
	<b>보 도 자 료</b>		
	배포일시	2020. 11. 3. (화) 총 8매(본문 8, 참고 별도)	
담당 부서	국토교통부 부동산평가과	담당자	• 과장 신광호, 사무관 김동현 • ☎ (044) 201-3431, 3423
	행정안전부 부동산세제과		• 과장 서정훈, 서기관 서은주, 사무관 박현정 • ☎ (044) 205-3834, 3839
보 도 일 시		11.3(화) 16시 브리핑 이후 보도하여 주시기 바랍니다.	

## 「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표

- **현실화율 年 3%p씩 제고, 10~15년에 걸쳐 시세 90%로 현실화**  
 - 9억원 미만 주택은 3년간 형평성 조기 개선 후 점진적 추진
- **내년부터 1주택자 공시가격 6억원 이하 재산세율 인하**

### 【 부동산 유형별 현실화 방안 】

- ◆ **공동주택은 '20년 현실화율 69.0%에서 10년에 걸쳐 90%로 제고**
  - 현실화 편차가 큰 9억원 미만은 3년간 '先균형 확보' 후 7년간 제고
  - 시세 9억원 이상은 5~7년간 연 약 3%p씩 제고
- ◆ **단독주택은 '20년 현실화율 53.6%에서 15년에 걸쳐 90%로 제고**
  - 9억원 미만은 공동주택과 동일하게 3년간 '先균형성 확보' 후 12년간 제고
  - 시세 9억원 이상은 7~10년간 연 3~4%p씩 제고
- ◆ **토지는 '20년 현실화율 65.5%에서 8년에 걸쳐 90%로 제고**

### 【 재산세 세부담 완화 방안 】

- ◆ **1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 재산세율 인하**
  - 공시가격 6억원 이하 과세표준 구간별 세율 0.05%p 인하

- 국토교통부(장관 김현미)와 행정안전부(장관 진영)는 11.3일 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 부동산 공시가격이 적정 수준의 시세를 반영할 수 있도록 '공시가격 현실화 계획'을 수립·발표하고,
  - 서민 주거안정과 공시가격 현실화에 따른 세부담을 완화하기 위해 '재산세 부담 완화방안'을 함께 발표하였다.

## 1. 부동산 공시가격 현실화 계획

- 공시가격은 조세·복지 등 우리사회 여러 분야에 활용되는 국민 부담의 형평성과 복지제도의 공정성 등을 담보하는 기반이나,
  - 그간 50~70% 수준의 낮은 시세반영률, 유형·가격대별 현실화율 격차 등 불형평·불균형 문제가 계속 지적되어 왔다.
- 이에, 국토부는 작년 12월 '부동산 공시가격 신뢰성 제고방안'을 통해 현실화 계획 수립을 제기하였으며, 금년 4월 부동산공시법 개정으로 법적 근거도 마련되었다.
  - 국토연구원 등 연구를 통해 마련된 계획안은 관계기관 협의, 공청회(10.27), 중앙부동산가격공시위원회 심의(10.28)를 거쳐 확정되었다.

### 1. 공시가격 현실화 목표

- 부동산 공시가격은 시세의 90% 수준까지 점진적으로 현실화된다.
  - '20년 기준 공시가격의 현실화율은 토지 65.5%(표준지 기준), 단독주택 53.6%(표준주택 기준), 공동주택 69.0% 수준이나, 현실화가 완료되면 90%로 유형별로 동일한 수준이 된다.

- 시세 반영률 목표치인 90%는 부동산공시법 상 **적정가격\***을 공시하도록 한 법률 취지에 따라 최대한 시세를 반영하되, 공시가격 조사·산정 과정에서 발생할 수 있는 오차를 감안하였다.

\* (적정가격) 통상적 시장에서 정상적 거래가 이뤄질 경우 성립 가능성이 가장 높은 가격

- 현실화 목표를 달성하면, **유형별 현실화율의 형평성을 확보할 뿐만 아니라 가격대별로 공시가격의 시세 반영률에서 차이가 있던 문제도 개선된다.**

< '20년 시세구간별 공동·단독주택 현실화율 (단위 : %) >

구분	전체	9억원 미만				9억원 이상				
		~3억원	3~6억원	6~9억원	9~12억원	12~15억원	15~30억원	30억원~		
공 동	<b>69.0</b>	68.1	68.4	68.2	67.1	72.2	68.8	69.7	74.6	79.5
단독(표준)	<b>53.6</b>	52.4	52.7	52.2	52.4	56.0	53.4	53.7	56.0	62.4

