 과세당국 내부에서 대상자산의 가치를 평가하는 업무까지를 포함한다고 넓게 해석하는 경우, 과세평가의 권한은 수행하는 주체와 기능에 따라 여러 가지 법적 성격을 가질 수 있다.

예를 들어, 우리나라의 재산과세의 과세표준 확정시 가장 광범위하게 사용되고 있는 공시지가를 운영하기 위해 私인인 민간감정평가업자에게 맡기는 표준지공시지가업무의 법적 성격에 대해 살펴보자. 민간감정평가업자의 표준지 공시지가에 대한 조사·평가업무는 지가공시법상의 규정(법 제5조)에 의해 건설교통부장관의 감정평가업자에 대한 일반행정사무의 위임이지 권한의 대리는 아닌 것이다. 한국감정원, 국토개발연구원, 지방자치단체 등이 표준지 조사평가를 위해 업무보조를 하지만 궁극적으로 건설교통부장관의 최종 책임하에서 이루어지는 업무인 것이다. 국가의 사무인 지가평가를 위해 필요한 업무를 이들 기관에 위임한 경우, 그 권한의 위임에 따른 비용을 지원하며 사후에 처리결과와 보고를 받게 된다.

한편 이러한 표준지가격을 기초로 개별필지의 공시지가를 결정고시하는 업무는 기초자치단체장인 시장·군수·구청장이 행하는 권한으로, 전술한 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정하며 그 타당성에 대해 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 기타 이해관계인의 의견을 듣도록 규정하고 있다(법 제10조의 2). 법 제3조에 '국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 ...' 라고 공시지가의 일반적인 효력을 기술하였을 뿐, 부동산관련 재산과세시 토지에 대해 개별공시지가를 반드시 쓰도록 규정한 법조문은 양도소득세(소득세법 제99조), 법인특별부가세(법인세법 제59조의 2, 제7항), 상속세 및 증여세(상속세 및 증여세법 제61조) 등 해당 세법조문에서만 발견할 수 있다.

지방세인 취득세 및 등록세의 경우 취득·등록 당시의 신고가액을 과표로 하지만 토지에 대한 지방세 과세시가표준액인 개별공시지가에 단체장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱한 금액보다 적을 수 없도록 하고 종합토지세의 경우도 후자를 사용하고 있다 (지방세법 제111조).

결국 토지관련 재산과세 과세표준확정은, 국세항목의 경우 시·군·구청장이 결정고시한 개별공시지가를 직접적으로 지방세항목의 경우 이를 간접적으로 사용하고 있어서 과세당국이 과세평가업무를 위임·위탁하지 않았음에도 불구하고 과세당국이 마련하여 책임지는 체계가 구축되어 있지 않다고 할 수 있다. 실제 공시지가제도가 건설교통부가 민간감정평가업계에 의뢰하여 조사·평가한 표준지공시지가를 기초로 비준표를 적용하여 개별지가를 매년 마련하고 있는 실정이므로, 재산관련 과세평가업무는 초기단계에 일부 민간에게 위임된 결과를 기초로 과세당국이 아닌 건설교통부가 수행하고 있다고 보아야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 과세평가액의 적정성을 이유로 한 이의신청 및 불복, 그리고 재산관련 세무소송에서는 과세당국이 피고가 되고 있다.

2. 우리나라의 財産稅制 考察 - 課稅評價를 中心으로 -

가. 取得稅

1) 과세대상

부동산, 차량, 건설기계, 입목, 항공기, 골프회원권, 콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 소유권 취득행위 등이 과세대상이 된다 (지방세법 제105조 제1항).

〈表 II-1〉 段階別 財産課稅

단 계 별	세 목
취득단계	취 득 세 등 록 세
보유 및 개발단계	법 인 세 종합토지세 재 산 세 개발이익환수에 관한 법률
양도단계	양도소득세 특별부가세 상속·증여세

주 : 택지초과소유부담금(폐지)와 개발부담금은 엄밀한 의미에서 조세가 아님.

2) 과세표준

취득세에 있어서 과세표준의 결정은 원칙적으로 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 年賦로 취득한 경우에는 연부금액으로 한다(지방세법 제111조 제1항). 취득세 과세표준은 조례로 정하는 바에 따라 취득자의 신고에 의하되 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액에 의한다.

과세표준인 취득가액은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다.

만약 토지와 건축물 등을 일괄취득함으로 인하여 토지 또는 건축물에 대한 취득가액이 확인되지 않는 경우에는 일괄취득가액을 시가표준액의 비율로 안분계산한 금액을 토지, 건축물, 기타 물건의 취득가액으로 한다. 이 경우 시가표준액이 없는 물건이 포함되어 있는 경우에는 토지, 건축물, 기타 물건의 감정가액 등을 고려하여 시장, 군수가 결정한 비율로 안분계산

한 금액을 토지, 건축물, 기타 물건의 취득가액으로 한다.

3) 지방세 시가표준액

가) 토지시가표준액⁴⁾

토지에 대한 시가표준액은 '지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률'에 의한 개별공시지가에 지방자치단체장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 그리고 개별공시지가가 없는 토지의 경우에는 시장·군수·구청장이 동 법률 제10조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한다(지방세법 제111조 제2항 제1호).

개별공시지가는 취득일 현재의 개별공시지가로 하되 취득일 현재 당해 연도에 적용할 개별공시지가가 결정고시되지 아니한 때에는 직전연도에 적용되던 개별공시지가로 한다(지방세법 시행령 제80조의2 제1항). 그리고 지방자치단체의 장이 당해 연도에 적용할 취득세 과세표준액 적용비율을 전년도 12월 31일까지 결정고시하지 아니한 때에는 새로운 과세표준액 적용비율을 결정고시할 때까지는 직전연도에 적용되던 취득세 과세표준액 적용비율을 적용한다(지방세법 시행령 제80조의2 제2항). 과세표준액 적용비율은 행정자치부장관이 정한 기준에 따라 결정해야 하는데 행정자치부장관은 취득세 과세표준액 적용비율의 결정에 관한 기준을 정하여 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다.

과세표준액 적용비율은 먼저 1995년도의 시가표준액을 1996년도의 시가표준액 계산방법에 의거 환산한 후에 1996년도 및 1997년도의 현실화율과 시가표준액을 계산한다⁵⁾.

4) 토지의 시가표준액은 1996년 1월 1일부터 종전에 '토지등급가액×면적'으로 하던 것을 '개별공시지가×과세표준액 적용비율'로 변경한 것임.

5) 예를 들어, 1995년 토지등급가액이 3,000만원이고 개별공시지가가 1995, 1996, 1997년에 각각 1억, 1억 1천, 1억 4천만원인 마토지에 대하여 1997년의 토지시가 표준액을 계산하면 다음과 같음.

나) 건물의 시가표준액

건물의 시가표준액은 매년 1회 조례로써 정하는 날⁶⁾ 현재 시장·군수·구청장이 도지사·특별시장·광역시장의 승인을 얻어 결정한 가액으로 한다. 다만, 이미 결정한 시가표준액이 시가의 변동 또는 기타의 사유로 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사의 승인을 얻어 시가표준액을 변경할 수 있다. 이 경우 건물의 시가표준액을 결정하거나 변경결정함에 있어서는 건물의 규모·형태·위치·특수부대설비 기타 여건을 참작하여 가감산율을 적용할 수 있다(지방세법 시행령 제80조 제1항). 즉, 건물의 시가표준액은 철근콘크리트 슬래브주택(아파트)의 신축가격을 기준으로 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 그 규모·특수부대설비 등을 참작한 가감산율을 적용하여 결정한다(지방세법 시행규칙 제40조의 5). 구체적인 건물의 시가표준액은 행정자치부장관이 지시하는 내용에 따라 도지사·광역시장·특별시장 시장·군수·구청장에게 승인하고 있으며 그 승인된 내용에 따라 결정되고 이에 따라 각 지방자치단체에서 별도의 책자로 만들고 있다(정식 명칭은 '부동산과세시가표준액표' 인데 줄여서 '시가책자' 라고 부르기도 한다). 여기서의 건물시가표준액이 결정되는 산출체계만 설명하기로 한다. 그리고 설명내용은 각 시·군·구별 결정내용이 아니라 행정자치부장관의 지시에 따라 도지사·특별시장·광역시장이 승인한 기준이다(지방세법 시행령 제80조 제8항).

- 1995년 토지공급가액 3,000만원/1995년 개별공시지가 1억원 = 1995년 현실화율 30% → 적용비율 30%
- 1995년 개별공시지가 1억원×30% = 1995년 시가표준액은 3,000만원
- 1995년 시가표준액 3,000만원/1996년 개별공시지가 1억 1천만원 = 1996년 현실화율 27.3% → 적용비율 30%
- 1996년 개별공시지가 1억 1천만원×30% = 1996년 시가표준액 3,300만원
- 1996년 시가표준액 3,300만원/1997년 개별공시지가 1억 4천만원 = 1997년 현실화율 23.6% → 적용비율 25%
- 1997년 개별공시지가 1억 4천만원×25% = 1997년 시가표준액 3,304만원

6) 현재 시·군·구 조례에는 규정된 것이 없고 도, 특별시, 광역시 조례에 1월 1일로 되어 있는데 건물의 시가표준액을 결정하는 자가 시장, 군수, 구청장이므로 모순이 있음.

$$\text{시가표준액} = \text{신축건물 기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \\ \text{위치지수} \times \text{경과연수별 잔가율} \times \text{제곱미터} \times \text{가감산율}$$

여기서 신축건물의 기준가격은 150,000원이고 시장·군수·구청장은 기준가액의 10% 범위내에서 가감한 금액으로 기준가액을 달리 정할 수 있다. 즉, 최소 135,000원에서 최고 165,000원까지 시·군·구별로 기준가격이 달라질 수 있다.

둘째로, 구조지수는 철골콘크리트조·철근콘크리트조·경량철골조·시멘트벽돌조 등 건물의 구조에 따라 110에서 20까지 8개의 지수를 정해 놓고 있다. 그리고 실제 시가표준액 계산시에는 110은 1.1을 곱하고 20은 0.2를 곱하게 된다. 구조지수의 적용요령을 보면 다음과 같다.

- ㉠ 건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류된다.
- ㉡ 콘센트건물·판넬건물(조립식)·컨테이너건물은 경량철골조로 적용된다.
- ㉢ 호화내장재 또는 호화의장재를 사용한 고급주택이나 호화예식장 등 위 구조지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 별도로 정할 수 있다.

〈表 II -2〉 構造指數

번호	지수	구조
1	120	철골콘크리트조·통나무조
2	100	철근콘크리트조·철골조·석조·pc조
3	90	연와조·보강콘크리트조
4	75	시멘트벽돌조
5	70	목조·경량철골조
6	65	시멘트블록조
7	50	철파이프조
8	20	석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조

셋째, 용도지수는 주거·숙박·건물의 사용용도에 따라 30개 이상의 용도에 최소 40에서 최고 135까지 7개의 지수를 정해 놓고 있다. 용도지수의 적용요령은 다음과 같다.

- ㉠ 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만, 공용부분은 전용면적비율로 안분하되 안분할 수 없는 것은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.
- ㉡ 전업농어가란 농어촌지역에서 농어업을 주업으로 하는 자가 상시 거주하는 단독주택을 말한다.
- ㉢ 용도지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 따로 정하여 적용할 수 있다.

〈表 II -3〉 用途指數

번호	지수	용도지수
1	100	단독주택·공동주택·기숙사·여인숙
2	135	유흥주점시설·콘도미니엄·호텔·백화점·쇼핑센터·증기식당·사우나탕·복합목욕탕·카지노장 및 투전기설치장 등 고급오락장
3	125	사무실용 건물·예식장·주유소·가스충전소·기타 위험물 저장시설·일용점포·약국·독서실·학원·사진관·재래시장·슈퍼마켓·아케이드 등 판매시설·휴게음식점·일반음식점·단란주점·유기장·일반목욕탕·여관·종합병원
4	177	학교·도서관·유치원·연구소 등 교육시설, 종교시설, 박물관·미술관·극장·기원·집회장 등 문화시설, 체육시설, 사격장, 일반병원·의원·조산원·한의원 등 의료시설, 이·미용소, 세탁소
5	80	공장, 창고(냉동창고 및 하역장 포함), 목공소, 공항, 항만시설, 여객·화물터미널, 철도역사, 지하대피소,

〈表 II-3〉의 繼續

번호	지수	용도지수
5	80	동·식물원, 수족관, 양어장, 양수장, 세차장, 폐차장, 주차전용시설(주택의 차고는 제외하고 복합건물 차고는 제외하지 않음), 사우(재실·정각 포함)
6	50	전업농여가의 주거용 건물, 광산촌의 광산근로자 전용주택, 납골당, 화장장, 양로원·고아원 등 복지시설
7	40	축사·가금사·건조장·농여가 창고·퇴비장·잠실·농막 등 농업생산시설

넷째, 위치지수는 건물이 위치한 지역의 특성을 시가표준액에 반영하는 것으로서 이는 같은 건물이라 하더라도 도심에 있는 것과 변두리에 있는 것이 차이가 나도록 하는 지수이다. 위치지수는 건물 부속토지의 1평방미터 당 공시지가의 크기에 따라 최고 126부터 최소 80까지 있다. 위치지수의 적용요령은 다음과 같다.

- ㉠ 과세대상물건의 부속토지에 대한 전년도(1997년→1996년)의 개별 공시지가를 기준으로 위치지수를 적용한다.
- ㉡ 여러 필지의 부속토지에 건물이 있는 경우에는 각 필지의 전년도 개별공시지가를 가중평균한 가격에 해당하는 지수를 위치지수로 한다.
- ㉢ 건물부속토지의 개별토지가격이 조사누락 등으로 결정되지 아니하거나 조사오류로 인하여 비현실적인 경우에는 인근 유사대지의 개별토지가격을 참작하여 위치지수를 정한다.
- ㉣ 수상가옥에 대하여는 위치지수를 적용하지 않는다.
- ㉤ 주상복합건물 내에 주택이 있는 경우에는 해당 지역이 상가지역 등으로 인해 토지가격이 높기 때문에 위치지수 적용이 불합리할 수가 있다. 이 경우에는 인근지역 주거용 건물부속토지에 준하는 위치지수를 적용할 수 있다.

〈表 II -4〉 1996年度の 位置指數

(단위 : 천원/㎡)

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

⑩ 위치지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 최저 80, 최고 150까지의 범위 내에서 위치지수를 따로 정하여 적용할 수 있다. 따라서 현재 위치지수는 130이지만 시장·군수·구청장이 따로 정할 경우에는 최고 150까지 될 수가 있다.

다섯째, 경과연수별 잔가율은 1996년까지는 건물의 신축 후 4년 이전은 1로, 그 이후부터는 건물의 구조 및 용도에 따라 경과연수별로 잔존가치율이 점점 작아지며 그 최저한도율은 목조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조는 10%, 그 외의 구조는 20%로 하였다. 그러나 1997년부터는 1년 경과시부터 감가상각이 되는 것으로 전환하였고, 내용연수도 일부 변경하였

〈表 II-5〉 1997年度の 位置指數

(단위 : 천원/m²)

지역번호	건물부속토지가격	위치지수
1	10 이하	80
2	10 초과 ~ 20 이하	82
3	20 초과 ~ 30 이하	84
4	30 초과 ~ 40 이하	86
5	40 초과 ~ 50 이하	88
6	50 초과 ~ 80 이하	90
7	80 초과 ~ 100 이하	92
8	100 초과 ~ 200 이하	94
9	200 초과 ~ 400 이하	96
10	400 초과 ~ 600 이하	98
11	600 초과 ~ 800 이하	100
12	800 초과 ~ 1,000 이하	102
13	1,000 초과 ~ 1,200 이하	104
14	1,200 초과 ~ 1,500 이하	106
15	1,500 초과 ~ 2,000 이하	108
16	2,000 초과 ~ 2,500 이하	110
17	2,500 초과 ~ 3,000 이하	112
18	3,000 초과 ~ 3,500 이하	114
19	3,500 초과 ~ 4,000 이하	116
20	4,000 초과 ~ 4,500 이하	118
21	4,500 초과 ~ 5,000 이하	120
22	5,000 초과 ~ 6,000 이하	122
23	6,000 초과 ~ 7,000 이하	124
24	7,000 초과 ~ 8,000 이하	126
25	8,000 초과 ~ 9,000 이하	128
26	9,000 초과	130

다. 즉, 정률법에 의하여 매년 일정한 율로 감가상각하도록 하였고 내용연수가 경과된 건물은 최종연도의 잔가율을 적용한다. 그리고 법인세법이나 소득세법에서는 내용연수기간 동안 매년 일정률을 감가상각비로 계상하며 연도중에 신축한 경우에는 이를 일할 계산하도록 하지만, 지방세법에서는 비용으로 계상할 감가상각비를 계산하지 않고 기간이 경과할수록 감가상각되고 남은 잔존가치를 중요시한다. 따라서 소득세법이나 법인세법에서 사용하지 않는 경과연수라는 용어를 사용하는 데 시가표준액은 매년 1월 1일을 기준으로 하기 때문에 신축연도에는 경과연수가 0이고 그 다음 연도부터는 1년이 된다. 즉, 율력에 의하여 경과연수를 계산하는 것이다. 건축물의 감가상각비를 보면 <表 II-6>과 같다.

마지막으로 가감산율은 건물의 특성에 따라 가산하거나 감산하는 것을 말한다. 건축물 시가표준액 계산에 대한 가감산율의 적용요령을 보면 다음과 같다.

- ㉠ 5층 이상의 건물로서 연면적이 992m² 이상인 건물에 대하여는 5층 이상 건물의 가감산율만을 적용한다. 즉, 고층건물에 해당하는 가산율만 적용을 하고 연면적 992m² 이상의 건물에 대한 가산율을 다시 적용하여 가산하지 않는다.
- ㉡ 단층건물로서 높이에 대한 가산율 20%와 연면적 992m² 이상에 대한 가산율 10%가 중복으로 적용되는 경우에는 20%만 가산한다.
- ㉢ 복합건물의 주택을 공동주택처럼 독립하여 구분사용하는 경우에는 가 구별로 구분된 면적을 1구로 하여 공동주택의 가감산율을 적용한다.
- ㉣ 가산대상인 2층 이상 건물 중 상가부분이라 함은 건물용도지수 적용시 용도번호 2, 3, 4에 해당하는 건물을 말한다. 다만, 교육시설·종교시설·문화시설 용도의 건물은 제외한다.
- ㉤ 국세청 기준시가를 초과하는 건축물에 대하여는 해당 주택의 전체 시가표준액(전용+공용)면적에 대하여 가산율(2, 5, 10%)을 적용한다. 국세청기준시가가 고시되지 않은 아파트 및 고급빌라에 대해서는 시장·군수·구청장이 매년 1월 1일 또는 5월 1일을 기준으로 시가

〈表 II -6〉 1997年度 經過年數表

	1	2	3	4	5	6	7	8
건물구조	철골콘크리트조· 동나무조	철근콘크리트조· 철골조· 석조· pc조	연와조· 보강콘크리트조	시멘트 벽돌조	목조·경 량철골조	시멘트 블록조	철파이프 조	석회·흙 벽돌·돌 담·토담 조
내용연수	60	60	50	40	40	30	40	10
최종연도 잔가율	22%	22%	20%	20%	20%	10%	20%	10%
매년 상각률	0.013	0.013	0.016	0.02	0.02	0.03	0.02	0.09
경과연수 별 잔가율	$1 - 0.013 \times \text{경과연수}$		$1 - 0.016 \times \text{경과연수}$	$1 - 0.02 \times \text{경과연수}$		$1 - 0.03 \times \text{경과연수}$	$1 - 0.02 \times \text{경과연수}$	$1 - 0.09 \times \text{경과연수}$

를 조사결정하여 시보·군보·구보에 고시하여야 한다.

- ⑧ 그리고 가감산율의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 가감산율을 달리 적용할 수 있다.

한편 증축건물에 대하여는 다음의 「증축건물에 대한 시가표준액표」의 비율을 해당 건물의 구조별 신축건물 시가표준액에 곱하여 산출한 금액을 m²당 시가표준액으로 한다. 그리고 개축건물에 대하여는 다음의 「개량건물에 대한 시가표준액표」의 비율을 해당 건물의 구조별 신축건물 시가표준액에 곱하여 산출한 금액을 m²당 시가표준액으로 한다. 개축과 대수선이라 함은 지방세법 제104조 제11호의 규정에서 건축법에 의한 개념을 그대로 차용하고 있으므로 건축법상의 개축과 대수선을 의미한다. 그리고 재축과 이축 건물은 증축의 시가표준액표를 따르고 개축과 대수선은 개축의 시가표준액표를 준용한다. 이 경우 증축·개축·재축·이축된 건물은 해당 부분에 대해서만 시가표준액을 계산한다. 시장·군수·구청장이 건물의 시가표준액

〈表 II -7〉 加算率

가산율 적용대상 기준	가산율	제외대상 건축물
1) 특수부대설비가 있는 건물 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 자동승강기(엘리베이터·에스컬레이터·오토워크·차량운반전용 승강기 제외) ◦ 7,560kcal 이상 중앙조절식 에어컨 ◦ 인텔리전트빌딩시스템 	15/100 15/100 50/100	공동주택, 생산설비를 설치한 공장용 건물, 주차전용건물, 복합건물내주택
2) 고층건물 <ul style="list-style-type: none"> - 지하층·옥탑 등은 층수계산시 제외 ◦ 5~10층 건물 ◦ 11~20층 건물 ◦ 20층 초과 건물 	10/100 15/100 20/100	공동주택·주차전용건축물·복합건물내 주택
3) 연면적 992㎡ 이상의 건물	10/100	주택·시장·극장·전시장·관람장·집회장·옥내체육시설·교육시설·창고·공장·주차전용건축물·축사 등 농업시설
4) 건물의 높이가 8m 이상 되는 공장 등 단층 특수건물. 그리고 높이가 4m 추가될 때마다 가산율을 추가 적용한다.	20/100	동일건물 내 일부에 복층별 구조가 병존할 경우 복층부분
5) 건물의 1개층 높이가 다른 층의 높이보다 2배 이상 되는 빌딩 등 특수건물의 높이가 다른 부분의 해당층	20/100	동일건물 내 일부에 복층별 구조가 병존할 경우 복층부분
6) 단독주택 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 연면적 165㎡ 이상 198㎡ 이하 ◦ 연면적 198㎡ 이상 231㎡ 이하 ◦ 연면적 231㎡ 이상 264㎡ 이하 ◦ 연면적 264㎡ 이상 298㎡ 이하 ◦ 연면적 298㎡ 이상 331㎡ 이하 ◦ 연면적 331㎡ 초과 	10/100 20/100 30/100 40/100 50/100 70/100	지하실면적
7) 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1구의 전용면적 100㎡ 이상 132㎡ 이하 ◦ 1구의 전용면적 132㎡ 이상 165㎡ 이하 ◦ 1구의 전용면적 165㎡ 이상 198㎡ 이하 ◦ 1구의 전용면적 198㎡ 이상 231㎡ 이하 ◦ 1구의 전용면적 231㎡ 이상 245㎡ 이하 ◦ 1구의 전용면적 245㎡ 초과 	10/100 20/100 30/100 40/100 50/100 70/100	공용면적
8) 연면적 66㎡를 초과하는 1급 한옥	10/100	
9) 2층 이상의 건물의 1층 상가부분	10/100	
10) 2층 이상의 건물의 2층 상가부분	5/100	

〈表 II -8〉 減算率

감산을 적용대상 기준	감산율	제외대상 건축물
1) 공동주택		
◦ 1구의 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이상	5/100	기숙사, 지방세법 시행규칙 제78조의
◦ 1구의 전용면적 50㎡ 초과 60㎡ 이하	10/100	8에 규정된 다가구주택
◦ 1구의 전용면적 50㎡ 이하	20/100	
2) 단독주택		
◦ 연면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하	5/100	농어가주택
◦ 연면적 60㎡ 이하	10/100	
3) 주택의 차고	50/100	복합건물의 차고
4) 특수구조(3면 이상 무벽)의 건물	25/100	

〈表 II -9〉 特定建物 加算率

가산을 적용대상 기준	가산율	제외대상 건축물
국세청 기준시가 일정가액 초과건물		
◦ 기준시가 3억원 초과 4억원 이하	2/100	
◦ 기준시가 4억원 초과 5억원 이하	5/100	
◦ 기준시가 5억원 초과	10/100	

〈表 II -10〉 지붕指數 廢止에 따른 減算率

감산을 적용대상 기준	감산율	제외대상 건축물
◦ 슬레이트 지붕	5/100	
◦ 함석 · 자연석 지붕	10/100	
◦ 기타 지붕	30/100	

을 결정하고자 할 때에는 미리 지역사정에 정통한 자 및 전문적인 식견이 있는 자에게 자문을 한 후 조례가 정하는 날 현재의 결정분에 대하여 그 결정일 전 60일까지 도지사·특별시장·광역시장에게 승인신청을 하여야 한다(지방세법 시행규칙 제40조의6 제1항). 도지사·특별시장·광역시장은 승인신청을 받은 날로부터 30일 이내에 그 결과를 시장·군수·구청장에게 통지하여야 한다(지방세법 시행규칙 제40조의6 제2항). 시장·군수·구청장이 건물에 대한 시가표준액을 결정한 때에는 당해 도·시·군·구에 서 발행하는 도보·시보·군보·구보에 이를 고시하여야 한다(지방세법 시행규칙 40조의6 제3항). 또한 도지사·특별시장·광역시장이 건물의 시가표준액을 승인할 경우에는 관할지방국세청장과 협의하고 그 내용을 관할지방법원장에게 통보하여야 한다(지방세법 시행령 제80조 제7항).

나. 登錄稅

등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 경우에 부과하는 지방세이다.

부동산, 선박, 항공기, 자동차 및 건설기계에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록 당시의 가액으로 한다. 다만, 취득 당시의 가격이 등기·등록 당시 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액에 의한다.

채권금액에 의하여 과세액을 정하는 경우에는 그 채권금액을 과세표준으로 한다.

〈表 II-11〉 増築建物에 대한 時價標準額

(단위 : %)

구조번호	m ² 당 시가표준액 산출비율		비 고
	기초공사한 건물	기초공사하지 않은 건물	
1	100	80	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출 ◦ m²당 기준액에서 1,000원 미만은 버림.
2	100	80	
3	100	85	
4	100	85	
5	100	85	
6	100	85	
7	100	85	
8	100	85	

〈表 II-12〉 改築建物에 대한 時價標準額

(단위 : %)

구조번호	m ² 당 시가표준액 산출비율		비 고
	개 축	대 수 선	
1	25	20	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출 ◦ m²당 기준액에서 1,000원 미만은 버림.
2	25	20	
3	30	25	
4	55	35	
5	55	35	
6	50	30	
7	30	25	
8		30	

다. 相續稅 및 贈與稅

1) 재산평가원칙

상속세 및 증여세의 과세평가인 상속재산가액 평가방법에는 시가평가가 원칙이며 예외적으로 보충적 평가방법으로 보조하고 있다.

상속세 또는 증여세가 과세되는 재산은 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의하여 평가된다. 이 경우 시가란 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액을 말한다⁷⁾.

다음의 경우는 이를 시행령 제5조 제1항에 규정하는 시가로 볼 수 있다⁸⁾. 다만, 지가하락 또는 감가의 요인 등으로 가액의 변동이 있어 시가로 보는 것이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 예외로 하며, 주식평가의 경우에는 이를 적용하지 않는다(1992.2.29. 개정)⁹⁾.

- 상속개시일 전후 6개월 내에 상속재산에 대한 공신력 있는 감정기관의 감정가액이 작성되어 있어 확인되는 경우는 그 가액
- 상속개시일 전후 6개월 내에 상속재산에 대한 매매사실이 있어 그 거래가액이 확인되는 경우는 그 가액
- 상속개시일 전후 6개월 내에 토지수용 등으로 상속재산에 대한 보상가액이 있어 확인되는 경우는 그 가액
- 상속개시일 전 6개월 내에 건축한 상속재산인 건물의 신축가액이 확

7) <시가의 의의> 기본통칙 38...9

8) 1992.2.29 개정 ('시가로 본다'를 '시가로 볼 수 있다'로) 이유를 보면 다음과 같음.

대법원판례에 의하면 "상속세법 기본통칙은 국세행정기관 내부에서의 사무처리에 관한 지침일 뿐 법원이나 일반국민에 대하여 법적구속력이 없는 것이고 위 기본통칙 39...9 제1항 각호는 시가로 볼 수 있는 경우를 대표적으로 예시한 것에 불과하다"고 판시하면서 위 통칙에 예시한 기간에 관계없이 객관적이고 합리적인 방법으로 평가하였는지 여부를 기준으로 시가판단을 하기 때문임. 또한 세무공무원이 사실상 통칙에 의한 과세를 하고 있는바 통칙에 규정된 사항에 대하여만 시가로 보는 것은 문제가 있었기 때문임.

9) <시가로 보는 범위> 기본통칙 39...9

인되는 경우는 그 신축가액

위의 규정에 의해 시가로 보여지는 가액이 둘 이상인 경우에는 상속개시일부터 최근의 가액에 의한다(1992.2.29 개정).

그밖에 상속재산에 가산하는 증여재산의 가액은 증여일 현재 시가에 의한다.

2) 예외적(보충적) 방법

상속재산의 시가를 산정하기 어려운 경우에는 재산의 형태별로 평가방법이 다양하게 규정되어 있다.

가) 부동산

(1) 토지

토지는 개별공시지가에 의하여 평가한다. 다만, 국세청장이 정하는 지정 지역에 있어서는 배율방법에 의하여 평가한 가액에 의한다. 이때 개별공시지가 조사기준일 이후(매년 1월 1일) 발표일까지(통상 6월)의 기간중에 상속이 개시된 경우 어느 시점의 개별공시지를 적용할 것인가? 이 경우 명문으로 평가기준일 현재 고시되어 있는 개별공시지가로 평가한다고 규정되어 있다.

(2) 건물

건물은 지방세법에 의한 시가표준액의 가액으로 한다. 다만, 상업용 건물 등에 대하여 국세청장이 가격을 고시한 경우에는 상업용 건물 또는 특수용도의 건물 중 서울특별시(연접한 시를 포함)·광역시 지역에 있는 건물로서 당해 건물의 규모, 준공시기, 거래상황 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기준에 해당하는 것에 대하여는 건물의 신축가격, 구조, 용도위치, 신축연도 등을 참작하여 매년 국세청장이 산정·고시하는 가격에 의한다(상속세법 제61조 제2항 1996년 개정신설).

(3) 토지와 건물을 일괄하여 평가·고시한 경우

건물에 부속되는 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 공동주택 등으로서 국세청장이 지정하는 지역 안에 있는 공동주택의 경우 국세청장이 당해 부속토지와 건물을 일괄하여 평가·고시한 때에는 그 평가·고시한 가액에 의한다.

(4) 부동산을 취득할 수 있는 권리 및 특정시설물이용권

평가기준일까지 불입한 금액과 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액에 의한다. 다만, 당해 권리에 대하여 국세청장이 평가한 가액이 있는 경우에는 당해 가액에 의한다.

(5) 기타

선박, 항공기, 차량, 건설기계, 임목의 평가는 지방세법상 시가표준액에 의한다.

시설물, 기타 구축물의 평가는 토지·건물과 일괄하여 평가하는 것을 제외하고는 재건축가액에서 상속개시일까지의 감가상각비를 공제한 가액에 의한다.

상품, 제품, 반제품, 재공품, 원재료, 기타 이에 준하는 동산 및 소유권의 대상이 되는 동산은 그것을 처분할 때에 취득할 수 있다고 예상되는 가액에 의한다.

판매용이 아닌 서화, 골동품의 평가는 2인 이상의 전문가가 감정한 가액의 평균액에 의한다.

그밖에 소유권의 대상이 되는 동물 및 따로 평가방법을 정하지 아니한 유형재산의 평가는 그것을 처분할 때에 취득할 수 있다고 예상되는 가액에 의한다.

나) 주식과 출자지분

주식과 출자지분은 증권거래소에 상장하였는지 여부에 따라 다음과 같이

평가한다. 다만, 최대주주와 그 특수관계자의 보유주식은 평가액에 10%를 가산한다.

먼저 상장주식의 경우에는 상속개시일 전 3개월간에 공표된 매일의 증권거래소 최종시세가액의 평균액과 평가기준일의 증권거래소 최종시세가액 중 낮은 가액에 의한다. 장외등록주식의 경우에는 상장주식의 평가규정을 준용하여 평가한다.

비상장주식의 경우에는 먼저 사업개시 전의 법인, 사업개시 후 3년 미만의 법인, 휴업·폐업·청산중에 있는 법인, 3년 전부터 계속하여 법인세과세표준 계산상 공제되는 결손금이 있는 법인, 자산총액 중 부동산과 부동산에 관한 권리가 50% 이상인 법인의 주식에 대하여는 당해 법인의 순자산가액을 발행주식총수로 나눈 금액을 1주당가액으로 한다.

상기 이외의 주식은 다음 산식에 의하여 평가한다.

$$1\text{주당가액} = (\text{순자산가액}/\text{발행주식총수} + 1\text{주당 직전3년간 가중평균순손익액}/15\%) \times 1/2$$

기업공개 또는 장외거래목적으로 유가증권신고 등을 한 법인의 주식의 경우에는 평가기준일 현재 유가증권신고 직전 6월(증여세가 부과되는 경우에는 3월)부터 상장 또는 장외등록하기 전까지 기간중의 주식 또는 출자지분은 다음 중 큰 가액으로 평가한다.

- 유가증권 분석가액의 결정방법을 준용하여 평가한 가액
- 앞의 장외등록주식 또는 평가주식의 평가액

다) 무체재산권

매입한 경우에는 매입가액에서 매입시기로부터 평가기준일까지의 상각비를 공제한 가액으로 한다. 그밖에 자가창설영업권은 다음의 산식에 의한다.

$$\text{영업권평가액} = (\text{최근 3년간 가중평균순이익} \times 50\% - \text{자기자본} \times \text{정기예금이자율}) \times \text{지속연수}$$

또한, 특허권 등은 다음의 산식에 의해 평가한다.

특허권 등 평가액 = $\sum(\text{각 연도의 수입금액}) / (1+10\%)^n$

(n은 평가기준일로부터의 경과연수)

저작권의 경우에는 그 권리에 의하여 장래에 받을 각 연도의 인세, 기타 보상금을 현가로 환산한 금액으로 평가하고,

광업권, 채석권 등이 조업할 수 있는 경우에는 평가기준일 이후 채굴가능연수에 대하여 평가기준일 전 3년간 평균순소득을 각 연도마다 현가로 환산한 금액, 조업할 수 없는 경우에는 설비만을 평가한다.

라) 예금, 채권 등

상장된 국채, 공채 및 사채는 상장주식의 평가규정을 준용하여 평가하고 비상장의 경우에는 매입가액에서 평가기준일까지의 미수이자 상당액을 가산한 금액으로 평가한다.

증권투자신탁과 수익증권의 경우에는 평가기준일 현재 공표된 증권거래소의 기준가격에 의한다.

예금, 적금, 저금의 경우에는 평가기준일에 있어서의 예입총액과 같은 날 현재 이미 경과한 미수이자액의 합계액에서 원천소득세를 차감한 가액에 의한다.

대부금채권은 원본과 평가기준일 현재의 미수이자액의 합계액에 의한다.

마) 담보제공된 재산

담보제공된 재산과 전세권 또는 임대차계약이 설정된 재산은 상속세 및 증여세법에 따라 평가한 가액과 다음 중 큰 것으로 평가한다(상속세법 제 66조).

- 저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액
- 공동저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액을 공동저당된 재산의 상속개시 당시 가액으로 안분하여 계산한 가액
- 근저당권이 설정된 재산으로서 당해 근저당권을 설정하기 위하여 감정평가업자가 감정한 가액(2인 이상의 감정가액이 있을 때에는 큰 가

액으로 한다)이 있는 경우에는 그 가액

- 질권이 설정된 재산과 양도담보재산의 가액은 담보하는 채권액
- 전세권이 등기된 재산의 가액은 등기된 전세금
- 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 가액은 1년간 임대료를 10%의 이자율로 나눈 금액과 임대보증금의 합계액

바) 지상권 및 정기금의 평가

지상권의 경우에는 지상권이 설정되어 있는 토지의 가액에 총리량이 정하는 율을 곱하고 지상권의 잔존기간을 감안하여 총리량이 정하는 방법에 의하여 환산한 가액에 의한다. 지상권의 잔존연수에 관하여는 민법의 지상권 잔존기간을 준용한다.

정기금의 경우에, 유기정기금일 때에는 그 잔존기간에 대한 총금액에 잔존기간에 따라 다음의 율을 곱하여 계산한 금액으로 하며 무기정기금일 때에는 1년 정기금의 20배를 그 가액으로 한다. 한편, 종신통기금일 때에는 그 목적으로 된 자의 연령에 의하여 다음 기간에 대한 정기금의 총액을 그 가액으로 한다.

(단위 : %)

잔존기간	5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과 15년 이하	15년 초과 25년 이하	25년 초과 35년 이하	35년 초과
비율	70	60	50	40	30	20

(단위 : 년)

연령	20세 미만	30세 미만	40세 미만	50세 미만	60세 미만	60세 이상
기간	10	8	6	4	2	1

사) 조건부권리 등의 평가

조건부권리인 경우에는 본래의 권리가액을 기초로 하여 평가기준일 현재 조건 내용을 구성하는 사실, 조건성취의 확실성 기타, 제반 사정을 감안한 적절한 가액으로 평가하며, 존속기간이 불확실한 권리에 대하여는 평가기준일 현재 그 권리의 성질, 목적물의 내용연수, 기타 제반 여건을 감안한 적절한 가액으로 한다. 한편, 소송중의 권리에 대해서는 평가기준일 현재 분쟁관계의 진상을 조사하고 소송 진행상황을 감안한 적절한 가액으로 한다.

라. 法人稅

법인이 취득 또는 보유하는 부동산 중 당해 법인의 업무와 직접 관련이 없거나 부동산의 이용실태 등으로 보아 지가상승으로 인한 이익을 취득하기 위하여 보유하는 것이라고 인정되는 비업무용부동산 및 이에 준하는 부동산에 대하여는 법인의 경비 중 이에 상당하는 지급이자와 그 유지관리비용을 세무상 손금에 산입하지 아니하고 있다¹⁰⁾.

〈表 II -13〉 規制對象이 되는 不動產 및 法人의 範圍

부 동 산	적 용 범 인
비업무용부동산	모든 법인에 대하여 지급이자상당액을 부인하고 아울러 그 유지관리비를 손금불산입함.
비업무용에 준하는 부동산	차입금과다보유법인에 한하여 지급이자상당액을 부인함.

손금불산입 등과 관련된 부동산의 평가에 적용되는 비업무용 부동산가액은 취득가액, 사업연도 종료일 현재의 장부가액과 기준시가 중 가장 많은

10) 법인세법 제18조의 3의 지급이자손금불산입과 동법 제16조 제7호의 업무무관경비의 손금불산입규정

금액으로 한다. 다만, 사업연도 중 양도한 자산은 사업연도 종료일 대신 양도일의 가액을 기준으로 한다.

마. 綜合土地稅

종합토지세는 모든 토지를 과세대상으로 한다(지방세법 제234조의 8).

종합토지세는 토지를 소유자별로 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상토지로 나누며 이에 따라 과세표준도 종합합산, 별도합산, 분리과세표준으로 분류된다. 이때 토지의 가액은 개별공시지가에 지방자치단체의 장이 결정 고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산출한 가액을 말한다.

바. 財産稅

재산세는 시·군·구 내에 소재하는 건축물·선박 및 항공기에 대하여 부과하며 과세표준은 재산의 시가표준액으로 한다.

사. 開發利益還收에 관한 法律

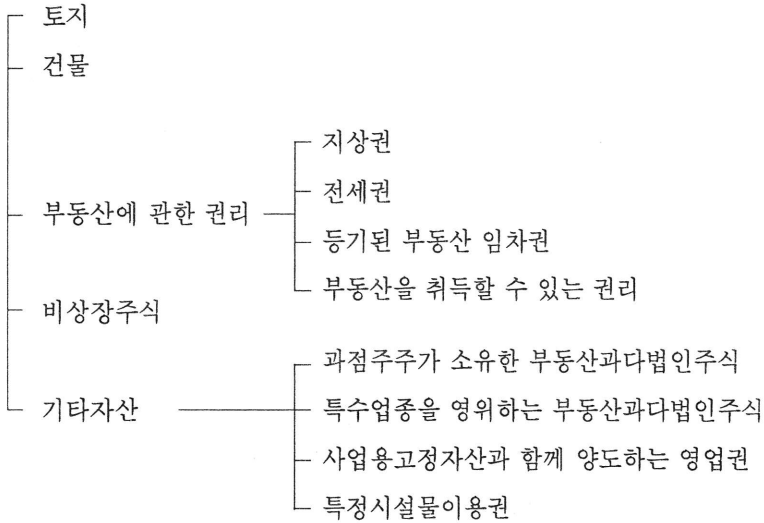
부과대상은 개발사업에서 발생하는 개발이익이다. 개발사업은 국가 또는 지방자치단체로부터 인가, 허가, 면허 등을 받아 시행하는 택지개발사업 등 법 제5조의 규정에 의한 사업을 말하며 법에서는 개발대상사업을 열거하고 있는바 열거된 개발사업에서 발생한 개발이익에 대하여만 개발부담금을 부과한다.

부과금 부과를 위한 지가산정은 1993.8.12 법령개정 전에는 2인 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 기준으로 산정하였으나 1993.8.12 이후 부과종료시점 지가를 산정하는 사업부터는 개별공시지가로 산정하게 된다.

아. 讓渡所得稅

양도소득세는 [圖 II -1]에서 보는 바와 같이 토지·건물·부동산에 관한 권리, 비상장주식 및 기타자산의 양도로 인하여 발생하는 소득을 과세대상으로 한다(소득세법 제94조 제1항).

[圖 II -1] 讓渡所得稅 課稅對象



<表 II -14> 讓渡差益 計算(basis for gain or loss)

	원 칙	예 의
토지·건물·부동산에 관한 권리·기준시가가 고시된 특정시설물이용권	기준시가	실지거래가액 (단기매매차익 목적 또는 부정한 방법에 의한 양도, 실지거래가액에 의하여 신고한 경우)
비상장주식·특정주식·기준시가가 고시되지 아니한 특정시설물이용권	실지거래가액	기준시가 (실지거래가액이 확인되지 않는 경우)

과세대상 재산의 평가에 있어서 1983년 이후에는 기준시가¹¹⁾로 양도차익을 계산함을 원칙으로 하며 주식 등의 양도에 대하여만 실지거래가액에 의하여 양도차익을 계산한다.

1) 토지

국세청장이 정하는 지정지역에 있어서는 배율방법에 의하여 평가한 가액을 기준시가로 한다. 배율방법이란 양도·취득 당시의 개별공시지가에 국세청장이 정하는 배율을 곱하여 계산한 금액에 의하여 평가하는 것을 말하며 배율은 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 기준으로 국세청장이 정한다(소득세법 시행령 제164조 제6항).

지정지역 이외의 지역에 있어서는 개별공시지가를 기준시가로 한다.

그밖에 1990.8.30 이전에 취득한 토지에 대한 경과규정에 대해서는 취득 당시의 기준시가에 의하여 다음과 같이 할 수 있다.

1990.1.1 기준개별공시지가×취득당시과세시가표준액 / 1990.8.30 현재의 과세시가표준액과 그 직전에 결정된 과세시가 표준액의 합계액을 2로 나누어 계산한 가액

2) 건물

건물에 대하여는 지방세법에 의한 과세시가표준액을 기준시가로 한다.

그밖의 토지와 건물을 일괄하여 평가고시한 경우로서 예를 들면 건물에 부속되는 토지를 공유로 하고 건물을 구분소요하는 공동주택 등으로서 국세청장이 지정하는 지역 안에 있는 공동주택 등의 경우 국세청장이 당해 부속토지와 건물을 일괄하여 평가고시한 때에는 그 평가고시한 가액을 당

11) 기준시가란 양도가액과 취득가액의 산정에 기준이 되는 정부가 정한 가액을 말함.

해 공동주택 등의 기준시가로 한다.

지상권·전세권과 등기된 부동산 임차권 등은 상속세 및 증여세법을 준용하며, 부동산을 취득할 수 있는 권리·특정시설물이용권 등은 국세청장이 평가한 가액으로 한다.

자. 特別附加稅

법인의 특별부가세 과세대상은 토지·건물·부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분의 양도로 인하여 발생하는 양도차익이다.

이 경우 양도가액과 취득가액의 평가를 기준으로 하게 되는데 양도가액은 토지 등을 양도하고 그 대가로 받은 금액을 말한다. 특수관계 있는 자와의 거래에 의하여 토지 등을 시가에 미달하게 양도하여 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 양도가액을 시가로 계산한다.

1) 일괄취득 및 양도하는 경우

토지, 건물, 기타자산을 일괄취득 및 양도한 때에는 이를 각각 구분하되 토지, 건물, 기타자산의 가액이 불분명한 때에는 취득 및 양도 당시의 기준시가에 의하여 계산한 가액에 비례하여 안분계산한다. 이 경우에 공통되는 취득가액과 양도비용은 당해 자산가액에 비례하여 안분계산한다. 구체적인 방법으로 토지, 건물, 기타자산 등을 포괄양도함으로써 자산별 양도가액이 불분명한 경우 자산별 양도가액은 다음과 같이 계산한다. ① 총양도가액을 기준시가가 있는 자산과 기준시가가 없는 자산으로 구분하여 감정평가법인의 감정가액으로 1차 안분계산한다. ② ①에 의하여 안분계산된 자산 중 기준시가가 있는 자산의 합계액을 기준시가에 의하여 안분계산한다.

2) 토지 등을 교환하는 경우

토지 등을 교환하는 경우 양도가액은 교환으로 인하여 자기가 양도하는 토지 등의 교환 당시 정상가액으로 하고 새로 취득하는 토지 등의 취득가액은 자기가 취득하는 토지의 교환 당시의 정상가액으로 한다. 이 경우 정상가액은 시가를 말하나 시가가 불분명한 경우에는 감정가액 또는 기준시가를 의미한다.

3) 할부·장기할부조건부 양도의 경우

토지 등의 가액에 이자상당액을 가산하여 양도가액을 확정하고 그 대금의 지급을 할부, 장기할부방식으로 한 경우 동 이자상당액은 당해 자산의 양도가액 또는 취득가액에 포함되는 것으로 한다.

취득가액의 경우에는 실지취득가액·건설자금이자과 자본적 지출을 합제한 금액을 말한다.

차. 其他

1) 농어촌특별세

농어업경쟁력 확보와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌개발사업을 위하여 필요한 재원을 확보하기 위해 부과하는데, 취득세액 또는 종합토지세액을 과세표준으로 10% 또는 15% 세율이 적용된다.

2) 교육세

교육의 질적 향상을 도모하기 위하여 필요한 교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 부과하며 등록세액, 재산세액 및 종합토지세액을

과세표준으로 하고 20% 세율이 적용된다.

3) 도시계획세

도시계획세는 도시계획법에 필요한 비용에 충당하기 위하여 부과되는 조세로서 도시계획법에 의하여 고시한 도시계획구역 안에 있는 토지와(종합토지세 과세대상 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한다) 건축물에 부과한다.

과세표준은 도시계획세 과세기준일(토지분은 6.1, 건축물분은 5.1) 현재 토지 또는 건축물의 시가표준액으로 하며 표준세율은 0.2%이다.

4) 공동시설세

시·도는 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 기타 공공시설에 필요한 비용을 충당하기 위하여 건축물 또는 선박을 과세대상으로 하여 공동시설세를 부과할 수 있다.

공동시설세 과세기준일 현재 건축물, 선박 또는 토지의 시가표준액을 과세표준으로 한다.

5) 자산재평가세

법인 또는 개인의 사업용자산을 현실에 적합하도록 재평가하여 적정한 감가상각을 가능하게 하고 기업자본의 정확을 기함으로써 경영의 합리화를 도모하기 위하여 자산재평가세를 부과한다.

재평가세의 과세표준이 되는 금액은 재평가차액(자산의 재평가액에서 재평가일 1일전의 평가액을 공제한 잔액)에서 재평가일까지의 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 이월결손금을 공제한 금액으로 세율은 3%이다.

이때 평가액은 대차대조표(대차대조표를 비치하지 아니한 경우에는 재산목록 또는 이에 준하는 장부서류)에 계상된 자산의 장부가액을 말한다.

재평가액은 법인 또는 개인의 자산을 재평가함으로써 평가액이 증액되는 경우의 증액된 후의 평가액을 말한다. 이때 사업용자산(주식 제외)의 재평가액은 재평가일 현재의 시가에 의한다. 여기서 시가는 금융기관(은행법의 규정에 의한) 및 (주)한국감정원의 시가감정서에 기재된 가액을 말한다.

6) 부가가치세

부가가치세의 과세대상은 재화·용역의 공급 또는 재화의 수입금액으로 여기서 재화의 공급이란 실질공급 또는 간주공급(자가공급, 개인적 공급, 사업상 증여, 폐업시 잔존재화)을 말한다.

재화의 공급과 관련되어 과세평가의 문제를 세 경우로 나누어 보면 다음과 같다.

가) 부동산 공급의 경우

사업자가 면세대상인 토지와 과세대상인 건물 및 구축물을 함께 양도한 경우 그 건물 및 구축물의 공급가액은 실지거래가액에 의한다. 다만, 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물·구축물의 가액이 불분명한 경우에는 다음의 순서에 의하여 건물 및 구축물의 가액을 계산한다.

① 주택건설촉진법에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 사업계획의 승인을 얻어 공급하는 주택의 경우에는 그 승인된 사업계획상의 분양가액

② 토지와 건물 및 기타 구축물의 장부가액이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분계산한 가액, 단 장부가액이 없을 때에는 취득가액을 기준으로 한다

③ 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인이 감정평가한 가액이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분계산한 가액

④ 공급계약일 현재의 지방세 시가표준액에 따라 안분계산한 가액

나) 간주공급의 경우

자가공급, 개인적 공급, 사업상 증여, 폐업시 재고재화의 경우 과세표준에 대해 살펴보자. 감가상각자산인 경우에는 아래와 같이 계산한 금액을 시가로 보아 과세표준을 계산한다. 이 경우 경과된 과세기간의 수는 과세기간의 단위로 계산하되 건물 또는 구축물의 경과된 과세기간의 수가 10을 초과할 때에는 10으로 하고, 기타의 감가상각자산의 경과된 과세기간의 수가 4를 초과할 때에는 4로 한다.

	간 주 시 가
건물 또는 구축물	취득가액 × (1 - 10% × 경과된 과세기간의 수)
기타의 감가상각자산	취득가액 × (1 - 25% × 경과된 과세기간의 수)

위 표에서 취득가액은 소득세법 또는 법인세법이 규정하는 자산의 취득가액을 말하며 장기할부조건으로 매입하여 현재가치할인차금을 계상한 경우에는 동 금액을 포함한다.

다) 부동산임대용역의 경우

일반적인 경우로서 부동산 임대용역을 공급하는 경우의 과세표준은 임대료와 간주임대료의 합계액으로 한다.

겸용주택의 경우는 과세되는 부동산 임대용역과 면세되는 주택임대용역을 함께 공급하는 경우에는 부동산임대료와 주택임대료를 구분하여 계산한다. 다만, 과세부분과 면세부분의 임대구분이나 임대료 등의 구분이 불분명한 경우에는 당해 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재의 지방세시가지표준액에 의하여 다음과 같이 안분하여 계산한다(부가가치세법 시행령 49조의2②).

① 토지와 건물분으로 안분계산

· 토지임대료 = (임대료 + 간주임대료) × 토지시가지표준액 / 토지시가지표준액 + 건물시가지표준액

$$\cdot \text{건물임대료} = (\text{임대료} + \text{간주임대료}) \times \frac{\text{건물시가표준액}}{\text{토지시가표준액} + \text{건물시가표준액}}$$

② 과세표준의 계산

- 과세토지임대료 = 토지임대료 × 과세토지임대면적 / 총토지임대면적
- 과세건물임대료 = 건물임대료 × 과세건물임대면적 / 총건물임대면적
- 과세표준 = 과세토지임대료 + 과세건물임대료

(사 례)

개인사업자 甲씨의 임대 현황을 바탕으로 제1기 예정신고기간(1.1~3.31)의 부가가치세 과세표준을 계산하면 다음과 같다.

1) 임대 현황

도시계획구역 내에 위치한 단층겸용주택을 임대하고 있는 바, 주택은 30㎡, 점포 50㎡인 겸용주택으로 부수토지는 560㎡이다. 월임대료는 3,000,000원이며 임대보증금은 50,000,000원이다.

2) 건물과 토지의 지방세과세시가표준액

토지는 30,000,000원, 건물은 10,000,000원이다.

참고로 예정신고기간말 1년만기 정기예금이자율은 연 10%로 가정한다.

(해 설)

1) 과세 및 면세여부 판단

① 건물: 점포의 면적이 주택의 면적보다 크기 때문에 주택 30㎡는 면세, 점포 50㎡는 과세한다.

② 부수토지: 부수토지를 주택과 점포의 연면적비율로 안분계산하면 아래와 같이 주택 210㎡가 되나 이는 주택정착면적의 5배를 초과하므로 주택부수토지는 150㎡로 한다.

$$\text{주택부수토지} = 560\text{㎡} \times 30/30 + 50 = 210\text{㎡}. \text{ 그러나 } 150\text{㎡} \text{ 한도}$$

$$\text{점포부수토지} = 560\text{㎡} - 150\text{㎡} = 410\text{㎡}$$

2) 임대료와 간주임대료

$$\text{임대료: } 3,000,000\text{원} \times 3 = 9,000,000\text{원}$$

$$\text{간주임대료: } 50,000,000\text{원} \times 10\% \times 90/365 = 1,232,876\text{원}$$

3) 점포부분의 과세표준

$$\text{① 건물부분: } 10,232,876\text{원} \times 10,000,000\text{원} / 40,000,000\text{원} \times 50/80 = 1,598,886\text{원}$$

$$\text{② 부수토지부분: } 10,232,876\text{원} \times 30,000,000\text{원} / 40,000,000\text{원} \times 410/560 = 5,618,945\text{원}$$

$$\text{③ 과세표준의 합계: } 1,598,886\text{원} + 5,618,886\text{원} = 7,217,831\text{원}$$

Ⅲ. 課稅評價와 鑑定評價

1. 課稅評價와 鑑定評價

가. 鑑定評價의 意義

지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제2조에서 감정평가라 함은 “토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다”고 정의하고 있다. 여기에서 경제적 가치라는 것은 시장에서 화폐로 표현되는 가치를 말한다. 즉, 부동산의 경제지대를 자본환원한 값이다. 따라서 감정평가는 거래자간 계약상의 가격(contractured value)이 아니라 정상적인 시장을 가정할 경우 성립되리라고 예상되는 가격을 산출하는 것을 말한다. 그러므로 감정평가는 부동산이 시장가격으로 공개시장에서 거래될 수 있는 재산(what a property can be sold for on the open market)으로서의 가격을 구하는 것이다. 여기서 감정평가에 대한 개념은 감정기능과 평가기능으로 구분하느냐 아니면 동일개념으로 보느냐의 여부에 따라 일원론과 이원론으로 나눌 수 있다. 이원론은 감정기능이 부동산에 대한 사실관계를 조사 및 확인하여 해당 부동산의 사실관계를 판정하는 것이라면 이러한 것을 바탕으로 해당 부동산 등의 경제적가치를 화폐단위로 결정하는 것이 평가기능이라고 보는 것이다. 반면 감정과 평가기능을 동일한 개념 속에서 판단하려는 것이 일원론이다. 우리나라의 지가공시법에서는 평가라는 용어를 감정평가의 약어로 사용하고 있어서 일원론의 개념이라고 할 수 있다.

나. 課稅評價의 意義

과세평가라 함은 과세관청이 조세의 부과징수를 위하여 토지, 건물 등 납세자의 재산에 대하여 법령에 따라 경제적 가치를 평가하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이라고 할 수 있다. 여기서 평가의 대상이 되는 재산은 각 세법의 규정에서 열거하는 재산을 말한다(예, 상속세 및 증여세법에서는 과세대상으로 열거하고 있는 토지, 건물, 주식 등 모든 유무형의 재산이 평가대상재산이다). 그리고 구체적 평가방법도 개별세법의 규정에 따라 달리 평가되어야 한다. 조세부과에 있어서 형평성을 확보하기 위하여는 재산에 대한 정확한 평가가 선행되어야 한다. 그러나 과세평가는 법령에 의한 법정평가로서 그 결과는 법령에 의한 절차, 내용과 목적에 따라 평가되므로 일반시장을 전제로 하는 일반평가의 평가액과는 차이가 나는 경우가 생긴다. 그리고 과세평가는 평가주체가 과세공무원 또는 관련 공무원이라는 점(2차수준의 평가)에서 감정평가사가 담당하는 3차수준¹²⁾의 평가보다 정확도가 낮다고 볼 수 있다.

12) 감정평가수준에 의해 분류하면 다음과 같음.

- ① 제1차수준의 감정평가: 이는 부동산의 소유자나 임대차인 등의 이용자 또는 거래당사자 등이 부동산의 매매, 임대 등의 의사결정을 하기 위하여 행하는 감정평가를 말함. 이는 부동산에 관한 전문지식이 전혀 없는 일반인들에 의한 감정평가로서 그 신뢰도가 가장 낮은 수준임.
- ② 제2차수준의 감정평가: 이는 감정평가사가 아닌 부동산 관련업무 종사자, 예컨대 공인중개사나 주택업자, 금융기관의 부동산업무 종사자, 세무공무원 등이 그들의 업무와 관련하여 행하는 감정평가를 말함. 이 감정평가는 제1차수준의 감정평가보다는 다소 신뢰도가 높으나 전문가인 감정평가사에 의한 감정평가가 아니므로 법적인 효력이 없을 뿐만 아니라 비전문적인 것이므로 주로 내부적인 참고자료로 이용됨.
- ③ 제3차수준의 평가: 이는 부동산감정평가에 대한 전문가인 감정평가사가 행하는 감정평가를 말함. 일반적으로 감정평가라 하면 이 제3차수준의 감정평가를 의미함. 제3차수준의 감정평가는 공인감정평가로서 공시지가의 감정평가나 국공유재산을 취득 또는 처분시, 토지수용시의 보상감정평가시에 활용함.

2. 目的과 機能

가. 不動產 鑑定評價의 目的 및 機能

감정평가의 목적은 감정평가가 의뢰된 이유, 즉 왜, 어떠한 부동산의 권리이익에 대하여 확정된 가치를 평가하는 것인가, 혹은 부동산에 대한 의사결정에 관련한 조사를 실시하는 것인가 등에 대한 명확한 이유에 있다. 다시 말하면 감정평가의 목적은 의뢰자에 따라 결정된다. 그것에 따라 당해 의뢰자는 부동산에 관련된 특정한 질문에 대한 해답을 필요로 한다고 말할 수 있다. 만약 의뢰자의 질문이 이해가 된다면 감정평가의 목적은 요구된 정보에 관하여 명확하게 충분히 기술하는 것이 가능하게 된다. 감정평가에 있어서 가치의 평가를 요청한 경우에는 우선 최초로 구하고자 하는 가치의 종류를 확정하지 않으면 안 된다. 확정될 가치는 시장가치, 보험가치, 영업중 기업의 가치, 과세평가가치, 사용가치 혹은 투자가치 등이다. 감정평가의 목적은 감정평가의 용도에 따라 변화되지 않는 최종가치의 기반을 확립하는 것이다. 평가서의 구성은 의도된 감정평가의 용도에 따라 달라질 수도 있지만 평가 그 자체는 변화하는 것이 아니다. 감정평가의 용도라는 것은 의뢰자의 평가서에 포함된 정보이용의 행위에 대한 것을 말한다. 감정평가의 용도는 의뢰자의 필요에 따라 결정된다. 예를 들면 어떤 의뢰자는 매입시 과도한 지불을 피하기 위하여, 혹은 매도에 있어서 받게 될 금액이 줄어들지 않게 하기 위하여, 어떤 주택의 시장가치를 알고자 하는 것이다. 법인의뢰자는 어떤 지역으로 이전하는 것의 판단의 기초로 그 지역의 임료수준 혹은 인구동태의 추세를 알고자 한다. 보험회사 및 일반시민은 건물의 보험가치를 알고자 한다. 감정평가는 부동산과 관련된 의사결정의 기초를 제공한다. 그런 이유로 감정평가의 용도는 의뢰자가 바라는 의사결정에 의존한다. 감정평가의 문제를 확정하는 경우, 감정인은 의뢰자의 요구에 따라 쌍방에 이의가 없는 또한 일반적으로 인정된 전문직업적 실무기준에 준거하여 상호의 조화점을 만드는 것이다.

부동산은 그 고유의 특성 때문에 적절한 가격이 형성되지 못한다. 이로 인하여 전문지식과 경험이 있는 전문가로 하여금 감정평가활동을 담당하게 할 필요성이 있는 것이며, 다음과 같은 다양한 목적 내지 기능을 갖는다.

소유권이전관련	매입희망자의 매입희망가격의 결정 매도희망자가 만족하는 매도가격의 결정 부동산 교환을 위한 기초 등
금융 및 신용관련	대출에 제공되는 담보물의 가격평가 부동산 소유자의 지불능력 및 신용수준의 평가
조세관련	재산과세의 기초 및 참고자료
투자의사결정관련 및 기타	임대차계약조항의 결정 보험업자, 청산인 및 보험계약자의 필요(보험료율 및 손해사정의 기초) 강제매각 또는 경매절차에 있어서 청산가치의 평가 기업합병, 주식발행 혹은 자산재평가의 기초 소송중 적대 당사자간의 재정액 기초

나. 課稅評價의 目的과 機能

토지, 건물 등 유무형의 재산에 대하여 조세의 부과징수를 목적으로 감정평가하는 것을 과세평가라고 할 수 있다. 즉, 과세평가의 목적은 과세표준을 정확히 계산하여 조세를 부과징수하는 데 있으며 정확한 평가는 과세의 공평성과 직결되어 그 중요성이 크다 할 수 있다. 예를 들어, 상속세 및 증여세에 있어서 납세의무자가 가장 관심을 갖는 것은 과세가액을 계산하기 위한 상속 및 증여재산을 얼마로 평가하느냐이다. 소득세에 있어서는 과세표준이 되는 소득금액이 주된 관심이지만 상속세 및 증여세와 같은 재

산과세의 경우 재산의 평가가 중요한 관심사이다. 소득세의 경우 소득금액 계산은 총수입금액에서 필요경비를 공제함으로써 납세의무자가 스스로 과세표준을 계산할 수 있지만 상속세 및 증여세의 부과와 관련하여 그 재산평가 시점이 상속 또는 증여시점으로 소급하여 평가하는 것이고 소득세 등과는 달리 재산이 처분되지 않은 상태의 많은 재산에 대하여 일일이 평가하여야 하며 이것이 세부담과 직결된다. 그러므로 상속세, 증여세 및 기타 재산과세에 있어서 재산의 평가문제는 매우 중요한 것이라 할 수 있다.

〈表 Ⅲ-1〉 鑑定評價와 課稅評價의 比較

	감 정 평 가	과 세 평 가
평가주체	감정평가사(3차수준의 평가)	조세부과 담당공무원 (2차수준의 평가)
평가목적	재정신용의 평가, 소유권 이전의 참고, 과세평가의 기초, 보상의 자료, 자산재평가의 자료 등	공평하고 정확한 조세부과
평가시기	고객의 의뢰시	구체적 납세의무 확정시
평가대상	고객이 의뢰한 유무형재산	세법에서 열거한 재산
평가방법	3방식 (비교방식, 원가방식, 수익방식)	세목별 상이(예, 상속세 및 증여세: 시가주의, 소득세 및 법인세: 원가주의)
물건별 평가기법	본장 제3절 참조	본장 제3절 참조

3. 評價技法

가. 鑑定評價

재화의 경제가치 판단기준으로 시장성, 비용성, 수익성의 세 가지 측면이 있다. 그리고 이 세 가지를 경제가치의 척도에 있어 가격의 3면성이라고 하고 이를 각각 감정평가의 3방식에 응용하는데 시장성은 비교방식, 비용성은 원가방식, 수익성은 수익방식에 응용하며 이는 각 방식의 접근원리에 따라 자본가격 및 임료를 구하는 감정평가방법으로 분류된다.

〈表 Ⅲ-2〉 鑑定評價方法

3방식	6방법	시산가격 또는 임료	특 징
비교방식	거래사례비교법	비준가격	균형가격의 성격
	임대사례비교법	비준임료	
원가방식	복성식평가법	적산가격 (복성가격)	공급가격의 성격
	적산법	적산임료	
수익방식	수익환원법	수익가격	수요가격의 성격
	수익분석법	수익임료	

1) 거래사례비교법

다수의 거래사례를 수집하여 그 중에서 위치적 및 물적으로 비교성이 있고 시점수정¹³⁾과 사정보정¹⁴⁾이 가능한 적절한 사례를 선택하여 필요에 따

13) 거래사례자료의 거래시점과 대상부동산의 가격시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준에 변동이 생겼을 때 거래사례가격을 가격시점에서의 가격으로 정상화하는 것을 말한다.

예) 시점수정률 = 가격시점의 지수/거래시점의 지수 = 120/100 = 1.2
 가격시점가격 = 거래시점가격 × 시점수정률 = 1,000,000원 × 1.2 = 1,200,000원

14) 거래관계자의 비정상적인 사정 또는 개별적 동기의 개재나 시장사정에 정통

라 시점수정 및 사정보정을 실시하고 지역요인 및 개별요인에 대한 품등요인을 비교하여 구하여진 가격을 바탕으로 감정가격을 구하는 것으로 이것을 비준가격이라 한다.

세 가지 방법 중에서도 모든 부동산에 적용될 수 있는 핵심적인 역할을 한다. 단 거래가 거의 없는 지역의 부동산 또는 고급주택 등에는 적용하기 어려운 점이 있고 과세목적, 기업회계 등에서는 비용성의 강조로 인하여 현실성이 부족하고 수익환원법이나 복성식평가법의 활용이 빈번해짐에 따라 이 방법의 적용이 줄어들고 있다.

2) 임대사례비교법

비교방식 중에서도 부동산의 임료를 구하는 방법이다. 다수의 임대차 사례를 수집하여 적절한 사례를 선택하고 실제 실질임료에 사정보정 및 시점수정을 한 후 지역요인 및 개별요인을 비교하여 구하여진 임료를 바탕으로 대상부동산의 시산임료를 구하게 되는데 이것을 비준임료라 한다. 이 방법은 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역에 소재하는 대상물건과 유사한 물건의 임대차사례가 있을 때는 유효하나 임대차가 거의 없는 지역 또는 부동산의 경우 등에는 적용이 어려운 점이 있다.

3) 복성식평가법(원가법)

가격시점에서의 대상부동산을 재취득 또는 재생산하는 데 소요되는 제조달원가에 대하여 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 구하

하지 못한 것 등의 요인(예, 특수한 이해관계자간의 매매 등)이 거래가격에 포함되어 있을 때는 이들 요인을 제거하기 위하여 사례가격을 증감시켜 정상적인 가격수준으로 보정하는 것을 말함.

예) 사정보정률 = 20%(고가 또는 저가)

가격시점의 보정가격 = 거래시점의 가격 ± 사정보정률의 가격

a. 고가의 경우: 1,000,000원 - 200,000원 = 800,000원

b. 저가의 경우: 1,000,000원 + 200,000원 = 1,200,000원

는 방법이며 이때의 가격을 복성가격 또는 적산가격이라 한다.

이 방법은 표준적인 처리방법이 요구될 때 상한가격으로 복성가격을 추정할 때 등에 있어 건물, 구축물, 기계 등 상각가능자산에 널리 적용될 수 있고 원가계산이 비교적 용이하기에 거래사례비교법이나 수익환원법의 적용이 어려울 때 복성가격을 통하여 시장가격을 검증할 수도 있다. 그러나 이 방법은 제조달원가와 감가상당액의 파악이 중요한 데 기술적으로 어려운 면과 때로는 관찰이 불가능한 경우 등도 있다. 그리고 재생산이 불가능한 자산은 적용가능성이 거의 없다는 단점도 있다.

〈산식〉 제조달원가 - 감가상당액 = 복성가격

- 제조달원가 = 표준적건설비(직접공사법, 간접공사법, 이윤) + 통상의 부대비용
- 감가상당액 = 정액법, 정률법, 상환기금법 등의 방법에 의한 감가액

4) 적산법

가격시점에서 대상부동산의 정상시가를 구하고 여기에 기대이율을 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 소요되는 제경비를 더하여 임료를 산정하는 방법이며 이때의 산정된 임료를 적산임료라 한다.

〈산식〉 정상시가 또는 제조달원가(기초가격) × 기대이율* + 필요제경비 = 적산임료

- * 기대이율이라 함은 임대차 등에 제공되는 부동산의 취득을 위하여 투자된 자본가격에 대한 기대수익의 비율임.

5) 수익환원법

대상물건에서 미래에 산출될 것으로 기대되는 연간 순이익을 환원이율

로 환원하여 가격시점에서의 감정가격을 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 감정가격을 수익가격이라고 한다. 이 방법에서 가장 중요한 요소는 순이익, 환원이율, 수익환원의 방법으로 이것을 수익환원법의 3요소라 한다.

부동산의 가격은 소유권으로부터 발생하는 미래의 모든 이익에 대한 현재가치로 미래의 이익은 예상기간에 걸쳐 발생할 연간수익과 이 기간 말에 복귀할 자본가격으로 구성되며 이러한 논리를 바탕으로 수익을 자본환원하는 감정방법이 만들어졌다. 수익환원법은 감정평가의 과정에서 수학적 방법을 사용하여 이론적이며 임대용부동산이나 상공업용부동산 등의 감정평가에서는 유익한 방식이지만 공공용부동산, 교육용부동산, 주거용부동산 등과 같이 수익의 발생이 거의 없거나 파악이 곤란한 자산에는 적용이 어려운 단점이 있다.

6) 수익분석법

기업경영에 의하여 발생하는 총수익을 분석하여 일정기간 산출한 것으로 기대되는 감가상각 후 대상부동산의 순이익을 구하고 여기에 필요한 제경비를 가산하여 임료를 계산하는 방법으로 산정된 임료를 수익임료라고 한다. 이 방법은 기업용 부동산의 임대차거래에 있어서 차주가 부동산을 사용수익하여 얻은 수익 중에서 얼마까지를 임료로 지불할 수 있는가를 파악하고 그 수준을 구하여 임료를 결정하려는 것으로 기업용부동산에 있어서는 대상부동산에 귀속되는 순이익을 일반수요자 가격으로서의 임료결정요소로 보려는 것이다. 부동산의 순이익을 일반기업경영에 기하는 것으로 하면 기업용부동산에 있어서 부동산에 귀속하는 적절한 순이익을 구할 수 있는 경우에는 유효하며 주거용부동산 등과 같이 비기업용부동산에는 적용이 어렵다.

7) 감정가격의 결정절차 및 부동산 평가기준

감정가격의 결정절차를 보면 다음 <表 Ⅲ-3>과 같이 정리된다.

<表 Ⅲ-3> 鑑定價格의 決定節次

단 계	내 용
1	감정평가의 의뢰 및 접수
2	기본적 사항의 확정(대상물건의 확정, 가격시점의 확정, 가격종류의 확정, 감정목적 및 조건의 확정)
3	처리계획의 수립(사전조사계획, 실지조사계획, 가격조사계획, 작성 회보계획)
4	대상부동산의 확인(물적확인, 권리상태의 확인)
5	자료의 수집 및 정리
6	자료의 검토 및 가격형성요인의 분석(일반분석, 지역분석, 개별분석)
7	감정평가방법의 선정(원가방식, 비교방식, 수익방식의 병용)
8	시산가격(임료)의 조정
9	감정평가의 결정
10	감정가격의 표시(감정평가서의 작성)
11	감정평가서의 심사
12	감정평가서의 교부

부동산의 평가기준을 보면 토지의 경우에는 비준가격이 원칙이다. 다만, 조성 또는 매립된 토지로서 비준가격으로 결정함이 곤란한 경우에는 복성가격에 의하며, 수익을 목적으로 하는 토지에 대하여는 수익가격이 적용된다.

건물의 경우에는 복성가격이 원칙이다. 다만, 복성가격이 비준가격과 현저한 차이가 있을 경우(상가, 아파트 등)에는 비준가격에 의하며 수익을 목적으로 하는 자산에는 수익가격이 적용된다.

염전의 경우에는 수익가격이 원칙이다. 다만, 수익가격으로 결정함이 곤란한 경우에는 비준가격이 적용된다.

과수원의 경우에는 비준가격이 원칙이다. 다만, 비준가격으로 결정함이

곤란한 경우에는 수익가격이, 유령수로 구성되어 있는 경우에는 복성가격이 적용된다.

나. 課稅評價

부동산가액의 평가관련 세법규정에 의하면 건축물은 지방세법상의 시가표준액 또는 소득세법 및 법인세법상의 기준시가를 대부분 준용하고 있으며 토지에 있어서는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가를 직접적용 또는 가감적용한 것(국세에서는 이를 기준시가로 하고 지방세에서는 시가표준액이라 함)이 주로 사용되며 토지와 건축물을 제외한 자산의 평가는 상속세법상의 재산평가규정이 준용되고 있다.

1) 개별공시지가(건설교통부)

개별공시지가는 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 제10조의 2에 의거 시장·군수·구청장이 결정고시하는 매년 공시지가 기준일 현재의 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당(㎡) 가격을 말한다.

2) 기준시가(국세청)

비지정지역의 경우에는 개별공시지가가 기준시가이다.

한편 지가가 급등하거나 급등우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정하는 지정지역에 있어서는 양도 및 취득당시의 개별공시지가에 지역마다 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 참작하여 고시하는 배율을 곱하여 계산한 금액(개별공시지가×배율 = 기준시가)이 기준시가이다.

그밖에 개별공시지가가 없는 지역에서는 납세지 관할 세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 참작하여 당해 토지와 지목·이용상황 등 지가형

성요인이 유사한 인근토지의 개별공시지가를 기준으로 지가공시법에 의한 비교표에 의하여 평가한 가액이 기준시가가 된다.

3) 시가표준액(내무부)

토지에 대한 시가표준액은 '지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률'에 의한 개별공시지가에 지방자치단체장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 그리고 개별공시지가가 없는 토지의 경우에는 시장·군수·구청장이 동 법률 제10조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정(개별공시지가×적용비율 = 시가표준액)한다(지방세법 제111조 제2항 제1호).

건물의 시가표준액은 매년 1회 조례로써 정하는 날(현재 시·군·구 조례에는 규정된 것이 없고 도, 특별시, 광역시조례에 1월 1일로 되어 있는데, 건물의 시가표준액을 결정하는 자가 시장, 군수, 구청장이므로 모순이 있음) 현재 시장·군수·구청장이 도지사·특별시장·광역시장의 승인을 얻어 결정한 가액으로 한다.

〈表 Ⅲ-4〉 稅目別 不動產價額

	토 지			건 물		비 고
	개발공시지가	기준시가 (개발공시 지가×배율)	시가표준액	기준시가 (국세청장 평가고시)	시가표준액	
양도소득세	비지정지역	지정지역		지정지역	비지정지역	양도차익을 기준시가에 의하여 계산 시
특별부가세	비지정지역	지정지역		지정지역	비지정지역	
법 인 세	비지정지역	지정지역		지정지역	비지정지역	
상 속 세 및 증 여 세	비지정지역	지정지역		지정지역 *건물 중에 서도 상업용 건물 등은 국세청장이 고시한 가액	비지정지역	보충적 평가 방법에 의한 경우
취득세 및 등록세			◎		◎	법인은 장부가액
종합토지세			◎		◎	
개발부담금	◎					
농지전용 부담금	◎					
산림전용 부담금	◎					
국공유재산 대부사용료	◎					

주: ◎표시는 적용되는 해당세목의 과세표준 설정기준임.

Ⅳ. 外國의 課稅評價制度 및 運營現況

1. 日本

먼저 일본의 조세종류와 세목별 수입에 대하여 간략히 살펴보자.
지방세에는 도부현세와 시정촌세가 있다.

〈도부현세의 세목〉

- 가. 도부현(도)민세: 도도부현의 주민(개인, 법인포함)에 대하여 주로 그 소득에 따라 과세한다.
- 나. 사업세: 사업을 영위하는 개인, 법인에 과세한다.
- 다. 자동차세: 자동차의 소유자에 과세된다.
- 라. 기타: 부동산취득세, 도부현담배세, 골프장이용세, 특별지방소비세, 광구세, 수렵자등록세, 도부현법정의 보통세 등이 있다. 이것 이외에도 목적세로서 자동차취득세, 경유거래세, 입렵세, 수리지이익세 등이 있다.

〈시정촌세의 세목〉

- 가. 시정촌(특별구) 민세: 시구정촌의 주민(개인, 법인포함)에 대하여 주로 그 소득에 따라 과세한다.
- 나. 고정자산세: 토지, 건물, 상각자산의 소유자에 그 가액에 따라 과세한다.
- 다. 경자동차세: 경자동차나 오토바이 등의 소유자에게 과세한다.
- 라. 기타: 특별토지보유세, 시정촌담배세, 광산세, 시정촌법정의 보통세

등이 있다. 이외에도 목적세로서 사업소세, 입탕세, 도시계획세, 수리이익세, 공동시설세, 택지개발세, 국민건강보험세 등이 있다.

〈조세수입〉

평성8년(1996년)의 수입액의 내역은 지방재정계획에 따르면 다음과 같다.

〈表 IV-1〉 日本地方稅 稅收構造(1996)

(단위: 억엔, %)

세 목	금 액	구 성 비
사업세	48,522	14.4
도부현민세	39,843	11.8
자동차세	16,243	4.8
경유거래세	13,753	4.1
부동산취득세	7,201	2.1
자동차취득세	6,017	1.8
도부현담배세	3,754	1.1
기타도부현세	2,447	0.7
고정자산세	88,220	26.1
시정촌민세	86,321	25.6
도시계획세	13,271	3.9
시정촌담배세	6,640	2.0
사업소세	3,041	0.9
기타지방세	2,536	0.8
지방세 합계	337,809	100.0

다음에서는 국세의 종류와 세수에 대하여 살펴보자. 국세를 분류하는 경우, 수입을 얻는다는 사실에 기초하여 과세하는 소득세(소득과세), 재산을 가지고 있는 사실에 기초하여 과세하는 재산세(자산과세), 특정의 소비를 하고 있다는 사실 혹은 재산을 이전하는 사실에 근거하여 과세하는 일반적 통칭으로서 소비세(소비과세) 혹은 유통세로 하는 분류 또한 직접세와 간접세의 분류가 사용된다.

〈소득세(소득과세), 재산세(자산과세), 소비세의 개요)〉

가. 소득세(소득과세)의 세목

- 1) 소득세: 개인의 연간을 통하여 얻은 소득에 과세한다.
- 2) 법인세: 회사 등의 사업연도를 통하여 얻은 소득, 청산소득 등에 과세한다.

나. 재산세(자산과세)의 세목

- 1) 상속세: 상속 또는 유증에 의하여 재산을 취득한 자에게 과세한다.
- 2) 증여세: 증여에 의하여 재산을 취득한 자에게 과세한다.
- 3) 지가세: 개인 또는 법인이 소유한 토지, 차지권(임차권) 등에 과세한다.

다. 일반적 통칭으로서 소비세의 세목

- 1) 소비세: 상품 또는 제품의 판매나 서비스의 제공 등의 거래에 대하여 과세하는 세금으로 상품 등의 가격에 상승되는 소비세를 소비자가 부담한다.
- 2) 주세: 청주, 맥주, 와인 등에 과세되는 세금으로 소비자가 부담한다.
- 3) 담배세: 담배에 과세되는 세금으로 소비자가 부담한다.
- 4) 기타 휘발유세, 항공기연료세, 석유가스세, 석유세, 관세 등이 있다.

라. 유통세

- 1) 유가증권세: 채권이나 주식 등의 유가증권을 파는 자가 납세한다.
- 2) 인지세: 계약서, 장부 등의 문서에 과세한다.
- 3) 등록면허세: 토지, 건물의 등기, 회사의 등기 등에 과세한다.
- 4) 기타 거래소세, 톨세, 자동차중량세 등이 있다.

〈조세수입〉

평성8년(1996년)의 일반회계에 의한 국세의 예산액(당초)의 세목별 내역은 〈表 IV-2〉와 같다.

〈표 IV-2〉 日本國稅 稅收構造(1996)

(단위: 억엔, %)

세 목	금 액	구 성 비
소득세	193,380	38.3
법인세	135,480	26.9
상속세 및 증여세	25,540	5.1
지가세	1,740	0.3
소비세	59,480	11.8
주세	21,110	4.2
휘발유세	18,750	3.7
담배세	1400	0.3
유가증권거래세	3,660	0.3
인지수입	19,250	3.8
기타	24,660	4.9
국세 합계	504,450	100.0

주 : 일반회계 예산기준.

가. 相續稅 및 贈與稅

상속세 및 증여세를 계산하는 때에는 상속 및 증여 등에 의해서 취득한 토지 또는 가옥이 얼마나 되는가 하는 평가가 필요하다. 이 경우 평가에 대해서는 財産評價基本通達(통칙)에 구체적으로 평가방법이 정해져 있다.

1) 토지의 평가방법

토지는 원칙적으로 택지, 전, 답, 산림 등의 지목에 따라 평가한다. 토지의 평가방법에는 路線價方式과 倍率方式이 있다.

노선가방식은 도로마다 1㎡당의 노선가가 천엔단위로 정해져 있고 그 위에 토지의 면적을 곱하면 평가액을 산출할 수 있다. 이 경우 토지의 위치나 형상 등에 대응하여 평가액을 조정한다.

배율방식은 각 시정촌 등이 정한 고정자산세의 평가액에 일정 배율을 곱하여 평가액을 산출하는 방법이다.

노선가 및 배율은 지가의 동향에 기초하여 각 국세국(지방국세청)에서 매년 수정을 하여 재산평가기준서에 공개된다. 재산평가기준서는 국세국(국세청) 및 주요한 세무서에는 전국분이, 또한 기타 세무서 및 세무상담실의 분실에는 그 국세국 관내의 세무서분이 비치되어 있다.

2) 가옥(건물)의 평가방법

가옥은 배율방식을 채용하고 그 배율은 1.0배이다. 따라서 그 평가액은 固定資產稅評價額과 동일하다.

3) 기타

임대되는 토지나 가옥에 대해서는 권리관계에 대응하여 평가액이 조정된다. 한편, 상속된 택지 등이 주택이나 사업용으로서 사용되는 경우에는 200㎡까지의 부분에 대해서 그 평가액의 일정비율을 감액하는 상속세 특례가 있다. 또한, 부담부증여 혹은 개인간의 대가를 수반하는 거래에 의하여 취득한 토지나 가옥 등에 대해서 증여세를 계산할 때에는 통상의 거래 가격에 의해서 평가한다(상속세법 제19조, 제22조, 평가통 1, 11, 13, 14, 21, 89).

4) 이용가치가 현저히 하락한 택지의 평가

부근에 있는 타택지의 이용상황에서 볼 때 현저히 이용가치가 떨어졌다고 인정되는 부분이 있는 택지의 가액은 그 이용가치가 떨어졌다고 인정되는 부분의 면적에 대응하는 가액을 10% 감액하여 평가한다. 이용가치가 현저히 떨어졌다고 하는 택지는 다음의 택지를 말한다.

- 도로보다 높은 위치에 있는 택지 또는 낮은 위치에 있는 택지로 그 부근에 있는 택지에 비하여 현저히 고저차가 있는 것

- 지반에 심한 굴곡이 있는 택지
- 진동이 심한 택지
- 이상의 택지 이외의 택지로 소음, 일조방해, 기후 등에 의하여 그 거래금액에 영향을 받는다고 인정되는 것이나 宅地比準方式에 의해서 평가하는 농지 또는 산림에 대해서는 그 농지 또는 산림을 택지로 전용하는 경우에 조성비용을 투하하여도 역시 택지로서 이용가치가 현저히 떨어진다고 인정되는 부분을 갖고 있는 것. 그러나 노선가 또는 배율이 이용가치가 현저히 저하되는 상황을 고려하여 된 경우에는 제외.

5) 농지의 평가

농지에 대해서는 농지법 등에 의해 택지로의 전용이 제한되고 또한 도시계획 등에 의해 지가사정도 상이하기 때문에 이것을 고려하여 농지의 가액은 순농지, 중간농지, 시가지주변농지, 시가지농지 등 4종류로 분류하여 평가한다. 이 중 순농지와 중간농지에 대해서는 배율방식에 의하여 평가한다. 배율방식은 그 농지의 고정자산세 평가액에 국세국장(국세청장)이 정한 일정의 배율을 곱하여 계산하는 방법을 말한다. 그리고 시가지주변농지에 대해서는 그 농지가 시가지농지라고 하는 경우의 가액의 80%에 상당하는 금액으로 평가한다. 시가지농지는 택지비준방식 또는 배율방식에 의하여 평가한다. 택지비준방식이라는 것은 그 농지가 택지라고 하는 경우의 가액에서 그 농지를 택지로 전용하는 경우에 관련된 조성비에 상당하는 금액을 공제한 금액에 의해 평가하는 방법을 말한다(평가통 34, 36-40).

6) 건축중인 가옥의 평가

가옥의 평가는 배율방식에 의한다. 그 배율은 1.0배이므로 그 평가액은 고정자산세 평가액과 동일하다. 그러나 건축도중의 가옥에는 고정자산세의

평가액이 없다. 상속재산이 건축도중의 가옥인 경우에는 그 가옥의 費用現價에 70%를 곱한 금액을 평가액으로 한다. 費用現價라고 하는 것은 피상속인이 사망할 때까지 건축에 투하된 비용액을 그때의 가액으로 끌어들이 수정한 액의 합계액을 말한다.

7) 재고자산으로 보유하는 부동산의 평가

토지, 가옥, 기타 부동산 중 재고자산에 해당하는 것의 평가액은 시가로 한다. 여기서 시가라고 하는 것은 노선가방식, 배율방식에 의해 평가한 가액이 아니라 부동산업자편이 과세시기에 판매하는 가액에서 그 가액 중에 포함되는 부동산업자에게 귀속되는 적정이윤액, 과세시기 후 판매때까지 그 업자가 부담한다고 인정되는 경비(예정경비라 한다) 및 그 업자가 그 상품에 대해 납부하는 소비세액을 공제한 금액으로 평가(시가 = 판매가액 - 적정이윤 - 예정경비 - 소비세)한다.

8) 재산평가의 절차

재산평가 대상이 되는 재산에는 토지, 입목, 주식, 공사채 등 여러 가지가 있으나, 재산평가사무의 중심이 되는 택지와 관련되는 평가기준의 작성 절차를 보면 다음과 같다.

가) 택지의 평가방법 등

택지의 평가는 원칙적으로 다음의 두 가지 방법에 의하고 있다.

첫째는 시가지에 있어 그 면하는 노선(도로)이 다를 때마다 지가에 차이가 있는 택지는 '路線價方式'에 의한다. 노선가방식이란 각 도로에 붙여진 '노선가'를 기준으로 하여 택지를 평가하는 방법이다.

두번째로 기타 지역에 있는 토지는 '倍率方式'에 의한다. 배율방식이란 평가하는 택지의 고정자산평가액에 일정한 배율을 곱하여 평가하는 방법이다.

이상의 두 가지 방식에 의해 택지를 평가하기 위해 각 국세국은 관내 택지에 대해 노선가 및 배율을 기재한 '財産評價基準書'를 작성하고 있다. 노선가 등의 평가에 있어서는 국토청이 발표하는 지가공시가격, 매매실례가액 및 부동산 감정가액 등 전문가들의 의견가격 등을 기초로 하고 있다.

나) 標準宅地의 선정·정리

첫째, 택지의 평가기준을 작성하기 위한 기준지점으로 하기 위해 지가사정이 유사한 지역마다에 택지의 표준지(표준택지)를 선정한다. 표준택지의 선정에 있어서는 ① 지가공시표준지¹⁵⁾를 선정하고 ② 도도부현의 기준택지¹⁶⁾를 선정하고 ③ 노선의 상황, 고정자산세 평가에 있어서의 표준지 선정상황, 지가사정 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 것을 선정한다.

둘째, 다음으로 각 시정촌마다 평균치¹⁷⁾가 최고라고 인정되는 표준택지를 '最高標準宅地'로 선정한다.

셋째, 이상에 의해 표준택지를 선정한 경우에는 각 표준택지에 표준지번호를 부여하고 지도에 표준택지의 위치를 표시하는 등 필요한 정리를 한다.

다) 표준택지에 대한 전문가 의견가격 등의 수집·정리

첫째, 표준택지의 평균치를 산정하기 위해 지가사정에 정통한 자¹⁸⁾(1지

15) '지가공시표준지'라 함은 지가공시법에 의해 일반토지거래의 지표로 하거나 공공용지의 수용보상금 산정자료로 하는 등 지가의 형성에 기여하는 것을 목적으로 하여 매년 1회, 1월 1일 현재의 시가(공시가격)가 공시되는 지점을 말함(1996년 1월 1일 현재 30,000지점임).

16) '도도부현의 기준지'라 함은 국토이용계획법에 의해 일반토지거래의 지표로 하는 등의 목적으로 공시가격을 기준으로 하여 매년 1회, 7월 1일 현재의 지가(표준가격)가 공표되는 지점(1995년 7월1일 현재 30,000지점임)을 말함.

17) '평균치'라 함은 토지에 대해 자유로운 거래가 이루어지고 있는 경우 그 거래에서 통상 성립된다고 인정되는 1평방미터당 가격을 말한다. 구체적으로는 공시가격과 같은 수준의 가격을 말함.

18) 전문가는 부동산감정사(보), 금융기관에서 토지감정업무에 종사하는 자, 부동산중개업자 등에서 선정함.

점당 3명 내지 5명)에게 각 표준택지의 기준일¹⁹⁾(평정시점을 말함. 구체적으로는 매년 1월 1일)의 의견가격 및 전년대비율(지가변동률)을 서면으로 제출할 것을 요구한다. 그리고 주요한 표준택지에 대해서는 부동산감정사의 감정가액을 구한다.

둘째, 전문가로부터 의견가격 등을 기재한 서면의 제출을 받은 경우에는 각 표준택지마다 의견가격의 평균액 및 지가변동률의 평균치를 산정하고 그것을 지도의 각 표준택지의 위치에 기재하는 등의 정리를 한다.

라) 賣買實例의 수집·정리

기준일의 전년도에 매매가 이루어진 택지에 대하여 그 매매시기, 매매가격 등을 조사한다. 조사한 사항은 매매가 이루어진 택지의 지번순으로 정리한다.

마) 財産評價基準案의 作成

세무서는 그 관할 구역 택지의 재산평가기준안을 작성하기 위해 ① 표준택지의 평균치를 산정하고 ② 그 평균치에 대해 일정비율²⁰⁾을 곱해 산출한 금액을 표준택지의 가격안으로 하며, ③ 표준택지의 가격을 기초로 표준택지 이외의 택지가격을 산정하여 재산평가기준안을 작성한다.

(1) 標準宅地의 平均値 산정

표준택지의 평균치는 먼저 최고표준택지의 평균치를 산정하고 이것과 균형을 맞추어 산정한다.

우선 최고표준택지의 평균치는 賣買實例比準額²¹⁾, 最高標準宅地의 專門

19) 1991년분까지의 기준일은 전년 7월 1일이었으나, 토지평가의 적정, 균형화를 기하기 위해 1992년분의 평가부터 당연도 1월 1일로 변경됨.

20) '일정비율'은 1991년분의 평가까지는 70%였으나 1992년분의 평가부터는 80% 정도로 인상되었음.

21) 최고표준택지 부근에 있는 매매실례지의 매매가격을 기초로 그 매매가격에 대해 ㉠ 매매조건수정 ㉡ 획지수정 ㉢ 시점수정 및 ㉣ 장소적 수정을 순차로 하여 매매실례비준액을 산정함.

家意見價格²²⁾, 公示地價比準額²³⁾, 鑑定評價額²⁴⁾을 종합적으로 감안하여 산정한다.

다음으로 표준택지의 평균치는 최고표준택지의 평균치 산정에 준하여 하나 그 외에 최고표준택지 및 다른 표준택지의 평균치와의 균형을 도모해 평정한다.

(2) 표준택지가액의 산정

세무서는 표준택지의 평균치 산정을 마친 후 각 표준택지의 평균치가액에 일정비율을 곱하여 표준택지가액을 산정한다. 표준택지가액의 산정절차는 다음과 같은 다섯 단계를 거쳐 완성된다.

첫째, 국세국은 관할구역 내의 택지평가액의 균형을 위하여 세무서가 관할하는 구역 내의 각 표준택지 중 그 평가액이 가장 높다고 인정되는 표준

㉞ 매매조건수정: 매매실례지의 매매가액을 그 매매실례지에 대해 자유로운 거래가 이루어진 경우에 통상 성립한다고 인정되는 가액으로 수정함. 예를 들어 팔도록 부추겨 매매되었다고 인정되는 매매실례에 대해서는 그 매매가액에서 정상가액을 넘었다고 인정되는 부분의 금액을 공제하여 실제의 매매가액을 정상가액으로 수정함. 또 급매로 매매되었다고 인정되는 매매실례에 대해서는 그 매매가액이 정상가액에 미치지 않는다고 인정되는 부분의 금액을 가산하여 실제의 매매가액을 정상 매매가액으로 수정함.

㉟ 획지수정: 매매실례지의 매매가액을 그 매매실례지의 획지가 표준적인 획지인 경우에 성립한다고 인정되는 가격으로 수정함. 예를 들면 둘 이상의 도로에 면하고 있는 매매실례지의 경우 그 매매가액을 매매실례지가 1개의 도로에 면한 경우의 가액으로 수정한다. 또 형태가 정방형이 아닌 매매실례지에 대해서는 그 매매가액을 매매실례지가 정방형인 경우의 가액으로 수정함.

㊱ 시점수정: 매매실례지의 매매가액에 대해 그 매매실례지의 매매시기로부터 기준일까지의 지가변동에 따른 시점수정을 함.

㊲ 장소적 수정: 매매실례지와 최고표준택지의 소재지가 다른 것이 일반적임. 그러한 경우에는 최고표준택지의 가액을 구하기 위해 매매실례지의 매매가액을 매매실례지와 최고표준택지와의 가격차에 맞추어 수정함. 이들 수정을 한 후의 가액이 매매실례비준액이 됨.

22) 원칙적으로 최고표준택지에 대한 각 전문가(5명 정도) 의견가액의 평균액에 의함.

23) 최고표준택지 부근에 있는 지가공시지점의 공시가격에 대해서 획지수정 및 장소적 수정과 같은 수정을 한 후의 가액이 공시가격비준액이 됨.

24) 부동산감정사의 감정평가액에 의함.

택지(세무서의 최고표준택지)의 가액안을 각 세무서로부터 보고받는다.

둘째, 국세청 본청은 전국 택지평가액의 균형을 위하여 도도부현청 소재 도시의 최고표준가액안을 각 국세국으로부터 보고받는다.

셋째, 국세청 본청은 전국 택지평가액의 균형을 위하여 국세국으로부터 보고받은 도도부현청 소재 도시(47도시)의 최고표준택지가액안에 대하여 각 도시의 최고표준택지가액 상호간의 평가액의 균형을 검토하여 그 가액을 조정한다.

넷째, 국세국은 국세청 본청과 조정한 도도부현청 소재 도시의 최고표준택지가액과 각 국세국이 관할하는 구역 내의 각 세무서의 최고표준택지가액과의 평가균형을 검토하여 그 가액을 결정한다. 국세국에서 세무서의 최고표준택지가액을 결정한 때에는 그 최고표준택지의 결정액을 각 세무서에 지시한다.

다섯째, 세무서는 국세국으로부터 세무서의 최고표준택지결정액의 지시를 받은 경우, 먼저 그 지시결정가액과 세무서가 관할하는 구역 내의 각 시정촌의 최고표준택지가액과의 균형을 도모하며 각 시정촌의 최고표준택지가액을 산정한다. 그러므로 세무서의 최고표준택지에 대하여 이미 세무서가 산정한 가액안과 국세국의 지시결정액이 동액인 경우에는 이미 세무서가 산정한 표준택지의 가액을 그대로 표준택지의 가액으로 하게 된다. 그러나 세무서의 최고표준택지에 대하여 이미 세무서가 산정한 가액안과 국세국의 지시결정액이 다른 경우에는 국세국의 지시결정액과 이미 세무서가 산정한 표준택지가액과의 균형을 검토하고 소요의 보정을 하여 표준택지가액을 결정한다.

(3) 평가기준의 결정

세무서는 표준택지가액을 결정한 후 그 가액을 기초로 관할구역 내의 각 노선의 노선가 또는 각 지역마다의 평가배율을 결정한다.

노선가의 결정은 표준택지에 접하는 각 노선의 노선가의 경우에는 표준택지가액에 의하여 산정한다. 표준택지에 접하는 도로 이외의 도로의 노선

가의 경우에는 표준택지 또는 매매실례지가 접하는 도로의 노선가와 균형을 도모하여 결정한다.

평가배율의 결정은 노선가 산정지역 이외의 지역에 대해서는 고정자산평가액에 대한 평가배율을 결정한다. 이 경우의 평가배율은 표준택지가액의 고정자산세평가액에 대한 비율을 기초로, 그 비율이 대체로 동일하다고 인정되는 지역별로 지역 구분을 하고 구분한 지역마다의 평가배율을 결정한다.

바) 평가기준서의 작성

세무서가 노선가 및 평가배율을 결정한 때에는 노선가에 대해서는 그 가액 및 적용범위 등을 지도에 표시하고(노선가도), 평가배율에 대해서는 그 평가배율 및 적용지역을 일람표(배율표)에 기재하여 국세국에 제출한다.

국세국은 각 세무서에서 제출한 노선가도 및 배율표의 내용을 검토하여 소요의 보정 등을 한 후 관할구역 내 전지역의 노선가 또는 평가배율을 결정한다. 결정한 노선가 및 평가배율을 기재한 노선가도 및 배율표를 모아서 '재산평가기준서'를 작성한다.

나. 不動産取得稅

부동산취득세는 부동산을 취득한 개인이나 법인에 부과되는 지방세이다.

부동산 가격은 통상 고정자산세평가액에 의하지만 신축주택 등으로 고정자산세평가액이 없는 경우에는 도도부현지사가 결정한다. 세액은 부동산의 가격에 세율을 곱한 금액이지만 택지를 1995년중에 취득한 경우에는 그 택지가격의 3분의 2에 세율을 곱한 금액, 1996년중에 취득한 경우에는 그 택지가격의 3분의 1에 세율을 곱한 금액이 세액이 된다. 세율은 일반부동산이 4%, 주택용이 3%이다. 그리고 다음의 조건 모두에 해당되는 주택을 취득한 경우에는 일정액이 부동산의 가격에서 공제된다.

- 마루면적(床面積)이 40평방미터 이상 200평방미터 이하, 이 외의 임대주택의 경우는 35평방미터 이상 200평방미터 이하인 것

- 1평방미터마다의 평가액이 17만 6천엔 이하인 것
- 중고주택의 경우에는 건축 후 15년 이내, 내화구조 주택의 경우에는 20년 이내인 것

한편, 다음의 조건 중 어느 것에 해당되는 주택용 토지를 취득한 경우에는 세액의 4분의 1이 감액된다.

- 토지를 취득한 사람이 취득한 날로부터 2년 이내에 그 토지 위에 주택을 취득한 경우
- 토지를 임차하여 주택을 취득한 사람이 취득한 일 이후 1년 이내에 그 토지를 취득한 경우

그밖에 일정의 조건에 해당되는 토지의 경우에도 세액의 감면이 있다.

다. 固定資産稅 및 都市計劃稅

고정자산세, 도시계획세는 토지나 가옥, 상각자산 등에 부과되는 지방세이다. 납세의무자는 고정자산과세대장에 소유자로서 그 해 1월 1일에 등록된 자이며 세액은 고정자산과세대장에 등록된 고정자산의 가격에 세율을 곱하여 계산한다.

가격은 고정자산평가기준에서 정한 절차에 의하여 각 시정촌장이 평가 결정한다. 즉 고정자산의 가격은 3년마다 1회 평가가 새로 이루어진다. 세액은 통상 고정자산의 가격에 고정자산세가 1.4%, 도시계획세가 0.3%를 곱한 금액이다. 그러나 3년마다 1회의 평가결과 세액이 전년의 세액을 초과하는 경우에는 납부세액의 급증을 피하기 위하여 상승률에 대응한 어느 정도의 조정이 이루어지고 있다. 또한 주택용지의 경우에는 200평방미터 이하의 부분에 대해서는 고정자산의 가격이 6분의 1로, 도시계획세의 가격이 3분의 1로, 200평방미터를 초과하는 일정면적 부분에 대해서는 고정자산세의 가격이 3분의 1로, 도시계획세의 가격이 3분의 2로 경감된다. 그리고 일정의 신축용지의 경우에는 200평방미터 이하의 부분에 대해서는 신축 후 3년간, 중고층 내화건축주택의 경우에는 5년간, 120평방미터까지

의 부분의 세액이 2분의 1로 경감된다. 동일 시정촌에서 동일인이 소유한 고정자산세의 평가액이 토지 30만엔, 가옥 20만엔에 미달되는 경우에는 과세되지 않는다.

납세는 시정촌에서 통지를 받은 세액을 통상 4월, 7월, 12월, 익년 2월로 4회로 나누어 한다. 그리고 세율은 표준세율이기 때문에 시정촌마다 상이할 수 있다. 납기에 있어서도 시정촌마다 상이할 수 있다.

라. 特別土地保有稅

1) 특별토지보유세 도입배경

1955년대 전반에서 시작된 고도경제성장에 의하여 일본은 경제적·사회적으로 커다란 발전을 이룩했지만, 반면 그 과정에서 인구 및 산업의 도시집중이 급격하게 진행됨에 따라 지가의 급등, 토지이용의 혼란 및 주택용지 취득난 등의 많은 문제가 발생했다. 이와 같은 상황에서 토지공급의 촉진을 도모하기 위한 토지세제로서, 1969년도의 세제개정에서 개인이 보유하는 토지에 관계된 장기양도소득의 분리경과 및 단기양도소득 분리중과의 제도가 실시되었고 그 결과 개인보유의 토지 상당수가 공급되었다.

그러나 법인토지거래에서는 별도의 조치가 강구되지 않았기 때문에 개인에서 방출된 토지를 법인이 취득하여 투기적으로 보유하게 만들어 유효한 이용이 되지 못한다는 비판이 있었다. 특히 1971년도 이후 현저한 금융완화로 인하여 법인의 토지 취득이 급격히 증가함과 더불어 토지문제가 사회문제화됨으로써 토지문제에 세제를 활용하여야 한다는 의견이 대두되기 시작하였다. 이에 따라 1973년도 세제개편에서는 지방세로서 특별토지보유세와 국세로서 토지양도차익중과세제도를 축으로 하는 신토지세가 도입되었다.

2) 과세대상 및 납세자

특별토지보유세는 전, 답, 택지 등으로 기준면적 이상의 토지소유자 또는 토지취득자에게 과세되는 지방세이다. 다만, 일정의 토지에서 대해서는 기준면적 미만이어도 과세한다. 그리고 1982년 4월 1일 이후에 취득한 토지와 동일 전에 취득한 일정의 토지로 그 소유기간이 10년을 초과하는 것에 대해서는 과세되지 않는다. 여기서 기준면적(면세점)이란 것은 지정도시 및 동경도의 특별구에서는 2,000평방미터, 도시계획구역의 시정촌에서는 5,000평방미터, 기타의 시정촌에서는 1만평방미터이다.

서울은 토지소유자의 경우 1.4%, 토지취득자의 경우에는 3.0%(1997년 이후 1.5%)이다.

납부는 그 양태에 따라 2월 말, 8월 말(취득분), 5월 말(보유분)일까지 신고납부한다.

3) 보유분 특별토지보유세

보유분 특별토지보유세의 납세의무자는 매년 1월 1일을 기준으로 전술한 기준면적(면세점) 이상의 토지를 소유하는 자가 대상이 된다.

과세대상이 되는 토지는 매년 1월 1일에 소유하는 토지로서 다음에 계기하는 경우의 구분에 따라 각각 정해진다.

- 시가화구역 내에 소재하는 토지의 경우: 1969년 1월 1일 이후에 취득한 토지
- 상기 이외의 토지의 경우: 그 해 1월 1일을 기준으로 소유기간이 10년 이하의 토지

특별토지세의 과세표준은 토지의 취득가액이 된다. 이 경우 '취득가액'이란 것은 타인에게서 구입한 토지는 구입대가와 수수료 등의 토지 구입을 위해 직접 소요된 비용의 합계액이고, 구입 이외의 방법이나 현저히 낮은 가액으로 취득한 토지는 그 취득시 토지 취득을 위하여 통상 필요한 가액

을 말한다.

보유분 특별토지보유세의 세액은 다음 산식에 의하여 계산한다.

$$\text{세액} = \text{매년 1월 1일에 있어서 소유하는 토지의 취득가} \times 1.4\% \text{액의} \\ \text{합계액} - \text{그 토지의 고정자산세 과세표준이 되는 가액} \times \\ 1.4\%$$

보유분 특별토지보유세는 매년 5월 31일까지 그 보유하는 토지의 소재 시정촌에 신고납부한다.

4) 유희토지에 대한 과세특례

유희토지에 대한 특별토지보유세의 납세의무자는 매년 1월 1일을 기준으로 유희토지를 소유하는 자가 대상이 된다.

유희토지의 범위를 보면 도시계획법의 '유희토지 전환이용 촉진지구구역' 내에 소재하는 토지로, 동일인이 매년 1월 1일을 기준으로 소유하는 일단의 토지면적이 1,000평방미터 이상인 토지(유희토지)에 대하여는 토지에 대하여 과세하는 특별토지보유세 외에 당해 유희토지의 소유자에게 특별토지보유세(유희토지분)를 과세한다. 이때 토지의 취득시기는 불문한다. 그 地區指定의 판단기준은 <表 IV-1>에 나타나 있다.

유희토지분 특별토지보유세의 과세표준은 유희토지마다 ① 유희토지의 시가, ② 유희토지인 토지의 취득가액 중 큰 금액을 말한다.

이 경우 '시가'라는 것은 1월 1일에 있어서 그 유희토지의 취득을 위하여 통상 소요되는 가액을 말한다. 그리고 '취득가액'이란 것은 보유분 특별토지보유세의 경우와 같다.

한편, 세율 및 고정자산세의 공제가 있는 경우, 즉 유희토지인 토지 중에 토지에 대하여 과세하는 특별토지보유세가 부과되는 토지가 있는 경우에는 당해 특별토지보유세 세액의 합계액은 다음의 산식에 의한다. 여기서 유희토지의 시가 등의 합계액에 곱하는 1.4%는 유희토지의 시가 또는 유희토지인 토지의 취득가액 중 큰 금액이다.

세액 = 매년 1월 1일에 있어서 소유하는 유희토지의 시가 등의 합계액
 × 1.4% - 그 유희토지의 고정자산세 과세표준이 되는 가액 ×
 1.4% - 그 유희토지에 대한 보유분 특별토지보유세의 세액

〈表 IV-3〉 遊休土地轉換利用 促進地區指定의 判斷基準

지정용적률(%)	야외주차장	자재창고	옥외운동시설	옥외전시장	공 터
200%이하 (一般市外地)	○	○	○	○	○
300% (高度利用住居地)	△	△	△	△	△
400%	都心地	▲	▲	▲	△
	商業系	△	▲	▲	▲
	工業系	▲	△	▲	▲
500% (地方中核都市中心地)	▲	▲	▲	▲	▲
600% (대도시의 중심지)	×	×	×	×	▲

주: ○은 원칙적으로 해당없음.

△는 주변의 동일용도지에서 이용상황순위가 아래에서 1/1에 든다면 해당

▲는 주변의 동일용도지에서 이용상황순위가 아래에서 1/2에 든다면 해당

×는 전부 해당

자료: 中村隆一, 「어떻게 된 新토지세제」, 『週刊東洋經濟』, 임시증간호, 1990.12.21 p. 59.

납세의무가 면제되는 경우를 보면 유희토지분 특별토지보유세에 있어서 납세의무자의 신청에 의하여 그 유희토지가 소정의 유효이용이 된다고 하는 것에 관하여 시정촌장이 인정한 경우에는 그 납세의무를 면제한다.

5) 취득분 특별토지보유세

취득분 특별토지보유세의 납세의무자는 전년 1월 1일에서 12월 31일까지의 1년 사이에 또는 전년 7월 1일에서 올해 6월 31일까지의 1년 사이에 각각 전술한 기준면적이상의 토지를 취득한 자가 대상이 된다.

세율 및 부동산취득세의 공제가 있는 경우 세액의 계산은 다음의 산식에 의한다. 여기서 과거 1년간 취득한 토지의 취득가액을 계산할 때 기존에 신고납부한 토지의 경우에는 금액의 3%를 제외한다.

$$\text{세액} = \text{과거 1년간에 취득한 토지의 취득가액의 합계액} - \text{그 토지의 부동산 취득세 과세표준이 되는 금액} \times 4\%$$

3대 도시권의 특정시에 대한 면세점의 특례규정으로 특정시 구역 내에 소재하는 토지로 그 토지가 소재하는 1개시 시구역 내에 있어서 1991년 4월 1일 이후에 취득한 것에 대하여는 1991년도에서 2000년도까지의 사이에 기준일(각년 7월 1일 또는 1월 1일) 현재 과세되는 기준면적(면세점)은 지역에 상관없이 일률적으로 '1,000평방제곱미터 이상'으로 한다.

취득분 특별토지보유세는 다음에 계기하는 날까지 취득한 토지가 소재하는 시정촌에 신고 및 납부한다.

- 올해 1월 1일 전 1년 이내에 기준면적 이상의 토지를 취득한 자는 올해 2월 말일
- 올해 7월 1일 전 1년 이내에 기준면적 이상의 토지를 취득한 자는 올해 8월 31일

마. 地價稅

1) 과세대상 및 납부

지가세의 과세대상이 되는 것은 그해 1월 1일 오전 0시를 기준으로 개

인 또는 법인이 보유하고 있는 국내소재 토지 등이다. 단 토지 가운데에서도 비과세되는 것은 정해져 있다.

지가세의 세액은 다음과 같이 계산한다.

(과세가격-기초공제액)²⁵⁾ × 0.15% (1996년 이후의 세율)

신고 및 납부사항을 보면 과세가격이 기초공제액을 초과하는 개인 또는 법인은 지가세신고서를 제출기간인 그해의 10월 1일부터 10월 31일까지 제출하여야 한다. 또한 납세에 있어서 신고서의 제출기간까지 지가세의 1/2을, 그리고 익년 3월 31일까지 잔액을 납부하여야 한다.

그리고 신고서를 제출하여야 하는 납세의무자는 장부를 비치하고 이것에 그 해의 과세기간인 1월 1일 오전 0시 당시에 보유하는 토지 등의 지목, 면적, 소재지 등을 기록하여 이것을 7년간 보존하여야 한다. 또한 그해의 과세기간에 보유하는 토지 등의 이동 및 평가에 관하여 작성 또는 수령한 서류 등도 5년간 보존하여야 한다(지방세법 제25조, 제28조, 제33조, 지규10).

지가세의 납세의무자는 그 해의 과세기간인 1월 1일 오전 0시 당시 국내에 있는 토지 등을 보유하는 개인 또는 법인이다. 인격이 없는 사단 또는 재단으로 대표자 또는 관리인이 정하여져 있는 경우에는 법인으로 본다.

이와 같이 개인 또는 법인으로 되는 때도 과세가격이 기초가격 이하의 경우에는 지가세의 신고와 납세의 필요가 없다. 지가세의 과세대상인 토지 등에 대해서는 앞에서 설명을 하였다. 토지 등이란 것은 토지 및 차지권(토지임차) 등을 말하지만 차지권 등이라 함은 다음의 6가지를 말한다(지방세법 제2조, 제3조, 제4조, 제25조, 지방세법 시행령 제2조).

- 차지권(건물소유를 목적으로 한 지상권 및 차지권)

25) 과세가격이란 것은 과세되는 토지 등의 가격합계액임. 이 토지 등의 가액은 노선가 등을 기초로 계산하며 특정의 토지 등에 대해서는 그 가액의 1/2 또는 2/3 또는 1/5을 과세가격으로 산입하는 특례가 있음. 한편, 기초공제는 정액공제액과 면적비례공제액이 있고 이것 중 많은 금액이 기초공제액임. 정액공제액이란 자본금 또는 출자금이 1억엔을 초과하는 보통법인이나 보험업을 영위하는 상호회사 등의 경우에는 10억엔, 이것 외의 법인과 개인은 15억엔이 되며 면적비례공제액은 원칙적으로 과세되는 토지의 면적에 1㎡당 3만엔을 곱하여 계산한 금액이 됨.

- 차지권에 해당하는 지상권 이외 지상권
- 지하 또는 공간에 있어서는 상하의 범위를 정하여 설정된 지역권으로 건조물의 설치를 제한한 것
- 건축물 기타 공작물의 설치를 목적으로 하는 임차권
- 하천구역 내의 토지 점용허가에 기초한 권리나 도로 또는 도시공원의 점용허가에 기초한 경제적 이익을 발생하는 권리로 일정의 공작물 설치를 목적으로 하는 것
- 소작권 및 농지나 채초방목지의 임차권으로 농지법에 의하여 임대차의 해약 등이 제한되는 것

2) 평가 및 세율

토지의 가액은 그해의 평가액에 따라 평가한다. 또한 차지권 등의 가액은 그 토지의 갱지로서 평가액에 노선가도 등의 재산평가기준서에 기재된 차지권의 비율 등을 적용하여 평가한다. 토지의 평가액 계산방법으로는 노선가방식과 배율방식이 있다. 어떤 방식으로 평가하는가는 재산평가기준서를 보면 된다. 즉 노선가는 노선에 의하여, 배율방식은 토지의 지목에 의하여 상이하게 되기 때문에 주의를 요한다(지방세법 제23조).

다시 말하면 지가세에서 토지의 평가는 '재산평가기본통달'에 의한다. 따라서 원칙적으로 상속세에 의한 토지의 평가와 동일하다. 단 재고자산으로서 부동산은 지가세에 있어서는 노선가에 의하고 상속세에서는 시가를 베이스를 한다. 상속세에서 재고자산인 토지 등의 평가를 시가로 하는 이유는 상속세가 원래 시가과세이기 때문이다. 결국 시가 등이 명확하지 않은 경우에 획일적으로 평가하는 방법으로서 노선가를 정한다. 그런데 재고자산인 부동산의 경우에는 소유자 자신이 공정시가를 인식하고 있다고 생각하기 때문에 원칙으로 돌아가 시가과세(노선가를 사용하지 않고)를 한다. 지가세는 일본국토 토지 전부에 대하여 시가에 대응한 가치에 일률적 세율로써 보유에 대하여 세부담을 시키는 세금이다. 이 점에서 소유의 목

적 등(재고자산인가 고정자산인가)을 묻지 않고 동일 기준으로 평가한 평가액에 대하여 세부담을 시키는 세금이다. 그러므로 지가세에 있어서 재고자산인 토지 등에도 당연히 노선가평가를 한다.

지가세의 과세가격은 개인 또는 법인이 과세시기인 1월 1일 오전 0시에 있어서 보유하고 있는 토지 중 비과세되는 토지 등 이외의 토지의 가액을 합제한 금액이다. 비과세되는 토지 등 이외의 가액은 그해분의 노선가 등을 기초로 하여 평가한 금액이다²⁶⁾.

한편 1996년 이후에 적용되는 지가세의 세율은 0.15%이다(지방세법 제16~17조, 제19조, 제22조).

바. 固定資産의 評價基準(固定資産稅法)

1) 가옥의 평가

가) 가옥의 의의

고정자산세에서 가옥이라는 것은 “주택, 점포, 공장(발전소 및 변전소 포함), 창고 기타의 건물을 말한다”라고 한다(법 341Ⅲ). 또한 “가옥이란 것은 부동산등기법의 건물과 그 의의를 동일하게 갖는 것이고 따라서 건물등기부에 등기된 건물을 말한다”라고 정의한다(의명통달 제3장, 제1절, 제1, 2). 이 “건물등기부에 등기된 건물”이란 것은 “지붕 및 주벽 또는 여기에 유사한 것을 지니고 토지에 정착된 건조물로서 그 목적으로 하는 용

26) 과세가격을 계산하는 경우에는 다음에 주의하여야 함.

첫째, 미분할유산인 토지 등이 있는 경우는 그해의 과세시기를 기준으로 공동상속인 또는 포괄수유자에 의하여 분할이 행하여지지 않은 토지 등이 있는 경우에는 각 공동상속인 또는 포괄수유자가 민법의 상속분 또는 포괄유증의 비율에 따라 취득한 것으로써 과세가격을 계산함. 그후 분할이 있는 경우에는 분할에 의하여 취득한 것에 따라 과세가격을 계산함.

둘째, 과세가격의 계산특례인 경우, 그해의 과세기간에 공동상속인 또는 포괄수유자에 따라 분할이 이루어지지 않은 토지 등이 있는 경우에는 각 공동상속인 또는 포괄수유자가 민법의 상속분 또는 포괄유증의 비율에 따라 취득한 토지 등을 기초로 과세가격을 계산함.

도에 공하여지는 상태에 있는 것을 말한다”라고 규정된다(부동산등기사무 취급절차준칙(법무성 민사국장 통달) 제136조 제1항). 따라서 고정자산세의 과세객체인 가옥이란 것은 일반적으로 토지에 정착되어 건조되고 지붕 및 주벽 또는 여기에 유사한 것을 갖고 독립하여 풍우를 피할 수 있는 외계로부터 단절된 일정한 공간을 갖는 건조물이고 거주, 작업, 저장 등의 용도에 공하여지는 상태에 있는 것을 말한다고 이해된다(자치성 고정자산세과편 ‘고정자산세측조해설’ 제341조관계).

어떤 가옥(건물)이 고정자산세의 과세객체인 가옥인가 아닌가에 대해서는 위의 요건에 의하여 판정하는 것이지만 그것이 곤란한 경우에는 다음의 예시 등에서 유추하여 개별 건물의 상황에 따라 판정한다.

- 계사, 돈사 등의 축사, 퇴비사 등
- 사업용 가옥
- 특수한 구조용도의 건조물
- 가건물
- 건축중의 가옥 등

나) 가옥의 가격

가옥에 대해서 과세하는 고정자산세의 과세표준은 가옥의 ‘가격’에 의한 다²⁷⁾(법 제349조 제1항).

‘가격’이란 것은 ‘적정한 시가’를 말하는 것으로 ‘적정한 시가’라는 것은 정상적 조건하에서 성립되는 거래가격을 말한다고 해석된다²⁸⁾. 구체적

27) 가옥의 ‘가격’을 구하는 방법 및 절차는 ‘고정자산평가기준’의 ‘제2장 가옥’에 정하여져 있다(법 제388조 제1항, 1963년 12월 25일 자치성(한국의 경우 지방세총괄은 내무부) 고시 제158호). 이 고정자산평가기준을 적용하여 가옥의 평가를 구하는 것을 ‘가옥의 평가’라 함.

28)(판례) 적정한 시가

고정자산세는 소위 물세로서 과세객체인 고정자산의 가치에 착안하여 과세하는 재산과세이기 때문에 담세력은 그것이 자체로서 갖는 객관적 가치에 상응하여 결정되어야 하며, 건물의 고정자산세 과세표준에 대해서도 건물 자체가 갖는 객관적 가치, 즉 적정한 시가(지방세법 제341조 제5호)에 의하여 결정

으로는 가옥의 경우 재건축가액을 기준으로 하여 평가하는 것이다(법 제 341 V, 평가기준의명통달 제1장 3).

여기서 가옥의 가격은 시정촌장이 결정한다(법 제403조 제1항).

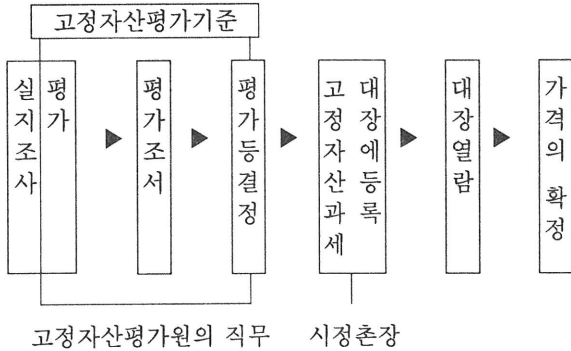
시정촌장의 지휘를 받아 가옥을 적정하게 평가하며 또한 시정촌에 특별적으로서 고정자산평가원(1인)을 설치한다(법 제404조 제1항). 이 고정자산평가원의 직무를 보조하기 위하여 고정자산평가보조원(통상은 일반직이 겸무)이 선임된다(법 제405조).

고정자산평가원 또는 고정자산평가보조원은 실지조사에 의하여 평가를 하고 그 결과에 기초하여 고정자산평가원은 평가조서를 작성하여, 시정촌장에게 제출한다. 시정촌장은 평가조서에 근거하여 매년 2월 말까지 고정자산의 가격 등을 결정하는 것이다(법 제408, 409, 410조). 시정촌장은 가격 등을 결정한 경우에는 곧바로 고정자산의 가격 등을 고정자산과세대장에 등록하고 원칙적으로 매년 3월 1일에서 동월 20일까지 고정자산과세대장을 지정하는 장소에서 관계자가 열람할 수 있도록 하여야 한다(법 제 411, 415조). 고정자산과세대장을 열람하도록 하는 것은 이것에 의하여 관계자에게 고정자산세의 과세표준이 되는 고정자산의 가격 등을 알리고 가격 등에 불복이 있는 경우에는 고정자산평가심사위원회에 심사의 신청을 할 수 있도록 기회를 주는 것이다.

부동산취득세 가격과의 관계를 보면 도도부현지사는 고정자산과세대장에 고정자산의 가격이 등록되어 있지 않은 부동산(토지 및 가옥)에 대해서는 고정자산평가기준에 의하여 그 부동산에 관계된 부동산취득세의 과세표준이 되는 가격을 결정하고 그 가격, 기타 필요사항을 그 부동산 소재의 시

하는 것이 상당함. 상기의 관점에 따르면 건물을 신축하는 데에 필요한 비용은 당해 건물을 건축하는 모든 특수사정에 좌우되고 반드시 적정한 시가와 일치하는 것은 아니기 때문에 이에 평가객체와 동일한 것을 재건축하여 이것에 필요한 비용 위에 각종 증감가를 적용하고 그 가격을 결정하는 방법, 즉 재건축가격방식은 적정한 시가를 산출하는 최고의 타당한 방법이라 할 수 있음(경도지재 1975년 12월 12일판결, 1973년 제12호, 판례타임스 338호, 판결이유 초록).

(圖 IV-1) 家屋의 評價 및 價格決定의 構造



정촌장에게 통지하도록 한다(법 제73조의 21).

고정자산세평가원은 가옥의 평가를 하는 경우에 그 가옥에 대하여 도도 부현지사에게서 시정촌장에게 통지된 가격이 있는 경우에는 그 통지에 관계된 가격에 기초하여 평가를 하여야 한다(법 제409조 제2항, 의명통달 제3장 제5절 33의2).

이것은 세무행정의 간소화, 지방공공단체간의 협력태세의 확립, 평가의 통일이라는 관점에서 만들어진 제도이다.

다) 고정자산의 평가기준

고정자산평가기준은 지방세법 규정에서 기초이며 고정자산의 평가기준마다 평가의 방법 및 절차가 정하여져 있기 때문에 동법의 규정에 의하여 고정자산세가 부과되는 고정자산(토지, 가옥 및 상각자산)의 평가 및 가격의 결정이 이루어지는 것은 이 고정자산평가기준에 의하지 않으면 안된다²⁹⁾(법

29) (판례)「고정자산평가기준에 의한」(법 제403조 제1항)의 의의

고정자산평가기준은 법 제388조 제1항에 근거, 명시적 구체적 위임을 받아 자치대신이 고정자산의 평가기준 및 평가실시방법 및 절차에 대하여 시정촌간 평가의 통일균형화를 위하여 만들어진 것으로, 1962년 개정법에 의하여 고정자산평가기준에 「의하여」 고정자산의 가격을 결정하여야 한다고 규정하고, 아울러 법 제388조 제1항에 있어서 고정자산평가기준을 제정고시하는 일을 자치대신에게 하도록 하고 시정촌장은 고정자산평가기준에 따라 평가할 의무가 있다고 해석됨. 그 의미는 고정자산평가기준이 법적구속력을 갖는

제388조 제1항, 제403조 제1항). 그리고 부동산취득세가 부과되는 부동산의 가격결정에도 이 고정자산평가기준에 의하여야 한다.

적정한 가옥의 평가를 위하여는 고정자산 평가기준의 본문 및 별표³⁰⁾ 외의 지방세법 및 고정자산 평가기준의 규정에 근거한 별정의 통칙 등을 병행하여 적용하여야 하는 경우가 있다.

이 통칙 등의 주된 것은 다음과 같다(→로 표시된 것은 이 연구에서 사용되는 약칭이다).

- 지방세법 및 동법 시행령에 연관되는 취급에 대한서의 의명통달(시정촌세관계) (29.5.13자을시발표 제22호 자치청차장 통달) → 의명통달
- 고정자산 평가기준의 취급에 대한서의 의명통달(38.12.25 자치고정발 제30호 자치사무 고정자산 평가기준의 취급에 대한서의 의명통달 (38.12.25 자치고정발 제30호 자치사무차관 통달) → 평가기준의명통달
- 고정자산 평가기준의 취급에 대한서의 의명통달(38.12.25 자치고정발 제30호 자치사무 고정자산 평가기준에 근거한 자치대신이 정하는

다는 것을 말한다(최고소 1986년 12월 11일 판결·1983년 제55호, 판례월보 1225호, 판결이유 초록).

(판례) 「고정자산평가기준에 의한」의 의의

지방세법에 의하면, 피고는 자치대신이 제정 고시한 고정자산평가기준에 의한 건물가격을 결정할 의무가 있고 재량의 여지가 없다(경도지재 1975년 12월 12일 판결·1973년 제12호, 판례타임스 338호 판결이유 초록).

30) 가옥의 평가에 대해서는 고정자산평가기준에 다음과 같이 규정되어 있음.

제2장 가옥

제1절 통칙

제2절 목조가옥

별표제8 목조가옥재건축비 평점기준표

별표제9 목조가옥경년 평점보정률기준표

별표제10 목조가옥부분별감점보정률기준표

별표제11 목조가옥종합손모감점보정률기준표

제3절 비목조가옥

별표제12 비목조가옥재건축평점기준표

별표제13 비목조가옥경년감점보정률기준표

별표제14 비목조가옥부분손모감점보정률기준표

제4절 경과조치

사항에 대해서(44.12.27자치고 제117호 자치성 세무국장 통달) → 자치대신이 정하는 사항

- 고정자산 평가기준에 근거한 자치대신이 따로 지시하는 사항에 대해서(53.11.16자치고 제158호 자치세무국장 통달) → 자치대신이 별도로 정하는 사항
- 가옥의 건축설비평가상의 취급에 대해서(38.6.8자치정고발 제60호 자치성 고정자산과장 통달) → 건축설비 통달
- 1994년도(기준연도)의 가옥에 관계되는 재건축비평점수의 덧붙임설명(부설)에 대해서(1993.3.30 자치평 제16호 자치성세무국장 통달) → 비준평가 통달
- 공장양산조립식(플랜하우방식) 구조건물에 적용하는 재건축비평점기준표(준칙)에 대해서(1966.11.30 자치고 제140호 자치성 고정자산세과장) → 플랜하우준칙
- 공장양산조립식(플랜하우방식) 구조 등의 평가방법에 대해서(1976.3.25 자치고 제21호 자치성 고정자산세과장 통달)

가옥의 평가방법에 대해서는 고정자산평가기준에 다음과 같이 규정되어 있다(제1절 1, 2).

평가의 대상이 되는 가옥에 우선 평점수를 부여하고 이 평점수를 평점 1점당의 가액에 곱하여 평가액을 산출한다.

이 경우 평점수는 평가의 대상인 가옥에 적용되는 재건축평점기준표를 이용하여 부여된 재건축평점수를 기초로 여기에 경년감점보정률기준표 등을 이용하여 가옥의 손모상황에 따라 감점을 하여 부여한다. 이 경우 가옥의 상황에 따라 필요가 있는 것에 대해서는 가옥의 수급사정에 의한 감점을 한다.

또한 평점 1점당의 가액은 1엔에 자치대신이 별도로 지시하는 “물가수준에 따른 보정률”과 “설계관리비 등에 따른 보정률”을 곱하여 얻은 금액을 말한다(제4절1 자치대신이 지시하는 사항). 그리고 이상에서 보듯이 개별가옥의 가격구성요소에서 격차를 평점에 의하여 구하고 여기에 별도로

건축비의 지역격차 등을 고려하여 정한 1점당 단가를 곱하여 가옥의 가격을 구하는 방법을 평점식 평가방법이라 한다.

고정자산세에서 가옥의 평가는 재건축가격을 기준으로 하여 평가하는 방법이 채용되고 있다(평가기준 의명통달 제1장3).

재건축가격(재건축가격 또는 재건축비라고 한다)이라는 것은 평가의 대상이 된 가옥과 전부 동일한 것을 평가시점에서 그 장소에 신축하는 때에 소요되는 건축비를 말한다.

나아가 이 재건축가격을 기준으로 평가하는 방법에 대해서는 1959년 4월에서 1961년 3월 사이에 총리대신의 자문기관이 고정자산평가제도조사회에서 가옥의 평가방법으로 아래의 4가지 방법에 대한 검토 결과, “가옥의 평가는 재건축가격을 기준으로 하여 평가하는 방법에 따른다(약). 재건축가격은 가옥평가의 구성요소로서 기본적인 것이고 그 평가의 방식화도

(답신) 각 자산의 평가방법원칙(가 옥)

가옥의 평가는 재건축가격을 기초로서 평가하는 방법을 사용한다.

가옥의 평가방법은, ①재건축가격을 기준으로서 평가하는 방법 외에 ②취득가격을 기준으로 평가하는 방법, ③임대료 등의 수익을 기준으로 평가하는 방법 또는 ④매매실례가격을 기준으로 평가하는 방법이 고려될 수 있지만, 현실 취득가격은 그 취득의 실제에 있어 개별적 사정에 따라 편차가 있고 실제임대료 등은 종류에 따라 매우 격차가 크기 때문에 하여간 평가기준으로 채용하기가 곤란하다. 또한 매매실례가격은 취득가격과 비슷하게 개별적인 사정에 따라 편차가 있는 것 이외에 가옥의 거래가 일반적으로 택지와 함께 이루어지는 현상에서 그 중 가옥의 부분을 분리하는 것이 곤란하다는 사실 등의 사정이 있는 것에 비하여, 재건축가격은 가옥 가격의 구성요소로서 기본적 요소이고 그 평가방법화도 비교적 용이하기 때문에 가옥의 평가는 재건축가격을 기준으로 평가하는 방법이 적당하다(소화 36년 3월 30일 고정자산평가제도조사위원회)³¹⁾.

31) (판례) 재건축가격방식의 타당성

비교적 용이하기 때문에 가옥의 평가는 재건축가격을 기준으로 하는 방법에 의하여 하는 것이 적당하다"라는 답신이 있었고(1961년 3월 30일) 이것을 받아들여 평가제도의 개정이 이루어져 1963년 12월 25일에 현행의 고정자산세평가기준이 고시된 것이다.

재건축가격과 고정자산평가기준의 관계를 보며 다음과 같다.

재건축가격이란 것은 평가의 대상이 되는 가옥과 전적으로 동일한 것을 평가의 시점에 있어서 그 장소에 신축하는 경우에 필요한 건축비를 말한다. 건축비는 그림(① 건축비)과 같이 분류된다. 고정자산세에서 평가의 기초가 되는 재건축가격(재건축비)은 건축비를 구성하는 일체의 비용에 상당하는 것이므로(고정자산평가제도조사회답신), 고정자산평가기준에는 [圖 IV-2]의 공사원가로 인정되는 일반관리비부담액과 설계관리비도 포함한다. 즉 공사원가에 상당하는 비용은 '목조가옥평점기준표'의 '표준평점수', 공사원가 이외의 비용에 상당하는 것(일반관리비부담액 및 설계관리

또한 원고는 신축가격의 경우에는 실제로 중요한 건축비를 기준으로 하여야 한다고 주장하지만 신축의 경우에만 상이한 취급을 할 합리적 이유는 없고, 이 경우에 있어서도 평가기준에 의해 산정하여야 한다고 사료되는바 그 이유는 다음과 같음.

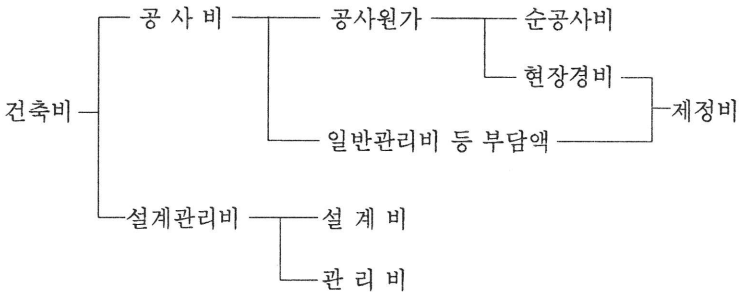
즉 고정자산세는 소위 물세로 과세객체인 고정자산의 가치에 착안하여 과세하는 재산과세이기 때문에 담세력은 그 자체가 갖는 객관적 가치에 대응하여 결정되는 것이고, 건물의 고정자산세과세표준액에 있어서도 건물자체가 갖는 객관적 가치 결국 적정한 시가(지방세법 341조5호)에 의하여 결정하는 것이 상당함. 이와 같은 관점에서 볼 때 건물을 신축함에 소요되는 비용은 해당건물을 건축하는 특수사정에 따라 좌우되기 쉽고 반드시 적정한 시가와 일치하지도 않음. 반면 과세객체와 동일한 건물을 재건축하고 여기에 소요되는 비용에 각종 증감가를 하여 가격을 결정하는 방법, 즉 재건축가격방식은 적정한 시가를 산출하는 가장 타당한 방법이라고 할 수 있음(경도지재 1975년 12월 12일 판결·1973년 제12호, 판례타임스 338호, 판결이유 초록).

(판례) 재건축가격방식의 타당성

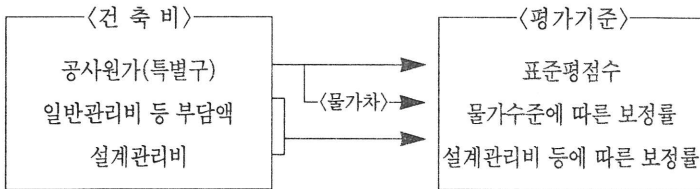
평가기준, 가옥의 평가방법으로서 재건축비를 기준으로 평가하는 방법은 소위 재건축가격방식을 채용함. 이 방법은 평가객체인 가옥과 전적으로 동일한 것을 평가시점에 있어 재건축하는 경우 필요한 건축비(재건축비)를 구하고 여기에 각종 증감가를 하여 가옥의 가격을 결정하는 것이고 건물을 현실로 신축하는 경우의 특수사정에 좌우되지 않는 적정한 시가를 산출하는 가장 타당한 방법임(복강지재 1990년 11월 6일 판결·1985년 제9호, 판결이유 초록).

비)은 '설계관리비 등에 따른 보정률'로 각각 표시된다(〔圖 IV-3〕). 그리고 이것 이외에 동경도(특별구의 구역)에서는 물가수준에 대한 시정촌 물가수준의 비율에 대해서는 "물가수준에 따른 보정률"에 의하여 정한다.

〔圖 IV-2〕 建築費



〔圖 IV-3〕 建築費와 固定資産評價基準의 關係



라) 가옥평가의 구조

앞에서 언급한 고정자산평가기준에 규정된 가옥의 평가방법을 산식으로 표현하면 <산식1>과 같다. 이 산식을 기초로 가옥의 고정자산평가기준에 규정된 평가의 실시방법 및 절차를 설명하고자 한다.

〈산식 1〉 가옥의 평가액 산출식

평가액 = ① 평점수 × ② 평점 1점당 가액

① 평점수 = 재건축비 평점수 × 손모의 상황에 따른 감점보정률 × 수급사정에 따른 감점보정률

② 평점1점당 가액 = 1엔 × 물가수준에 따른 보정률 × 설계관리비 등에 따른 보정률

(1) 평점수

목조가옥의 평점수는 원칙적으로 다음의 산식에 의하여 구하는 것이다 (제2절1).

〈산식 2〉 평점수의 산출식

(1) 목조가옥

$$\text{평점수} = \text{①재건축비 평점수} \times \text{②목조가옥경년감점보정률} \times \text{③수급사정에 따른 감점보정률}$$

(2) 비목조가옥

$$\text{평점수} = \text{재건축비점수} \times \text{비목조가옥경년감점보정률}$$

그리고 천재, 화재 기타 사유에 의하여 산식의 ② 경년감점보정률에 의한 것이 될 수 없는 경우에는 ②를 목조가옥부분별 손모감점보정률 또는 목조가옥 종합감점보정률을 적용하여 평점수를 구하는 것이다. 다만 위식에서 비목조가옥경년감점보정률에 의하여 하는 것이 어려울 때 또는 이것에 의한 것이 적당하지 않은 경우에는 평점수는 '부분별 재건축비평점수 × 비목조가옥부분별 손모감점보정률'의 합계(제2장 제3절1)로 구한다.

(2) 재건축비 평점수

(가) 재건축비 평점수의 산출방법

목조가옥의 재건축비 평점수는 고정자산평가기준의 별표제8³²⁾에 목조가옥의 구조, 용도별로 '전용주택용건물보통건' 등의 29종의 목조가옥 재건축비 평점표(이하 '목조가옥 평점기준표'라 한다)가 표시되어 있다. 따라서 목조가옥의 재건축비평점수를 구하는 경우에 있어서 우선 평가대상가옥의 구조, 용도구분에 맞게 그 가옥에 대해서 적용할 목조가옥 평점기준표를 결정하여야 한다. 다음에 그 결정된 목조가옥 평점기준표에 의하여 〈산

32) 별표8 목조가옥재건축비평점기준표(목조가옥평점기준표)

① 전용주택용건물보통건

② 전용주택용건물보통건 이외의 건물(공동주택용건물 외 27종)

식 3)에 따라 그 가옥의 부분별 재건축비 평점수를 구하고 그것을 합계하여 구하는 것이다

〈산식 3〉 재건축비 평점수의 산출식
 재건축비평점수 = 표준평점수 × 보정항목에 따른 보정계수 × 계산단위의 수치

(나) 목조가옥 평점기준표의 구조, 용도별 결정시 유의사항

목조가옥 평점기준표는 전술한 29종류의 구조, 용도별로 구분하여 표시되지만 적용할 구조, 용도별 구분의 결정에 있어서 다음사항에 유의해야 한다.

평가대상가옥의 현실 사용상황에 관계없이 그 목조가옥의 본래구조에 따라 결정한다.

목조가옥의 구조현실에서 볼 때 곧바로 적용할 목조가옥 평점기준표를 결정하는 것이 곤란하는 때에는 그 가옥에 가장 유사한 건물에 관계되는 목조건물 평점기준표를 적용한다.

1동의 건물에 2 이상의 상이한 구조를 갖는 부분이 있는 목조건물에 대해서는 각각의 부분에 대해서 각각 대응되는 목조건물 평점기준표를 적용한다.

(다) 바닥면적의 산정

각개의 목조가옥 재건축비 평점수를 부여하는 경우 계산단위로 사용하는 목조가옥의 바닥면적은 각 계단에 벽 기타 구획의 중심선을 둘러싼 부분의 수평투영면적에 의하여, 평방미터를 단위로서 산정한 바닥부분의 면적에 의하는 것으로 1평방미터의 100분의 1 미만의 단수는 절사한다.

(라) 목조건물 평점기준표의 부분별 구분

목조건물의 재건축 평점수를 구하는 경우 우선 목조가옥 평점기준표에 따라 그 가옥의 부분별 재건축 평점수를 구하고 그것을 합계하여 구하는 방법이 채용된다.

(마) 평점항목 및 표준평점수

평점항목은 목조가옥의 구조, 용도에 따라, 목조가옥 평점기준표의 각 부분별로 일반적으로 사용되는 자재의 종별 및 품질 등, 시공상태 등의 구분에 따라 표준평점수를 부여하기 위한 항목을 만든다. 표준평점수는 평점항목의 구분에 따라, '표준량'에 대응한 공사원가를 기초로 산출한 표준평점수이다.

표준평점수는 동경도에 있어서 물가수준에 따라 산출한 공사원가에 상당하는 비용을 근거로 하여 그 비용의 1엔을 1점으로 표시한다.

(바) 표준평점수의 보정 등

표준평점수의 보정에 있어서 시정촌장은 목조가옥 평점기준표를 해당 시정촌에 소재하는 가옥에 대해서 적용하는 경우에 있어서 목조가옥 평점기준표에 소요의 평점항목 및 표준평점수가 없는 때, 기타 가옥의 실태에서 볼 때 특히 필요가 있는 때에는 목조가옥 평점기준표에 대해서 소요의 보정을 하고 이것을 적용하는 것이다. 평점항목 및 표준평점수의 보정방법으로서 다음의 방법이 고려된다.

- 타용도별에서 전용되는 방법
- 유사평점항목에 따른 표준평점을 보정하는 방법
- 취득가격 등을 참고하여 표준평점수를 구하는 방법

그리고 시정촌장은 목조가옥 평점기준표를 작성한다.

(사) 표준량

표준량³³⁾은 표준평점수의 산정기초를 표시하는 것인 동시에 보정계수판정의 기초가 된다.

(아) 보정항목 및 보정계수

보정항목 및 보정계수는 평가대상가옥의 각 부분별 가옥의 실태가 표준평점수 산정의 기초로 된 표준적인 구조의 가옥과 상이한 경우에 이것을 보정하기 위하여 만들어진 것이다.

보정항목 및 보정계수는 시공수량에 근거한 것과 시공상황의 양부에 근

33) 표준량이란 목조가옥의 각 부분별 단위마다의 시공수량을 말함.

거한 것 두 종류로 대별되고 각 부분별 해당부분의 구조에 착안하여 각각의 실상에 따라 보정항목 및 보정계수가 결정된다.

표준평점수를 보정하는 경우에 보정항목에 대해서 정해진 보정계수의 한도 내에서 처리하지 못하는 것은 그 실정에 따라 필요한 범위 내에서 그 한도를 초과하여 보정계수를 결정한다.

보정항목 및 보정계수에는 항목별 보정방식 및 종합보정방식의 두 가지 방법이 있지만 어떤 방식에 의하여도 차이가 나지 않는다.

(자) 계산단위

목조가옥 평점기준표에 표시된 가옥의 표준평점수는 단위당이기 때문에 해당가옥의 재건축비 평점수를 산출하기 위하여는 해당가옥의 부분별 건축 규모에 대응시킬 필요가 있다. 그러기 위하여 각 부분별로 <表 IV-2>와 같이 계산단위가 정해진다.

<表 IV-4> 部分別 計算單位一覽

목조가옥의 부분별 구분	계산단위
지붕, 기초	건물바닥면적
외벽, 기둥, 장식, 내벽, 천장, 바닥, 문(종합평점방식), 기타공사, 건축설비	총바닥면적
장 식	개 수
문(개별종합방식)	조 수
건축설비(온냉방설비)	사용바닥면적
기타 건축설비	건축설비수

(3) 표준평점수의 적산

(가) 표준평점수의 적산 기준시점

1994년도(기준연도)에서 적용되는 목조가옥 평점기준표에 표시되는 기준평점수는 "1992년 1월 현재 동경도에 있어서 물가수준에 따라 산정한 공사원가에 상당하는 비용 1엔을 1점으로 표시한 것"이다(평가기준의명통달 제3장4(3)).

(나) 표준평점수 적산을 위한 기초자료

표준평점수는 공사원가(〔圖 Ⅳ-2〕,〔圖 Ⅳ-3〕 참조)를 구성하는 자재비 및 노무비를 기초로 적산한다. 이 중에서 자재비에 대해서는 재단법인 경제조사회의 '적산자료' 및 재단법인 건설물가조사회 '건축물가'에 각각 건설업자가 건설현장에서 받은 단계의 각 건축자재마다 표준적인 가격이 게재되어 있기 때문에 그 중에서 1992년 1월호에 게재된 것을 기초로 한다.

(다) 표준평점수의 산출방법

표준평점수는 공사원가를 구성하는 자재비 및 노무비를 기초로 단위당 표준자재량 및 표준노무량을 적산한 것(이것을 단위당 표준평점수라 한다)에 재건축비 평점기준표에 정해진 각 부분별 표준량을 곱하여 산출한다. 표준평점수의 산출방법에 대해서는 '재건축비 평점수의 산출'의 각 부분별 항에서 설명하였지만 그 중 지붕에 대한 것은 〈산식 4〉에 있다. 그리고 산식 중 ① 및 ③은 '단위당 표준평점수의 적산기초'에, ②는 재건축비 평점기준표에 각각 정해진다.

〈산식 4〉 지붕의 표준평점수 산출방법

지붕의 표준평점수 = ① 마감재별단위당표준평점수×② 지붕의 표준량+③ 일본(서양)소옥조단위당표준평점수

(라) 재건축비 평점수의 산출특례(비준평가)

고정자산평가기준에는 시정촌에서 가옥의 평가사무 간소화를 위하여 재건축 평점산출의 특례로서 부분별 비준평가 및 종합비준평가의 방법이 규정되어 있다(평가기준의명통달 제3장 제2절7의2).

(마) 손모의 상황에 따른 감점보정

목조가옥의 손모상황에 따라 감점보정률은 원칙으로 목조가옥 경년감점보정률 기준표에 의하여 구한다.

경년감점보정률은 목조가옥을 통상의 유지관리를 한 경우 그 연수의 경과에 따라 통상 생기는 감가를 기초로 정한 것이므로 목조가옥의 구조, 용도별 기타 단위바닥면적당 재건축비 평점수별로 구분하고 목조가옥 경과년

수감점보정률 기준표에 표시한다. 목조가옥의 구조, 용도별 구분에 따른 경년감점보정률 기준표는 9가지가 있다.

목조가옥 전용주택용 건물보통건에 관계된 단위바닥면적당 재건축비 평점수별 구분은 다음과 같다.

(단위 : 년)

바닥총면적 1.0㎡당 재건축비 평점수별 구분	경과연수
48,000점 미만	15
48,000점 이상 78,000점 미만	20
78,000점 이상 122,000점 미만	25
122,000점 이상	35

적절한냉지역에 소재하는 목조가옥의 경년감점보정률은 적절한냉지역급지의 구분에 따라 상기의 경년감점보정률을 고정자산평가기준에서 정한 율에 따라 5%에서 최고 25% 감가한다.

손모감점보정률에 의한 보정은 각 부분별의 손모현황을 건축당초의 상태로 수리복구하는 경우에 필요한 비용을 기초로 정해진 목조가옥의 손모를 감점하여 보정하는 것이다. 손모감점보정률은 시정촌의 실정에 따라 목조가옥부분별 손모감점보정률 또는 목조가옥 종합손모감점보정률 기준표 중 어느 하나에 의하여 구하는 것이다(평가기준의명통달 제3장8).

(바) 수급사정에 따른 감점보정률

수급사정에 따른 감점보정률의 적용 예는 아주 적지만 건축양식이 현저히 구식인 목조가옥, 소재지역의 상황에 의하여 그 가액이 감소한다고 인정되는 목조가옥 등에 대해서 그 감소하는 가액의 범위를 구한다(평가기준의명통달 제3장10).

(사) 평점 1점당 가액

평점 1점당 가액은 본래는 고정자산평가기준에 “목조가옥 또는 비목조가옥의 지시평균가액에 목조가옥 또는 비목조가옥의 총바닥면적을 곱하여 이것을 그 부여총평점수로 나누어 얻은 금액에 근거하여 시정촌장이 결정한다”(제1절3)라고 규정되어 있지만 재래분 가옥에 대해서 거치조치(제4절

2)를 강구하기 때문에 이 본칙의 규정에서는 평점 1점당 가액을 구할 수 없어 종래부터 경과조치로 자치대신이 별도로 지시하는 금액을 기초로 시정촌장이 정하는 것이다(제4절1). 자치대신이 별도로 지시하는 금액은 <산식 5>에 표시되어 있다. 그리고 이 경우 소수 둘째자리 미만의 단수는 반올림하여 계산한다.

〈산식 5〉 평점 1점당 가액의 산출식	
평점1점당 가액 = 1엔×물가수준에 따른 보정률×설계관리비 등에 따른 보정률	
1.05←1.05	1엔×1.00×1.05
1.00←0.9975	1엔×0.95×1.05
0.95←0.945	1엔×0.90×1.05

물가수준에 따른 보정률은 가옥의 자재비, 노무비 등의 공무원가의 지역적 격차 등을 고려하여 결정한다. 목조가옥에 대한 물가수준에 따른 보정률은 1991년도에는 동경도를 1.00으로 지정시 및 지정시 이외의 시정촌을 1.00, 0.95, 0.90 3단계로 구분하여 정하고 있다(평가기준의명통달 제3장 제1절2(2)).

설계관리비 등에 따른 보정률은 가옥의 건축비에 통상 포함되는 일반관리비 등 부담액 및 설계관리비의 공무원가에 대한 비율 등을 고려하여 결정한다. 목조가옥 설계관리비 등에 따른 보정률은 지정도시 및 지정도시 이외의 시정촌은 1.05이다.

마) 평가의 균형

시정촌간의 가옥 평가의 균형을 도모하기 위하여 고정자산평가기준에 “지시평균가액의 지시”의 규정이 있는 외에 지방세법에도 규정이 있다³⁴⁾.

34) ① 지시평균가액의 지시

- 자치대신에 의한 지시평균가액의 지시
- 도도부현지사에 의한 지시평균가액의 지시

바) 가격의 거치제도와 평가개정

고정자산세는 고정자산이 갖는 가치에 착안하여 과세하는 것이므로 매년 평가하여 이것을 과세표준으로 하는 것이 본래 타당하다고 생각하지만 과세사무의 간소화를 꾀하기 위하여 과세표준이 되는 가격은 일정한 기간거치를 하는 방법을 사용하고 있다. 이와 같은 견지에서 토지 및 가옥에 대해서는 그 과세표준이 되는 가격을 원칙적으로 3년간 거치한다. 즉 토지 및 가옥에 대해서 부과하는 고정자산세의 과세표준은 기준연도에 있어서는 그해 부과일 현재가격으로 고정자산과세대장에 등록되는 것이고 제2연도 및 3연도에는 원칙적으로 새로운 평가는 하지 않고 그 기준연도의 고정자산세의 과세표준이었던 가격으로 고정자산과세대장에 등록된 것으로 한다(법 제349조 제1항~제3항). 따라서 고정자산세에 대한 신평가는 기준연도에 대한 토지 및 가옥의 가격을 구하는 것이다. 기준연도라는 것은 1956년도 및 1958년에 1958년도부터 기산하여 3연도 또는 3의 배수연도를 경과한 연도를 말하는 것이다(법 제341조 제6항). 1994년도는 기준연도이고 과세객체인 토지 및 가옥 전부에 대해서 새로운 평가가 이루어져 그 과세표준이 될 가격이 결정된다. 또한 제2연도라는 것은 기준연도의 익년도를 말하는 것이고, 제3연도라는 것은 제2연도의 익년도를 말하는 것이므로(법 제341조 제7항, 8항), 1995년도, 1996년도는 각각 제2연도, 제3연도로 기준연도의 가격이 거치되어 각각 연도의 과세표준이 되는 것이다. 나아가 이 법률에서 정하는 기준연도와 상이한 기준연도를 시정촌이 조례로 정하는 것은 안된다. 거치기간을 3년간으로 하는 것은 불가변동, 자산의 상황변화 등의 사정을 고려한 것이다. 이 기간을 길게 하는 것은 본래의 가격과의 사이에 상당한 격차를 만드는 것이고 또한 다음의 평가시기에 급격한 가격변동을 초래하는 것으로 적당하지 않다.

-
- ② 고정자산의 가격수정 등에 관한 권고 등
 - 가격 등 수정에 관한 도부현지사의 권고
 - 가격 등 수정에 관한 자치대신의 지시
 - ③ 가격결정에 대한 도부현지사의 조언

2) 토지의 평가

가) 토지평가의 기본원칙

(1) 평가방법의 원칙

전, 답, 택지 및 산림의 평가방법은 기본적으로 그 매매실례가액을 기준으로 평가한다. 이 경우에 매매실례가액을 기준으로 한다고 하는 것은 물론 현실에서 거래된 매매실례가액을 바로 가격결정기준으로 한다는 것은 아니다.

토지매매는 통상 일반상품이나 주식 등과 상이한 객관적인 기준가격(지가공시법이나 국토이용계획법 등에 의한 공시가격이 있지만 이것도 지극히 국부적인 것이다)이 없고, 매매당사자의 주관적인 가치판단에 의하여 대가가 결정되는 것이기 때문에 현실매매가액이 그 자산의 본래가치를 적정하게 반영한 것이라고는 말할 수 없다. 따라서 매매실례가액을 기준으로 하는 평가방법에서는 그 거래의 내용을 충분히 검토하고 거기에 매매당사자의 특수한 주관적 조건이 개입되는 때는 이 비정상 요인을 배제하고 정상적 조건에 있어서 정상매매실례가액을 평정하고 이것을 기준으로 그 거래시점이나 평가시점을 수정하여 적정한 시가를 평가하는 것이다.

또한 많은 평가필수(1991년도 개요조서에는 약 1억 7,600만필) 등의 상태에서 볼 때 일반적으로 각필토지에 대하여 곧바로 매매실례가액을 기준으로 평가하는 방법에 의하는 것은 과세기술상에 있어서도 심히 곤란한 것이기 때문에 각필의 토지에 대하여 당해토지의 가격에 영향을 미치는 제조건, 즉 가격구성요소에서 격차를 평점수에 의하여 달리 부여하고, 별도로 자치대신 또는 도도부현지사에서 지시하는 소위 지시평균가액에 기초하여 지목별 평점 일점당의 가격을 결정하며, 양자를 곱하여 그 가격을 구하는 방법, 소위 평점식평가법에 의하여 평가하는 것이 원칙이다.

(2) 토지평가방법의 종류

토지평가를 하는 경우 기본인 매매실례가액을 기준으로 하는 평가방법은

매매된 토지 중 평가대상과 유사한 토지에 있어서 그 가격구성요소나 매매 시점 등을 고려하여 평가대상지의 적정한 시가를 구하는 것이다.

이에 있어서는 각필의 토지마다 매매실례지와 각필의 토지 가격구성요소나 시점을 고려하여 평가하는 방법과, 어떤 특정의 지역 내 토지 중에서 표준적인 토지를 정하여 이 표준적인 토지에 정상이라고 인정되는 가격을 구하고 이 가격에 비준하여 특정의 지역 내 타토지의 적정한 시가를 평정하는 방법이 고려된다.

즉 고경자산평가기준(이하 평가기준이라 함)에서는 전, 답, 택지 및 산림 같은 다수 어떤 토지에는 후자의 평가방법에 의하고 기타 토지에는 원칙적으로 전자의 평가방법에 의한다. 단 광천지, 골프장 등의 용지, 철궤도 용지 및 보안공지 등은 그 특수성에서 전술한 평가방법과 다른 방법으로 평가한다.

평가기준에 의한 평가방법을 분류하면 다음과 같다.

첫째, 표준지비준방식은 표준지의 평점수 또는 가액에 비준하여 비준지의 평점수 또는 가액을 구하는 방법이다. 이 방식에 의하는 토지는 전, 답, 기타 택지평가법이 적용되는 택지, 산림 및 염전이 해당된다.

둘째, 노선가방식은 동일 노선에 연결한 택지의 평점수를 노선가에 비준하여 구하는 방법이다. 이 방식에 의하는 토지에는 시가지택지평가법이 적용되는 택지가 해당된다.

셋째, 매매실례지비준방식은 매매실례지의 매매실례가액에서 구한 정상 매매실례가액에 비준하여 비준지의 가액을 구하는 방법이다. 이 방식에 의하는 토지는 시정촌 내 지소, 목장, 원야 및 잡종지의 매매실례가액이 있는 경우에 있어서 지소, 목장, 원야 및 잡종지가 해당된다. 그리고 수증기 등의 가스가 분출되는 광천지에 매매실례가액이 있는 경우에는 당해 매매실례가액에서 평정하는 적정한 시가에 의하여 그 가액을 구하는 방법에 따른다.

넷째, 근접지비준방식은 부근 타지목의 토지에 비준하여 비준지의 가액을 구하는 방법이다. 이 방식에 의하는 토지는 시정촌 내 지소, 목장, 원야 및 잡종지의 매매실례가액이 없는 경우에 지소, 목장, 원야 및 잡종지가 해

당된다. 그리고 수증기가 분출되는 광천지에 매매실례가액이 없는 경우에는 타광천지의 가액에 비준하여 가액을 구하는 방법이 사용되고 또한 철계도용지에 대하여는 당해 철계도용지에 연접한 토지 가액의 3분의 1에 상당하는 가액에 의하여 그 가액을 구하는 방법이 사용된다.

다섯째, 특수한 방식(지수방식, 가산방식 등)은 수증기 등의 가스가 분출되는 광천지 이외의 광천지에서는 광천지의 기본가액에 온천지지수라는 산출량지수를 곱하여 가액을 구하는 방법이 사용되고, 골프장, 유원지, 운동장, 야구장, 경마장 및 기타 이들과 유사한 시설용에 제공되는 토지에 대하여는 당해 토지의 취득가액에 조성비를 가산한 액을 기준으로 가액을 구하는 방법이 사용된다.

(3) 지목 및 지적의 인정

토지의 평가에서 고정자산세의 과세객체인 토지의 종류구분에 의하여 그 구체적인 평가방법이 정하여지며 또한 지적에 있어서도 일반적인 원칙 외에 특별한 인정방법이 취해지는 경우도 있기 때문에 이와 같은 점에서 토지평가의 전제로서 지목의 인정 및 지적의 인정 등은 기본적인 중요사항이라고 한다.

토지평가상의 지목은 토지등기부상의 지목에 상관없이 현황에 의하여 인정되는 것에 의한다. 등기는 원칙적으로 신청주의이므로 토지등기부에 등기된 지목이 현황에 의한 지목과 상이한 경우가 있고, 또한 토지등기부에 등기되지 않은 토지도 있기 때문에 토지등기부상의 지목에 상관없이 평가상의 지목은 현황에 의하여 판단 결정하는 것이다. 고정자산세의 과세객체인 토지라는 것은 전, 답, 택지, 산림, 염전, 광천지, 지소, 목장, 원야, 기타 토지를 말하는 것이고 이 토지의 의의에 대하여는 1977년 발표된 법무성민사국장통달에 의한 '부동산등기사무취급절차준칙'에서 정하는 것, 소위 등기관이 등기신청의 때에 판단할 취급요령과 전부 같다는 사고에 의한 것이다.

토지평가상의 지적은 원칙적으로 토지등기부에 등기되는 지적에 의하여,

토지등기부에 등기되지 않은 토지에 대하여는 현황에 의하여 인정되는 것에 의한다. 이 경우에 토지등기부에 등기되는 토지의 지적이 실제의 지적과 상이하다고 인정되는 때에도 원칙적으로 토지등기부에 등기되는 지적에 의하여 평가하는 것이다. 이것은 지목에서는 실지조사에 기초하여 현실 당해토지의 이용상황에 의하여 인정하는 것이 용이하지만 지적에 있어서는 각각의 토지에 대하여 실측하지 않으면 토지등기부에 등기된 지적과 현황에 의한 지적이 부합되는지 그렇지 않은지 판정하는 것이 가능하지 않다고 하는 생각하는 것이다. 따라서 적정한 과세를 하기 위하여는 시정촌 내의 전필토지를 실측하는 것이 바람직하다고 하여도 시간적·기술적으로 상당한 곤란을 수반하고 만일 일부 토지에 대하여 실측한 결과에 의하여 지적을 사용했다고 하면 세부담의 불균형이 예상된다. 그리고 국토조사법에 의하여 지적조사를 하는 시정촌에 있어서 그 시정촌의 일부 지역에 동법에 의한 지적조사 후 지적이 토지등기부에 등기되는 토지이고 당해 시정촌에 있어서 타 토지와와의 평가 균형상 그 지적에 의하는 것이 특히 부적당하다고 인정되는 것에 대하여는 동법에 의한 지적조사 전의 당해토지 토지등기부에 등기된 지적을 사용하여 평가한다.

지상권 등이 설정된 토지의 평가에 있어서 토지의 소유권을 제한하는 권리로서 민법에 규정된 지상권, 영소작권, 지역권 등이 있고, 차지법에 규정된 차지권 또는 임차권 등이 있지만 이 같은 권리가 설정된 토지는 그 소유권을 제약하는 권리설정이 되지 않은 토지에 비교하여 이용가치가 떨어지고 통상의 매매에서도 권리상당분이 고려된 낮은 가격으로 거래되는 것이 통례이다. 그러나 고정자산세의 성격은 고정자산의 가치에 착안하여 과세하는 물세이고 당해 고정자산의 가치가 그 소유자에게 실질적으로 어느 정도 귀속하는가를 묻지 않고 소유라는 사실에 담세력이 있다고 보는 것이다. 따라서 평가에서는 지상권, 차지권 등의 목적이 되는 토지에도 이들 권리의 목적으로 되지 않는 것으로 평가하는 것이다. 그리고 고정자산세의 과세객체인 토지라는 것은 전, 답, 산림 등 그 자체를 말하는 것이고 여기에 정착된 입목, 야채, 초지는 포함하지 않는다.

나) 지시평균가액

지시평균가액은 평가기준과 일체를 이루는 것으로 각 시정촌에 있어서 평점 1점당 가액을 구하는 기초가 되고 각 시정촌간에 있어서 토지 평가가액의 균형을 확보하기 위한 역할을 한다. 이 지시평균가액은 전, 답, 택지 및 산림에 있어서 그 총평가예상액을 산정하고 이것을 당해 지목의 토지 총지적으로 나누어 구하는 것이다. 이 경우 도도부현마다 자치대신이 지정하는 시정촌에서는 자치대신이 산정하고 지정시정촌 외의 시정촌에서는 자치대신의 지시에 기초하여 도도부현지사가 산정한다.

총평가예상액의 산정에 있어서, 시정촌장은 표준지 중에서 기준지를 선정하고, 기준지 및 표준지의 적정한 시가 등에 대하여 자치대신 또는 도도부현지사에게 제출한다. 다음에 자치대신 또는 도도부현지사는 시정촌장이 평정한 기준지 또는 표준지의 적정한 시가를 검토하고 필요가 있으면 이것에 조정하고, 각 상황유사지구마다 표준지 등의 적정한 시가와 당해 표준지 등의 전년도 평가액과의 비율을 구하고, 이 가액변동률을 기준으로 산출한 각 지구마다의 총평가예상액을 합계하여 당해 시정촌의 지목마다 총평가예상액을 산출한다. 산출된 총평가예상액에 필요가 있다고 인정되는 때는 이것을 수정하고 지정시정촌은 자치대신이 도도부현지사를 경유하며, 지정시정촌 이외의 시정촌은 도도부현지사에게 지시하는 것이다.

다음으로, 평점 1점당 가액은 다음 산식에 의하여 구한다.

$$\text{평점 1점당 가액} = \frac{\text{당해지목의 지시평균가액} \times \text{당해지목의 총지적}}{\text{당해지목의 부여 총평점수}}$$

$$\text{각필 토지의 평가액} = \text{평점 1점당가액} \times \text{당해토지의 부여 총평점수}$$

다) 토지평가의 문제점

공적토지평가(지가공시가격, 고정자산평가액, 상속세평가액)에 있어서 그 일원화를 이룩하자는 의견이 있고 또한 토지기본법 제16조에서는 “공적토지평가에 있어서 상호균형과 적정화를 이루려고 노력할 것”이라고 되

어 있다.

이들 공적토지평가에 있어서 각각의 목적이나 성격 등에 상위가 있고 곧바로 일원화하는 것은 곤란하다고 하는 생각이 있지만 종래부터 고정자산세의 토지평가에 대해서 매매실례가액은 기본으로 하고 지가공시가격이나 상속세노선가 등의 동향을 종합적으로 감안하여 적정화와 균형화에 노력하고 있다.

그러나 최근의 지가급등의 영향을 받아 지가공시가격과 고정자산세의 토지평가액 사이에 특히 대도시지역에 있어서 보다 큰 차이가 있다. 이런 중에 지가공시가격에 관하여는 부동산감정평가기준에 있어서 ① 거래사례수집에 있어서는 투기적 사례를 철저히 배제할 것 ② 수익환원법의 적극적 활용을 도모할 것 등이 정해져 있고, 또한 토지정책심의회에 있어서도 “표준지 감정평가의 적정화에 노력하는 동시에, 일정지역에 있어서는 평균적인 수익가격을 표시하는 것에 의하여 시장에 있어서 토지이용가치를 초과한 값에 의하여 결정되어 거래가 이루어지는 경우에는 그 실태를 명확히 하는 방법을 확립하는 것이 바람직하다”라고 되어 있다.

이와 같은 지가공시제도의 개선에서 토지의 평가에 대해서는 1994년도 이후의 평가에 있어서, 토지기본법 제16조 등의 취지를 따라 상속세 평가와의 균형에도 배려하고 지가공시가격의 7할 정도를 목표로 택지의 평가 균형화, 적정화를 추진하는 것으로 하여 결과적으로 공적 토지평가 상호의 균형과 적정화가 이루어진다고 생각된다. 이와 같은 생각은 곧바로 공적토지평가의 일원화 결과가 아니어도 공적토지평가상호간 균형과 적정화를 정하는 토지기본법의 취지에 합치한다는 생각이다.

3)상각자산의 평가

평가기준은 상각자산의 평가방법에 대해서 일반상각자산에 원칙적인 방법 이외의 교환자산평가의 특례 등 특례적인 방법을 표시하고 있지만 여기에서는 일반의 상각자산평가 방법에 대하여 개략적으로 살펴본다.

가) 평가의 기본

상각자산의 평가는 전년중에 취득한 상각자산은 당해 상각자산의 취득가액을, 전년전에 취득한 상각자산은 당해 상각자산의 전년도 평가액을 기준으로 당해 상각자산의 내용연수에 상응하는 감가를 고려, 그 가액을 구하는 방법에 의한다.

즉 상각자산의 취득가액 또는 전년도의 평가액에서 이것에 내용연수에 상응하는 감가율(상각률)을 곱하여 얻은 금액을 공제하여 개별 상각자산의 평가액을 구한다.

나) 전년중에 취득한 상각자산의 평가

전년중에 취득한 상각자산의 평가는 그 상각자산의 취득가액에서 상각자산의 취득가액에 $\alpha/2$ 를 곱하여 얻은 금액을 공제하여 그 가액을 구하는 방법에 의한다. 이 경우에서 α 는 그 상각자산의 내용연수에 대응하는 감가율을 말한다. 전술한 바와 같이 일률적으로 반년상각법에 의하는 점이 세무회계의 월할상각법과 현저히 차이가 나지만 이것은 평가자 및 신고자 쌍방의 실무상 편의를 고려하고 더욱이 어느 방법에 의하여도 평가액에 그렇게 큰 차이가 나지 않는다는 판단에 의한 것이다. 그리고 감가율의 2분의 1을 곱하여 얻은 금액을 상각자산의 평가에서는 '공제액' 이라고 하지만 이것은 세무회계에서 소득계산상 손금 또는 필요한 경비에 산입될 '상각비'에 대응하는 것이다.

다) 전년 전에 취득한 상각자산의 평가

전년 전에 취득한 상각자산의 평가는 그 상각자산의 전년도 평가액에서 그 상각자산의 내용연수에 대응하는 감가율을 곱하여 얻은 금액을 공제하여 그 가액을 구하는 것이고 또한 전년 전에 취득한 상각자산에 당해연도에 있어서 새롭게 과세되는 것의 평가는 이것에 준하여 한다.

라) 취득가액 및 내용연수

상각자산의 취득가액이란 것은 상각자산을 취득하기 위하여 그 취득시에 통상 지출하여야 하는 금액이고, 부대비를 포함하는 것이다. 그 구체적인 산정은 원칙적으로 세무회계에 의한 소득계산상 그 상각자산의 감가상각비의 계산 기초인 취득가액 산정의 예에 의하지만 단 전술한 바와 같이 소위 압축기장을 인정한 금액은 취득가액에 포함하여 산정하는 것이다.

또한 내용연수는 원칙적으로 감가상각자산의 내용연수 등에 관한 성령별표(시행규칙)에 계기하는 법정내용연수에 의하는 것으로, 그 이외의 소정의 사유가 있는 내용연수를 단축하는 것에 대하여는 국세청장의 승인을 받은 경우에 그 단축내용연수에 의하고 내용연수의 전부 또는 일부를 경과한 상각자산을 취득한 사업용에 공하는 경우에는 그 견적내용연수에 의하는 것이 가능하고, 모든 경우에 세무회계에 있어서 감가상각자산의 상각비를 산정하는 경우에 기초라고 하는 내용연수와 같은 연수에 의한다.

마) 공제액의 가산 등

통상 사용 시간을 초과하여 사용하는 기계 및 장치에 대하여는 세무회계에서 증가상각을 하는 것을 인정하고 있지만 이것에 대응하여 상각자산평가에서는 공제액을 가산하는 것이 있다. 진부화상각에 있어서도 같은 공제액을 가산하는 것이다.

또한 평가액의 최저한도는 취득가액에서 감가상각한도액을 공제한 금액, 즉 취득가액의 100분의 5로 세무회계와 대응한다. 다음에 개량비에 있어서는 세무회계와 차이가 나지 않는다. 즉 상각자산의 개량을 위한 지출 금액이 있는 경우에는 당해 개량을 한 것에 의하여 증가한 부분의 평가는 당해 개량을 한 상각자산의 취득가액 또는 전년도 평가액과 구분하여 당해 개량비의 가액을 기준으로 평가하는 것이다.

바) 기타

이상 일반상각자산에 있어서 평가방법을 서술하였지만 이 외에 취체자산

및 광업용케도에는 평가의 특례가 정해져 있다. 또한 상각자산의 상각계산의 간소화 관점에서 기말 장부가액을 기초로 가액을 구하는 상각자산에 관한 평가 특례가 있다. 이것은 일정의 요건을 구비한 법인이 소유한 상각자산에 있어서는 그 법인의 신청에 기초하여 부과기일을 포함한 사업연도의 전사업연도 종료일의 장부가액을 기초로 그 가액을 구하는 방법에 의하는 것이 가능한 것이므로, 기업이 행한 기업회계의 상각계산, 세무회계상 소득계산의 상각자산 및 고정자산세의 상각자산 신고를 위한 평가계산을 각각 유기적으로 결합하는 것에 의하여 상각자산의 평가에 있어서 간소·합리화를 꾀하는 취지이다.