## 2. 현실화 추진방안

- 현실화율은 평균적으로 연간 약 3%p씩 제고된다.
  - 이렇게 되면 공동주택은 가격대별로 5~10년, 단독주택은 7~15년, 토지는 8년에 걸쳐 현실화 목표를 달성한다.
- (시세 9억원 미만 주택) 개별부동산간 현실화율의 편차가 넓게 분포하는 점을 고려하여 초기 3년간('21~'23) 유형내에서 현실화율의 균형성을 제고하고, 이후 연간 약 3%p씩 현실화율을 제고한다.
  - '20년 기준 시세 9억원 미만 공동주택의 평균 현실화율이 68.1% 수준으로, '23년까지 70%를 목표로 균형성을 확보한 이후 '30년까지 90% 목표를 달성한다.
  - 평균 현실화율이 52.4%인 시세 9억원 미만 단독주택은 '23년까지 55%를 목표로 균형성을 확보하고 '35년까지 90%를 달성한다.

- (시세 9억원 이상 주택) 9억원 미만에 비해 높은 균형성을 확보하고 있는 만큼, '21년부터 연간 약 3%p씩 현실화하게 된다.
- 공동주택의 경우 시세 9~15억원 구간은 7년간, 현실화율이 높은 15억원 이상은 5년에 걸쳐 목표에 도달하며,
- 같은 가격대의 단독주택은 유형간 형평성과 함께 상대적으로 낮은 현실화율을 고려하여 시세 9~15억원 구간은 10년, 15억원 이상은 7년 동안 현실화한다.
- (토지) 단위면적당 가격을 공시하는 토지의 경우에는 이용상황별 편차가 크지 않은 점\*을 고려하여 시세 9억원 이상 주택과 동일하게 '21년부터 연간 약 3%p씩 현실화한다.

\* '20년 현실화율(%) : 주거용 64.8, 상업용 67.0, 공업용 65.9, 농경지 62.9, 임야 62.7

< 부동산 유형별·가격대별 목표 도달기간 \*재고량(호, 필지)은 '20년 공시 기준 >

구 분	9억원 미만	9~15억원	15억원 이상
공동주택	10년 1,317만호 (95.2%)	7년 43.7만호 (3.2%)	5년 22.6만호 (1.6%)
단독(표준)주택	15년 20.7만호 (94.1%)	10년 0.9만호 (4.0%)	7년 0.4만호 (1.9%)
토지(표준지)	8년 / 50만필지		

- 현실화 방식은 유형별 제고 폭의 형평성을 확보하되, 동일 유형 내에서 가격대간 균형성을 조기 확보할 필요성도 고려하였다.
- 연간 현실화 제고폭(약 3%p)은 현실화 기간이 너무 장기화되지 않으면서, 단기간내 공시가격 급등에 따른 부담도 고려하였다.
- 현실화율이 현저히 낮은 부동산의 공시가격 급등에 따른 부담을 고려하여 연도별 제고 상한은 6%p(평균 제고분의 2배)로 적용한다.

**< 연도별 유형별 평균현실화율 전망 (단위 : %) >**

구 분	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
공동주택	69.0	70.2	71.5	72.7	75.8	78.9	81.7	84.4	86.8	88.8	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
단독(표준)주택	53.6	55.9	58.1	60.4	63.9	67.3	70.7	74.2	76.9	79.6	82.2	84.4	86.3	88.0	89.2	90.0
토지(표준지)	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

### 3. 현실화에 따른 공시가격 변동 전망

- 현실화 방식을 고려하여 연도별 공시가격은 직전 연도말 시세를 조사하고, 연도별 현실화 목표치를 반영하여 산정된다.

$$n\text{년도 공시가격} = (n-1)\text{년도말 시세} \times \{(n-1)\text{년 현실화율} + \text{현실화율 제고분}\}$$

- 현실화에 따른 공시가격 변동은 공동주택 연 3~4%, 단독주택 3~7%, 토지 3~4% 수준이 될 전망이다.
  - 시세 9억원 미만 주택의 경우, 先균형 제고기간 중 연간 1~1.5% 수준으로 상승하며,
  - 현실화율이 낮은 단독주택 중에서 시세 9억원 이상의 경우 연간 4~7% 수준으로 상대적으로 변동 폭이 클 것으로 예상된다.