2. 美國

가. 概要

재산세는 카운티, 시 등 기초자치단체의 가장 중요한 세목으로서 1992년 평균 재산세 납부액은 약 699달러인데 이는 개인소득의 3.4%, 주정부와 지방정부 전체 세수의 32%에 달하는 비중이다. 그러나 지역별 의존도는 상당한 차이가 있어 뉴햄프셔주가 1,344달러 그리고 앨라배마주는 174달러였다.

재산세 세율은 약 8만 3,000개에 달하는 카운티, 시(municipality and city), 타운정부 그리고 교육구(School District) 등 공공서비스를 제공하는 특별구역(Special District)의 예산결정과정에 의하여 매년 결정되며, 35개주가 모든 과세대상에 대하여 동일한 세율을 적용하고 있고 16개주와 워싱턴시는 과세대상에 따라 세율을 달리한다. 토지, 구조물, 빌딩이 일반적인 과세대상이며 기계와 설비는 46개 주에서 과세하고 자동차, 보트, 광산물, 상업용 재고에 과세하기도 한다.

나. 聯邦政府의 役割

연방정부는 4-R Act(49 U.S.C. S11503)를 통하여 주간의 운송 관련재산에 대한 과중한 평가를 규제하는 것을 제외하고는 재산세 운영에 대하여 직접 간여하지 않는다. 그러나 미합중국 헌법의 상업조항(Commerce Clause)과 제14차 수정안(the Fourteenth Amendment)에 따른 동일한 보호와 적절한 절차조항(the Equal Protection and Due Process Clause)이 재산세의 부과에도 적용된다. 이에 따라서 현재 시장가격에 따른 균일한 평가가 기본적인 원칙으로 작용하고 있다.

한편 1980년 중반 저축과 대출기관(saving and loan institution)의 부도가 과대 평가된 담보에 기반한 대출관행에 일부 요인이 있다고 지적되었다. 이에 따라서 1989년 연방의회는 부동산평가자 개혁안(Real Appraiser Reform Amendment)을 금융기관 개혁과 회복 시행법 제11조(Title XI, Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989: FIR-REA)에 첨부하여 이를 1993년부터 시행하기로 하였다³⁵⁾. 그러나 정부의 평가관은 일반적으로 동 제도에서 면제된다.

동법은 연방의 은행감독기관과 피감독은행이 제공하는 대부금을 위한 감정은 주정부가 인증(certified) 또는 면허(licensed)한 민간감정사를 활용하고 평가과정이 시험 등 일정 요건을 갖추도록 규제한다. 평가위원회는 부동산 관련 규제를 담당하지 않는 주정부관리나 주지사의 소관으로 하고 위원은 평가나 이와 관련된 산업에 종사하지 않는 일반 공익을 대표할 수 있는 자로 한다. 증명, 면허기준 및 자격요건의 세부규정은 주정부가 입안, 시행하는데 동법을 충족하기 위해서는 비영리단체인 평가재단(Appraisal Foundation)의 평가기준위원회(Appraisal Standards Board)와 평가자격위원회(Appraisal Qualifications Board)가 설정한 최소한의 요건을 만족시켜

35) 동법은 평가가 첫째, 균일한 기준에 의하여 서면으로 수행되고 둘째, 전문성이 효과적으로 감독되고 평가능력이 검증된 감정사에게 부동산평가를 맡기도록 규정하고 있음.

야 한다³⁶⁾. 의회의 평가소위원회는 평가재단과 은행감독기관 그리고 각주의 평가증명제도의 운영을 관리·감독한다.

그런데 평가절차를 관리하는 주정부 관리들은 당해 주에서 자격을 인정 받은 감정사가 부동산감정을 수행해야 한다고 동법을 해석하는 경향이 있다. 따라서 주마다의 다양한 자격요건으로 감정시장이 주별로 분리되어 경쟁이 제한되고 전문성이 결여된다는 주장도 존재한다.

다. 州政府의 役割

각 주는 재산의 평가와 과세에 대한 법적 근거와 행정조직을 주헌법과 주법에 규정하고 있다. 대부분 주정부 내 재정 내지 조세과(Department of Revenue or Taxation : 29개 주) 또는 조세위원회(State Tax Commission : 8개 주)가 재산세 행정에 관한 책임을 지고 있다. 독립적인 또는 별도기관이 평가기능을 수행하는 주는 캘리포니아, 뉴욕, 펜실베이니아와 테네시의 균등화위원회(State Boards of Equalization), 매릴랜드의 평가과(Department of Assessments), 텍사스의 재산세위원회(Property Tax Board) 등이 있다.

주정부는 평가기준과 절차를 법적으로 규정하고 평가의 정확성과 균일성을 감독하지만 실제 재산세의 운영에서는 대부분의 주에서 제한된 권한과 기능만 유지하고 있다(델라웨어와 하와이 예외). 이들이 공통적으로 수행하는 기능은 지방정부의 평가관이 준수해야 할 평가기준과 절차, 상이한 지방정부 내 재산평가액에 대한 균등성 확립, 기술지원과 교육 그리고 평가자에 대한 면허 등이다. 매릴랜드와 같이 주정부가 평가를 전적으로 수행하거나 감독과 지시권한을 갖는 주도 있다.

36) 미하원은 1987년 평가기준을 마련하고 이를 시행할 새로운 연방기관의 설립을 제안한 바 있으나(HR3675), 금융업계는 평가재단과 같은 민간부문이 같은 역할을 저렴한 비용으로 자발적으로 수행할 수 있다고 주장함. 이에 따라서 평가재단이 '전문적 평가관행에 대한 균일기준'(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: USPAP)을 마련하고 증명 및 면허와 주정부 관할의 증명제도 운영에 대한 기준을 제안하였음.

그러나 많은 주에서 평가교범이나 기타 공적절차에 따라 평가를 진행할 것을 요구하고 있고 평가관행을 감시하기도 한다. 구체적으로는 평가대상과 세금을 처리하는 중앙 컴퓨터시스템의 유지나 플로리다와 같이 직접 2년마다 카운티정부의 평가관행에 대한 검토를 하기도 하며 이 밖에 민간업체에게 발주되는 전산지원 평가서비스를 승인 또는 검사하기도 한다.

라. 評價業務의 運用現況

지방정부는 재산세 관련 평가와 징수에 직접적인 책임이 있다. 선출직이나 임명직인 평가책임자는 과세재산의 결정, 자료수집, 평가 등에 대한 전적인 책임을 지고 평가를 완료, 평가결과를 징세공무원에게 교부한다.

카운티 등 지방정부에서 실제 평가를 담당하는 평가관은 22개주에서 선출되며 14개주에서는 선출이나 임명을, 이 밖의 14개주는 지방정부 관리가 평가관을 임명하는데, 평균 임기는 4년이다(캐나다는 임명직이며 임기가 없음). 주정부가 평가기준의 준수를 법적으로 집행할 수 있는 경우도 있는데 평가의 전문성을 고려하여 평가관을 임명직으로 해야 한다는 의견이 제기되기도 한다. 평가관련 비용은 평가기관의 책임이며 켄터키, 유타, 웨스트버지니아는 다른 지방정부와 비용을 공유한다.

각주의 주요 평가기관은 당해 구역 내에 존재하는 재산을 평가하기 위한 자료를 수집·운용한다. 노스다코타를 제외한 모든 주가 필지확인번호를 갖고 있고 대부분의 주가 필지도(parcel map)와 매매기록을 이용한다. 특정재산과 소유자에 대한 자료는 주로 카운티 재판소나 양도증서(registry of deeds)에 기록되어 있고 대부분의 경우 소유권의 양도 또는 매매가격을 수록하게 되어 있다.

평가관은 이러한 기록을 서류로 습득할 수 있고 은행, 부동산업자 등의 민간단체로부터 각종 자료를 수집한다. 평가관은 토지대장상의 평가나 조세지도를 작성하여 모든 필지에 대한 완전하고도 정확한 도표를 마련한다. 토지이용에 대한 규제는 지방정부 내 토지계획과로부터 습득하고 구조물에

대한 조사는 직접조사로 이루어지는데 이러한 조사는 특히 상업관련 구조물에 대하여 상대적으로 빈번히 행하여진다. 이 밖에 건축비용, 임대내용, 소득 등에 대한 조사가 이루어지는데 이러한 조사에 대한 답변이 법적으로 요구되는 주에서는 익명성이 보장되며 그렇지 않은 주에서는 설문 등으로 이루어지고 있다.

토지와 건축물에 대하여 모든 지방정부가 과세하나 과세대상, 평가 그리고 과세수준은 주정부마다 상이하다. 43개주가 당해 주내에서 동일한 평가수준과 가치개념을 유지하도록 하고 있고 이외에 몇 개 주에서는 단지 평가구역 내에서의 균일하고 공평한 평가(uniform and equitable)를 원칙으로 하고 있다³⁷⁾. 16개주와 워싱턴 특별시가 시장가격으로 평가하고 있으며 26개주는 시장가격의 특정비율로 평가하도록 규정하고 이 중 13개주는 주로 거주지역에 대한 저평가를 목적으로 재산성격에 따라 평가비율을 달리한다.

과세목적을 위한 평가의 기본원칙은 최고 그리고 최적의 경제적 이용에 따른 공정한 시장가격(on the basis of fair market value)으로 당해 재산을 평가하는 것이다. 그러나 대부분의 주에서 법적으로 농림지나 임야에 대한 평가는 현재 이용가치(current value)에 따라 평가하도록 규정하고 있다. 평가방식에 있어서 거래사례 비교방식(comparable sales approach)이나 시장상태에 따라 조정된 재건축비방식(market adjusted cost approach)은 거주재산에 유용되고 있고 소득자본화방식(income capitalization approach)은 상업용 재산과 아파트 그리고 감가상각비용방식(depreciated cost approach)은 새로 건립된 상업용과 제조업 구조물과 특수목적 재산에 이용되고 있다. 다중회귀분석과 같은 집단평가는 자동화된 거주재산평가에 이용되고 있으며 생산성에 의하여 농지를 평가할 것을 많은 주가 법으로 규정하고 있다.

과세를 위한 평가와 재산세 징수는 상호 독립적인 기능인데 이 두 기능

37) 캘리포니아는 1976 조세저항(1976 tax revolt) 이후 매매가 성립하였을 때만 시장가격으로 평가하고 이 외에는 1976년 당시 평가수준에서 연간 최대한 2% 이하로 평가액을 인상할 것을 법적으로 명기하고 있음.

을 같은 정부가 수행하기도 있지만 평가는 카운티정부가 그리고 징세는 카운티, 교육구, 시정부 등이 집행한다. 1992년 당시 평가를 담당하는 관할구(jurisdiction)는 약 1만 6,000개가 존재하는데 델라웨어와 하와이에서는 카운티정부가 평가에 대한 책임을 지고 있고, 주정부가 평가에 대한 모든 권한과 책임을 수행하는 주는 매릴랜드주이다³⁸⁾. 약 6만 5,000개의 지방정부, 특별구역 등이 약 1만 3,000개의 평가기관으로부터 평가서비스를 제공받고 있다. 이외에는 카운티정부(남부, 서부주)와 시정부(뉴잉글랜드, 북부주)가 평가에 관한 임무를 분배하고 있는데 평가구역(assessment unit)의 수는 주별로 달라 미네소타의 경우 그 수가 무려 2,713개에 달하고 있다.

한편 균등화된 재산평가(equalized property values)에 의하여 추정된 재산규모를 기반으로 한 공식에 따라 주정부의 보조금이 기초자치단체에 지급되는데 균등화된 재산가액은 다른 평가구역간의 평가 균일화와 공정한 보조금 지급을 위해서 필요하며 이는 주로 매매가와 평가비율방식(sales and appraisal ratio)에 의하여 산정된다. 캔사스, 메인, 웨스트버지니아를 제외한 모든 주에서 한 평가 구역내에 다수의 조세당국(예:교육구)이 존재하는데 이때 평가는 한 기관에서만 행하여지고 반대로 한 조세당국 내에 다수의 평가구역이 있는 경우(37개주)에는 카운티나 주정부가 결정하는 균등화된 재산가액(equalized property values)에 따라 세입을 배분한다. 따라서 교육구는 평가결과에 대하여 이의를 제기하기도 한다.

21개주는 평가관이 모든 평가를, 9개주는 50% 이상을 평가관이 수행하며 이 외에는 최소한 평가관련 업무를 도급한다(오하이오는 평가관련 업무의 대부분을 민간에 용역함). 민간업자와의 청부계약은 주로 도면유지, 재산자료의 수집, 평가업무나 자료처리이며 민간평가사가 재산평가를 수행

38) 철도, 파이프라인, 공익설비나 제조업설비 등 다수의 평가구역에 걸쳐 있는 특정 재산에 대한 평가는 17개주에서는 주정부의 책임이며 평가는 주정부가 할지라도 재산세징수는 지방정부가 수행함. 텍사스는 예외적으로 주헌법이 주 전체에 대한 재산평가를 금지하고 있으며 상기의 특수재산은 민간업체가 용역으로서 평가를 수행함.

할 경우 평가관으로서의 책임증서(certification)가 요구되기도 한다. 1992년 당시 31개주에서 평가요원에 대한 증명제도가 주정부 차원에서 실시중이며 몇 개의 주는 민간협회가 이를 대행하기도 하였다. 증명서를 받으려면 시험에서 합격을 하고 대부분의 경우 특정교육을 완료해야 하는데 그 기준은 주마다 상이하며 최소한 고등학교 수료가 요구된다. 몇 개의 주에서는 교육과정수료와 함께 실무 경험이 추가로 요구되기도 한다. 8개주가 거주, 상업 또는 제조업재산 등 평가대상의 성격에 따라 차별적인 증명을 요구하고 23개주가 주기적인 재증명을 요구한다.

거의 대부분의 주가 매년 특정 평가기준일에 평가통보서와 납세고지서를 발부하지만 31개주만 정기적으로 모든 재산에 대하여 과세평가하도록 법으로 규정하고 있다. 평가는 1년부터 10년까지의 간격을 두고 시행되는데 73%가 5년 이내에 주기적으로 과세평가를 수행하며 신축이나 소모에 따른 가치변화가 있는 부동산은 매년 재평가를 실시한다. 몇 개의 주에서는 과세대상 필지의 일정비율을 매년 평가하여 재평가 연도까지 모든 평가를 완료한다. 25개주에서 평가가 실시되지 않는 해에는 매매비율로써 평가액을 추세에 알맞게 교정한다. 동산을 제외한 부동산 소유자에 의한 자체평가는 대부분의 주에서 허용하지 않고 있으며 다만 앨라배마와 웨스트버지니아는 소유자가 부동산의 기록과 추정가액을 제출하도록 하고 있다.

마. 異議申請

모든 주가 평가와 과세사실을 납세자에게 통보하는 것을 법으로 규정하는데 몇 개의 주에서는 재평가가 실시될 때만 평가통지서를 발부하기도 한다. 대부분의 주에서 토지와 구조물에 대한 평가액을 고지서나 평가통보서에 따로 기록하도록 하고 있으며 몇 개의 주에서는 항소가 가능한 필지의 평가액만 통보하기도 한다. 토지에 대한 감정은 건축가능한 유희지나 건축물이 있는 필지에서 건축비용을 삭감한 토지가격을 기준으로 평가액을 배분한다. 몇 주는 과세에 대한 사실조향을 두고 평가고지서에 평가와 재산

세에 대한 관련성을 납세자가 납득할 수 있는 자료를 포함하도록 되어 있는데 세율에 대하여 이의를 제기할 수는 없다.

재산소유자가 카운티나 시의 평가관에게 이의를 제기하면 평가관은 평가결과를 수정하거나 혹은 당해 구역의 심사위원회(local board of review or equalization)에 수정사실을 승인받아야 한다. 심사위원회의 임무는 주마다 차이가 있는데 전체 평가대장을 재가하거나 또는 이의사실만 심의한다. 대부분의 주에서 이의신청은 평가관, 심사위원회, 주 행정위원회, 법원의 4개 기관에 차례로 제소할 수 있는데 법원은 일반적으로 법적인 문제만을 다룬다. 이의제기의 기한은 주법으로 규정되며 최소한 2주의 통보기간과 30일 내의 이의신청이 정상이다. 그러나 이의신청이 납세의무를 면제하지는 않는다.

납세자는 이의를 제기할 수 있는 권리를 잘 인식하고 있는데 10% 이하의 납세자, 특히 상업용 부동산의 소유자가 실제로 이의신청한다. 평가에 대한 기록은 법으로 명시되지 않는 부분을 제외하고는 공중의 열람이 가능하며 주에 따라서 소유자 명세서, 상업소득, 비용, 재산세감면 등에 대한 기록은 열람에서 제외된다.

재산세 이외에 양도세, 증여세, 개발이익세, 순부유세 등을 위한 평가가 있을 수 있는데 9개주에서 재산세과세를 위한 평가결과를 기반으로 이들 세금을 부과한다.

바. 매릴랜드의 評價制度

매릴랜드는 주정부가 평가업무를 전적으로 담당한다는 측면에서 우리나라 현실과 부합되는 주로 판단된다.

주법은 부동산과 동산 공히 100% 현찰가격을 기반으로 평가되도록 규정하고 있다. 상업용 동산은 원가에서 감가상각비를 제외한 가치로 평가하며 부동산은 현재 시장가격에 기반하되 평가는 시장가격의 일정비율로 한다. 농임업용 토지는 사용가치로 평가하되 그 비율은 50%이며 공익사업

(public utilities)의 운영재산은 비용 또는 소득방식에 따른 현찰가격에 준하고 부동산은 다른 부동산과 평가기준이 동일하다. 다만 농업용 토지가 사용도를 전환할 때에는 농지양도세가 매매시 부과된다.

주헌법에서 가장 중요한 조항은 평가의 균일성이다. 1973년 주의회는 카운티정부가 관장하던 모든 평가업무를 주 평가관으로 이양할 것을 결의하였다. 각 카운티에 있는 평가사무소장은 카운티정부가 추천한 자격자 5명 중 평가조세국(Department of Assessments and Taxation) 국장이 선정한다. 이로써 주내에 평가의 균일성과 절차의 표준화를 확보하고 자료처리, 평가업무, 지도 및 교육에서 규모의 경제를 성취하고 전산화된 대량감정이 가능하게 된다. 그러나 평가기관(주정부)과 과세기관(지방정부)의 불일치로 재산세 과세에 대한 책임소재가 불분명한 측면이 있다.

1970년대에 납세자들로부터 평가결과를 항의하는 대규모 움직임이 있었다. 그러나 거주부동산에 대한 평가수준을 동결하거나 제한하려는 제안은 헌법의 균일성조항으로 성사되지 않았다. 1977년 주의회는 소유자가 거주하는 부동산에 대하여 지방정부 재산세 크리딧을 지방정부가 제공하되 재정비용을 뒷바침하기 위하여 익년 평가비율을 15% 상승 조정하고 지방정부가 익년 재산세세입 이상의 세입을 위하여 세율을 인상할 시에는 지방정부는 그 의도를 발표하고 공청회를 열도록 규정하였다(Florida plan). 1978년 평가비율을 인하하여 45%로 조정하고 택지(homestead allowance)에 대한 5% 물가상승률의 공제조항을 첨부하였다. 1979년 그간 고평가에 따른 이의신청 등 문제점을 개선하기 위하여 3년 평가법(triennial-assessment law)을 도입하였다. 주내 모든 부동산은 3년마다 재감정과 재평가를 받도록 하고 지수화된 평가율체계(indexation of assessment ratio)를 도입하여 평가조세국(Department of Assessments and Taxation)의 평가 결과 총감정가가 익년 수치보다 6%를 초과할 경우 최대 증가치를 6%로 하는 선에서 조정하기로 하였다.

재산세와 관련한 문제점은 다음과 같다.

첫째, 책임소재의 명확성에 대한 개선책은 지방정부가 세율인상시 이를

공청회 등을 통하여 공개하고 전체 평가액의 인상률을 주 평균 인상률 6%로 제한하고 세액공제를 제고한다.

둘째, 응능원칙으로서는 서킷 브레이커(circuit breaker)를 통하여 최대납세액을 세전소득의 일정비율로 제한한다.

셋째, 평가의 균일성을 위해서는 주차원의 평가와 3년평가법을 도입한다.

넷째, 물가상승에 따른 평가변화를 반영하는 방법으로 소유자 주택의 평가액이 전년대비 15% 이상 증가하면 초과분은 반환한다.

다섯째, 농지보존을 위하여 농지가 매매될 경우 농지양도세(20에이커 이상의 필지는 5%, 이하 4%)가 부과되며 세입은 현존하는 농지에 대한 개발권매입에 쓰여진다.

사. 評價體制의 特性

재산세는 여타 세목과는 달리 세원의 규모를 정부가 추정해야 하는 특성이 있으며 따라서 재산세행정의 성패는 평가제도에 달려 있고 즉 평가의 정확성(correctness)과 균일성(uniformity)에 달려 있다. 이는 거래에 대한 과세가 아닌 축적된 자산가치에 대한 과세이기 때문이다.

특히 평가의 균일성(한 과세구역 내 동등한 가치의 재산은 동등한 세금을 부과)은 법원에서도 인정하고 있고 대법원도 정확성과 균일성을 동시에 추구하지 못할 경우 균일성을 법이 추구해야 할 정당하면서도 최종의 목적이라고 판결하고 있다³⁹⁾. 균일성에 대한 기준은 분포계수(coefficient of dispersion) 등이 있으며 균일적인 평가에 영향을 미치는 변수는 부동산시장, 거주자의 성격, 실효세율 또는 정치사회적인 외적 변수와 평가관행의 내적 변수가 있다⁴⁰⁾.

39) 'where it is impossible to secure both the standard of the true value, and the uniformity and equality required by law, the latter requirement is to be preferred as the just and ultimate purpose of the law.' The United States Supreme Court, *Sioux City Bridge Company v. s. Dakota County* (1923).

40) 19개주가 분포계수를 외부에 발표하고 있는데 median수치는 18.2임.

평가관이 선거직인 경우나 평가관에 대한 자격요건의 결여로 미국의 평가제도가 비전문적 또는 비효율적이라고 지적될 수 있다. 그러나 자세히 살펴보면 미국제도는 복잡하지만 계층화된 평가시스템으로서 견제와 균형 그리고 대표성 없는 조세를 피하기 위하여 경험적으로 운영되는 측면이 있다. 주정부 차원에서 평가기준과 절차를 마련하고 이를 감독하고 있으며 보조금지급이 각 자치단체 내의 재산총액에 따라 변화하므로 균등한 평가의 정착을 위해 주정부가 노력하고 있다. 평가결과에 따라 각 단위정부와 특별구역의 재산세수입이 변화하므로 이들 단체가 평가의 정확성과 균일성에 주의를 기울이는 유인체계가 구조적으로 마련되어 있다.

평가관행 이외에도 정확한 평가를 유도하는 제도가 미국에는 다수 존재하며 부동산 매매시 제3자인 변호사가 입회하고 부동산매매시 은행대출이 주로 사용되고 이에 대한 이자가 과세소득에서 공제되므로 매매가격을 왜곡할 요인이 별로 없다. 평가대장이나 매매가격이 기록된 양도증서(registry of deeds 또는 disclosure statement)가 카운티 재판소나 시청 등에 보관되어 일반인의 열람이 가능하므로 평가자의 주관에 의한 왜곡된 평가가 발생할 소지가 적다.

납세자들은 재산세에 매우 민감하며 특히 재평가시 이의신청은 급속히 상승하여 이의신청률이 평년의 5배에 근접하는 모습을 나타낸다. 신청건수를 기준으로 하면 평년이 평균 137건인 반면 재평가가 실시된 다음 연도에는 539건, 그리고 필지를 기준으로 하면 각각 평균 0.63%, 3.0%이다.

ACIR이 제안한 미국평가제도의 개선방향 등은 다음과 같다.

1) 정책의 투명성

첫째는 공정시장가격(fair market value)에 기반한 평가로서 실제평가가 아니라면 최초의 평가라도 시장가격으로 하고 이를 공개하여 일반인이 동 자료를 활용할 수 있도록 하는 것이다. 평가금액이 시장가격에 접근할수록 균일성도 개선되고 있는 것으로 조사되었다.

둘째는 평가과정의 투명성으로 평가액과 실제 시장가격이 차이가 있을 때 이들 지표의 관계, 과세율과 재평가에 따른 결과설명 등을 통하여 조세 저항의 가능성을 최소화하여야 한다.

셋째는 이의신청 절차에 대한 자세한 설명과 함께 이의신청 절차를 간소화해야 한다.

2) 평가의 효율성

전문성과 규모의 경제를 위하여 평가주체를 주정부차원의 중앙평가 행정 기관으로 하고 평가구역의 단위는 카운티 또는 그 이상으로 하며 평가절차의 공유는 선명하게 구분하여야 한다. 적정한 평가빈도와 전입평가관의 고용으로 균일성 유지에 노력하여야 한다. 그러나 오히려 민간업체에 대한 용역이 평가관에 의한 평가보다 더 균일성을 유지한다는 연구도 있다.

3) 정치적 압력의 배제

임명직 평가관이 선거직보다 정치적 압력에서 독립적일 수 있는데 임명직이 균일성에 도움이 된다는 주장은 실증적으로 뒷받침되지 않고 있다. 평가와 과세주체를 이원화하여 재정적 고려 등이 평가에 영향을 미치지 않도록 하여야 한다.

4) 평가관행의 전문성

평가자격의 증명제도보다는 교육과 훈련 그리고 전산화를 통한 대량평가(mass appraisal)가 균등한 평가에 도움이 되는 것으로 나타났다.

5) 수직적 균등성

은퇴자나 저소득층 등에 대한 지원은 이들이 소유한 재산에 대한 저평가를 통하여 유지되기보다는 명시적인 지원으로 이루어져야 균등한 평가가 이루어질 수 있다. 저평가를 통한 거주자 부동산에 대한 암묵적 지원도 명시적으로 이루어져야 한다.

3. 英國

영국의 세금은 국세가 중심이다. 직접세로는 소득세, 법인세, 자본이득세, 상속세가 있고, 간접세로서는 부가가치세, 관세 등이 있다. 많은 세금은 국세청(Inland Revenue)의 위원회에 의해서 관리되고 있다. 이 위원회는 조세부과관(Inspector) 및 조세징수관(Collector)에 의해서 보조되고 있다. 또 부가가치세는 소비관세국(Customs and Excise)의 위원회에 의해서 관리되고 있고, 이 위원회는 조사관(Surveyor)에 의해서 보조되고 있다.

가. 議會稅(居住用財産稅, Council Tax)

보유단계 재산과세인 의회세는 1993년 4월 이후 종래의 '커뮤니티차지'를 대체하여 도입된 지방세로서, 납세의무자는 거주용자산(주택 및 부속건물, 개인차고지 등)의 점유자이며 점유자가 없을 경우에는 소유자가 된다. 과세표준은 1991년 4월 1일 시점으로 평가한 주택의 시장가치(거래가격)이며 세율은 계급별 정액세액구조를 갖는다. 8개 계급(A-H)의 세액은 기준계급인 D계급 소속 세액의 6/9, 7/9, 8/9, 1, 11/9, 13/9, 15/9, 18/9 배수를 갖고, 역진적인 세부담의 구조를 갖는다.

비과세·감면항목은 다음과 같다.

비과세대상주택	영업용 재산, 학생소유주택, 신축주택(6개월간), 자선단체소유주택(6개월간), 증·개축증인 주택(준공 후 6개월간), 형무소, 요양원 등에 입원하여 빈집, 압류주택
인적공제	1주택의 거주 가구가 2명의 성인으로 구성된 것을 표준으로 보아, 1명 거주시 25% 감면, 거주인이 없을 경우 50% 감면. 거주인수에 따른 인적공제시, 18세 미만 아동, 학생, 입원중 환자, 양로원 입원자, 정신질환자, 임시숙박자, 재소자 등은 거주인수 계산에서 제외.

나. 營業用 레이트(非居住用財産稅, Business Rate, Non-domestic Rate)

납세의무자는 점유자이며 과세표준은 토지와 건물의 순임대가치를 기준으로 산정한 점유가치이다. 세율은 단일비례세율로서 세율인상(tax multiplier)은 소비자물가지수 상승률을 초과하지 않는 범위 내에서 소비자물가지수를 감안하여 중앙정부에 의해 결정된다는 면에서 국세에 가깝다. 세액은 임대가치에 세율을 곱하여 산출된다.

비과세·감면항목은 다음과 같다.

비과세대상	농지 및 농가, 교회, 등대, 하수처리장 시설건물, 공원·놀이터, 신체장애자용 재산, 산업진흥면세지역, 외교공관
감면대상	자선단체소유재산(최소 80%), 공장용지(북아일랜드: 15%, 스코틀랜드: 50%), 정부청사, 비점유사업용 부동산(50%)

다. 資本利得稅

연간공제액 5,800파운드를 초과하는 순자본이득을 타소득과 합산하여 개인소득세로 종합과세한다. 실질자본이득을 계산하기 위하여 소매물가지

수를 사용하여 보유기간 동안의 물가상승공제를 허용한다. 납세의무자는 국내외에 소재한 모든 재산의 양도차익을 실현한 개인이며 세율은 초과누진세율구조이다.

세액산출방법은 다음과 같다.

(단위 : 파운드, %)

과 세 표 준	세 율
3,000 이하	20
3,000~23,700 이하	25
23,700 초과	40

비과세 및 감면에 대한 규정은 다음과 같다.

$$\begin{aligned}
 & \text{순자본이득(1982년 4월 1일 이후 실질가치증가분)} \\
 & \text{— 연간공제액 ; 5,800파운드} \\
 & \text{— — — — —} \\
 & = \text{과세자본이득} \\
 & \quad \times \text{누진세율} \\
 & \text{— — — — —} \\
 & = \text{산출세액}
 \end{aligned}$$

주거주택용 매각에 대해서만 비과세되며, 임대 및 여타주택은 소득세가 과세된다. 비과세 대상자산은 자동차, 삼림, 창업투자주식, 해외지출용 외화, 복권수입, 적격생명보험의 만기 또는 해약반려금, 전환불능의 파운드 표시사채, 자선단체에 대한 기부자산, 저축증서 및 할증채권 등이다. 1982년 3월 31일 이후 양도분에 대해서는 물가상승공제를 허용하는데 공제액 계산방식은 다음과 같다.

$$\begin{aligned}
 \text{물가상승공제} &= \frac{\text{양도일 소매물가지수} - \text{취득일* 소매물가지수}}{\text{취득일 소매물가지수}} \\
 &\quad \times (\text{취득가액} + \text{비용})
 \end{aligned}$$

* 1982년 3월 31일 이전 취득자산은 이 날을 취득일로 의제함.

이 외에도 순자본손실의 타소득에 대한 상계는 허용되지 않고, 단지 미래의 자본이득에 대해 이월공제할 수 있다. 단기·투기성 거래에 대해서는 물가상승 및 연간소득공제를 허용하지 않으며 자산증여시 증여자의 취득가액이 수증자에게 승계된다.

라. 法人稅

거주법인은 자산의 소재지를 불문하고 그 처분에서 발생하는 자본이득에 대해 과세된다. 과세구간과 세율은 법인세 과세의 경우와 같으며 세액산출 방법은 다음과 같다.

양도가액 + 양도비용
— (취득가액 + 취득비용) × 소매물가상승률

과세양도차익
× 세율

= 산출세액

국채 및 전환사채 이외의 파운드 표시 사채, 자선 또는 특정의 공공단체에 대한 자산증여, 자동차, 감가상각이 불허되는 감가성동산은 비과세 또는 감면된다.

마. 相續稅와 贈與稅

영국의 상속세(Inheritance Tax)는 정부부과세목으로 유산과세형을 취하고 있다. 유산과세방식이라 함은 유산 자체에 대하여 과세를 하는 방식이며 과세객체는 피상속인이 사망시에 처분권을 가지고 있던 모든 자산이다. 납세의무자는 상속인이나 수유자가 아니고 유언집행인 또는 유산관리인이 된다. 생전증여에 의한 조세회피를 방지하기 위하여 피상속인의 사망 전 7년 이내에 피상속인으로부터 증여된 재산은 누적되어 상속세의 과세대상이

된다. 누적액의 계산시에는 증여의 시기에 따라 과세가액에 일정의 비율을 곱하여 계산된다.

(단위 : %)

증여와 사망 사이의 기간	0~3년	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년
과세가액에 포함되는 비율	100	80	60	40	20

세율은 40%이나 상속재산의 15만파운드까지는 비과세(0%의 세율이 적용된다)로 되어 있다. 또 배우자예의 자산이전은 비과세로 되어 있다. 과세대상이 되는 상속재산의 계산에 있어서는 총자산액에서 장례비용 등을 공제하는 것이 가능하다. 또 자선단체, 대영박물관, 대학에 대한 기부, 공익을 목적으로 하는 단체에 대한 예술적·학술적으로 중요한 재산의 기부 등에는 상속세가 과세되지 아니한다. 사망 전 5년 이내에 피상속인이 증여(사망에 의한 이전을 포함함)를 받은 자산에 대하여는 상속세의 감액이 인정되고, 또 외국소재의 상속재산에 대하여 외국에서 상속세에 상당하는 세액을 지불한 경우에는 당해 재산에 대한 상속세액에서 공제한다.

증여에 대하여는 증여자의 사망 전 7년 이내의 증여재산에 대하여 상속세가 과세된다. 그것 이외의 생전 증여는 비과세로 되어 있다. 과세되는 증여재산의 계산에 있어서는 연간 3,000파운드에 만족하지 아니한 경우에는 익년 이후에 이전하는 것도 가능하다. 세율, 인적공제 등에 대하여는 상속재산에 대한 상속세와 같다. 또한 증여에 관한 면세로는 수증자 1인마다 누적 250파운드 이하의 증여, 1,000파운드 이하의 결혼축의금 등이 있다.

바. 資産의 評價와 擔當機關

영국의 국세행정은 대장성(Chancellor of the Exchequer) 산하의 내국세입청(The Board of Inland Revenue)에서 관장한다. 내국세입청의 조직은 <圖 IV-4>에서 보는 바와 같다. 내국세입청은 청장(Chairman) 1인, 차장(Deputy Chairman) 2인과 2명의 관리관(Director General, Solicitor) 그리고 평가사업소장(Chief Executive Valuation Office Agency) 등 차장급 5명

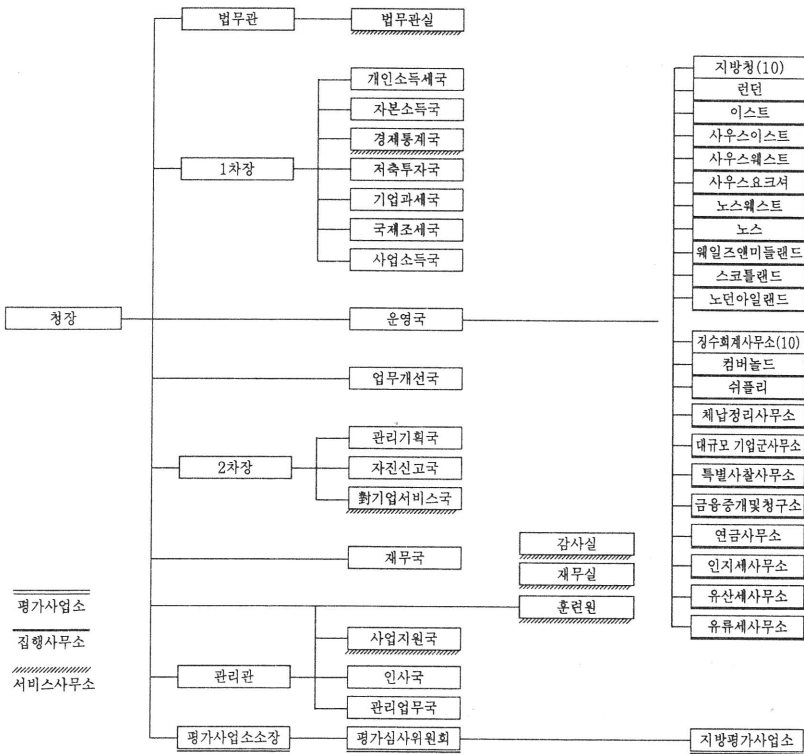
이 있으며, 그 아래에 국장, 담당관의 일반행정조직이 있다. 국세행정은 지역별 세무관서에 의하여 집행되고 있으며, 청장 직속으로 운영국, 업무개선국, 선국, 재정국 등 3개국이 있다.

내국세입청의 운영국에는 10개의 지방청과 10개의 징수회계사무소를 두고 있으며 각 지방청에는 부과세무서와 징수세무서를 별도로 두고 있다.

특별 사무소에는 인지세무서, 토지개발세무서, 자산이전사무소, 감정평가서, 외국재방검사소 그리고 퇴직연금기금사무소 등을 두고 있다.

징수회계사무소는 일선세무서에서 집행하기 어려운 활동을 집행하는데 인지세사무소, 유류세사무소, 상속·증여세(유산세)사무소 그리고 퇴직연금기금사무소(Pension Scheme Office) 등이 있다.

〔圖 IV-4〕 英國 內國稅入廳의 機構(1995. 5 현재)



1) 평가사업소(Valuation Office Agency)

청장관할하에 평가사업소(Valuation Office Agency)가 기타부서와 독립적으로 운영되며 전국에 지역사업소를 두고 있다. 지방평가사업소는 지방세인 의회세의 과표 즉, 거주용 자산의 가치를 평가하는 업무를 담당하고 있다.

평가사업소는 의회세와 레이트 부과를 위한 합리적이고 공평한 과세베이스를 확보하고, 정부와 공공단체에 대한 신뢰성 있는 평가서비스를 제공하며 납세자에 대한 공평, 신속한 서비스 제공을 목적으로 하고 있다. 이를 위해 영국과 웨일즈 내 의회세리스트의 정확성을 검증하고 영국과 웨일즈 내 모든 영업용레이트 자산(비거주용자산)에 대한 조사와 검증을 실시하며, 자본이득세와 상속세 등의 내국세입청의 부과를 위한 평가서비스를 제공하며, 기타 정부기관, 지방자치단체, 공공단체 등에 대하여 자산평가와 조사서비스를 제공하고 있다.

그 밖에 납세자는 타납세자 재산과의 평가비교를 위하여 지방평가사업소에서 레이트리스트를 열람할 수 있다. 지방당국은 납세자의 재산에 변동상황이 있을 때 평가사업소에 통지하고 이에 따라 평가사업소에서 정확한 레이트평가를 위하여 납세자의 재산을 조사한다. 만약 납세자가 레이트평가에 대하여 이의가 있으면 이의신청을 제기할 수 있고 필요에 따라 평가관리국에 평가관련 자료를 요구할 수 있다.

납세자에 대한 서비스사항으로는 다음과 같은 것이 있다.

- 납세자의 레이트 부과에 변동이 있을 때 통보 및 이의제기 방법 설명
- 납세자의 재산 실사 7일전 통보
- 신분증 지참
- 모든 납세자에 대하여 공평한 대우
- 납세자의 이의제기에 대한 수령확인서 10일 이내 통지
- 납세자에 대하여 20일 이내에 답신 통지
- 평가심사위원회(Valuation Tribunal)에 이의신청 접수 후 이의신청

의 내용에 대하여 3개월 이내에 통보

- 이의신청 전 납세자 또는 대리인과 적절한 평가를 위한 협의
- 납세자 또는 대리인과 협의 실패시 평가관련 근거서류의 사본을 교부
- 이의신청청문회에서 필요한 경우를 제외하고 납세자 재산정보에 대한 비밀유지
- 고객센터서비스관(Manager of Customer Services)에게 제안과 불만사항 제출

2) 자본이득세, 상속세와 평가국

내국세입청에 두 가지 형태의 재산평가서비스를 제공한다.

하나는 납세자와의 면담 또는 재산에 대한 실사 없이 정부기록에 의한 평가추정을 하고 이를 바탕으로 내국세입청은 과세여부와 구체적 평가 여부를 결정한다.

또 하나는 재산에 대한 정확한 평가실시와 이에 대한 납세자의 동의를 구할 수 있으며 납세자 또는 대리인에게 협조를 구할 수 있다.

그 밖에도 납세자에 대한 업무로 다음과 같은 서비스를 제공한다.

- 내국세입청의 가평가(평가추정치) 요구가 있을 때 30일 이내에 통보
- 내국세입청의 지시가 있을 후 20일 이내에 납세자 재산의 실사를 위한 시간조정을 위하여 납세자와의 접촉
- 납세자에게 평가액에 대하여 통보하여 동의 여부를 질의하고, 부동산의 시 납세자가 주장하는 것에 대한 근거의 제시를 요구
- 납세자 또는 대리인과 6개월 이내에 평가에 대한 협의노력을 하고, 만약 납세자와 협의가 이루어지지 않을 때에는 내국세입청에 평가액과 이에 대하여 통보하고 동시에 납세자에게 내국세입청에 통보되었음을 고지

3) 납세자와 평가사업소의 상담

평가사업소는 납세자에게 공정하고 유익한 정보를 제공·조언할 뿐만 아니라 납세자의 재산에 대한 비밀유지, 납세자의 대리인에 대한 협조 그리고 납세자의 권리와 의무를 홍보함으로써 납세자에 대하여 최선의 서비스 제공하는 것을 목적으로 한다.

이러한 목적을 위하여 개인방문, 전화질의, 서면질의 응답 등에 대한 서비스를 실시하고 있다. 개인방문서비스는 평가사업소에 상담을 위하여 방문시 5분 이내에 상담을 시작하고 상담자 명찰을 부착하여 질의에 대하여 완전하게 답변을 하고 있다. 방문가능시간 월요일에서 금요일중에 오전 9시에서 오후 4시까지이다.

전화질의서비스를 위하여는 30초 이내에 전화를 받아 납세자의 질의에 대한 전문직원의 즉각적이고 정중한 답변을 하며 납세자 전화질의시 상담자의 이름과 업무에 대하여 말한다. 납세자의 질의에 대한 즉각적인 답변을 하되 이것이 불가능하다면 다른 해결가능한 방법을 모색하거나 48시간 이내에 납세자에게 전화하여 답변한다.

마지막으로 서면질의에 대하여는 납세자의 서면질의 수신후 5일 이내에 수신확인에 대하여 통지하여 서면질의에 대하여 20일 이내에 답변한다. 만약 불가능시에는 그 이유에 대하여 통지하여 있다.

사. 評價原則

영국의 경우 자본이득세나 상속세 등에서 재산의 평가원칙은 시가이다. 구체적으로는 평가관리국에서 평가매뉴얼에 의하여(평가의 3방식에 가감요인을 고려하여) 평가하고 이에 대하여 납세자의 동의를 구하며 합의에 이르지 못하면 납세자는 3단계에서 걸쳐서 이의를 제기할 수 있다. 우리나라와 같이 토지와 건물에 대하여 공시지가나 시가표준액처럼 통일적 기준에 의한 평가는 하지 않는다.

자본이득세나 상속세에서 이의신청의 상당부분이 평가와 관련되어 있다. 그 중 토지평가관련 이의신청은 1단계는 토지이의심사소(Lands Tribunal)에 하고 2단계는 특별심판소(Special Commissioner), 3단계는 최고법원(High Court)이다.

자본이득세에서 자산의 '시가(market value)' 라는 것은 일반 공개시장에서 거래되리라고 합리적으로 기대되는 가격을 말한다. 그리고 가격추정에 있어서 자산전체가 시장에 한번에 동시에 나오다는 가정 때문에 평가감이 이루어져서는 안된다. 그러나 만약 상속세가 부과되는 경우 상속재산의 가액이 조사·평가되고 그 확인된 가액은 사망당시의 자본이득세 과세상 시가로 간주된다(자본이득세법 1992, 제272, 274장). 이럴 경우 자본이득세의 세부담이 내국세입청이 어떻게 상속재산을 평가하느냐에 따라 변화된다는 것은 비합리적이라고 판단되나 내국세입청은 이것 역시 고유권한으로 생각하고 있다(Tax Bulletin, Issue 16, April 1995).

상속세에서 시가는 평가시점에서의 공개시장 내에서 거래되리라고 합리적으로 기대되는 가격을 말한다. 이러한 평가에 있어서 특수한 조건이나 사정(예, 어떤 사람이 특정자산을 선호하는 이유가 있어 고가매입도 원하는 경우) 있는 경우 주택 등의 자산의 시가를 결정하는 데 있어서 이를 고려하여야 한다(판례, CIR v Clay 1914~1915 All E R 882). 또한 자산을 몇 개로 분류하여 평가시 가액이 전자산이 동시에 시장에 나왔을 때보다 큰 경우 그 전자산은 평가목적상 몇 개의 물리적 단위로(natural units) 분류되어야 한다(판례, Duke of Buccleuch & Another v CIR, 1967 All E R 129).

4. 프랑스

재산보유세는 지방세로서의 물세인 재산세, 토지세, 주거세와 국세로서 인세인 순부유세가 존재하며, 자본이득세는 국세인 소득세와 법인세로 과세된다. 중앙정부는 부동산관련 지방세의 과세·징세업무 중 상당부분을 담당하고 있다.

가. 財産保有稅

1) 재산세

납세의무자는 건물과 건물부속토지의 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.

서울은 행정단위인 22개의 레지옹(region: 지방), 95개의 데파르트망(departement: 도), 3만 5천여개의 코뮌(commune: 읍·면), 그리고 9개 대도시지역(Metro, Districts)별로 차등화된 비례세율이 적용된다. 1981년 이래 지방정부가 세율결정권을 갖지만, 중앙정부는 데파르트망 내의 코뮌 단위 평균세율과 전국평균치 중 높은 것의 2.5배를 넘을 수 없다는 최고세율 상한을 정하고 있다.

비과세·감면항목은 다음과 같다. 그러나 비과세대상주체라도 영리목적으로 이용되는 부동산은 과세된다.

보유과세 전반의 비과세대상 (토지세나 주거세에도 적용)	<ul style="list-style-type: none"> - 정부소유, 외국정부소유, 종교단체, 학교 및 교육기관 보유재산, 박물관 및 문화재산, 병원·고아원 등의 복지 시설, 농가, 임야, 묘지
기타 비과세	<ul style="list-style-type: none"> - 신축건물과 기존건물예의 증·개축은 공사 후 2년간 비과세 - 정부보조 저소득층 주택은 15년간 비과세 - 소득세 과세최저한 미만의 노인소득자가 소유한 주거주택은 비과세

2) 토지세

납세의무자는 나대지 소유자이며 과세표준은 나대지에 대해 임대가치기준으로 산정되며 중앙정부가 입법화된 일반지수로 매년 조정한다. 서울은 지방정부별로 상이한 비례세율이 적용된다. 세액산정방법은 다음과 같다. 먼저 코핀마다 12개 토지유형별로 시장임대가치에 기초하여 산정한 단위면적당 가액을 곱하여 과표를 산출한다. 단위면적당 가액은 대표적 토지임대료를 평균하거나, 토지의 시장가치로부터 임대료를 추정하여 결정하며 평가액에서 20%의 비용을 공제한 과표에 비례세율을 적용하여 세액을 산출한다. 일반적 재산세 비과세 대상외에 소유자의 토지개발사업에 대해서는 잠정적으로 비과세한다.

3) 주거세

주택점유자에 대해 과세하며 건물의 질에 따라 8개 등급 중 하나로 분류하여, 등급별 단위면적가액을 건축면적에 곱해 과표를 산정한다. 서울은 지역마다 차등화된 비례세율을 적용하며 과표에 비례세율을 곱하여 세액을 계산한다.

다음의 경우에는 비과세 · 감면한다.

부양가족수에 따른 인적감면	2인까지는 1인당 10%, 1인 추가시 15%
저소득노인, 병약자, 상처자 등	1% 과표감면과 특별감면제도 - 1만 5천프랑 한도로 소득의 4%에 해당하는 과세최대한 존재

4) 부유세

1982년 사회당의 집권으로 최초로 도입된 이래 사회당과 보수연합간의

정권교체에 따라 1987년의 폐지와 1988년의 부활 등 변화를 거듭하였다. 부유세는 기본적으로 고액소득자에 대한 과세강화를 위해 소득세를 보완한다는 취지에서 좌파 정치철학을 대변하는 세제이다. 납세의무자는 법인을 제외한 프랑스 내 거주 개인 및 프랑스 내 자산소유 비거주자이며, 매년 1월 1일 현재 사업용자산을 제외한 총재산가액에서 채무 및 461만 프랑의 기초공제를 차감한 금액을 과세표준으로 한다. 주식이나 지분은 사업용자산으로 분류되어 비과세되고 있으며, 대부분의 부동산이 과세대상 자산이다.

(단위 : 프랑, %)

과 세 표 준 ¹⁾	세 율
0 ~ 2,890,000	0.5
2,890,000 ~ 10,270,000	0.7
10,270,000 ~ 18,490,000	0.9
18,490,000 ~ 40,120,000	1.2
40,120,000 초과	1.5

주 : 1) 기초공제액인 461만프랑을 차감한 과세재산가액임.

세율은 위와 같은 5단계의 누진세율구조를 갖고 있으며, 1996년의 경우 총소득세와 순부유세액의 합계액이 직전연도의 통상과세소득의 85%를 초과할 수 없다는 과세상한이 있다. 1995년부터 납부해야 할 순부유세액의 10%에 해당하는 부가세(surcharge)를 순부유세와 동시에 납부해야 한다.

나. 資本利得課稅

1976년까지는 사업용 자산의 처분양도이익만 과세되었으나, 부동산·유가증권·보석·귀금속 등으로 과세대상이 확대되었다. 개인이 실현한 자본이득은 개인소득세에서 법인이 실현한 자본이득은 법인세 내에서 과세되는 것이 원칙이며 자산의 종류와 보유기간에 따라 차등과세할 목적으로 분리과세되는 경우가 있다.

거주개인의 사업용자산 처분 양도이익은 통상의 사업소득으로 간주되어,

보유기간 2년 미만의 단기일 경우 타원천소득과 합산하여 개인소득세율로 누진과세된다. 장기보유일 경우 16%(1%의 사회부가세와 2.4%의 일반사회기여금의 추가)의 경감된 비례세율로 분리과세되지만, 일정액 이하의 거래가액으로 5년 이상 보유 후 이루어진 거래일 경우 장기보유 양도익은 비과세되는 것이 보통이다. 비사업용 자산은 부동산, 유가증권, 귀금속, 보석 등으로 구분되어 이로부터의 자본이득은 달리 과세된다.

부동산 또는 부동산과 관련된 권리의 처분 양도익은 과세되는 것이 일반적이며 2년 미만의 단기보유인 경우 6천프랑의 기초공제 후 당해연도의 타원천소득과 합산하여 개인소득세의 누진세율로 과세된다. 2년을 초과하는 장기보유인 경우, 6천프랑의 정액공제를 한 후 보유 3년 이상부터 보유연수별 정률공제(보유연수 1년당 5%)를 적용하여 계산된 순과세양도익을 5분5승법으로 과세한다. 즉 순과세양도익의 5분의 1을 납세자의 통상소득과 합산하여 소득세 누진세율로 과세하였을 때 증가하는 세액을 계산한 후, 이 소득세 증가분의 5배가 최종적인 자본이득세이다. 납세자는 이를 5년 이상의 기간에 걸쳐 분납할 수 있으며 이 경우 최종 4회분의 분납액은 이자비용이 추가된다.

유가증권에 대한 자본이득이 과세되는 경우는 사원지분의 매각, 지배주주에 의한 법인주식매각, 상장주식·채권·유사유가증권 매각, 비지배주주에 의한 비상장법인의 주식매각, 비상장채권과 유사 비상장거래채권의 매각 등이다. 연간 거래액이 일정한도(예, 1996년의 경우 20만프랑, 1997년의 경우 10만프랑)를 초과하는 경우에만 부과된다.

귀금속·보석·미술품·골동품의 매각에 대해서는 거래총액을 과표로 비례세율로 과세된다.

유가증권자본이득	16% (1%의 사회부가세, 1.1%의 일반사회세금의 부과)
보석·골동품 등 자본이득	매각대금의 6%에 해당하는 특별세 부과
부동산에 대한 자본이득	누진세율로 부과

세액산정방법은 보유기간에 따라 다른데, 2년 이상 보유 부동산은 다음과 같다.

처분양도의익 — 6천프랑의 표준공제액(공공목적인 경우 7만 5천프랑)
과세양도차익 — 장기(5년 이상) 물가상승공제(보유기간 2년 초과연수당 5%씩)
과세표준 × 누진세율
= 산출세액

위의 세액산정방법 중 누진세율은 소득세율보다 경감된 세율을 적용한다. 2년 미만 보유 부동산은 투기성거래로 간주되어 표준공제가 허용되지 않고 50% 비례과세된다.

비과세항목은 다음과 같다.

- 주거주 주택 처분이익
- 주거성 주택을 소유하고 있지 않고, 가족이 소유한 부동산 가액이 40만프랑(배우자 1인과 2인 부양자녀 기준, 추가 자녀당 10만프랑 추가) 이하이며, 1971년 1월 1일 이전의 구자본이득과세 대상이 아니었던 경우의 임대주택 양도차익
- 가구, 가정용 기구, 개인용 자가용의 처분이익
- 연간 3만프랑 미만의 부동산 및 2만프랑 미만의 기타자산 양도차익

다. 不動產登錄稅

주거용 부동산 건물의 거래에는 등록세가 과세된다. 세율은 데파르트망에 따라 4.2~6.5%의 범위 내에서 차등화되어 있고, 여기에 상위 및 하위 지방자치단체인 레지옹과 코뮌이 각각 최고 1.6%와 최고 1.2%까지 지방세를 부과할 수 있고 마지막으로 2.5%의 부가세를 추가할 수 있다. 최고 세율인 6.5%는 1993년 6월 1일부터 6%로 인하되며, 데파르트망들은 5

만프랑 이상 30만프랑 이하의 공제를 할 수 있다.

라. 資產의 評價와 擔當機關

1) 평가제도의 개략

프랑스에서는 1991년 말의 시점에서 1990년을 基準年으로 하는 기건축지부동산 및 미건축지부동산의 전면평가개정작업이 全道(Departement)의 세무국에서 진행되었다.

전면적인 과세평가가 마지막으로 이루어진 것은 기건축지가 1970년, 미건축지가 1961년이다. 과세평가의 교환에는 다음 3가지의 종류가 있다.

- ① 전면평가개정 (revision)
- ② 중간평가조정 (actualisation)
- ③ 연차평가조정 (majoration annuelle)

①은 과세평가액의 전면개정으로 개개 부동산의 분류, 평가구역의 분할, 표준적 부동산의 임대표준가액결정 및 개별부동산의 평가액결정의 전부를 포함하고 있다. 법에서는 6년에 1회씩 수행하도록 되어 있다. 1970년 가격에 의한 과세가 실시된 것은 1974년이고, 원칙적으로는 1980년에 새로운 임대평가액에 의한 과세가 이루어졌어야 했지만 ②의 중간평가조정이 실시되는 것에 그쳤다.

②는 道마다 또한 부동산 種類別로 중간조정계수를 주어 임대평가액을 수정하는 것으로 법은 3년에 1회 실시를 요구하고 있다. 이 계수는 임대시장이나 건축비지수의 동향을 토대로 그때마다 법에 의해 정할 수 있다. 1980년의 중반평가조정에서 전국의 기건축지부동산은 주택·사무용, 공업용 및 기타 사업용의 3群別로 조정계수가 주어졌다. 1980년 이후는 ① ② 동시에 행해진 일 없이 ③의 연차평가조정이 매년 실시되어 오늘에 이르고 있다.

③은 전국 레벨의 계수를 사용하고, 부동산 종류별로 차이 없이 매년 임대평가액을 조정하는 것이다. 프랑스의 지방자치단체는 일정한 범위 내에서 諸稅率을 선택할 수 있기 때문에 연차평가조정의 효과가 실질적인 것은 아니다. 왜냐하면 평가액을 이와 같은 방법으로 조정(일반적으로 인상)하는 대신에 세율을 변경하는 것으로 동일한 결과를 얻을 수 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 연차평가조정이 행해져 온 것은 임대평가액이 실제 시세와의 괴리를 시정하는 외에도 필요 이상의 세율변동을 회피하려는 의도가 작용하고 있기 때문이라고 생각된다.

이번의 전면평가교환은 임대평가액의 수준 및 특히 다른 종류의 부동산 간의 밸런스가 실제와 괴리됨으로써 필요하게 되었다. 아울러 부담의 공평을 피하기 위한 것도 하나의 목적이다. 평가교환의 기본적 내용과 절차에 대해서는 1990년 법이 규정하고 있으며, 그 내용을 설명하면 다음과 같다.

2) 기건축지의 평가

부동산이 토지와 가옥으로 엄격히 구별되어 평가·과세되는 우리나라와 달리, 프랑스에서는 토지·가옥이 분리되지 않고 하나의 부동산으로서 다루지므로 기건축지에 관계되는 부동산의 분류는 가옥측면에서 분류되고 그것은 4개의 그룹으로 나누어진다. 즉 [제1군]주택 중 제2군에 속하지 않는 것, [제2군]적정집세주택기관의 임대주택, [제3군]업무용 건물 중에 제4군에 속하지 않는 것, [제4군]공업용 건물이다. 이들은 또다시 몇 개의 소그룹으로 재분류된다. 즉 제1~3군은 성질별로 나뉘고 제3군에 관해서는 용도구분도 포함하여 나누어져 있다. 필요하다면 물리적 구조에 의해 다른 카테고리로 세분된다. 제1군의 주택에 대해서는 종래 8종류의 카테고리가 마련되어 있었지만 이러한 분류는 계속 유지되고 있고 다른 가옥에 관해서도 대폭적인 변경은 이루어지지 않고 있다.

한편, 기건축지는 道마다 다른 「평가구역」으로 분할된다. 평가구역이란 부동산이 유사가격으로 賃貸借되어 있는 비교적 同質의 구역을 의미하고,

다른 市郡區에 걸쳐 구획되기도 한다.

이렇게 구획된 평가구역 내의 모든 부동산들은 「고정자산가액」이 설정된다. 그것은 과세대상상 「임대가치」이며, 우리나라와 같이 부동산의 「자본가치」는 아니다. 「조세일반법전(Code General des Impots)」은 「임대가치(valeur locative)」라는 용어를, 1990년 법은 대장평가액(évaluation cadastrale)이라는 용어를 사용하도록 되었지만 본고에서는 임대평가액이라는 용어를 사용하고자 한다.

이 임대평가액의 결정은 각 평가구역 부동산의 각 소그룹·종류마다 그 표준적 내지 평균적인 부동산에 대해서 1㎡당의 금액을 결정하는 시점으로부터 시작된다. 이는 기준시점(1990년 1월 1일)에 있어서 동 지역에서 관찰되는 現實賃料(지대와 제비용을 포함한 집세)를 기초로 결정된다. 임대차건수가 충분하지 않은 경우에는 동일평가구역 내의 別種의 카테고리에 관한 정보를 참고로 사용하고, 그것도 불가능한 경우에는 다른 평가구역의 同種의 부동산에 관한 정보가 사용된다.

상기 제3군에 속한 부동산소유자는 당해 부동산의 용도, 성질, 상태 등에 대해 새로운 임대평가액을 과세연도에 신고할 의무가 있다. 그 이외의 부동산소유자도 세무당국이 필요로 하는 경우에는 신고에 따를 의무가 있다.

동일평가구역 내의 부동산은 각 카테고리마다 가옥고유의 상황, 상태(편의성, amenity, 유지상태 등)에 따른 품질과 등급별 평가가 세워진다. 그 방법은 표준적 가옥의 단위면적의 평가액을 1.00으로 하여 1.10 또는 1.15에 가산 혹은 0.90 또는 0.85로 감액하는 형태로 행해진다. 따라서 모든 부동산은 동일평가구역 내에서 각 카테고리마다 5단계의 범위 내에서 1㎡당의 평가액이 주어지는 것이 된다. 이 단위당 평가액에 면적을 연관시킨 것이 개개 부동산의 임대평가액이 된다.

앞에서 말한 5단계의 계수는 「比準」의 수속을 과감히 간소화한 것이라고 할 수 있다. 그것은 5단계 계수가 1990년 법에 의해 일률적으로 정해져 있다는 특징이 있다.

행정상의 절차를 잠깐 살펴보면, 평가구역의 경계결정은 1990년 법에

기초해 道에 설치된 「평가구역결정위원회」가 하며, 부동산의 小群과 小群內的 종류의 분류는 道の 세무국장 및 시군구 「직접세위원회」의 합의하에 수행한다. 부동산가격의 결정은 1990년 법이 정하는 道の 「고정자산평가위원회」의 동의하에 道の 세무국장이 하고, 市郡區의 「직접세위원회」에 통지된다.

3) 미건축지의 평가

미건축지는 지목에 의해 경지·초지, 濕地·田, 포도畑, 기타의 과수원, 삼림, 기건축지세의 對象地, 기타 미건축지의 7개 그룹으로 분류된다. 제7그룹은 정원, 軌條·航路, 채석장을 포함하고 있고 이러한 부분은 우리나라의 「잡종지」에 가까운 것이다.

제7그룹에는 이외에 「건축용지」(terrains a batir)와 「건축가능지」(terrain constructible)의 小그룹이 포함되어 있다. 전자는 소유자의 의사확인이나 건축계획을 통해 일반 미건축지와는 구별되는 것이다. 「건축가능지」에 대해서는 다음 기회에 서술한다. 각각의 무리는 몇 개의 小그룹으로 분할된다. 또 각 小群은 필요에 따라 토지생산성을 반영한 계급으로 세분된다.

미건축지도 道마다 같은 수준의 생산성을 가지고 비교적 동질인 임대시장을 형성하고 있다고 생각되는 「평가구역」으로 분할된 후에 평가된다. 이상의 7개 그룹의 地目 중에 처음의 5개 그룹과 제7그룹 중 잡종지에 상당하는 지목은 「농지평가구역」에 포함시킬 수 있고, 제6군(삼림)은 「삼림평가구역」에, 기타는 「시가지평가구역」에 넣어진다.

토지평가는 평가구역·지목마다 1ha당의 임대평가액을 결정하는 형태로 행해진다. 1990년 법은 농지평가는 기준시점에서의 현실계약을 기초로 행하는 것을 요구하고 있지만, 삼림에 관해서는 5년간의 평균적인 임업수입에서 구하는 것으로 하고 있다. 또 제7군의 「건축용지」, 「건축가능지」에 관계되는 임대평가액은 전자가 3년간에서의 토지의 평균시장가치의

1%, 후자가 동일평가구역 내 건축용지의 50%(그러므로 토지의 평균시장 가치의 0.5%)로 정해져 있다.

평가구역의 劃定과 各筆地의 임대평가액의 결정에 이르는 행정적 순서는 약간 차이가 있지만 기본적으로는 기건축지의 경우와 동일하다. 즉 평가구역의 결정은 道の 「평가구역결정위원회」가 수행한다. 小그룹의 리스트와 小그룹 중의 級數決定, 각 평가구역별, 小그룹·계급별 임대평가액의 결정 및 市郡區의 직접세위원회에 대한 평가액의 통지는 道 세무국장이 고정자산평가위원회와의 협의를 거쳐 한다.

기건축지와 비교할 때 한 가지 다른 점은, 미건축지의 경우 시군구의 직접세위원회가 道가 결정한 계급마다의 평가액을 변경할 수 있다고 하는 점이다. 단, 당해 평가구역 내의 임대평가총액(따라서 평균임대평가액)을 재결정에 의해 바꾸는 것은 허용되지 않는다는 제약이 존재한다.

5. 獨逸

가. 不動產 保有稅

1) 부동산세(Grundsteuer)

부동산의 보유에 대해 기초지방자치단체가 과세하는 지방세이다. 납세의 무자는 독일 국내의 거주자로 부동산을 소유한 개인이나 법인이며 세율은 연방정부에서 기본세율을 정하고 기초자치단체에서 배수를 정하여 세액을 산정하므로 실효세율은 기초자치단체별로 차이가 있다. 부동산세법상에 규정된 기본세율은 0.35%(토지)와 0.6%(농림업재산)이며, 여기에 기초자치단체가 매년 결정하는 조세산정률(Hebesatz)을 곱하여 세액이 계산되는데 평균 조세산정률은 404%이다. 주택에 대하여는 경감된 기본세율이 적용된다. 세액산출은 다음 산식에 의한다.

$$\text{납부세액} = (\text{과세표준} \times \text{세율}) \times \text{배수}$$

공공기관, 교회, 자선, 복지기관은 세액공제되며 1990년 12월 31일 이후 1992년 1월 1일 이전에 설립된 주거용건물은 비과세된다.

2) 순부유세 (Vermogensteuer)

부동산뿐만 아니라 포괄적 재산을 과세대상으로 하며, 동일한 소득자간에도 자산보유자와 비보유자간의 수평적 공평성을 도모하고 소득세를 보완하기 위해 부과되는 인세로서의 주세이다. 납세의무자는 국내에 주소·사무소를 두고 있는 거주자와 국내에 주소·사무소 등이 없는 비거주자로 나누어진다. 거주자는 매년 1월 1일 현재 전세계의 전자산에서 부채를 공제한 순재산에 대해 과세된다. 비거주자는 독일 국내의 평가액 2만 마르크 이상의 순재산에 대해서만 과세된다. 세율은 법인의 경우 0.6%이고 개인은 1%(농림지 사업용자산주식은 0.5%)이다. 과세기준은 1993년 평가법⁴¹⁾의 규정에 따른 자산의 가치를 기준으로 하며 각 분리된 재산의 합계에서 부채를 차감한 순재산액에서 공제한다. 개인의 경우 사업용재산을 제외한 순재산액에 가족 1인당 12만마르크의 기초공제가 있고 개인소유 사업용재산은 50만마르크의 75%만을 과세표준으로 사용한다. 법인의 경우도 사업용재산공제액인 50만마르크를 초과하는 순재산의 75%가 과세표준이 된다. 세액은 총자산을 크게 사업용재산, 부동산, 기타재산 등으로 구분하여 각각의 부채를 공제한 순재산을 구하고 여기에 각각에 해당하는 공제액을 차감한 후 해당세율을 곱하여 산정한다. 다음의 경우에는 비과세·감면된다.

41) 독일은 연방정부에서 평가법을 제정하여 각종 세목의 세액산정시 재산가액의 평가가 필요한 경우 특별한 규정이 없는 한 평가법에 따라 평가하도록 규정하고 있음. 재산의 종류를 농림재산, 토지재산, 사업용재산, 기타재산의 4가지로 분류하여 각기 다른 평가방법인 생산물수익, 현행가치, 시장가격평가법을 사용하고 있음. 그리고 농림재산과 토지재산에 대해서는 6년마다 사업용재산에 대해서는 3년마다 재평가하도록 재평가의 주기를 규정하고 있으나, 기타 재산을 제외하고는 1964년에 실시된 평가액을 그대로 사용하여 시가와 많은 괴리가 발생하여 과거 토지나 사업용부동산에 대해서는 1964년 평가액에 40%를 추가하여 과세표준으로 사용하고 있음.

- 1991년 1월 1일부터 1995년 12월 31일의 기간 동안은 구동독지역 5개 주에서 과거부터 거주하던 개인이나 법인에 한해 비과세된다. 따라서 1990년 12월 31일 이후 구동독지역으로 이전한 경우에는 비과세 혜택이 주어지지 않는다.
- 구동독 이외 지역에 거주하는 개인이나 법인이라도 구동독지역 내에 소유한 영업용자산에 대해서는 1991년 1월 1일부터 1995년 12월 31일 기간 동안은 비과세된다.

나. 資本利得課稅

개인의 자본이득은 투기거래에 의한 소득을 제외하고는 원칙적으로 비과세된다. 투기거래란 취득에서 양도까지의 기간이 토지에 대하여는 2년, 기타 자산에 대해서는 6개월 이하인 경우의 양도행위를 말하며, 이 경우 개인소득세의 기타소득에 포함되어 과세된다. 법인의 경우 자본이득은 전액 통상의 법인소득세에 포함되어 법인세로 과세된다.

다. 不動產取得稅

부동산의 소유나 처분권에 변동을 일으키는 거래시에 부과되는 주세이다. 세율은 2%이고 과세표준은 부동산의 거래가액으로 매매시 양도자에게 지급된 모든 보상을 포함하며, 반대급부가 없는 경우는 재산가액이 된다.

다음의 경우에는 비과세된다.

- ① 피상속인의 유산을 구성하는 부동산을 상속분할하기 위한 목적으로 유족들이 공동구입하는 경우
- ② 부부간의 부동산 거래
- ③ 직계혈족(양자 및 배우자 포함)에 의한 부동산 취득
- ④ 5천마르크 이하의 소액부동산 취득

부동산 취득세 과세대상이 되는 부동산거래는 모두 세무서에 신고된 후,

세무서가 결정한 세액을 납부하고 발급받은 완납증명서를 양수자가 등기소에 제출해야만 부동산등기이전을 신청할 수 있다.

6. 덴마크

덴마크에는 부동산(토지 및 건물)과 관련된 다양하고 많은 종류의 세금이 존재한다. 가장 중요한 재산과세는 지방세인 財産稅와 자가거주자의 歸屬賃貸料에 대한 所得稅이다.

모든 재산에 대해 4년마다 再評價가 이루어지고 재평가 연도 사이에 있는 기간에는 가격추이를 개략적으로 반영한 요인을 이용하여 모두 수정평가(update)된다. 1988년부터는 모든 재산에 대한 재평가가 매년 이루어질 예정이다.

평가에 대한 책임은 中央政府에 있으며 租稅省(Ministry of Taxation)은 지자체의 지원을 받아 총 224개의 지방평가위원회가 수행한 평가결과를 조정한다. 위원회의 위원은 조세성 장관이 지명한다.

평가에 대한 모든 기초정보는 電算化되어 있는데 컴퓨터시스템은 地價計算과 總價推定이 모두 전산에 의해 이루어진다. 전산화는 평가의 질적 수준을 향상시켜 결과적으로 상당한 비용절감의 효과를 가져왔다. 덴마크의 재산평가전산시스템은 메인프레임(주전산기)급 컴퓨터를 기초로 하고 있는데, 동 시스템은 전국에 있는 224개의 모든 지방평가위원회가 사용하는 全國시스템으로서 租稅省이 운영하고 있다. 평가관련 컴퓨터시스템은 두 부분으로 구성되어 있다. 하나는 190만여개의 부동산 중 2/3에 해당하는 부동산에 대한 가격(가치)을 推定하는 統計模型들이고, 또 다른 하나는 이들에 대한 가격(가치)를 計算하는 시스템이다. 전산평가시스템 운영시 중요한 요건은 부동산 구입자가 취득가격(양수가격)을 義務的으로 申告해야 한다는 점이다.

재산세의 징수는 공동의 징수목적용 전산시스템을 개발한 기초지자체가 수행한다.

가. 財産課稅

덴마크에서는 총세수의 54%를 차지하는 개인소득세가 아직까지는 가장 중요한 세목이다. 또한 특정 재화에 대해 부과되는 부가가치세 또는 일반 매상세 그리고 개별소비세가 중요성을 갖는다.

재화와 용역의 (거의)모든 거래에 대하여 25%의 세율로 부가가치세가 부과되는데 건물의 건축도 부가가치세 부과대상에 포함된다. 그러나 부동산 매매이윤에 대하여는 부가가치세가 부과되지 않는다. <表 IV-3>은 부동산에 부과되는 재산과세현황을 정리한 것이다.

<表 IV-5> 덴마크의 財産課稅 現況(1992)

(단위 : 백만Dkr¹⁾, %)

	재산관련 총세금	재산관련 세금
재산세	8,970	8,970
귀속임료의 소득세	9,280	9,280
개발이득세	95	95
재산이전세	675	675
순부유세	750	300
상속및증여세	2,330	800
양도소득세	2,900	75
총계		20,195
총세수대비 비율		4.8
GDP대비 비율		2.4

주 : 1) Dkr=덴마크 크로네. 1Dkr는 0.15US\$임.

1) 財産稅

재산세는 郡(amter : county)과 市 또는 기초자치단체(kommuner : municipality)가 부과하는 地方稅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 토지부분 시장가치에 대해 과세하는

반면, 건물세는 營業用 및 公共建物の 시장가치에 대해서만 과세한다.

시·군정부 모두 소득세와 재산세를 징수한다. 세율은 매년 지방정부가 결정하며, 시군 토지세의 합계세율은 반드시 토지가격의 1.6%와 3.4% 사이에 있어야 한다. 1992년 평균합계세율은 2.4%이다.

군의 토지세율은 중앙정부가 정한다. 또한 중앙정부는 건물세의 최고세율도 결정한다.

〈表 IV-6〉 덴마크의 財産稅 稅率(1992)

(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

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

기초자치단체인 市가 토지세율을 상기의 한도 내에서 결정한다는 것은 지방정부의 財政裁量性(fiscal discretion)을 위해 중요한 요소라고 볼 수 있다. 그러나 보다 중요한 것은 시군 모두가 양 단계의 지방정부 세수의 90%에 달하는 지방소득세의 세율 결정권을 갖는다는 것이다.

조세감조치의 하나로 65세 이상의 노령 자가거주자는 토지세의 납부를 연기할 수 있다. 세액과 그 이자만큼은 재산에 대한 선취특권(lien)으로 기록되어 상속인이 납부하든지 또는 매매시 납부하여야 한다.

거주주택 및 별장의 자가점유자는 개인소득세 신고시 재산에 대한 귀속 임료를 포함하여야 한다. 법정귀속임대료는, 주택 또는 아파트의 총가액(토지 및 건물)이 153만 4,800Dkr(1996년) 이하인 경우에는 2%에 해

당하는 금액을, 이를 초과할 때는 초과분의 6%에 해당하는 금액이다.

67세 이상의 자가점유자에 대해서는 1.0%와 6.0% 귀속임대료율이 적용된다. 귀속임료의 연간 인상률에 대해서는 몇 가지 한도(제한)규정이 있지만, 부동산가액의 급등기에만 발효된다.

귀속임료에 대한 소득세 세율은 통상 45~50%이며 소유자는 납세신고 시 차입금이자 지급액을 공제받을 수 있다.

2) 開發利得稅 등

토지가 도시구역으로 (용도전환)지정될 때, 소유자는 개발이득세 (Development Gain Tax)를 납부하여야 한다. 과세표준은 농업용 토지가격과 구역조정후 토지가격의 차이이다. 세금은 20만Dkr까지는 40%이고 초과금액에 대하여 60%이다. 매각토지 소유자는 구역조정 후의 토지평가액으로 시에 토지를 매도할 수 있다.

재산이 매각 또는 어떤 형태로건 타인에게 이전될 때, 이전사항은 토지 등기부에 기록된다. 이러한 등기시점에서 재산이전세(또는 印紙稅)는 모든 재산에 대하여 납부되어야 한다. 거주용 재산에 대해서는 0.6%의 경감된 재산이전세율이 적용되며, 과세표준은 거래가액 또는 공적평가액 중 높은 것으로 한다. 그 이외의 부동산에 대한 이전세율은 1.2%이다⁴²⁾.

또한 이러한 재산평가액은 순부유세, 상속 및 증여세, 양도소득세와 같은 부동산관련 세목의 과세표준으로 사용된다.

42) 이러한 從價稅(ad valorem)형태의 인지세 외에도, 등기부(Tinglysningskontoret)에 등재되는 모든 공적문서들은 700Drk의 정액 인지세가 부과되며, 상속재산분할이나 생전증여의 경우에도 적용됨. 반면 정률인지세는 토지의 생전증여의 경우에는 부과되지만, 상속재산 분할로 상속인이 취득하여 등기하는 경우에는 부과되지 않음.

3) 재산세의 면세

몇 가지 유형의 재산에 대해서는 재산세가 전액면세되는데, 면세되는 재산은 평가제외재산, 법정면세재산, 지방정부 면세재산(법에 의해 면세여부가 선택적이며 市가 실제 결정하는 재산) 등이다. 어떠한 형태의 경감세율도 없으며 농업, 임업, 광업 등 1차산업용 재산도 면세되지 않는다.

〈表 IV-7〉 덴마크의 財産稅 免稅狀況

재산의 형태	평가제외재산	법정면세	선택적 면세
교회 및 묘지	×		
공공용(도로, 광장, 공원)	×		
군사시설(기지)	×		
공공교통용 철도, 공항, 버스 및 항만터미널	×		
왕 궁		×	
대사관		×	
지역사회건물(지자체 소유건물)		×	
문화재보호용 토지		×	
학교, 병원, 사회단체			×
비영리단체소유 체육시설			×
자선단체			×
전기, 가스업용지			×

나. 評價擔當組職과 評價의 基本原則

형평과 공정성을 확보하기 위하여 모든 재산의 市場價値를 추정하여야 한다. 이런 기능을 덴마크에서는 중앙정부의 평가국이 담당하고, 그 평가 결과는 재산관련 모든 조세의 산정기준(basis)으로 활용된다.

1) 평가담당조직

평가는 기초지방자치단체로부터의 실무적 도움을 받아 중앙정부가 수행한다. 행정업무는 3단계에 걸쳐 이루어지며, 평가관련 이의신청은 2단계 수준의 정부에 제기할 수 있다.

기초자치단체 수준의 지방에는 224개의 평가구역에 대한 평가책임을 지는 평가위원회가 있는데, 이들의 평가관할 구역은 큰 시의 경우 일부분, 작은 시의 경우 1개 이상의 시를 포함한다. 각 위원회는 2명의 평가자와 1명의 위원장으로 구성되며, 이들은 선출직 군의회의 추천을 받아 조세성 장관이 임명한다. 각 위원회는 시로부터 업무적(서무행정상) 도움을 받는다. 평가위원회는 시공무원이 제출한 자료 및 재산의 실사를 바탕으로 평가를 한다.

최상위에 있는 국가조세위원회는 정당과 주요단체가 임명한 대표들로 구성되는데 평가에 대한 지침을 정하는 역할을 한다. 중앙관세 및 국세행정국(CCTA)은 국가조세위원회의 보조기구로서 평가결과를 조정하고 다양한 유형의 재산에 대한 평가방법 및 평가원칙을 지시한다. 중앙관세 및 국세행국은 거래정보를 수집·분석하여 통계자료로 발간하며 평가계산 및 추정을 위하여 현재 평가절차에서 사용되는 컴퓨터시스템을 설계한다.

CCTA산하의 지역사무소는 지방평가위원회의 업무를 감독하여 평가의 형평성과 정확성을 담보할 책임을 진다. 지역사무소는 지방평가위원회가 행한 평가에 대하여 조정을 권고할 수 있다. 평가위원회와 지역사무소간의 의견이 상충할 때에는 국가조세위원회가 최종판단한다.

광역자치단체인 군 수준의 지방정부에는 군 또는 군 일부의 평가위원회의 의장들로 이의심사위원회가 구성되어 재산소유자로부터의 이의신청에 대하여 심사를 한다. 상위단계에 대한 이의신청은 국세심판소가 담당한다.

모든 재산에 대한 정기평가는 매4년마다 실시되었으며, 최근의평가는 1996년 2월 1일에 있었다. 평가연도들 사이의 해에 해당되는 가격은 각 주요지역에 있어서의 재산그룹별 가격동향을 개략적으로 반영한 요인을 사용

하여 수정하고 있으며, 이러한 가격수정에 대해서는 이의신청을 제기할 수 없다. 재산관련 변동자료는 익년 1월 1일까지 정기평가를 받게 되어 있다.

1998년부터는 모든 재산에 대한 정기평가의 주기가 1년으로 단축되며 이에 대한 이의신청도 가능하다. 전체재산 중 2/3에 해당하는 재산이 전산화된 추정시스템에 의해 매년 수정평가 처리될 것이고, 영업용 부동산 및 농장부동산 등에 해당하는 나머지 1/3의 재산에 대하여는 지방평가위원회가 계획에 따라 평가치를 수정할 것이다.

2) 평가의 기본원칙

한 개의 부동산당 총가격(토지와 건물을 합한 일괄평가액)과 토지가액(토지만의 평가액) 등 두 가지를 과세평가한다.

총가격은 토지와 건물을 포함하며 기계설비, 가구, 동물을 제외한 부동산의 완전시장가격(full market value)이어야 한다. 이 가격은 평가시점에서 재산의 매입을 위하여 합리적인 구입자가 지불하려는 평균적인 現金支給額을 말하는데 경제적 최유효용도(the best economic use)에 기초하여 평가한다. 계획규제, 자연보호 및 문화재의 보존, 임대규제와 같은 모든 공적 규제를 감안하며, 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 최유효이용 기준에 기초하여 평가하게 되므로 현존건물이나 현재의 토지이용상황을 무시하게 된다. 건물을 제외한 토지에 대한 모든 공적규제를 고려하여 평가하며, 토지가액에는 도로, 상하수도, 배수시설 등과 같은 개량물(improvements)의 가치를 포함한다.

〈表 IV-8〉 덴마크의 不動產 評價原則

평 가 원 칙	
- 완전시장가격 (full market value) - 현금지불조건 (완전시장가격)	
고려항목	비고려항목
- 최유효이용 (highest and best use) - 공적규제 (계획규제, 자연보호 및 문화재보존, 임대규제, 조세) - 두 재산간 사적규제 (예: 도로사용권과 같은 능동적/수동적 지역권) - 사적계획규제 (전체 거주이웃에 적용되어 지방정부가 강제할 수 있다고 간주할 수 있는)	- 거래당사자간 私的 관계 (친인척, 개인적 이해) - 현재 이용용도 (current use) - 다른 모든 사적 규제 및 계약 (임대차, 저당담보)
總 價	地 價
- 토지 및 건물	- 기존건물을 제외한 토지 (나지상정원칙) - 농장과 삼림에 대하여는 특별 규정 적용

다. 電算化

1960년부터 1980년 사이에 평가에 필요한 모든 기초정보를 수록한 전산등기부가 구축되었다. 1980년까지는 덴마크토지정보시스템이 디지털지도는 아니지만 수치지적도에 기초하여 만들어졌다.

전산화된 최초의 등기부는 '평가대장' 이었는데 처음 몇 년간은 컴퓨터천공카드(punched card)를 이용하여 소유자, 주소, 필지번호, 면적, 토지이용코드, 과세표준, 그리고 납부세액과 같은 정보를 수록하고 있어서, 평가 및 재산세 징수의 기초자료로 활용되었다. 1967년부터 매매가격과 같은 거래정보가 전산입력되기 시작하였다.

1970년 정부기능의 분권화와 지방정부로의 과세권 이양을 내용으로 하는 지방정부개혁이 단행되어, 기초자치단체의 수는 1,100개에서 275개로 줄어들었다. 평가대장이 지방정부의 지적대장을 대체하게 되었고, 각 지자체마다 모든 재산에 영구적 고유번호를 부여하였다(과거에는 매평가시마다 물건번호가 변하였다).

지방정부의 개혁에 이어서 우편주소제도의 개혁이 있었는데, 각 시안에서 모든 가로와 도로에 고유한 이름이 부여되고 과거 미표시 도로에는 표시판이 세워졌다. 모든 주택에 가로번호가 할당되고, 표시판이 붙여졌다. 아파트에 주소를 부여하는 독특한 시스템도 확립되었다. 각 시안에서 가로번호가 전산등기부상에 빠른 속도로 접속되는 방식으로 부여되었다.

모든 재산에 대한 독특한 주소부여로 덴마크토지정보시스템에서 지리적 요소가 확립되었다. 평가기록은 ① 재산의 번호, ② 토지대장 필지 번호, ③ 우편주소 등 세 가지 식별수단으로 접근이 가능하다.

건물등기부는 1977년 평가를 위하여 건물소유자가 제공한 정보를 토대로 1980년에 구축되었다. 1977년까지는 평가당국이 매 정기평가시마다 소유자에게 건물에 대한 정보를 제공하도록 요구하였다. 시 건물등기부(대장)는 건축허가를 발급하는 시 건물국에 의해서 최신 정보로 수정된다. 건물국은 또한 최초에 소유자에게서 제공된 건물등기부(대장)의 대부분을 관리한다.

건물대장(등기부)은 두 가지 식별수단(재산의 번호와 주소코드)을 통하여 열람할 수 있으며, 또한 거래대장 또한 두 가지 식별수단에 의하여 열람이 가능하다. 몇 가지 식별수단을 사용하여 각 재산 관련 등기대장의 상호 참조(cross-references)가 가능하다.

〈表 IV-9〉 土地情報시스템과 關聯臺帳들(1994)

국가시스템	현황	식별수단					
		우편번호	재산번호	주소코드	개인번호	기업번호	계획지역
지적대장:							
-지도	수동/전산화*	R					
-지적대장	전산화	R	X				
토지등기부	수동/전산화**	X					
평가대장	전산화	X	R	X	X	X	X
거래대장	전산화		X	X			
건물대장	전산화		X	R			
계획대장	전산화						R
주민등록부	전산화			X	R		
소득세대장	전산화		X		X	R	
기업대장	전산화					X	

주: R : 식별(확인)부여책임, X : 다중식별(확인)의 부분

* 지도의 주요부분은 디지털화됨.

** 토지등기부는 1994년 전산화되기 시작해서 2000년 완료 예정.

이런 방법으로서의 평가대장 전산화는 필요에 따라 연계가 가능한 DB network를 구축하는 토대가 되므로 전세계적으로도 가장 광범위한(종합적인) 국가토지정보시스템 중의 하나로 손꼽힌다.

이것을 기초로 하여 두 가지 강력한 평가시스템이 구축되어 1981년 평가에 활용되었으며 1986년과 1992년 평가를 위하여 확장되었다. ①지가 시스템은 신고 '가격'이나 수정요인들을 기초로 하여 모든 토지가격을 계산한다. ②총가격시스템은 거래부동산에 대한 통계적 분석을 기초로 전체 부동산 중 75%가 해당하는 부동산에 대한 총가격을 추정한다.

평가시스템이 평가과정 중(필요한) 인간의 판단을 완전히 대체할 수 있는 것은 아니지만, 과거 지방평가자가 수행하던 수많은 계산과 기록업무를 대신하게 되었다. 그 결과 지방평가자의 수는 1982년 3,840명에서

1,444명으로 대폭 감소되었다. 1986년 그 숫자는 다시 224명으로 감소되었다. 이로 인하여 평가행정의 총비용이 약 7,500만크로네 정도 절약되었다. 그러나 1996년부터 시작되는 정기평가의 연계화로 지방평가자의 숫자는 672명으로 증가될 것으로 보인다.

또한 컴퓨터시스템은 평가의 수준 향상에 기여하게 되어, 오늘날 평가가격은 이전보다 시가에 보다 근접하게 되었고, 다른 지역간 균형성도 증가했다. <表 IV-8>은 평가에 사용되고 있는 컴퓨터시스템 구축현황을 요약한 것이다.

〈表 IV-10〉 評價支援 컴퓨터시스템

	구축연도	확장계획
기본 정보:		
평가대장(토지정보포함)	1960	
거래대장	1967	
건물대장	1980	
현금등가의 계산	1985	
도시계획대장	1991	
평가시스템:		
지가시스템	1981	1986/1992
총가격시스템	1981	1986/1992
변동자료 수정시스템:		
매년 최신화	1982	
관리시스템:		
모든 기본정보에 대한 온라인 접속	1986	
이의신청에 대한 온라인 관리시스템	1986	
민간부문에 대한 온라인 접속:		
세액계산모델	1986	
재산가격	1987	
토지및건물정보	1987	
토지등기부	1994~2000	

라. 評價過程

1960년 이전에는 평가업무의 최초단계는 소유자에게 서식을 발송하여 토지와 건물에 관련한 모든 기본정보를 서식상에 기입한 후 반송하도록 하는 것이었다.

1960년에 들어 평가대장이 전산화되고 1980년에 건물대장이 마련된 이후부터는, 주택과 별장의 소유자는 더 이상 서식에 기입할 필요가 없어졌다. 왜냐하면 토지와 건물에 대한 모든 필요 정보가 전산으로 기록되고 항상 수정되기 때문이다.

토지대장은 지적담당부서가 제공하는 토지정보(매필지별 토지대장번호 및 면적)를 수록하고 있으며, 단지 평가대장은 모든 평가관련 결과를 추가로 수록하여 재산세 징수를 위하여 사용된다.

건물대장은 1977년 평가 때부터 얻은 평가서식에 기초하여 작성되었고, 시 건물국에 의하여 지속적으로 최신화되고 관리된다. 그리고 소유자에게 기록 내용에 대하여 알려주며 모든 정보의 정확성 여부를 확인하도록 요청한다.

거래정보는 평가에 있어서 또 다른 중요한 기초자료가 된다. 거래를 등록하기 위해서는 매수자는 반드시 매매가격, 거래의 유형(일반매매, 상속, 증여, 경매) 및 대금지급 방법 등을 상세히 명기한 매매신고서를 제출하여야 한다. 여러 가지 이유로 거래계약서(deed) 및 매매신고서상의 신고거래가는 99%의 경우 정확한 가격이다.

매매신고서는 전산매매거래대장에 입력된 후 매매가격에 대하여 다음과 같은 형태의 정보를 제공한다.

- 모든 매매의 일람
- 유형 및 위치별 거래목록(list), 거래검색 온라인(응용)프로그램
- 공개시장상의 모든 거래집계표
- 평가 일년 전에 매각된 재산에 대한 데이터카드상의 매매가격
- 총가격의 컴퓨터 추정을 위하여 사용된 매매가격

1985년 현금등가 매매가격을 계산하는 시스템이 매매대장에 추가되었는데 평가액이 현금지불조건의 매매가격과 상응하여야 하기 때문이다.

컴퓨터 대장상의 모든 정보는 각 재산별로 데이터카드(자료카드)에 출력되어 나오며, 그 카드는 직접 지방평가자에게 송부된다. [圖 IV-5]는 데이터카드를 보여준다.

[圖 IV-5] 데이터카드 예시

시/평가		재산번호			재산번호
주소	지가지역				
소유자성명과 주소 토지대장번호					토지대장정보: 각 필지: -토지대장번호 -지가지역 -도로지역
이전가격 :	현재가격 :				일년이내 매매된 재산의 매매가격;
	토지이용코드	거주지번호			
	추가가격컴퓨터시스템에서의 정보 (가중바닥면적/㎡당 일반 및 지역가격)				건물정보: 각 재산: -상수도 -하수도
	추가가격:	B			각 건물: -건물유형 -건축연도
	도시계획규제, 지가컴퓨터시스템에서의 정보(지역번호/계획 이용타입)				-지붕과 벽의 재료 -난방 -층수와 바닥면적
	지가의 명세				각 거주물: -바닥면적
	지가지역 : 지가			A	-목욕탕과 화장실 수 -부엌
					임대재산의 임대정보:
	토지개량에 대한 공제				위원장의 서명

마. 地價시스템

덴마크의 전산평가시스템은 다음과 같은 두 개의 주요 하부시스템으로 구성되어 있다. ①신고가격을 기초로 모든 부동산 중 토지가치부분을 계산하는 地價시스템과 ②부동산 매매가격과 토지가치와의 殘差(residual)로서 건물가치를 추정하여, 토지와 건물의 합산가치(총가치)를 최종 계산하는 總價시스템이다.

총가시스템과 달리 지가시스템은 개별가치를 추정하지 않는다. 그 대신 지가시스템은 모든 필지의 토지에 대한 위치, 면적, 허가된 토지용도, 기타 도시계획규제에 관한 정보를 수록한 데이터베이스와 연결된 대규모 계산기라고 볼 수 있다. 지방평가관이 어떤 '지역지가(Area Price)'를 시스템에 신고·입력하면 '(동일)지가지역'내의 모든 개별필지에 대한 지가가 계산된다. 상이한 토지용도허가(permitted land use)별로 상이한 지가계산모형이 사용된다.

지가시스템의 핵심은 '지가지역(Land Value Area)'이라는 개념이다. 지방의 평가당국은 각각의 관할 평가구역을 여러 개의 '지가지역들'로 세분하는데, 하나의 지가지역은 역내 개별필지들이 동일한 지가형성요인들에 영향을 받아 동질적 지역을 형성하도록 구성된다. 하나의 지가지역을 구획하는 기본요건은 다음과 같다.

- 단 하나의 토지용도허가만을 가질 것
- 만약 토지용도허가가 1~3 가구 단독주택, 별장, 아파트단지, 상업활동 용도이면 하나의 지역지가를 가질 것

1) 토지이용

토지이용에 관한 정보는 도시계획대장(municipal planning register)에 기록되는데, 토지이용계획상의 중앙정부가 마련한 기준에 따라 확립된 전국적 데이터베이스이다. 이 대장의 주된 목적은 도시개발 및 건축허가 현황

을 지속적으로 파악하는 것이다.

지방정부 도시계획의 기초작업은 각 시를 보다 작은 규모의 '계획지역' 들로 나누는 데에 있다. 각 '계획지역' 에 대해, 지방 시정부의 도시계획대장은 토지이용 용도를 나타내는 다음의 세 가지 코드를 포함하고 있다.

- 지역 세분화(도시/농촌/위락)
- 일반적 토지이용 용도(거주/상업/중심/공업 등)
- 구체적 토지이용 용도(단독주택/테라스 건물/아파트단지 등)

또한 용적률(building/land ratio) 上限이 매 '계획지역' 별로 기록된다. 그러나 토지평가를 위해서는 상세하지 않은 토지이용허가 정보만으로도 충분하므로, 도시계획대장상의 3개 코드 조합을 바탕으로 19개 토지용도허가 유형들만 지가시스템에 정의되어 있다.

지적시스템상의 '계획지역' 에 대한 물리적 구분은, 노선상의 개별재산별로 계획지역번호를 부여하는 방식으로 이루어진다. 지적도를 디지털화한 지방자치단체들이 점점 늘어나고 있어서 도시계획대장을 자동적으로 수정할 수 있는 새로운 시스템 개발 가능성이 높아졌다.

이상에서 언급했듯이 평가시스템에서 사용하는 '지가지역' 들은 단지 한 가지 토지이용 유형만을 갖기 때문에, '지가지역' 들을 설정하는 데 '계획지역' 의 물리적 정의를 이용할 수 있게 되었다. 그러나 위치적 가격 차이를 반영하기 위하여 하나의 계획지역을 세분하거나, 몇 개의 작은 계획지역들을 하나의 지가지역으로 통합할 필요가 있는 경우도 많이 있다.

그 결과 전국을 55,000개의 '지가지역' 으로 나누게 되었으며, 한 지가지역당 평균 35개 가량의 (부동산)재산이 포함된다. 지가지역의 크기는 작게는 1개의 재산을 포함하는 것에서 많게는 약 1,000개의 재산을 포함하는 것까지 다양하다.

2) 지가모형

토지용도허가 유형별 지가를 산출하는 지가모형들은 동일한 지가지역에

속하는, 그러나 상이한 규모를 갖는 필지의 토지가치가 하나의 지역지가로 부터 계산되도록 설계되었다. 또한 신규 지역가격을 비교하여 물가지수조정률(indexation factor)을 산출할 수 있게 만들어져 있다. 그 결과 개별필지의 다른 지가 증감요인들에 대한 비교지수를 재평가시마다 손쉽게 만들 수 있게 되었다.

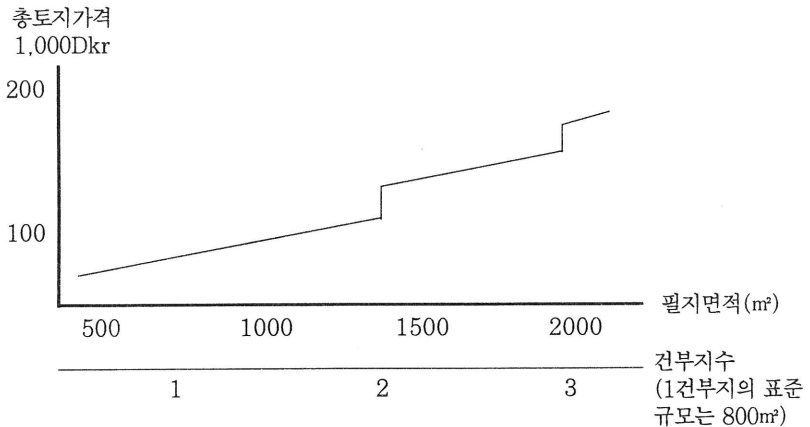
가) 공업용/공공 용도 모형

공업용 또는 공공용 지가지역에서의 지역지가는, 특정위치의 평방미터당 가격으로 정의된다.

나) 단독주택모형

단독주택 또는 별장용 지가지역에서의 지역지가는 특정위치의 標準規模 필지(800m²)에 대한 평방미터당 가격으로 정의된다. 그러면 동 모형은, 해당 필지의 분할가능한 建敷地數 및 敷地面積에 따라 필지 전체의 토지가액을 계산한다. [圖 IV-7]은 1가구 단독주택용 동일 지가지역내의 존재하는 다양한 필지구모별로 모형이 계산한 지가수준을 보여주고 있다.

[圖 IV-7] 單獨住宅用 筆地の 地價



다) 아파트 지구(단지) 모형

아파트 또는 상업용 용도로 이용 허가된 지가지역내에서의 '지역지가'는 허용연면적의 평방미터당 토지가액이다. 각 필지의 지가는 실제의 토지이용 용도나 용적률이 아니라 허가된 용적률상한으로부터 계산된다.

라) 농림지 모형

농지의 경우 각 농장은 몇몇 개의 질적인 차이를 갖는 토지들로 구성되어 있어서, 동일 농장내에서도 상이한 구역별로 상이한 헥타르당 지가가 적용된다. 지가평가시스템은 중앙정부가 제공한 수정배율(updateding factors)들을 과거 평가액에 적용하여 새로운 헥타르당 평가액을 계산한다. 국세위원회는 전국 각지에서 이루어진 농장매매가에 대한 조사자료를 바탕으로 수정배율을 결정한다.

평가법은 농지평가시 중간규모 농장에 속한 토지의 生産的 價値로 평가해야지, 농장의 추가적인 농지구입시 거래시장가로 평가해서는 안된다고 규정하고 있다. 이는 토지와 건물의 총가격 중 토지에 귀속되는 부분을 결정하기 위해, 농장 전체의 매매가에 대한 조사자료로부터 토지가치를 평가하여야 함을 의미한다. 임야에 대한 지가는 별도의 시스템하에서 추정된다.

3) 지역지가의 추정

토지가치에 대한 계산은 부동산의 총가치에 대한 추정작업 이전에 수행되어야 한다. 그 이유는 지가가 부동산 총가를 추정하기 위해서 필요하기 때문이다. '지역지가'는 지방평가관 또는 중앙정부가 추정한다. 나대지(unbuilt plots)와 구입후 건물을 철거한 부지에 대한 시장거래가격을 기초로 지역지가를 추정하는 것이 가장 이상적이다. 그러나 상세한 지역지가 추정을 위해 기초자료로 활용할 만큼 충분한 매매사례건수가 없는 지역이 많다. 또한 건물을 포함한 부지에 대한 정상적 거래는 지가에 미치는 위치적 요인을 반영할 수 있어서, 토지가격 추정시 영업용 부동산의 임대료 수

준을 이용하기도 한다.

4) 단독주택모형의 추정과정

덴마크는 1992년 재평가시부터, 지가계산을 위해 필요한 지역지가를 추정할 때 토지와 건물을 모두 포함한 부동산 시장거래자료에 대한 통계분석 시설을 사용하여 전산평가시스템을 개선하기로 결정하였다. 이 방법은 토지용도가 단독주택, 2~3 다가구 주택, 별장으로 허가된 지역에 사용된다.

이러한 조치를 취하게 된 이유로서는 다음의 세 요인을 고려할 수 있다.

우선, 지가추정 과정중에 토지와 건물을 포함한 정상적 거래에 대한 통계적 분석을 포함시키고자 하는 일반적 취지이며

둘째로 직전 재평가연도인 1986년 이후 도시지역의 나대지 매매건수가 65%나 감소하는 데서 야기되는 기초자료 부족문제의 해결 필요성 때문이다.

마지막으로는 직전 재평가시 위치(요인)에 기인한 지가 차이는 너무 적고 위치에 기인한 건물가액 차이는 결과적으로 너무 컸다는 내부 의견이 제기되었기 때문이다.

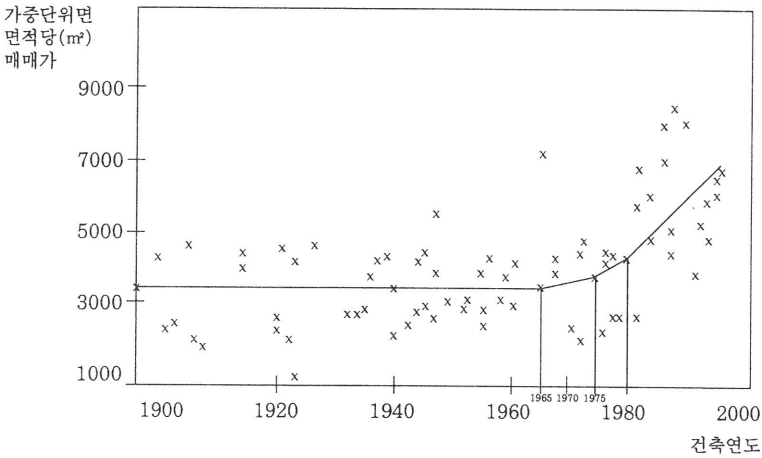
이러한 개선작업의 중요한 장점 중 하나는 기존의 基準住宅接近法(base home approach)을 그대로 사용할 수 있다는 점이다. 지가모델에서 기준 필지는 分筆할 수 없는 800평방미터의 크기로 정의되어 있다. 건물가모형에서는 1950년도에 건축되었다는 등의 방식으로 특정기준 주택이 정의되어 있다(후술하는 '총가시스템' 참조). 따라서 본 추정모형의 基本假定은, 기준필지 위의 기준주택에 대한 평균매매가가 동일한 지역에서는 기준주택의 재산가와 기준부지가 간에 一定한 關係가 존재할 것이라는 것이다.

몇 개의 나대지 거래자료를 이용하여 이러한 관계를 추정한 결과는 [圖 IV-8]상에 나타나 있다. 각각의 '×' 표시는 지가모델을 사용하여 실제매매가를 필지규모와 분필 가능성을 감안조정하여 基準筆地の 賣買價로 전환한 나대지매매가를 나타낸다. 예를 들어 지역A의 경우 지가 및 건물가모형을 이용해서 모든 정상거래가격들을 기준부지 상의 기준주택 거래가로 전환한

후, 이들의 평균치를 계산하여 X축에 표시하고 Y축상에 거래자료의 기준 필지가들을 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.

〔圖 IV-8〕 地價函數의 推定



한 가지 기본적인 문제는 재평가를 하기 전에는 건물가모형을 알 수 없다는 것이다. 따라서 순환과정(feedback process) 또는 반복과정(iterative process)을 사용해야 한다는 점이다.

첫째, 몇 개 안되는 實際의 裸地 去來價를 기준필지 크기의 매매가로 전환한 후 이에 기초하여 暫定的(preliminary)인 建物價模型을 추정한다. 전국을 도시화의 정도에 따라 광역지역들로 대략 구분한 후, 이들 광역지역들에 대한 추정 지역지가에 기초하여 (토지와 건물을 포함하는) 정상거래시 토지가 차지하는 가치부분을 계산하여 거래가에서 차감한다. 그 결과 산출된 건물에 대한 거래가격을 사용하여 暫定的 建物가모형을 추정하는

것이다.

둘째, 이상의 잠정적 건물가모형과 잠정적 지역지가들을 사용하여 모든 정상거래가격들을 기준필지상의 기준주택에 대한 거래가로 전환한다. 내대지에 대한 매매사례가 있는 지역에 대해서는, 기준필지상의 기준주택에 대한 평균거래가를 계산하여 이를 기준내대지 거래가와 비교한다. 그후 [圖 IV-8]상에 제시된 바와 같이 地價와 財産價간의 關係를 나타내는 函數를 추정한다.

셋째, 이러한 함수를 이용하여, 내대지 매매가 없었던 지역까지도 포함하는 모든 지역에 있어서의 보다 상세한 지역지가를 추정한다. 그 결과 모든 정상거래가 이루어질 수 있는 토지들에 대한 가치를 보다 잘 추정할 수 있고, 건물가모형을 새로 추정할 수 있게 된다.

넷째, 이렇게 구한 보다 나은 건물가모형에 기초하여 [圖 IV-8]상의 함수를 다시 한번 추정한 후, 보다 세분화된 지역단위에 대해 나머지 절차를 반복한다. 이러한 반복평가 과정을 여러번 계속할 수 있지만, 덴마크의 경험에 비추어 볼 때 [圖 IV-8]상의 지가함수에 대한 2차 추정 이후에는 추정결과가 극히 미미하게 변화한다.

5) 기타 지가모형에 대한 추정 과정

상업용지나 아파트단지 지구내의 토지의 경우, 내대지 거래건수는 단독주택의 경우 보다 더욱 희소하여 지역지가의 추정은 賃貸料情報를 사용하는 간접적 방법에 많은 부분을 의존할 수밖에 없다. 만일 사무용 건물의 건축용으로 계획된 어떤 내대지가 거래되었다면, 동 사무용 건물의 완공을 가정한 경우의 이론적 총채산가치를 향후 받게 될 임대소득흐름을 자본환원화하여 계산할 수 있다. 따라서 총 임대가치와 토지매매가간의 관계를 산출할 수 있게 된다. 이러한 관계를 내대지 거래가 없었던 지역에 대해서도 적용할 수 있게 된다.

총 224개의 평가구역 중 이런 유형의 토지에 대한 거래사례를 단 하나

도 갖고 있지 않은 구역들이 많기 때문에, 이러한 추정방식을 사용하기 위해서는 지역수준에서의 협조체계가 필수적이다. 따라서 인근 평가구역과의 비교작업이 필요하게 된다.

공장용지의 경우 수년에 걸친 기간 동안에도 나대지매매 사례가 몇 건 안되는 것이 대부분의 평가구역 실정일 것이다. 이러한 거래자료는 지역지가를 추정하는 기초자료로 사용된다.

6) 지가계산

이제 [圖 IV-8]상에 제시된 바와 같은 지가함수를 이용하여 토지와 건물을 포함한 정상거래자료가 충분히 축적된 어떤 특정지역의 지역지가를 추정할 수 있게 되었다.

단 한가지 문제는 모델이 망라하는 25,000여(단독주택) 지가지역 중 대부분의 지역에서 충분한 거래가 발생하지 않는다는 점이다. 따라서 지방평가자들로 하여금 몇개의 지가지역을 '지가지역그룹' (area groups)으로 통합하도록 요청할 필요성이 대두된다. 이때 사용하는 원칙은, 가령 도심으로부터의 거리가 같은 근교지역의 경우처럼 동일한 위치가치를 갖는 여러개의 지가지역들을 통합하여 충분한 거래자료가 있는 지가지역그룹으로 만들 수 있다는 것이다.

지가지역들을 지역그룹으로 통합한다던가 [圖 IV-8]의 지가함수를 토대로 지역지가를 추정하는 일은 지방평가자들이 중앙컴퓨터시스템에 연결된 컴퓨터단말기를 통해 수행할 수 있다. 매지역 내의 거래사례들을 분석하거나 상이한 지역통합방법을 시도했을 때의 결과는 즉시 단말기 화면상에 나타나도록 하는 전산시설이 이미 구축되어 있다. 이러한 방식으로 지방평가관들은 비록 전국적 통계결과를 사용하기는 하지만 지방의 지가구조를 나름대로 분석할 수 있다. 또한 어떤 하나의 지가지역그룹을 설정하고, 그룹 내 몇몇 지역은 그룹 전체의 평균 추정치보다 높거나 낮은 지역지가를 가져야 한다는 등의 모의실험결과를 보고할 수도 있다.

7) 전산토지평가의 결과

지역지가를 통계적으로 추정하기 시작한 이후 건물가치의 위치적 요인에 기인한 편차는 상당히 줄어들게 되었다. 편차의 상당부분이 이제는 토지가치 부분에서 포착되어 반영되게 되었다. 그 결과 평가모형이 보다 정확하게 시장가치를 반영할 수 있게 되었다. 또한 건물가모형을 추후에 추정할 때 겪게 되는 위치 및 건물특성간 상관관계 문제가 줄어들었다.

덴마크에서 지가를 통계적으로 추정하는 방법을 사용하게 된 계기는 오래된 토지세 전통의 결과이다. 그러나, 토지거래가 적었던 기간중에 세원으로서의 토지가액을 유지관리하기 위한 목적 이외에도 이러한 분석방법은 부동산시장의 작동원리에 대한 이해를 증진시켜 전반적으로 전산평가모형을 개선하는 데 도움이 되었다. 과세표준으로서 지가계산을 필요로 하지 않는 나라의 경우에도 유사한 방법을 유용하게 이용할 수 있을 것이다.

일반적으로 말해 전산화된 토지평가방법은 여러 가지 이유에서 매우 성공적이라고 볼 수 있다.

지방평가자들의 업무부담이 상당히 경감되어, 시스템상에 단 하나의 가격 또는 수정요인을 입력하기만 해도 어떤 특정 지역내의 모든 부동산에 대한 토지가치들을 계산할 수 있게 되었다.

게다가 지가들은 허가된 토지이용 용도나 다른 도시계획규제 등을 자동적으로 반영하게 되었다. 또한 단독주택 지역내의 소필지와 대필지 지가간 관계가 자동적으로 정확히 반영되게 되었다. 과거에는 이러한 유형의 오류들로 인해 수많은 지가들이 부정확했었다.

마지막으로 이러한 전산평가시스템은 중앙정부 내의 국세 및 관세청이 토지평가를 매우 상세하게 사후관리할 수 있게끔 만들었다. 그 결과 과거 특정지역 내에서 종종 발생하던 부당한 저평가문제를 방지하게 되었다.

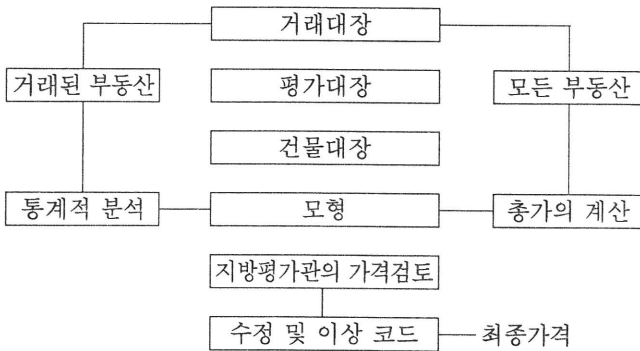
바. 總價시스템(Total Value System)

1981년 평가시 내국세입부(Inland Revenue Directorate)는 모든 단독주택, 별장, 아파트에 대한 總價格(總價)을 추정하는 컴퓨터시스템을 개발하였다. 1986년에 이 시스템은 2~3세대 다가구주택과 (임대)아파트단지도 처리할 수 있도록 확장되었다. 현재 모든 재산의 75%에 해당하는 140만여 부동산들에 대해 총가격이 추정된다. 그러나, 농장에 대한 총가격의 추정은 성공적으로 이루어지지 못했다.

추정과정은 다음과 같은 단계를 거쳐 수행되며 추정과정의 주요한 요소는 [圖 IV-9]과 같다.

- ① 모든 유효한 거래자료에 대한 통계적 분석
- ② 통계적 분석결과 도출된 모형을 사용하여 총가격을 계산
- ③ 지방평가자에 의한 총가 및 수정가능사항 검토

[圖 IV-9] 總價시스템 構成圖



통계적 분석의 대상이 되는 재산은 평가연도 일년전 공개시장에서 거래된 모든 부동산들이다. 먼저 매매가격은 평가전 일년간의 물가추이를 이용하여 조정함으로써, 평가일 시점의 가격수준을 반영하도록 한다.

단독주택, 2~3세대 다가구주택, 별장에 대해서는 매매가격에서 土地價

格(地價)을 差減한다. 그 결과 '建物에 대한 賣買價格'이 구해지며, 이를 (평가구역 및 지가지역과 같은) 위치관련 정보와 건물 특성자료와 결합 사용하여 분석한다. 통계적 분석은 모형 정형화와 모형의 검증(모형내의 계수 및 평가액의 추정)과 같은 두 가지 부분으로 나누어진다.

통계분석의 결과 상이한 유형의 재산별로 일단의 추정모형들이 구해지며, 이러한 모형들을 이용하여 모든 부동산에 대해 총가를 계산하게 된다.

지방평가관에게 배부되는 평가지침서상에는 각 모형들이 서식형태로 제시되어 있으므로 이를 이용하여 부동산의 총가를 수동으로 계산할 수 있고 또한 모형에 익숙해지도록 하는 데 도움이 된다.

(圖 IV-10)는 1981년 평가시에 사용된 1가구용 단독주택에 대한 평가서식의 앞뒷면이다. 서식 중 印刷된(typed) 수치는 모형의 계수 및 추정모형값(추정평가액)으로서 통계분석의 결과 얻어지고, 手記된 수치는 해당 부동산의 특성을 나타내는 값들이다.

1가구 단독주택에 대한 모형은 다음과 같은 4단계를 거쳐 결정된다.

- ① 加重 總延面積
- ② 평방미터당 一般價値
- ③ 평방미터당 地域價値
- ④ 總價

가중 총연면적은 건물의 크기나 규모를 나타내는 하나의 수치로 표시된다. 예를 들어, 지하실내 1평방미터는 평균적으로 지상바닥면적 1평방미터의 25%에 해당하는 가치를 갖는다는 식의 통계적 분석결과를 보여주고 있다((圖 IV-10)참조).

평방미터당 일반가치란 기준주택 또는 표준주택에 대한 개념을 바탕으로 하여 계산되는데, 그 표준주택이란 다음과 같이 정의된다.

- 1950년에 건축되어 재건축(개축)되지 않은 주택
- 부엌, 그리고 화장실과 욕실이 각 1개 있는 주택
- 지역, 중앙 또는 전기 난방시설을 갖출 것.
- 벽돌, 반목재 또는 기타재료의 벽재

- 루핑펠트, 슬레이트, 금속판, 에터나이트 또는 기타재료로 된 지붕
- 지상바닥면적이 80~140 평방미터인 크기

평방미터당 일반가치의 계산은 [圖 IV-10]상의 서식 앞면에 나타나 있다. 통계적 분석에 의하면 표준주택의 평방미터당 일반가치는 2,390Dkr 인데, 당해 재산이 표준주택과 차이가 나는 부분이 있으면 이를 감안하여 수치가 조정된다(서식 참조).

평방미터당 일반가치에 대한 계산은 전국단위의 모든 건물을 대상으로 하여 가치를 추정하는 平均的 모델이다. 물론 위치적 요인에 따라 가격차이가 나는 큰 부분은, 나중에 건물가액에 합산되는 토지가격에서 궁극적으로 반영·처리된다. 그러나 통계분석 결과에 의하면, 건물가액간에도 위치적 요인에 따라 약간의 차이가 존재함을 보여 주고 있다. 따라서, 모델의 셋째 단계에서는 건물가액의 위치적 차이를 보정해 주게 되며, 그 보정의 결과 평방미터당 지역가치가 구해진다.

모형의 넷째 단계에서는 건물가와 지가를 합하여 총가를 계산한다.

테라스주택, 2~3세대 다가구주택, 그리고 별장에 대한 총가(추정)모형들도, 이상에서 기술한 단독주택 모형과 매우 유사하다.

분양아파트(콘도미니엄)의 경우 평방미터당 일반가치와 지역가치 모두에 토지가격이 포함되기 때문에, 다른 유형의 부동산에 비해 위치요인에 따른 지역가치 수정이 훨씬 커지게 된다.

아파트지구의 경우 각 아파트별로 임대가치를 계산하는데, 신고된 임대료정보와 건물의 특성을 기초자료로 사용한다. 아파트 전체의 총자본가치는 개별 아파트별 임대가치에 '자본환원배율'을 곱한 후 이를 전 아파트에 대해 합제한 금액이다. 이 배율은 아파트단지별 거래가액으로부터 추정되는데, 건물연수, 개별아파트의 수, 위치 등에 따라 달라진다. 1986년 평가에서는 7.0에서 10.5 사이에 있는 16개의 상이한 배율값들이 사용되었다.

전산에 의한 총가추정작업은 지방평가관들의 검토를 거쳐 부분적인 수정을 겪게 된다. 모든 부동산에 대한 추정평가액은 자료목록(datalist) 또는 자료카드(datacard)라는 형태의 서식에 출력된다. 지방평가관은 추정평가

액에 동의하면 목록 또는 카드에 서명을 하고, 만일 동의하지 않으면 그가 결정한 평가액을 기록하고 수정사유를 표시하는 코드를 기입한다. 1996년부터는 매변경사항별로 값을 부여하기로 결정되었고, 더욱이 지방평가관은 미래의 전산평가시 이러한 변경사항이 출력되기를 원하는지를 표시하도록 요청된다. 이렇게 하여 인적지식이 모델 내에 포함되도록 하는 것이다.

어떤 특정 평가구역 내의 추정가액 수준은, 평가 18개월 이전까지 평가 구역 내에서 거래된 모든 부동산의 매매가격에 기초하여 계산되었기 때문에 매우 정확하다고 볼 수 있다. 그러나 건물특성 중 일부가 잘못 기록되어 있다든지 토지가액이 변경된다면 평가액을 수정해야 한다. 게다가 건물의 질적상황이나 관리실태가 구역내 평균수준과 크게 달라지게 되어도 평가액을 수정해야 한다. 어떤 유형의 건물들은 그 규모, 연수, 시설설비 등의 측면에서 특이해서 추정평가액이 시장가격을 정확히 반영하지 못하기도 한다. 또한 기존건물이 당해 부지를 경제적 의미에서 가장 유효하게 사용하지 못하는 경우에는 추정평가액이 부정확할 수 있다. 마지막으로, 평가구역 내의 극히 일부지역 내 존재하는 건물에 대한 추정가액수준은 정확하지 못해 수정되어야 하는 부동산들도 상당히 많이 있다.

1981년의 단독주택에 대한 평가시 지방평가관들은 24%에 해당하는 부동산들에 대해 추정가액을 수정하였는데, 이 중 4%는 건물특성자료의 오류 때문이고, 9%는 토지가액의 변경 때문이며, 11%는 관리부실 실태 또는 모델 내에서 감안되지 않는 요인들 때문이었다. 1986년 평가시에는 추정가액 수정비율이 낮아졌고, 1992년 평가의 경우에는 총 추정가액의 85%에 대해 지방평가관이 수정없이 받아들였다. 추정가액에 대한 수정은 상향조정인 경우와 하향조정인 경우가 모두 있어, 결과적인 순조정금액은 零(0)에 해당한다.

총가시스템이 지방평가관의 업무부담을 감소시킨 것은 명백하며, 동 시스템의 구축으로 지방평가관의 수를 획기적으로 줄이는 계기가 되었다. 평가수준 또한 향상되어, 과거 어느 때보다도 총가는 시장가액에 근접하는 수준에 도달했다. 단독주택들에 대한 총가 및 거래가의 차이율은 최근 5차

례의 평가를 거치는 동안 다음과 같이 줄어들었다.

(단위 : %)

1973년	1977년	1981년	1986년	1992년
10	7	5	2	2

보다 중요한 사실은, 전산평가의 시행으로 특정지역들에서의 부당한 과소 평가들이 더이상 발생하지 않아 지역간 평가균일도가 높아졌다는 점이다.

사. 對納稅者關係

덴마크 국민은 행정부가 내린 모든 종류의 결정의 근거자료에 대해 알 권리가 있다. 바로 이러한 이유와 대납세자관계 증진 목적을 위해, 재산소유주에 대한 통보서에는 다음과 같은 정보를 포함하기로 결정되었다.

- 특정 부동산에 대한 건물정보
- 모델을 통한 총가 및 지가계산정보
- 지방평가관의 개별적 수정사항

이렇게 보다 종합적인 정보를 재산소유주에게 제공하는 제도를 시행하게 되면 불복건수를 상당히 줄일 수 있을 것이다. 왜냐하면 불복 발생의 많은 부분이 단순한 오해에서 비롯되기 때문이다. 게다가, 이러한 통보제도는 소유주가 이의신청을 제기할 때 보다 구체성을 띠 수 있도록 하는 계기가 된다. 예를 들어, 단순한 대장상의 오류에 대해서는 공식적인 불복절차의 전과정을 처음부터 밟지 않고도 수정될 수 있기 때문이다.

아. 民間의 評價臺帳 接近

1986년부터 공적평가대장상의 선별적인 정보들이 민간부문에 제공되기 시작하였다. 1차 계산모형 및 선별적인 소득세용 인적자료들에 한해 공인 회계사, 은행, 변호사 그리고 보험회사와 같은 전문직업인도 이용할 수 있

게 되었다. 시스템에의 접속은 관련자로부터의 허가 여부에 달렸다. 현재까지 수많은 회사 및 개인들이 이 새로운 시스템에 접속할 수 있었다. 또한 모든 부동산의 가치들에 대한 정보를 민간부문에 대한 온라인 접속을 통해 얻을 수 있게 되어 있다. 이러한 종류의 정보는 이미 소유자들로부터 일일이 허락을 얻을 필요가 없는 공공정보이다. 또한, 수많은 부동산중개인들 또한 은행이나 저당금융회사들처럼 이러한 정보시스템에 온라인접속을 하고 있는데, 이것은 과거에 기초지방정부에 전화를 걸거나 편지를 써서 구했던 정보들이다.

앞으로는 각 필지에 대한 지적정보와 건물정보가 이 시스템에 포함될 것으로 예상된다.

마지막으로, 최근 전산화 작업중인 토지등기부에 대해서도 온라인 접속이 가능하게 될 것인바, 이는 재산이전절차에 관한 혁명적 변화를 일으킬 것이다. 토지등기부는 전환할 수동자료의 양이 엄청나서 아직 전산화가 완료되지는 않았으나, 5~10년내에 전산화가 될 것이다.

자. 成果

덴마크의 전산평가시스템은 전세계에서 가장 선진화되어 있는 것으로 여겨진다. 또한 덴마크는 과세목적상의 평가액이 실제시장가치에 상당히 근접하는 몇몇 나라 가운데 하나이다.

업무자동화의 정도가 매우 높으면서도, 인간이 판단해야 할 부분이 시스템내에 잘 포함되어 있다. 수많은 수치계산 및 기록업무가 컴퓨터에 의하여 대행되기 때문에, 인간의 판단을 요하는 복잡한 사례에 보다 많은 시간을 할애할 수 있게 되었다.

전산평가시스템을 구축하기 위한 매우 중요한 조건으로서, 그 토대가 되는 '토지정보시스템' 과 토지대장들의 조기 전산화를 들 수 있다. 다른 어떤 나라도 건물대장이나 도시계획규제를 전산화하지는 못한 것 같다.

덴마크의 평가시스템과 토지정보시스템에 대한 자료요청이 최근에 크게

증가하였다. 이 시스템은 그간 수많은 국제회의 및 세미나 등에서 소개되었고, 세계은행은 제3세계내 프로젝트에 대한 컨설턴트로서 덴마크의 이 분야 전문가를 고용하고 있다.

(圖 IV-10) 單獨住宅에 대한 手動計算書式(1992)

단위면적(m²)당 일반가격

줄수		포함		결과	
		숫자기입	계수	차감	가산
1	표준주택에 대한 m ² 당 일반가격				2,425
2	1850~1950년 사이 건축		2		
3	1950년 이후 건축	30	14		420
4	+1970년 이후 건축, 추가적				600
5	+1980년 이후 건축, 추가적				
6	재건축연도 - 건축연도				
7	지상바닥면적이 80m ² 이하인 경우				
8	140m ² 를 초과하는 지상바닥면적 (최고 230m ²)				
건물이 다음 사항에 적합하면 1을 기입					
9	주택에 화장실이 없음		200		
10	화장실 2개	1	100		100
11	화장실 3개 이상		350		
12	욕실 없음		300		
13	욕실 2개 이상		150		
14	난방 또는 난방스토브 없음		150		
15	부엌없음		300		
16	목재, 콘크리트, 경콘크리트, 에터나이트 또는 메탈재료 지붕		150		
17	타일 지붕		200		
18	초가 지붕		450		
19	m ² 당가격 + 가산				3,545
20	차감			50	-50
21	m ² 당 일반가격				3,495

〔圖 IV-10〕의 繼續

단위면적(㎡)당 일반가격

줄수		결 과	
		부 호	가 격
22	㎡당 일반가격(라인21)		3,495
23	상이한 가격수준에 대한 가산/차감	-	400
24	㎡당 지역가격		3,095

가중총연면적

줄수		%계산		가중면적(㎡)
		숫자기입(㎡)	비율(%)	
25	지상바닥	150	100	150
26	다락면적		60	
27	2층	150	60	90
28	지하실	80	25	20
29	차고와 헛간	40	20	8
30	가중총바닥면적			268

총가격

줄수		급 합		가 격
		㎡당 지역가격(라인 24)	가중총바닥(라인30)	
31	건물가격	3,095	268	829
32	지 가			360
33	총 가격			1,189

7. 臺灣

1981년에 수정·공포된 정부세입세출통제법에 따르면 현재 대만의 조세는 다음과 같이 분류된다.

국세는 소득세(개인소득세, 법인세), 상속·증여세, 관세, 물품세, 주식이전세, 광구양여세 등으로 구성되어 있다. 省의 경우에는 상속·증여세 수입의 10%를 할당받고 縣의 경우에는 80%를 할당받는다. 大都市의 경우에는 수입의 50%가 할당된다. 省과 大都市稅는 영업세, 인지세 및 자동차면허세로 구성되며 省의 경우에는 영업세와 인지세 수입의 50%를 省에 속하는 여러 縣의 전체적인 계획에 따라 할당받는다. 大都市의 경우에는 영업세와 인지세 수입의 50%를 大都市와 省간의 전체적인 계획에 따라 중앙정부로부터 할당받는다. 縣·市稅의 경우에는 토지세(地價稅, 農地稅, 土地增值稅), 房屋稅, 契稅, 遊興稅 등으로 구성된다. 이들 세목 중 土地增值稅의 경우 전체 수입의 20%는 省에 할당되고, 20%는 전체적인 계획에 따라 省에 의해 縣에 분배된다.

가. 相續·贈與稅

相續稅는 중화민국의 국민이면서 국내에 거주하는 자가 사망으로 인해 국내외에 소유하고 있는 재산을 이전할 때 부과되는 유산과세형을 취하고 있다. 유산의 평가는 사망 당시의 시장가치(Prevailing Value), 혹은 법정에 의하여 사망으로 인정된 그 당시의 현재가치를 기준으로 한다. 시장가치란 토지의 경우에는 정부가 평가하여 공고한 가치를 의미하며 주택의 경우에는 房屋稅의 부과를 목적으로 세무서가 평가한 가격을 말한다. 상속세의 납세의무자는 명목상 피상속인이며 실제로 유언집행자가 존재하는 경우에는 유언집행자가 납세의무자가 되고 유언집행자가 없는 경우에는 상속인 및 유증자가 납세의무자가 된다. 위 두 가지 경우에 해당하지 않는 경우는 법정에 의하여 지명된 지명인이 납세의무자가 된다.

贈與稅는 중화민국의 국민이면서 국내에 거주하는 贈與者에 의하여 증여된 국내의 재산에 부과하는 과세를 말한다. 따라서 납세의무자는 증여자이며 증여자가 행방불명이거나 법의 규정에 의한 납부기한 내에 납부하지 않고, 국내에 재산도 없는 경우에는 수증자가 납세의무자가 된다. 증여재산의 평가는 무상이전된 시점의 시장가치에 의하여 평가된다.

나. 土地關聯稅制와 地價評價

1) 土地關聯稅의 種類

토지관련세제 체계 내에는 地價稅, 農地稅, 土地增値稅 등이 포함된다. 地價稅는 평가가 이루어진 토지에 부과되고 농지세는 농지에 대하여 그리고 土地增値稅는 토지판매로부터 실현된 이득에 대하여 부과된다.

地價稅는 토지세 중 가장 중요한 세목의 하나로 토지정책의 보완 및 지방재정 확보의 두 가지 목적을 갖고 있다. 납세의무자는 토지소유자이나 토지소유권이 불명확하거나 법적인 납세의무자의 행방이 알려지지 않은 경우에는 과세당국이 토지세 납부에 대한 의무이행을 토지사용자에게 지시할 수 있다.

農地稅는 재배된 곡물과 화폐 두 가지의 복합적인 방식으로 징수된다. 실제로 곡물을 재배하지 않아 현물로 납부할 수 없는 농지에 대하여는 실제 재배하였을 경우 생산되는 곡물의 가치에 해당하는 만큼을 화폐로 납부한다. 이와 같이 두 가지 방식에 의하여 과세되기 때문에 과세운영이 복잡하고 비용이 많이 든다. 따라서 오늘날에는 비교적 소수의 납세자들에게만 부과되고 있으며 최근의 사회·경제적인 개발에 따라 그 중요성은 쇠퇴하고 있다. 농업의 성장과 농업종사자들의 삶의 개선을 위하여 농지세 부과의 중지가 요청되고 있다.

土地增値稅는 자본이득세(capital gain tax) 또는 일반소득세(regular income tax)와 유사한 개념의 조세이다. 자연적인 토지가치의 증가는 노동

이나 자본투자의 결과가 아니라 사회개발의 결과로 발생하는 것이므로 전체 국민에게 그 이득이 분배되어야 한다는 이론적인 배경을 가지고 있다. 과세범위는 과거 한 시점에 가치가 책정된 토지의 소유권을 이전하는 경우 소유권 이전 시점까지의 토지가치의 증분에 대하여 과세한다.

2) 地價의 評價

대만의 현행 지가제도는 「規定地價」와 「公告土地現值」로 구성되어 있다. 「規定地價」는 토지보유세인 地價稅의 부과시에 사용되고 「公告土地現值」는 토지의 이전 또는 저당권의 설정시 및 정부가 수용한 토지의 보상금 선정시, 그리고 土地增值稅의 산출에 근거가 되는 지가이다.

가) 規定地價

「規定地價」의 법적근거는 대만의 「土地法」, 「平均地勸條例」 및 기타 관련법령이며 이는 토지보유세인 地價稅의 부과시에 적용된다. 「規定地價」는 「地價의 公告」와 「地價의 申告」라는 2단계를 거쳐서 결정된다.

각 현·시의 행정당국이 최근 1년간의 시가 혹은 수익가격을 조사하고 「토지평가위원회」의 평의를 거쳐서 토지소유자들이 지가를 신고하기에 앞서서 미리 산정된 지가(公告地價)를 발표한다. 지가평가위원회는 의원대표, 지방유력인사, 토지전문가, 농업협동조합이사장, 건축사 등 11인으로 구성되는데 지가조사구의 구분, 토지개량물의 가격 평가, 이의가 제기된 토지수용보상액의 심의 등의 업무를 담당한다.

토지의 소유자들은 발표된 「公告地價」를 참고로 하여 통상 30일 이내에 공고된 지가의 상하 20%의 범위 내에서 다음과 같이 그들의 지가를 신고한다. 첫째, 토지소유자가 지가를 신고하지 않거나 공고된 지가의 80% 이하로 신고하는 경우 법정신고지가는 80%로 확정하거나 「照價收買」⁴³⁾ 한

43) 「照價收買」란 조사된 가격에 의해서 정부에서 토지를 매입하는 제도이며, 80% 미만으로 신고하는 것을 방지하기 위한 제도임. 그러나 정부의 재원부족으로 시행된 적은 없음.

다. 둘째, 공고된 지가의 120%를 초과해서 신고하는 경우 법정신고지가
는 공고된 지가의 120%로 확정한다. 셋째, 공고된 지가의 80~120% 사
이에서 신고하는 경우에는 토지소유자의 신고가격으로 지가를 확정한다.

이와 같이 하여 신고된 지가는 법정지가로 확정되는데, 이것이 「規定地
價」이며 지가세의 부과시에 사용된다. 만일 납세자가 현이나 시 지역에 한
필지 이상의 토지를 보유하고 있는 경우에는 보유한 모든 필지에 대하여
위의 신고된 지가를 토대로 합산과세한다.

「規定地價」는 3년에 1회 실시하지만 지가 안정 등의 경우에는 예외적으
로 개정하지 않는 경우도 있다. 이렇게 확정된 지가는 토지대장에 기록되
어 地價稅의 산출근거가 된다.

나) 公告土地現值(공시지가)

토지의 이전 또는 근저당권의 설정시 및 정부가 수용한 토지의 보상금
산정시에 기준이 되는 지가이며 매년 7월 1일에 공고된다. 직할시 또는 현
(시)정부는 관할구역 내의 토지의 가격을 조사·평가하고, 「지가평의회
」의 심의를 거쳐서 「公告土地現值」를 확정한다.

통상 「規定地價」와 밀접한 상관관계하에서 결정되며 「規定地價」의 산정
과정과는 약간의 차이가 있다. 「公告土地現值」가 매년 한차례 공고되지만
「規定地價」 또는 「重新規定地價」가 행해지는 연도에는 「公告地價」를 가지
고 「公告土地現值」를 삼기도 한다.

확정된 지가는 토지대장에 기록되어서 土地增值稅의 산출근거가 된다.

다) 現行 臺灣 地價制度의 問題點

지가평가에 대한 법률 및 제도적인 뒷받침이 없고 다만 내부규정에 의해
서 평가가 이루어지고 있다. 따라서 평가자(대부분 담당공무원)의 주관적
판단이 개입될 가능성이 크다. 또 평가 경험의 많고 적음에 따라 각 조사구
사이의 지가수준에 편차가 발생할 가능성이 크며, 시가 또는 수익가격의
수집에도 많은 어려움이 따른다. 특히 토지평가사제도가 아직 도입되지 않

아서 건전하고 합리적인 지가제도의 수립에 많은 어려움이 있을 것으로 사료된다.

「公告土地現值」는 가격기준일이 없고 다만 적용기간만이 명시되어 있어서 지가의 시간 대표성이 불명확하다. 또한 실거래가격과 상당한 괴리가 있기 때문에 상속·증여세의 징수시 부의 재분배라는 목표의 달성과는 상당한 거리가 있고, 오히려 상속인과 수증자를 도와주는 결과가 되므로 시가에 근접하도록 조정되어야 할 것이다.

「規定地價」는 원칙적으로 매3년마다 개정하며, 필요시에는 연장이 가능하나 지가가 지속적으로 상승하는 상황하에서는 그 기간이 너무 길어 효과적인 토지정책의 수행과 토지세제의 효율적인 운용에 어려움이 많다.

또한, 지방의 유력인사가 중심이 되는 「토지평의위원회」는 토지소유자들의 부담을 가볍게 하기 위하여 지가의 평의시에 영향력을 행사하여 저평가 되게 한다.

다. 建築物의 評價

건축물의 보유시에 부과되는 조세로는 지방세(縣稅)인 房屋稅가 있다. 房屋이란 토지에 정착된 건축물로서 영업용·공업용 또는 주택용에 제공되는 것을 말한다. 지방재정(省·縣·市의 재정)에서 차지하는 비중은 9~10%(1988~1991)로 지방세수 기여도가 크다. 과세대상은 토지에 고정된 각종 건축물과 기타 부속건축물이며 건축물의 소유권자, 저당권이 설정된 건물은 저당권자, 건축물 공유인, 임대된 건축물의 세입자가 납세의무자이다.

과세표준은 현재가치(現值)에 의해서 산정된다. 건축물의 현재가치는 「부동산평가위원회」가 원가법(房屋重置成本法)에 의해서 산정한다. 즉, 재건축가격에서 경과연수에 따른 감가상각비를 차감하고 또 시장상황을 고려해서 산정하는데 계산공식은 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \text{주택의 현재가치} &= \text{주택면적} \times [1 - \text{감가상각률} \times \text{경과연수}] \\ &\quad \times \text{가로등급조정률} \times \text{사정된 단가} \end{aligned}$$

주택의 재건축단가를 평가하는 과정을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

1) 주택의 재평가단가 산정

대만 재정부에서는 주택(건축물)의 현재가치를 평가하는 방법을 간단히 하고, 또 성 및 행정원 직할시 사이에 약간씩 차이가 있는 평가작업을 통일하기 위하여 「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」을 공포하고 1984년 1월 1일부터 시행하였으며, 이에 따라 「房屋構造標準單價評定表」⁴⁴⁾에 의하여 단가가 산정된다.

2) 감가상각률의 산정

감가상각률은 매년 평균상각률에 경과연수를 곱해서 계산하는데, 「房屋折舊率及耐用年數表」(감가상각률 및 내용연수표)에 의해서 산출된다. 매년평균상각률은 $[(\text{현재가치총액} - \text{잔존가액}) \div \text{耐用年數}]$ 를 현재가치 총액으로 나누어서 계산한다.

3) 街路等級에 의한 주택(건축물)의 현재가치 조정

臺灣省政府는 상업과 교통 및 인구밀집 등과 같은 요소와의 상관관계에 따라서 작성된 가로등급에 의해서 주택(건축물)의 현재가치를 조정하고 있다. 대북시를 예로 들어 보면 인구가 밀집되고 변화한 지역은 1등급, 한산한 시 외곽지역은 22등급으로 분류하고 있으며, 조정률은 최고 320/100

44) 「房屋構造標準單價評定表」원가법(重置成本法)에 의하여 건축물의 구조·용도·층수별·단위당 재건축비(重置成本)가 산정되고, 이 단위당 재건축비를 바탕으로 작성됨.

에서 최저 110/100으로 약 3배의 차이가 난다.

8. 各國의 課稅評價 및 鑑定評價業界 現況

가. 課稅評價 關聯機關

다음의 <表 IV -11>은 한국, 일본, 미국, 영국의 평가기관과 과세기관을 정리한 것이다.

<表 IV -11> 主要國의 課稅評價 關聯機關

	토지관련	건물관련
한 국	- 평가 • 건설교통부(감정평가사 활용) - 과세 • 국세청(양도소득세, 법인세부가세, 상속세 및 증여세, 자산재평가세 등) • 지방자치단체(취득세, 등록세, 종합토지세 등)	- 평가 • 내무부(원칙) • 국세청(공동주택으로서 지정하는 지역, 상업용 건물·특수용도 건물 중 지정하는 지역내의 건물) - 과세 • 국세청(양도소득세, 법인세특별부가세, 상속세 및 증여세, 자산재평가세 등) • 지방자치단체(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세 등)
일 본	- 평가 • 총리부 국토청토지국(지가공시담당-부동산감정사 활용) • 국세청(상속세 및 증여세, 지가세과세목적-재산평가기본통달: 일부 부동산감정사 활용) • 지방자치단체(고정자산세 과세목적)	- 평가 • 국세청(상속세 및 증여세 과세목적) • 지방자치단체(고정자산세 등 과세목적)

〈表 IV -11〉의 繼續

	토지관련	건물관련
일본	- 과세 • 국세청(법인세, 상속세 및 증여세, 인지세, 등록면허세, 지가세, 소득세) • 지방자치단체(부동산취득세, 취득분 및 보유분특별토지보유세, 고정자산세, 도시계획세, 개인 및 법인주민세)	- 과세 • 국세청(소득세, 상속세 및 증여세, 인지세, 등록면허세, 법인세 등) • 지방자치단체(고정자산세, 부동산 취득세, 도시계획세 등)
미 국	- 평가 • 연방정부에서 과세목적으로 전국적 수준의 평가는 실시하지 않는다. • 주정부에서는 부동산세조사관(선출직 또는 임명직 공무원으로서 감정평가사)이 평가-주마다 상이 • 미평가된 자산의 경우 감정평가사 등의 평가서를 첨부하면 인용한다. - 과세 • 연방정부(소득세, 유산세, 증여세) • 주정부(소득세, 재산세, 상속세, 증여세)	- 평가 • 연방정부에서 과세목적으로 전국적 수준의 평가는 실시하지 않는다. • 주정부에서는 부동산세조사관(선출직 또는 임명직 공무원으로서 감정평가사)이 평가 • 미평가된 자산 좌동 - 과세 • 연방정부(소득세, 유산세, 증여세) • 주정부(소득세, 재산세, 상속세, 증여세)
영 국	- 평가 • 대장성 내국세입청(국세청) 산하 평가사업소 - 과세 • 연방정부(소득세, 법인세, 상속세, 인지세) • 지방정부(의회세, 영업용 레이트)	- 평가 • 좌동 - 과세 • 좌동

나. 鑑定評價業界 現況

1) 한국

한국의 감정평가업계는 한국감정평가업협회 소속의 감정평가사와 감정평가법인 소속 감정평가사, 정부출자기관인 한국감정원 소속 감정평가사로 구성되어 있다.

가) 한국감정평가업협회

우리나라의 감정평가업은 국토이용관리법(1972. 12. 31)에 의해 1973년부터 도입된 토지평가사제도(건설부 주관)와 감정평가에 관한 법률(1973. 12. 31)에 의해 1974년부터 도입된 공인감정사제도(재무부 주관)로 구성되어 있던 자산평가에 관한 제도가 1989년 4월 1일 '지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률' 공포로 감정평가사에 대한 두 자격제도가 통합되었다. 이를 계기로 1989년 12월 7일에 한국감정평가업협회가 창립하게 되었다⁴⁵⁾.

한국감정평가업협회는 '지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률' 제30조의 규정에 의하여 설립된 법정단체로 회원은 감정평가업자와 감정평가법인, 한국감정원 또는 감정평가사무소 사무소의 사원 및 소속 감정평가사가 된다.

설립목적은 감정평가사의 자질향상과 품위보전 및 권익옹호를 기하고 감정평가제도 개선 및 업무의 효율적 수행과 감정평가업계의 발전도모 및 공익에 기여하는 것이다. 이를 위한 기본적인 사업내용을 보면 ① 감정평가제도, 이론, 기법 등의 조사연구와 발표 ② 감정평가업자의 등록 및 관리에 관한 업무 ③ 감정평가업무지도와 통제 ④ 업무윤리 및 공정한 수수료서 확립 ⑤ 감정평가업자의 손해배상책임을 보전하기 위한 공제사업 등이며 이외에도 건설교통부장관의 위탁업무를 하도록 되어 있다.

45) 1996년 2월 15일에는 협회 내에 감정평가연구소가 설립됨.

나) 한국감정원

한국감정원은 국유재산의 현물출자에 관한 법률(1969. 4.25)에 의해 정부가 출자하여 상법에 의해 설립된 주식회사로서 감정평가에 관한 법률(1974. 4. 1)에 의거 하나뿐인 감정회사로 인가되었다⁴⁶⁾.

납입자본금은 60억원⁴⁷⁾으로 전체주식 120만주 중 정부가 직·간접적으로 소유한 주식비율은 80%에 이르고 있다⁴⁸⁾.

한국감정원의 주요업무는 ① 지가공시법에 의한 표준지 공시지가의 조사, 평가 및 분기별 지가변동률 조사 ② 공공사업을 위하여 국가가 취득하는 토지 등의 보상평가 ③ 국유재산의 처분 또는 임대를 위한 평가 ④ 기타 경매, 담보, 자산재평가, 일반거래를 위한 평가 등이다.

2) 일본

일본의 감정평가업계는 크게 공익법인의 성격을 갖고 있는 (재)일본부동산연구소와 감정평가업자의 이익단체로서 (사)일본부동산감정협회 및 그 회원인 감정평가사로 구성되어 있다.

가) 일본부동산감정협회(Japanese Association of Real Estate Appraisal)

1963년(소화 38년)부동산감정평가에 관한 법률의 공포에 따라 1965년에 일본부동산감정협회가 공익법인으로서 설립(회원수 274명)된 이래 올해로 33주년이 되었다⁴⁹⁾. 협회의 목적은 ① 부동산감정사 및 부동산감정사보의 품위유지 및 자질향상을 도모하고 ② 부동산의 감정평가에 관한 업무

46) 한편 한국감정원 내에 감정평가연수원(1989.11.22), 자회사 한국부동산신탁(주)(1991. 4.12), 감정평가연구소(1996. 2.15) 등이 설립됨.

47) 수권자본금은 120억원임.

48) 정부지분 49.4%, 한국산업은행지분 30.6%, 그리고 서울,조흥,상업,제일,한일은행 등 지분 20.0% 등으로 구성됨.

49) 주요연혁을 보면 다음과 같음.

1966년 제4회 범태평양부동산감정회의 동경대회 개최

1973년 북해도에서 구주까지 전국 10지부 설립

의 진보개선을 도모하며 ③ 부동산감정평가제도의 발전과 토지 등의 적절한 가격형성에 기여하는 것이다.

협회의 감독관청은 국토청이며 회원수는 약 4,800명에 이르고 있다.

협회의 조직은 본회 아래 총회, 이사회 그리고 상임이사회 등이 있고 지역회 그리고 부회 등이 있다. 이사회에는 기강위원회, 징계위원회, 선거관리위원회, 감사선정위원회, 부동산카운셀러위원회, 부동산카운셀러자격심사위원회, 부동산카운셀러심의회 등이 운영되고 있다. 그 밖에도 상임이사회에는 기획위원회, 총무재무위원회, 업무추진위원회, 지가조사위원회, 자료위원회, 연구지도위원회, 국제위원회, 홍보위원회, 법무감정위원회, 공적토지평가위원회 등이 운영되고 있다.

주요 사업내용을 보면 다음과 같다.

- 부동산감정평가에 관한 일반적 상담
- 부동산감정평가제도의 충실을 위한 감정평가이론의 연구
- 부동산에 관한 실태조사, 내외의 참고도서, 자료의 수집정비
- 업무의 진보개선과 회원의 자질향상을 위한 연수회의 실시, 연구성과물의 출판
- 제 외국 감정평가단체와의 국제회의 등의 교류
- 외국의 지가조사연구
- 국가인정을 받은 유일한 실무교육기관으로서 부동산감정사보의 육성기관
- 국가 또는 지방공공단체의 위탁 등을 받아 지가조사
- 기타 본회의 목적달성을 위한 필요한 사업

1975년 전국 45 부현부회 설치

1979년 제10회 범태평양부동산감정회의 동경대회 개최

1984년 제1회 한일부동산감정회의 개최

1989년 부동산카운셀러 부회설립

1990년 국제자산평가기준위원회(TIAVSC) 국제회의 동경대회 개최

1994년 제17회 범태평양부동산감정사·카운셀러회담 요코하마 개최

1995년 일본부동산감정협회 30주년

그 밖에도 국가 또는 지방공공단체가 위탁한 다음과 같은 사업을 한다.

- 지가공시: 국가에 의한 지가공시법에서 정한 표준지의 지가조사
- 지가조사: 도도부현에 의한 국토이용계획법에 정한 기준지의 지가조사
- 감시구역 상세조사: 국토이용계획법에 따른 감시구역의 지정, 지정의 계속 및 해제 또는 구역의 감소 등을 위한 지가동향의 조사
- 상속세평가: 국세국에 의한 상속세표준지의 감정평가
- 고정자산평가: 시정촌에 의한 고정자산표준지의 감정평가

나) 일본부동산연구소

일본부동산연구소는 1959년 3월 2일 재단법인으로서 설립되었다⁵⁰⁾.

주요한 사업내용으로는 부동산에 관한 금융, 부동산에 관한 법률, 부동산에 관한 조사, 부동산에 관한 평가, 외국의 부동산에 관한 제제도 등에 관한 사업이다.

연구부문의 경우를 보면 첫째, 택지·논밭·산림의 가격조사로 설립 당초부터 일본의 경제에 커다란 영향을 미치는 부동산의 가격동향을 정확하게 반영한 시가지가격지수와 전국 목조건축비 지수, 논밭가격 및 소작료와 산림소지 및 임목가격의 계속적 조사를 행하고 조사결과를 발표한다.

둘째로 광범위한 기초연구로서 경기·금융동향과 관련된 연구로 「지가동향지표의 개발」, 「금융의 고도화가 토지시장에 미치는 영향에 관한 조사」등을, 거시경제조사의 일환으로는 「국공유토지자산액에 관한 조사」, 「토지자산격차에 관한 조사」를, 입법작업·토지정책을 분석하는 것으로서 「개정차지법의 사업화에 관한 조사」, 「개발이익환원의 실태와 과제」 등의 연구를 행하고, 부동산에 관한 제문제의 조사·연구를 계속 진행하고 있다. 이러한 조사결과는 총리부의 『일본통계연감』, 국토청의 『토지백서』,

50) 일본권업은행 등 금융기관이 주축이 되어 재원을 출연하였으며 설립당시 규모는 기본금 1,800만엔(1960년에는 5,000만엔)이었으며 임원 19명, 평의원 59명, 유지회원 170사, 직원 27명 등으로, 일본권업은행 10명, 대장성 3명, 일본주택공단 1명, 일본은행 1명, 일본홍업은행 1명, 삼정신탁은행 1명, 기타 9명 등으로 구성됨.

경제기획청의 『경제백서』 등의 정부간행물이나 학술논문에도 인용되고 정책입안의 기초자료로서 중요한 역할을 한다.

셋째, 해외의 관계연구기관과의 정보교환사업으로 한국, 미국, 영국, 독일, 프랑스, 캐나다, 중국, 대만 등 각국의 관계 연구기관과 제휴하여 자료교환, 연구자교류 등을 진행하고 있다. 이 분야에서는 「외국토지관련 정보조사」, 「미국부동산감정평가론」, 「주택정책의 국제비교」 등의 자료가 있다.

마지막으로는 기관지·도서 등의 간행사업으로 조사·연구의 성과를 발표하는 기관지 『부동산연구』는 연 4회, 『부동산신법령의 해설과 운용』은 연 1회 정기적으로 발행한다. 그 외에도 『부동산용어사전』, 『부동산감정평가기준』, 『부동산평가핸드북』 등을 수시 편집·간행한다.

감정부문으로서의 첫째, 객관적인 감정평가를 위한 기관감정사업으로 기관감정은 단순히 법인감정을 의미하는 것은 아니다. 감정평가를 담당하는 부동산감정사 개인의 판단뿐만 아니라 고도의 지식과 풍부한 경험 및 정확한 판단력을 가진 다수의 부동산감정사 등에 의한 감정회의(공동회의)와 충실한 심사기능을 발휘하여 개인차, 자의성을 배제하고 객관적으로 공정 타당한 감정평가를 하고 있다.

둘째, 복수의 부동산감정사 등에 의한 다면적인 검증이다. 「기관감정」의 특색인 복수의 부동산감정사 등에 의한 다면적인 체크는 오랜기간 풍부한 경험과 지식의 축척에 의하여 다각도에서 분석·검토가 이루어지고 있다. 성과로서는 『일본통계연감』, 국토청의 『토지백서』, 경제기획청의 『경제백서』 등의 정부간행물이나 학술논문에도 인용되고 정책입안의 기초자료로 중요한 역할을 한다.

셋째, 감정평가의 기술향상 노력이다. 감정평가의 의뢰내용도 시대의 변천과 함께 다양화되고 있다. 최근, 정기차지권 같은 권리가격의 평가나 용적이전에 관한 관련한 공중권의 평가 등 복잡한 의뢰안건이 특히 증가되고 있다. 이와 같이 고도화하는 필요에 대응하여 감정평가의 기술도 진보·발전하지 않으면 안된다. 이를 위하여 전국 각지의 자료를 수집하고 기법 등의 전반적 수준향상을 도모하고, 전국담당자회의 등을 정기적으로 개최하

고 개개 부동산감정사의 감정평가 기술향상에 노력한다.

3) 영국

영국왕립평가사협회(The Royal Institution of Chartered Surveyors)는 1868년에 설립되었으며 전세계에 약 90,000명의 회원으로 구성되어 있는 토지, 건물, 자산 등에 대한 세계에서 가장 큰 전문가협회라고 할 수 있다.

주요사업으로는 첫째, 건축과 자연환경관련사업으로 공인감정사는 모든 제품수명 단계에서의 재산에 대한 조언을 한다. 나대지의 측정에서부터 선정, 토지정리, 계획, 자금, 설계, 건축, 중개, 관리, 투자, 보상, 재개발까지 재산수명주기의 모든 단계에서 한명 또는 그 이상 공인감정사의 기술이 필요하다.

둘째, 연구, 정보, 교육관련 사업이다. 왕립평가사협회는 재산관련사업에서는 기술적으로 인정받고 있다. 상업용, 건축, 거주용, 농촌 부문에서의 정기 시장조사는 공공 및 국가의사결정에 중요한 자료로 이용되고 있다. 왕립평가사협회 도서관의 정보서비스에 대한 질의는 매년 40,000건 이상이 된다.

셋째, 고객의 요구에 부응하기 위해 협회는 6개의 분야에 중점을 둔다. 상업용 재산, 사회기반시설, 건축, 거주용재산, 농촌재산, 공인감정사는 기업에 주로 활동하지만 또한 공공분야와 민간분야에서도 활동한다. 지방정부와 중앙정부, 건축, 농업 및 광업, 보건, 산업 및 통상 등

넷째, 전문기준에 관한 사항이다. 협회는 회원에 대하여 감독을 한다. 공인감정사는 고객의 비밀, 이해갈등 같은 문제에 있어서 준수하여야 하는 기준에 따라야 한다. 공인감정사는 전문보상보험에 가입하여야 하고 고객의 돈을 취급함에 있어서 기준에 따라야 한다. 또한 모든 회원은 의무적으로 직무능력을 향상시켜야 한다.

마지막으로, 왕립평가사협회는 주된 사무소가 런던의 의회광장, 컨벤트리, 에딘버러, 벨패스트, 브뤼셀에 있다. 총 270명의 스태프 중 다수가 런

던과 쾨벤트리에 있다. 지점은 영국 전역과 유럽내 공인감정사 유럽협회를 비롯하여 전유럽에 설치되어 있다.

4) 독일

독일은 부동산의 공적 감정평가제도를 시행하고 있다. 이는 부동산 평가를 공적기관에 의해 수행하는 것을 말한다. 1960년에 제정된 독일의 연방 건축법에 의하면 독일은 개인업자에 의한 부동산감정평가를 배제하고 대학교수(부동산학 분야)·부동산중개사·건축사·건축업자·관련공무원 등으로 구성된 공적인 부동산감정평가위원회가 인구 2만명 이상의 시·군지역에서 감정평가업무를 수행하고 있다.

V. 韓國의 鑑定評價와 課稅評價制度의 問題點과 發展方向

1. 不動產鑑定評價市場의 意義와 問題點

가. 不動產鑑定評價業務의 意義 및 性格

‘지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률’ 제2조에서 감정평가라 함은 “토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다”고 정의하고 있다. 여기에서 경제적 가치라는 것은 시장에서 화폐로 표현되는 가치를 말한다. 즉, 부동산의 경제지대를 자본환원한 값이다. 따라서 감정평가는 거래자간 계약상의 가격(contractured value)이 아니라 정상적인 시장을 가정할 경우 성립되리라고 예상되는 가격을 산출하는 것을 말한다. 그러므로 감정평가는 부동산이 시장가격으로 공개시장에서 거래될 수 있는 재산(what a property can be sold for on the open market)으로서의 가격을 구하는 것이다. 또한 감정평가는 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이다.

나. 完全한 自由競爭原理의 導入時 問題

부동산(토지와 건물) 감정평가가시 완전한 자유경쟁원리를 도입하는 나라는 거의 없다. 그 이유는 부동산 자체가 단순하게 개인 재산권의 차원을 넘어 강한 사회성 및 공공성을 갖고 있을 뿐만 아니라 부동산평가에 있어서도 어느 정도 사회성 및 공공성이 그대로 유지될 필요가 있기 때문이다. 역사적으로도 토지와 관련한 업무는 국가의 고유사무로 인식되어 왔고 그것

은 평가가 미치는 파급효과가 크기 때문이었다. 최근 들어 민간 감정평가업자에게 일부 기능이 위임되고 있는데 그것은 공익성과 비교한 업무의 전문성 내지 효율성에 기인한 유익이 크기 때문이다. 그러나 그것 역시 일부 분야에 국한된다.

그러면 현재의 평가시장에 대하여 살펴보자. 지금의 감정평가시장은 감정평가협회(감정평가업자의 이익단체) 소속하에 한국감정원(정부출자기관), 평가법인, 합동사무소, 개인사무소 등으로 구성되어 있다. 한국감정원은 정부출자기관이지만 업무는 자산재평가와 금융기관 연체대출관련 경매를 제외하고는 민간과 동일한 위치에서 경쟁하고 있다. 지가공시법에 의한 표준지공시지가 산정시 감정평가협회가 업무를 소속회원인 감정평가업자에게 나눠먹기식으로 배분하고 있다. 그리고 지가평가의 적정성 확보를 위하여는 지가평가정보가 제대로 축적 활용되어야 하는데 지금의 경우 공시지가와 관련한 정보의 구축과 축적에 의한 활용은 각 기관마다 독자적으로 이루어지고 상호교류 등도 거의 없어 이를 총괄적 입장에서 전문적으로 담당할 공적기관의 필요성이 있는 것이다. 현실 평가에 있어서도 표준지간의 지가균형에도 문제가 발생하고 있고 이런 것을 바탕으로 산정된 개별공시지가는 과세 이외의 목적으로는 사용되지 못하고 있는 실정이다. 또한 토지보상과 관련하여 막대한 국가예산이 감정평가업자의 재량성 때문에 손실되고 있다. 이 경우 시가에 근접하고 있는 개별공시지가의 몇 배 이상이 보상금으로 지출되고 있다. 그러므로 국가의 고유업무인 부동산, 특히 토지와 건물의 평가의 모든 업무를 민간에게 위임하여 공적기능을 가진 기관이 없이 자유경쟁하도록 한다면 민간평가업자는 고객(잠재적 고객 포함)의 이해관계에 무관하게 평가할 수 없을 것이다(예, 보상평가 등 각종 평가에서 고객의 희망가격이 크게 반영되고 있는 것이 현실이다). 자유경쟁이 의미가 있기 위해서는 자유경쟁으로 인한 효익이 그로 인한 비용보다 당연히 커야 한다.

다. 管理監督機能의 問題

건설교통부 장관은 감정평가업무에 대한 관리·감독권이 있으나 실질적으로는 감정평가업자가 의무적으로 가입해야 하는 감정평가협회에 상당부분이 위탁되어 있다. 그러나 기본적으로 감정평가협회는 감정평가업자의 이익단체로서 정부 발주사업(표준지의 공시지가 산정사업)에서 나눠먹기 식으로 업무를 배분하는 등 올바른 관리·감독을 하기에는 부적합할 뿐만 아니라 소수의 건설교통부 담당공무원으로 하여금 감정평가업계 전체를 공정하게 감독하도록 하는 것도 힘든 것이다.

2. 公示地價制度의 意義와 問題點

- 課稅의 基礎인 土地價格評價 資料로서 個別公示地價 -

가. 標準地公示地價와 個別公示地價의 意義

1) 標準地公示地價

좁은 의미의 공시지가라 함은 표준지(1989년 15만필지, 1990년 30만필지, 1995년 현재 45만필지)의 공시지가를 말한다. 즉, 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」의 규정에 의한 절차에 따라 건설교통부 장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당(㎡당) 가격을 말한다. 이렇게 산정된 표준지의 공시지가를 국가·지방자치단체·정부투자기관과 공공단체가 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상, 국·공유토지의 취득 또는 처분, 유희지의 매수, 토지의 징발에 대한 보상, 법령에 의한 조성공업용지·주거용지·관광용지 등의 공급 또는 분양, 토지구획정리사업·도시재개발·경지정리를 위한 환지·체비지의 매각 또는 환지신청 등의 목적을 위하여 토지가격을 산정하는 경우를 기준으로 하여 당해 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다. 다만 목적에

따라 가감하여 적용할 수 있다.

2) 個別公示地價

개별공시지가는 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 제10조의 2에 의거, 시장·군수·구청장이 결정고시하는 매년 공시지가 기준일 현재의 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당(㎡) 가격을 말한다. 이렇게 산정된 개별공시지가는 소득세(양도소득), 상속세 및 증여세, 특별부가세 등의 국세와 취득세, 등록세, 종합토지세 등 지방세의 과세표준 계산시 가장 중요한 기초자료로 이용된다. 기타 개발부담금, 농지전용부담금, 국·공용재산의 대부·사용료의 산정 등을 위한 토지가격의 기준이 되는 것이다. 즉, 과세에 있어서 토지자산의 평가는 납세자와의 세부담과 직결되어 중요한데 개별공시지가는 평가상 과세자료로 직접 활용되는 것이다. 따라서 개별공시지가의 산정은 여러 분야에서(특히 조세분야) 국민의 재산권과도 밀접하게 연관되게 마련이다.

나. 個別公示地價 決定體系

개별공시지가는 시장·군수·구청장이 결정하여 공시하는 것으로 그 절차는 다음과 같다. 먼저 건설교통부 장관이 매년 공시하는 약 45만필지의 표준지공시지가를 확정·공고한다. 이를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별 토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 건설교통부 장관이 만든 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표」(토지가격비준표)상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이것을 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 토지소유자 등의 의견수렴과 토지평가위원회의 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다.

〈表 V-1〉 個別公示地價의 決定體系

건설교통부 (중앙통제부)	· 표준지공시지가의 확정 및 공고 · 개별공시지가 조사요령지침 시달 및 교육 · 개별공시지가 확인
시·도 (통제반)	· 개별공시지가의 조사지침 시·군·구 시달 · 시·군·구에 대한 개별공시지가 확인 및 지도
시·군·구 (점검반)	· 개별공시지가 조사지침 읍·면·동 시달 · 당해지역 표준지공시지가를 조사평가한 감정평가사에게 검증 의뢰 · 지방토지평가위원회의 심의 · 건설교통부에 지가확인 요청 · 개별공시지가 결정·공시
읍·면·동 (조사반)	· 비교표준지의 선정 · 비교표준지와 개별토지의 특성 조사 및 비교 · 토지가격비준표를 이용한 가격배율 산출 · 총가격배율에 비교표준지 공시지가를 곱하여 개별공시지가 산정 · 감정평가사의 약식 검증과 시·군·구 지방토지평가위원회에 심의 의뢰

다. 土地評價關聯 法律體系의 混線과 公示地價 適用의 二元化에 따른 問題

1) 토지평가관련 법률체계의 혼선

토지의 평가와 관련하여 행정기관마다 다르게 적용되던 기준(국세청: 기준시가, 내무부: 과세시가표준액, 건설부: 기준지가, 민간: 감정가액 등)은 국민에게는 정부의 토지정책에 대한 불신을, 정부에는 막대한 예산과 행정의 낭비를 가져왔다. 이러한 문제를 해결하기 위하여 1989년 4월 1일 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 제정되어 공시지가로 일

원화되기에 이르렀다. 그러나 현재의 지가공시법은 법률의 명칭에 걸맞지 않게 지가공시에 관한 법률로서 기능하고 있을 뿐 평가에 관하여는 산재되어 있는 평가관련 개별법률에 대한 일원화도 이루지 못하였고 통일적 기준조차도 명시하고 있지 않다. 그래서 현재의 지가공시법은 지가체계를 일원화한다는 당초의 취지와는 맞지 않는 미완성의 법률이라고 할 수 있다.

2) 공시지가 적용의 이원화에 따른 문제

현행 지가공시법 제10조에 의하면 표준지공시지가를 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상, 국공유토지의 취득 또는 처분 등에 있어서 가격산정기준으로 하고(그러나 현실에서 보상 등의 경우 관계법령에 의거 보상액을 산정하고 있기 때문에 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다는 지가공시법의 규정은 유명무실한 것이다), 개별공시지가를 과세목적과 부담금부과 등의 용도로 활용하고 있다. 이것은 현재의 토지제도와 관행, 평가의 목적에 따른 이해관계의 대립(토지보유 관련 세목에 있어서 납세의무자는 토지의 저평가를 선호하고 토지보상 등의 대상자는 고평가를 선호함) 등의 이유로 다양한 평가기준에 따라 평가가 이루어져야 한다는 생각에 기인한다. 이는 공시지가로 지가체계를 일원화하여 중복에 따른 예산과 행정의 낭비를 줄이고 국민에게 토지정책에 대한 신뢰감을 준다는 당초의 취지에 맞지 않는 것이다. 다시 말하면 평가목적에 따라 상이한 평가액이 산정될 수는 있다(예, 국민의 재산권 제한에 따른 보상의 경우의 보상액—헌법상 재산적 가치를 충분하고 완전히 보상해야 함—과 세목적상 평가한 경우의 평가액은 차이가 있다). 그러나 이것이 일원화된 공시지가의 가감으로 조정되지 못한다고 하는 생각은 맞지 않는 것이다.

이외에도 현행의 지가공시법 제10조에는 전술한 바와 같이 표준지의 공시지가를 재산권 제한에 따른 보상 등의 평가시 기준으로 사용하도록 하였지만 개별법률에서 이를 받아들이지 않고 있거나 받아들여도 형식적일 뿐 산정상 크게 영향을 미치지 못한다는 사실이다(예, 토지의 보상 등).

〈表 V-2〉 標準地公示地價의 活用

제 도	적 용 범 위	비 고
• 국도이용관리법	- 선매하는 토지가격의 산정 - 토지거래 불허가처분된 토지의 매수가격 - 유희지로 지정된 토지의 매수가격	
• 토지수용법	- 표준지공시지가를 기준으로 협의 또는 재결 시까지 시점수정	
• 공공용지의 취득 및 손실에 관한 특례법	- 표준지공시지가를 기준으로 협의 또는 재결 시까지 시점수정	
• 토지구획정리사업법	- 사업시행자의 환지계획과 청산 등을 위한 가격평가	
• 국유재산법	- 국공유지 처분을 위한 예정가격산정	
• 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률	- 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의한 토지를 개별적으로 평가하는 경우 기준	

〈表 V-3〉 個別公示地價의 活用

조세 및 부담금	적 용 범 위	적용개시일
- 국세		
• 소득세(양도소득)	양도차익 산출을 위한 기준시가 산정	1990.5. 1
• 법인세 중 특별부가세	양도차익 산출을 위한 기준시가 산정	1990.9. 1
• 상속세및증여세	상속및증여가액 산출을 위한 기준시가 산정	1990.1. 1
- 지방세	시가표준액결정자료 (개별공시지가×과세표준액적용비율)	1996.1. 1
- 토지공개념제도		
• 개발부담금	개발사업 착수시점 지가 ¹⁾	1992.8.25
- 기 타		
• 농지전용부담금	전용대상 농지가격	1992.2.22
• 산림전용부담금	전용대상 임야가격	1992.2.22
• 국·공유재산의 대부, 사용료	대부, 사용료 산정을 위한 토지가격	1990.6.30

주: 1) 개발사업 완료시점의 지가는 별도 감정평가항 (법률개정 1997.6.25).

〈表 V-4〉 標準地 · 個別公示地價를 活用하지 않는 境遇

제 도	적 용 방 법	비 고
- 택지개발촉진법, 한국토지공사법, 산업입지 및 개발에 관한 법률	- 공영개발사업에 의한 조성택지의 공급가격은 조성원가 - 산업단지로 개발된 토지의 분양가격은 조성원가	- 예외: 적정이 윤가산 가능
- 도시계획법	- 도시계획사업과 도시개발예정지구의 조성사업에 의하여 공급된 택지 또는 공장용지의 분양가격에 대하여는 명문규정 없다.	
- 징발법	- 토지의 보상이 산정기준은 종합토지세과세표준, 농지의 보상이 산정기준은 농지세과세표준	

라. 個別公示地價 算定公務員의 非專門性과 業務의 非連續性 등에 의한 個別公示地價의 不適正

개별공시지가는 과세를 위한 기초자료 등으로 직접 이용되고 있어 그 중요성이 매우 크다 할 것이다. 그러나 개별공시지가 산정에 있어서 가장 크게 대두되는 문제는 이를 실질적으로 담당하는 읍·면·동의 공무원의 전문성 부족에 있다. 지가조사업무는 특성상 상당한 정도의 감정평가전문지식을 요구하나(토지특성조사시 주요 특성요인의 이해, 지적도 판독, 비교표준지의 선택 등은 전문지식이 필수적이다) 실제로는 일반행정직 등의 공무원들이 고유업무 외에 추가적인 업무로 이를 수행하고 있어 이의 담당을 기피할 뿐만 아니라 해마다 상당수 담당공무원의 순환보직 및 인사이동 등으로 업무지식의 축적이 이루어지지 않고 업무의 연속성도 확보되지 못하고 있는 실정이다. 또한 광천지, 염전 등 특수필지와 같이 개별성이 강한 토지에 있어서는 전문적인 지식이 절대적으로 요구된다고 할 것이다. 이런 현실에서 국민의 재산권과 직결되는 개별공시지가가 적정하게 산정된다고 보기는 어렵다 할 것이다.

다. 個別公示地價行政의 監督과 執行機關 不一致에 의한 問題와 協議機構의 未備

개별공시지가가 행정에 있어서 건설교통부 장관의 확인을 받아 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정하고 있으나 업무의 지도 및 감독은 건설교통부 장관이 하고 있다. 이 결과 직접 업무를 수행하는 부서와 이를 지도감독하는 부서가 달라서 개별공시지가 관련 행정상 문제점과 애로사항이 제대로 파악되지 못하고 원활한 업무수행도 이루어지지 않고 있는 실정이다.

또한 현행 개별공시지가 제도의 운영에 있어서는 표준지공시지가 및 개별공시지가의 조사평가시 발견한 문제를 파악하고 이를 개선하기 위한 개별지가 산정공무원, 감정평가사, 건설교통부, 국토개발연구원간의 유기적인 협의 기구 내지 체계가 이루어져 있지 않아서 해마다 발생한 문제가 개선되지 않고 반복적으로 발생하고 있는 상황이다.

바. 違法不當한 公示地價의 決定告示에 대한 權利救濟의 未洽

위법부당한 공시지가(개별공시지가 포함)에 대한 권리구제가 미흡한 면은 크게 개별공시지가의 위법부당성에 대한 기준미비, 개별통지제도가 없는 것, 이의신청기간의 단기, 행정심판기관의 문제 등으로 나누어 살펴볼 수 있다.

1) 개별공시지가의 위법부당성에 대한 기준미비

위법부당한 개별공시지가에 대한 것은 크게 개별공시지가의 결정절차에 문제가 있는 경우와 그 내용상에 문제가 있는 경우 등 두 가지로 나누어 볼 수 있다.

첫번째의 경우, 즉 결정절차에 있어서 법령에 위반하여 이루어지는 경우는 당연히 위법이다. 그러나 두번째의 경우인 내용상의 문제로 그 결정절

차가 적법하게 이루어졌다고 하여도 결정된 개별공시지가가 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당否에 대하여 다툴 수 있다고 판시하고 있는 것이다(대법원 1994.3.11, 93누159). 여기서 현저하게 불합리한 경우를 포함하여 개별공시지가의 위법부당성에 대한 기준과 관련하여 많은 논란과 소의 제기가 이루어지고 있다. 일반적으로 개별공시지가가 현저하게 불합리한 가격인지를 판단하는 기준은 토지특성 등이 유사한 인근토지의 개별공시지가의 증감 등 가격결정의 제요인을 비교하는 것이다(참고로 대법원은 개별공시지가가 단순히 시가나 공매가격을 초과하거나 미달한다고 하여 현저하게 불합리한 경우라고 보지 않는다. 1995.11.21, 95누15684 등). 그러므로 현저하게 불합리한 경우를 포함한 위법부당성에 대한 명확한 기준이 필요한 것이다.