### 4. 공시가격에 대한 신뢰 강화

- 현실화는 정확한 시세 조사에 기반하고 있는 만큼, 산정기준을 명확화하고 산정시세에 대한 검증·심사도 대폭 강화된다.
  - 시세 산정의 참고가 되는 거래사례의 선정기준 및 부적정 참고 사례 배제기준을 명확히 제시하여, 조사자별 자의성을 배제한다.
  - 자동가격산정모형을 통한 대량검증, 감정평가사-감정원 간 교차심사, 외부전문가 심사 등 엄격한 심사를 거치도록 할 계획이다.

- 지자체에서 결정하는 개별부동산가격이 국토부의 표준부동산가격에 따라 현실화 되도록 표준-개별 공시가격간 정합성을 제고한다.
- 이원화된 표준-개별 가격산정시스템을 연계·통합하여 개별부동산 가격에 대한 검증을 강화하고, 표준부동산 규모도 확대한다.

## 5. 향후 계획

- 공시가격 현실화 계획은 '21년 공시가격 산정부터 적용된다.
- 국토부는 관계부처 협의체를 구성하여 매년 현실화율 목표 대비 실적을 점검하고, 공시가격에 대한 연차보고서에 실적 및 점검 결과를 포함하여 국회에 제출할 예정이다.
- 3년 단위로 추진현황을 종합 점검하여 공시가격 뿐만 아니라 조세·부담금·복지제도 등 관련 제도에 대한 영향을 분석하고, 필요시 계획을 보완해 나갈 계획이다.

## II. 주택 재산세 부담 완화

- 1주택 보유자의 재산세 부담 완화를 위해 1세대 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 주택의 재산세율을 내년부터 인하한다.
  - 대상 주택은 서민 주거 안정과 주택 공시가격 현실화에 따른 세부담 완화 취지를 고려하여 공시가격 6억원 이하로 결정하고,
  - 세율은 과세표준 구간별로 0.05%p씩 낮추기로 하였다.
- 재산세는 초과 누진과세로서 이번 세율 인하로 국민 개인별로 받는 재산세 감면 혜택은 다음과 같다.
  - 공시가격 1억원 이하는 최대 3만원, 1~2.5억원 이하는 3~7.5만원, 2.5~5억원 이하는 7.5~15만원, 5~6억원 이하는 15~18만원이 감면된다.
  - 감면율은 최대 50%에서 최소 22.2%로 공시가격 1억원 이하 주택은 50%의 감면 혜택을 받을 수 있으며,
  - 초과 누진과세의 특성상 주택가격이 높을수록 감면율은 낮아진다.

< 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 주택 특례 세율표 >

과표	표준 세율 (공시 6억 초과·다주택자·법인)	특례 세율 (공시 6억 이하)	감면액	감면율
0.6억 이하 (공시 1억)	0.1%	0.05%	~3만원	50%
0.6~1.5억 이하 (공시 1억~2.5억)	6.0만원+0.6억 초과분의 0.15%	3.0만원+0.6억 초과분의 0.1%	3~7.5만원	38.5~50%
1.5~3억 이하 (공시 2.5억~5억)	19.5만원+1.5억 초과분의 0.25%	12.0만원+1.5억 초과분의 0.2%	7.5~15만원	26.3~38.5%
3~3.6억 이하 (공시 5억~6억)	57.0만원+3.0억 초과분의 0.4%	42.0만원+3.0억 초과분의 0.35%	15~18만원	22.2~26.3%
3.6억 초과 (공시 6억)		-	-	

□ 1주택 보유자의 상당 부분\*이 이번 세율 인하를 통한 혜택을 받을 수 있을 것으로 보이며,


\* '세대' 판단시 대상 주택은 변동 가능하나, '20년 재산세 부과기준으로 1인 1주택 (전체 1,873만호 중 1,086만호) 중 공시 6억 이하 1인 1주택은 94.8%(1,030만호)

○ 전체적으로는 연간 4,785억원(3년간 약 1.44조원)의 세제지원 효과가 있을 것으로 예상하고 있다.

□ 이번 세율 인하는 3년('21~'23년)간 적용하되 주택시장 변동상황, 공시가격 현실화 효과 등을 고려하여 추후 재검토 할 예정이다.

□ 인하된 세율은 내년 재산세 부과분(과세기준일 6.1일)부터 적용하며, 이를 위해 정기국회에서 지방세법 개정을 논의할 예정이다.

<붙임> 1. 부동산 공시가격 현실화 계획  
2. 주요 질의응답

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 평가과 김동현 사무관(공시가격, ☎ 044-201-3423) 및 행정안전부 부동산세제과 서은주 서기관(재산세, ☎ 044-205-3834) 문의하여 주시기 바랍니다.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------