2) 공시지가에 대한 이의신청기간의 단기로 인한 문제와 개별통지제도의 미비

지가공시법 제8조(표준지공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 공시지가의 공시일부터 30일 이내에 서면으로 건설교통부 장관에게 이의를 신청할 수 있다), 제10조의 3(개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다)에 의한 표준지 및 개별공시지가에 대한 이의신청기간이 지나치게 짧다는 것이다. 표준지공시지가가 불특정 다수인을 대상으로 하는 일반행정처분으로서의 성격을 가지고 있고 따라서 이해관계인에게 일률적으로 확정할 필요가 있어서 단기로 정한다고 하나 토지소유자 등은 이로 인하여 잘못된 공시지가에 대한 이의신청의 수단 등을 통한 권리구제의 기회를 잃게 되어 사실상 재산권을 침해당하고 있다. 그리고 이것은 후행적으로 발생하는 과세처분, 부담금 부과에 있어서 다시 문제가 되어 행정심판 등이 제기되고 있는 실정이다.

또한 공시지가에 대한 개별통지가 현행의 법률에서는 임의조항으로서 실

체에 있어서는 막대한 업무량과 예산의 소요에 따라 이루어지고 있지 않다. 현재의 관보 게재나 일괄공시(게시판 공고와 열람)에 의한 방법으로는 토지소유자 등 이해관계자가 직접 게시된 곳에 찾아가 보지 않는 한 결정된 공시지가를 알 수도 없을 뿐만 아니라 공시지가의 중요성도(과세처분, 부담금산정 및 각종 보상 등의 기준) 인지하지 못한다. 그리고 이것은 추후 결정된 공시지가로 인하여 문제가 됐을 때 이에 대한 행정심판 등이 제기되어 이해관계자와 행정기관의 이중낭비가 발생하고 있다.

3) 행정심판기관 관련 문제

행정심판과 연관된 문제를 크게 두 가지로 나누어 살펴보자. 하나는 지가공시법이 갖고 있는 문제이고, 또 하나는 표준지·개별공시지가를 바탕으로 한 과세처분에 대한 행정심판의 문제이다.

첫째, 지가공시법상 행정심판제도의 문제점을 살펴보면, 현재 표준지공시지가에 대한 이의신청은 표준지공시지가의 공시일로부터 30일⁵¹⁾ 이내에 건설교통부 장관에게 신청하여야 하며 이에 대한 심리와 재결은 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐 건설교통부 장관이 한다(제8조). 개별공시공시지가에 대한 이의신청은 개별공시지가의 결정·공시일로부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신청하며 이에 대한 심리와 재결은 시·군·구 토지평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 한다(제10조의3). 그리고 개별공시지가에 대한 재결에 대하여 불복하는 경우 시장·군수·구청장을 상대로 행정소송을 제기하여야 한다. 여기서 문제는 공시지가에 대한 이의신청의 재결기관이 처분청과 동일하다는 것이다. 권리구제의 측면에서 볼

51) 서울고등법원 93구 29008호 표준지가격결정처분취소사건 재판의 전제가 되는 구지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률(1989.4.1.법률 제4120호로 제정되고 1995.12.29.법률 제5108호로 개정 전) 제8조 제1항이 표준지가격결정처분에 대한 이의신청기간(60일)을 지나치게 짧게 규정하여 헌법상 보장된 평등권, 행정심판청구권 및 재판청구권 등을 침해하였다는 이유로 서울고등법원에 94부 1198호로 위헌제청신청을 하였으나, 1995년 3월 30일에 기각결정을 하였음. 이에 1995년 4월 26일 헌법재판소에 헌법소원을 청구하

때 처분청이 동일 사안에 대하여 이의신청을 심리하고 재결한다면 그 결정은 이의신청을 한 당사자에게 유리하게 결정될 수 없고 결국 효과적인 권리구제의 수단이 되지 못하는 결과를 낳는다. 표준지의 경우 중앙토지평가위원회 심의를 거치게 되어 있지만 이것은 구속력이 없고 개별토지의 경우도 시·군·구 토지평가위원회의 심의를 받지만 이것 역시 형식적 심의에 불과하다. 위법부당한 공시지가에 대하여 처분청에 사실판단자료의 보유와 자기보정의 기회를 주는 측면에서 이의신청의 심리재결권을 시장·군수·구청장이 행사하는 것이 일면 타당하나 자기보정이 제대로 이루어지지 못한다면 이의신청을 한 사람은 권리구제를 받지 못하게 되는 것이다. 또한 처분청과 재결기관이 동일하다면 객관적이고 공정한 심리와 재결을 기대하기는 어렵다는 것이다(위법·부당한 국세처분에 대한 행정심판의 경우 처분청의 자기보정이 제대로 이루어지지 않을 때 별도의 재결기관으로 국세심판소를 두어 심리결정의 객관성 및 공정성을 확보하고 있다). 한편 행정심판에 있어서 시장·군수·구청장의 재결에 불복시 바로 행정소송으로 가는 현행 제도는 소의 제기자와 행정관청 모두에게 많은 재정적·시간적 부담을 주고 있다.

둘째, 표준지·개별공시지가를 바탕으로 한 과세처분에 대한 행정심판의 문제이다. 현행 국세기본법에 의하면 납세자는 공시지가에 대한 이의신청을 하지 않아 不可爭力이 발생한 공시지가를 바탕으로 한 국세처분에 대하여 과세기관을 피청구인으로 하여 이의신청 등 행정심판을 제기할 수 있다. 여기서 발생하는 문제는 과세기관의 고유사무도 아니고 전문적 지식도

있음.

헌법재판소의 결정요지: 이의신청기간을 제한한 것은 표준지공시지가가 가지는 특성상 이를 조속히 그리고 이해관계인 모두에 대하여 일률적으로 확정할 필요에 기인하는 것으로서, 공공복리를 위하여 헌법상 법률에 허용된 필요하고도 합리적인 제한이라고 결정하였음. 헌법재판소의 결정은 일면 타당하나 토지소유자 등의 재산권 보호와 관련된 규정을 지나치게 보수적으로 해석할 면이 없지 않음. 이에 대한 결정 후 다시 1995년 12월 29일 지가공시법이 개정되어 1997년부터 표준지공시지가에 대한 이의신청은 지가공시일로부터 30일 이내에 건설교통부 장관에게 서면으로 하도록 개정하였음. 이는 지나친 행정편의주의적인 개정이라 판단되며 개정이 필요함.

없는 기관이 공시지가에 대하여 위법부당 여부를 판단하는 것이 어려울 뿐만 아니라 현실적으로도 이에 대한 심리와 재결은 형식적이며 인용결정도 없는 실정이다. 설령 공시지가가 위법부당하다고 과세관청(세무서장, 지방국세청장, 국세청장, 국세심판소장)이 재결하더라도 표준지공시지가 또는 개별공시지가에 대한 정정권한이 없으므로 시장·군수·구청장 또는 건설교통부 장관에게 정정을 요청하여 이를 바탕으로 다시 재결을 하여야 한다. 즉 납세자는 위법부당한 공시지가에 대하여 이의신청을 하지 못하여 권리구제를 받지 못한 경우 이를 바탕으로 한 국세처분이 있으면 다시 이에 대하여 다툴 수 있다. 그러나 이를 심사하는 과세관청은 이에 대하여 실질적 판단을 회피하여 납세자는 다시 행정소송을 제기하여야 하는 문제를 발생하고 있다. 이로 인한 토지소유자 및 납세자의 금전적 손실 등이 막대한 것이 현실이다.

3. 不動産鑑定評價市場 및 公示地價算定の 改善方案

가. 鑑定評價市場의 二元化 및 公的 管理監督機關의 導入

앞에서 살펴보았듯이 모든 평가업무를 민간에게 맡겨서 자유경쟁하도록 하는 것(현실적으로 감정평가업자의 이익단체인 감정평가협회의 권한만 증대시킴)은 그로 인한 장점도 있지만 단점이 더 크다는 것을 알 수 있다. 따라서 부동산 감정평가시장을 이원화하여 공익적 평가분야(조세부과, 공시지가, 수용을 위한 감정평가, 국공유재산 매수·처분 등)에 있어서는 공적기관으로서의 성격(현재 정부에서 발행주식의 49%를 소유하고 있는데 공익적 성격을 강화하기 위해서는 주식의 추가소유가 요구된다. 50% 이상 지분을 확보하여 정부투자기관으로 하거나 공법인화하는 방법이 있다)을 갖고 있는 한국감정원을 적극적으로 활용한다. 그리고 개편된 한국감정원은 총괄적이고 공익적 입장에서 평가관련 정보를 체계적으로 관리하고 제공하도록 한다. 현실적으로 표준지공시지가 산정 등의 업무는 한국감정

원이 전적으로 담당하는 것이 무리이므로 민간감정평가업자와 상호견제적 입장에서 같이 하도록 한다. 그리고 기존의 업무 중 사익적 성격이 강한 개인의 매매를 위한 평가, 담보부 금융에 있어서의 담보물의 평가, 회사의 합병·해산시의 감정평가 등의 업무는 민간감정업자가 전담하도록 할 필요가 있다. 또 하나의 방법은 외국의 현황에서 비슷한 사례를 볼 수 있듯이 중앙정부 차원에서 평가담당 전문기관을 두고 이 기관이 공적평가와 관련한 모든 업무(과세목적, 보상·수용·국공유지 처분·평가 목적 등, 정부 및 국민에 대한 평가서비스 제공 등)를 전담하도록 하게 하는 것이다.

부동산감정평가 업무는 그 사회·경제적 기능에 의하여 광범위한 영향을 미치는 것을 감안할 때 공정성과 상당한 전문성이 요구된다. 그러므로 현행 건설교통부의 소수 비전문가인 공무원과 감정평가업자의 이익단체인 감정평가협회로 하여금 지도·감독하도록 하는 것은 무리일 뿐만 아니라 장기적으로는 경제적 거래의 기초이며 공공성이 강한 감정평가의 신뢰성을 저해시킬 우려가 있다. 따라서 각국의 사례에서도 살펴보았듯이 중앙정부의 책임 아래 전문기관의 공적평가가 이루어져야 할 뿐만 아니라 감정평가 업계에 대한 관리·감독기능도 사적 이해관계에 영향을 받지 않는 중립적이고 전문적인 기관에 의하여 이루어져야 한다. 즉 정부가 내부적으로 평가 관련 조직의 체계화·전문화를 통하여 감독기능을 강화할 수 있도록 하든지 정부가 출자한 한국감정원의 기능 가운데 공공성을 강화하여 적극 활용하는 방법을 모색하여야 할 것이다.

나. 地價公示 및 評價에 관한 法律의 補完

먼저 지가체계의 일원화를 목표로 제정된 「지가공시 및 평가에 관한 법률」은 단순히 지가공시에 관한 규정만 있어 본래의 취지를 살리지 못하고 있으므로 각 개별법률에 산재되어 있는 지가평가와 관련한 규정을 모두 흡수하여야 할 것이다. 또한 상이한 행정목적에 따라 달리 적용되고 있는 표준지공시지가에 대하여 기준으로 적용하고 있지 않거나 실효성이 없게 형

식으로 규정한 토지평가관련 개별법률의 적용을 지가공시법에 의한 공시지가에 목적에 따라 약간의 가감조정을 하여 가격산정 등을 하도록 하여야 할 것이다. 즉 일원화된 공시지가를 기준으로 어느 정도의 가감을 하는 방식으로 적용하도록 개별법률에서 규정하여 공시지가의 실효성을 확보하여야 한다. 나아가 표준지공시지가와 개별공시지가로 이원화하여 적용하고 있는 것도 개별공시지가를 직접 적용하는 방법으로 해야 할 것이다.

다. 個別公示地價 算定公務員의 專門化(專門職制 導入 등)와 制度改善을 위한 協議機構 設置

개별공시지가의 중요성과 그 산정에 있어서의 전문성을 감안하여 지방공무원제도에서 일반직이 담당하던 조세업무를 세무직을 별도로 채용하여 담당하게 한 것처럼 이를 담당하기 위하여 전문직 공무원(평가직)을 별도로 채용하거나 기존의 토지담당 공무원을 활용한다. 아니면 중앙정부 차원에서 별도의 독립기관으로 평가담당부서를 두어 토지의 조사·평가뿐만 아니라, 이의에 대한 처리, 정부와 국민에 대한 부동산서비스 제공 등을 담당하게 한다. 이와 비슷한 외국사례는 많이 볼 수 있다. 영국의 경우 중앙정부의 대장성 산하에 평가사업소(다시 평가사업소 산하에 지방평가사업소를 둔다)을 두고 있으며 지방정부와 유기적으로 협조하여 부동산을 평가하고 있다. 덴마크의 경우도 중앙정부(조세성)의 책임 아래 224개의 지방평가위원회의 전문담당공무원이 지방정부의 도움을 받아 모든 부동산의 평가를 담당하고 있다. 덴마크의 평가시스템은 세계적으로도 모범사례로 평가되고 있다. 가까운 일본의 경우 부동산 평가에서 중요한 기준인 고정자산평가세 부과를 위하여 전국의 총필지를 전문지식이 있는 고정자산평가위원(우리나라의 시군구에 해당하는 시정촌회의회의 동의를 얻어 전문지식과 경험있는 자를 선임)이 평가하고 있으며 법에 정한 직무의 겸직은 금하고 있다. 미국의 경우 중앙정부 차원의 평가담당기관은 없으나 각 주의 경우 부동산 평가를 위하여 감정평가에 전문지식이 있는 자를 선출직 또는 임명직으로서 선

입하여(부동산세 조사관이라 함) 평가의 전문성과 계속성을 유지한다.

상기의 제안은 중장기적으로 검토되어야 하고 단기적으로는 개별공시지가 조사담당공무원이 지가조사기간과 지가심의기간 동안(약 6개월 정도)만이라도 지가조사업무에 전념할 수 있도록 기타 업무를 금지할 필요가 있다.

또한 개별공시지가 행정에 있어서 조사·평가하는 부서와 지도·감독하는 부서가 상이하여 원활한 업무진행이 저해되고 문제점이 해결되지 못하는 것을 개선하기 위하여는 건설교통부와 내무부 및 지방자치단체간의 유기적인 협조체계를 만들 필요가 있다. 그리고 표준지공시지가, 개별공시지가 산정 과정상 해마다 발생하는 문제점의 개선과 제도의 보완을 위하여 개별지가 산정공무원, 건설교통부 지가조사 담당공무원, 국토개발연구원, 전산프로그램담당자, 지가조사 관련 감정평가사로 구성된 개별공시지가 개선을 위한 위원회 등이 설치되어야 할 것이다.

라. 個別公示地價 權利救濟制度의 改善 등

1) 현저하게 불합리한 경우를 포함하여 위법·부당성 기준의 명확화

먼저 적법한 절차에 따라 이루어진 개별공시지가가 현저하게 불합리하다고 인정되는 경우의 유형을 지가공시법에 예시적으로 정하여 이를 바탕으로 지가결정 공무원의 업무지침으로 사용하게 한다. 이것은 이해관계자에게도 판단기준이 될 수 있다. 그리고 표준지·개별공시지가의 결정절차와 방법에 대하여 정하고 있는 각종 지침, 기준 등을 통합하여 지가공시법에 규정하여 그 결정과정에 대한 통일적 규율이 이루어져야 할 것이다.

2) 이의신청기간의 연장과 개별통지제도의 도입

현재의 공시지가에 대한 이의신청기간 30일은 행정의 편의성에 지나치게 치우쳤고 이로 인하여 지가공시법에 의한 이의신청은 효과적인 권리구

제의 수단이 되지 못하고 있는 것은 앞에서 살펴보았다. 그러므로 행정심판법에서 정하고 있는 기간(처분이 있음을 안 날로부터 90일, 처분이 있는 날로부터 180일)은 못 되더라도 최소한 30일 이상의 기간은 되어야 한다. 물론 이로 인하여 공시지가의 조기 확정이 다소 지연되는 단점은 있더라도 잘못된 공시지가로 인한 토지소유자 등의 재산권 침해와 이로 인한 후행 행정처분(과세처분, 부담금 부과)에 대한 행정심판과 소송의 제기로 인한 시간과 금전적 손실을 생각한다면 개선이 이루어져야 한다.

또한 표준지 및 개별공시지가에 대하여 토지소유자 등 이해관계자에게 개별통지하는 제도를 도입할 필요가 있다. 개별통지가 현실적으로 막대한 비용과 인력을 필요로 한다는 것은 사실이지만, 그래도 국민의 재산권과 직결된다는 측면에서 볼 때 도입되어야 한다. 현실적으로 조속한 시일 내에 이 제도를 도입하는 것이 어렵다면 사전안내문 형식(표준지 및 개별공시지가의 적용범위 및 열람방법 등을 기재한 서면)으로 토지소유자 등에게 개별통지하도록 하는 방법도 차선택이 될 수 있을 것이다.

3) 행정심판제도의 개선

국민의 재산권 보호와 행정의 이중낭비를 제거하기 위하여 공시지가 관련 행정심판제도는 두 가지 면에서 개선이 이루어져야 한다.

먼저 표준지·개별공시지가에 대한 이의신청에 있어서 처분청과 재결청을 분리하여야 한다. 그리고 개별공시지가의 이의신청에 대한 재결에 불복 시 바로 행정소송으로 가는 현행 제도를 개선하여 최소한 선택적 2급심(1급심-시장·군수·구청장, 2급심-특별시장·광역시장·구청장)으로 하여야 할 것이다. 즉, 표준지공시지가에 대한 이의신청시 이를 심의하는 중앙토지평가위원회의 권한이 실질적이어야 하고 이를 바탕으로 건설교통부장관이 재결하는 것이 바람직하다. 또한 개별공시지가에 대한 이의신청시 시장·군수·구청장에 재결권한을 주도록 하고 있는 지가공시법을 개정하여 직근상급관청에 재결권한을 부여할 필요가 있으며 시장·군수·구청장의

이의신청에 대한 재결 후 한번 더 상급행정기관에 이의신청할 수 있도록 하면 행정소송의 제기에 따른 막대한 재정적 부담과 시간손실을 줄일 수 있을 것이다. 이 경우 중앙토지평가위원회, 시군구토지평가위원회 업무활동에 있어서는 영국, 독일 등 외국사례에서도 살펴보았듯이 전문적인 공적 평가기관(우리나라의 경우 정부출자기관인 한국감정원을 활용하는 방법이 있음)을 육성하여 적극 이용하는 것이 바람직하다고 생각된다.

또한 위법부당한 공시지가를 바탕으로 한 국세처분 등에 대한 행정심판시 공시지가에 대한 위법부당성 여부의 판단을 회피하고 있는 현행의 제도를 개선하여 과세관청은 과세처분에 대하여만 심리하게 하고 공시지가에 대한 불복신청은 상기의 별도 재결기관에 의하여 심리와 재결을 하도록 한다. 그리고 이미 공시지가에 대하여 이의신청을 하여 재결을 받은 납세자는 다시 공시지가에 대한 위법부당성을 이유로 과세처분에 대하여 다투지 못하게 한다.

Ⅵ. 課稅機關과 評價機關의 役割 및 機能

1. 評價機關과 課稅機關의 現況과 機能

가. 一般論

재산에 대한 從價稅(ad valorem) 형태의 조세부과시, 세부담은 課標決定과 稅率設定에 의해 결정되며, 이 중 前者는 다음과 같은 두 단계에 걸친 작업을 수반하게 된다.

- ① 대상 부동산의 경제적 가치를 파악하려는 鑑定評價(appraisal) 업무
- ② 이에 기초하여 세목별 과세목적에 맞게 과세당국이 課標(assessed value)를 어느 수준에서 형성할지를 결정하는 課稅評價(assessment) 업무이다⁵²⁾.

첫단계에서 구해지는 감정평가액(appraised value)은 특정 평가일에서의 완전시장가격에 대한 감정평가사의 (주관적) 판단이다. 반면, 둘째 단계에서 구해지는 과세평가액(assessed value, assessment)은, 과세당국의 평가공무원이 관할구역 내의 과세대상 재산의 가치에 대해 평가를 내린 후, 이를

52) 이상의 두 작업이 실제에 있어 상호독립적으로 별개의 단계에 걸쳐 이루어지지 않는 경우도 있지만, 개념적으로 두 단계의 과정을 거친다고 상징하는 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(現實化)率을 통해 재산세의 조세저항을 연구하는데 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.

기초로 淸정한 과세표준액에 대해 責任을 지는 公的評價額이라고 할 수 있다. 감정평가와 과세평가와의 차이를 정리하면 <表 Ⅶ-1>과 같다.

과세평가액은 통상 감정평가액에 基礎하여 설정되며, 양자를 구분하여 사용하는 상황은 이상과 같은 평가주체 및 법적책임성 측면의 차이 이외에도, 과세당국이 감정평가액과 과표의 비율인 과표율을 제2의 세율로 이용하려는 유인 때문에도 발생한다. 따라서 부동산을 평가하는 목적이나 용도와는 관계없이 부동산의 시장가치만을 전문적으로 평가하는 評價機關과 이를 과세목적으로 활용하는 課稅機關은 서로 분리되어 운영되어야 한다는 필요성이 제기되기도 한다.

한편, 과세기관이 과표율을 보통 1 이하로 설정하는, 즉 부동산관련 課稅를 市價보다 낮게 설정하여 운영하는 이유로 다음과 같은 요인을 들 수 있다.

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 소득세 보완론적 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.

재산과세로 분류되는 세목들도 동일한 재산에 대해서 통일된 과세평가를 적용하지 못하는 경우가 발생하는데, 이는 과세요건 충족시점에서 과세의 원인행위별로 과세평가의 容易度가 상이하기 때문이다. 예를 들어, 재산보유단계의 재산세(property tax)는 매년 반복적으로 과세기준일 현재의 재산소유자에게 부과되는 조세이므로, 과세기준일에 가급적이면 근접한 평가기준일을 기준으로 그 시장가격을 매년(정기적으로) 推定하여야 한다.

〈表 VI-1〉 鑑定評價와 課稅評價

	감정평가	과세평가
· 평가주체	- 감정평가사	- 조세부와 담당공무원
· 평가목적	- 재정신용의 평가, 소유권이전의 참고, 과세평가의 기초, 보상의 자료, 자산재평가의 자료 등	- 공평하고 정확한 조세부과
· 평가시기	- 고객의 의뢰시	- 구체적 납세의무 확정시
· 평가대상	- 고객이 의뢰한 유무형재산	- 세법에서 열거한 재산
· 평가방법	- 3방식 (비교방식, 원가방식, 수익방식)	- 세목별 상이(예), 상속세 및 증여세: 시가주의, 소득세 및 법인세: 원가주의)

반면 去來段階에 양수 및 양도자에게 각각 부과되는 등록세·취득세 및 양도소득세는 有償去來인 경우 거래가액이 존재하고 정상적 거래로 인정되면⁵³⁾, 이를 바로 과표계산에 사용할 수 있는 상황에 있게 된다. 예를 들어, 상속세·증여세와 같이 반대급부 없이 無償으로 재산이 이전되는 移轉課稅의 경우, 隨時로 발생하는 상속·증여시점을 기준으로 재산의 (正常)市場價格(fair market value)을 推定해야 한다.

결국, 이상의 예에서 볼 수 있듯이 재산과세에 속하는 세목들도 재산평가를 필요로 하는 원인행위와 과세기준일 당시의 이용가능 가격정보가 각기 달라 평가가 달라질 수 있다.

53) 正常的 去來라 함은, 그 대상물건의 내용에 대해 정통한 거래당사자간에 충분한 기간동안 특수관계가 없는 거래자간에 통상 성립한다고 인정되는 거래로 정의되며, 이러한 거래에서 가장 가능성이 높은 거래가격(the most possible selling price)을 市場價格으로 정의할 수 있음.

나. 鑑定評價士와 課稅評價官

감정평가사(fee appraisers)는 대상이 되는 재산의 가치를 평가하여 그 결과를 가액으로 표시하는 용역(service)을 제공하고 그 반대급부로 금전을 수취하는 민간 전문직업인이다. 감정평가사는 의뢰자가 제시한 평가의 목적과 用途에 부합하도록 조사 및 평가방법을 사용하여 산출한 평가액을 평가서 형태로 제출하고 있다.

감정평가에서 구하고자 하는 가치는 시장가치·보험가치·과세평가가치·사용가치·대출용담보가치 등 목적에 따라 다양한 종류가 있으므로 결국 평가의뢰자의 질문에 대한 답변이라고 볼 수 있다. 감정평가의 用途는 의뢰자에게 교부되는 평가서에 포함되어 있는 모든 정보를 어떻게 이용하는가 하는 것을 말하며, 의뢰자의 필요에 따라 결정된다.

민간의 감정평가업이 발달한 영국이나 미국의 경우, 평가업자간의 협회인 王立評價士協會(Royal Institution of Chartered Surveyors)나 鑑定評價協會(Appraisal Institute) 등을 통해 평가의 질적 수준향상을 위한 각종 활동을 전개하면서 공신력 및 대고객 서비스제고를 위해 평가사가 따라야 할 각종 업무 및 윤리적 準則(guideline)을 마련해 놓고 있다.

과세평가관(assessing officer)은 국세, 지방세 모두 해당 재산관련 조세의 과세주체인 과세당국이 조세의 부과징수를 목적으로 가치평가를 한 후 이를 기초로 과세표준을 정확히 계산하는 行政權限을 수행하는 공무원이라고 정의할 수 있다. 그러나 이러한 기준에서 볼 때, 우리나라의 경우 세무담당 공무원이 과세대상 재산에 대한 가치평가까지를 專門的으로 수행하는 과세평가관(과세평가담당 공무원)은 없고, 단지 세법상에 규정된 방식대로 평가액을 적용하여 과세표준으로 확정하는 기능만을 수행하고 있다.

국민의 권리 특히 재산권의 제한·변경을 가져오는 행위의 하나인 조세의 부과는 기본적으로 立法事項이지만, 조세부과를 위한 節次상의 과세표준 확정행위는 行政權限으로서 그 운용결과에 대해서는 司法府의 엄격한 심사를 받고 있다.

다. 우리나라 課稅評價의 現況과 問題點

1) 과세평가 원칙 및 기준 설정의 체계성(systematic approach) 결여

부동산공적평가의 일원화를 맹목적으로 추진한 결과, 재산과세 세목의 과세근거 및 원칙에 따라 재산과세 유형별로 차이점이 있고 과세평가 및 기타 공적평가 간에도 차이가 있음을 감안하지 않고 획일적·통일적인 평가체계를 유지하고 있다.

우선 1990년대 초 토지공개념제도 시행 이후에 土地는 건설교통부의 공시지가로, 建物은 행정자치부의 과세시가표준액으로, 土地·建物은 (일부) 공동주택은 국세청의 기준시가로 공적부동산평가제도가 정리되는 추세에 있어서 不動產의 種類와 평가담당 主務部處로 구분할 수 있다.

1996년 이후 과거 토지분재산세 및 종토세와 같은 토지보유과세시 사용되던 내무부의 토지등급(토지에 대한 과세시가표준액)이 폐지되고 공시지가의 일정률을 사용하게 되어 토지에 대한 과세평가는 공시지가를 직·간접적으로 사용하는 방식으로 통일된 바 있다.

한편 건물에 대해서는 1995년까지 내무부의 건물과세시가표준액을 지방세뿐만 아니라 국세항목의 재산과세에서도 준용하는 방식을 사용하여 통일성을 유지하다가 과표현실화율이 너무 낮다는 인식하에 국세부문에서는 해당세목별(양도소득세, 상속·증여세)로 별도의 평가방법을 마련하기 시작하여 課稅主體 및 稅目別로 상이한 과세평가기준을 사용하게 되어 3개의 평가기준이 존재하게 되었다. 예로서, 건물부분의 양도차익계산시 가감산을 적용 폐지, 대도시 상업용 및 특수용도용 건물에 대한 상속재산가액 평가시 고시된 국세청 기준시가를 사용하고 있는 상황이다.

1990년 들어 토지공개념제도의 도입으로 土地에 대해서는 건설교통부의 公示地價로 지가체계가 一元化되었지만, 아직도 부동산 유형별로는 토지와 건물을 분리해서 평가하느냐, 통합해서 평가하느냐에 따라 건설교통부의 公示地價(토지), 행정자치부의 時價標準額(건물), 국세청의 基準時價

(공동주택)의 3가지 과세평가기준이 존재한다고 할 수 있다.

따라서, 이러한 부동산과세평가들이 평가과정중 서로 連繫性이 부족하여 과세에 있어서의 토지평가액과 건물평가액의 합이 통합(또는 一切)평가액이나 市場價格과 대비하여 일정비율을 유지하지 못한다는 점과 여전히 낮은 課標(현실화)率 수준에 있는 것이 가장 큰 문제라고 할 수 있다.

예를 들어, 특정 아파트의 국세청 기준시가액을 건물에 대한 재산세 과표액과 토지분에 대한 종합토지세과표액의 합과 비교하거나, 다른 아파트의 경우와도 비교해 보면 알 수 있다. 또한 아파트에 비해 단독주택에 대한 재산세가 많거나, 아파트의 취득·등록세 산정시 불합리한 점이 많다는 지적 등도 이러한 맥락에서 이해할 수 있다.

둘째, 建物에 대한 과세평가지 지방세법 재산세편의 건물과세시가표준액 산정방식을 사용하고 있으나, 건물의 가치를 再調達價額方式(replacement cost)으로 평가하는 현행의 공식은 신축비용을 제대로 반영하지 못하고 있다. 부동산평가이론상 건물과 토지를 별도로 분리하여 평가한 후 합산하여도 부동산의 통합가치와 일치하지 않는 경우가 건물의 용도별로 발생하는데, 이를 감안한 조정장치가 미비한 현실이다.

셋째, 재산의 거래 및 이전단계시 부과되는 조세에 대한 과세평가지, 有償去來인 경우 양도신고(sales declaration) 또는 거래가액 등기부 기입 및 공증 등의 제도를 활용하여 거래가액이 성실하게 신고되도록 유도하는 장치를 誘因理論(incentive theory)에 기초하여 설계한 후 이에 기초하여 과세평가하는 방식이 채택되지 못하고 있다. 재산의 거래시 양도자가 부담하는 양도소득세와 양수자가 부담하는 취득세 및 등록세의 과표산정 방식이 연계되어 있지 못해, 양자간 담합에 의해 과소신고를 통한 세부담 경감을 꾀할 유인이 발생하기 때문이다. 외국의 경우, 부동산 거래시 변호사나 공증인이 거래단계에 개입하여 거래가액을 확인하거나, 구입자금에 대한 금융기관의 저당용자(mortgage)제도 때문에 거래가액이 과세당국에 노출되는 것이 정상적이나, 우리나라의 경우 이러한 주변제도에 기인한 제재장치가 없는 상태이다.

결국, 재산관련 세목들은 課稅根據 및 原則이라는 기준에 따라 과세주체(국세·지방세)를 불문하고 다음의 3가지 類型으로 크게 분류할 수 있고, 외국에서도 세목의 구체적 명칭 및 과세대상범위의 차이는 있지만 3가지 유형에 해당하는 재산과세를 모두 발견할 수 있다⁵⁴⁾.

첫째는 財産保有課稅(property or wealth tax)로 우리나라의 종합토지세, 재산세 등이 여기에 속하며 보유단계에서 응익 또는 응능의 원칙에 따라 과세한다고 볼 수 있다.

둘째, 財産의 有償移轉에 따른 資本利得課稅(capital gains tax)로 우리나라의 양도소득세, 법인특별부가세 등을 예로 들 수 있다.

마지막으로 財産의 無償移轉課稅(capital transfers tax)로 우리나라의 상속세, 증여세 등이 있다.

이러한 유형별 재산과세평가대상(assessed object)의 차이에 따라 적절하게 구분사용되어야 하는 과세평가액은 재산보유과세의 경우 保有財産價額(capitalized property value) 또는 年間賃貸價額(annual rental value), 유상 이전과세의 경우 實地去來價額(transaction price), 무상이전과세의 경우(正常)市場價格(fair market value)이라고 할 수 있다.

재산보유과세와 관련하여 대표적으로 과세되는 부동산의 경우, 토지에 대한 종합토지세 토지과포와 건물에 대한 건물과세시가표준액의 문제점으로 다음과 같은 점들이 지적되고 있다.

첫째, 부동산을 토지와 건물로 분리하여 각각의 보유과세를 별도의 세목으로 운영하므로 토지와 건물을 분리평가하고 있고, 각각의 분리평가액의 합계와 토지·건물을 일체로 통합평가한 가액과 絕對水準 및 각각의 構成比率 측면에서 乖離現象을 보이고 있다⁵⁵⁾.

54) OECD국가들의 재산관련 세제를 정리 요약한 *Taxation of Net Wealth, Capital Transfers and Capital Gains of Individuals* (1988) 보고서나, OECD조세분류체계에 의해 회원국 조세수입을 매년 발표하는 *Revenue Statistics* (매년도)를 보더라도, ①의 유형은 4100(개별재산세)와 4200(부유세, 종합재산세)단위로 ②의 유형은 1120(개인)과 1220(법인) 단위로, ③의 유형은 4300단위(상속·유산세, 증여세)로 분류하고 있음.

55) 졸저, 『건물분재산세의 개편방안연구』, 1997, pp.17~22와 pp.112~121

둘째, 종토세 토지과표결정기준으로 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 의해 건설교통부장관이 결정고시한 개별공시지가에 시·군·구청장이 결정고시한 일정비율을 곱하여 토지과표를 산정하는 방식으로의 토지보유세 과세평가방법 변경은, 종토세가 토지소유자의 전국소유토지를 인별종합합산하여 누진과세하는 과세방식을 감안할 때 해당 시군구가 관찰 구역 내의 토지과표 조정은 소극적으로 운영하여 租稅競爭(tax competition)을 야기하는 구조적 문제점을 가지게 된다.

셋째, 행정자치부의 건물과세시가표준액 산출공식은 실제의 실제신축원가자료에 기초하여 그 구성요소인 단위면적당 新築建物基準價額, 構造指數, 用途指數, 位置(地域)指數의 값이 설정되지 못하였을 뿐만 아니라, 산출공식의 累乘의 函數形態에 대한 타당성도 검증되지 않았고, 각종의 加減算特例規程이 적용되는 근거도 불분명하다는 기본적인 문제점을 갖고 있다고 할 수 있다.

유상이전과세와 관련하여 부동산 과세평가의 문제점은 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 양도소득세와 법인소득세와 같은 자본이득과세는 그 과세표준인 과세양도익의 계산시 개인과 법인이라는 법적 주체(legal entity)에 따라 취득 및 양도가격 적용원칙이 달라 과세평가의 기초자료가 다르다는 점이다.

둘째, 더 큰 문제점으로 두 시점간의 양도차익을 실지거래가액을 파악하여 도출하려고 하지 않고, 과세당국이 타재산과세의 과세평가목적으로도 사용하고 있는 공시지가, 기준시가, 과세시가표준액 등의 정부고시가액을 사용하는 것을 원칙으로 하는 추계과세방식을 채택하고 있다는 점이라고 할 수 있다.

셋째, 등록세 및 취득세와 같은 취득과세의 과세표준으로 '취득당시의 신고가액' 또는 행정자치부의 시가표준액 중 높은 금액으로 한다고 규정하여(지방세법 §111의 ①②), 유상거래의 양면(양수·양도) 중 양도자가 부담하는 자본이득과세와 과세표준이 유기적으로 연계되어 있지 못하여 과세

표준확정의 임의성과 세무비리 가능성을 내포하고 있다⁵⁶⁾.

부동산에 대한 무상이전과세인 상속세 및 증여세의 과세재산평가는 과세기준일 현재의 「時價評價」를 원칙으로(법 §60), 그리고 재산현황에 따라 보충적 평가를 사용하며(기본통칙), 시가를 정상 또는 적정시장가격 개념으로 정의하고 있다.

상속재산가액 중 큰 비중을 차지하는 과세대상인 부동산과 금융자산간에 시가로 보는 원칙이 달라 각각의 거래시장 효율성에 따라 課標率이 차등화되는 문제가 있다. 예를 들어 상장주식 등은 거래소의 일정기간 일일시장가격을 평균하여 사용하며, 토지 등 부동산은 1년에 한번 갱신되는 개별지가를 사용하고 있다.

2) 과세당국의 과세평가업무에 대한 專門性, 責任性, 效率性 缺如問題

과세평가업무는 감정평가에 관한 전문지식에 기초하여 公共性과 效率性을 추구하여야 하는데, 최종 결과물인 재산관련 세목의 (확정된) 과세표준의 적정성에 대해 많은 이의신청과 불복현상이 나타나고 있다.

우리나라의 경우 세무담당공무원이 과세대상 재산에 대한 가치평가업무를 전문적으로 수행하는 과세평가관(assessing officer)은 없고, 단지 세법상에 규정된 과세당국 내·외부의 평가액을 적용하여 과세표준으로 확정하는 기능만을 수행하고 있다.

토지에 대한 일원화된 공적평가체계인 공시지가제도의 경우, 2명의 민간 감정평가사가 감정평가한 45만 표준지를 표본으로 2,800만여 개별지가를 비준표에 의해 대량평가하는 국가(지방정부 포함)예산이 매년 700억원을 상회하므로, 이에 대한 효율성 제고방안이 모색되어야 한다.

이에 추가하여 매년 국가수용 및 공공용지시설 편입에 따른 보상평가비

56) 외국의 경우, 부동산 거래시 변호사나 공증인이 거래단계에 개입하여 거래가액을 확인하거나, 구입자금에 대한 금융기관의 저당용자(mortgage)제도 때문에 거래가액이 과세당국에 노출되는 것이 정상적이나, 우리나라의 경우 이러한 주변제도에 기인한 제재장치가 없는 상태임.

용으로 매년 700여억원이 지출되므로, 동일한 필지의 토지가 과세목적과 보상목적에 따라 달리 평가되는 문제는 물론이거니와 그에 따른 이중적인 예산지출이 이루어지고 있다.

라. 改善方向

1) 課稅評價의 正確性 提高

현재 일원화된 공적 토지평가체계인 公示地價制度는 여러 도입 및 시행 목적 중 土地保有稅 課標形成의 正確性에 중점을 두어 개선의 기본방향을 정하는 것이 바람직하다. 현재 標準地公示地價와 個別公示地價라는 2段階構造를 갖고 있는 公示地價는 反復的 租稅賦課를 위한 과표평가 목적에 적합한 구조와 절차를 갖고 있으므로, 다양한 行政目的(보상평가, 토지정책 지표)과 여러 稅目的 課標 正確性을 모두 추구하기보다는 綜合土地稅 課標로의 활용에 최우선 목적을 두어야 한다.

특히, 현행 綜合土地稅는 필지간 課標(評價)率의 均一性(assessment uniformity across land parcels)을 전제조건으로 하는 기본골격하에서 垂直的 衡平性을 추구하고 있으므로, 公示地價의 정확성이 필수적이라고 할 수 있다.

公示地價의 時間的(연도별) 변화와 空間的(필지간) 차이를 동시에 고려하여 個別地價 결정방식이 개선되어야 하지만, 지가안정기에는 空間的 均衡에 치중하고 지가급등기에는 時間的 均衡성을 향상하는 개선방안에 비중을 두어야 할 것이다. 個別地價의 정확성은 표준지의 標本代表性에 크게 의존하므로 標準地 선정, 적정표준지수 결정, 적용표준지 결정시 행정구역 위주의 지역구분에서 地域市場 조사분석에 기초한 土地市場別 구분으로 전환한 후 土地比準表를 세분해야 할 것이다. 公示地價의 정확성을 제고하기 위해서는, 제3의 기관이 객관적으로 검증할 수 있도록 市價對比 公示地價率에 대한 정기적 標本分析을 수행하여 공시지가 品質管理體系를 도입해야

할 것이다.

課標率의 時點間 均一性이 형평성 확보에 필수적인 資本利得課稅는 현행의 基準時價 적용원칙에서 實去來價額 적용원칙으로 전환하는 것이 타당할 것이다. 시간경과에 따른 價値增加分에 대한 조세인 讓渡所得稅와 土地超過利得稅는 모두 公示地價를 이용하고 있는 推計課稅로, 公示地價의 시점별로 시가접근도가 일정하게 유지되어야 衡平課稅가 보장되는 체제이다. 그러나 현행의 公示地價制度는 時點間 市價對比 公示地價率의 一定性이 보장되는 내부장치가 없으므로, 과표계산시 實去來價額을 적용하는 세목의 범위를 資本利得稅(讓渡稅, 開發負擔金)를 시작으로 取得課稅(登錄·取得稅)에도 확대하여야 할 것이다.

양도세 과세평가방식의 실거래가액원칙으로의 전환을 위한 사전준비작업으로 부동산 양도신고 대상을 확대하고, 신고내용에 거래가액을 포함하며 차기거래시 취득가액으로 활용할 것임을 명시하여, 거래단계과세인 등록세·취득세와 양도세 과세표준 산정시 신고거래가액을 연계시켜야 할 것이다.

토지·건물 分離評價 및 分離課稅에 따라 발생하는 재산과세 세목간 評價 不一致性 및 稅負擔 歪曲에 대해서는 다음과 같은 개선방안을 생각해 볼 수 있다. 短期的으로는, 一括(統合)評價가 가능한 아파트 등 정형성이 강한 공동주택들은 국세청 기준시가처럼 통합평가하고, 단독주택에 대한 과세평가는 토지·건물 분리평가를 당분간 유지하면서도 건물은 殘餘價値法(residual method)으로 평가하여 주택유형간 세부담 균형이 이루어지도록 건물과표산출공식을 개편한다. 또한 商業用 및 特殊用途 건물에 대해서는 賃貸收益法이나 去來事例比較法 등의 평가방법을 채택하여 부동산 전체가치를 추정 한 후 이 중 토지가치를 차감하는 방법을 채택하는 것이 합리적일 것이다(독일, 영국, 덴마크 등 주요국의 예 참조).

長期的으로는, 덴마크식의 전산대량평가방법을 채택하여 토지평가시스템과 부동산평가시스템으로 二元化하여 운영하는 체계를 구축하는 것이 바람직할 것이다.

2) 課稅評價의 專門性 및 效率性 提高

과세대상 재산에 대한 課稅評價는 中央政府가 一貫된 평가체계를 유지하여 통일평가를 하면서, 지방정부 수준에서 필요한 지역간 차등과세의 필요성은 적용시의 부분적인 과표조정이나 세율 또는 감면제도를 통해 수행하도록 하여 납세자의 조세저항을 축소하고 과세행정의 效率性을 제고하여야 할 것이다. 우리나라는 외국과 달리 중앙 및 지방정부에 과세평가를 전문적으로 담당하는 전문직 공무원이 없으므로 재산관련 평가에 소요되는 비용을 중앙과 지방에서 중복적으로 지불할 필요가 없을 것이다.

基本的으로, 재산관련 과세평가의 질적 수준을 제고하기 위해서는 평가업무의 專門性을 인정하고 ① 전문감정평가사에 과세행정처분을 하기 전단계에 해당하는 과세평가업무를 委任하거나 ② 정부 행정조직 내에 과세평가업무를 전담하는 評價廳(가칭)을 設置하여 전문직 공무원을 배치하는 것이다. 현재 토지에 대해서는 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 의거하여 건설교통부 장관이 표준지의 조사·평가를 감정평가업자에게 위임하며 권한의 위임에 따른 비용을 지원하고 있으나, 과세평가만을 염두에 둔 평가업무는 아니고 공공용지 매수 및 토지수용에 대한 보상, 국·공유지 취득·처분 등 다양한 행정목적으로 사용하고 있다⁵⁷⁾.

일반적으로 행정권한 위임의 법적 효력은, 수임기관이 자기의 명의로 책임하에서 그 권한을 행사하며 위임기관이 위임된 권한을 스스로 행사할 수 없어서 항고소송의 피고도 수임기관이 되는 것이 원칙이다. 행정권한의 위임은, 민간기관이 대행함으로써 효율성이 제고된다는 논리만으로 정당화될 수는 없고 재산권과 私密權(right to privacy) 등에 미치는 영향을 감안하여 그 限界를 확정하여 논의하여야 한다. 또한 행정권한의 위임 및 위탁

57) 1995년 12월 29일의 법개정으로, 과거 개별공시지가의 결정·고시업무가 국무총리 훈령으로 시행되던 것을 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 포함시켜 토지관련 조세 및 부담금 산정시 해당 세법에서 개별공시지가를 지가로 사용한다는 규정만 있으면 토지에 대한 과세평가로 적용될 수 있도록 하였음.

에 관한 규정 §3 ⑪에 의하면, “권한의 일부를 다른 행정기관이나 私人 등에 이전할 시에는 …, 공익성보다 능률성이 요구되거나 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무 등인 경우에만 민간에 위임·위탁할 수 있다”고 규정하고 있다.

따라서 과세평가의 민간위탁은 평가의 效率性과 함께 公益性 그리고 정책운영의 효율성을 감안하여 결정하여야 할 것이다. 민간위임이 효율성과 비용절감에 기여할 수 있지만 일반인을 고객으로 하는 민간평가단체에는 사회적익의 추구하고 평가의 공익성간에 갈등관계가 존재할 수 있는 것이다.

또한 과세평가업무의 위임은 조세의 부과처분에 이르는 全過程이 아닌 과세표준확정을 위한 기초자료로서의 과세대상 재산에 대한 과세목적용 감정평가나 이를 위한 전문기술용역제공 업무에 국한하는 등 위임의 범위와 성격을 정확히 정의해야 할 것이다. <附錄 3>에서는 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 일반적인 법규정들을, 그리고 <附錄 4>에서는 세법 및 지가공시법상에서 발견되는 행정권한의 위임·위탁규정들을 수록하고 있다.

평가의 효율성과 관련하여 우리나라에서 현재 시행중인 토지의 공시지가 제도에 대해 살펴보자. 공시지가는 과세평가 목적으로의 적용 이외에도 여러 가지 행정목적들을 위해 사용되는 공적평가제도인데 그 업무의 일부가 민간감정평가업계에 위탁되고 있고, 그 비용으로 연간 1,400억원 정도가 소요되고 있는 실정이다. 보다 구체적으로 살펴보면, 공시지가 중 표준지공시지가 공시업무는 지가변동률조사를 포함하여 1년에 320억원이 소요되며, 개별공시지가조사를 위해 약 377억원의 중앙 및 지방정부 예산지출이 이루어지고 있다. 이 외에 보상평가에 연간 700억 정도의 예산이 별도로 소요되고 있다고 한다⁵⁸⁾. 가장 최근 우리나라의 개별지가합산액이 1,218조원이므로 평가대상 부동산가액 대비 지출비용의 비율은 0.011%에 이르고, 이는 매년 지출하는 비용이므로 평가의 질적수준에 대한 척도와 비교

58) 건설교통부, 『1997년도 지가공시에 관한 연차보고서』, 1997, p. 53 및 채미옥, 「공시지가제도의 개선방향」, 『토지연구』, 1997년 9·10월호, p.45 참조.

하여 효율성을 평가하여야 할 것으로 생각된다.

한편 공시지가의 정확성을 제고하기 위해서는, 현재 공시지가제도를 유지·운영하는 여러 목적 중 종합토지세와 같은 보유단계의 토지세 과표로 적용되는 목적에 중점을 두어 공시지가제도 개선의 기본방향을 설정하여야 할 것이다. 전술한 바와 같이 토지에 대한 모든 유형의 재산과세를 부과할 때 공시지가를 일률적으로 사용한다는 것은 과세의 원칙 및 근거 측면에서 각 유형별로 차이점이 존재함을 감안하지 않은 것이다. 예를 들어, 재산의 유상이전단계에서 양도자가 부담하는 자본이득과세인 양도소득세·법인특별부가세와 양수자가 부담하는 등록세·취득세는 실지거래가액을 포착하여 이를 과세표준으로 과세하는 것이 가장 바람직하다. 현재 공시지가가 45만표본을 대상으로 감정평가한 표준지공시지와 이를 기초로 2,600만 개별필지의 토지가치를 비준표로 대량평가하는 개별공시지가는 2단계 구조로 구성되어 있고, 이를 매년 갱신(update)하고 있으므로, 보유과세와 같이 매년 반복적으로 부과되는 조세의 과세평가 목적에 적합한 구조와 절차, 그리고 평가주기를 갖고 있는 것이다. 결국 공시지가제도의 운영목적이라고 거론되는, 토지정책의 기초자료·일반토지거래의 지표·보상평가의 기준 등과 같은 수많은 정책목적은 모두 추구하기 위해 어떠한 하나의 목적에도 충실하지 못하는 결과를 낳고 있는 것이다.

3) 조세정책적 재산과세의 과세평가를 통한 실효성 제고

우리나라의 재산관련 조세제도 중에는 중앙정부의 특정한 정책목적 달성을 위해 과세단위 선정 및 과세방법 차별화, 중과 및 경감세율 적용 등의 장치가 포함되어 있는 사례를 매우 많이 발견할 수 있다. 특히 재산의 보유단계에 물세로서의 재산세가 아니라 개인 또는 가구(세대)를 과세단위로 하거나 재산보유가액의 합산범위를 전국단위로 한다든지, 외국에서는 찾기 어려운 정도의 높은 누진세율구조를 갖는 등이다. 지가안정·부동산인플레이 억제 등과 같은 부동산정책, 토지소유의 보편화를 통한 부와 소득

의 재분배정책 등 조세라는 정책수단을 통해 특정한 정책목적을 실현하고자 하였던 것이다. 그러나 외국에서의 재산관련 세제들의 예를 통해 알 수 있듯이, 과표와 세율의 두 가지 요소 중 과세평가를 통해 특정의 조세정책을 달성하기 위해 중과 또는 경과하려는 노력은 많지 않았다고 생각한다.

비업무용토지 및 유희지에 대한 중과제도와 같이, 토지의 현재 使用用途에 따라 시행하고 있는 각종 差等課稅制度를 정비하여 효율적 이용을 제고하는 개선방향으로 토지에 대한 課稅評價方法의 전환을 고려하여 볼 수 있다. 현재사용용도(current use)로 평가한 후 세율을 통해 차등과세하는 방법이 아니라, 最有效使用用途(the highest and best use)방법으로 평가방법을 전환하여 미개발지 또는 비효율적 이용토지에 대한 과세평가액을 높여 보유세 부담을 늘리는 방법이다. 이러한 평가방법의 전환을 통해, 토초세 및 택지초과소유부담금과 같은 政策課稅를 기존세목에 추가하는 접근방법이 아니라 기존세목의 운영방법을 변경하는 접근방법으로 조세저항 및 세무행정비용을 줄일 수 있게 된다. 특히 토초세 및 택지초과소유부담금은 과세대상 토지의 판별임의성과 편협성 문제가 가장 큰 단점이므로, 기존 보유세제 내에서 이상과 같은 평가방법의 전환을 통해 개선할 경우 자연스럽게 토지보유세로 흡수될 수 있을 것이다.

4) 評價運營體系의 改善

한 국가 내에서 필요로 하는 재산에 대한 민간 및 공적 평가업무는 評價產業이라고 불릴 수 있을 정도로 평가서비스라는 객체에 대한 수요자와 공급자로 구성된 市場이다. 전체시장에 대해서는 산업정책적 차원에서의 고려를 필요로 하지만, 보다 좁게 보아 이 중 공공부문이 필요로 하는 평가서비스에 대해서 효율성 제고를 위한 規模의 經濟와 공정성 제고를 위한 감독권 행사가 실현되어야 할 것이다.

부동산평가를 위해서는 필지나 평가지도(assessment map) 등 지적정보시스템(GIS)의 작성, 토지이용에 대한 규제 파악, 구조물 실지조사와 그

밖에 건축비용과 매매사례, 임대소득 등에 대한 조사가 이루어져야 한다. 이러한 평가용 기초자료의 정비를 위해 우리나라에서 개별적으로 지출하고 있는 비용들은 개별목적별로 예산평가가 이루어질 뿐, 개별용도에 과생하여 발생하는 다목적 용도로의 활용까지도 총체적으로 감안한 예산배정 및 지출이 이루어지지 않는 상황이다. 현재의 평가업무 배분방식도 감정평가사들간의 자의적인 업무배분으로 규모의 경제를 실현할 수 없어 차후의 비용절감을 기대할 수 없고 충분한 자료에 기초한 정확한 평가인지를 검증하는 장치가 미비한 현실이다.

평가결과에 대한 品質管理 및 監督業務는 매우 중요한 사항으로 외국의 경우 필요한 제도적 장치를 갖추고 있다. 우리나라의 경우 담당부처 내에 평가에 대한 체계적인 감독절차가 존재하지 않고 이를 담당할 전문평가공무원도 충분히 확보되어 있지 않은 상황이다. 평가원칙 및 기준에 대한 정부의 역할은 감정평가에 대한 규칙(건설부령 제460호)에서 발견할 수 있는 일반적 논의에 불과하다. 사전적으로 객관적인 평가절차와 기준을 정부 주도하에 마련하고 평가결과에 대한 주기적인 분석을 통하여 이를 평가업무 개선에 반영하여 평가기준을 수정하는 장치를 마련하여야 할 것이다.

공시지가의 정확성을 제고하기 위한 관련부처의 노력을 객관적으로 검증하기 위해서는, 시가(거래가격, 채감지가) 대비 공시지가의 비율에 대한 정기적 표본분석을 제3의 기관이 수행하도록 공시지가의 品質管理體系를 제도화하여야 할 것이다.

2. 鑑定評價機關의 役割과 方向

가. 감정평가업의 일반론 및 우리나라 현황

한국표준산업분류(1991년)상 감정평가업은 부동산감정업(70202)과 물품감정 등(74994)으로 구성되어, 감정평가업자인 등록감정평가사 사무소나 평가법인은 이러한 고유업무만을 담당하도록 되어 있다. 한편 한국감

정원은 이러한 감정평가 이외에 추가로 컨설팅·조사연구·교육·거래정보 등 부동산관련 서비스업(70209)을 영위하고 있으며, 한국감정평가업협회는 기본적으로 전문가회원단체(91120)로 회원에 한해 공제 및 관련 서비스를 제공하고 있다⁵⁹⁾.

鑑定評價(서비스)業 시장의 現況과 問題點에 대해 살펴보자. 감정평가사가 공급하는 감정평가서비스라는 상품은, '평가대상물의 경제적 가치를 평가용도에 따라 가액으로 표시한 의견' 이고, 동 상품의 품질 및 가격은 일 반재화 및 서비스와 달리 고객인 평가의뢰자가 평가결과를 활용하는 목적 및 용도에 크게 의존한다. 우리나라의 경우 감정평가액이라는 최종결론에 도달하기까지 사용된 각종 근거 자료 및 기법에 대하여 평가의뢰자가 적정성을 판단할 전문성이 미비하고, 최종결과물에 대한 품질관리 또한 공급자 및 수요자 양측에서 이루어지지 않으므로, 양질의 서비스를 낮은 가격에 공급하려는 경쟁시장원리가 작동하지 않는 상황이다. 예를 들어, 법률서비스(legal service), 의료서비스(medical service)와 비교할 때 서비스의 제공되는 내용이 전문적이라 하더라도 수요자가 가격만으로 만족하는 것은 아니고, 자동차손해사정서비스(automobile damage appraisal service)와 비교하더라도 차이가 있다. 감정평가의 경우 시장내에서 거래되는 서비스가 同質의 상품이 아니며, 수요자가 제공받은 서비스의 품질을 판별할 능력이 없고 상품을 다음단계의 생산과정(process)에 투입하여 최종생산물을 생산하는 공급자 또한 도덕적해이(moral hazard) 현상을 보이고 있기 때문이다⁶⁰⁾ 법률 및 의료서비스와 같이 전문직업인인 변호사나 의사가 생산하는

59) 미국의 경우, 1987년 미국산업분류(Standard Industrial Classification) 상에서는 부동산중개 및 관리 산업그룹(6531)의 일부였으나, 1997년 미국 및 캐나다를 시작으로 공통적으로 사용하게 되는 북미산업분류체계(NAIC) 상에서는 부동산감정평가사무소업(53132)이라는 5자리숫자 산업으로 세분류되었음. 부동산중개 및 관리산업그룹내에서 종합적으로 수행하던 매매, 중개, 임대, 관리, 감정평가 등의 부동산관련서비스를 주업(primary engagement)기준으로 세분화한 것일 뿐 공급사업장이 세분화되는 것을 의미하지는 않음.

60) 공공용지협매수 및 수용보상업무를 담당부서나 과세당국 등은 감정평가결

서비스의 경우처럼, 정부가 아무리 감정서비스의 질적 저하 및 과다수수료 부과를 방지하기 위해 (국가공인)자격자제도를 만들고 감정평가협회 및 관련정부부처 차원에서 자율적·타율적 감독장치를 갖추어도 (최종)수요자인 소비자가 감정서비스의 품질 및 가격에 따라 효용이 달라지는 체계가 구축되지 않으면 경쟁시장의 효율성을 전제로 한 민영화의 효과를 기대할 수 없게 된다. 감정평가서비스의 경우, 수요자가 서비스의 품질을 판별하기 위해서는 일종의 객관적인 지표인 '거래시장가격' (market transaction price)이 축적되어 평가대상물 그 자체 또는 유사부동산의 거래가격과의 비교를 통해 '감정평가액이 얼마나 정확하게 평가대상물의 경제적 가치를 거래시장정보로부터 추출하였는지'가 확인되어야 한다. 그러나, 평가대상물인 부동산의 거래시장 자체가 타 종류의 자산과 비교하여 '시장효율성'이 상대적으로 낮아, 부동산시장에서의 거래가격이 주식시장에서의 거래가격과 같은 정도의 가격signal효과를 발휘하지 못하고 있다. 또한 부동산등기부 및 부동산양도신고제 상에서 거래가액신고 및 기입이 의무화되어 있지 않고, 검인계약서는 양수도자간의 담합에 의해 과소신고된 가격으로 시군구청에 신고되어 實地去來價額에 관한 정보가 전무한 상태이다.

실지거래가격자료의 확보는 재산관련 과세평가 뿐만 아니라 일반감정평가의 결과를 객관적인 시장자료와 대비하여 검증함으로써 평가의 품질을 향상시킬 수 있는 기본장치이다. 재산과세평가부문에 있어서 최고의 수준을 자랑하는 덴마크는 국세청 내부에서 대량전산평가(CAMA)를 수행하기 위한 각종 재산관련 DB가 연계되어 있고 이를 기반으로 평가모형을 개발·발전시키고 있는데, 관건은 100여년에 가까운 거래자료가 축적·정비되고 있기 때문에 가능하다. 덴마크의 경우 부동산과세평가자료를 일반에게 이용가능토록 하여 민간감정평가업자가 별도로 존재하지 않는 실정이다. 외국학계에서도 부동산에 대한 가치평가를 감정평가업자가 수행하건

과를 기초로 그 다음 단계의 행정서비스를 제공하는 공급자인데 이들은 보상평가가액이나 과세평가액의 적절성에 대해 검토할 전문성과 의욕이 별로 없는 것이 실정임.

통계적 대량평가모형을 이용하건 10% 범위내에서 오차를 가짐에는 차이가 없다고 보고하고 있다.

나. 우리나라 감정평가업시장의 특성 : 공급의 이원화 구조

우리나라의 감정평가업 시장은 供給者 측면에서 볼 때 정부재투자기관인 한국감정원과 지공법상의 민간감정평가업자(감정평가사무소·합동사무소·법인형태)로 兩分되어 업무영역확대 및 시장점유율경쟁을 벌이고 있다. 보다 자세히 살펴보면, 감정평가의 용도별업무에 따라 8개 분야로 나누어지며 이중 공시지가·보상·국공유재산 매입매각 관련 평가업무는 공공부문이 需要者인 분야로 전체시장에서 42.4%를 차지하고 있다(〈表 VII-2〉 참조). 총액기준으로는 한감원과 민간업자가 1대2 정도의 비율로 시장을 분할하고 있지만, 업무분야별로 많은 차이를 보이고 있다. 중요한 사실은, 평가용도별로 수요(자) 독·과점정도에 따라 시장점유율에서 차이를 보이고 있다는 점이다. 공시지가업무 및 보상평가업무와 같이 건설교통부 관련 공공수요부문(정부투자기관 포함)에서는 민간업자의 비율이 높은 반면, 국공유재산관리·담보평가·주택분양가부문에서는 대체로 균점하고 있고, 자산재평가와 같은 부문에서는 민간업자가 배제되어 왔다. 결국 감정평가수요 자체가 금융 및 부동산부문에서의 자산관련 법제의 내용(〈附表 1〉 참조)에 따라 한정적으로 형성되어 있어서, 외국에서의 감정평가업자가 종합서비스업의 일부로 감정평가를 수행하는 상황과 많은 차이가 있는 것이다.

〈表 VI-2〉 1997年 鑑定評價市場 業務別 區分(추정)

(단위: 억원, %)

주체	업무			자산재 평가	담보	경매	주택 분양가	일반 거래	계
	공시 지가 ⁶¹⁾	국공유 보상 재산매입 · 매각							
한국 감정원	96.8 (12.85%)	27.9 (3.71%)	39.9 (5.03%)	30.7 (4.08%)	321 (42.63%)	97.6 (12.96%)	53.8 (7.14%)	87.3 (11.59%)	753 (100%)
민간	368 (25.0%)	370.9 (25.2%)	39.7 (2.7%)	0 (0%)	303 (20.6%)	169.3 (11.5%)	50 (3.4%)	170.8 (11.6%)	1,472 (100%)
계	464.8	398.8	79.6	30.7	624	266.9	103.8	258.1	2,225

주 : 1) 공시지가업무에는 표준지공시지가, 개별지가, 지가변동률조사 등이 포함됨.

다. 발전방향

短期的으로, 현재의 한국감정원과 같이 감정평가를 전문으로 하는 政府 出資機關⁶¹⁾을 다음과 같이 활용하여 과세평가의 전문성과 효율성을 제고하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 즉, 재산과세 과세평가를 위한 평가방법의 개발, 평가지침서(manual)의 작성, 평가절차에 관한 일반규정 마련, 그리고 개별평가를 요하는 특수물건의 감정평가업무 등 과세평가업무 중 전문성을 필요로 하는 업무를 韓國鑑定院에 위탁하고, 課稅當局은 비록 지방자치단체라 하더라도 이를 통일적(uniform)으로 적용하도록 하며, 제3의 監督機關이 최종적인 결과물인 과세평가액의 品質管理(quality control)를 하는 체계를 구축하는 것이 바람직 할 것이다.

또 다른 방안은 한국감정원은 과세평가관련 전문적 사항에 대해 一般的

61) 한국감정원은 1969년 [국유재산의 현물출자에 관한 법률]에 의거 정부가 출자한 주식회사로 설립 되어 현재 전체 주식중 정부가 직접 소유한 주식은 49.4%, 한국산업은행 및 시중은행을 통한 간접 적 주식지분을 포함하면 80%에 달하는 정부출자기관임.

準則(general guideline)만을 마련하고 민간감정평가사가 이에 따라 실제적인 평가를 수행하는 방식으로 체계를 구축하는 안이며, 이 경우 과세평가를 위해 소요되는 비용문제를 검토해야 할 것이다.

감정평가는 공정성과 전문성이 가장 중요하므로, 영국이나 미국과 같이 민간의 감정평가업협회가 감정평가사의 전문성 및 직업적 도덕성을 자율적으로 규율하는 전통이 확립되어 있는 국가가 아닐 경우에는 신뢰성 확보를 위해 公正性이 강조되어야 하므로 한국감정원과 같은 정부출자기관을 활용하는 것이 바람직 하다고 할 것이다.

그러나 보다 長期的으로는, 중앙정부 행정조직내에 영국의 評價廳과 같은 재산의 평가담당부서를 설치하여 (과세)평가담당전문공무원을 양성하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 예를 들어, 영국의 평가청(Valuation Office Agency)의 경우 현재 내입국세청(Inland Revenue) 소속으로 설치되어 있지만 중앙 및 지방정부가 필요로 하는 각종 공적평가업무⁶²⁾를 수행하고 있고, 2-3년 단위로 국회의 업무평가를 받고 있다. 우리나라의 경우에도 평가관련 중앙 및 지방정부 부서를 통합하여 영국의 평가청과 같은 평가담당 부서를 설치한 후, 자격증을 가진 전문인력을 충원한 후 기존의 평가관련 예산지출 내용을 철저히 검토하여 평가의 질과 소요비용을 동시에 고려하는 평가의 효율성을 제고하여야 할 것이다.

우리나라의 경우 이미 표준지에 한해 공적 감정평가업무를 건설교통부가 민간감정평가업계에 위임하고 있으며 개별토지에 대해서는 比準表라는 대량평가방식을 사용하고 있는데, 토지만이 아닌 건물까지도 포함한 부동산에 대해 광범위한 거래사례자료를 수집하여 이를 기초로 대량전산평가기법을 개발·운영하는 업무가 필요한 실정이다. 이를 감안한다면 평가청의 신설방안은 보다 적극적으로 검토할 필요가 있다.

마지막으로 과세평가 전과정의 일부업무를 민간에게 위임하고 이에 기초하여 최종 과세표준확정 및 세액결정이 이루어진 후 세부담의 변경에 대한

62) 예, Non-domestic rating, Council Tax용 과세평가, Capital Gains Tax 과세평가.

최종책임소재 문제를 분명히 할 필요가 있다. 정부의 감독이 없는 자의적인 민간평가는 비용절감보다는 과세를 위한 과소평가와 보상 또는 대출을 위한 과대평가라는 현상으로 귀결될 수 있기 때문이다. 민간위임된 평가업무의 질적 수준 향상을 위해서는, 과세평가에 대한 최종결과로서 나타나는 조세불복에 대해 과세당국과 위임평가기관간이 동시에 책임을 질 수 있는 방식으로 위임계약의 구체적인 조건이 작성되어야 할 것이다.

VII. 要約 및 結論

우리나라의 재산과세와 관련한 가장 큰 問題點으로, 과세대상물건인 재산 특히 부동산에 대한 과세평가액에 대한 시가대비 課標率 또는 납세자체 감시가 대비 과표율이 낮다는 점을 지적할 수 있다. 이는 세제 설정 및 세무행정 집행의 양 측면에서 모두 발생하고 있으며, 국세와 지방세에 속하는 재산관련 세목에서 두루 나타나며, 과세당국과 납세자 양측이 모두 공감한다고 볼 수 있다. 또한 『21세기 신경제장기구상 세제반 보고서』, 『21세기 국가과세: 세제개혁 및 세정의 합리화』 보고서 등 각종 조세분야 정책보고서에서도 재산관련 조세의 課標現實化率이 낮다는 문제점은 항상 지적되어 왔다.

본 연구의 목적은 이러한 문제점을 우리나라의 재산과세 評價體系의 側面에서 살펴보고 주요 외국들의 사례에서 정책시사점을 찾아, 과세평가의 專門性 및 公正性을 제고시킬 수 있는 제도적 개편방향을 제시하는 데 있다. 특히 공신력을 바탕으로 감정평가 및 부분적 과세평가업무를 수행하고 있는 정부출자기관인 韓國鑑定院의 과세평가분야에의 활용 가능성을 모색하는 것이다.

재산에 대한 從價稅(ad valorem) 형태의 조세부과시, 세부담은 課標決定과 稅率設定에 의해 결정되며, 이 중 前者는 다음과 같은 두 단계에 걸친 작업을 수반하게 된다. 먼저 대상 부동산의 경제적 가치를 파악하려는 鑑定評價(appraisal) 업무와, 두번째로는 이에 기초하여 세목별 과세목적에 맞게 과세당국이 課標(assessed value)를 어느 수준에서 형성할지를 결정하는 課稅評價(assessment) 업무라고 할 수 있다⁶³⁾. 감정평가액(appraised

63) 이상의 두 작업이 실제에 있어 상호독립적으로 별개의 단계에 걸쳐 이루어지

value)은 특정 평가일에서의 완전시장가격에 대한 감정평가사의 (주관적) 판단이다. 반면 과세평가액(assessed value, assessment)은, 과세당국의 평가공무원이 관할구역내 과세대상 재산의 가치에 대해 평가를 내린 후, 이를 기초로 확정한 과세표준액에 대해 責任을 지는 公的 評價額이다.

과세평가액은 통상 감정평가액에 基礎하여 설정되며, 양자를 구분하여 사용하는 상황은 이상과 같은 평가주체 및 법적책임성 측면의 차이 이외에도, 과세당국이 감정평가액과 과표의 비율인 과표율을 제2의 세율로 이용하려는 유인 때문에도 발생한다. 따라서, 부동산을 평가하는 목적이나 용도와는 관계없이 부동산의 시장가치만을 전문적으로 평가하는 評價機關과 이를 과세목적으로 활용하는 課稅機關은 서로 분리되어 운영되어야 한다는 필요성이 제기되기도 한다.

과세기관이 과표율을 보통 1 이하로 설정하는, 즉 부동산관련 課標를 市價보다 낮게 설정하여 운영하는 이유로 다음을 들 수 있다. 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 과

지 않는 경우도 있지만, 개념적으로 두 개의 과정을 거친다고 상정하는 것이 분석상 편리한 이유는 다음과 같음. 첫째, 감정평가는 과세목적 이외에도 부동산수용 보상, 담보평가, 신용평가 등의 목적에도 사용되므로, 민간전문가의 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.

표의 인하를 택하는 이유에서이다.

재산과세로 분류되는 세목들도 동일한 재산에 대해서 통일된 과세평가를 적용하지 못하는 경우가 발생하는데, 이는 과세요건 충족시점에서 과세의 원인행위별로 과세평가의 容易度가 상이하기 때문이다. 예를 들어, 재산 보유단계의 재산세(property tax)는 매년 반복적으로 과세기준일 현재의 재산 소유자에게 부과되는 조세이므로, 과세기준일에 가급적이면 근접한 평가기준일을 기준으로 그 시장가격을 매년(정기적으로) 推定하여야 한다. 반면 去來段階에 양수 및 양도자에게 각각 부과되는 등록세·취득세 및 양도소득세는 有償去來인 경우 거래가액이 존재하고 정상적 거래로 인정되면⁶⁴⁾ 이를 바로 과표계산에 사용할 수 있는 상황이다. 상속세·증여세와 같이 반대급부 없이 無償으로 재산이 이전되는 移轉課稅의 경우, 隨時로 발생하는 상속·증여시점을 기준으로 재산의 (正常)市場價格(Fair Market Value)을 推定해야 한다. 즉 이상의 예에서 볼 수 있듯이 재산과세에 속하는 세목들도 재산평가를 필요로 하는 원인행위와 과세기준일 당시의 이용가능 가격정보가 각기 달라 평가가 달라질 수 있다.

감정평가사(fee appraisers)는 대상이 되는 재산의 가치를 평가하여 그 결과를 가액으로 표시하는 용역(service)을 제공하고 그 반대급부로 금전을 수취하는 민간 전문직업인이다. 의뢰자가 제시한 평가의 目的과 用途에 부합하도록 조사 및 평가방법을 사용하여 산출한 평가액을 평가서 형태로 제출하고 있다. 감정평가에서 구하고자 하는 가치는 시장가치·보험가치·과세평가가치·사용가치·대출용담보가치 등 目的에 따라 다양한 종류가 있으므로 결국 평가의뢰자의 질문에 대한 답변이라고 볼 수 있다. 감정평가의 用途는 의뢰자에게 교부되는 평가서에 포함되어 있는 모든 정보를 어떻게 이용하는가를 말하며, 의뢰자의 필요에 따라 결정된다.

민간의 감정평가업이 발달한 영국이나 미국의 경우, 평가업자들간의 협

64) 正常的의 去來라 함은, 그 대상물건의 내용에 대해 정통한 거래당사자간에 충분한 기간 동안에 특수관계가 없는 거래자간에 통상 성립한다고 인정되는 거래로 정의되며, 이러한 거래에서 가장 가능성이 높은 거래가격(the most possible selling price)을 市場價格으로 정의할 수 있음.

회인 王立評價士協會(Royal Institution of Chartered Surveyors)나 鑑定評價協會(Appraisal Institute) 등을 통해 평가의 질적 수준향상을 위한 각종 활동을 전개하면서 공신력 및 대고객서비스 제고를 위해 평가사가 따라야 할 각종 업무 및 윤리적 準則(guideline)을 마련해 놓고 있다.

과세평가관(assessing officer)은 국세·지방세 모두 해당 재산관련 조세의 과세주체인 과세당국이 조세의 부과징수를 목적으로 가치평가를 한 후 이를 기초로 과세표준을 정확히 계산하는 行政權限을 수행하는 공무원이다. 그러나 우리나라의 경우 세무담당공무원이 과세대상 재산에 대한 가치평가까지 專門的으로 수행하는 과세평가관(과세평가 담당공무원)은 없고, 단지 세법상에 규정된 방식대로 평가액을 적용하여 과세표준으로 확정하는 기능만을 수행하고 있다. 국민의 권리, 특히 재산권의 제한·변경을 가져오는 행위의 하나인 조세의 부과는 기본적으로 立法事項이지만, 조세부과를 위한 節次上의 과세표준 확정행위는 行政權限으로서 그 운용결과에 대해서는 司法府의 엄격한 심사를 받고 있다.

서론 및 <부록>에서 기술한 최근 독일과 일본에서의 재산과세 관련 위헌 판결의 기본내용은 재산보유세 및 이전세의 부과시 과세당국이 적절한 수준으로 과세대상자산을 과세평가하여야 하며 궁극적인 책임은 부과주체인 과세당국이 진다는 것이다. 이러한 판결은 동일한 대륙법체계 내에서 토지·건물에 대한 구분등기를 허용하며 공적토지평가제를 유지하고 있는 우리나라에도 많은 시사점을 주고 있고, 재산과세의 과세평가체계에 대한 총체적인 점검을 필요로 하고 있다고 할 수 있다.

유상양도시 부과되는 양도소득세(자본이득세)와 달리 거래가액이 존재하지 않는 부동산관련 재산과세인 상속세·증여세·토지세·건물세의 경우 어떠한 방식이건 과세당국이 납세자가 납득할 만한 기준으로 과세평가(assessment)를 하여야 함에도 불구하고 그렇지 못해 조세저항에 부딪치고 있다는 것을 확인해 주고 있다. 재산과세는 과세대상자산의 평가가 중요한 문제임에도, 현실적으로 과세당국이 애로를 겪는 이유는 어느 나라나 재산과세에 보편적으로 적용되는 一般要因들과 각국의 과세당국별로 차등

적으로 겪는 個別要因들로 나누어 볼 수 있다. 어느 나라나 재산과세의 대상이 되는 자산들은 그 유형별로 公開市場(open market)의 존재여부에 따른 평가율(assessment ratio) 및 捕捉率(disclosure)이 차이가 나서, 자산시장에서의 시장가격을 과세자료로 활용하는 데 차등도가 존재한다. 예를 들어, 주식이나 채권과 같은 유가증권의 경우 금융시장의 발전정도에 따라 국가별로 차이가 존재하기는 하나 대체로 공개거래시장에서 거래된 시가를 통해 객관적인 과세평가가 가능하다.

반면 부동산 및 서화·골동품과 같은 실물자산의 경우, 거래되는 자산 자체가 완전 同質性을 갖지 못하고 소유 및 거래사실 파악 및 거래를 위해 필요한 가격관련 정보가 과세당국뿐만 아니라 거래자간에도 불균형 분포되어 정상시장가격(Fair Market Value)을 구하기 어려운 현실이다. 그러나 이러한 자산유형별 속성차이 이외에도, 재산관련 과세평가수준 및 이에 따른 재산관련 조세저항의 정도는 국가별로 많은 차이가 나고 있다. 國家別로도, 부동산등기시 거래가액의 등기부 기재여부, 공증의무, 그리고 허위등기내용에 기인한 국가배상의 정도가 다르며, 구입자산을 담보로 구입자금을 저당융자받는 금융시장의 발전정도가 달라 個別的 要因에 의한 차이가 존재하고 있다.

土地에 대해서는 건설교통부의 公示地價로 지가체계가 一元化되었지만, 부동산 유형별로는 토지와 건물을 분리해서 평가하느냐, 통합해서 평가하느냐에 따라 건설교통부의 公示地價(토지), 행정자치부의 時價標準額(건물), 국세청의 基準時價(공동주택)로 아직 3가지가 존재한다. 이러한 부동산 과세평가들이 평가과정중 서로 連繫性이 부족하여 과세에 있어서의 토지평가액과 건물평가액의 합이 통합(또는 一切)평가액이나 市場價格과 대비하여 일정비율을 유지하지 못한다는 점과, 여전히 낮은 課標(현실화)率 수준에 있는 것이 문제이다. 예를 들어, 특정 아파트의 국세청 기준시가액을 건물에 대한 재산세 과표액과 토지분에 대한 종합토지세과표액의 합과 비교하거나, 다른 아파트의 경우와도 비교해 보면 알 수 있다. 아파트에 비해 단독주택에 대한 재산세가 많다거나, 아파트의 취득·등록세 산정시 불

합리한 점이 많다는 지적 등도 이러한 맥락에서 이해할 수 있다.

建物에 대한 과세평가시 지방세법 재산세편의 건물과세 시가표준액 산정 방식을 사용하고 있으나, 건물의 가치를 再調達價額方式(replacement cost)으로 평가하는 현행의 공식은 신축비용을 제대로 반영하지 못하고 있다. 부동산평가이론상 건물과 토지를 별도로 분리하여 평가한 후 합산하여도 부동산의 통합가치와 일치하지 않는 경우가 건물의 용도별로 발생하는데, 이를 감안한 조정장치가 없는 실정이다.

재산의 거래 및 이전단계시 부과되는 조세에 대한 과세평가시, 有償去來인 경우 양도신고(sales declaration) 또는 거래가액 등기부 기입 및 공증 등의 제도를 활용하여 거래가액이 성실하게 신고되도록 유도하는 장치를 誘因理論(incentive theory)에 기초하여 설계한 후 이에 기초하여 과세평가하는 방식이 채택되지 못하고 있다. 재산의 거래시 양도자가 부담하는 양도소득세와 양수자가 부담하는 취득세 및 등록세의 과표산정 방식이 연계되어 있지 못해, 양자간 담합에 의해 과소신고를 통한 세부담경감을 피할 유인이 발생하고 있다.

외국의 경우, 부동산 거래시 변호사나 공증인이 거래단계에 개입하여 거래가액을 확인하거나, 구입자금에 대한 금융기관의 저당용자(mortgage)제도 때문에 거래가액이 과세당국에 노출되는 것이 정상적이나, 우리나라의 경우 이러한 주변제도로부터의 제재장치가 없다.

현재 일원화된 공적 토지평가체제인 公示地價制度는 여러 목적 중 土地保有稅 課標形成의 正確性에 중점을 맞추어 개선의 기본방향을 정하는 것이 바람직하다. 현재 標準地公示地價와 個別公示地價라는 2段階構造를 갖고 있는 公示地價는 反復의 租稅賦課를 위한 과표평가 목적에 적합한 구조와 절차를 갖고 있으므로, 다양한 行政目的(보상평가, 토지정책지표)과 여러 稅目的 課標正確性을 모두 추구하기보다는 綜合土地稅 課標로의 활용에 최우선 목적을 두어야 한다. 특히, 현행 綜合土地稅는 필지간 課標(評價)率의 均一性(assessment uniformity across land parcels)을 전제조건으로 하는 기본골격하에서 垂直的 衡平性을 추구하고 있으므로, 公示地價의 정확

성이 필수적이다.

公示地價의 時間的(연도별) 변화와 空間的(필지간) 차이를 동시에 고려하여 個別地價 결정방식이 개선되어야 하지만, 지가안정기에는 空間的 균형에 치중하고 지가급등기에는 時間的 균형을 향상하는 개선방안에 비중을 두어야 한다. 個別地價의 정확성은 표준지의 標本代表性에 크게 의존하므로, 標準地 선정, 적정표준지수 결정, 적용표준지결정시 행정구역 위주의 지역구분에서 地域市場 조사분석에 기초한 土地市場別 구분으로 전환한 후 土地比準表를 세분해야 한다.

公示地價의 정확성을 제고하기 위해서는, 제3의 기관이 객관적으로 검증할 수 있도록 시가대비 公示地價率에 대한 정기적 標本分析을 수행하여 공시지가 品質管理體系를 도입해야 한다.

課標率의 時點間 均一性이 형평성 확보에 필수적인 資本利得課稅는 현행의 基準時價 적용원칙에서 實去來價額 적용원칙으로 전환해야 한다. 시간경과에 따른 價値增加分에 대한 조세인 讓渡所得稅와 土地超過利得稅는 모두 公示地價를 이용하고 있는 推計課稅로, 公示地價의 시점별로 시가접근도가 일정하게 유지되어야 衡平課稅가 보장되는 체제이다. 그러나 현행의 공시지가제도는 시점별 시가대비 공시지가율의 일정률이 보장되는 내부장치가 없으므로, 과표계산시 實去來價額을 적용하는 세목의 범위를 資本利得稅(讓渡稅, 開發負擔金)를 시작으로 取得課稅(登錄·取得稅)에도 확대하여야 한다. 양도세 과세평가방식의 실거래가액원칙으로의 전환을 위한 사전준비작업으로, 부동산양도신고대상을 확대하고 신고내용에 거래가액을 포함하며 차기거래시 취득가액으로 활용할 것임을 명시하여, 거래단계 과세인 등록세·취득세와 양도세 과세표준 산정시 신고거래가액을 연계시켜야 할 것이다.

토지·건물 分離評價 및 分離課稅에 따라 발생하는 재산과세 세목간 評價不一致性 및 稅負擔 歪曲에 대해서는 다음과 같은 개선방안을 생각해 볼 수 있다. 短期的으로는, 一括(統合)評價가 가능한 아파트 등 정형성이 강한 공동주택들은 국세청 기준시가처럼 통합평가하고, 단독주택에 대한 과

세평가는 토지·건물 분리평가를 당분간 유지하면서도 건물은 殘餘價値法(residual method)으로 평가하여 주택유형간 세부담 균형이 이루어지도록 건물과표산출공식을 개편해야 한다. 또한 商業用 및 特殊用途用 건물에 대해서는 貨貸收益法이나 去來事例比較法 등의 평가방법을 채택하여 부동산 전체가치를 추정한 후 이 중 토지가치를 차감하는 방법을 채택하는 것이 독일, 영국, 덴마크 등 주요국의 시행경험을 고려할 때 합리적일 것이다.

長期的으로는, 덴마크식의 전산대량평가방법을 채택하여 토지평가시스템과 부동산평가시스템으로 二元化하여 운영하는 체계를 구축하는 것이 바람직할 것이다.

과세대상 재산에 대한 課稅評價는 中央政府가 일관된 평가체계를 유지하여 통일평가를 하면서, 지방정부 수준에서 필요한 지역간 차등과세의 필요성은 적용시의 부분적인 과표조정이나 세율 또는 감면제도를 통해 수행하도록 하여 납세자의 조세저항을 축소하고 과세행정의 效率性을 제고하여야 할 것이다. 우리나라는 외국과 달리 중앙 및 지방정부에 과세평가를 전문적으로 담당하는 전문직 공무원이 없으므로 재산관련 평가에 소요되는 비용을 중앙과 지방에서 중복적으로 지拂할 필요가 없다.

과세평가제도의 운영이라는 측면에서의 개선방향을 살펴보면 다음과 같다. 基本的으로, 재산관련 과세평가의 질적 수준을 제고하기 위해서는 평가업무의 專門性을 인정하고 ① 전문감정평가사에 과세행정처분을 하기 前段階에 해당하는 과세평가업무를 委任하거나 ② 정부 행정조직내에 과세평가업무를 전담하는 評價廳(가칭)을 設置하여 전문직 공무원을 배치하는 것이다. 현재 토지에 대해서는 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 의거하여 건설교통부장관이 표준지의 조사·평가를 감정평가업자에게 위임하며 권한의 위임에 따른 비용을 지원하고 있으나, 과세평가만을 염두에 둔 평가업무는 아니지만 공공용지매수 및 토지수용에 대한 보상, 국·공유지 취득·처분 등 다양한 행정목적으로 사용하고 있다⁶⁵⁾. 일반적으로 행정

65) 1995년 12월 29일의 법개정으로, 과거 개별공시지가의 결정·고시업무가 국무총리 훈령으로 시행되던 것을 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」

권한 위임의 법적 효력은, 수입기관이 자기의 명의로 책임하에서 그 권한을 행사하며 위임기관이 위임된 권한을 스스로 행사할 수 없어서 항고소송의 피고도 수입기관이 되는 것이 원칙이다. 또한 행정권한의 위임은, 민간기관이 대행함으로써 효율성이 제고된다는 논리만으로 정당화될 수는 없고 재산권과 秘密權(right to privacy) 등에 미치는 영향을 감안하여 그 限界를 획정하여 논의하여야 한다.

그 밖에 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 §3 ⑪에 의하면, “권한의 일부를 다른 행정기관이나 私人 등에 이전할 시에는 …, 공익성보다 능률성이 요구되거나 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무 등인 경우에만 민간에 위임·위탁할 수 있다”고 규정되어 있다. 따라서, 본고에서의 과세평가업무의 위임은 조세의 부과처분에 이르는 全過程이 아닌 과세표준확정을 위한 기초자료로서의 과세대상 재산에 대한 과세목적용 감정평가나 이를 위한 전문기술용역 제공에 국한될 것이다.

短期的으로, 현재의 한국감정원 등과 같이 감정평가를 전문으로 하는 政府出資機關⁶⁶⁾을 다음과 같이 활용하여 과세평가의 전문성과 효율성을 제고하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 즉, 재산과세 과세평가를 위한 평가방법의 개발, 평가지침서(manual)의 작성, 그리고 평가절차에 관한 일반규정 마련, 그리고 개별평가를 요하는 특수물건의 감정평가업무 등 과세평가업무 중 전문성을 필요로 하는 업무를 韓國鑑定院에 위탁하고, 課稅當局은 비록 지방자치단체라 하더라도 이를 통일적(uniform)으로 적용하도록 하며, 제 3의 監督機關이 최종적인 결과물인 과세평가액의 品質管理(quality control)를 하는 체계를 구축하는 것이다. 또 다른 방안은 한국감정원 등과

에 포함시켜 토지관련 조세 및 부담금 산정시 해당 세법에서 개별공시지가를 지가로 사용한다는 규정만 있으면 토지에 대한 과세평가로 적용될 수 있도록 하였음.

66) 한국감정원은 1969년 「국유재산의 현물출자에 관한 법률」에 정부가 출자한 주식회사로 설립되어 현재 전체 주식 중 정부가 직접 소유한 주식은 49.4%, 한국산업은행 및 시중은행을 통한 간접적 주식지분을 포함하면 80%에 달하는 정부출자기관임.

같은 정부출자기관이 과세평가관련 전문적 사항에 대해 一般的 準則(general guideline)만을 마련하고 민간감정평가사가 이에 따라 실제적인 평가를 수행하는 방식으로 체계를 구축하는 안이며, 이 경우 과세평가를 위해 소요되는 비용문제를 검토해야 할 것이다.

長期的 개편방안으로, 중앙정부 행정조직내에 영국의 評價廳과 같은 재산의 평가담당부서를 설치하여 (과세)평가담당 전문공무원을 양성하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 예를 들어, 영국의 평가청(Valuation Office Agency)의 경우 현재 내입국세청(Inland Revenue) 소속으로 설치되어 있지만 중앙 및 지방정부가 필요로 하는 각종 공적평가업무(예, Non-domestic rating, Council Tax용 과세평가, Capital Gains Tax 과세평가)를 수행하고 있고, 2~3년 단위로 국회의 업무평가를 받고 있다. 영국의 경우에는 민간감정평가업체가 100년 이상의 전통을 지닌 왕립평가사협회(RICS)를 중심으로 감정평가업무뿐만 아니라 각종 부동산개발관련 컨설팅, 조사연구 업무를 활발히 수행함에도 불구하고, 민간에 과세평가업무를 위탁하지 않고 정부조직내에 평가청을 유지운영하고 있다.

우리나라의 경우에도 정부출자기관인 한국감정원의 전문인력을 포함하고 평가관련 중앙 및 지방정부 부서를 통합하여 영국의 평가청과 같은 評價擔當專門部署를 설치한 후, 기존의 평가관련예산지출 내용을 철저히 검토하여 평가의 질과 소요비용을 동시에 감독할 경우 평가의 효율성을 제고할 수 있을 것이다. 우리나라는 이미 표준지에 한해 공적 감정평가업무를 건설교통부가 민간감정평가업체에 위임하고 있으며 개별토지에 대해서는 比準表라는 대량평가방식을 사용하고 있는데, 토지만이 아닌 부동산에 대해 광범위한 거래사례자료를 수집하여 이를 기초로 대량전산평가기법을 개발·운영하는 업무가 필요한 실정이고, 이를 감안한다면 평가청의 신설방안은 보다 적극적으로 검토할 필요가 있다.

參考文獻

- 국세청, 『일본의 세무행정』, 1997.
- 김완석, 『개별공시지가의 행정심판제도 개선에 관한 연구』, 한국세무사회, 1997. 3.
- 신용주, 『상속세법의 이론과 실무』, 한우출판사, 1997.
- 윤창구·이창원·조덕근, 『토지의 고저차와 효용격차』, 한국감정원, 1989.
- 이연호·문병무, 『용도별 부동산세제』, 광고, 1996.
- 이철재, 『세법강의』, 세경사, 1997.
- 조세통람사, 『조세편람』, 1997.
- 탁재열·이원삼, 『부동산감정평가와 환원이율』, 한국감정원, 1989.
- 한국감정원, 『감정평가관련 순화용어집』, 1993.
- _____, 『감정평가의 논점』, 1992.
- _____, 『단독주택평가』, 1992.
- _____, 『도로의 감정평가』, 1992.
- _____, 『외국의 토지관련정보』
- _____, 『일본 부동산평가기준』, 1991.
- _____, 『토지가격 형성요인의 실증적 연구』
- _____, 『토지정책과 부동산세』, 1992.
- _____, 『현대부동산평가론』, 1995.
- 한국조세연구원, 『주요국의 조세제도』, 1996.
- 홍학표·최치덕, 『미국세법요해』, 행법사, 1994.

- 『미국 부동산평가론』, 제10판, 주택신보사
- 『부동산카운셀링』, 청문사
- 『부동산평가핸드북』, 대성출판사
- 『토지가격비준표의 안내』, 주택신보사
- 일본세리사연합회, 『세무육법』, 1994.
- 일본 자치성 세무국 자산평가실, 『고정자산세의 가옥평가입문』, 1994.
- 일본 자치성 세무국, 『지방세입문』, 1993.
- CCH, *U.S. Master Tax Guide*
- Inland Revenue, "Inland Revenue Management Plan : 1995~1996 to 1997~1998", 1995.
- Patrick Noakes MA FCA AT II and John Golding ATT, *Tolley's Inheritance Tax*, Tolley Publishing Company, 1995~1996.
- Robert W. Mass FCA FCA FT II A II T, *Tolley's Property Tax*, Tolley Publishing Company, 1995~1996.
- Federal Taxation* 1995, Prentice Hall, 1995.
- Land Readjustment: The Japanese System*
- Real Estate Valuing, Counseling, Forecasting*

附 錄

1. 政府組織法 中 政府權限 委任 및 委託 關聯한 規程
2. 行政權限의 委任 및 委託에 관한 規程
3. 稅法內 評價關聯 委任 · 委託關聯 規程
4. 公示地價 適用과 鑑定評價協會 關聯 法令
5. 1997年 個別公示地價 異議申請 現況 및 處理結果
6. 1997年 1月 1日 基準 個別公示地價 異議申請 現況
7. 1996年 個別公示地價 異議申請(再調査) 處理 現況
8. 不動産 鑑定評價 關聯 稅法規程 拔萃(1998년 기준)
9. 日本의 地價公示制度
10. 土地稅와 關聯된 日本의 最近 判決
11. 財産關聯 課稅評價 現況에 관한 設問調査 結果

〈附錄1〉 政府組織法 中 政府權限의 委任 및 委託 關聯 規程

제 1 조 (목적)

이 법은 국가행정사무의 체계적이고 능률적인 수행을 위하여 국가행정기관의 설치·조직과 직무범위의 대강을 정함을 목적으로 한다. (98.2.28. 개정)

제 2 조 (中央行政機關의 設置와 組織)

① 중앙행정기관의 설치와 직무범위는 법률로 정한다. (98.2.28. 개정)

② 중앙행정기관은 이 법과 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 부·처 및 청으로 한다. (99.5.24. 개정)

③ 중앙행정기관의 보조기관은 이 법과 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 차관·차장·실장·국장 또는 부장 및 과장으로 한다. 다만, 외교통상부의 통상교섭담당보조기관은 본부장·실장·국장 및 과장으로, 행정자치부의 민방위재난담당보조기관은 본부장·국장 및 과장으로 한다. (98.2.28. 개정)

④ 제3항의 규정에 의한 보조기관의 설치와 사무분장은 법률로 정한 것을 제외하고는 대통령령으로 정한다. 다만, 과의 설치와 사무분장은 총리령 또는 부령으로 정할 수 있다. (98.2.28. 개정)

⑤ 행정각부에는 장관이 특히 지시하는 사항에 관하여 장관과 차관을 직접 보좌하기 위하여 차관보를 둘 수 있으며, 중앙행정기관에는 그 기관의 장, 차관·차장·실장·국장 또는 부장과 외교통상부 및 행정자치부의 본부장 밑에 정책의 기획, 계획의 입안, 연구·조사, 심사·평가 및 홍보 등을 통하여 그를 보좌하는 담당관을 대통령령이 정하는 바에 의하여 둘 수 있다. 다만, 과에 상당하는 담당관은 총리령 또는 부령으로 둘 수 있다. (99.5.24. 개정)

⑥ 각 중앙행정기관의 보조기관의 직급은 이 법과 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 실장과 본부장은 1급, 국장과 부장은 2급 또는 3급, 과장은 3급 또는 4급의 일반직국가공무원으로 보하고, 차관보는 1급상당 별정직국가

공무원으로, 담당관은 2급 내지 4급의 일반직국가공무원 또는 2급상당 내지 4급 상당 별정직국가공무원으로 보한다. 다만, 실장·국장 또는 부장은 그 소관업무의 성질상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 당해 직위에 보직되는 일반직의 직급에 상당하는 별정직국가공무원으로 보할 수 있다. 이 경우 별정직국가공무원인 국장 및 부장은 각 중앙행정기관마다 1인을 초과할 수 없다. (99.5.24. 개정)

⑦ 제6항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 외교통상부의 실장·국장·과장 및 차관보·담당관은 외무공무원으로, 법무부의 실장·국장·과장 및 담당관은 검사로, 국방부의 실장·국장·과장 및 차관보·담당관과 병무청의 국장·과장 및 담당관은 현역군인으로, 행정자치부의 소방업무를 담당하는 국장·과장 및 담당관은 소방공무원으로, 교육부의 실장·국장·과장 및 담당관은 교육공무원으로, 경찰청 및 해양경찰청의 국장·과장 및 담당관은 경찰공무원으로 보할 수 있다. (98.2.28. 개정)

⑧ 제6항 및 제7항의 규정에 불구하고 그 소관업무의 성질상 전문성이 특히 필요하다고 인정되는 경우 중앙행정기관별로 100분의 20의 범위 안에서 대통령령이 정하는 직위에 대하여는 계약직공무원으로도 보할 수 있다. (99.5.24. 신설)

⑨ 제3항의 규정에 불구하고 필요한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 중앙행정기관의 보조기관 중 실장·국장·부장 또는 과장의 명칭을 달리 정할 수 있다. 이 경우 명칭을 달리 정한 보조기관은 이 법을 적용함에 있어서 실장·국장·부장 또는 과장으로 본다. (99.5.24. 개정)

제 3 조 (特別地方行政機關의 設置)

① 중앙행정기관에는 소관사무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 특히 법률로 정한 경우를 제외하고는 대통령령이 정하는 바에 의하여 지방행정기관을 둘 수 있다. (98.2.28. 개정)

② 제1항의 지방행정기관은 업무의 관련성이나 지역적인 특수성에 의하여 통합하여 수행함이 효율적이라고 인정되는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 관련되는 다른 중앙행정기관의 소관사무를 통합하여 수행할 수 있다. (98.2.28. 개정)

제 4 조 (附屬機關의 設置)

행정기관에는 그 소관사무의 범위 안에서 필요한 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시험연구기관·교육훈련기관·문화기관·의료기관·제조기관 및 자문

기관 등을 둘 수 있다. (98.2.28. 개정)

제 5 조(合議制行政機關의 設置)

행정기관에는 그 소관사무의 일부를 독립하여 수행할 필요가 있는 때에는 법률이 정하는 바에 의하여 행정위원회 등 합의제행정기관을 둘 수 있다. (98.2.28. 개정)

제 6 조(權限의 委任 또는 委託)

① 행정기관은 법령이 정하는 바에 의하여 그 소관사무의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 위임하거나 다른 행정기관·지방자치단체 또는 그 기관에 위탁 또는 위임할 수 있다. 이 경우 위임 또는 위탁을 받은 기관은 특히 필요한 때에는 법령이 정하는 바에 의하여 위임 또는 위탁을 받은 사무의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 재위임할 수 있다. (98.2.28. 개정)

② 보조기관은 제1항의 규정에 의하여 위임받은 사항에 대하여는 그 범위 안에서 행정기관으로서 그 사무를 수행한다. (98.2.28. 개정)

③ 행정기관은 법령이 정하는 바에 의하여 그 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 사무를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다. (98.2.28. 개정)

제 7 조(行政機關의 長의 職務權限)

① 각 행정기관의 장은 소관사무를 통할하고 소속공무원을 지휘·감독한다. (98.2.28. 개정)

② 차관(외교통상부의 통상교섭사무에 관하여는 이를 담당하는 본부장) 또는 차장은 그 기관의 장을 보좌하여 소관사무를 처리하고 소속공무원을 지휘·감독하며, 그 기관의 장이 사교가 있을 때에는 그 직무를 대행한다. (98.2.28. 개정)

③ 각 행정기관의 보조기관은 그 기관의 장, 차관 또는 차장을 보좌하여 소관사무를 처리하고 소속공무원을 지휘·감독한다. (98.2.28. 개정)

④ 제1항과 제2항의 경우에 소속청에 대하여는 중요정책수립에 관하여 그 청의 장을 직접 지휘할 수 있다. (99.5.24. 개정)

⑤ 부·처의 장은 그 소관사무의 효율적 추진을 위하여 필요한 경우에는 국무총리에게 소관사무와 관련되는 다른 행정기관의 사무에 대한 조정을 요청할 수 있다. (98.2.28. 개정)

〈附錄 2〉 行政權限의 委任 및 委託에 관한 規程

제 1 장 총 칙

제 1 조(目的)

이 영은 政府組織法 제6조 제1항 및 기타의 법령에 의하여 행정능률의 향상, 행정사무의 간소화와 행정기관의 권한 및 책임을 일치시키기 위하여 각종 법률에 규정된 행정기관의 권한 중 일부를 그 보조기관 또는 하급행정기관의 장에게 위임하거나 다른 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 위임 또는 위탁할 권한을 정하고, 政府組織法 제6조 제3항 및 기타의 법령에 의하여 행정간여의 범위를 축소하여 민간의 자율적인 행정참여의 기회를 확대하기 위하여 각종 법률에 규정된 행정기관의 소관사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 사무를 정함을 목적으로 한다. (98.8.11. 개정)

제 2 조(定義)

이 영에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. (98.8.11. 개정)

1. “위임”이라 함은 각종 법률에 규정된 행정기관의 장의 권한 중 일부를 그 보조기관 또는 하급행정기관의 장이나 지방자치단체의 장에게 맡겨 그의 권한과 책임하에 행사하도록 하는 것을 말한다.
2. “위탁”이라 함은 각종 법률에 규정된 행정기관의 장의 권한 중 일부를 다른 행정기관의 장에게 맡겨 그의 권한과 책임하에 행사하도록 하는 것을 말한다.
3. “민간위탁”이라 함은 각종 법률에 규정된 행정기관의 사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그의 명의로 책임하에 행사하도록 하는 것을 말한다.
4. “위임기관”이라 함은 자기의 권한을 위임한 당해 행정기관의 장을, “수임기관”이라 함은 행정기관의 장의 권한을 위임받은 하급행정기관의 장 및 지방자치단체의 장을 말한다.

5. “위탁기관”이라 함은 자기의 권한을 위탁한 당해 행정기관의 장을, “수탁기관”이라 함은 행정기관의 권한을 위탁받은 다른 행정기관의 장과 사무를 위탁받은 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인을 말한다.

제 2 장 行政機關間 委任·委託 (제3조~제9조)

제 3 조(委任·委託의 基準 등)

① 행정기관의 장은 허가·인가·등록 등 민원에 관한 사무, 정책의 구체화에 따른 집행사무와 일상적으로 반복되는 상규적 사무로서 그가 직접 시행하여야 할 사무를 제외하고는 그 권한의 일부(이하 “행정권한”이라 한다)를 그 보조기관이나 하급행정기관의 장, 다른 행정기관의 장, 지방자치단체의 장에게 위임 또는 위탁한다. (98.8.11. 개정)

② 행정기관의 장은 행정권한을 위임 및 위탁하고자 하는 때에는 위임 및 위탁하기 전에 수입기관의 수입능력 여부를 점검하고 필요한 인력 및 예산을 이관하도록 하여야 한다. (98.8.11. 개정)

③ 행정기관의 장은 행정권한을 위임 및 위탁하고자 하는 때에는 위임 및 위탁하기 전에 단순한 사무인 경우를 제외하고는 수입기관 및 수탁기관에 대하여 수입 및 수탁사무처리에 필요한 교육을 실시하여야 하며, 수입 및 수탁사무의 처리지침을 시달하여야 한다. (98.8.11. 개정)

제 4 조(再委任)

특별시장·광역시장·도지사(특별시·광역시 및 도의 교육감을 포함한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 행정의 능률향상과 주민의 편의를 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 수입사무의 일부를 그 위임기관의 장의 승인을 얻어 규칙이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(교육장을 포함한다) 또는 읍·면·동장 기타 소속기관의 장에게 다시 위임할 수 있다. (98.8.11. 개정)

제 5 조(委任·委託事務의 處理)

수입기관 및 수탁기관은 수입 및 수탁사무의 처리에 있어 법령을 준수하고, 수입 및 수탁사무를 성실히 수행하여야 한다. (98.8.11. 개정)

제 6 조(指揮·監督)

위임기관 및 위탁기관은 수임기관 및 수탁기관의 수임 및 수탁사무처리에 대하여 지휘·감독하고, 그 처리가 위법 또는 부당하다고 인정되는 때에는 이를 취소하거나 정지시킬 수 있다. (98.8.11. 개정)

제 7 조(事前承認 등의 抑制)

수임 및 수탁사무의 처리에 관하여 위임기관 또는 위탁기관은 수임기관 또는 수탁기관에 대하여 사전승인을 얻거나 협의를 할 것을 요구할 수 없다. 다만, 위임기관 또는 위탁기관이 행정자치부장관과 협의하여 정하는 사항에 대한 한시적인 사전승인이나 협의의 요구의 경우는 그러하지 아니하다. (98.8.11. 개정)

제 8 조(責任의 所在 및 名義表示)

① 수임 및 수탁사무의 처리에 관한 책임은 수임기관 및 수탁기관에 있으며, 위임기관 및 위탁기관의 장은 그에 대한 감독책임을 진다. (98.8.11. 개정)

② 수임 및 수탁사무에 관한 권한을 행사함에 있어서는 事務管理規程 제13조의 규정에 의하여 수임기관 및 수탁기관의 명의로 시행하여야 한다. (98.8.11. 개정)

제 9 조(權限의 委任·委託에 따른 監査)

위임기관 및 위탁기관은 위임 및 위탁사무의 처리에 있어 적정성을 확보하기 위하여 필요한 경우에는 수임기관 및 수탁기관의 수임 및 수탁사무처리의 상황을 수시로 감사할 수 있다. (98.8.11. 개정)

제 3 장 民間委託 (제10조~제15조)

제 10 조(다른 法令과의 關係)

민간위탁사무에 관하여는 다른 법령에 특별한 규정이 없는 한 이 영이 정하는 바에 의한다. (98.8.11. 개정)

제 11 조(民間委託의 基準)

① 행정기관은 법령이 정하는 바에 따라 그 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 다음의 사무를 민간위탁할 수 있다. (98.8.11. 개정)

1. 단순사실행위인 행정작용
2. 공익성보다 능률성이 현저히 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무

4. 기타 국민생활과 직결된 단순행정사무

② 행정기관은 제1항 각호의 1에 해당되는 사무에 대하여 민간위탁의 필요성 및 타당성 등을 정기적·종합적으로 판단하여 필요한 때에 민간위탁을 하여야 한다. (98.8.11. 개정)

③ 행정기관은 제1항 각호의 1에 해당하는 사무를 민간위탁한 때에는 수탁사무의 처리에 필요한 사무처리지침을 시달하고, 수탁사무의 처리에 필요한 적절한 조치를 하여야 한다. (98.8.11. 개정)

제 13 조(指揮·監督)

① 위탁기관은 민간위탁사무의 처리에 대하여 민간수탁기관을 지휘·감독하며, 필요하다고 인정되는 때에는 민간수탁기관에 대하여 위탁한 사무에 관하여 필요 한 지시를 하거나 조치를 명할 수 있다. (98.8.11. 개정)

② 위탁기관은 민간수탁기관에 대하여 필요한 사항을 보고하게 할 수 있다. (98.8.11. 개정)

③ 위탁기관은 민간수탁기관의 수탁사무의 처리가 위법 또는 부당하다고 인정 되는 때에는 그 처분을 취소하거나 정지시킬 수 있다. (98.8.11. 개정)

④ 위탁기관이 제3항의 규정에 의하여 당해 사무를 취소 또는 정지시키고자 하는 때에는 그 취소 또는 정지의 사유를 문서로 민간수탁기관에 통보하고 사전에 의견진술의 기회를 주어야 한다. (98.8.11. 개정)

제 14 조(事務便覽)

① 민간수탁기관은 수탁사무의 종류별로 처리부서·처리기간·처리절차·처리 기준·구비서류·서식과 수수료 등을 구분하여 명시한 사무편람을 작성·비치하여야 한다. (98.8.11. 개정)

② 민간수탁기관은 제1항의 편람을 작성한 때에는 위탁기관의 승인을 얻어야 한다. (98.8.11. 개정)

제 15 조(處理狀況의 監査)

① 위탁기관의 장은 민간위탁사무의 처리결과에 대하여 매년 1회 이상 감사를 하여야 한다. (98.8.11. 개정)

② 위탁기관의 장은 제1항의 규정에 의한 감사결과 민간위탁사무의 처리가 위법 또는 부당하다고 인정되는 때에는 민간수탁기관에 대하여 적절한 시정조치를 할 수 있고, 관계임원 및 직원에 대하여는 인사조치를 요구할 수 있다. (98.8.11. 개정)

〈附錄 3〉 稅法內 評價關聯 委任 · 委託關聯 規程

1. 相續稅法

제61조(부동산 등의 평가)

③ 제1항(토지, 건물의 평가)에 불구하고 상업용 건물 또는 특수용도의 건물 중 서울특별시·광역시 등 대통령령이 정하는 지역에 있는 건물로서 당해 건물의 규모·준공시기·거래상황 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기준에 해당하는 것에 대하여는 건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 국세청장이 산정·고시하는 가액으로 평가한다.

사인에게 평가업무를 위임·위탁할 시 법령에 근거 요하고, 수탁사무의 처리에 필요한 사무처리지침을 시달하고 수탁사무의 처리에 필요한 조치를 하여야 한다. 또한 위임·위탁기관은 필요에 따라 지휘·감독할 수 있다(행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제10조, 제11조, 제13조).

〈附錄 4〉 公示地價 適用과 鑑定評價協會 關聯 法令

제1장 총칙

제1조 (목적)

이 법은 토지의 적정가격을 평가·공시하여 지가산정의 기준이 되게 하고, 토지·건물·동산등의 감정평가에 관한 사항을 정함으로써 이의 적정한 가격형성을 도모하며, 나아가 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전에 이바지하게 함을 목적으로 한다.

제2조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 95.12.29>

1. “공시지가”라 함은 이 법의 규정에 의한 절차에 따라 건설교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다.
2. “적정가격”이라 함은 당해 토지에 대하여 자유로운 거래가 이루어지는 경우 합리적으로 성립한다고 인정되는 가격을 말한다.
3. “토지 등”이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산 기타 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
4. “감정평가”라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.
5. “감정평가업”이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지 등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.
6. “감정평가업자”라 함은 제18조의 규정에 의하여 등록을 한 감정평가사와 제19조의 규정에 의하여 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

제3조 (공시지가의 효력)

공시지가는 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체등의 기관이

그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정 평가하는 경우에 그 기준이 된다.

제2장 지가의 조사·평가 및 공시

제4조 (지가공시)

① 건설교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지중에서 선정된 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제12조의 규정에 의한 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. <개정 95.12.29>

② 제1항의 규정에 의한 표준지의 선정·공시기준일 및 공시절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 정부는 지가공시의 주요사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개최전까지 국회에 제출하여야 한다.

제5조 (조사·평가의 기준)

① 건설교통부장관이 제4조의 규정에 따라 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근유사토지의 거래가격·임료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액등을 종합적으로 참작하여야 한다. <개정 95.12.29>

② 건설교통부장관이 제1항의 규정에 의하여 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다. <개정 95.12.29>

제6조 (공시사항)

제4조의 규정에 의한 지가의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준지의 지번
2. 표준지의 단위면적당 가격
3. 표준지의 면적 및 형상
4. 표준지 및 주변토지의 이용상황

제7조 (공시지가의 열람등)

건설교통부장관은 제4조의 규정에 의하여 지가를 공시한 때에는 그 내용을 특별

시장·광역시장 또는 도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장(지방자치단체인 구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 송부하여 일반으로 하여금 열람하게 하고, 대통령이 정하는 바에 따라 이를 도서·도표등으로 작성하여 관계행정기관등에 공급하여야 한다.〔전문개정 95.12.29〕

제8조 (공시지가에 대한 이의신청)

① 공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 공시지가의 공시일부터 30일 이내에 서면으로 건설교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. <개정 95.12.29>

② 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 건설교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제4조 및 제5조의 규정에 따라 당해 공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다. <개정 95.12.29>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것외에 이의의 신청 및 처리절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조 (토지의 감정평가)

① 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 토지를 개별적으로 감정평가하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여야 한다.

② 제1항의 경우에 감정평가업자는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘이상의 표준지와 평가대상토지와와의 위치·지형·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 평가대상토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 감정평가하여야 한다.

제10조 (공시지가의 적용)

① 국가·지방자치단체, 정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관 기타 대통령이 정하는 공공단체가 다음 각호의 목적을 위하여 가격을 산정하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 당해 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다. 다만, 필요하다고 인정하는 때에는 산정된 지가를 다음 각호의 목적에 따라 가감조정하여 적용할 수 있다.

1. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상

2. 국·공유토지의 취득 또는 처분

3. 삭제 <95.12.29>

4. 국토이용관리법 제21조의12제3항의 규정에 의한 유휴지의 매수 또는 동법 제21조의14제3항의 규정에 의한 토지의 매수

5. 징발법에 의한 토지의 징발에 대한 보상

② 건설교통부장관은 제1항의 목적을 위한 지가 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “토지가격비준표”라 한다)를 작성하여 관계행정기관등에 제공하여야 하며, 관계행정기관등은 이를 사용하여 지가를 산정하여야 한다. <개정 95.12.29>

제10조의2 (개별공시지가의 결정·공시등)

① 시장·군수 또는 구청장은 택지소유상한에관한법률에 의한 초과소유부담금의 부과, 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금의 부과 기타 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하도록 하기 위하여 제12조의2의 규정에 의한 시·군·구토지평가위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관등에 제공하여야 한다. 다만, 표준지로 선정된 토지, 초과소유부담금·개발부담금등의 부과대상이 아닌 토지 기타 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.

② 시장·군수 또는 구청장이 제1항의 규정에 의하여 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 기타 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

④ 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 개별공시지가의 결정·공시업무를 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 당해 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령이 정하는 감정평가실적등이 우수한 감정평가업자를 제3항의 규정에 의한 검증을 실시할 감정평가업자로 지정

할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장은 특별한 사정이 없는 한 이 감정평가업자에게 검증을 의뢰하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·고시하고자 할 때에는 건설교통부 장관의 확인을 받아야 하며, 건설교통부 장관이 개별공시지가를 확인하고자 할 때에는 제12조의 규정에 의한 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥ 건설교통부 장관은 지가공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적절한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑦ 제1항 내지 제6항에 규정된 것 외에 개별공시지가의 산정·검증·결정 및 공시, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 95.12.29]

제10조의3 (개별공시지가에 대한 이의신청)

① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조의2(동조제5항을 제외한다)의 규정에 따라 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 이의의 신청 및 처리절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 95.12.29]

제11조 (타인토지에의 출입등)

① 공무원 또는 감정평가업자는 제5조제1항의 규정에 의한 표준지가격의 조사·평가 또는 제10조의2제2항의 규정에 의한 토지가격의 산정을 위하여 필요한 때에는 타인의 토지에 출입할 수 있다. <개정 95.12.29>

② 공무원 또는 감정평가업자가 제1항의 규정에 의하여 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 허가(감정평가업자에 한한다)를 받아 출입할 날의 3일전에 그 점유자에게 일시와 장소를 통지하여야 한다. 다만, 점유자를 알 수 없거나 부득이한 사유가 있는 경우

에는 그러하지 아니하다. <개정 95.12.29>

③ 일출전·일몰후에는 그 토지의 점유자의 승인없이 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 없다.

④ 제2항의 규정에 의한 출입을 하고자 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

⑤ 제4항의 증표와 허가증에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

<개정 95.12.29>

제12조 (중앙토지평가위원회)

① 다음 각호의 사항을 심의하게 하기 위하여 건설교통부장관 소속하에 중앙토지평가위원회(이하 이 조에서 "위원회"라 한다)를 둔다. <개정 95.12.29>

1. 토지평가에 관한 법령안의 입안에 관한 사항
2. 제4조의 규정에 의한 표준지의 선정 및 관리지침
3. 제4조의 규정에 의하여 조사·평가된 표준지의 가격
4. 제8조의 규정에 의한 공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
5. 제10조의2제5항의 규정에 의한 개별공시지가의 확인에 관한 사항
6. 제22조의 규정에 의한 감정평가준칙의 제정 또는 폐기에 관한 사항
7. 제25조의 규정에 의한 수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항

② 위원회는 위원장을 포함한 15인 이내의 위원으로 구성한다.

③ 위원회의 위원장은 건설교통부장관이 된다. <개정 95.12.29>

④ 위원회의 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 5인 이내의 공무원과 다음 각호의 1에 해당하는 자중 건설교통부장관이 위촉하는 자가 된다. <개정 95.12.29>

1. 교육법에 의한 대학에서 토지등에 관한 이론을 가르치는 조교수이상의 직에 있거나 있었던 자
2. 판사·검사 또는 변호사의 자격이 있는 자
3. 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3연으로 한다.

⑥ 건설교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회의 심의에 부의하기 전에 미리 관계전문가의 의견을 듣거나 조사·연구를 의뢰할 수 있다. <개정 95.12.29>

⑦ 제1항 내지 제6항에 규정된 것 외에 위원회의 조직 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조의2 (시·군·구토지평가위원회)

① 다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장소속하에 시·군·구토지평가위원회를 둔다.

1. 제10조의2제1항의 규정에 의한 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 제10조의3의 규정에 의한 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항

② 제1항에 규정된 것 외에 시·군·구토지평가위원회의 조직 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 95.12.29]

제12조의3 (개별공시지가의 결정·공시비용의 보조)

제10조의2의 규정에 의한 개별공시지가의 결정·공시에 소요되는 비용은 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다. [본조신설 95.12.29]

제3장 감정평가사·감정평가업

제13조 (직무)

감정평가사는 타인의 의뢰에 의하여 토지 등을 감정평가함을 그 직무로 한다.

제14조 (자격)

① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 감정평가사의 자격이 있다. <개정 95.12.29>

1. 감정평가사 제1차시험 및 제2차시험에 합격하고 대통령령이 정하는 기간 이상의 실무수습을 마친 자
2. 대통령령이 정하는 기관에서 5연이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 자로서 감정평가사 제2차시험에 합격한 자

② 제1항의 감정평가사 제1차시험·제2차시험 및 실무수습에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조 (결격사유)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 감정평가사가 될 수 없다. <개정 95.12.29>

1. 금치산자·한정치산자 또는 미성년자
2. 파산자로서 복권이 되지 아니한 자

3. 이 법에 의하여 징역의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 경과되지 아니한 자
4. 이 법에 의하여 형의 집행유예의 선고를 받고 그 유예기간이 만료되지 아니한 자
5. 제17조의 규정에 의하여 감정평가사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

제16조 (외국감정평가사)

① 외국의 감정평가사 자격을 가진 자로서 제15조의 규정에의한 결격사유에 해당하지 아니하는 자는 그 본국에서 대한민국정부가 부여한 감정평가사 자격을 인정하는 경우에 한하여 건설교통부장관의 인가를 받아 제20조제1항 각호의 업무를 행할 수 있다. <개정 95.12.29>

② 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 인가를 하는 경우에 필요하다고 인정하는 때에는 그 업무의 일부를 제한할 수 있다. <개정 95.12.29>

제17조 (자격의 취소)

① 건설교통부장관은 감정평가사가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 얻은 경우
2. 감정평가사의 자격증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 경우

② 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 감정평가사의 자격을 취소한 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다. [전문개정 95.12.29]

제18조 (사무소 개설등록)

① 감정평가사가 감정평가업을 영위하고자 할 때에는 건설교통부장관에게 감정평가사사무소의 개설등록을 하여야 한다. <개정 95.12.29>

② 제1항의 규정에 의한 등록을 신청하고자 하는 자는 미리 제30조의 규정에 의한 감정평가업협회를 거쳐야 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 감정평가사사무소의 개설등록을 한 자는 등록사항이 변경된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관에게 신고하여야 한다. <개정 95.12.29>

④ 다음 각호의 1에 해당하는 자는 제1항의 규정에 의한 등록을 할 수 없다. <

개정95.12.29)

1. 제15조 각호의 결격사유에 해당하는 자
2. 제28조제1항제4호 내지 제11호의 규정에 의하여 등록이 취소되거나 업무가 정지된 자로서 등록이 취소된 후 1년이 경과되지 아니하였거나 업무 정지기간이 경과되지 아니한 자
3. 제28조제1항제4호 내지 제11호의 규정에 의하여 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 사원이었던 자로서 그 설립인가가 취소된 후 1년이 경과되지 아니하였거나 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
4. 제28조제2항제2호 내지 제5호의 규정에 의하여 업무가 정지된 감정평가사로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

⑤ 감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 필요한 경우에는 대통령령이 정하는 수이상의 감정평가사로 구성된 합동사무소를 설치할 수 있다. <개정 95.12.29>

⑥ 감정평가사는 2이상의 감정평가사사무소를 설치할 수 없다.

⑦ 감정평가사사무소에는 소속감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 소속감정평가사는 제4항 각호의 1에 해당하는 자가 아니어야 하며, 감정평가사사무소의 개설 등록을 한 자는 소속감정평가사가 아닌 자로 하여금 제20조제1항 각호의 업무를 하게 하여서는 아니된다. <신설 95.12.29>

⑧ 감정평가사사무소의 개설등록 및 등록사항의 변경등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 95.12.29>

제19조 (감정평가법인)

① 감정평가사는 제20조제1항 각호의 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다. <개정 95.12.29>

② 감정평가법인은 대통령령이 정하는 수이상의 감정평가사인 사원으로 구성하며, 사원이 아닌 소속감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 사원 및 사원이 아닌 소속감정평가사는 제18조제4항 각호의 1에 해당하는 자가 아니어야 한다. <개정 95.12.29>

③ 감정평가법인을 설립하고자 할 때에는 발기인이 공동으로 다음 각호의 사항을 기재한 정관을 작성하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설교통부장관의 인가를 받아야 한다. 정관을 변경할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경

미한 사항의 변경은 신고할 수 있다. <개정 95.12.29>

1. 목적
2. 명칭
3. 주사무소 및 분사무소의 소재지
4. 사원의 성명과 주소
5. 사원의 출자에 관한 사항
6. 업무에 관한 사항

④ 감정평가법인은 사원 전원의 동의가 있는 때에는 건설교통부장관의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다. <개정 95.12.29>

⑤ 감정평가법인이 해산한 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 이를 건설교통부장관에게 신고하여야 한다. <신설 95.12.29>

⑥ 감정평가법인은 사원 또는 소속감정평가사외의 자로 하여금 제20조제1항 각호의 업무를 하게 하여서는 아니된다. <개정 95.12.29>

⑦ 감정평가법인에 관하여 이 법에 정한 것을 제외하고는 상법중 합명회사에 관한 규정을 준용한다.

제20조 (감정평가업자의 업무)

① 감정평가업자는 다음 각호의 업무를 행한다. <개정 95.12.29>

1. 제4조의 규정에 의한 표준지의 적정가격의 조사·평가
2. 제10조제1항 각호의 목적을 위한 토지의 감정평가
 - 2의2. 제10조의2제3항의 규정에 의한 개별공시지가의 검증
3. 자산재평가법에 의한 토지등의 감정평가
4. 법원에 계속중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
5. 금융기관·보험회사·신탁회사등 타인의 의뢰에 의한 토지등의 감정평가
 - 5의2. 감정평가와 관련된 상담 및 자문
6. 다른 법령의 규정에 의하여 감정평가사가 행할 수 있는 토지등의 감정평가

② 감정평가업자의 종별에 따른 업무범위 또는 업무지역은 대통령령으로 정한다.

제21조 (공공기관의 감정평가의뢰)

① 국가·지방자치단체, 정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관 기타 대통령령이 정하는 공공단체가 토지 등의 관리(매입·매각·경매·재평가등)을 위하여 토지등의 감정평가를 의뢰하고자 하는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰하여

야 한다.

제22조 (감정평가준칙)

토지등의 감정평가에 있어서 그 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 원칙과 기준은 건설교통부령으로 정한다. <개정 95.12.29>

제23조 (감정평가서)

① 감정평가업자가 감정평가를 의뢰받은 때에는 지체없이 감정평가를 실시하여 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 감정평가 의뢰인에게 감정평가서를 교부하여야 한다. <개정 95.12.29>

② 감정평가서에는 감정평가업자의 사무소 또는 법인의 명칭을 기재하고, 감정평가를 행한 감정평가사가 그 자격을 표시하고 서명·날인하여야 한다.

③ 감정평가업자는 감정평가서의 원본과 그 관련서류를 건설교통부령이 정하는 기간이상 보존하여야 한다. <개정 95.12.29>

제24조 (사무소의 명칭등)

① 제18조의 규정에 의한 감정평가업자는 그 사무소의 명칭에 “감정평가사사무소”라는 용어를, 제19조의 규정에 의한 법인은 그 명칭에 “감정평가법인”이라는 용어를 사용하여야 한다.

② 이 법에 의한 감정평가사가 아닌 자는 “감정평가사” 또는 이와 유사한 명칭을, 이 법에 의한 감정평가업자가 아닌 자는 “감정평가사사무소”, “감정평가법인” 또는 이와 유사한 명칭을 사용할 수 없다.

제25조 (수수료등)

① 감정평가업자는 그 업무수행에 관하여 의뢰인으로부터 소정의 수수료와 업무수행에 따른 출장 또는 사실확인에 소요된 실비를 받을 수 있다. <개정 95.12.29>

② 제1항의 규정에 의한 수수료의 요율 및 실비의 범위는 건설교통부장관이 제12조의 규정에 의한 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐 결정한다. <개정 95.12.29>

제26조 (손해배상책임)

① 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 감정평가를 함에 있어서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가하거나 감정평가서류에 허위의 기재를 함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 한 때에는 감정평가업자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 감정평가업자는 제1항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 보험에의 가입 또는 제30조의 규정에 의한 감정평가업협회

제27조 (성실의무등)

① 감정평가업자(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 사원 및 소속감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 제20조제1항 각호의 업무를 행함에 있어서 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의 감정평가를 하여서는 아니된다. <개정 95.12.29>

② 감정평가업자는 다른 사람에게 자격증·등록증 또는 인가증을 양도 또는 대여하거나 이를 부당하게 행사하여서는 아니된다. <개정 95.12.29>

③ 감정평가업자는 자기 또는 친족의 소유토지 기타 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 토지 등에 대하여는 이를 감정평가하여서는 아니된다.

④ 감정평가업자는 토지 등의 매매업·중개업 또는 그 대리업을 직접 영위하거나 이들 업무에 종사하여서는 아니된다.

⑤ 감정평가업자는 제25조의 규정에 의한 수수료 및 실비의외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니된다.

⑥ 감정평가업자는 정당한 사유없이 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. <개정 95.12.29>

⑦ 감정평가사는 2이상의 감정평가법인 또는 감정평가사사무소에 소속될 수 없다. <신설 95.12.29>

제28조 (등록취소등)

① 건설교통부장관은 감정평가업자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 등록 또는 설립인가를 취소하거나 1년의 범위내에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제2호·제5호 또는 제10호에 해당하는 경우에는 그 등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 감정평가사사무소(합동사무소인 경우를 제외한다)의 개설등록을 한 감정평가사의 자격이 취소된 경우
2. 감정평가사사무소(합동사무소인 경우를 제외한다)의 개설등록을 한 감정평가사가 사망한 경우
3. 감정평가업자가 개설등록 또는 설립인가의 취소를 신청한 경우

4. 제18조제6항의 규정에 위반하여 2이상의 감정평가사사무소를 설치한 경우
5. 부정한 방법으로 제18조제1항의 규정에 의한 등록 또는 제19조의 규정에 의한 인가를 받은 경우
6. 감정평가업자가 제18조제5항 또는 제19조제2항의 규정에 의한 감정평가사 또는 사원의 수에 미달한 날부터 3월이내에 감정평가사 또는 사원을 보충하지 아니한 경우
7. 제18조제7항 또는 제19조제6항의 규정에 위반하여 사원 또는 소속감정평가사외의 자로 하여금 제20조제1항 각호의 업무를 하게 한 경우
8. 제20조제2항의 규정에 의한 업무범위 또는 업무지역을 위반하여 동조제1항 각호의 업무를 행한 경우
9. 제27조의 규정에 위반한 경우
10. 업무정지처분기간중에 제20조제1항 각호의 업무를 하거나 업무정지처분을 받은 감정평가사로 하여금 업무정지처분기간중에 제20조제1항 각호의 업무를 하게 한 경우

② 건설교통부장관은 감정평가사가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 1년의 범위내에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다.

1. 제15조 각호의 결격사유에 해당하는 경우
2. 제18조제6항의 규정에 위반하여 2이상의 감정평가사사무소를 설치한 경우
3. 제20조제2항의 규정에 의한 업무범위 또는 업무지역을 위반하여 동조제1항 각호의 업무를 행한 경우
4. 제27조의 규정에 위반한 경우

③ 제17조제2항의 규정은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 등록 또는 설립인가의 취소 및 업무의 정지의 경우에 이를 준용한다.

④ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 등록 또는 설립인가의 취소 및 업무의 정지에 관한 기준은 대통령령으로 정한다. [전문개정 95.12.29]

제 29 조(聽聞)

건설교통부장관은 다음 각호의 1에 해당하는 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. (97.12.13. 개정)

1. 第17條 第1항의 규정에 의한 감정평가사의 자격취소

2. 第28條 第1항의 규정에 의한 개설등록 또는 설립인가의 취소

제 30 조(鑑定評價協會의 設立)

① 감정평가업자와 감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 사원 및 소속감정평가사는 감정평가제도의 개선 및 업무의 효율적인 수행을 위하여 감정평가협회(이하 "협회"라 한다)를 설립할 수 있다. (99.3.31. 개정)

② 협회는 법인으로 한다.

③ 협회는 건설교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다. (95.12.29. 개정)

④ 삭제(99.3.31.)

⑤ 삭제(99.3.31.)

⑥ 협회는 정관이 정하는 바에 의하여 공제사업을 운영할 수 있다.

⑦ 협회의 조직과 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 民法 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

제 31 조(業務委託)

① 건설교통부장관은 다음 각호의 업무를 협회 또는 대통령령이 정하는 감정평가법인에 위탁할 수 있다. (99.3.31. 개정)

1. 제14조의 규정에 의한 자격시험의 실시에 따른 부대업무 및 실무수습의 관리
2. 제32조의 규정에 의한 감정평가업자의 지도
3. 기타 대통령령이 정하는 권리

② 건설교통부장관이 제1항의 규정에 의하여 협회 또는 감정평가법인에 그 업무를 위탁할 때에는 예산의 범위 안에서 필요한 경비를 보조할 수 있다. (99.3.31. 개정)

제32조(지도·감독등)

① 건설교통부장관은 감정평가업자 및 협회에 대하여 감독상명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류등을 검사하게 할 수 있다. <개정 95.12.29>

② 제1항의 규정에 의하여 출입검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제4장 벌칙

제33조 (벌칙)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 2연이하의 징역 또는 500만원이하의 벌금에 처한다. <개정 95.12.29>

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 취득한 자
2. 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 영위한 자
3. 부정한 방법으로 제18조제1항의 규정에 의한 등록을 하거나 제19조의 규정에 의한 인가를 받은 자
4. 제27조제1항의 규정에 위반하여 허위로 감정평가를 한 자

제34조 (벌칙)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 1연이하의 징역 또는 200만원이하의 벌금에 처한다. <개정 95.12.29>

1. 감정평가사의 자격증, 감정평가업자의 등록증 또는 인가증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 자와 이를 양수 또는 대여받은 자
2. 제18조제6항의 규정에 위반한 자
3. 제18조제7항 또는 제19조제6항의 규정에 위반하여 사원 또는 소속감정평가사외의 자로 하여금 제20조제1항 각호의 업무를 하게 한 자
4. 제20조제2항의 규정에 의한 업무범위 또는 업무지역을 위반하여 감정평가업을 행한 자
5. 제27조제4항 내지 제7항의 규정에 위반한 자

제34조의2 (벌칙적용에 있어서의 공무원의제)

제10조제1항제1호 내지 제5호의 목적을위한 토지의 감정평가, 제20조제1항제1호 및 제2호의2의 업무를 행하는 감정평가사는 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다. [본조신설 95.12.29]

제35조 (양벌규정)

법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인이나 사용인 기타의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제33조 및 제34조의 규정에 의한 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인이나 개인에 대하여 각 본조의 벌금에 처한다.

제36조 (과태료)

① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 100만원이하의 과태료에 처한다. <개정 95.12.29>

1. 제24조의 규정에 위반한 자
2. 제27조제3항의 규정에 위반한 자
3. 제32조의 규정에 의한 업무처리상황등의 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 건설교통부장관에게 허위로 보고한 자

② 제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설교통부장관이 부과·징수한다. <개정 95.12.29>

③ 제2항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분이 있음을 안 날부터 30일 이내에 건설교통부장관에게 이의를 제기할 수 있다. <개정 95.12.29>

④ 제2항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 건설교통부장관은 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다. <개정 95.12.29>

⑤ 제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

부 칙

제1조 (시행일)

이 법은 1989년 7월 1일부터 시행한다. 다만, 제19조의 규정은 1991년 7월 1일부터 시행한다.

제2조 (다른 법률의 폐지)

감정평가에 관한 법률은 이를 폐지한다. 다만, 동법 폐지의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

제3조 (다른 법률의 개정)

① 국토이용관리법중 다음과 같이 개정한다.

제21조의4제1항제1호중 “표준지가 [당해 토지에 적용되는 제29조의 규정에 의한 기준지가(이하 “기준지가”라 한다)]를 기준으로 하여 기준지가대상지역공고일

부터 허가신청일까지의 도매물가상승률·지가변동률과 인근유사토지의 정상거래 가격 및 기타 사항을 충분히 참작하여 평가한 가액을 말한다)”를 “표준지가(당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 지가공시및토지 등의 평가에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 평가한 액을 말한다)”로 한다. 제21조의10제5항, 제29조 내지 제29조의6, 제32조제4호 및 제33조제6호·제7호를 각각 삭제한다. 제31조의2를 다음과 같이 한다. 제31조의2(별칙) 제21조의3제1항의 규정에 위반하여 허가없이 토지등의 자는 2연이하의 징역 또는 500만원이하의 벌금에 처한다. 제33조의2중 “또는 제29조의6”을 삭제한다.

② 토지수용법중 다음과 같이 개정한다.

제46조제2항중 “국토이용관리법 제29조제1항의 규정에 의하여 기준지가가 고시된 지역에서의 토지에 대한 보상은 고시된 기준지가를 기준으로 하되, 기준지가 대상지역공고일로부터”를 “토지에 대한 보상은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터”로 한다.

③ 주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제23조를 삭제한다.

④ 수출자유지역설치법중 다음과 같이 개정한다.

제9조의2제3항 후단중 “감정평가에관한법률에 의한 감정회사·공인감정사 또는 국토이용관리법에 의한 토지평가사”를 “지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자”로 한다.

⑤ 공업단지관리법중 다음과 같이 개정한다.

제12조제5항중 “감정평가에관한법률에 의한 감정업자”를 “지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자”로 한다.

⑥ 국유철도재산의활용에관한법률중 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항중 “감정평가에관한법률 제6조의 규정에 의하여 인가를 받은 감정회사”를 “지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가법인”으로 한다.

⑦ 한국전기통신공사법중 다음과 같이 개정한다. 제16조중 “감정평가에관한법률”을 “지가공시및토지등의평가에관한법률”로 한다.

⑧ 법인세법중 다음과 같이 개정한다. 제12조제3항중 “감정평가에관한법률”을 “지가공시및토지등의평가에관한법률”로 한다.

⑨ 한국담배인삼공사법중 다음과 같이 개정한다.

제18조중 “감정평가에관한법률”을 “지가공시및토지등의평가에관한법률”로 한다.

⑩ 제2항 내지 제9항의 규정외에 이 법 시행당시 다른 법률에서 종전의 감정평가에 관한법률 또는 제1항의 규정에 의하여 삭제되는 국토이용관리법의 조문을 인용 또는 준용한 경우 이 법에서 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 종전의 규정에 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 조항을 각각 인용 또는 준용한 것으로 본다.

제4조 (지가공시를 위한 준비)

건설부장관은 부칙 제1조 본문의 규정에 불구하고 표준지의 선정(가격조사 기타 제4조의 시행을 위하여 필요한 준비는 사전에 할 수 있다.

제5조 (공시지가에 대한 경과조치)

건설부장관은 이 법에 의한 지가의 공시가 있을 때까지의 이 법 시행당시의 국토이용관리법 제29조의 규정에 의한 기준지가를 이 법에 의한 공시지가로 갈음할 수 있다.

제6조 (토지평가사·공인감정사 및 사무소개설등록에 대한 경과조치)

① 이 법 시행당시의 종전의 국토이용관리법에 의한 토지평가사 및 종전의 감정평가에관한법률 의한 공인감정사는 이 법에 의한 감정평가사로 본다. 다만, 토지평가사중 종전의 국토이용관리법 제29조의3제2항 본문의 규정에 해당하는 자는 동조 동항 본문의 규정 또는 이 법 제14조의 규정에 의한 실무수습을 1년이상 거친 후에 이 법 제18조의 규정에 의한 감정평가사사무소의 개설등록을 하거나 이 법 제19조의 규정에 의한 감정평가법인의 사원이 될 수 있다.

② 이 법 시행당시 종전의 국토이용관리법 제29조의3의 규정에 의하여 토지평가사 사무소의 개설등록을 한 자 또는 종전의 감정평가에관한법률 제5조의 규정에 의하여 등록을 한 자는 이 법에 의한 감정평가사사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.

제7조 (시험 및 실무수습에 대한 경과조치)

① 이 법 시행당시 종전의 국토이용관리법에 의하여 시행한 최후의 토지평가사 면허 제1차시험에 합격한 자에 대하여는 이 법에 의한 최초의 감정평가사 제1차시험을, 종전의 감정평가에관한법률에 의한 공인감정사 제1차시험에 합격한 자에 대하여는 이 법에 의한 첫 3회의 감정평가사 제1차시험에 각각 합격한 것으로 본다.

② 제1항의 경우에 종전의 감정평가에관한법률에 의한 공인감정사 제1차시험에

합격한 자가 동법에 의한 공인감정사 실무수습을 마친 경우에는 이 법에 의한 감정평가사 실무수습을 마친 것으로, 동법에 의하여 이수중인 공인감정사 실무수습에 대하여는 당해 이수기간을 이 법에 의한 실무수습의 이수기간으로 본다.

제8조 (감정회사에 대한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 감정평가에관한법률 제6조제1항의 규정에 의하여 인가를 받은 법인은 동조제2항의 규정에 의한 인가기준을 준수하는 범위안에서 이 법에 의한 감정평가법인으로 본다. 이 경우 이 법 제19조(제3항 후단을 제외한다)의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제9조 (농협등에 대한 경과조치)

농업협동조합중앙회와 그 회원조합, 축산업협동조합중앙회와 그 회원조합, 수산업협동조합중앙회와 그 회원조합 및 임업협동조합중앙회와 그 회원조합은 대통령령이 정하는 감정평가업무범위 및 시기까지는 제19조 및 제20조의 규정에 불구하고 대출을 목적으로 토지등의 감정평가에 관한 업무를 행할 수 있다. <개정 95.12.29>

제10조 (토지평가사·공인감정사의 교육훈련에 대한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 국토이용관리법에 의한 토지평가사 및 종전의 감정평가에 관한 법률에 의한 공인감정사가 제20조의 업무중 새로운 업무를 수행하기 위하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설부장관이 실시하는 교육훈련을 받아야 한다.

부칙 <95.12.29>

제1조 (시행일)

이 법은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 (공시지가에 대한 이의신청기간에 관한 적용례)

제8조의 개정규정에 의한 이의신청기간은 1997연도에 공시되는 공시지가부터 적용한다.

제3조 (개별공시지가에 관한 경과조치)

제10조의2의 개정규정에 의한 개별공시지가가 최초로 결정·공시될 때까지는 시장·군수 또는 구청장이 제10조의 규정에 의하여 공시지가에 토지가격비준표를

적용하여 결정·공고한 개별토지가격을 제10조의2의규정에 의한 개별공시지가로 본다.

제4조 (토지평가위원회에 관한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 제12조의 규정에 의한 토지평가위원회는 제12조의 개정규정에 의한 중앙토지평가위원회로 본다.

제5조 (자격취소에 관한 경과조치)

이 법 시행전에 종전의 제15조제1호 내지 제3호의1에 해당하게 된 감정평가사에 대하여는 종전의 제17조제2호의 규정에 불구하고 제18조제4항제1호 및 제28조제2항제1호의 개정규정을 적용한다.

제6조 (수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 제25조제2항의 규정에 의하여 감정평가업협회가 정하여 건설교통부장관의 승인을 얻은 수수료의 요율 및 실비의 범위는 제25조제2항의 개정규정에 의하여 건설교통부장관이 결정한 것으로 본다.

제7조 (벌칙에 관한 경과조치)

이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

제8조 (다른 법률의 개정)

① 공직자윤리법중 다음과 같이 개정한다.

제4조제3항제1호 및 제3호중 “공시지가”를 각각 “개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다)”로 한다.

② 국토이용관리법중 다음과 같이 개정한다.

제31조의2제2항중 “공시지가”를 “개별공시지가”로 한다.

③ 택지소유상한에관한법률중 다음과 같이 개정한다.

제23조중 “공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 한다”를 “개별공시지가(해당 택지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)로 한다”로 한다. 제39조제4항중 “공시지가”를 “개별공시지가”로 한다.

④ 개발리익환수에관한법률중 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항중 “다음 연도 1월 1일을 기준으로 한 표준지의 공시지가에 비교표를 적용하여 산정한 가액(이하 “개별공시지가”라 한다)”을 “다음 연도의 개별공시

지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)”로 하고, 동조 제3항중 “부과개시시점이 속한 연도의 1월 1일을 기준으로 한”을 “부과개시시점이 속한 연도의”로 한다.

⑤ 산림법중 다음과 같이 개정한다.

제20조의3제2항중 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 해당 산림의 공시지가(해당 산림의 공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 산정한 개별토지가격)”를 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 해당 산림의 개별공시지가(해당 산림의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)”로, “공시지가의 수준”을 “개별공시지가의 수준”으로 한다.

⑥ 농지법중 다음과 같이 개정한다.

제59조제1항중 “공시지가”를 “개별공시지가”로 한다.

⑦ 농어촌발전특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

제45조의2제2항중 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 해당 농지의 공시지가(해당 농지의 공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 산정한 개별토지가격)”를 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 해당 농지의 개별공시지가(해당 농지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)”로, “공시지가의 수준”을 “개별공시지가의 수준”으로 한다.

⑧ 토지초과이득세법중 다음과 같이 개정한다.

제8조제4항제1호중 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률의 규정에 의한 공시지가 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 개별토지가격”을 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가”로 한다.

⑨ 소득세법중 다음과 같이 개정한다.

제99조제1항제1호 가목중 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률의 규정에 의한 공시지가 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 개별필지에 대한 지가”를 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가”로 한다.

⑩ 법인세법중 다음과 같이 개정한다.

제59조의2제7항제1호중 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률의 규정에 의한 공시지가 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 개별필지에 대한 지가”를 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가”로 한다.

同施行令

제11조【공공단체의 범위】

법 제10조 제1항 본문 및 법 제21조 제1항에서 “기타 대통령령이 정하는 공공단체”라 함은 다음 각호의 기관 또는 단체를 말한다. <개정 96.6.29>

1. 임업협동조합법에 의한 임업협동조합 및 임업협동조합중앙회
2. 농지개량조합법에 의한 농지개량조합 및 농지개량조합연합회
3. 농업협동조합법에 의한 농업협동조합 및 농업협동조합중앙회
4. 수산업협동조합법에 의한 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
5. 축산업협동조합법에 의한 축산업협동조합 및 축산업협동조합중앙회
6. 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률에 의한 중소기업진흥공단
7. 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 산업단지관리공단

제12조 【공시지가의 적용】

법 제10조 제1항 제6호에서 “기타 대통령령이 정하는 토지가격의 산정”이라 함은 다음 각호의 목적을 위한 토지가격의 산정을 말한다.

제 41 조 【鑑定評價協會의 設立認可】

법 제30條의 규정에 의하여 감정평가협회(이하 “협회”라 한다)를 설립하고자 하는 때에는 감정평가업자, 감정평가법인의 사원·소속감정평가사 또는 감정평가사사무소의 소속감정평가사(이하 “감정평가업자 등”이라 한다) 30인 이상이 발기인이 되어 창립총회를 소집하고 감정평가업자 등 300인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 감정평가업자 등의 과반수의 동의를 얻어 정관을 작성한 후 다음 각호의 사항을 기재한 인가신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

(99.5.10. 개정)

1. 명 칭

2. 목적
3. 사무소의 소재지
4. 임원 및 이사회에 관한 사항
5. 사무국의 설치에 관한 사항
6. 회원의 가입 및 탈퇴에 관한 사항
7. 회원의 권리·의무에 관한 사항
8. 회원의 교육훈련, 평가기법개발에 관한 사항
9. 회원의 직무상 분쟁의 조정에 관한 사항
10. 공제사업의 운영에 관한 사항
11. 회의에 관한 사항
12. 회비에 관한 사항
13. 회계 및 재산에 관한 사항

제 42 조 【會員】삭 제(99.5.10.)

제 43 조 【任員】삭 제(99.5.10.)

제44조 【공제사업등】

① 감정평가업자가 협회의 공제사업에 가입하는 경우에는 그가받은 수수료의 100분의 1이상을 협회의 정관이 정하는 바에 따라 출연하여야 한다. 다만, 건설교통부장관은 공제사고율·공제금지급실적등을 감안하여 출연금의 비율을 100분의 1미만으로 정할 수 있다. <개정 96.6.29>

② 협회는 공제사업의 운영에 관한 공제규정을 정할 때에는 미리 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. <개정 94.12.23 대령14447>

③ 협회는 자가공시제도 및 토지등의 감정평가에 관한 각종 연구사업을 추진하기 위하여 협회의 정관이 정하는 바에 따라 부설기관을 둘 수 있다. <신설 96.6.29>함은 다음 각호의 업무에 관한 권한을 말한다. <개정 91.12.31, 93.12.6, 96.6.29>

1. 법 제4조의 규정에 의한 표준지의 조사·평가에 따른 부대업무
2. 토지등의 감정평가에 대한 타당성조사
3. 법 제18조 및 이 영 제27조제3항의 규정에 의한 감정평가사사무소의 개설 등록과 등록사항변경 및 사무소 폐쇄신고의 접수

4. 제38조제1항의 규정에 의한 보증보험 또는 공제사업가입통보의 접수
제45조 【業務의 委託】

① 법 제31조의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 업무의 위탁을 받을 수 있는 감정평가법인은 감정평가사인 사원 및 소속감정평가사의 수가 50인 이상인 감정평가법인 중에서 건설교통부장관이 지정하는 법인을 말한다. (99.5.10. 개정)

② 법 제31조 제1항 제3호에서 “기타 대통령령이 정하는 권한”이라 함은 다음 각호의 업무에 관한 권한을 말한다. (99.5.10. 개정)

1. 법 제4조의 규정에 의한 표준지의 조사·평가에 따른 부대업무
2. 토지 등의 감정평가에 대한 타당성조사
3. 법 제18조 및 이 영 제27조 제3항의 규정에 의한 감정평가사사무소의 개설등록과 등록사항변경신고의 접수
4. 제38조 제1항의 규정에 의한 보증보험 또는 공제사업가입통보의 접수

③ 건설교통부장관은 법 제31조의 규정에 의하여 협회 또는 감정평가법인에 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받을 기관의 명칭·주소·대표자와 위탁업무의 내용 등을 고시하여야 한다. (99.5.10. 개정)

〈附錄 5〉 1997年 個別公示地價 異議申 請 現況 및 處理結果

1997년 1월 1일기준 개별공시지가 이의신청 처리결과(1997. 9. 8. 월요일)

- 전국의 230개 시장·군수·구청장은 1997. 6. 30 결정·공시한 1997년 1월 1일 기준 개별공시지가에 대해 토지소유자들이 이의신청한 76,440필지(총 조사필지 2,637만 필지의 0.29%)에 대하여 시·군·구 공무원이 7. 31~8. 29 결정지가의 적정여부 등을 재조사, 검토하여 감정평가사의 검증을 거쳐 시·군·구 토지평가위원회에 상정하여 1997. 8. 29 심사 완료하고, 이의신청자에게 결과를 개별통지하였다.
- 이의신청된 76,440필지중 30,108필지(39.4%)는 상향요구되었고 46,332필지(60.6%)는 하향요구되었으나, 처리결과는 12,626필지(16.5%)가 상향조정되었고 24,962필지(32.7%)는 하향조정되었으며, 38,852필지(50.8%)는 기각처리하므로서 민원해소에 적극 대처하였다.
- 1997년도 이의신청 비율(0.29%)은 1996년도 비율(0.22%)과 비교할 경우 거의 동일한 것으로 나타났다.
 - 이는 지가조사공무원에 대한 지속적인 교육과 다년간에 걸친 지가 조사 업무경험으로 지가체계가 정착되고 시·군·구 조사공무원이 지가산정시 감정평가사의 검증을 받도록 하여 적정지가가 유지되어 가고 있는 것으로 판단됨.
- 개별공시지가 이의신청 처리결과에 대하여 불복할 경우 토지소유자는 토지소재지 관할 시장·군수 또는 구청장을 상대로 행정소송을 제기하여 권리를 구제 받을 수 있다.

〈附錄 6〉 1997年 1月 1日 基準 個別公 示地價 異議申請 現況

1997. 1. 1기준 개별공시지가 이의신청 현황(1997. 8.11. 월요일)

- 전국의 약 2,637만 개별토지에 대하여 230개 시장·군수·구청장이 1997. 6.30. 관할구역내의 개별공시지가를 결정·공시하였으며, 1997.7.1부터 7.30까지 30일간 토지소유자들로부터 이의신청을 접수하였다.
- 1997년도 개별공시지가 조사대상(약 2,637만필지)의 0.29%인 총 77,389건이 접수되었으며, 이중 상향요구는 38.8%인 30,048건이고 하향요구는 61.2%인 47,341건으로 집계되었음.
- 1997년도 이의신청 건수는 77,389건(0.29%)으로 1996년도 55,588건(0.20%)보다 1997년도가 21,801건(0.09%) 많은 것으로 나타남.

- 1996년 대비 이의신청 건수가 증가된 지역 및 사유는
 - 충남 당진군의 대호지구 간척농지와 아산시 현대자동차의 공장용지 조성지역은 하향요구,
 - 전북 군산시의 군장 국가공단지구는 분양관련 하향요구, 익산시 3공단예정지구 및 진안군 용담다목적댐 사업지구는 개발로 상향요구,
 - 부산시 강서구는 공항로 확장공사에 따른 개발로 상향요구,
 - 토지수용시 손실보상액은 관련법령에 의거 산정하고 있음에도 개별공시지가에 의거 산정 하는 것으로 잘못 알고 상향요구하는 경우가 많으며, 하향요구는 토지관련 조세의 부과감 및 분양가격 하락을 노리는 경우가 많은 것으로 판단됨.

- 이의신청된 지가에 대해서는 7.31부터 8월29일까지 30일동안 정밀 재조사 실시한 후 시·군·구 토지평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하게 되며, 이에 불복할 경우에는 행정소송의 방법으로 권리를 구제 받을 수 있다.

〈附錄 7〉 1996年 個別公示地價 異議申 請(再調査) 處理 現況

전국의 각 시장·군수·구청장이 96.6.28 결정·공시한 96년 개별공시지가에 대한 이의신청(재조사청구)이 제기된 56,020필지(총조사필지 2,600만의 0.20%)를 시·군·구 공무원이 지가의 적정여부를 재조사하고 감정평가사의 검증을 거쳐 시·국·구 토지평가위원회에 상정하여 심의하고 시장·군수·구청장이 재결하여 96.9.26일 청구자에게 개별통지하였다. 이의신청된 56,020필지 중 12,605필지(22.5%)는 상향조정되었고 49,509필지(34.8%)는 하향조정되었으며 23,906필지(42.7%)는 기각되었다.

1996 개별공시지가 이의신청(재조사 청구)처리 현황

시·도별	합계	상향조정	하향조정	기각 등
합 계	56,020(100%)	12,605(22.5%)	19,509(34.8%)	23,906(42.7%)
서울	2,670	322	776	1,572
부산	1,814	317	643	854
대구	2,299	613	485	1,201
인천	2,623	493	587	1,543
광주	1,711	457	293	961
대전	1,214	200	359	655
경기	14,138	2,266	6,614	5,258
강원	3,793	716	1,785	1,292
충북	2,388	502	932	954
충남	4,826	1,312	1,672	1,842
전북	1,756	536	454	766
전남	3,445	542	493	2,410
경북	6,610	2,989	1,843	1,778
경남	5,575	1,105	2,157	2,313
제주	1,158	235	416	507

〈附錄 8〉 不動產鑑定評價 關聯 稅法規程 拔萃(1998년 기준)

	법 률	시행령	시행규칙
지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률	- 지가의 공시 · 건설교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제12조의 규정에 의한 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다(제4조제1항). · 표준지의 선정·공시기준일 및 공시절차에 관한 필요한 사항은 대통령령에 정함(제4조제2항) - 조사·평가의 기준 · 건설교통부장관이 제4조의 규정에 따라 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임료 및 당해 토지와 유사한 이용 가치를 지닌다고 인	- 표준지의 선정 표준지의 선정은 법 제12조의 규정에 의한 표준지의 선정 및 관리지침에 따라야 한다(제3조). - 표준지가격의 조사·평가 법 제5조의 규정에 의하여 표준지의 적정가격의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지의 적정가격 기타 건설교통부장관이 정하는 표준지조사평가보고서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.	- 조사평가보고서 시행령제7조에 의한 표준지조사평가보고서는 별지 제1호 서식에 의한다.

	법 률	시행령	시행규칙
지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률	<p>정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 하며 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다(제5조).</p> <p>- 중앙토지평가위원회 다음 사항을 심의하게 위하여 건설교통부장관 소속하에 중앙토지평가위원회를 둔다(제12조).</p> <ul style="list-style-type: none"> · 제4조의 규정에 의한 표준지의 선정 및 관리지침 · 제4조의 규정에 의하여 조사·평가된 표준지의 가격 · 공시지가에 대한이의 신청에 관한 사항등 		
취득세법	<p>- 과세표준 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그신고가액이 다음에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> · 토지에 대한 시가표준액은 지가공시법 	<p>- 시가표준액의결정</p> <ul style="list-style-type: none"> · 건물 및 선박의 시가표준액은 매년 1회 조례로써 정하는 날 현재 도지사의 승인을 얻어 시장·군수가 결정한 가액으로 한다. 다만, 이미 결정한 시가표준액이 시가의 변동 또는 기타의 사유로 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지 	<p>- 부동산시가 표준액의 결정</p> <ul style="list-style-type: none"> · 건물의 시가표준액은 철근콘크리트슬래브주택(아파트)의 신축가격을 기준으로 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 규모·특수부대설비 등을 참작한 가감산율을 적용한다.

	법 른	시행령	시행규칙
<p>취득세법</p>	<p>및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가에 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 지방자치단체의 장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토지 외의 과세대상에 의한 시가표준액은 대통령령이 정하는 가액(제111조 제1항) 	<p>사의 승인을 얻어 시가표준액을 변경할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 차량·건설기계·항공기·입목·골프회원권·콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권에 있어서는 도지사가 조사결정한 매년 1월 1일 현재의 시가를 시가표준액으로 한다. • 도지사가 건물 및 선박의 시가표준액을 승인할 경우에는 관할지방국세청장과 협의하고 그 내용을 관할지방법원장에게 통보하여야 한다. • 건물 및 선박의 시가표준액에 대하여 그 조정이 필요하다고 인정할 때에는 내무부장관은 국세청장과 협의하여 필요한 지시를 할 수 있으며, 이 경우 도지사는 그 지시에 따라야 한다(제80조). <p>- 토지가액의 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법 제111조의 규정에 의한 개별공시지가는 취득일 현재의 개별공시지가로 하되, 취득일 현재 당 	<p>- 건물 및 선박의 가액결정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시장·군수가 건물 및 선박의 시가표준액을 결정하고자 할 때에는 미리 지역사정에 정통한 자 및 전문적인 식견이 있는 자에게 자문을 한 후 조례가 정하는 날 현재의 결정분에 대하여 그 결정일 전 60일까지 도지사에게 별지 제44호 서식에 의하여 승인신청을 하여야 한다(제40조의 6).

	법 른	시행령	시행규칙
취득세법		<p>해 연도에 적용할 개별공시지가가 결정고시되지 아니한 때에는 직전 연도에 적용되던 개별공시지가로 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체의 장은 당해연도에 적용할 취득세 과세표준액적용비율을 전연도 12월 31일까지 고시하여야 한다. • 행정자치부장관은 취득세 과세표준액적용비율의 결정에 관한 기준을 정하여 지방자치단체의 장에게 통보하여야 하며, 지방자치단체의 장은 그 기준에 따라 이를 결정고시하여야 한다(제80조의 2). 	
등록세법	<p>- 과세표준</p> <ul style="list-style-type: none"> • 부동산·선박·항공기·자동차 및 건설기계에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록 당시의 가액으로 한다. • 전항에 의한 과세표준은 조례가 정하는 바에 의하여 등기·등록자의 신고에 의한다. 다만, 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달 		

	법 률	시행령	시행규칙
<p>등록세법</p>	<p>하는 경우에는 시가 표준액을 과세표준으로 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 외국으로부터 수입으로 인한 취득 등에 해당하는 경우에는 상기 규정에 불구하고 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다. 다만, 등기·등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액을 과세표준으로 한다. 과세표준이 되는 가액의 범위 및 그 적용에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(130조). 	<p>- 과세표준액의 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> 법 제130조 제3항 단서의 규정에 의하여 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 변경된 가액을 과세표준액으로 할 경우에는 등기·등록일 현재의 법인장부 또는 결산서 등에 의하여 입증되는 가액을 과세표준으로 한다(제99조의2). 	
<p>상속세 및 증여세법</p>	<p>- 평가의 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> 상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의한다. 여기서 시가는 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로하고 수용, 공매가격 및 감정가격 등 대통령령이 정하는 바에 의 	<p>- 평가의 원칙</p> <p>법 제60조에서 “수용, 공매가격 및 감정가액 등 대통령령이 정하는 바에 의하여 시가로 인정되는 것”이라 함은 평가기준일 전 6월부터 상속세 및 증여세과세표준신고의 기간 중 다음의 확인되는 가액을 포함한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 당해재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액 	<p>- 평가의 원칙</p> <p>총리령이 정하는 공신력 있는 감정기관이라 함은 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인을 말한다(제15조).</p>

	법 른	시행령	시행규칙
상속세 및 증여세법	<p>하여 시가로 인정되는 것을 포함한다 (법제60조)</p> <p>- 부동산 등의 평가</p> <p>• 토지: 지가공시 및 토지 등의평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가. 다만, 개별공시지가가 없는 경우 토지의 가액은 납세지관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 참작하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역의 토지에 대하여는 배율방법에 의하여 평가한 금액</p> <p>• 건물: 대통령령이 정하는 시가표준액에 의한 가액</p> <p>• 상기 규정에 불구하고 상업용 건물 또는 특수용도의 건물 중 서울특별시·광역시 등 대통령령이 정하는 지역에 있는 건물로서 당해 건물의 규모·준공시기·거래상황 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기준에 해당하는 것에 대하여는 건물의 신축가격·구조·용도·</p>	<p>• 당해 재산에 대하여 2이상의 총리령이 정하는 공신력 있는 감정기관이 상속세 및 납부외의 목적으로 재산을 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액(*감정가액을 시가로 인정하면서 세금납부의 목적으로 평가한 감정가액을 제외하는 것은 모순, 미국의 경우 인정)</p> <p>• 당해 재산에 대하여 수용 또는 공매사실이 있는 경우에는 보상가액 또는 공매가액(제49조)</p> <p>• 상기의 규정에 의한 시가로 보는 가액이 2이상인 경우 평가기준일부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액에 의한다</p> <p>- 부동산의 평가</p> <p>• 법 제61조에 의한 토지평가시 단서에서 "대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 금액"이라 함은 당해 토지와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지의 개별공시지가를 기준으로 지가공시 및</p>	

	법 른	시행령	시행규칙
<p>상속세 및 증여세법</p>	<p>위치·신축연도 등을 참작하여 매년 국세청장이 산정·고시한 가액으로 평가한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지가급등지역에서의 토지평가시 “배율방법”이라 함은 개별공시지가에 대통령령이 정하는 배율을 곱하여 계산한 금액에 의하여 계산하는 방법을 말한다(제61조). • 기타 시설물 및 건축물에 대하여는 평가기준일에 다시 건축하거나 다시 취득할 때 소요되는 가액을 감안하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액으로 한다(제61조). - 저당권 등이 설정된 재산의 평가의 특례 • 저당권 또는 질권이 설정된 재산, 양도담보재산, 전세권이 등기된 재산, 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산에 해당하는 상속재산은 제60조(평가원칙-시가)의 규정에 불구하고 당해 재산이 담보하는 채권액 등 	<p>토지 등의 평가에 관한 법률 제10조 규정에 의한 비교표에 의하여 납세지관할 세무서장이 평가한 가액을 말한다. 이 경우 비교표를 적용함에 있어서는 당해 인근토지를 표준지로 본다. 또한 “대통령령이 정하는 지역”이라 함은 각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 으로서 국세청장이 지정한 지역을 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건물평가시 “대통령령이 정하는 시가표준액에 의한 가액”이라 함은 지방세법 시행령 제80조에 의한 시가표준액에 의한 가액을 말한다. • 상업용 건물 또는 특수용도의 건물중 “서울특별시·광역시 등 대통령령이 정하는 지역”이라 함은 서울특별시(연접한 시를 포함) 및 광역시를 말한다. • 법 제61조에 의한 토지평가시 단서의 “대통령령이 정하는 배율”이라 함은 국세청장이 평가기준 	

	법 률	시행령	시행규칙
상속세 및 증여세법	을 기준으로 대통령령이 정하는 바에 의하여 평가한 가액과 제60조의 규정에 의하여 평가한가액 중 큰 금액을 그 재산의 가액으로 한다.(법 제66조)	<p>일 현재의 개별공시지가에 지역마다 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 감안하여 고시하는 배율을 말한다.</p> <p>-저당권 등이 설정된 재산의 평가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 저당권(공동저당권 및 근저당권을 제외)이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액 • 공동저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액을 공동저당된 재산의 평가기준일 현재의 가액으로 안분하여 계산한 가액 • 근저당권이 설정된 재산으로서 당해 근저당권을 설정하기 위하여 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자가 감정한 가액(2이상의 감정가액이 있을 때에는 큰 가액으로 한다)이 있는 경우에는 그 가액 • 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 가액은 1년간의 임 	- 임대가액의 계산 시행령 제63조에서 “총리령이 정하는 율”이라 함은 100분의 18을 말한다(제19조).

	법 률	시행령	시행규칙
		대료를 총리령이 정하는 율로 나눈 금액과 임대보증금의 합계액(제63조)	
소득세법	<ul style="list-style-type: none"> - 양도가액 • 토지·건물·부동산에 관한 권리·기준시가가 고시된 특정시설물이용권의 경우에는 당해 자산의 양도당시의 기준시가. 다만, 당해 자산의 종류·보유기간·거래규모 및 거래방법 등을 감안하여 대통령령이 정하는 경우에는 실지거래가액에 의한다. • 비상장주식·특정주식·기준시가가 고시되지 아니한 특정시설물이용권의 경우에는 당해자산의 양도당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 기준시가에 의한다(제96조). - 취득가액 • 토지·건물·부동산에 관한 권리·기준시가가 고시된 특정시설물이용권의 경우에는 당해 자산의 취득당시의 기준 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지·건물의 기준시가산정 • 법 제99조의 개별공시시가가 없는 토지에서의 “대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 금액”이라 함은 당해 토지와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지의 개별공시시가를 기준으로 지가공시및 토지등의평가에관한 법률 제10조 제2항의 규정에 의한 비교표에 의하여 납세지 관할세무서장이 평가한 금액을 말한다. 이 경우 비교표를 적용함에 있어서는 당해 인근토지를 표준지로 본다. • 법 제99조 제1항 제1호 가목의 토지평가시 단서의 지가급등지역에서 “대통령령이 정하는 지역”이라 함은 각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지·건물의 기준시가 산정 시행령 제164조 규정에 의한 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가가 동일한 경우의 “총리령이 정하는 방법”에 의하여 계산한 가액”이라 함은 다음의 가액을 말한다. • 동일한 기준시가 조정기간 내에 취득하여 취득하여 양도하는 경우 양도당시의 기준시가 = 취득당시 기준시가 + (취득당시 기준시가 - 전기의 기준시가) × 양도자산보유기간의 월수/기준시가 조정월수 • 위 산식에서 전기의 기준시가를란 취득당시의 기준시가 결정일 전일의 당해 양도자산의 기준시가를 말하며, 기준시가 조정월수란 당해 연도의 기준시가 결정일로부터 취득당시 기준시가 결정일

	법 률	시행령	시행규칙
소득세법	<p>시가. 다만, 당해 자산의 종류·보유기간·거래규모 및 거래방법 등을 감안하여 대통령령이 정하는 경우에는 그 자산의 취득에 소요된 실지거래가액에 의한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 비상장주식·특정주식·기준시가가 고시되지 아니한 특정시설물이용권의 경우에는 당해자산의 취득에 소요된 실지거래가액. 다만, 그 자산의 취득 당시의 기준시가에 의한다(제97조). 기준시가의 산정 토지: 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지관할세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 참작하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 대통령령이 정하는 지역에 있어서는 배율방법에 의하여 평가한 가액으로 한다. 	<p>한 지역을 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 건물평가시 “대통령령이 정하는 과세시가표준액에 의한 가액”이라 함은 지방세법 시행령 제80조제1항에 규정한 시가표준액에 의한 가액을 말한다. 법 제99조에서 공동주택 또는 특수용도의 건물로서 “대통령령이 정하는 지역”이라 함은 국세청장이 지정하는 지역을 말하며, “대통령령이 정하는 방법”에 의하여 평가한 가액”이라 함은 국세청장이 양도자산의 종류·규모·거래상황 등을 참작하여 당해 부속토지와 건물의 가액을 일괄하여 평가·고시한 가액(이 경우 건물의 가액만을 토지와 구분하여 평가하고 시한 경우에는 그가액)을 말한다. 법 제99조의 “대통령령이 정하는 배율”이라 함은 국세청장이 양도·취득 당시의 개별공시지가에 지역마다 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 	<p>전일까지의 월수를 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 위 산식에서 전기의 기준시가가 없는 토지는 당해 토지와 지목·이용상황 등이 유사한 인근토지의 전기의 기준시가를, 건물은 전기에 적용되는 지방세법 시행규칙 제40조의 5(부동산시가표준액의 결정) 제1호에 규정에 의한 각종지수를 적용하여 계산한 가액을 전기의 기준시가로 본다. 토지 또는 건물가액의 계산 시행령 49조의 2의 산식에서 규정하는 계약기간 1년의 정기에금이자율은 은행법에 의하여 인가를 받은 은행으로서 서울특별시에 본점을 둔 은행의 계약기간 1년의 정기에금이자율의 평균을 감안하여 국세청장이 정하는 율을 말한다. 시행령 제49조의 2에서 규정하는 토지가액 또는 건물가액은 예정신고기간 또는 건물신고기간 또는 과세

	법 른	시행령	시행규칙
소득세법	<ul style="list-style-type: none"> • 건물: 건물(토지와 건물을 일괄하여 평가고시한 경우제외)의 경우에는 대통령이 정하는 과세시가표준액 • 토지와 건물을 일괄 평가고시한 것 • 건물에 부수되는 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 공동주택 또는 특수용도의 건물로서 대통령령이 정하는 지역안에 소재하는 주택 또는 건물의 경우에는 상규정에 불구하고 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액 • 부동산에 관한 권리, 한국증권거래소에 상장되지 아니한 주식 또는 출자지분으로 대통령령이 정하는 것, 기타자산의 경우에는 양도자산의 종류·규모·거래상황과 상속재산의 평가가액 등을 감안하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액 • 토지 중 지정지역의 평가시 배율방법이란 양도·취득당시의 개별공시지가에 	<ul style="list-style-type: none"> 매매실례가액을 참작하여 고시하는 배율을 말한다. • 법 제99조에서 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가가 동일한 경우에는 당해 토지 또는 건물의 보유기간과 기준시가의 상승률을 참작하여 총리령이 정하는 방법에 의하여 계산한 가액을 양도당시의 기준시가로 한다. • 국세청장이 지정한 지역에 있는 자산으로서 취득당시에는 그 지역에 해당하지 아니하는 경우 취득당시의 기준시가는 다음산식에 의하여 계산한 가액으로 한다. 국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 기준시가 × 취득당시 토지는 개별공시지가, 건물은 시가표준액/최초고시당시 토지는 개별공시지가. 건물은 시가표준액(제164조) - 과세표준의 안분계산 • 사업자가 면세되는 토지와 그 토지에 정착된 건물 및 기타 구축물을 함께 	<ul style="list-style-type: none"> 기간종료일 현재의 지방세법에 의한 과세시가표준액에 의한다. • 시행령 제49조의2에서 규정하는 토지임대면적·건물임대면적 등의 면적이 예정신고기간 또는 과세기간중에 변동된 경우에는 당해 예정신고기간 또는 과세기간중의 당해 면적의 적수에 의하여 계산한 면적으로 한다(시행규칙 제15조).

	법 률	시행령	시행규칙
소득세법	<p>대통령령이 정하는 배율을 곱하여 계산한 금액에 의하여 평가하는 방법을 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 상기 규정에 의하여 산정한 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가 동일한 경우에 있어서의 양도당시 기준시거나, 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의하여 개별공시지가가 고시되기 전에 취득한 토지의 취득당시 기준시가 등 기준시가의 산정에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(제99조). - 과세표준 • 재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세의 과세표준은 다음 각호의 합계액으로 한다. 다만, 부가가치세는 포함하지 아니한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 금전으로 대가를 받는 경우에는 그 대가 2. 금전이외의 대가를 받는 경우에는 자기가 공급한 재화 또는 용역의 시가 3. 부당하게 낮은 	<p>공급하는 경우에 그 건물 및 기타 구축물의 공급가액은 실지거래가액에 의한 다. 다만, 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 및 기타 구축물의 가액이 불분명한 경우에는 공급계약일 현재의 지방세법에 의한 시가표준액에 따라 계산한 가액에 비례하여 안분계산한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 상기의 조항을 적용함에 있어서 다음 각호의 경우에는 그 가액을 건물 및 기타 구축물의 실지거래가액으로 본다. 이 경우 적용순서는 다음 각호의 순에 의한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택건설촉진법에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 사업계획의 승인을 얻어 공급하는 경우에는 그 승인된 사업계획상의 분양가액 2. 토지와 건물 및 기타 구축물의 장부가액이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분계산한 가 	

	법 률	시행령	시행규칙
<p>지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률</p>	<p>대가를 받지 아니하는 경우에는 자기가 공급한 재화 또는 용역의 시가</p> <p>4. 폐업하는 경우의 재고재화에 대하여는 시가</p> <ul style="list-style-type: none"> 상기이외의 과세표준의 계산에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(법제13조). 	<p>액. 이 경우 장부가액이 없는 때에는 취득가액을 기준으로 한다.</p> <p>3. 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의하여 감정평가한 가액이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분계산한 가액(제48조)</p>	
<p>부가가치세법</p>		<p>- 부동산임대용역에 대한 과세표준계산의 특례</p> <ul style="list-style-type: none"> 사업자가 부동산임대용역을 공급하고 전세금 또는 임대보증금을 받는 경우에는 다음산식에 의하여 계산한 금액을 과세표준으로 한다. (당해기간의 전세금 또는 임대보증금) × (과세대상기간의 일수) × (계약기간 1년의 정기에금이자율 - 당해예정신고기간 또는 과세기간종료일 현재/365) = 과세표준 과세되는 부동산임대용역과 면세되는 주택임대용역을 함께 공급하여 그 임대구분과 임대료 등 	

	법 률	시행령	시행규칙
부가가치세법		<p>의 구분이 불분명한 경우에는 다음 각호의 산식을 순차로 적용하여 과세표준을 계산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (임대료 등의 대가 및 간주임대료) × (토지가액 또는 건물가액 / 토지가액가 정착된 건물가액의 합계액) = (토지분에 대한 임대료 상당액 또는 건물분에 대한 임대료상당액) 2. (제1에 의한 금액) × (과세되는 토지임대면적 / 총 토지임대면적) = 토지임대과세표준 3. (제1에 의한 금액) × (과세되는 건물임대면적 / 총 건물임대면적) = 건물임대과세표준(시행령 제 49조의2) 	

〈附錄 9〉 日本의 地價公示制度

지가공시는 토지감정위원회가 매년 1회 표준지의 정상가격을 공시하고 일반토지의 거래가격에 대하여 지표를 부여하는 동시에 공공사업용지의 취득가격산정의 표준이 되고 또한 국토이용계획법에 근거한 토지거래의 규제에 있어 토지가격산정의 기준이 되는 등의 적정한 지가형성에 기여하는 것을 목적으로 한다.

1. 대상구역

지가공시는 <총리부령으로 정하는 도시계획구역(도시계획법(소화 43년 법률 제 100호) 제4조제2항에 규정하는 도시계획구역을 말하며 국토이용계획법(소화 49년 법률 제92호) 제12조제1항의 규정에 의하여 지정된 규제구역을 제외한다)>에 의하여 실시한다(지가공시법(소화 44년 법률 제49호 이하 “법”이라 한다) 제2조제1항).

2. 표준지의 선정기준

지가공시는 상당수의 표준지를 선정하고 그 가격에 대해서 평가한다.

표준지는 법에 의하면 [자연적, 사회적 조건에서 볼 때 유사의 이용가치를 갖는다고 인정되는 지역에 대해서 토지의 이용상황, 환경 등이 일반적이라고 인정되는 일단의 토지]라 한다(법률 제3조). 지가공시법 시행규칙(소화 44년 건설성령 제55호 이하 “규칙”이라 한다)은 이것을 부연설명하여 [토지의 용도가 동질이라고 인정되며 한 데 모여져 있는 지역에 있어서 토지의 이용상황, 환경, 지적, 형상 등이 해당지역에 있어서 일반적이라고 인정되는 일단의 토지]를 말한다(규칙 제2조). 그리고 여기서 “일단의 토지”라고 하는 것은 동일사용자에 의하여 동일 사용 목적에 공하여지는 연속된 일구획의 토지를 말한다. 그 모든 표준지의 공시가격이

일반의 토지거래가격에 대응하는 지표를 부여하는 동시에 공공사업용지의 취득가격산정의 기준이 되기 때문에 다음과 같은 점에 유의하여 선정하여야 한다.

가. 표준지의 대표성

표준지는 시정촌(도의 특별구 및 지정시를 포함)의 구역내 적절한 인근지역에 분포하고 당해 구 전체의 지가수준을 가능한 대표할 수 있을 것

나. 표준지의 중용성

표준지는 표준지가 선정된 인근지역에서 토지의 이용상황, 환경, 지적, 형상 등이 중용적인 것

다. 표준지의 안정성

표준지는 가능한 토지의 이용상황이 안정된 인근지역에서 해당지역의 일반적 용도에 적합한 것

라. 표준지의 확정성

표준지는 토지등기부, 주거표시, 건물, 지형 등에 의하여 명확하게 타 토지와 구분되고 용이하게 확인가능한 것

3. 표준지의 가격판정

공시되는 것은 매년 1월 1일에 있어서 표준지의 단위면적당 정상적 가격이다(법 제2조제1항, 규칙 제1조). “정상적 가격”이란 것은 “토지에 대하여 자유로운 거래가 이루어지는 경우에 그 거래에 대하여 통상성립한다고 인정되는 가격”(법 제2조제2항) 즉, 시장성을 가진 부동산에 대하여 합리적인 시장에서 형성되는 시장가치를 적정하게 표시한 가격, 다시말하면 매도자도 매수자도 좋아하지 않는 객관적인 가치를 표시하는 것이다. 정상가격의 판정은 표준지에 건물이 있는 경우나 표준지에 대하여 지상권 기타 해당토지의 사용수익을 제한하는 권리가 있는 경우에는 이 건물이나 권리가 없는 것(결국 갱지로서)으로 한다(법 제2조제2항). 정상가격은 토지감정위원회가 2인이상의 부동산 감정사(감정평가사) 또는 부동산감정

사보의 감정평가를 받아 그 결과를 심사하고 필요한 조정을 하여 판정한다(법 제2조제1항). 부동산감정사 또는 부동산감정사보가 표준지의 감정평가를 할 때는 거래사례비교법, 수익환원법, 원가법의 3가지 방법에 의하여 구한 가격을 감안하여 감정평가를 한다(법 제4조).

4. 표준지의 가격 등 공시, 열람조치

다음과 같은 사항을 관보에 공시한다(법 제6조, 규칙 제4조).

- 가. 표준지의 소재 및 지번
- 나. 표준지 관련 주거표시
- 다. 표준지의 단위면적당 가격 및 가격판정의 기준일
- 라. 표준지의 지적 및 형상
- 마. 표준지 및 기타 주변 토지의 이용상황
- 바. 표준지의 전면도로 상황
- 사. 표준지에 수도 가스공급시설 및 하수도의 정비 상황
- 아. 표준지의 철도 기타 주요한 교통시설과 접근상황
- 자. 표준지 관련 도시계획법 기타 법령에 의한 주요한 제한사항
- 차. 기타 표준지에 있어서 토지의 객관적가치에 작용하는 제요인에 관한 사항으로 토지감정위원회가 필요하다고 인정하는 것

토지감정위원회는 공시후 바로 관계시정촌장에 대하여 공시사항 중 당해 시구시정촌이 속한 도도현에 있는 표준지에 관계된 부분을 기재한 서면 및 당해 표준지의 소재를 표시한 도면을 송부하며 관계 시구시정촌은 열람장소 및 열람에 관계된 규정을 정하여 고시하고 송부를 받은 날로부터 3년간 상기의 서면을 일반열람에 공하여야 한다(법 제7조, 지가공시법시행령 제1조).

5. 공시가격의 효력 등

표준지의 가격 등이 공시되면 다음과 같은 효력이 발생한다.

가. 부동산감정사 및 부동산감정사보는, 지가공시의 대상구역내의 토지에 감정평가를 하는 경우에 있어서, 당해 토지의 정상가격을 구하는 때에는 공시가격을 기준으로 하여야 한다(법 제8조). 공시가격을 기준으로 한다는 하는 것은, 대상토지가 갱지로써의 가격을 구하는 때에, 당해 대상토지와 여기에 유사한 이용가치를 갖는다고 인정되는 1개 또는 2개 이상의 표준지와의 위치, 지적, 환경 등 토지의 객관적 가치에 작용하는 제요인을 비교하고, 그 결과에 기초하여, 당해 표준지의 공시지와 당해 대상토지의 가격과의 사이에 균형을 담보하는 것을 말한다(법 제11조). 이 경우, 당해 토지의 가격판정의 기준일과 표준지의 가격판정의 기준일(매년 1월 1일)과는 상이한 것이 통례라고 생각되지만, 그 때에 2가지의 기준일 사이의 지가변동을 고려하여, 필요에 따라서 소위 시점수정을 하여야 한다.

나. 토지수용법 기타 법률에 의하여 토지를 수용하는 것이 가능한 사업을 하는 자는, 지가공의 대구역내의 토지를 당해사업용에 공하기 위하여 취득한 경우(당해 토지에 관하여 지상권 기타 당해토지의 사용 또는 수익을 제한하는 권리가 있는 경우에, 당해 토지를 취득하고, 당해 권리를 소멸시키는 경우)에, 당해토지의 취득가격(당해토지에 관하여 지상권 기타 당해 토지의 사용 또는 수익을 제한하는 권리가 있는 경우에, 당해 권리를 소멸시키기 위하여 대가를 포함)을 정하는 때에, 공시가격을 기준으로서 사용하여야 한다(법 제9조).

다. 수용위원회는 수용에 관계된 토지에 대한 보상금액을 산정할 때에는 사업인정의 고시의 시점에 있어서 상당한 가격에 권리취득재결의 시점까지의 물가변동에 연동한 수정율을 곱하여 산정하지만, 지가공시의 대상구역내의 토지에 대하여 이 상당한 가격을 산정할 때에는 공시가격을 기준으로하여 산정한 당해토지의 가격을 고려하여야 한다(법 제10조).

라. 지가공시의 대상구역내에서 토지거래를 하는 자는 공시가격을 지표로서 거래를 하려는 노력을 해야 한다.

마. 지방공공단체, 토지개발공사 등은 공유지 확대 추진에 관한 법률(소화 47년 법률 제66호)의 규정에 따라 지가공시의 대상구역내 일정 토지를 유상으로 양도

하려고 하는 토지소유자 등이 도도부현 지사에게 신청한 토지를 매수하려고 하는 경우에는 공시가격을 기준으로 하여야 한다(공유지 확대추진에 관한 법률 제7조).

바. 도도부현지사는 지가공시의 대상구역내의 토지에 대하여 국토이용계획법규정에 따라 기준가격(허가신청에 관계된 토지 소유권가액, 불허가의 경우 토지 소유권의 매수가격, 신청에 관계된 토지 소유권의 가액 및 유희토지의 매수가격)을 산정하는 경우에는 공시가격을 기준으로 산정하여야 한다(국토이용계획법 제16조, 제19조, 제24조, 제33조).

사. 토지기본법 제16조의 공적토지평가 적정화 등의 규정에 따라 토지의 상속세평가 및 고정자산세평가에 있어서 공시가격을 기준으로 하여서 그 일정비율정도를 평가비율로서 평가를 한다.

〈附錄 10〉 土地稅와 聯關된 日本의 最近 判決

1. 1995년 10월 17일(대판지방법재판소), 요미우리신문

- 상속재산을 초과하는 상속세를 부과한 것은 위헌의 가능성이 강하다.
- 상속전 3년간 부동산에 대하여 취득가격에 의한 과세를 정하고 있는 조세특별조치법에 따른 과세액에 대하여 감액을 세무서장에게 명령하였다.

〈특례위헌의심, 조세특별조치법 감액소송의 원고승소〉

버블경제시대에 절세를 방지하기 위하여 도입된 조세특별조치법의 특례에 근거하여, 토지 등의 유산에 시가를 상회하는 약 14억 3천만엔의 상속세를 부과받은 대판부내의 공무원이 「상속시의 토지시가보다도 높은 세액은, 사유재산권을 보장한 헌법 29조에 반한다」라고 하며 대판부내의 세무서장에 감액을 청구한 소송에 대한 판결이 17일, 대판지재에서 있었다. 복감창소재판장은, 시가가 하락한 상황에서 일률적으로 부동산구입액을 과세시 평가기준으로 하는 특례에 대하여 「천저한 불합리가 발생할 것을 법은 예정하지 않았고, 무제한의 적용은 위헌의 가능성이 매우 크다」고 판단, 시가평가이상의 과세를 취소하고, 세액을 약5억5천만엔으로 하는 원고승소의 판결을 내렸다. 특례에 대한 사법판단은 처음으로 국제국장은 특례적용사례의 수정이 불가피하게 되었다.

상속자산이 토지인 경우의 세액은, 노선가 등을 「시가」로서 산출하지만, 특례는 부동산의 구입시의 가격을 과세대상액으로 산출한다. 실제가격과 노선가에 커다란 차이가 발생한 버블기, 자산가는 차입금으로서 부동산을 구입하여, 차입금을 공제한 후에 낮은 노선가를 바탕으로 하여 상속세를 납부하는 조세회피방법이 많이 사용되는 까닭에 1988년에 특례를 도입하였다. 상속 3년전 이내의 구입부동산에 한하여 적용하였다.

공무원은 91년 8월 부동산임대업을 하던 부친의 사망으로 부동산을 유산상속하였다. 부친이 90년에 취득한 7구획 약2천5백만평미터가 특례의 적용을 받아, 세무서는 93년, 과세대상가격을 약24억 1천만엔, 상속세액을 14억 3천만엔으로 하는 경정처분을 하였다. 그러나 구입에서 상속까지의 1년 사이에 시가는 대폭 하락하여 상속포기는 기한이 지나고 물납도 근저당권이 설정되어 받아들여지지 않아 자택까지 압류되었던 까닭에 토지를 감정하여 시가는 반절이하인 약 11억 3천만엔, 세액은 약5억엔으로 하는 이의신청을 하였지만 기각되어 경정처분취소소송을 제기하였다. 판결에서 복부재판소장은 버블붕괴후, 실제가격이 노선가를 하회하는 지역이 생기고 특례의 과세회피방지라고 하는 입법취지는 역의 불공평, 불합리가 발생함을 지적하였다. 법자체에 위헌성이 있다고는 말하지 않았지만 이와 같은 사례를「상속가치이상의 재산적 가치를 세금이라는 이름아래 국가에 수탈되는 것이 되어 위헌(재산권침해)의 가능성이 매우 크다」고 판시하였다. 그리고 특례는 지가급락에 수반한 불공평한 사태를 예정하지 않았고 명확히 불합리한 결과가 발생한 때에는 적용되지 않는다고 판단, 경정처분중 거의 원고주장대로 시가평가이상의 과세부분을 취소하였다.

조세특별조치법 개정(1996년)

① 구조법 69조의4

개인이 상속 또는 유증에 의하여 취득한 재산 또는 개인이 증여에 의하여 취득한 재산으로 상속세법 제19조의 규정적용을 받는 것 중에 당해 상속재산 또는 동조의 상속의 개시 3년전 이내에 이들의 상속 또는 유증에 관계된 피상속인이 취득 또는 신축을 한 토지 등이나 건물 등 13조 제1항에 규정한 수용 등에 수반하여 취득한 동항에 규정한 대체자산 기타 령이 있는 경우에는, 당해 개인이 취득 등을 한 당해 토지 또는 건물 등에 대하여는, 상속세 과세가액에 산입될 재산의 가액은 당해 토지 또는 건물에 관계된 취득가액으로 한다.

② 상속개시전 3년 이내에 취득 등을 한 토지 등 또는 건물 등에 대한 과세가격 계산특례의 폐지 및 폐지에 수반하는 경과조치: 상속개시전 3년 이내에 취득 등을 한 토지 등 또는 건물 등에 관계된 상속세의 취득가액과세의 특례가 폐지되었다(구조법 69조의 4, 개정조법 부칙1), 시행일(1996년 4월 1일)이후의 상속 또는

유종에 대하여 적용하였다).

2. 1996년 9월 11일(동경지방법재판소), 주택신보 1996.9.27.

- 고정자산세평가액 중 시가를 상회한 부분은 위법
- 평가액의 감액을 동경도 고정자산평가심사위원회에 명령하였다.

〈고정자산세소송: 시가초과하는 평가는 위법, 동경지재가 판결: 도에 2470만엔 감액결정 명령〉

평성 6년도의 고정자산세평가액 인상으로 평가규정의 불합리성과 급격한 지가 하락을 고려하지 않은 두가지 점을 이유로, 동경도 천대전구의 서점경영자가 동경도 고정자산평가심의위원회를 상대방에 가격결정의 취소를 구한 소송의 판결이 9월 11일, 동경지재에서 있었다. 부월화후 재판소장은 평가규정의 일반적 합리성은 인정하지만 11억 1천만엔의 평가액 중 지가하락에 의하여 발생한 시가와 역전부분에 해당하는 약2천4백7십만엔분을 위법한 것으로 보아 취소하였다. 동재판에서의 최대쟁점은「평가할 적정한 시가」가 무엇인가 하는 것이었다. 판결에서는 적정한 시가라는 것은「객관적인 교환가치를 말한다」라고 하고, 고정자산세의 성격에 대응하는 조치로는 세율 등으로 처리되어야 하는 점이 주목된다. 판결은 평가기준에 대하여 일반적 합리성을 인정하고 토지의 개별적인 가격요인에 대하여 반드시 합치하는 않는 면이 있다는 것은 용인하고 있다. 결국, 평가기준에 의한 평가가 객관적 시가를 하회한다고 해도 그것은 법이 예정한 「적정한 시가」로 해석하는 것이 가능하다. 그러나「적정한 시가」라는 것은 관념적으로 되는 가격이고, 자치대신이나 시정촌장의 재량에 속하는 것은 아니라고 한다. 그런 이유로 평가가 객관적 시가를 상회하는 경우에는 위법하게 되는 것이다.

평가시점에 있어서는 법정의 부과기일(평성 6년 1월 1일)로부터 평가사무에 필요한 상당한 기간을 소급한 시점으로 하는 방법이 금지되는 것은 아니다. 단, 그것이 평가시점에서의 가격에서 비율로 산정된 가격을 부과기일에서의 가격으로 보는 것을 허용하는 것은 아니다. 자치성 등이 막대한 평가작업량 때문에 전년의 평성 5년 1월 1일을 기준으로서 이 시점으로 평가하면 그 이후 일년간은 하락폭 3할

이상의 것을 포함하는 고려가 필요없다는 견해를 인정하지 않았다. 판결은 기준일에서의 산정가격이 부과기일에서의 적정한 시가를 상회한다고 예상되는 때에는 사전에 예상된 가격하락율을 고려하여 평가사무를 수행하는 것이 가능하다고 지적한다. 한편 판결은 평가액이 객관적인 교환가치를 가리키는 것인 이상 종래의 평가수준이 현저히 낮다면 그것은 적정한 시가가 아니고 「7할평가통달」은 합리성이 있는 것으로 원고가 同통달자체를 위법이라고 한 것은 정당하지 않다.

결국, 판결에 의하면 평가액의 적부는 평가규정의 오차나 생략된 시점수정 등의 결과가 객관적 교환가치의 범위내에 있는가로 귀착되는 것이다.

토지세제의 광범위한 모순(96년 10월 12일), 고정자산세 처음으로 위법판결(동경지재), 시가와 역전불인정, 평가액, 내년 수정에 영향

94년의 고정자산세의 평가에 있어서 동경지재가「시가를 상회하는 평가액은 위법」이라고 하는 판결을 하였다. 지가하락이 계속되는 가운데 토지평가와 관련 대판지재가 작년 상속세에서 위법판결을 하였지만 고정자산세에서는 처음이다. 토지세제의 모순이 광범위하게 부상되어 3년마다 하는 고정자산평가액의 수정을 내년 봄까지 미루어 제도를 수정하지는 논의가 많이 있다.

문제의 토지는 동경도 천대전구의 국도에 인접한 서점경영자의 소재지(164평방미터). 94년의 고정자산의 평가시, 그때까지 공시지가의 2할정도였던 평가액이 자치사무차관통달에 따라 전국 일제히 공시지가의 7할수준으로 인상되어서 평가액이 91년 평가의 8.1배인 11억1천만엔으로 상승. 여기에 불복하여 동경도 고정자산평가심의위원회를 상대방으로 결정취소소송을 제기하였다. 지재판결은 고정자산세평가액은 시가 즉, 매매되는「객관적 교환가치」를 기준으로 하여야 한다고 지적하였다. 평가결과가 시가를 상회하는 경우에는 「상회한 부분은 위법」이라는 판단을 하여 문제의 토지평가액을 인하하도록 명령하였다. 판결에서 특히 주목되는 것은 94년 평가가 과세기일(94년 1월 1일)의 1년전인 93년 1월 1일의 가격을 기준으로 산출한 것을 문제시한 점. 「그후 지가하락을 고려하는 것이 가능하였다」라는 판단을 표시 시정촌은 가능한 시가에 평가액을 근접시키려는 노력을 할 필요가 있다는 것을 강조하였다.

공시지가는 91년을 정점으로 매년 하락, 특히 94년 평가기준으로 된 93년부터

3년간의 하락율은 대도시상업지역에서 40.7%, 주택지에서 14.0% 하락하였다. 그럼에도 불구하고 평가액은 공시지가의 7할 수준으로 인상되었다. 판결은 7할 수준으로 인상의 근거가 된 사무차관통달에 대하여 전국통일기준을 만드는 것에 대하여는 어느 정도의 이해는 가지만 「통달 등은 시정촌에 대하여 “기술적 원조”에 지나지 않고, 구속력을 갖는 것은 아니다」라고 언급. 통달에 전면적으로 기대어 지역실정을 배려하지 않은 지자체의 자세를 비판하고 있다.

고정자산세의 94년 평가액과 관련, 이번 판결과 유사한 시가와와 「역전현상」이 발생한 시정촌의 심사위원회에 대한 불복심사청구가 2만2천건이고, 그 중 10%인 2천3백5십건은 미결상태이다. 또한, 소송은 전국적으로 백건이상이 발생하였지만, 결론이 나온 것은 일부. 시가의 역전이 명백한 사례에서는 이번 소송과 같은 원고승소의 가능성이 있다. 공적인 토지평가를 둘러싼 소송에서는 작년, 대판지재에서 상속전 3년간의 자산양도에 대한 상속세에서 시가를 상회하는 상속세를 부과한 것에 대하여 위법판결이 나왔다. 대장성은 작년말 96년도 세제개정에서 법을 개정하였다. 대판판결과 유사하게 「이번의 판결이 97년도 토지세제에 주는 영향이 크다」라고 하는 의견도 나온다.

3. 96년 9월 30일(동경지방법재판소)

- 평가기준에 적합하지 않은 방법에 근거하여 결정한 산림의 고정자산평가액은 위법
- 아키루노 시고정자산평가심사위원회에 심사의 수정을 명령하였다.

〈附錄 11〉 財産關聯 課稅評價 現況에 관한 設問調査 結果

1. 설문내용

GALLUP 199813106-A

재산관련 과세평가 현황에 대한 설문조사

ID A1-5

--	--	--	--

안녕하십니까 ?

이번에 저희 한국갤럽조사연구소에서는 한국조세연구원의 의뢰로 「재산 관련 과세평가 현황에 대한 설문조사」를 실시하게 되었습니다.

한국조세연구원은 조세정책 및 세무행정 에 관한 조사·연구를 목적으로 1992년에 설립된 국책연구기관으로 여러분의 세금으로 운영되고 있습니다.

본 설문조사의 목적은 재산관련 과세평가 현황에 대한 각계의 이해도 및 개선방향에 대한 의견을 수집하여 구체적인 세제개편안 제시를 위한 기초 자료로 활용하기 위한 것입니다.

본 조사의 결과는 본 연구 이외의 다른 용도로는 결코 이용되지 않으며 개인에 관한 사항은 일체 밝혀지지 않습니다.

본 조사에 협조해 주셔서 대단히 감사합니다.

		1998년 2월		
한 국 조 세 연 구 원		한 국 갤 럽 조 사 연 구 소		
연구책임자	노 영 훈	소 장	박 무 익	
주임연구원	김 건 수	연 구 원	나 선 미 / 내 한 상	
연 구 원	신 백 규	실사연구원	신 혜 진	
주 소	서울시 서초구 양재동 60	주 소	서울시 종로구 사직동 208	
전 화	(02) 3460-2114(代)	전 화	(02) 3702-2610, 2614	
		F A X	(02) 3702-2121, 2655	

◎ 응답해 주실 때 꼭 지켜 주십시오 ◎

1. 반드시 본 질문지 수취인께서 직접 작성해 주십시오.
수취인이 장기교육이나 출장 등으로 안 계실 경우 같은 부서의 다른 분이 작성해 주십시오.
2. 질문지는 첫 페이지부터 순서대로 차례차례 기록해 주십시오.
3. 질문지에 기록하실 때 특별한 지시가 없으면 보기 번호 중 한 개에 ○표해 주시기 바랍니다.
4. 문의사항이 있으시면 위의 전화번호로 연락주시고, 우편 회송이 힘드시면 Fax 로 보내주셔도 좋습니다.
5. 받으시는 즉시 작성하셔서 곧바로 보내주시면 대단히 감사하겠습니다.

SQ1) 귀하의 직업은 다음 중 어디에 해당되십니까? (공무원, 감정평가사)

6

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 세무공무원 | 4. 감정평가사(한국감정원) |
| 2. 광역자치단체(시·도) 공무원 | 5. 감정평가사(법인, 합동, 개인) |
| 3. 기초자치단체(구·시·군) 공무원 | |

I. 문1~문2는 우리나라 부동산시장 및 부동산정책 분야에 관한 질문입니다.

문 1) 우리나라의 토지 또는 부동산문제는 ①높은 땅값 및 급격한 지가상승
②투기적 거래 ③부동산소유편중구조라는 현상으로 나타났는데, 이
러한 문제가 발생했던 주요 원인은 무엇이라고 생각하십니까? 가장
큰 이유라고 생각하는 것부터 () 안에 순서를 매겨 주십시오.

- 7 () 토지 및 부동산관련 제도적 규제가 너무 많고 복잡하다
8 () 토지 거래관련 정보가 일반인에게 공유되고 있지 못하다
9 () 부동산관련 조세가 제 기능을 하지 못하고 있다
10 () 명의신탁 등 부동산등기 관련제도에 허점이 많았다

문 2) 부동산관련 조세가 우리나라의 토지 또는 부동산문제를 해결하는 데
어느 정도나 도움이 될 수 있다고 생각하십니까?

11

1. 매우 도움이 될 수 있다
2. 어느 정도 도움이 될 수 있다
3. 그다지 도움이 되지 못한다
4. 전혀 도움이 되지 못한다

II. 아래의 문3~문11은 우리나라 부동산조세 분야에 관한 질문입니다.

문 3) 우리나라에서 토지나 건물을 소유하고 있는 것에 대해 세금이 부과되
고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

12

1. 재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세금을 낼 능력이
있으므로
2. 부동산을 임대함으로써 얻을 수 있는 임대수입이 있기 때문에
3. 부동산이 위치한 지방자치단체로부터 행정서비스를 제공받고 있으
므로
4. 부동산가격이 올라가기 때문에

- 문 4) 현재 '재산세' 라는 명칭으로 부과되는 세금에서 사용되는 과표 즉, 세
13 금액 결정기준은 무엇이라고 생각하십니까?
1. 순수 건물만의 가치
 2. 순수 토지만의 가치
 3. '1' 과 '2' 의 합계액
 4. 토지까지 포함한 토지·건물 일체의 부동산가치
- 문 5) 재산세 부과대상 중 일반건축물은 0.3%의 단일세율을 적용하고 있는
14 반면, 주거용 건물에 대해서는 0.3~7%의 초과누진세율을 적용하고
있는데, 왜 주거용 건물에 대해서만 중과하고 있다고 생각하십니까?
1. 일반건물은 대부분 영업활동과 관련되어 생산적으로 사용되는 반면 주택은 소비용 자산이므로, 소비를 억제하기 위하여
 2. 택지면적이 부족한 상황에서 큰집 보유를 억제하고 중소형 주택보유를 유도하기 위한 정책적인 목적에서
 3. 건축물 중 대다수인 주거용건물을 중과함으로써 세수를 쉽게 확보하기 위하여
 4. 큰 집을 소유하고 있다는 사실은 세금을 많이 내도 되기 때문에
- 문 6) 부동산의 '거래·이전단계' 에서 과세하는 등록세와 취득세의 세율이
15 '보유단계' 에서 부담하는 종합토지세나 건물분 재산세의 평균세율보다 높은 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까?
1. 거래시 부동산 구입자금을 마련할 능력이 있다는 사실이 곧 담세능력을 반영하므로
 2. 등록세 등은 내지 않으면 이전등기가 안돼 납세자 조세저항이 적기 때문에 높은 세율을 매길 수 있어서
 3. 보유단계에 부담하여야 할 종합토지세나 재산세 부담을 세목은 틀리지만 취득단계에 앞당겨 징수함으로써 징수노력을 줄일 수 있으므로
 4. 부동산의 빈번한 거래를 억제하고 오랫동안 보유하도록 하기 위해
 5. 보유세는 최소화, 거래이전시는 발생수익만큼 충분한 조세확보 목적
- 문 7) 토지초과이득세는 토지이용의 효율성을 증진하기 위하여 유희토지 중
지가가 일정기간 동안 일정률 이상 상승한 토지만을 과세대상으로,
양도하기 전이라도 보유단계에서 중과하고 있는 정책세제입니다.

그러나 납세자들로부터의 조세저항이 크고 실효성이 적다는 지적이 있습니다. 이의 기본원인이 무엇이라고 생각하시는지 가장 큰 이유부터 () 안에 순서를 매겨 주십시오.

- 16 () 우리나라의 토지는 기본적으로 고수익자산이므로 미실현이득에 중과하여도 토지 취득 및 이용에 관한 의사결정에 영향을 미치지 못하기 때문이다
- 17 () 팔기 전에는 실제로 실현된 양도익이 얼마인지 알 수 없고 세금납부할 돈도 없는데 보유중에 추정되는 자본이득을 과세하는 것은 비합리적이기 때문이다
- 18 () 유흥토지 중에서도 토초세 과세대상이 되는지의 여부가 지가 상승률 고지 후 사후적으로 판정되어 너무 임의적이기 때문이다
- 19 () 개별공시지가가 정확하지 못해 토초세 부과를 위해 사용된 초과이득규모를 납득할 수 없기 때문이다

문 8) 20 토초세 이외에 취득세에서는 호화주택 및 법인의 비업무용토지에 대해 기본세율의 7.5배인 15%로 중과하여 비생산적 부동산 보유를 억제하기 위한 조세정책적 목적을 포함하고 있습니다. 귀하는 이러한 제도에 대해 개선이 필요하다고 생각하십니까? 필요하지 않다고 생각하십니까?

1. 제도개선이 필요하다
2. 제도개선이 필요하지 않다

문 8-1) (제도개선이 필요하다면) 그 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 순서를 매겨 주십시오.

- 21 () 지방세인 취득세에 중앙정부의 부동산정책 목적을 달성하기 위한 수단을 포함시키는 것은 수단선택이 잘못되었다
- 22 () 세부담 정도가 토지소유자의 토지이용 의사결정에 영향을 미치려면 취득시점보다는 보유단계의 세금에서 차등화하는 것이 실효성이 있다
- 23 () 토지를 취득할 때의 목적과 다르게 이용해야 할 경우도 있으므로, 토지처분을 강요하거나 중과하는 것은 옳지 않다.
- 24 () 취득세 기본세율의 7.5배인 15% 중과부담은 취득시 일회용이라 하더라도, 사실상 탈세를 유도할 정도로 높아서 실효성이 없다

문 9) 25 이를 개선하는 기본방향에 대해 어떻게 생각하십니까? 다음 중 가장 바람직하다고 생각하시는 것을 하나만 선택해 주십시오.

1. 규제완화 차원에서 폐지한다
2. 국세관련 세금에서 증과하고 지방세 증과는 없앤다
3. 세정능력에 맞게 세제를 보완하여 지방세로 존속시킨다
4. 현재대로 유지하고 세정노력을 강화한다

문10) 26 부동산거래 후 발생한 양도익에 대해 양도소득세가 부과되는 이유 및 이에 근거한 개편방향은 무엇이라고 생각하십니까?

1. 부동산에 대한 투기활동을 억제하는 수단으로 운영되는 것이므로 부동산가격 안정기에는 양도세를 완화해야 한다
2. 양도차익도 소득의 일종이므로 실현된 소득에 대해서는 통상적인 소득과 마찬가지로 과세되어야 한다
3. 양도차익은 일종의 불로소득이므로 통상적인 소득보다 증과해야 한다
4. 양도차익 중 주변의 개발이익만 환수하는 것이므로 통상적인 소득과는 분리하여 양도차익의 일부만 과세한다

문11) 27 현재 양도소득세는 3년 보유사실만 확인되면 1가구가 1주택을 소유한 경우 고급주택에 대한 일부제한을 제외하고 양도차익이 전액 비과세되고 있습니다. 집 있는 사람에게만 이러한 조세혜택이 횡수에 제한 없이 주어지는 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

1. 집을 팔 때마다 양도세를 부과하면 옮겨갈 집의 구입자금 마련에 차질이 있어서
2. 원래는 과세되어야 하나, 과세당국이 매년 처리해야 할 과세건수가 너무 많아서
3. 양도소득세는 투기억제세인데, 1가구가 1주택을 3년 보유하면 투기라고 볼 수 없어서
4. 집을 사고 팔았을 때 실현된 양도차익은 기본적으로 소득으로 볼 수 없어서
5. 기타(적어 주십시오 : _____)

Ⅲ. 아래의 12~19번 문항은 재산관련 세금의 개선방향에 대한 의견을 묻는 내용입니다. 평소 재산관련 세금의 개선방향에 대해 갖고 계신 생각을 말씀해 주십시오.

문12) 재산관련 세제들을 5개 그룹으로 아래의 원편같이 정리하였습니다. 각 그룹의 세금들이 어떠한 목적으로 부과되고 있다고 생각하는지 오른편 〈보기〉 중에서 하나 또는 두 개씩 선택하여 그 번호를 적어 주십시오.

- 28, 29 1. 양도소득세 (), ()
- 30, 31 2. 취득세·등록세 (), ()
- 32, 33 3. 재산세·종합토지세 (), ()
- 34, 35 4. 상속세·증여세 (), ()
- 36, 37 5. 토지초과이득세 (), ()

- 〈보기〉
1. 정부의 재정수요 확보를 위한 세수확보
 2. 투기적 거래의 방지
 3. 자본이득(소득)에 대한 과세
 4. 개발이익의 사회환원
 5. 부동산가격의 안정
 6. 토지의 효율적 이용
 7. 부의 집중방지, 소득(부)의 재분배
 8. 무응답

문13) 재산관련 세금의 과세표준, 즉 과세시 기준금액의 결정방법에 대한 질문입니다.

- 38 (1) 양도소득세의 과세기준은 무엇이 가장 바람직하다고 생각하십니까?
1. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도차익
 2. 실제양도차익
 3. 실제양도차익의 일정비율
 4. 증명되지 아니한 유익비 등의 대폭적 인정
 5. 기타(적어 주십시오 : _____)
- 39 (2) 취득세와 등록세의 바람직한 과세기준은 무엇이라고 생각하십니까?
1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
 2. 실제로 취득한 가액
 3. 시가(당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
 4. 시가의 일정비율
 5. 기타(적어 주십시오 : _____)

- 40 (3) 재산세와 종토세의 바람직한 과세기준은 무엇이라고 생각하십니까?
 1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
 2. 실제로 취득한 원래 가액
 3. 시가(부과당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
 4. 시가의 일정비율
 5. 기타(적어 주십시오 : _____)

- 41 (4) 상속세·증여세의 바람직한 과세기준은 무엇이라고 생각하십니까?
 1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
 2. 시가(상속·증여시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
 3. 시가의 일정비율
 4. 기타(적어 주십시오 : _____)

문14) 현재 재산세/종합토지세의 과세표준은 시가의 몇 %나 된다고 생각하십니까? 그럼, 적절한 과세표준은 시가의 몇 %가 되어야 한다고 생각하십니까?

현재 과표

적정 과표

- (1) 재산세 시가의 ()% 42.43 시가의 ()% 46.47
 (2) 종합토지세 시가의 ()% 44.45 시가의 ()% 48.49

문15) 50 세금의 세부담을 변경하기 위해서는 과세표준과 세율 둘 중 적어도 하나를 변경해야 합니다. 부동산관련 세금의 경우 동일한 부동산에 대해 지방정부와 중앙정부가 사용하는 과세평가액이 세금의 종류별로 다를 경우 어떻게 생각하십니까?

1. 세금액만 적정하다면 과세표준이 얼마고 세율이 얼마인지 신경쓰지 않는다
2. 동일한 부동산이라 하더라도 보유중의 평가액인지 사거나 팔 때의 평가액인지에 따라 달리 정할 수 있으므로 과세평가액이 달라도 이해한다
3. 동일한 부동산이라 하더라도 과세주체가 지방자치단체냐 중앙정부냐에 따라 지방세, 국세로 나누어지므로 과세평가액이 달라질 수 있다고 생각한다
4. 부동산의 보유단계별(취득, 보유, 매도 또는 증여)로 동일한 단계 내의 세금들의 과세평가액은 일치시키는 것이 좋다

문16) 다음 세금 중 부동산의 가치를 나타내는 감정평가액과 부동산관련 조세를 부과하기 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지하여야 할 필요성이 높은 순서대로 순위를 매겨주십시오.

- 51 () 종합토지세 · 재산세
 52 () 상속세 · 증여세
 53 () 취득세 · 등록세 · 양도소득세
 54 () 토지초과이득세

문17) 현재 일선세무서나 시군구의 재산과세 담당 공무원들이 과세대상 재산에 대하여 어떠한 종류의 평가업무를 수행하고 있다고 생각하십니까?

55

1. 재산의 가치가 얼마나 되는지를 본인 책임하에 계산하고, 그대로 과표를 매기고 있다
2. 재산가치가 얼마나 되는지는 외부에서 주어지고, 그 중 얼마만큼만 과표로 정할지를 결정하고 있다
3. 세법 및 지침상의 규정에 따라 정해진 가액을 과표로 정하고 있다
4. 세법 및 지침상의 규정 내에서 내부적으로 결정한 가액을 과표로 정하고 있다

문18) 공정한 재산관련 조세부과를 위해서는 과세대상 자산의 정확한 '가치'를 평가하는 업무를 수행할 전문성과 윤리성을 갖춘 인력을 필요로 합니다. 이들을 과세당국 내에서 확보하는 경우와 민간감정평가사에게 용역을 주는 경우 모두 추가적인 비용이 든다는 사실을 감안할 때, 누가 수행하여야 한다고 생각하십니까?

56

1. 과세당국(세무서/시군구)에서 평가전문인력을 육성하여 평가업무를 전담케 한다
2. 일반 민간감정평가사에게 평가업무를 맡겨 정부예산에서 그 비용을 지출한다
3. 민간 감정평가사에게 맡기되 공공성있는 감정평가사에 국한하여 평가의 공공성을 제고한다
4. 과세당국과 감정평가사가 협력하여 공동으로 평가업무를 추진한다

문19) 우리나라 민간감정평가업계 감정평가의 질적수준 향상을 위해 필요하다고 생각되는 항목들의 순위를 매겨주십시오.

- 57 () 감정평가의 기법에 대한 사항은 전문협회에서 자율적으로 규

정할 수 있도록 관계법령에서 제외한다

- 58 () 고객인 감정평가의뢰자의 압력으로부터 자유로워 질 수 있도록, 평가가액에 비례하는 평가수수료 및 평가보수체계를 개선한다
- 59 () 전문직업인으로서의 윤리성을 확보할 수 있도록 구체적인 윤리기준을 마련한다
- 60 () 평가결과의 품질관리를 위하여 협회 내·외부로부터 검토를 받는 체계를 구축한다

IV. 다음의 문20~문27은 우리나라 재산관련 세금의 세무행정과 관련된 질문입니다. 납세자의 입장에서 답변하여 주십시오.

- 문20) (1) 다음 중 귀하가 납부한 경험이 있는 세금은 무엇무엇입니까?
해당되는 것을 모두 표시해 주십시오.
- (2) (납부한 세금 각각에 대해서)그럼, 신고서 획득장소나 납부기한과 같은 세금납부를 위한 기본적인 단순한 정보(1차적 정보)는 어디에서 얻으십니까?
아래 <보기>에서 골라 그 번호를 해당 세금 각각에 대해 적어주십시오.

(1) 납부여부 (2) 정보원

- | | | |
|-----------------|--------|--------|
| (가) 취득세 · 등록세 | () 61 | () 65 |
| (나) 종합토지세 · 재산세 | () 62 | * |
| (다) 상속세 · 증여세 | () 63 | () 66 |
| (라) 양도소득세 | () 64 | () 67 |

〈 보기 〉

1. 세무서(국세청 본청, 지방청 포함)
2. 시군·구청 세정과(재정과)
3. 세무사
4. 법무사, 부동산중개사
5. 공인회계사나 변호사
6. 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)

문21) 재산관련 세금들은 재산의 가치(가격)를 계산한 후 세율을 곱하는 방식으로 세액이 결정되므로, 공평한 세금부담을 위해서는 재산의 가치(가격)를 산정하는 작업이 무엇보다 중요합니다. 아래의 세금종류 중 납부한 경험이 있는 세금에 대해 귀하가 느끼는 부동산과세 평가액(과표)이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

	매우불만족	불만족	보통	만족	매우만족	경험없음
68 (1) 종합토지세	1	2	3	4	5	9
69 (2) 재산세	1	2	3	4	5	9
70 (3) 양도소득세	1	2	3	4	5	9
71 (4) 상속세·증여세	1	2	3	4	5	9

문22) 그럼, 납부 경험이 있는 세금종류별로 귀하가 느끼는 부동산과세 세율이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

	매우불만족	불만족	보통	만족	매우만족	경험없음
72 (1) 종합토지세	1	2	3	4	5	9
73 (2) 재산세	1	2	3	4	5	9
74 (3) 양도소득세	1	2	3	4	5	9
75 (4) 상속세·증여세	1	2	3	4	5	9

문23) 신고서작성방법, 계산방법, 신고서 내의 용어설명 등과 같은 '보편적'인 세무지식과 정보(2차적 정보)를 얻기 위해 택하는 방법은 다음 중 어느 것입니까?

76

1. 세무서에 전화하여 세무공무원과의 통화나 면담을 통해 질문하여 답을 구한다
2. 평소에 알고 있는 세무공무원이나 세무대리인에게 연락하여 질문한다
3. 이러한 정보를 알고 있다고 생각하는 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)에게 묻는다
4. 세무대리인 등과 같은 전문인을 통해 세무를 맡기기 때문에 이러한 종류의 정보를 얻기 위해 직접 나서지 않는다

문24) 77 재산관련 세금의 과표를 어느 정도로 신고하면 세무조사를 받지 않는지와 같은 종류의 민감한 정보(3차적 정보), 과세당국이 알고 있는 납세자 개인정보, 그리고 세무당국의 업무처리지침 등과 같은 과세당국 내부의 정보는 어떠한 경로로 얻으려고 하십니까?

1. 세무사 또는 법무사로 하여금 정보를 얻게 한다
2. 국세청 조직 내에 잘 아는 세무공무원에게 비공식적으로 문의하거나 상담한다
3. 납세자 개인이 직접 공식적으로 국세청 등(세무서, 지방청 포함)에 문의한다
4. 세무문제에 관하여는 세무대리인에게 일괄적으로 위임하므로 정보를 얻으려고 신경쓰지 않는다

문25) 78 납세자로서 재산관련 세금납부를 위해 필요한 정보를 과세당국이 충분히, 그리고 보다 편리하게 제공한다면, 세무대리인에 의존하지 않고 본인이 직접 세무문제를 해결할만 하다고 생각하십니까?

1. 세금을 내기 위해 생활하는 것은 아니므로 세무문제는 돈이 들더라도 대리인에게 맡기고 본인은 본업에 열중한다
2. 세제가 투명·단순화되어 납세를 위해 습득해야 할 세무정보의 양이 적정하면, 세무대리인을 통하지 않고 본인이 직접 세무를 해결하고 싶다
3. 개인재산과 관련된 부분은 직접, 사업과 관련된 부분은 세무대리인에게 맡기고 싶다
4. 납세는 국민의 의무이므로, 개인재산이나 사업관련 부분 모두 본인이 직접 처리하도록 노력하겠다

문26) 79 현재 우리나라는 납세자 개인에 관한 재산과세 관련 납세정보가 사생활보호 차원에서 얼마나 잘 보호되고 있다고 생각하십니까?

1. 거의 보호되고 있지 못하다고 생각한다
2. 어느 정도는 보호되고 있다고 생각한다
3. 상당히 잘 보호되고 있다고 생각한다

문27) 그럼, 앞으로 납세정보 보호가 현재보다 더 강화되어야 한다고 생각하십니까? 더 완화되어야 한다고 생각하십니까?

80

1. 더 강화되어야 한다
2. 더 완화되어야 한다
3. 현재대로 유지되면 된다

■ 현재 근무하시는 지역은 어디입니까? (공무원, 감정평가사)

81-82

1. 서울 2. 부산 3. 대구 4. 인천 5. 광주 6. 대전
7. 울산 8. 경기 9. 강원 10. 충북 11. 충남 12. 전북
13. 전남 14. 경북 15. 경남 16. 제주

■ 현재 거주하시는 지역은 어디입니까? (납세자)

81-82

1. 서울 4. 인천 8. 경기

■ 현재 살고 계신 주택의 형태는 무엇입니까? (납세자)

83

1. 단독주택
2. 공동주택(아파트, 연립, 다세대, 다가구)
3. 주상복합
4. 기타(적어주십시오 : _____)

■ 그럼, 현재살고 계신 집은 귀하소유입니까? 혹은 전세나 월세 등 임차입니까? (납세자)

84

1. 소유(자가)
2. 임차(전세, 월세)
3. 기타(적어주십시오 : _____)

대단히 감사합니다

2. 조사결과의 요약

● 조사대상자 분포현황

	총계	소계	전문가				일반 납세자
			세무 공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	
표본	844 (100%)	719 (85%)	249 (30%)	205 (24%) · 시도: 30 · 시군구: 175	69 (8%)	196 (23%)	125 (15%)
모집단		2,538	1,186	297	223	1,032	12,653,566 ¹⁾

주 : 1) 내무부 지방세정연감상의 1996년도 종토세 납부고지서건수로 납세인원은 1천만명 이하로 추정됨.

가. 공무원 및 감정평가사(가중치 고려)

● 조사대상자의 근무지역현황

(단위: 명, %)

직업 지역	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총계	719 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)
서울	197 (27)	76 (31)	17 (8)	30 (43)	74 (38)
부산	65 (9)	25 (10)	15 (7)	4 (6)	21 (11)
대구	37 (5)	17 (7)	6 (3)	1 (1)	13 (7)
인천	20 (3)	6 (2)	7 (3)	3 (4)	4 (2)
광주	17 (2)	7 (3)	3 (1)	1 (1)	6 (3)
대전	37 (5)	19 (8)	4 (2)	2 (3)	12 (6)
울산	11 (2)	0 (0)	6 (3)	0 (0)	5 (3)
경기	74 (10)	21 (8)	29 (14)	7 (10)	17 (9)
강원	38 (5)	7 (3)	12 (6)	7 (10)	12 (6)
충북	29 (4)	8 (3)	16 (8)	0 (0)	5 (3)
충남	29 (4)	13 (5)	9 (4)	4 (6)	3 (2)
전북	34 (5)	13 (5)	12 (6)	1 (1)	8 (4)
전남	33 (5)	13 (5)	18 (9)	1 (1)	1 (1)
경북	36 (5)	12 (5)	19 (9)	2 (3)	1 (1)
경남	57 (8)	10 (4)	28 (14)	6 (9)	13 (7)
제주	7 (1)	2 (1)	4 (2)	0 (0)	1 (1)

I. 부동산시장 및 부동산정책 분야

문1) 우리나라의 토지 또는 부동산문제는 ①높은 땅값 및 급격한 지가상승
②투기적거래 ③부동산소유편중구조라는 현상으로 나타났는데, 이러한 문제가 발생했던 주요 원인은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 () 안에 순서를 매겨 주십시오.

문1-(1): 토지 및 부동산관련 제도적 규제가 너무 많고 복잡하다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	618.9 (100)	214.3 (35)	55.1 (9)	54.8 (9)	294.7 (48)
2순위	528.3 (100)	276.2 (52)	40.6 (8)	48.4 (9)	163.2 (31)
3순위	680.6 (100)	257.1 (38)	81.2 (12)	58.1 (9)	284.2 (42)
4순위	634.7 (100)	323.8 (51)	78.3 (12)	48.4 (8)	184.2 (29)
무응답	274.5 (100)	114.3 (42)	42.0 (15)	12.9 (5)	105.3 (38)

주: () 안은 비중임.

문1-(2): 토지 거래관련 정보가 일반인에게 공유되고 있지 못하다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	639.3 (100)	390.5 (61)	47.8 (7)	48.4 (8)	152.6 (24)
2순위	395.6 (100)	166.7 (42)	42.0 (11)	29.0 (7)	157.9 (40)
3순위	618.5 (100)	247.6 (40)	73.9 (12)	54.8 (9)	242.1 (39)
4순위	769.9 (100)	281.0 (36)	88.4 (11)	74.2 (10)	326.3 (42)
무응답	313.7 (100)	100.0 (32)	44.9 (14)	16.1 (5)	152.6 (49)

주: () 안은 비중임.

문1-(3): 부동산관련 조세가 제 기능을 하지 못하고 있다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	1,115.7 (100)	361.9 (32)	134.8 (12)	103.2 (9)	515.8 (46)
2순위	649.7 (100)	276.2 (43)	75.4 (12)	61.3 (9)	236.8 (36)
3순위	450.8 (100)	252.4 (56)	29.0 (6)	48.4 (11)	121.1 (27)
4순위	308.4 (100)	209.4 (68)	30.4 (10)	0.0 (0)	68.4 (22)
무응답	212.4 (100)	85.7 (40)	27.5 (13)	9.7 (5)	89.5 (42)

주: () 안은 비중임.

문1-(4): 명의신탁 등 부동산등기 관련제도에 허점이 많았다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	331.7 (100)	200.0 (60)	53.6 (16)	9.7 (3)	68.4 (21)
2순위	790.9 (100)	333.3 (42)	89.9 (11)	67.7 (9)	300.0 (38)
3순위	614.7 (100)	295.2 (48)	63.8 (10)	45.2 (7)	210.5 (34)
4순위	651.6 (100)	238.1 (37)	50.7 (8)	83.9 (13)	278.9 (43)
무응답	348.0 (100)	119.0 (34)	39.1 (11)	16.1 (5)	173.7 (50)

주: () 안은 비중임.

문2): 부동산관련 조세가 우리나라의 토지 또는 부동산문제를 해결하는 데 어느 정도나 도움이 될 수 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737(100)	1,186 (43)	297 (11)	223 (8)	1,032(38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우도움이 될 수 있다.	996(100)	324 (33)	58 (6)	119 (12)	495(50)
어느정도 도움이 될 수 있다.	1,278(100)	629 (49)	129 (10)	83.9 (7)	437(34)
그다지 도움이 되지 못한다.	414(100)	205 (49)	107 (26)	12.9 (3)	89.5(22)
전혀 도움이 되지 못한다.	45.2(100)	28.6 (63)	2.9 (6)	3.23 (7)	10.5(23)
무응답	3.23(100)	0 (0)	0 (0)	3.23(100)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

Ⅱ. 부동산조세 분야

문3) 우리나라에서 토지나 건물을 소유하고 있는 것에 대해 세금이 부과되고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,639.3 (100)	733.3 (45)	197.1 (12)	119.4 (7)	589.5 (36)
2번	417.6 (100)	152.4 (36)	18.8 (5)	51.6 (12)	194.7 (47)
3번	452.5 (100)	152.4 (34)	66.7 (5)	38.7 (9)	194.7 (43)
4번	212.4 (100)	142.9 (67)	14.5 (7)	12.9 (6)	42.1 (20)
무응답	15.3 (100)	4.8 (31)	0.0 (0)	0.0 (0)	10.5 (69)

주: () 안은 비중임.

1. 재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세금을 낼 능력이 있으므로
2. 부동산을 임대함으로써 얻을 수 있는 임대수입이 있기 때문에
3. 부동산이 위치한 지방자치단체로부터 행정서비스를 제공받고 있으므로
4. 부동산가격이 올라가기 때문에

문4) 현재 '재산세' 라는 명칭으로 부과되는 세금에서 사용되는 과표 즉, 세금액 결정기준은 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총계	2,737 (100)	1,186 (43)	297 (11)	223 (8)	1,032 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
순수 건물만의 가치	785 (100)	324 (41)	125 (16)	41.9 (5)	295 (38)
순수 토지만의 가치	33.3 (100)	33.3 (100)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
'1' 과 '2' 의 합계액	1003 (100)	333 (33)	47.8 (5)	106 (11)	516 (51)
토지까지 포함한 토지건물일체	900 (100)	486 (54)	125 (14)	74.2 (8)	216 (24)
무응답	14.8 (100)	9.52 (64)	0 (0)	0 (0)	5.26 (36)

주: () 안은 비중임.

문5) 재산세 부과대상 중 일반건축물은 0.3%의 단일세율을 적용하고 있는 반면, 주거용 건물에 대해서는 0.3~7%의 초과누진세율을 적용하고 있는데, 왜 주거용 건물에 대해서만 중과하고 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	336.8 (100)	157.1 (47)	59.4 (18)	9.7 (3)	110.5 (33)
2번	2,060.5 (100)	847.6 (41)	218.8 (11)	167.7 (8)	826.3 (40)
3번	275.4 (100)	161.9 (59)	11.6 (4)	38.7 (14)	63.2 (23)
4번	64.3 (100)	19.0 (30)	7.2 (11)	6.5 (10)	31.6 (49)
무응답	0.0 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 일반건축물은 대부분 영업활동과 관련되어 생산적으로 사용되는 반면 주택은 소비용 자산이므로, 소비를 억제하기 위하여
2. 택지면적이 부족한 상황에서 큰집 보유를 억제하고 중소형 주택보유를 유도하기 위한 정책적인 목적에서
3. 건축물 중 대다수인 주거용건물을 중과함으로써 세수를 쉽게 확보하기 위하여
4. 큰 집을 소유하고 있다는 사실은 세금을 많이 내도 되기 때문에

문6) 부동산의 '거래·이전단계'에서 과세하는 등록세와 취득세의 세율이 '보유단계'에서 부담하는 종합토지세나 건물분 재산세의 평균세율보다 높은 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	539.3 (100)	233.3 (43)	127.5 (24)	25.8 (5)	152.6 (28)
2번	984.5 (100)	409.5 (42)	50.7 (5)	103.2 (10)	421.1 (43)
3번	400.2 (100)	247.6 (62)	10.1 (3)	16.1 (4)	126.3 (32)
4번	790.0 (100)	285.7 (36)	105.8 (13)	77.4 (10)	321.1 (41)
5번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
무응답	17.7 (100)	9.5 (54)	2.9 (16)	0.0 (0)	5.3 (30)

주: () 안은 비중임.

1. 거래시 부동산 구입자금을 마련할 능력이 있다는 사실이 곧 담세능력을 반영하므로
2. 등록세 등은 내지 않으면 이전등기가 안돼 납세자 조세저항이 적기 때문에 높은 세율을 매길 수 있어서
3. 보유단계에 부담하여야 할 종합토지세나 재산세 부담을 세목은 틀리지만 취득단계에 앞당겨 징수함으로써 징수노력을 줄일 수 있으므로
4. 부동산의 빈번한 거래를 억제하고 오랫동안 보유하도록 하기 위해
5. 보유세는 최소화, 거래이전시는 발생수익만큼 충분한 조세확보 목적

문7) 토지초과이득세는 토지이용의 효율성을 증진하기 위하여 유희토지 중 지가가 일정기간 동안 일정률 이상 상승한 토지만을 과세대상으로, 양도하기 전이라도 보유단계에서 초과하고 있는 정책세제입니다. 그러나 납세자들로부터 조세저항이 많고 실효성이 적다는 지적이 있습니다. 이의 기본원인이 무엇이라고 생각하시는지 가장 큰 이유부터 () 안에 순서를 매겨 주십시오.

문7-1 우리나라에서의 토지는 기본적으로 고수익자산이므로 미실현이득에 초과하여도 토지 취득 및 이용에 관한 의사결정에 영향을 미치지 못하기 때문이다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	1,161.8 (100)	585.7 (50)	156.5 (13)	77.4 (7)	342.1 (29)
2순위	234.4 (100)	109.5 (47)	36.2 (15)	9.7 (4)	78.9 (34)
3순위	249.2 (100)	95.2 (38)	26.1 (10)	22.6 (9)	105.3 (42)
4순위	547.7 (100)	233.3 (43)	47.8 (9)	61.3 (11)	205.3 (37)
무응답	544.0 (100)	161.9 (30)	30.4 (6)	51.6 (9)	300.0 (55)

주: () 안은 비중임.

문7-2 팔기 전에는 실제로 실현된 양도익이 얼마인지 알 수 없고 세금납부할 돈도 없는데 보유중에 추정되는 자본이득을 과세하는 것은 비합리적이기 때문이다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	751.2 (100)	304.8 (41)	58.0 (8)	51.6 (7)	336.8 (45)
2순위	515.7 (100)	223.8 (43)	73.9 (14)	54.8 (11)	163.2 (32)
3순위	413.0 (100)	185.7 (45)	66.7 (16)	29.0 (7)	131.6 (32)
4순위	390.4 (100)	238.1 (61)	53.6 (14)	35.5 (9)	63.2 (16)
무응답	666.7 (100)	233.3 (35)	44.9 (7)	51.6 (8)	336.8 (51)

주: () 안은 비중임.

문7-3 유휴토지 중에서도 토초세 과세대상이 되는지의 여부가 자가상승률
고시 후 사후적으로 판정되어 너무 임의적이기 때문이다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	200.9 (100)	95.2 (47)	30.4 (15)	22.6 (11)	52.6 (26)
2순위	887.6 (100)	404.8 (46)	110.1 (12)	51.6 (6)	321.1 (36)
3순위	739.4 (100)	357.1 (48)	79.7 (11)	71.0 (10)	231.6 (31)
4순위	229.7 (100)	90.5 (39)	30.4 (13)	19.4 (8)	89.5 (39)
무응답	679.4 (100)	238.1 (35)	46.4 (7)	58.1 (9)	336.8 (50)

주: () 안은 비중임.

문7-(4) 개별 공시지가가 정확하지 못해 토초세 부과를 위해 사용된 초과이
득규모를 납득할 수 없기 때문이다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	148.7 (100)	52.4 (35)	23.2 (16)	25.8 (17)	47.4 (32)
2순위	402.6 (100)	204.8 (51)	30.4 (8)	51.6 (13)	115.8 (29)
3순위	630.2 (100)	304.8 (48)	78.3 (12)	41.9 (7)	205.3 (33)
4순위	864.0 (100)	381.0 (44)	118.8 (14)	48.4 (6)	315.8 (37)
무응답	691.4 (100)	242.9 (35)	46.4 (7)	54.8 (8)	347.4 (50)

주: () 안은 비중임.

문8) 토초세 이외에 취득세에서는 호화주택 및 법인의 비업무용토지에 대해
기본세율의 7.5배인 15%로 중과하여 비생산적 부동산 보유를 억제하
기 위한 조세정책적 목적을 포함하고 있습니다. 귀하는 이러한 제도에
대해 개선이 필요하다고 생각하십니까? 필요하지 않다고 생각하십니
까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
제도개선 필요	1,228.9 (100)	485.7 (40)	139.1 (11)	93.5 (8)	510.5 (42)
제도개선 불필요	1,508.1 (100)	700.0 (46)	158.0 (10)	129.0 (9)	521.1 (35)

주: () 안은 비중임.

문 8-1) (제도개선이 필요하다면) 그 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 순서를 매겨 주십시오.

문8-1-(1) 지방세인 취득세에 중앙정부의 부동산정책 목적을 달성하기 위한 수단을 포함시키는 것은 수단선택이 잘못되었다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	171.9 (100)	95.2 (55)	33.3 (19)	6.5 (4)	36.8 (21)
2순위	274.4 (100)	104.8 (38)	30.4 (11)	12.9 (5)	126.3 (46)
3순위	297.6 (100)	114.3 (38)	37.7 (13)	19.4 (7)	126.3 (42)
4순위	363.8 (100)	114.3 (31)	34.8 (10)	51.6 (14)	163.2 (45)
무응답	121.2 (100)	57.1 (47)	2.9 (2)	3.2 (3)	57.9 (48)
공백	1,508.1 (100)	700.0 (46)	158.0 (10)	129.0 (9)	521.1 (35)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(2) 세부담 정도가 토지소유자의 토지이용 의사결정에 영향을 미치려면 취득시점보다는 보유단계의 세금에서 차등화하는 것이 실효성이 있다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	709.4 (100)	257.1 (36)	63.8 (9)	51.6 (7)	336.8 (47)
2순위	216.9 (100)	95.2 (44)	34.8 (16)	29.0 (13)	57.9 (27)
3순위	156.9 (100)	71.4 (46)	23.2 (15)	9.7 (6)	52.6 (34)
4순위	95.6 (100)	42.9 (45)	15.9 (17)	0.0 (0)	36.8 (39)
무응답	50.0 (100)	19.0 (35)	1.4 (3)	3.2 (6)	26.3 (53)
공백	1,508.1 (100)	700.0 (46)	158.0 (10)	129.0 (9)	521.1 (35)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(3) 토지를 취득할 때의 목적과 다르게 이용해야 할 경우도 있으므로, 토지처분을 강요하거나 증과하는 것은 옳지 않다

직업 담	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	205.3 (100)	76.2 (37)	27.5 (13)	22.6 (11)	78.9 (38)
2순위	373.4 (100)	138.1 (37)	46.4 (12)	25.8 (7)	163.2 (44)
3순위	322.8 (100)	128.6 (40)	37.7 (12)	35.5 (11)	121.1 (38)
4순위	226.8 (100)	90.5 (40)	24.6 (11)	6.5 (3)	105.3 (46)
무응답	100.6 (100)	52.4 (52)	2.9 (3)	3.2 (3)	42.1 (42)
공백	1,508.1 (100)	700.0 (46)	158.0 (10)	129.0 (9)	521.1 (35)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(4) 취득세 기본세율의 7.5배인 15% 증과부담은 취득시 일회용이라 하더라도, 사실상 탈세를 유도할 정도로 높아서 실효성이 없다

직업 담	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	119.7 (100)	42.9 (36)	14.5 (12)	9.7 (8)	52.6 (44)
2순위	248.2 (100)	90.5 (36)	24.6 (10)	22.6 (9)	110.5 (45)
3순위	323.7 (100)	114.3 (35)	36.2 (11)	25.8 (8)	147.4 (46)
4순위	414.7 (100)	181.0 (44)	59.4 (14)	32.3 (8)	142.1 (34)
무응답	122.6 (100)	57.1 (47)	4.3 (4)	3.2 (3)	57.9 (47)
공백	1508.1 (100)	700.0 (46)	158.0 (10)	129.0 (9)	521.1 (35)

주: () 안은 비중임.

문9) 이를 개선하는 기본방향에 대해 어떻게 생각하십니까? 다음 중 가장 바람직하다고 생각하시는 것을 하나만 선택해 주십시오.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	259.3 (100)	104.8 (40)	20.3 (8)	29.0 (11)	105.3 (41)
2번	257.0 (100)	138.1 (54)	14.5 (6)	9.7 (4)	94.7 (37)
3번	1,009.9 (100)	423.8 (42)	143.5 (14)	74.2 (7)	368.4 (36)
4번	670.4 (100)	285.7 (43)	59.4 (9)	51.6 (8)	273.7 (41)
무응답	540.3 (100)	233.3 (43)	59.4 (11)	58.1 (11)	189.5 (35)

주: () 안은 비중임.

1. 규제완화 차원에서 폐지한다.
2. 국세관련 세금에서 증과하고 지방세 증과는 없앤다.
3. 세정능력에 맞게 세제를 보완하여 지방세로 존속시킨다.
4. 현재대로 유지하고 세정노력을 강화한다.

문10) 부동산거래 후 발생한 양도익에 대해 양도소득세가 부과되는 이유 및 이에 근거한 개편방향은 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	562.9 (100)	204.8 (36)	92.8 (16)	54.8 (10)	210.5 (37)
2번	1,060.5 (100)	557.1 (53)	79.7 (8)	71.0 (7)	352.6 (33)
3번	669.0 (100)	304.8 (46)	65.2 (10)	51.6 (8)	247.4 (37)
4번	438.6 (100)	119.0 (27)	56.5 (13)	41.9 (10)	221.1 (50)
무응답	6.1 (100)	0.0 (0)	2.9 (47)	3.2 (53)	0.0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 부동산에 대한 투기활동을 억제하는 수단으로 운영되는 것이므로 부동산 가격 안정기에는 양도세를 완화해야 한다.
2. 양도차익도 소득의 일부이므로 실현된 소득에 대해서는 통상적인 소득과 마찬가지로 과세되어야 한다.
3. 양도차익은 일종의 불로소득이므로 통상적인 소득보다 증과해야 한다.
4. 양도차익 중 주변의 개발이익만 환수하는 것이므로 통상적인 소득과는 분리하여 양도차익의 일부만 과세한다.

문 11) 현재 양도소득세는 3년 보유사실만 확인되며 1가구가 1주택을 소유한 경우 고급주택에 대한 일부제한을 제외하고 양도차익이 전액 비과세되고 있습니다. 집 있는 사람에게만 이러한 조세혜택이 횡수에 제한없이 주어지는 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	284.3 (100)	204.8 (72)	1.4 (1)	9.7 (3)	68.4 (24)
2번	25.8 (100)	19.0 (74)	1.4 (6)	0.0 (0)	5.3 (20)
3번	2,164.5 (100)	814.3 (38)	275.4 (13)	206.5 (10)	868.4 (40)
4번	229.8 (100)	138.1 (60)	11.6 (5)	6.5 (3)	73.7 (32)
5번	1.4 (100)	0.0 (0)	1.4 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	31.1 (100)	9.5 (31)	5.8 (19)	0.0 (0)	15.8 (51)

주: () 안은 비중임.

1. 집을 팔 때마다 양도세를 부과하면 옮겨갈 집의 구입자금 마련에 차질이 있어서
2. 원래는 과세되어야 하나, 과세당국이 매년 처리해야 할 과세건수가 너무 많아서
3. 양도소득세는 투기억제세인데, 1가구가 1주택을 3년 보유하면 투기라고 볼 수 없어서
4. 집을 사고 팔았을 때 실현된 양도차익은 기본적으로 소득으로 볼 수 없어서
5. 기타(1가구 1주택을 유도하기 위해서)

Ⅲ. 재산관련 세금의 개선방향

문12) 재산관련 세제들을 5개 그룹으로 아래의 원편같이 정리하였습니다. 각 그룹의 세금들이 어떠한 목적으로 부과되고 있다고 생각하는지 오른편 <보기> 중에서 하나 또는 두 개씩 선택하여 그 번호를 적어 주십시오.

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 양도소득세 (), () 2. 취득세·등록세 (), () 3. 재산세·종합토지세 (), () 4. 상속세·증여세 (), () 5. 토지초과이득세 (), () | <p style="text-align: center;"><보기></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정부의 재정수요 확보를 위한 세수확보 2. 투기적 거래의 방지 3. 자본이득(소득)에 대한 과세 4. 개발이익의 사회환원 5. 부동산가격의 안정 6. 토지의 효율적 이용 7. 기타(부의 집중방지, 소득(부)의 재분배) |
|---|--|

문12-(1) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	5,474.0 (100)	2,371.4 (43)	594.2 (11)	445.2 (8)	2,063.2 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	561.8 (100)	333.3 (59)	39.1 (7)	41.9 (7)	147.4 (26)
2번	2,134.6 (100)	847.6 (40)	246.4 (12)	177.4 (8)	863.2 (40)
3번	1,207.5 (100)	466.7 (39)	107.2 (9)	96.8 (8)	536.8 (44)
4번	243.6 (100)	71.4 (29)	18.8 (8)	32.3 (13)	121.1 (50)
5번	662.1 (100)	400.0 (60)	66.7 (10)	32.3 (5)	163.2 (25)
6번	28.7 (100)	4.8 (17)	10.1 (35)	3.2 (11)	10.5 (37)
7번	363.2 (100)	128.6 (35)	69.6 (19)	38.7 (11)	126.3 (35)
무응답	11.5 (100)	4.8 (42)	1.4 (13)	0.0 (0)	5.3 (46)
공백	261.1 (100)	114.3 (44)	34.8 (13)	22.6 (9)	89.5 (34)

주: () 안은 비중임.

문12-(2) 취득세·등록세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	5,474.0 (100)	2,371.4 (43)	594.2 (11)	445.2 (8)	2,063.2 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	2,251.7 (100)	947.6 (42)	210.1 (9)	209.7 (9)	884.2 (39)
2번	574.3 (100)	166.7 (29)	78.3 (14)	45.2 (8)	284.2 (49)
3번	427.6 (100)	214.3 (50)	65.2 (15)	32.3 (8)	115.8 (27)
4번	60.6 (100)	42.9 (71)	14.5 (24)	3.2 (5)	0.0 (0)
5번	254.6 (100)	100.0 (39)	47.8 (19)	22.6 (9)	84.2 (33)
6번	217.7 (100)	133.3 (61)	18.8 (9)	12.9 (6)	52.6 (24)
7번	490.1 (100)	200.0 (41)	39.1 (8)	19.4 (4)	231.6 (47)
무응답	44.8 (100)	23.8 (53)	7.2 (16)	3.2 (7)	10.5 (23)
공백	1,152.7 (100)	542.9 (47)	113.0 (10)	96.8 (8)	400.0 (35)

주: () 안은 비중임.

문12-(3) 재산세·종합토지세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	5,474.0 (100)	2,371.4 (43)	594.2 (11)	445.2 (8)	2,063.2 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,919.8 (100)	723.8 (38)	187.0 (10)	177.4 (9)	831.6 (43)
2번	145.1 (100)	47.6 (33)	27.5 (19)	22.6 (16)	47.4 (33)
3번	631.7 (100)	285.7 (45)	47.8 (8)	61.3 (10)	236.8 (37)
4번	182.3 (100)	128.6 (71)	7.2 (4)	9.7 (5)	36.8 (20)
5번	336.9 (100)	147.6 (44)	66.7 (20)	22.6 (7)	100.0 (30)
6번	507.1 (100)	261.9 (52)	79.7 (16)	12.9 (3)	152.6 (30)
7번	1,021.9 (100)	423.8 (41)	82.6 (8)	83.9 (8)	431.6 (42)
무응답	25.3 (100)	9.5 (38)	7.2 (29)	3.2 (13)	5.3 (21)
공백	703.9 (100)	342.9 (49)	88.4 (13)	51.6 (7)	221.1 (31)

주: () 안은 비중임.

문12-(4) 상속세·증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	5,474.0 (100)	2,371.4 (43)	594.2 (11)	445.2 (8)	2,063.2 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	949.6 (100)	428.6 (45)	97.1 (10)	87.1 (9)	336.8 (35)
2번	36.3 (100)	4.8 (13)	7.2 (20)	3.2 (9)	21.1 (58)
3번	986.7 (100)	361.9 (37)	127.5 (13)	71.0 (7)	426.3 (43)
4번	104.2 (100)	38.1 (37)	33.3 (32)	6.5 (6)	26.3 (25)
5번	20.9 (100)	9.5 (46)	2.9 (14)	3.2 (15)	5.3 (25)
6번	44.6 (100)	14.3 (32)	10.1 (23)	9.7 (22)	10.5 (24)
7번	2,456.9 (100)	1,109.5 (45)	200.0 (8)	200.0 (8)	947.4 (39)
무응답	24.0 (100)	4.8 (20)	8.7 (36)	0.0 (0)	10.5 (44)
공백	850.7 (100)	400.0 (47)	107.2 (13)	64.5 (8)	278.9 (33)

주: () 안은 비중임.

문12-(5) 토지초과이득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	5,474.0 (100)	2,371.4 (43)	594.2 (11)	445.2 (8)	2,063.2 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	145.7 (100)	47.6 (33)	26.1 (18)	19.4 (13)	52.6 (36)
2번	1,046.5 (100)	452.4 (43)	98.6 (9)	90.3 (9)	405.3 (39)
3번	547.3 (100)	276.2 (50)	42.0 (8)	29.0 (5)	200.0 (37)
4번	1,178.1 (100)	395.2 (34)	121.7 (10)	103.2 (9)	557.9 (47)
5번	632.5 (100)	319.0 (50)	49.3 (8)	48.4 (8)	215.8 (34)
6번	1,134.2 (100)	623.8 (55)	108.7 (10)	80.6 (7)	321.1 (28)
7번	376.6 (100)	85.7 (23)	87.0 (23)	35.5 (9)	168.4 (45)
무응답	17.6 (100)	4.8 (27)	4.3 (25)	3.2 (18)	5.3 (30)
공백	395.5 (100)	166.7 (42)	56.5 (14)	35.5 (9)	136.8 (35)

주: () 안은 비중임.

문13) 재산관련 세금의 과세표준, 즉 과세시 기준금액의 결정방법에 대한 질문입니다.

문13-(1) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,702.8 (100)	1,185.7 (44)	295.7 (11)	216.1 (8)	1,005.3 (37)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	823.8 (100)	357.1 (43)	113.0 (14)	48.4 (6)	305.3 (37)
2번	1,157.2 (100)	647.6 (56)	98.6 (9)	74.2 (6)	336.8 (29)
3번	595.1 (100)	147.6 (25)	82.6 (14)	80.6 (14)	284.2 (48)
4번	1.4 (100)	0.0 (0)	1.4 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
5번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
6번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
7번	45.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (7)	42.1 (93)
8번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
9번	13.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (23)	10.5 (77)
10번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
11번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
12번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
13번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
14번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
15번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
16번	10.5 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	10.5 (100)
17번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
18번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
19번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도차익
2. 실제양도차익
3. 실제양도차익의 일정비율
4. 증명되지 아니한 유익비 등의 대폭적 인정
5. 실제 양도차익의 일정 비율로 하되 확인 불가시 감정평가사의 평가금액
6. 평균 부동산가격 상승분 이상의 초과분
7. 감정평가액
8. 전문 평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 실제 양도차익에 가까운 기준시가 산정
11. 양도가액
12. 실제 거래가액 신고시 허위계약서에 의한 취득가 및 양도가 허위신고에 대한 제재장치가 필요
13. 등기부상 취득, 양도가액 기재
14. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가

15. 기준시가에 의한 차익과 실제양도차익에 의한 방법을 병행
16. 과세시점상의 시가 평가액
17. 실제 평가액
18. 기본적으로 없애고 개발이익이 클 때만 부과
19. 양도시점과 취득시점 평가차익 중 일정비율 적용(보유기간 감안)

문13-(2) 취득세·등록세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총합	2,731.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,026.3 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,218.4 (100)	471.4 (39)	142.0 (12)	83.9 (7)	521.1 (43)
2번	922.0 (100)	476.2 (52)	104.3 (11)	67.7 (7)	273.7 (30)
3번	205.3 (100)	66.7 (32)	29.0 (14)	9.7 (5)	100.0 (49)
4번	317.8 (100)	152.4 (48)	20.3 (6)	45.2 (14)	100.0 (31)
5번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
6번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
7번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
8번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
9번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
10번	1.4 (100)	0.0 (0)	1.4 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
11번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
12번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
13번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
14번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
15번	8.5 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (38)	5.3 (62)
16번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
17번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
18번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
19번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 실제로 취득한 가액
3. 시가(당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
4. 시가의 일정비율
5. 실제로 취득한 가액의 일정비율
6. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액의 일정비율
7. 객관적인 자산가치
8. 전문평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 건축물의 표준건축비, 공시지가
11. 실제로 취득한 가액으로 하되 세율은 낮춘다.
12. 세목합산 등기부상 기재금액

13. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가
14. 공시지가나 기준시가에 일정률을 적용한 가액
15. 감정평가사의 과세대상 물건 평가액
16. 실제 평가액
17. 취득세와 등록세는 원가상승 요인이므로 폐지해야 한다.
18. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
19. 시가를 기준으로 하되 세율을 다소 하향조정

문13-(3) 재산세·종토세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총액	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,831.8 (100)	723.8 (40)	205.8 (11)	154.8 (8)	747.4 (41)
2번	156.2 (100)	119.0 (76)	4.3 (3)	6.5 (4)	26.3 (17)
3번	329.2 (100)	147.6 (45)	39.1 (12)	16.1 (5)	126.3 (38)
4번	371.9 (100)	181.0 (49)	44.9 (12)	35.5 (10)	110.5 (30)
5번	4.7 (100)	0.0 (0)	1.4 (31)	3.2 (69)	0.0 (0)
6번	1.4 (100)	0.0 (0)	1.4 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
7번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
8번	8.5 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (38)	5.3 (62)
9번	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
10번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
11번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
12번	10.0 (100)	4.8 (48)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (53)
13번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
14번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 실제로 취득한 원래 가액
3. 시가(부과 당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
4. 시가의 일정비율
5. 건물평가인으로 하여 평가 후 과세
6. 건축물의 표준건축비, 공시지가
7. 공시지가나 기준시가에 일정률을 적용한 가액
8. 감정평가사의 과세대상 물건 평가액
9. 무응답
10. 실제 평가액
11. 재산세: 취득원가, 종토세: 공시지가
12. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
13. 실제로 취득한 원래가액에 일정기간 동안의 지가상승률을 적용
14. 과세시점 당시의 현재가액 평가액으로

문13-(4) 상속세·증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,222.9 (100)	481.0 (39)	181.2 (15)	87.1 (7)	473.7 (39)
2번	1,068.1 (100)	576.2 (54)	76.8 (7)	67.7 (6)	347.4 (33)
3번	283.9 (100)	109.5 (39)	37.7 (13)	41.9 (15)	94.7 (33)
4번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
5번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
6번	89.7 (100)	9.5 (11)	0.0 (0)	6.5 (7)	73.7 (82)
7번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
8번	1.4 (100)	0.0 (0)	1.4 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
9번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
10번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
11번	8.5 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (38)	5.3 (62)
12번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
13번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
14번	10.0 (100)	4.8 (48)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (53)
15번	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
16번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
17번	3.2 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2 (100)	0.0 (0)
18번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)
19번	5.3 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (100)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 시가(상속·증여시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
3. 시가의 일정비율
4. 미국, 일본의 경우와 같이 전문가가 평가
5. 행위시의 객관적 가치
6. 감정평가액
7. 전문 평가인으로 하여 평가 후 과세
8. 건축물의 표준 건축비, 공시지가
9. 무응답
10. 과세시점의 시가 평가액
11. 감정평가사가 평가한 가액기준
12. 상속, 증여 당시의 가액을 평가
13. 실제평가액
14. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
15. 실제로 취득한 원래가액에 일정기간 동안의 지가상승률 적용
16. 부과 대상 자산의 감정평가액을 기준
17. 감정평가에 의한 시가의 산정
18. 시가를 기준으로 하되 감정평가서 첨부
19. 과세시점 당시 재산가치 평가액으로

문14) 현재 재산세/종합토지세의 과세표준은 시가의 몇 %나 된다고 생각하십니까? 그럼, 적절한 과세표준은 시가의 몇 %가 되어야 한다고 생각하십니까?

	<u>현재과표</u>	<u>적정과표</u>
(1) 재산세	시가의 ()%	시가의 ()%
(2) 종합토지세	시가의 ()%	시가의 ()%

문14-1.1) 재산세 현재과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1%미만	192.1(100)	100.0 (52)	8.7 (5)	9.7 (5)	73.7 (38)
1~20%	374.2(100)	190.5 (51)	65.2 (17)	29.0 (8)	89.5 (24)
21~40%	872.2(100)	300.0 (34)	189.9 (22)	61.3 (7)	321.1 (37)
41~60%	545.2(100)	233.3 (43)	24.6 (5)	45.2 (8)	242.1 (44)
61~100%	300.0(100)	114.3 (38)	7.2 (2)	25.8 (9)	152.6 (51)
무응답	453.3(100)	247.6 (55)	1.4 (0)	51.6 (11)	152.6 (34)

주: () 안은 비중임.

문14-1.2) 종합토지세 현재과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1%미만	195.0 (100)	104.8 (54)	10.1 (5)	6.5 (3)	73.7 (38)
1~20%	315.4 (100)	147.6 (47)	46.4 (15)	16.1 (5)	105.3 (33)
21~40%	952.1 (100)	295.2 (31)	210.1 (22)	67.7 (7)	378.9 (40)
41~60%	532.3 (100)	242.9 (46)	18.8 (4)	54.8 (10)	215.8 (41)
61~100%	295.2 (100)	142.9 (48)	8.7 (3)	22.6 (8)	121.1 (41)
무응답	447.0 (100)	252.4 (56)	2.9 (1)	54.8 (12)	136.8 (31)

주: () 안은 비중임.

문14-1.3) 재산세 적정과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1%미만	134.0 (100)	57.1 (43)	7.2 (5)	6.5 (5)	63.2 (47)
1~20%	229.5 (100)	152.4 (66)	18.8 (8)	16.1 (7)	42.1 (18)
21~40%	197.5 (100)	66.7 (34)	53.6 (27)	19.4 (10)	57.9 (29)
41~60%	654.3 (100)	247.6 (38)	117.4 (18)	41.9 (6)	247.4 (38)
61~100%	1,094.5 (100)	419.0 (38)	95.7 (9)	90.3 (8)	489.5 (45)
무응답	427.2 (100)	242.9 (57)	4.3 (1)	48.4 (11)	131.6 (31)

주: () 안은 비중임.

문14-1.4) 종합토지세 적정과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1%미만	150.7 (100)	61.9 (41)	8.7 (6)	6.5 (4)	73.7 (49)
1~20%	213.6 (100)	133.3 (62)	18.8 (9)	19.4 (9)	42.1 (20)
21~40%	164.0 (100)	61.9 (38)	33.3 (20)	16.1 (10)	52.6 (32)
41~60%	608.4 (100)	214.3 (35)	121.7 (20)	35.5 (6)	236.8 (39)
61~100%	1,188.4 (100)	461.9 (39)	108.7 (9)	96.8 (8)	521.1 (44)
무응답	411.8 (100)	252.4 (61)	5.8 (1)	48.4 (12)	105.3 (26)

주: () 안은 비중임.

문15) 세금의 세부담을 변경하기 위해서는 과세표준과 세율 둘 중 적어도 하나를 변경해야 합니다. 부동산관련 세금의 경우 동일한 부동산에 대해 지방정부와 중앙정부가 사용하는 과세평가액이 세금의 종류별로 다를 경우 어떻게 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	108.7(100)	33.3 (31)	15.9 (15)	22.6 (21)	36.8 (34)
2번	364.4(100)	128.6 (35)	31.9 (9)	35.5 (10)	168.4 (46)
3번	125.0(100)	66.7 (53)	20.3 (16)	6.5 (5)	31.6 (25)
4번	2,138.9(100)	957.1 (45)	229.0 (11)	158.1 (7)	794.7 (37)
무응답	0.0(100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 세금액만 적정하다면 과세표준이 얼마고 세율이 얼마인지 신경쓰지 않는다.
2. 동일한 부동산이라 하더라도 보유주의 평가액인지 사거나 팔 때의 평가액인지에 따라 달리 정할 수 있으므로 과세평가액이 달라도 이해한다.
3. 동일한 부동산이라 하더라도 과세주체가 지방자치단체나 중앙정부냐에 따라 지방세, 국세로 나누어지므로 과세평가액이 달라질 수 있다고 생각한다.
4. 부동산의 보유단계별(취득, 보유, 매도 또는 증여)로 동일한 단계 내의 세금들의 과세평가액은 일치시키는 것이 좋다.

문16) 다음 세금 중 부동산의 가치를 나타내는 감정평가액과 부동산관련 조세를 부과하기 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지하여야 할 필요성이 높은 순서대로 순위를 매겨주십시오.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	550.6(100)	147.6 (27)	111.6 (20)	38.7 (7)	252.6 (46)
2순위	544.9(100)	328.6 (60)	49.3 (9)	35.5 (7)	131.6 (24)
3순위	685.6(100)	390.5 (57)	43.5 (6)	51.6 (8)	200.0 (29)
4순위	898.9(100)	285.7 (32)	91.3 (10)	90.3 (10)	431.6 (48)
무응답	57.0(100)	33.3 (58)	1.4 (3)	6.5 (11)	15.8 (28)

주: () 안은 비중임.

문16-(2) 상속세·증여세

직업 담당	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	1,210.2(100)	633.3 (52)	39.1 (3)	90.3 (7)	447.4 (37)
2순위	605.2(100)	209.5 (35)	82.6 (14)	71.0 (12)	242.1 (40)
3순위	686.8(100)	223.8 (33)	130.4 (19)	48.4 (7)	284.2 (41)
4순위	174.9(100)	85.7 (49)	40.6 (23)	6.5 (4)	42.1 (24)
무응답	59.9(100)	33.3 (56)	4.3 (7)	6.5 (11)	15.8 (26)

주: () 안은 비중임.

문16-(3) 취득세·등록세·양도소득세

직업 담당	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	533.2(100)	290.5 (54)	97.1 (18)	19.4 (4)	126.3 (24)
2순위	1,050.8(100)	428.6 (41)	121.7 (12)	74.2 (7)	426.3 (41)
3순위	776.7(100)	304.8 (39)	60.9 (8)	74.2 (10)	336.8 (43)
4순위	317.8(100)	128.6 (40)	14.5 (5)	48.4 (15)	126.3 (40)
무응답	58.5(100)	33.3 (57)	2.9 (5)	6.5 (11)	15.8 (27)

주: () 안은 비중임.

문16-(4) 토지초과이득세

직업 담당	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	386.0(100)	81.0 (21)	47.8 (12)	67.7 (18)	189.5 (49)
2순위	477.6(100)	185.7 (39)	40.6 (8)	35.5 (7)	215.8 (45)
3순위	528.0(100)	233.3 (44)	58.0 (11)	41.9 (8)	194.7 (37)
4순위	1,285.5(100)	652.4 (51)	146.4 (11)	71.0 (6)	415.8 (32)
무응답	59.9(100)	33.3 (56)	4.3 (7)	6.5 (11)	15.8 (26)

주: () 안은 비중임.

문17) 현재 일선세무서나 시군구의 재산과세 담당 공무원들이 과세대상 재산에 대하여 어떠한 종류의 평가업무를 수행하고 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	6.1(100)	0.0 (0)	2.9 (47)	3.2 (53)	0.0 (0)
2번	403.2(100)	81.0 (20)	18.8 (5)	61.3 (15)	242.1 (60)
3번	1,600.4(100)	904.8 (57)	189.9 (12)	74.2 (5)	431.6 (27)
4번	716.4(100)	195.2 (27)	82.6 (12)	80.6 (11)	357.9 (50)
무응답	10.9(100)	4.8 (44)	2.9 (27)	3.2 (30)	0.0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 재산의 가치가 얼마나 되는지를 본인 책임하에 계산하고, 그대로 과표를 매기고 있다.
2. 재산가치가 얼마나 되는지는 외부에서 주어지고, 그 중 얼마만큼만 과표로 정할지를 결정하고 있다.
3. 세법 및 지침상의 규정에 따라 정해진 가액을 과표로 정하고 있다.
4. 세법 및 지침상의 규정 내에서 내부적으로 결정한 가액을 과표로 정하고 있다.

문18) 공정한 재산관련 조세부과를 위해서는 과세대상 자산의 정확한 '가치'를 평가하는 업무를 수행할 전문성과 윤리성을 갖춘 인력을 필요로 합니다. 이들을 과세당국 내에서 확보하는 경우와 민간감정평가사에 용역을 주는 경우 모두 추가적인 비용이 든다는 사실을 감안할 때, 누가 수행하여야 한다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	410.0(100)	290.5 (71)	113.0 (28)	6.5 (2)	0.0 (0)
2번	490.5(100)	47.6 (10)	20.3 (4)	22.6 (5)	400.0 (82)
3번	999.2(100)	452.4 (45)	79.7 (8)	135.5 (14)	331.6 (33)
4번	820.3(100)	385.7 (47)	79.7 (10)	54.8 (7)	300.0 (37)
무응답	17.1(100)	9.5 (56)	4.3 (25)	3.2 (19)	0.0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 과세당국(세무서/시군구)에서 평가전문인력을 육성하여 평가업무를 전담케 한다.
2. 일반 민간감정평가사에게 평가업무를 맡겨 정부예산에서 그 비용을 지출한다.
3. 민간 감정평가사에게 맡기되 공공성있는 감정평가사에 국한하여 평가의 공공성을 제고한다.
4. 과세당국과 감정평가사가 협력하여 공동으로 평가업무를 추진한다.

문19) 우리나라 민간감정평가업계 감정평가의 질적수준 향상을 위해 필요하다고 생각되는 항목들의 순위를 매겨주십시오.

문19-(1) 감정평가의 기법에 대한 사항은 전문협회에서 자율적으로 규정할 수 있도록 관계법령에서 제외한다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	576.1(100)	57.1 (10)	29.0 (5)	74.2 (13)	415.8 (72)
2순위	448.0(100)	114.3 (26)	39.1 (9)	41.9 (9)	252.6 (56)
3순위	644.3(100)	319.0 (50)	72.5 (11)	58.1 (9)	194.7 (30)
4순위	852.9(100)	571.4 (67)	126.1 (15)	29.0 (3)	126.3 (15)
무응답	215.7(100)	123.8 (57)	30.4 (14)	19.4 (9)	42.1 (20)

주: () 안은 비중임.

문19-(2) 고객인 감정평가의뢰자의 압력으로부터 자유로워 질 수 있도록, 평가가액에 비례하는 평가수수료 및 평가보수체계를 개선한다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	581.9(100)	200.0 (34)	44.9 (8)	58.1 (10)	278.9 (48)
2순위	592.9(100)	176.2 (30)	49.3 (8)	51.6 (9)	315.8 (53)
3순위	742.4(100)	442.9 (60)	95.7 (13)	35.5 (5)	168.4 (23)
4순위	608.8(100)	261.9 (43)	78.3 (13)	58.1 (10)	210.5 (35)
무응답	211.0(100)	104.8 (50)	29.0 (14)	19.4 (9)	57.9 (27)

주: () 안은 비중임.

문19-(3) 전문직업인으로서의 윤리성을 확보할 수 있도록 구체적인 윤리기준을 마련한다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	820.2(100)	433.3 (53)	110.1 (13)	45.2 (6)	231.6 (28)
2순위	704.4(100)	319.0 (45)	88.4 (13)	54.8 (8)	242.1 (34)
3순위	638.2(100)	190.5 (30)	43.5 (7)	51.6 (8)	352.6 (55)
4순위	368.6(100)	133.3 (36)	29.0 (8)	48.4 (13)	157.9 (43)
무응답	205.6(100)	109.5 (53)	26.1 (13)	22.6 (11)	47.4 (23)

주: () 안은 비중임.

문19-(4) 평가결과의 품질관리를 위하여 협회 내·외부로부터 검토를 받는 체계를 구축한다

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1순위	662.8 (100)	442.9 (67)	101.4 (15)	29.0 (4)	89.5 (13)
2순위	755.6 (100)	452.4 (60)	88.4 (12)	51.6 (7)	163.2 (22)
3순위	455.3 (100)	104.8 (23)	53.6 (12)	54.8 (12)	242.1 (53)
4순위	650.0 (100)	90.5 (14)	31.9 (5)	64.5 (10)	463.2 (71)
무응답	213.2 (100)	95.2 (45)	21.7 (10)	22.6 (11)	73.7 (35)

주: () 안은 비중임.

IV. 재산관련 조세의 세무행정

문20) (1) 다음중 귀하가 납부한 경험이 있는 세금은 무엇무엇입니까?
해당되는 것을 모두 표시해 주십시오.

(2) (납부한 세금 각각에 대해서)그럼, 신고서 획득장소나 납부기한과 같은 세금납부를 위한 기본적인이고 단순한 정보(1차적 정보)는 어디에서 얻으십니까?
아래 <보기>에서 골라 그 번호를 해당 세금 각각에 대해 적어주십시오.

- | | | |
|---------------|----------|---------|
| | (1) 납부여부 | (2) 정보원 |
| (가) 취득세·등록세 | () | () |
| (나) 종합토지세·재산세 | () | * |
| (다) 상속세·증여세 | () | () |
| (라) 양도소득세 | () | () |

〈 보기 〉

1. 세무서(국세청 본청, 지방청 포함)
2. 시군·구청 세정과(재정과)
3. 세무사
4. 법무사, 부동산중개사
5. 공인회계사나 변호사
6. 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)
7. 기타(조세법전)

문20-(1가) 취득세·등록세 납부여부

직업 담	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
납부	2,564.5(100)	1,114.3 (43)	275.4 (11)	206.5 (8)	968.4 (38)
납부경험 없음	172.5(100)	71.4 (41)	21.7 (13)	16.1 (9)	63.2 (37)

주: () 안은 비중임.

문20-(2가) 취득세·등록세 정보원

직업 담	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	204.6(100)	81.0 (40)	11.6 (6)	22.6 (11)	89.5 (44)
2번	1,065.1(100)	504.8 (47)	211.6 (20)	64.5 (6)	284.2 (27)
3번	154.9(100)	9.5 (6)	2.9 (2)	16.1 (10)	126.3 (82)
4번	926.5(100)	461.9 (50)	30.4 (3)	71.0 (8)	363.2 (39)
5번	16.5(100)	4.8 (29)	0.0 (0)	6.5 (39)	5.3 (32)
6번	176.7(100)	42.9 (24)	14.5 (8)	19.4 (11)	100.0 (57)
7번	3.2(100)	0.0 (0)	0.0 (0)	3.2(100)	0.0 (0)
무응답	17.1(100)	9.5 (56)	4.3 (25)	3.2 (19)	0.0 (0)
공 백	172.5(100)	71.4 (41)	21.7 (13)	16.1 (9)	63.2 (37)

주: () 안은 비중임.

문20-(1나) 종합토지세·재산세 납부여부

직업 담	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
납부	2,453.4(100)	1,085.7 (44)	244.9 (10)	180.6 (7)	942.1 (38)
납부경험 없음	283.6(100)	100.0 (35)	52.2 (18)	41.9 (15)	89.5 (32)

주: () 안은 비중임.

문20-(1다) 상속세·증여세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
납부	309.5(100)	123.8 (40)	34.8 (11)	19.4 (6)	131.6 (43)
납부경험 없음	2,427.4(100)	1,061.9 (44)	262.3 (11)	203.2 (8)	900.0 (37)

주: () 안은 비중임.

문20-(2다) 상속세·증여세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	130.3(100)	66.7 (51)	20.3 (16)	6.5 (5)	36.8 (28)
2번	12.9(100)	4.8 (37)	2.9 (22)	0.0 (0)	5.3 (41)
3번	114.4(100)	42.9 (37)	7.2 (6)	6.5 (6)	57.9 (51)
4번	23.4(100)	4.8 (20)	2.9 (12)	0.0 (0)	15.8 (67)
5번	6.7(100)	0.0 (0)	1.4 (22)	0.0 (0)	5.3 (78)
6번	21.7(100)	4.8 (22)	0.0 (0)	6.5 (30)	10.5 (48)
7번	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
공 백	2,427.4(100)	1,061.9 (44)	262.3 (11)	203.2 (8)	900.0 (37)

주: () 안은 비중임.

문20-(1라) 양도소득세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0(100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
납부	1,168.3(100)	519.0 (44)	78.3 (7)	71.0 (6)	500.0 (43)
납부경험 없음	1,568.7(100)	666.7 (42)	218.8 (14)	151.6 (10)	531.6 (34)

주: () 안은 비중임.

문20-(2라) 양도소득세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	659.7 (100)	404.8 (61)	47.8 (7)	38.7 (6)	168.4 (26)
2번	11.0 (100)	9.5 (87)	1.4 (13)	0.0 (0)	0.0 (0)
3번	302.5 (100)	81.0 (27)	15.9 (5)	16.1 (5)	189.5 (63)
4번	78.5 (100)	9.5 (12)	8.7 (11)	12.9 (16)	47.4 (60)
5번	30.7 (100)	0.0 (0)	4.3 (14)	0.0 (0)	26.3 (86)
6번	85.9 (100)	14.3 (17)	0.0 (0)	3.2 (4)	68.4 (80)
7번	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
공백	1,568.7 (100)	666.7 (42)	218.8 (14)	151.6 (10)	531.6 (34)

주: () 안은 비중임.

문21) 재산관련 세금들은 재산의 가치(가격)를 계산한 후 세율을 곱하는 방식으로 세액이 결정되므로, 공평한 세금부담을 위해서는 재산의 가치(가격)를 산정하는 작업이 무엇보다 중요합니다. 아래의 세금종류 중 납부한 경험이 있는 세금에 대해 귀하가 느끼는 부동산과세 평가액(과표)이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(O)해 주십시오.

문21-(1) 종합토지세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	175.7 (100)	119.0 (68)	17.4 (10)	12.9 (7)	26.3 (15)
불만족	476.0 (100)	152.4 (32)	46.4 (10)	19.4 (4)	257.9 (54)
보통	1,315.4 (100)	600.0 (46)	113.0 (9)	112.9 (9)	489.5 (37)
만족	251.7 (100)	90.5 (36)	58.0 (23)	3.2 (1)	100.0 (40)
매우만족	10.6 (100)	4.8 (45)	5.8 (55)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	507.7 (100)	219.0 (43)	56.5 (11)	74.2 (15)	157.9 (31)

주: () 안은 비중임.

문21-(2) 재산세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	182.7 (100)	119.0 (65)	15.9 (9)	16.1 (9)	31.6 (17)
불만족	596.2 (100)	233.3 (39)	42.0 (7)	41.9 (7)	278.9 (47)
보통	1,350.7 (100)	609.5 (45)	114.5 (8)	116.1 (9)	510.5 (38)
만족	284.6 (100)	100.0 (35)	62.3 (22)	6.5 (2)	115.8 (41)
매우만족	10.6 (100)	4.8 (45)	5.8 (55)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	312.2 (100)	119.0 (38)	56.5 (18)	41.9 (13)	94.7 (30)

주: () 안은 비중임.

문21-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	130.3 (100)	33.3 (26)	14.5 (11)	19.4 (15)	63.2 (48)
불만족	435.9 (100)	123.8 (28)	33.3 (8)	41.9 (10)	236.8 (54)
보통	480.8 (100)	285.7 (59)	27.5 (6)	9.7 (2)	157.9 (33)
만족	105.9 (100)	71.4 (67)	2.9 (3)	0.0 (0)	31.6 (30)
매우만족	10.0 (100)	4.8 (48)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (53)
무응답	1,574.0 (100)	666.7 (42)	218.8 (14)	151.6 (10)	536.8 (34)

주: () 안은 비중임.

문21-(4) 상속세 · 증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	50.8 (100)	14.3 (28)	5.8 (11)	9.7 (19)	21.1 (41)
불만족	134.2 (100)	57.1 (43)	15.9 (12)	3.2 (2)	57.9 (43)
보통	107.4 (100)	42.9 (40)	8.7 (8)	3.2 (3)	52.6 (49)
만족	12.3 (100)	4.8 (39)	4.3 (35)	3.2 (26)	0.0 (0)
매우만족	4.8 (100)	4.8 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	2,427.4 (100)	1,061.9 (44)	262.3 (11)	203.2 (8)	900.0 (37)

주: () 안은 비중임.

문22) 그림, 납부 경험이 있는 세금종류별로 귀하가 느끼는 부동산과세 세율이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(O)해 주십시오.

문22-(1) 종합토지세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	156.0 (100)	81.0 (52)	11.6 (7)	16.1 (10)	47.4 (30)
불만족	552.3 (100)	200.0 (36)	53.6 (10)	35.5 (6)	263.2 (48)
보통	1,298.5 (100)	590.5 (45)	114.5 (9)	93.5 (7)	500.0 (39)
만족	229.1 (100)	104.8 (46)	58.0 (25)	3.2 (1)	63.2 (28)
매우만족	2.9 (100)	0.0 (0)	2.9 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	498.1 (100)	209.5 (42)	56.5 (11)	74.2 (15)	157.9 (32)

주: () 안은 비중임.

문22-(2) 재산세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	162.6 (100)	85.7 (53)	10.1 (6)	19.4 (12)	47.4 (29)
불만족	652.4 (100)	261.9 (40)	37.7 (6)	58.1 (9)	294.7 (45)
보통	1,348.4 (100)	623.8 (46)	121.7 (9)	87.1 (6)	515.8 (38)
만족	253.8 (100)	95.2 (38)	66.7 (26)	12.9 (5)	78.9 (31)
매우만족	2.9 (100)	0.0 (0)	2.9 (100)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	316.9 (100)	119.0 (38)	58.0 (18)	45.2 (14)	94.7 (30)

주: () 안은 비중임.

문22-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	118.1(100)	23.8 (20)	20.3 (17)	16.1 (14)	57.9 (49)
불만족	398.2(100)	123.8 (31)	30.4 (8)	38.7 (10)	205.3 (52)
보통	529.4(100)	319.0 (60)	21.7 (4)	9.7 (2)	178.9 (34)
만족	99.7(100)	38.1 (38)	5.8 (6)	3.2 (3)	52.6 (53)
매우 만족	19.5(100)	14.3 (73)	0.0 (0)	0.0 (0)	5.3 (27)
무응답	1,571.9(100)	666.7 (42)	218.8 (14)	154.8 (10)	531.6 (34)

주: () 안은 비중임.

문22-(4) 상속세 · 증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사
총값	2,737 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
매우불만족	51.4 (100)	14.3 (28)	4.3 (8)	6.5 (13)	26.3 (51)
불만족	114.5 (100)	52.4 (46)	18.8 (16)	6.5 (6)	36.8 (32)
보통	129.8 (100)	52.4 (40)	5.8 (4)	3.2 (2)	68.4 (53)
만족	13.8 (100)	4.8 (35)	5.8 (42)	3.2 (23)	0.0 (0)
매우 만족	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)
무응답	2,427.4 (100)	1,061.9 (44)	262.3 (11)	203.2 (8)	900.0 (37)

주: () 안은 비중임.

문23) 신고서작성방법, 계산방법, 신고서 내의 용어설명 등과 같은 '보편적'인 세무지식과 정보(2차적 정보)를 얻기 위해 택하는 방법은 다음 중 어느 것입니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,122.5 (100)	642.9 (57)	171.0 (15)	61.3 (5)	247.4 (22)
2번	772.9 (100)	314.3 (41)	60.9 (8)	45.2 (6)	352.6 (46)
3번	481.5 (100)	85.7 (18)	43.5 (9)	83.9 (17)	268.4 (56)
4번	254.8 (100)	76.2 (30)	15.9 (6)	25.8 (10)	136.8 (54)
무응답	105.2 (100)	66.7 (63)	5.8 (6)	6.5 (6)	26.3 (25)

주: () 안은 비중임.

1. 세무서에 전화하여 세무공무원과의 통화나 면담을 통해 질문하여 답을 구한다.
2. 평소에 알고 있는 세무공무원이나 세무대리인에게 연락하여 질문한다.
3. 이러한 정보를 알고 있다고 생각하는 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)에게 묻는다
4. 세무대리인 등과 같은 전문인을 통해 세무를 맡기기 때문에 이러한 종류의 정보를 얻기 위해 직접 나서지 않는다.

문24) 재산관련 세금의 과표를 어느 정도로 신고하면 세무조사를 받지 않는지와 같은 종류의 민감한 정보(3차적 정보), 과세당국이 알고 있는 납세자 개인정보, 그리고 세무당국의 업무처리지침 등과 같은 과세당국 내부의 정보는 어떠한 경로로 얻으려고 하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,035.5 (100)	328.6 (32)	75.4 (7)	100.0 (10)	531.6 (51)
2번	423.0 (100)	223.8 (53)	36.2 (9)	41.9 (10)	121.1 (29)
3번	896.8 (100)	485.7 (54)	152.2 (17)	48.4 (5)	210.5 (23)
4번	227.7 (100)	52.4 (23)	23.2 (10)	25.8 (11)	126.3 (55)
무응답	153.9 (100)	95.2 (62)	10.1 (7)	6.5 (4)	42.1 (27)

주: () 안은 비중임.

1. 세무사 또는 법무사로 하여금 정보를 얻게 한다.
2. 국세청 조직 내의 잘 아는 세무공무원에게 비공식적으로 문의하거나 상담한다.
3. 납세자 개인이 직접 공식적으로 국세청 등(세무서, 지방청 포함)에 문의한다
4. 세금문제에 관하여는 세무대리인에게 일괄적으로 위임하므로 정보를 얻으려고 신경쓰지 않는다.

문25) 납세자로서 재산관련 세금납부를 위해 필요한 정보를 과세당국이 충분히, 그리고 보다 편리하게 제공한다면, 세무대리인에 의존하지 않고 본인이 직접 세무문제를 해결할 만하다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	319.8 (100)	195.2 (61)	7.2 (2)	22.6 (7)	94.7 (30)
2번	1,661.3 (100)	581.0 (35)	195.7 (12)	174.2 (10)	710.5 (43)
3번	297.3 (100)	138.1 (46)	23.2 (8)	9.7 (3)	126.3 (42)
4번	411.9 (100)	242.9 (59)	66.7 (16)	12.9 (3)	89.5 (22)
무응답	46.7 (100)	28.6 (61)	4.3 (9)	3.2 (7)	10.5 (23)

주: () 안은 비중임.

1. 세금을 내기 위해 생활하는 것은 아니므로 세무문제는 돈이 들더라도 대리인에게 맡기고 본인은 본업에 열중한다.
2. 세제가 투명·단순화되어 납세를 위해 습득해야 할 세무정보의 양이 적정하면, 세무대리인을 통하지 않고 본인이 직접 세무를 해결하고 싶다.
3. 개인재산과 관련된 부분은 직접, 사업과 관련된 부분은 세무대리인에게 맡기고 싶다.
4. 납세는 국민의 의무이므로, 개인재산이나 사업관련 부분 모두 본인이 직접 처리하도록 노력하겠다.

문26) 현재 우리나라는 납세자 개인에 관한 재산과세 관련 납세정보가 사생활보호 차원에서 얼마나 잘 보호되고 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	485.0 (100)	61.9 (13)	24.6 (5)	77.4 (16)	321.1 (66)
2번	1,504.5 (100)	566.7 (38)	194.2 (13)	122.6 (8)	621.1 (41)
3번	703.2 (100)	552.4 (79)	76.8 (11)	16.1 (2)	57.9 (8)
무응답	44.2 (100)	4.8 (11)	1.4 (3)	6.5 (15)	31.6 (71)

주: () 안은 비중임.

1. 거의 보호되고 있지 못하다고 생각한다.
2. 어느정도는 보호되고 있다고 생각한다.
3. 상당히 잘 보호되고 있다고 생각한다.

문27) 그럼, 앞으로 납세정보 보호가 현재보다 더 강화되어야 한다고 생각하십니까? 더 완화되어야 한다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가
총값	2,737.0 (100)	1,185.7 (43)	297.1 (11)	222.6 (8)	1,031.6 (38)
가중치		4.8	1.4	3.2	5.3
1번	1,593.7 (100)	609.5 (38)	181.2 (11)	145.2 (9)	657.9 (41)
2번	205.5 (100)	85.7 (42)	20.3 (10)	25.8 (13)	73.7 (36)
3번	879.2 (100)	485.7 (55)	95.7 (11)	45.2 (5)	252.6 (29)
무응답	58.6 (100)	4.8 (8)	0.0 (0)	6.5 (11)	47.4 (81)

주: () 안은 비중임.

1. 더 강화되어야 한다.
2. 더 완화되어야 한다.
3. 현재대로 유지되면 된다.

나. 일반납세자(가중치를 고려하지 않은 전체 포함)

● 납세자의 거주지별 분포현황

총계	125(명)	100(%)
서울	62	50
인천	17	14
경기	46	37

● 조사대상자의 주거형태

총계	125(명)	100(%)
단독주택	16	13
공공주택	109	87
소유	120	96
임차(전·월세)	5	4

I. 부동산시장 및 부동산정책 분야

문1) 우리나라의 토지 또는 부동산문제는 ①높은 땅값 및 급격한 지가상승
②투기적 거래 ③부동산소유편중구조라는 현상으로 나타났는데, 이러한 문제가 발생했던 주요 원인은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 () 안에 순서를 매겨주십시오.

직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1순위	183 (22)	45 (18)	38 (19)	17 (25)	56 (29)	27 (22)
2순위	158 (19)	58 (23)	28 (14)	15 (22)	31 (16)	26 (21)
3순위	208 (25)	54 (22)	56 (27)	18 (26)	54 (28)	26 (21)
4순위	205 (24)	68 (27)	54 (26)	15 (22)	35 (18)	33 (26)
무응답	90 (11)	24 (10)	29 (14)	4 (6)	20 (10)	13 (10)

주: () 안은 비중임.

문2) 부동산관련 조세가 우리나라의 토지 또는 부동산문제를 해결하는 데 어느 정도나 도움이 될 수 있다고 생각하십니까?

답	직업					
	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
매우 도움이 될 수 있다	265 (31)	68 (27)	40 (20)	37 (54)	94 (48)	26 (21)
어느 정도 도움이 될 수 있다	382 (45)	132 (53)	89 (43)	26 (38)	83 (42)	52 (42)
그다지 도움이 되지 못한다	178 (21)	43 (17)	74 (36)	4 (6)	17 (9)	40 (32)
전혀 도움이 되지 못한다	17 (2)	6 (2)	2 (1)	1 (1)	2 (1)	6 (5)
무응답	2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

주: () 안은 비중임.

II. 부동산조세 분야

문3) 우리나라에서 토지나 건물을 소유하고 있는 것에 대해 세금이 부과되고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

답	직업					
	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	510 (60)	154 (62)	136 (66)	37 (54)	112 (57)	71 (57)
2번	114 (14)	32 (13)	13 (6)	16 (23)	37 (19)	16 (13)
3번	145 (17)	32 (13)	46 (22)	12 (17)	37 (19)	18 (14)
4번	72 (9)	30 (12)	10 (5)	4 (6)	8 (4)	20 (16)
무응답	3 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	(0)

주: () 안은 비중임.

1. 재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세금을 낼 능력이 있으므로
2. 부동산을 임대함으로써 얻을 수 있는 임대수입이 있기 때문에
3. 부동산이 위치한 지방자치단체로부터 행정서비스를 제공받고 있으므로
4. 부동산가격이 올라가기 때문에

문4) 현재 '재산세' 라는 명칭으로 부과되는 세금에서 사용되는 과표 즉, 세금액 결정기준은 무엇이라고 생각하십니까?

답	직업		세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
	전 체						
총계	844 (100)		249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
순수 건물만의 가치(1)	238 (28)		68 (27)	86 (42)	13 (19)	56 (29)	15 (12)
순수 토지만의 가치(2)	9 (1)		7 (3)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
'1' 과 '2' 의 합계액	270 (32)		70 (28)	33 (16)	33 (48)	98 (50)	36 (29)
토지까지 포함한 토지건물 일체	324 (38)		102 (41)	86 (42)	23 (33)	41 (21)	72 (58)
무응답	3 (0)		2 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

문5) 재산세 부과대상 중 일반건축물은 0.3%의 단일세율을 적용하고 있는 반면, 주거용 건물에 대해서는 0.3~7%의 초과누진세율을 적용하고 있는데, 왜 주거용 건물에 대해서만 중과하고 있다고 생각하십니까?

답	직업		세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
	전 체						
총계	844 (100)		249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	115 (14)		33 (13)	41 (20)	3 (4)	21 (11)	17 (14)
2번	599 (71)		178 (71)	151 (74)	52 (75)	157 (80)	61 (49)
3번	101 (12)		34 (14)	8 (4)	12 (17)	12 (6)	35 (28)
4번	29 (3)		4 (2)	5 (2)	2 (3)	6 (3)	12 (10)
무응답	0 (0)		0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 일반건물은 대부분 영업활동과 관련되어 생산적으로 사용되는 반면 주택은 소비용 자산이므로, 소비를 억제하기 위하여
2. 택지면적이 부족한 상황에서 큰집 보유를 억제하고 중소형 주택보유를 유도하기 위한 정책적인 목적에서
3. 건축물 중 대다수인 주거용건물을 중과함으로써 세수를 쉽게 확보하기 위하여
4. 큰 집을 소유하고 있다는 사실은 세금을 많이 내도 되기 때문에

문6) 부동산의 '거래·이전단계'에서 과세하는 등록세와 취득세의 세율이 '보유단계'에서 부담하는 종합토지세나 건물분 재산세의 평균세율보다 높은 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까?

직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	179 (21)	49 (20)	88 (43)	8 (12)	29 (15)	5 (4)
2번	276 (33)	86 (35)	35 (17)	32 (46)	80 (41)	43 (34)
3번	96 (11)	52 (21)	7 (3)	5 (7)	24 (12)	8 (6)
4번	287 (34)	60 (24)	73 (36)	24 (35)	61 (31)	69 (55)
5번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
무응답	5 (1)	2 (1)	2 (1)	0 (0)	1 (1)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 거래시 부동산 구입자금을 마련할 능력이 있다는 사실이 곧 담세능력을 반영하므로
2. 등록세 등은 내지 않으면 이전등기가 안돼 납세자 조세저항이 적기 때문에 높은 세율을 매길 수 있어서
3. 보유단계에 부담하여야 할 종합토지세나 재산세 부담을 세목은 틀리지만 취득단계에 앞당겨 징수함으로써 징수노력을 줄일 수 있으므로
4. 부동산의 빈번한 거래를 억제하고 오랫동안 보유하도록 하기 위해
5. 기타(보유세는 최소화, 거래이전시는 발생수익만큼 충분한 조세확보 목적)

문7) 토지초과이득세는 토지이용의 효율성을 증진하기 위하여 유휴토지 중 지가가 일정기간 동안 일정률 이상 상승한 토지만을 과세대상으로, 양도하기 전이라도 보유단계에서 종과하고 있는 정책세제입니다. 그러나 납세자들로부터의 조세저항이 많고 실효성이 적다는 지적이 있습니다. 이의 기본원인이 무엇이라고 생각하시는지 가장 큰 이유부터 ()안에 순서를 매겨 주십시오.

문7-(1) 우리나라의 토지는 기본적으로 고수익자산이므로 미실현이득에 종과하여도 토지 취득 및 이용에 관한 의사결정에 영향을 미치지 못하기 때문이다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	399 (40)	123 (49)	108 (53)	24 (35)	65 (33)	19 (15)
2번	79 (9)	23 (9)	25 (12)	3 (4)	15 (8)	13 (10)
3번	95 (11)	20 (8)	18 (9)	7 (10)	20 (10)	30 (24)
4번	193 (23)	49 (20)	33 (16)	19 (28)	39 (20)	53 (42)
무응답	138 (16)	34 (14)	21 (10)	16 (23)	57 (29)	10 (8)

문7-(2) 팔기 전에는 실제로 실현된 양도익이 얼마인지 알 수 없고 세금납부할 돈도 없는데 보유중에 추정되는 자본이득을 과세하는 것은 비합리적이기 때문이다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	261 (31)	64 (26)	40 (20)	16 (23)	64 (33)	77 (62)
2번	160 (19)	47 (19)	51 (25)	17 (25)	31 (16)	14 (11)
3번	136 (16)	39 (16)	46 (22)	9 (13)	25 (13)	17 (14)
4번	119 (14)	50 (20)	37 (18)	11 (16)	12 (6)	9 (7)
무응답	168 (20)	49 (20)	31 (15)	16 (23)	64 (33)	8 (6)

문7-(3) 유휴토지 중에서도 토초세과세대상이 되는지의 여부가 지가상승률 고시 후 사후적으로 판정되어 너무 임의적이기 때문이다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	67 (8)	20 (8)	21 (10)	7 (10)	10 (5)	9 (7)
2번	290 (34)	85 (34)	76 (37)	16 (23)	61 (31)	52 (42)
3번	219 (26)	75 (30)	55 (27)	22 (32)	44 (22)	23 (18)
4번	93 (11)	19 (8)	21 (10)	6 (9)	17 (9)	30 (24)
무응답	175 (21)	50 (20)	32 (16)	18 (26)	64 (33)	11 (9)

문7-(4) 개별 공시지가가 정확하지 못해 토초세 부과를 위해 사용된 초과이득규모를 납득할 수 없기 때문이다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	64 (8)	11 (4)	16 (8)	8 (12)	9 (5)	20 (16)
2번	136 (16)	43 (17)	21 (10)	16 (23)	22 (11)	34 (27)
3번	212 (25)	64 (26)	54 (26)	13 (19)	39 (20)	42 (34)
4번	257 (30)	80 (32)	82 (40)	15 (22)	60 (31)	20 (16)
무응답	175 (21)	51 (20)	32 (16)	17 (25)	66 (34)	9 (7)

주: () 안은 비중임.

문8) 토초세 이외에 취득세에서는 호화주택 및 법인의 비업무용토지에 대해 기본세율의 7.5배인 15%로 증과하여 비생산적 부동산 보유를 억제하기 위한 조세정책적 목적을 포함하고 있습니다. 귀하는 이러한 제도에 대해 개선이 필요하다고 생각하십니까? 필요하지 않다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125(100)
제도개선 필요	374 (44)	102 (41)	96 (47)	29 (42)	97 (49)	50 (40)
제도개선 불필요	470 (56)	147 (59)	109 (53)	40 (58)	99 (51)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

문8-1) (제도개선이 필요하다면) 그 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 순서를 매겨주십시오.

문8-1-(1) 지방세인 취득세에 중앙정부의 부동산정책 목적을 달성하기 위한 수단을 포함시키는 것은 수단선택이 잘못되었다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196(100)	125 (100)
1순위	61 (7)	20 (8)	23 (11)	2 (3)	7 (4)	9 (7)
2순위	83 (10)	22 (9)	21 (10)	4 (6)	24 (12)	12 (10)
3순위	96 (11)	24 (10)	26 (13)	6 (9)	24 (12)	16 (13)
4순위	107 (13)	24 (10)	24 (12)	16 (23)	31 (16)	12 (10)
무응답	27 (3)	12 (5)	2 (1)	1 (1)	11 (6)	1 (1)
공백	470 (56)	147 (59)	109 (53)	40 (58)	99 (51)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(2) 세부담 정도가 토지소유자의 토지이용 의사결정에 영향을 미치려면 취득시점보다는 보유단계의 세금에서 차등화하는 것이 실효성이 있다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196(100)	125 (100)
1순위	195 (23)	54 (22)	44 (21)	16 (23)	64 (33)	17 (14)
2순위	77 (9)	20 (8)	24 (12)	9 (13)	11 (6)	13 (10)
3순위	51 (6)	15 (6)	16 (8)	3 (4)	10 (5)	7 (6)
4순위	39 (5)	9 (4)	11 (5)	0 (0)	7 (4)	12 (10)
무응답	12 (1)	4 (2)	1 (0)	1 (1)	5 (3)	1 (1)
공백	470 (56)	147 (59)	109 (53)	40 (58)	99 (51)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(3) 토지를 취득할 때의 목적과 다르게 이용해야 할 경우도 있으므로, 토지처분을 강요하거나 중과하는 것은 옳지 않다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196(100)	125 (100)
1순위	67 (8)	16 (6)	19 (9)	7 (10)	15 (8)	10 (8)
2순위	113 (13)	29 (12)	32 (16)	8 (12)	31 (16)	13 (10)
3순위	103 (12)	27 (11)	26 (13)	11 (16)	23 (12)	16 (13)
4순위	69 (8)	19 (8)	17 (8)	2 (3)	20 (10)	11 (9)
무응답	22 (3)	11 (4)	2 (1)	1 (1)	8 (4)	0 (1)
공백	470 (56)	147 (59)	109 (53)	40 (58)	99 (51)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

문8-1-(4) 취득세 기본세율의 7.5배인 15% 중과부담은 취득시 일회용이라 하더라도, 사실상 탈세를 유도할 정도로 높아서 실효성이 없다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196(100)	125 (100)
1순위	46 (5)	9 (4)	10 (5)	3 (4)	10 (5)	14 (11)
2순위	75 (9)	19 (8)	17 (8)	7 (10)	21 (11)	11 (9)
3순위	95 (11)	24 (10)	25 (12)	8 (12)	28 (14)	10 (8)
4순위	130 (15)	38 (15)	41 (20)	10 (14)	27 (14)	14 (11)
무응답	28 (3)	12 (5)	3 (1)	1 (1)	11 (6)	1 (1)
공백	470 (56)	147 (59)	109 (53)	40 (58)	99 (51)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

문9) 이를 개선하는 기본방향에 대해 어떻게 생각하십니까? 다음 중 가장 바람직하다고 생각하시는 것을 하나만 선택해 주십시오.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	75 (9)	22 (9)	14 (7)	9 (13)	20 (10)	10 (8)
2번	69 (8)	29 (12)	10 (5)	3 (4)	18 (9)	9 (7)
3번	308 (36)	89 (36)	99 (48)	23 (33)	70 (36)	27 (22)
4번	173 (20)	60 (24)	41 (20)	16 (23)	52 (27)	4 (3)
무응답	219 (26)	49 (20)	41 (20)	18 (26)	36 (18)	75 (60)

주: () 안은 비중임.

1. 규제완화 차원에서 폐지한다.
2. 국제관련 세금에서 증과하고 지방세 증과는 없앤다.
3. 세정능력에 맞게 세제를 보완하여 지방세로 존속시킨다.
4. 현재대로 유지하고 세정노력을 강화한다.

문10) 부동산거래 후 발생한 양도익에 대해 양도소득세가 부과되는 이유 및 이에 근거한 개편방향은 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	191 (23)	43 (17)	64 (31)	47 (25)	40 (20)	27 (22)
2번	284 (34)	117 (47)	55 (27)	22 (32)	67 (34)	23 (18)
3번	203 (24)	64 (26)	46 (22)	16 (23)	47 (24)	31 (25)
4번	155 (18)	25 (10)	39 (19)	13 (19)	42 (21)	36 (29)
무응답	11 (1)	0 (0)	2 (1)	1 (1)	0 (0)	8 (6)

주: () 안은 비중임.

1. 부동산에 대한 투기활동을 억제하는 수단으로 운영되는 것이므로 부동산가격 안정기에는 양도세를 완화해야 한다.
2. 양도차익도 소득의 일종이므로 실현된 소득에 대해서는 통상적인 소득과 마찬가지로 과세되어야 한다.
3. 양도차익은 일종의 불로소득이므로 통상적인 소득보다 증과해야 한다.
4. 양도차익 중 주변의 개발이익만 환수하는 것이므로 통상적인 소득과는 분리하여 양도차익의 일부만 과세한다.
5. 기타(1가구 1주택을 유도하기 위해서)

문11) 현재 양도소득세는 3년 보유사실만 확인되면 1가구가 1주택을 소유한 경우 고급주택에 대한 일부제한을 제외하고 양도차익이 전액 비과세되고 있습니다. 집있는 사람에게만 이러한 조세혜택이 횡수에 제한 없이 주어지는 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평사	일반감평사	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	64 (8)	43 (17)	1 (0)	6 (4)	13 (7)	4 (3)
2번	8 (1)	4 (2)	1 (0)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
3번	696 (82)	171 (69)	190 (93)	64 (93)	165 (84)	106 (85)
4번	61 (7)	29 (12)	8 (4)	2 (3)	14 (7)	8 (6)
5번	6 (1)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	5 (4)
무응답	9 (1)	2 (1)	4 (2)	0 (0)	3 (2)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 집을 팔 때마다 양도세를 부과하면 옮겨갈 집의 구입자금 마련에 차질이 있어서
2. 원래는 과세되어야 하나, 과세당국이 매년 처리해야 할 과세건수가 너무 많아서
3. 양도소득세는 투기억제세인데, 1가구가 1주택을 3년 보유하면 투기라고 볼 수 없어서
4. 집을 사고 팔았을 때 실현된 양도차익은 기본적으로 소득으로 볼 수 없어서

Ⅲ. 재산관련 세금의 개선방향

문12) 재산관련 세제들을 5개 그룹으로 아래의 원편같이 정리하였습니다. 각 그룹의 세금들이 어떠한 목적으로 부과되고 있다고 생각하는지 다른편 <보기> 중에서 하나 또는 두 개씩 선택하여 그 번호를 적어 주십시오.

1. 양도소득세 (), ()
2. 취득세·등록세 (), ()
3. 재산세·종합토지세 (), ()
4. 상속세·증여세 (), ()
5. 토지초과이득세 (), ()

— <보기> —

1. 정부의 재정수요 확보를 위한 세수확보
2. 투기적 거래의 방지
3. 자본이득(소득)에 대한 과세
4. 개발이익의 사회환원
5. 부동산가격의 안정
6. 토지의 효율적 이용
7. 기타(부의 집중방지, 소득(부)의 재분배)

문12-(1) 양도소득세

직업 답	양도소득세					
	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	1,688(100)	498(100)	410(100)	138(100)	392(100)	250(100)
1번	171 (10)	70 (14)	27 (7)	13 (9)	28 (7)	33 (13)
2번	652 (39)	178 (36)	170 (41)	55 (40)	164 (42)	85 (34)
3번	343 (20)	95 (20)	74 (18)	30 (22)	102 (26)	39 (16)
4번	73 (4)	15 (3)	13 (3)	10 (7)	23 (6)	12 (5)
5번	207 (12)	84 (17)	46 (11)	10 (7)	31 (8)	36 (14)
6번	16 (1)	1 (0)	7 (2)	1 (1)	2 (1)	5 (2)
7번	129 (8)	27 (5)	48 (12)	12 (9)	24 (6)	18 (7)
무응답	6 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)	3 (1)
공 백	91 (2)	24 (5)	24 (6)	7 (5)	17 (4)	19 (8)

주: () 안은 비중임.

문12-(2) 취득세·등록세

직업 답	취득세·등록세					
	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	1,688(100)	498(100)	410(100)	138(100)	392(100)	250(100)
1번	668 (40)	199 (40)	145 (35)	65 (47)	168 (43)	91 (36)
2번	181 (11)	35 (7)	54 (13)	14 (10)	54 (14)	24 (10)
3번	158 (9)	45 (9)	45 (11)	10 (7)	22 (6)	36 (14)
4번	31 (5)	9 (2)	10 (2)	1 (1)	0 (0)	11 (4)
5번	90 (5)	21 (4)	33 (8)	7 (5)	16 (4)	13 (5)
6번	61 (4)	28 (6)	13 (3)	4 (3)	10 (3)	6 (2)
7번	129 (8)	42 (8)	27 (7)	6 (4)	44 (11)	10 (4)
무응답	16 (1)	5 (1)	5 (1)	1 (1)	2 (1)	3 (1)
공 백	354 (21)	114 (23)	78 (19)	30 (22)	76 (19)	56 (22)

주: () 안은 비중임.

문12-(3) 재산세·종합토지세

직업 답	재산세·종합토지세					
	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	1,688(100)	498(100)	410(100)	138(100)	392(100)	250(100)
1번	572 (34)	152 (31)	129 (31)	55 (40)	158 (40)	78 (31)
2번	58 (3)	10 (2)	19 (5)	7 (5)	9 (2)	13 (5)
3번	182 (11)	60 (12)	33 (8)	19 (14)	45 (11)	25 (10)
4번	59 (3)	27 (5)	5 (1)	3 (2)	7 (2)	17 (7)
5번	121 (7)	31 (6)	46 (11)	7 (5)	19 (5)	18 (7)
6번	162 (10)	55 (11)	55 (13)	4 (3)	29 (7)	19 (8)
7번	282 (17)	89 (18)	57 (14)	26 (19)	82 (21)	28 (11)
무응답	12 (1)	2 (0)	5 (1)	1 (1)	1 (0)	3 (1)
공 백	240 (14)	72 (14)	61 (15)	16 (12)	42 (11)	49 (20)

주: () 안은 비중임.

문12-(4) 상속세·증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	1,688(100)	498(100)	410(100)	138(100)	392(100)	250(100)
1번	280 (17)	90 (18)	67 (16)	27 (20)	64 (16)	32 (13)
2번	25 (1)	1 (0)	5 (1)	1 (1)	4 (1)	14 (6)
3번	315 (19)	76 (15)	88 (21)	22 (16)	81 (21)	48 (19)
4번	50 (3)	8 (2)	23 (6)	2 (1)	5 (1)	12 (5)
5번	8 (0)	2 (0)	2 (0)	1 (1)	1 (0)	2 (1)
6번	19 (1)	3 (1)	7 (2)	3 (2)	2 (1)	4 (2)
7번	703 (42)	233 (47)	138 (34)	62 (45)	180 (46)	90 (36)
무응답	13 (1)	1 (0)	6 (1)	0 (0)	2 (1)	4 (2)
공 백	275 (16)	84 (17)	74 (18)	20 (14)	53 (14)	44 (18)

주: () 안은 비중임.

문12-(5) 토지초과이득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	1,688(100)	498(100)	410(100)	138(100)	392(100)	250(100)
1번	56 (3)	10 (2)	18 (4)	6 (4)	10 (3)	12 (5)
2번	306 (18)	95 (19)	68 (17)	28 (20)	77 (20)	38 (15)
3번	151 (9)	58 (12)	29 (7)	9 (7)	38 (10)	17 (7)
4번	342 (20)	83 (17)	84 (20)	32 (23)	106 (27)	37 (15)
5번	179 (11)	67 (13)	34 (8)	15 (11)	41 (10)	22 (9)
6번	354 (21)	131 (26)	75 (18)	25 (18)	61 (16)	62 (25)
7번	152 (9)	18 (4)	60 (15)	11 (8)	32 (8)	31 (12)
무응답	9 (1)	1 (0)	3 (1)	1 (1)	1 (0)	3 (1)
공 백	139 (8)	35 (7)	39 (10)	11 (8)	26 (7)	28 (11)

주: () 안은 비중임.

문13) 재산관련 세금의 과세표준, 즉 과세시 기준금액의 결정방법에 대한 질문입니다.

문13-(1) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	836(100)	249(100)	204(100)	67(100)	191(100)	125(100)
1번	257 (31)	75 (30)	78 (38)	15 (22)	58 (30)	31 (25)
2번	338 (45)	136 (55)	68 (33)	23 (34)	64 (34)	47 (38)
3번	210 (25)	31 (12)	57 (28)	25 (37)	54 (28)	43 (34)
4번	1 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
5번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
6번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
7번	9 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	8 (4)	0 (0)
8번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
9번	4 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	2 (1)	1 (1)
10번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
11번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
12번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
13번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
14번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
15번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
16번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	0 (0)
17번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (0)
18번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
19번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
20번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
21번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도차익
2. 실제양도차익
3. 실제양도차익의 일정비율
4. 증명되지 아니한 유익비 등의 대폭적 인정
5. 실제 양도차익의 일정 비율로 하되 확인 불가시 감정평가사의 평가금액
6. 평균 부동산가격 상승분 이상의 초과분
7. 감정평가액
8. 전문 평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 실제 양도차익에 가까운 기준시가 산정
11. 양도가액
12. 실제 거래가액 신고시 허위계약서에 의한 취득가 및 양도가 허위신고에 대한 제재장치가 필요
13. 등기부상 취득, 양도가액 기재
14. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가
15. 기준시가에 의한 차익과 실제양도차익에 의한 방법을 병행
16. 과세시점상의 시가 평가액

17. 실제 평가액
18. 기본적으로 없애고 개발이익이 클 때만 부과
19. 양도시점과 취득시점 평가차익 중 일정비율 적용(보유기간 감안)
20. 양도차익의 포착이 어렵기 때문에 폐지해야 한다.
21. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도차익+실제양도차익의 일정비율

문13-(2) 취득세·등록세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	843(100)	249(100)	205(100)	69(100)	195(100)	125(100)
1번	361 (43)	99 (40)	98 (48)	26 (38)	99 (51)	39 (31)
2번	284 (34)	100 (40)	72 (35)	21 (30)	52 (27)	39 (31)
3번	68 (8)	14 (6)	20 (10)	3 (4)	19 (10)	12 (10)
4번	110 (13)	32 (13)	14 (7)	14 (20)	19 (10)	31 (25)
5번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (10)	0 (0)
6번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
7번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
8번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
9번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
10번	1 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
11번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
12번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
13번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
14번	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
15번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)
16번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
17번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
18번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
19번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
20번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
21번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 실제로 취득한 가액
3. 시가(당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
4. 시가의 일정비율
5. 실제로 취득한 가액의 일정비율
6. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액의 일정비율
7. 객관적인 자산가치
8. 전문평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 건축물의 표준건축비, 공시지가
11. 실제로 취득한 가액으로 하되 세율은 낮춘다.
12. 세목합산 등기부상 기재금액
13. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가
14. 공시지가나 준시가에 일정률을 적용한 가액

15. 감정평가사의 과세대상 물건 평가액
16. 실제 평가액
17. 취득세와 등록세는 원가상승 요인이므로 폐지해야 한다.
18. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
19. 양도시점과 취득시점 평가차익 중 일정비율 적용(보유기간 감안)
20. 양도차익의 포착이 어렵기 때문에 폐지해야 한다.
21. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도차익+실제양도차익의 일정비율

문13-(3) 재산세·종토세

답	직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감정사	일반감평가사	납세의무자
총계		844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
1번		543 (64)	152 (61)	142 (69)	48 (70)	142 (72)	59 (47)
2번		51 (6)	25 (10)	3 (1)	2 (3)	5 (3)	16 (13)
3번		100 (12)	31 (12)	27 (13)	5 (7)	24 (12)	13 (10)
4번		135 (16)	38 (15)	31 (15)	11 (16)	21 (11)	34 (27)
5번		2 (0)	0 (0)	1 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
6번		1 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
7번		1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
8번		2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)
9번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
10번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
11번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
12번		2 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
13번		1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
14번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
15번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
16번		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 실제로 취득한 원래 가액
3. 시가(부과 당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
4. 시가의 일정비율
5. 건물평가인으로 하여 평가 후 과세
6. 건축물의 표준건축비, 공시지가
7. 공시지가나 기준시가에 일정률을 적용한 가액
8. 감정평가사의 과세대항 물건 평가액
9. 무응답
10. 실제 평가액
11. 재산세: 취득원가, 종토세: 공시지가
12. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
13. 실제로 취득한 원래가액에 일정기간 동안의 지가상승률을 적용
14. 과세시점 당시의 현재가액 평가액으로
15. 시가로 하여야 하며 세율은 낮춘다.
16. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액의 일정비율

문13-(4) 상속세·증여세의 바람직한 과세기준은?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
1번	387 (46)	101 (41)	125 (61)	27 (39)	90 (46)	44 (35)
2번	317 (38)	121 (49)	53 (26)	21 (30)	66 (34)	56 (45)
3번	104 (12)	23 (9)	26 (13)	13 (19)	18 (9)	24 (19)
4번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (27)
5번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (1)	1 (1)	0 (0)
6번	18 (0)	2 (0)	0 (0)	2 (3)	14 (7)	0 (0)
7번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
8번	1 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
9번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
10번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
11번	2 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)
12번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
13번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
14번	2 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
15번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
16번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
17번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
18번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
19번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 시가(상속·증여시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
3. 시가의 일정비율
4. 미국, 일본의 경우와 같이 전문가가 평가
5. 행위시의 객관적 가치
6. 감정평가액
7. 전문 평가인으로 하여 평가 후 과세
8. 건축물의 표준 건축비, 공시지가
9. 무응답
10. 과세시점의 시가 평가액
11. 감정평가사가 평가한 가액기준
12. 상속, 증여 당시의 가액을 평가
13. 실제 평가액
14. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가의 일정비율
15. 실제로 취득한 원래가액에 일정기간 동안의 지가상승률 적용
16. 부과 대상 자산의 감정평가액을 기준
17. 감정평가에 의한 시가의 산정
18. 시가를 기준으로 하되 감정평가서 첨부
19. 과세시점 당시 재산가치 평가액으로

문14) 현재 재산세/종합토지세의 과세표준은 시가의 몇 %나 된다고 생각하십니까? 그럼, 적절한 과세표준은 시가의 몇 %가 되어야 한다고 생각하십니까?

	<u>현재과표</u>	<u>적정과표</u>
(1) 재산세	시가의 ()%	시가의 ()%
(2) 종합토지세	시가의 ()%	시가의 ()%

문14-1.1) 재산세 현재과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1%미만	61 (7)	21 (8)	6 (3)	3 (4)	14 (7)	17 (14)
1~20%	132 (16)	40 (16)	45 (22)	9 (13)	17 (9)	21 (17)
21~40%	287 (34)	63 (25)	131 (64)	19 (28)	61 (31)	13 (10)
41~60%	151 (18)	49 (20)	17 (8)	14 (20)	46 (23)	25 (20)
61~100%	88 (10)	24 (10)	5 (2)	8 (12)	29 (15)	22 (18)
무응답	125 (15)	52 (21)	1 (0)	16 (23)	29 (15)	27 (22)

주: () 안은 비중임.

문14-1.2) 종합토지세 현재과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1%미만	61 (7)	22 (9)	7 (3)	2 (3)	14 (7)	16 (13)
1~20%	110 (13)	31 (12)	32 (16)	5 (7)	20 (10)	22 (18)
21~40%	314 (37)	62 (25)	145 (71)	21 (30)	72 (37)	14 (11)
41~60%	142 (17)	51 (20)	13 (6)	17 (25)	41 (21)	20 (16)
61~100%	91 (11)	30 (12)	6 (3)	7 (10)	23 (12)	25 (20)
무응답	126 (15)	53 (21)	2 (1)	17 (25)	26 (13)	28 (22)

주: () 안은 비중임.

문14-1.3) 재산세 적정과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1%미만	51 (6)	12 (5)	5 (2)	2 (3)	12 (6)	20 (16)
1~20%	75 (9)	32 (13)	13 (6)	5 (7)	8 (4)	18 (14)
21~40%	75 (9)	14 (6)	37 (18)	6 (9)	11 (6)	7 (6)
41~60%	210 (25)	52 (21)	81 (40)	13 (19)	47 (24)	17 (14)
61~100%	309 (37)	88 (35)	66 (32)	28 (41)	93 (47)	34 (27)
무응답	123 (15)	51 (20)	3 (1)	15 (22)	25 (13)	29 (23)

주: () 안은 비중임.

문14-1.3) 종합토지세 적정과표

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1%미만	55 (7)	13 (5)	6 (3)	2 (3)	14 (7)	20 (16)
1~20%	71 (8)	28 (11)	13 (6)	6 (9)	8 (4)	16 (13)
21~40%	57 (7)	13 (5)	23 (11)	5 (7)	10 (5)	6 (5)
41~60%	204 (24)	45 (18)	84 (41)	11 (16)	45 (23)	19 (15)
61~100%	336 (40)	97 (39)	75 (37)	30 (43)	99 (51)	35 (28)
무응답	121 (14)	53 (21)	4 (2)	15 (22)	20 (10)	29 (23)

주: () 안은 비중임.

문15) 세금의 세부담을 변경하기 위해서는 과세표준과 세율 둘 중 적어도 하나를 변경해야 합니다. 부동산관련 세금의 경우 동일한 부동산에 대해 지방정부와 중앙정부가 사용하는 과세평가액이 세금의 종류별마다 다를 경우 어떻게 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	47 (6)	7 (3)	11 (5)	7 (10)	7 (4)	15 (12)
2번	107 (13)	27 (11)	22 (11)	11 (16)	32 (16)	15 (12)
3번	66 (8)	14 (6)	14 (7)	2 (3)	6 (3)	30 (24)
4번	622 (74)	201 (81)	158 (77)	49 (71)	151 (77)	63 (50)
무응답	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

주: () 안은 비중임.

1. 세금액만 적정하다면 과세표준이 얼마고 세율이 얼마인지 신경쓰지 않는다.
2. 동일한 부동산이라 하더라도 보유종의 평가액인지 사거나 팔때의 평가액인지에 따라 달리 정할 수 있으므로 과세평가액이 달라도 이해한다.
3. 동일한 부동산이라 하더라도 과세주체가 지방자치단체나 중앙정부냐에 따라 지방세, 국세로 나누어지므로 과세평가액이 달라질 수 있다고 생각한다.
4. 부동산의 보유단계별(취득, 보유, 매도 또는 증여)로 동일한 단계내의 세금들의 과세평가액은 일치시키는 것이 좋다.

문16) 다음 세금 중 부동산의 가치를 나타내는 감정평가액과 부동산관련 조세를 부과하기 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지하여야 할 필요성이 높은 순서대로 순위를 매겨주십시오.

문16-(1) 종합토지세 · 재산세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1순위	207 (25)	31 (12)	77 (38)	12 (17)	48 (24)	39 (31)
2순위	175 (21)	69 (28)	34 (17)	11 (16)	25 (13)	36 (29)
3순위	185 (22)	82 (33)	30 (15)	16 (23)	38 (19)	19 (15)
4순위	260 (31)	60 (24)	63 (31)	28 (41)	82 (42)	27 (22)
무응답	17 (2)	7 (3)	1 (0)	2 (3)	3 (2)	4 (3)

주: () 안은 비중임.

문16-(2) 상속세 · 증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1순위	312 (37)	133 (53)	27 (13)	28 (41)	85 (43)	39 (31)
2순위	192 (23)	44 (18)	57 (28)	22 (32)	46 (23)	23 (18)
3순위	242 (29)	47 (19)	90 (44)	15 (22)	54 (28)	36 (29)
4순위	80 (9)	18 (7)	28 (14)	2 (3)	8 (4)	24 (19)
무응답	18 (2)	7 (3)	3 (1)	2 (3)	3 (2)	3 (2)

주: () 안은 비중임.

문16-(3) 취득세 · 등록세 · 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1순위	189 (22)	61 (24)	67 (33)	6 (9)	24 (12)	31 (25)
2순위	313 (37)	90 (36)	84 (41)	23 (33)	81 (41)	35 (28)
3순위	227 (27)	64 (26)	42 (20)	23 (33)	64 (33)	34 (27)
4순위	98 (12)	27 (11)	10 (5)	15 (22)	24 (12)	22 (18)
무응답	17 (2)	7 (3)	2 (1)	2 (3)	3 (2)	3 (2)

주: () 안은 비중임.

문16-(4) 토지초과이득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
1순위	109 (13)	17 (7)	33 (16)	21 (30)	24 (12)	14 (11)
2순위	186 (22)	39 (16)	28 (14)	11 (16)	81 (41)	27 (22)
3순위	198 (23)	49 (20)	40 (20)	13 (19)	64 (33)	32 (26)
4순위	332 (39)	137 (55)	101 (49)	22 (32)	24 (12)	48 (38)
무응답	19 (2)	7 (3)	3 (1)	2 (3)	3 (2)	4 (3)

주: () 안은 비중임.

문17) 현재 일선세무서나 시군구의 재산과세 담당 공무원들이 과세대상 재산에 대하여 어떠한 종류의 평가업무를 수행하고 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249 (100)	205 (100)	69(100)	196 (100)	125 (100)
1번	10 (1)	0 (0)	2 (1)	1 (1)	0 (0)	7 (6)
2번	114 (14)	17 (7)	13 (6)	19 (28)	46 (23)	19 (15)
3번	479 (57)	190 (76)	131 (64)	23 (33)	82 (42)	53 (42)
4번	237 (28)	41 (16)	57 (28)	25 (36)	68 (35)	46 (37)
무응답	4 (0)	1 (0)	2 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)

주: () 안은 비중임.

1. 재산의 가치가 얼마나 되는지를 본인 책임하에 계산하고, 그대로 과표를 매기고 있다
2. 재산가치가 얼마나 되는지는 외부에서 주어지고, 그 중 얼마만큼만 과표로 정할지를 결정하고 있다
3. 세법 및 지침 상의 규정에 따라 정해진 가액을 과표로 정하고 있다
4. 세법 및 지침 상의 규정내에서 내부적으로 결정한 가액을 과표로 정하고 있다

문18) 공정한 재산관련 조세부과를 위해서는 과세대상 자산의 정확한 '가치'를 평가하는 업무를 수행할 전문성과 윤리성을 갖춘 인력을 필요로 합니다. 이들을 과세당국 내에서 확보하는 경우와 민간감정평가사에게 용역을 주는 경우 모두 추가적인 비용이 든다는 사실을 감안할 때, 누가 수행하여야 한다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	172 (20)	61 (24)	78 (38)	2 (3)	0 (0)	32 (25)
2번	114 (14)	10 (4)	14 (7)	7 (10)	76 (39)	7 (6)
3번	296 (35)	95 (38)	55 (27)	42 (61)	63 (32)	41 (33)
4번	254 (30)	81 (33)	55 (27)	17 (25)	57 (29)	44 (35)
무응답	8 (1)	2 (1)	3 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)

주: () 안은 비중임.

1. 과세당국(세무서/시군구)에서 평가전문인력을 육성하여 평가업무를 전담케 한다.
2. 일반 민간감정평가사에게 평가업무를 맡겨 정부예산에서 그 비용을 지출한다.
3. 민간 감정평가사에게 맡기되 공공성있는 감정평가사에 국한하여 평가의 공공성을 제고한다.
4. 과세당국과 감정평가사가 협력하여 공동으로 평가업무를 추진한다.

문19) 우리나라 민간감정평가업계 감정평가의 질적수준 향상을 위해 필요하다고 생각되는 항목들의 순위를 매겨주시시오.

문19-(1) 감정평가의 기법에 대한 사항은 전문협회에서 자율적으로 규정할 수 있도록 관계법령에서 제외한다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1순위	137 (16)	12 (5)	20 (10)	23 (33)	79 (40)	3 (2)
2순위	123 (15)	24 (10)	27 (13)	13 (19)	48 (24)	11 (9)
3순위	211 (25)	67 (27)	50 (24)	18 (26)	37 (19)	39 (39)
4순위	301 (36)	120 (48)	87 (42)	9 (13)	24 (12)	61 (49)
무응답	72 (9)	26 (10)	21 (10)	6 (9)	8 (4)	11 (9)

주: () 안은 비중임.

문19-(2) 고객인 감정평가의뢰자의 압력으로부터 자유로와 질 수 있도록, 평가가액에 비례하는 평가수수료 및 평가보수체계를 개선한다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
1순위	154 (18)	42 (17)	31 (15)	18 (26)	53 (27)	10 (8)
2순위	168 (20)	39 (15)	34 (17)	16 (23)	60 (31)	21 (17)
3순위	244 (29)	93 (37)	66 (32)	11 (16)	32 (16)	42 (34)
4순위	209 (25)	55 (22)	54 (26)	18 (26)	40 (20)	42 (34)
무응답	69 (8)	22 (9)	20 (10)	6 (9)	11 (6)	10 (8)

주: () 안은 비중임.

문19-(3) 전문직업인으로서의 윤리성을 확보할 수 있도록 구체적인 윤리기준을 마련한다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
1순위	275 (33)	91 (37)	76 (37)	14 (20)	44 (22)	50 (40)
2순위	232 (27)	67 (27)	61 (30)	17 (25)	46 (23)	41 (33)
3순위	175 (22)	40 (16)	30 (15)	16 (23)	67 (34)	22 (18)
4순위	99 (12)	28 (11)	20 (10)	15 (22)	30 (15)	6 (5)
무응답	63 (7)	23 (9)	18 (9)	7 (10)	9 (5)	6 (5)

주: () 안은 비중임.

문19-(4) 평가결과의 품질관리를 위하여 협회 내.외부로부터 검토를 받는 체계를 구축한다.

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
1순위	248 (29)	93 (37)	70 (34)	9 (13)	17 (9)	59 (47)
2순위	244 (29)	95 (38)	61 (30)	16 (23)	31 (16)	41 (33)
3순위	133 (16)	22 (9)	37 (18)	17 (25)	46 (23)	11 (9)
4순위	155 (18)	19 (8)	22 (11)	20 (29)	88 (45)	6 (5)
무응답	64 (8)	20 (8)	15 (7)	7 (10)	14 (7)	8 (6)

주: () 안은 비중임.

IV. 재산관련 조세의 세무행정

문20) (1) 다음중 귀하가 납부한 경험이 있는 세금은 무엇무엇입니까 ? 해당되는 것을 모두 표시해 주십시오.

(2) (납부한 세금 각각에 대해서) 그럼, 신고서 획득장소나 납부기한과 같은 세금납부를 위한 단순한 정보(1차적 정보)는 어디에서 얻으십니까?

아래 <보기>에서 골라 그 번호를 해당 세금 각각에 대해 적어주십시오.

	(1)납부여부	(2) 정보원
(가) 취득세 · 등록세	()	()
(나) 종합토지세 · 재산세	()	*
(다) 상속세 · 증여세	()	()
(라) 양도소득세	()	()

<보기>

1. 세무서(국세청 본청, 지방청 포함)
2. 시군·구청 세저야과(재정과)
3. 세무사
4. 법무사, 부동산중개사
5. 공인회계사나 변호사
6. 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)
7. 기타(조세법전)

문20-(1가) 취득세 · 등록세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
	총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)
납부	792 (94)	234 (94)	190 (93)	64 (93)	184 (94)	120 (96)
납부경험 없음	52 (6)	15 (6)	10 (7)	5 (7)	12 (6)	5 (4)

주: () 안은 비중임.

문20-(2가) 취득세·등록세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
1번	64 (8)	17 (7)	8 (4)	7 (10)	17 (9)	15 (12)
2번	364 (43)	106 (43)	146 (71)	20 (29)	54 (28)	38 (30)
3번	46 (5)	2 (1)	2 (1)	5 (7)	24 (12)	13 (10)
4번	249 (30)	97 (39)	21 (10)	22 (32)	69 (35)	40 (32)
5번	10 (1)	1 (0)	0 (0)	2 (3)	1 (1)	6 (5)
6번	52 (6)	9 (4)	10 (5)	6 (9)	19 (10)	8 (6)
7번	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
무응답	6 (1)	2 (1)	3 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
공 백	52 (6)	15 (6)	15 (7)	5 (7)	12 (6)	5 (4)

주: () 안은 비중임.

문20-(1나) 종합토지세·재산세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
납부	753 (89)	228 (92)	169 (82)	46 (81)	179 (91)	121 (97)
납부경험 없음	91 (11)	21 (8)	36 (18)	13 (19)	17 (9)	4 (3)

주: () 안은 비중임.

문20-(1다) 상속세·증여세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
납부	90 (11)	26 (10)	24 (12)	6 (9)	25 (13)	9 (7)
납부경험 없음	754 (89)	223 (90)	181 (88)	63 (91)	171 (87)	116 (93)

주: () 안은 비중임.

문20-(2다) 상속세·증여세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
1번	39 (6)	14 (6)	14 (7)	2 (3)	7 (4)	2 (2)
2번	24 (0)	1 (0)	2 (1)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
3번	29 (3)	9 (4)	5 (2)	2 (3)	11 (6)	2 (2)
4번	7 (1)	1 (0)	2 (1)	0 (0)	3 (2)	1 (1)
5번	4 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
6번	7 (1)	1 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (1)	2 (2)
7번	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
무응답	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
공 백	754 (89)	223 (90)	181 (88)	63 (91)	171 (87)	116 (93)

주: () 안은 비중임.

문20-(1라) 양도세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205 (100)	69(100)	196(100)	125 (100)
납부	323 (38)	109 (44)	54 (26)	22 (32)	95 (48)	43 (34)
납부경험 없음	521 (62)	140 (56)	151 (74)	47 (68)	101 (52)	82 (66)

주: () 안은 비중임.

문20-(2라) 양도소득세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
1번	173 (20)	85 (34)	33 (16)	12 (17)	32 (16)	11 (9)
2번	7 (1)	2 (1)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (3)
3번	85 (10)	17 (7)	11 (5)	5 (7)	36 (18)	16 (13)
4번	27 (3)	2 (1)	6 (3)	4 (6)	9 (5)	6 (5)
5번	13 (2)	0 (0)	3 (1)	0 (0)	5 (3)	5 (4)
6번	18 (2)	3 (1)	0 (0)	1 (1)	13 (7)	1 (1)
7번	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
무응답	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
공 백	521 (62)	140 (56)	151 (74)	47 (68)	101 (52)	82 (66)

주: () 안은 비중임.

문21) 재산관련 세금들은 재산의 가치(가격)를 계산한 후 세율을 곱하는 방식으로 세액이 결정되므로, 공평한 세금부담을 위해서는 재산의 가치(가격)를 산정하는 작업이 무엇보다 중요합니다. 아래의 세금종류 중 납부한 경험이 있는 세금에 대해 귀하가 느끼는 부동산과세 평가액(과표)이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

문21-(1) 종합토지세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	53 (6)	25 (10)	12 (6)	4 (6)	5 (3)	7 (6)
불만족	142 (17)	32 (13)	32 (16)	6 (9)	49 (25)	23 (18)
보통	397 (47)	126 (51)	78 (38)	35 (51)	93 (47)	65 (52)
만족	86 (10)	19 (8)	40 (20)	1 (1)	19 (10)	7 (6)
매우만족	6 (1)	1 (0)	4 (2)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
무응답	160 (19)	46 (18)	39 (19)	23 (33)	30 (15)	22 (18)

문21-(2) 재산세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	55 (7)	25 (10)	11 (5)	5 (7)	6 (3)	8 (6)
불만족	173 (20)	49 (20)	29 (14)	13 (19)	53 (27)	29 (23)
보통	406 (48)	128 (51)	79 (39)	36 (52)	97 (49)	66 (53)
만족	103 (12)	21 (8)	43 (21)	2 (3)	22 (11)	15 (12)
매우만족	5 (1)	1 (0)	4 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
무응답	102 (12)	25 (10)	39 (19)	13 (19)	18 (9)	7 (6)

문21-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	42 (5)	7 (3)	10 (5)	6 (9)	12 (6)	7 (6)
불만족	123 (15)	26 (10)	23 (11)	13 (19)	45 (23)	16 (13)
보통	128 (15)	60 (24)	19 (9)	3 (4)	30 (15)	16 (13)
만족	26 (3)	15 (6)	20 (1)	0 (0)	6 (3)	3 (2)
매우만족	3 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
무응답	522 (62)	140 (56)	151 (74)	47 (68)	102 (52)	82 (66)

문21-(4) 상속세·증여세

직업 \답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	15 (2)	3 (1)	4 (2)	3 (4)	4 (2)	1 (1)
불만족	38 (5)	12 (5)	11 (5)	1 (1)	11 (6)	3 (2)
보통	31 (4)	9 (4)	6 (3)	1 (1)	10 (5)	5 (4)
만족	5 (1)	1 (0)	3 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
매우만족	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
무응답	754 (89)	223 (90)	181(188)	63 (91)	171 (87)	116 (93)

문22) 그럼, 납부 경험이 있는 세금종류별로 귀하가 느끼는 부동산과세 세
 율이 적절한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

문22-(1) 종합토지세

직업 \답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	47 (6)	17 (7)	8 (4)	5 (7)	9 (5)	8 (6)
불만족	162 (19)	42 (17)	37 (18)	11 (16)	50 (26)	22 (18)
보통	390 (46)	124 (50)	79 (39)	29 (42)	95 (48)	63 (50)
만족	85 (10)	22 (9)	40 (20)	1 (1)	12 (6)	10 (8)
매우만족	2 (1)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (1)
무응답	158 (19)	44 (18)	39 (19)	23 (33)	30 (15)	22 (18)

문22-(2) 재산세

직업 \답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	48 (6)	18 (7)	7 (3)	6 (9)	9 (5)	8 (6)
불만족	189 (22)	55 (22)	26 (13)	18 (26)	56 (29)	34 (27)
보통	402 (48)	131 (53)	84 (41)	27 (39)	98 (50)	62 (50)
만족	98 (12)	20 (8)	46 (22)	4 (6)	15 (8)	13 (10)
매우만족	3 (0)	0 (0)	5 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
무응답	104 (12)	25 (10)	40 (20)	14 (20)	18 (9)	7 (6)

문22-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	44 (5)	5 (2)	14 (7)	5 (7)	11 (6)	9 (7)
불만족	113 (13)	26 (10)	21 (10)	12 (17)	39 (20)	15 (12)
보통	134 (16)	67 (27)	15 (7)	3 (4)	34 (17)	15 (12)
만족	26 (3)	8 (3)	4 (2)	1 (7)	10 (5)	3 (2)
매우만족	5 (1)	3 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
무응답	522 (62)	140 (56)	151 (74)	48 (70)	101 (52)	82 (66)

문22-(4) 상속세·증여세

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844(100)	249(100)	205(100)	69(100)	196(100)	125(100)
매우불만족	13 (2)	3 (1)	3 (1)	2 (3)	5 (3)	0 (0)
불만족	37 (4)	11 (4)	13 (6)	2 (3)	7 (4)	4 (3)
보통	34 (4)	11 (4)	4 (2)	1 (1)	13 (7)	5 (4)
만족	6 (1)	1 (0)	4 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)
매우만족	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
무응답	754 (89)	223 (90)	181 (88)	63 (91)	171 (87)	116 (93)

문23) 신고서작성방법, 계산방법, 신고서내의 용어설명 등과 같은 “보편적”인 세무지식과 정보(2차적 정보)를 얻기 위해 택하는 방법은 다음 중 어느 것입니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	355 (42)	135 (54)	118 (58)	19 (28)	47 (24)	36 (29)
2번	207 (25)	66 (27)	42 (20)	14 (20)	67 (34)	18 (14)
3번	170 (20)	18 (7)	30 (15)	26 (38)	51 (26)	45 (36)
4번	85 (10)	16 (6)	11 (5)	8 (12)	26 (13)	24 (19)
무응답	27 (3)	14 (6)	4 (2)	2 (3)	5 (3)	2 (2)

1. 세무서에 전화하여 세무공무원과의 통화나 면담을 통해 질문하여 답을 구한다.
2. 평소에 알고 있는 세무공무원이나 세무대리인에게 연락하여 질문한다.
3. 이러한 정보를 알고 있다고 생각하는 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)에게 묻는다
4. 세무대리인 등과 같은 전문인을 통해 세무를 맡기기 때문에 이러한 종류의 정보를 얻기 위해 직접 나서지 않는다.

문24) 재산관련 세금의 과표를 어느 정도로 신고하면 세무조사를 받지 않는지와 같은 종류의 민감한 정보(3차적 정보), 과세당국이 알고 있는 납세자 개인정보, 그리고 세무당국의 업무처리지침등과 같은 과세당국 내부의 정보는 어떠한 경로로 얻으려고 하십니까?

직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	301 (36)	69 (28)	52 (25)	31 (45)	101 (52)	48 (38)
2번	117 (14)	47 (19)	25 (12)	13 (19)	23 (12)	9 (7)
3번	308 (36)	102 (41)	105 (51)	15 (22)	40 (20)	46 (37)
4번	80 (9)	11 (4)	16 (8)	8 (12)	24 (12)	21 (17)
무응답	38 (5)	20 (8)	7 (3)	2 (3)	8 (4)	1 (1)

1. 세무사 또는 법무사로 하여금 정보를 얻게 한다
2. 국세청 조직내에 잘 아는 세무공무원에게 비공식적으로 문의하거나 상담한다.
3. 납세자 개인이 직접 공식적으로 국세청등(세무서, 지방청 포함)에 문의한다
4. 세금문제에 관하여는 세무대리인에게 일괄적으로 위임하므로 정보를 얻으려고 신경쓰지 않는다.

문25) 납세자로서 재산관련 세금납부를 위해 필요한 정보를 과세당국이 충분히, 그리고 보다 편리하게 제공한다면, 세무대리인에 의존하지 않고 본인이 직접 세무문제를 해결할 만하다고 생각하십니까?

직업	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	79 (9)	41 (16)	5 (2)	7 (10)	18 (9)	8 (6)
2번	522 (62)	122 (49)	135 (66)	54 (78)	135 (69)	76 (61)
3번	81 (10)	29 (12)	16 (8)	3 (4)	24 (12)	9 (7)
4번	150 (18)	51 (20)	46 (22)	4 (6)	17 (9)	32 (26)
무응답	12 (1)	6 (2)	3 (1)	1 (1)	2 (1)	0 (0)

1. 세금을 내기 위해 생활하는 것은 아니므로 세무문제는 돈이 들더라도 대리인에게 맡기고 본인은 본업에 열중한다
2. 세제가 투명·단순화되어 납세를 위해 습득해야 할 세무정보의 양이 적정하면, 세무대리인을 통하지 않고 본인이 직접 세무를 해결하고 싶다
3. 개인재산과 관련된 부분은 직접, 사업과 관련된 부분은 세무대리인에게 맡기고 싶다
4. 납세는 국민의 의무이므로, 개인재산이나 사업관련 부분 모두 본인이 직접 처리하도록 노력하겠다

문26) 현재 우리나라는 납세자 개인에 관한 재산과세 관련 납세정보가 사생활보호 차원에서 얼마나 잘 보호되고 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
1번	157 (19)	13 (5)	17 (8)	24 (35)	61 (31)	42 (34)
2번	485 (57)	119 (48)	134 (65)	38 (55)	118 (60)	76 (61)
3번	191 (23)	116 (47)	53 (26)	5 (7)	11 (6)	6 (5)
무응답	11 (1)	1 (0)	1 (0)	2 (3)	6 (3)	1 (1)

주: () 안은 비중임.

1. 거의 보호되고 있지 못하다고 생각한다.
2. 어느정도는 보호되고 있다고 생각한다.
3. 상당히 잘 보호되고 있다고 생각한다.

문27) 그럼, 앞으로 납세정보 보호가 현재보다 더 강화되어야 한다고 생각하십니까? 더 완화되어야 한다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	자치단체 공무원	한국감정원 감평가	일반감평가	납세의무자
총계	844 (100)	249 (100)	205 (100)	69 (100)	196 (100)	125 (100)
더 강화되어야 한다	500 (59)	128 (51)	125 (61)	45 (65)	125 (64)	77 (62)
더 완화되어야 한다	76 (9)	18 (7)	14 (7)	8 (12)	14 (7)	22 (18)
현재대로 유지되면 된다	253 (30)	102 (41)	66 (32)	14 (20)	48 (24)	23 (18)
무응답	15 (2)	1 (0)	0 (0)	2 (3)	9 (5)	3 (2)

주: () 안은 비중임.

3. 조사결과와 해석

1998년 2~3월 기간중 한국조세연구원은 한국갤럽에 의뢰하여 다음과 같은 사항에 대해 4개 그룹(세무공무원, 지방세공무원, 한국감정원감정평가사, 일반감정평가사, 납세의무자)을 대상으로 설문조사작업을 수행하였다.

- ① 부동산시장 및 부동산정책 일반에 관한 질문
- ② 현행 부동산관련 재산과세 제도에 대한 이해 및 의견 질문
- ③ 부동산관련 재산과세의 개편방향에 대한 의견 질문
- ④ 재산과세관련 납세정보획득방법 질문
- ⑤ 부동산의 감정평가 및 과세평가에 관한 의견 질문

총 844개의 설문지가 회수되었으며, 응답자는 249명의 세무공무원, 205명의 지방세공무원, 69명의 한국감정원평가사, 196명의 일반감정평가사, 125명의 일반납세자로 구성된 표본이다. 각 그룹별 모집단 대비 표본추출비율의 상이함을 감안하여 일반납세자를 제외한 4개 그룹에 대해서는 표본추출률(sampling rate)의 逆數를 가중치로 하여 설문결과를 해석하였다.

문1)은 우리나라의 부동산문제가 발생했던 주요원인에 대해 묻고 있다. 세무공무원그룹을 제외한 모든 응답자그룹이 '부동산관련 조세가 제 기능을 담당하지 못하고 있다'는 항목을 제일 큰 이유로 답하여, 부동산문제의 발생원인 및 부동산정책에서의 조세정책기능에 대해 높은 기대감을 보여주고 있다.

문2)는 세목의 명칭에 대한 이해도를 묻는 문항이다. 세무공무원과 지방세공무원을 제외하고는, '재산세'라는 명칭으로 건물에 대해 보유단계에서 부과되는 지방세의 과표로 건물 이외의 토지가치도 포함되는 것으로 이해하고 있었다. 재산세의 과세대상은 부동산 중 건(축)물만이고(지방세법 §180 2호) 그 과세표준은 재산의 가액으로 대통령령으로 정하는 건물시가표준액을 사용토록 되어 있어서(지방세법 §111 ② 2호), 명백히 건물만의 가치로 규정되어 있음에도 '재산'이라는 표현 때문에 建敷地(토지)의 가치도 포함된 것으로 이해하고 있었다. 따라서 조세의 명칭이 조세의 개념과 일치하여야 하는 필요성 및 중요성을 일깨워 주고 있다.

문3)은 재산의 보유단계에서 부과하고 있는 조세의 과세근거를 묻는 질문으로, 60% 이상의 응답자들이 '소유하고 있다는 사실 자체만으로도 세금을 부담할 수 있는 능력이 있어서' 라고 답하여, 재산보유세를 應能稅로서 이해하고 있었다.

문12)는 재산관련조세의 과세목적 및 기능을 묻는 질문으로, ①양도세는 투기적 거래의 방지 ②취득세·등록세는 재정수요 확보를 위한 세수기능 ③재산세·종토세는 세수기능 ④상속세·증여세는 부(소득)의 재분배가 가장 중요한 기능이라고 답하고 있다. 한 가지 흥미로운 사실은, 모든 그룹에 있어서 대략 40%의 응답자들이 양도소득세의 주요기능으로 투기적 거래방지를 제1순위로 꼽았다는 사실이다. 세목의 명칭에 '소득세' 임이 나타나 있음에도 '자본이득(소득)에 대한 과세'로 답한 응답자는 그 절반인 20% 정도였고, 해당 양도세 업무를 담당하는 국세청 재산세제 공무원 응답자 498명도 마찬가지 순위였다. 다만 '자본이득(소득)에 대한 과세'라고 답한 응답자 중 각 그룹별 가중치를 감안하였을 때 세무공무원들이 비교적 많은(40%) 비중을 차지하였을 뿐이었다.

문13)은 '재산관련 세금의 과세표준으로 무엇이 가장 바람직하다고 생각하느냐?'이다. 이 질문에 대해서는, ①양도세는 실제양도차익(40%), 그 일정비율(25%), 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정양도익(31%) ②취득세·등록세는 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액(43%), 실제로 취득한 가액(34%) ③종토세와 재산세는 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액(64%) ④상속세·증여세는 공시지가나 기준시가(46%), 시가(36%)의 순으로 답하였다.

본 보고서의 본문에서 재산과세를 i)재산보유과세 ii)재산의 유상이전시의 이전과세 iii)재산의 무상이전시의 이전과세로 분류하였고, 양도세 및 취득세·등록세는 ii)의 유형에, 종토세 및 재산세는 i)의 유형에, 그리고 상속세 및 증여세는 iii)의 유형에 속한다. 따라서, ii)의 유형 중에서도 양도자가 납부하는 양도세에 대해서는 실질거래가액을 기준으로 계산한 양도차익을 직접적(40%) 및 간접적(25%)인 과세표준으로 삼아야 한다는 답이 제일 많으나, 동일한 유상거래의 다른 입장에 서있는 양수자가 납부하는 취득세와 등록세에 대해서는 정부가 추정고시하는 가액을 과표로 삼아야 한다고 답하고 있어서 모순된 측면을 보이고 있다. 다

만, 납세자들 및 세무서공무원들은 취득세 및 등록세의 과표도 실제로 취득한 가액 또는 시장에서 일반적으로 거래되는 시가를 과표로 삼아야 한다고 답한 경우가 정부의 추정고시가액으로 답한 경우와 거의 유사한 빈도를 가졌다.

i)의 재산과세유형인 종토세 및 재산세의 바람직한 과세표준으로 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액을 선택한 응답자가 전체응답자의 2/3에 해당할 정도로 많았으나, 일반납세의무자그룹만을 보았을 때 47% 정도로 다소 낮은 수치였고 '부과 당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액' 및 '그 일정비율'로 과표를 설정해야 한다고 답한 비율이 37%에 달하는 2위를 차지하여, 정부가 추정고시하는 가액이 시가의 움직임에 탄력적으로 변경·고시되고 있지 못하다는 인식을 타그룹에 비해 많이 갖고 있었다.

iii)의 유형에 해당하는 상속세 및 증여세의 적정과표로 일반납세자 및 국세청세무공무원들은 '상속·증여시점에서 시장에서 일반적으로 거래되는 가액'을 과표로 삼아야 한다고 답한 경우가 많았던 반면, 그 외의 그룹에서는 '공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액'이라고 답하였다. 현행 상속재산평가의 원칙이 '시가평가'이고 몇몇 부동산의 경우 공시지가나 기준시가를 시가로 본다고 규정하고 있으므로, 정부가 결정한 상속세 및 증여세 과세평가액과 시가가 다를 경우 '시가'를 과표로 사용해야 한다고 생각한 비중이 이상의 두 그룹에서 높았다고 해석할 수 있다.

문14)는 종합토지세 및 재산세의 시가 대비 현재과표의 수준에 대한 이해 및 적정과표 수준에 대한 질문이다. 설문결과로, ①종토세·재산세 모두 21~40% 수준에 있다고 모든 계층에서 답한 경우가 제일 많았으며(38%), ②양 조세 모두 61~100% 수준(40%), 41~60% 수준(27%)이 적정하다고 답하였다. 1995년 이후 종합토지세의 경우 토지과표의 공시지가대비 전국평균과표현실화율은 30~31% 수준이었으므로, 비교적 정확하게 현재의 종토세과표율 수준을 인식하고 있었다고 볼 수 있다. 종합토지세의 현행 과표율이 21~40% 수준임을 인식하고 있으면서, 이보다 높은 61~100% 수준(40%), 41~60% 수준(27%)을 적정과표율로 보고 있다는 것은 현행의 과표 수준이 저평가되어 있다고 생각하는 것이다. 따라서 보유과세 강화의 정책을 추진할 경우 과표수준을 상향조정할 경우에도 어느 정도 공감대가 형성되어 있다고 할 수 있다.

문15)는 동일한 부동산에 대해 국세와 지방세가 달리 과세표준을 사용할 수 있는 가능성에 대해 물었다. 이에 대해 보유단계별로 동일한 단계 내의 세금은 과세평가를 일치시키는 것이 좋다(74%)고 답한 경우가 제일 많았다.

문16)의 부동산 가치를 나타내는 감정평가액과 재산과세를 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지할 필요성이 높은 세목들의 순위에 대해, ①상속·증여세 ②취득세·등록세·양도세 ③종합토지세 등의 순서로 답하였다. 앞의 문13)과도 관련이 있는 문항으로, 응답자들은 재산보유과세의 과표는 재산의 가치를 정확히 평가하고자 하는 감정평가액과 반드시 일치시킬 필요성이 상대적으로 작은 것으로 생각하고 있는 반면, 부상 또는 유상거래의 경우에는 그 필요성이 크다고 생각하고 있었다.

문17)은 과세당국의 재산과세담당 공무원이 수행하는 평가업무의 성격에 관한 설문으로, '세법 및 지침상의 규정에 따라 정해진 과표를 정하고 있다(57%)고 제일 많이 답하고 있다. 본 보고서의 본문에서 우리나라의 가세평가의 문제점으로 지적한 바와 같이, 평가담당공무원의 실질적 기능이 외부에서 규정되어 결정된 과세표준액을 그대로 적용하는 이례 그치지 실제 평가업무를 담당하지는 않음을 정확히 인식하고 있었다.

문18)은 과세평가업무에 비용이 든다는 점을 감안했을 때, 누가 어떻게 담당하여야 하는가에 대한 질문이다. 이에 대해, 그룹별로 상반된 답을 하였는데 관련세금뿐만 아니라 평가비용도 최종적으로 부담하는 납세의무자의 경우 '과세당국과 감정평가가사가 협력하여 공동으로 평가업무를 추진한다' (35%), '민간감정평가사에게 맡기되 공공성있는 감정평가사에 국한하여 평가의 공공성을 제고한다' (33%), '과세당국(세무서/시군구)에서 평가전문인력을 육성하여 평가업무를 전담케 한다' (25%)의 순으로 답하고 있다.

문19)는 토지에 대한 공적평가의 출발점이 되고 있는 표준지공시지가 업무를 담당하는 감정평가업계에 대한 질문으로, 감정평가의 질적수준 향상을 위해 필요한 사항으로, 업계 외부의 세무공무원 및 자치단체 지방세공무원들은 '평가결과에

대한 내외부 품질관리체계의 구축' 및 '감정평가사들의 직업 윤리성 제고'의 필요성을, 업계내부의 일반감정평가사 및 한국감정원소속 감정평가사들은 '협회 차원의 정부로부터의 자율성 확보'의 필요성을 우선 사항으로 꼽고 있다. 일반납세자들은 '품질관리체계의 구축' (47%), 그리고 '직업윤리성 제고' (40%)를 각각 제1순위, 제2순위의 필요과제로 생각하고 있었다.

〈著者略歷〉

魯英勳

서울大學校 經濟學科 卒業
美國 Columbia University 經濟學 博士
現, 韓國租稅研究院 研究委員

張 槿 鎬

美國 Maryland大 經濟學科 卒業
美國 Chicago大 經濟學 博士
現, 韓國租稅研究院 專門研究委員

政策報告書 99-09

우리나라 財産關聯 課稅評價體系의 問題點과
專門性 提高方案

1999年 12月 28日 印刷

1999年 12月 30日 發行

著 者 魯英勳·張槿鎬

發行人 柳一鎬

發行處 韓國租稅研究院

☎ 02-2186-2114 서울特別市 松坡區 可樂洞 79-6

電話 : 2186-2114(代), 팩시밀리 : 2186-2179

登 錄 1993年 7月 15日 第21-466號

組版및 高麗文化社

印 刷

© 韓國租稅研究院 1999

ISBN 89-8191-171-1

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 13,000원