

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부
발 신 참여연대 조세재정개혁센터 (담당: 홍정훈 간사, 02-723-5056, welfare@pspd.org)
제 목 [보도자료] 단독주택 공시가격, 실거래가의 절반도 안 돼
날 짜 2018. 09. 11. (총 4 쪽)

보 도 자 료

단독주택 공시가격, 실거래가의 절반도 안 돼

2013~2017년 단독주택의 공시가격의 실거래가 반영률 분석한
<단독주택 공시가격 역시 실거래가 반영 못해> 이슈리포트 발표

1. 참여연대 조세재정개혁센터는 2018년 9월 11일 <단독주택 공시가격 역시 실거래가 반영 못해> 이슈리포트를 발표했습니다. 참여연대의 분석에 따르면 2017년 기준 전국 단독주택의 공시가격은 실거래가의 **48.7%** 수준인 것으로 드러났습니다.
2. <부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률>에 따르면, 부동산 공시가격은 시장에서 형성되는 실거래가, 적어도 그에 근접한 가격으로 결정되어야 합니다. 그런데 참여연대가 2013~2017년 거래된 전국 단독주택 555,353건을 조사한 결과, 그 공시가격의 실거래가 반영률은 2013년 55.4%에서 2017년 48.7%로 하락했습니다. 또한 전국 단독주택 공시가격의 실거래가 반영률은 실거래가가 높을 수록 공시가격의 실거래가 반영률은 떨어지는 수직적 역진성이 뚜렷하게 나타났습니다. 2017년 기준, 실거래가 3억 원 이하의 주택의 공시가격은 평균 실거래가 반영률이 52.3%로 나타난 반면, 실거래가 15억 원을 초과하는 주택의 공시가격은 평균 실거래가 반영률이 35.5%로 나타났습니다.
3. 이토록 주택의 공시가격이 낮게 산정되는 이유는 ‘공시비율’에 숨어있습니다. 참여연대의 조사에 따르면, 정부는 2005년부터 현재까지 주택의 공시가격에 80%의 ‘공시비율’이라는 임의적인 수치를 적용했고 의도적으로 과세표준을 낮춘 것으로 파악됩니다. 공시비율은 역대 부동산공시법에서 그 근거를 찾아볼 수도 없는 것으로, 헌법이 천명한 조세법률주의를 행정부가 명백히 위반하고 있는 것입니다.

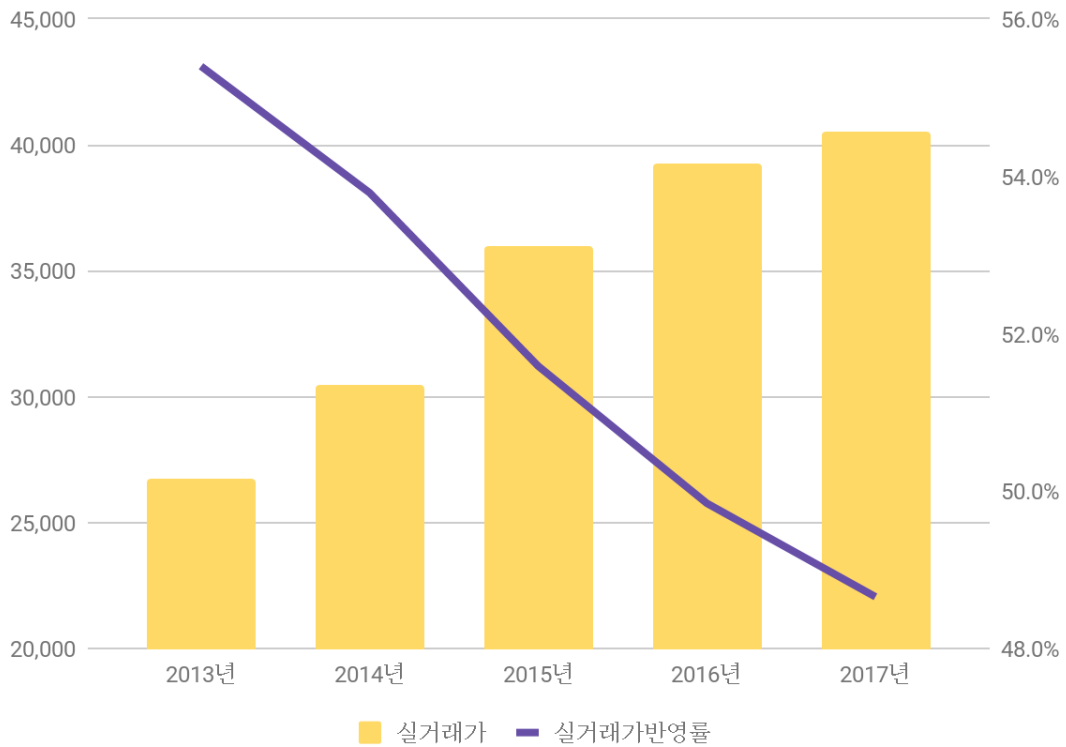
비현실적으로 책정된 공시가격으로 인해 다가구주택 소유자에게 마땅히 과세해야 할 보유세의 누락 효과는 상당할 수밖에 없습니다. 또한 **2019**년부터 임대소득 과세가 전면 시행된다 하더라도, 1주택자로 남을 수 있는 다가구주택 소유자는 낮은 공시가격으로 인해 과세 대상에 포함되지 않을 수 있기 때문에 임대소득에 대한 세금 탈루효과도 상당할 것으로 추정됩니다.

4. 정부는 조세정의가 무너진 현재의 부동산 공시가격 제도가 ‘비상’ 상황에 놓여있다는 사실을 인식하고, 주택의 공시가격을 산정하는 과정을 바로잡아야 합니다. 정부는 우선 공시비율을 당장 폐기해야 하며, 과세표준을 낮추는 공정시장가액비율 역시 **100%**로 정상화해야 합니다. 또한 정부는 부동산 공시가격의 유형, 지역, 가격대별 실거래가 반영률에 관한 수치를 투명하게 공개해야 합니다. 이를 통해 정부는 무너진 조세정의를 바로세울 수 있도록, 반드시 임기 내에 그 문제를 시정하기 위한 연차별 로드맵을 구체적으로 제시해야 합니다. 끝.

▣ 붙임: <단독주택 공시가격 역시 실거래가 반영 못해> 이슈리포트 [\[원문보기/다운로드\]](#)

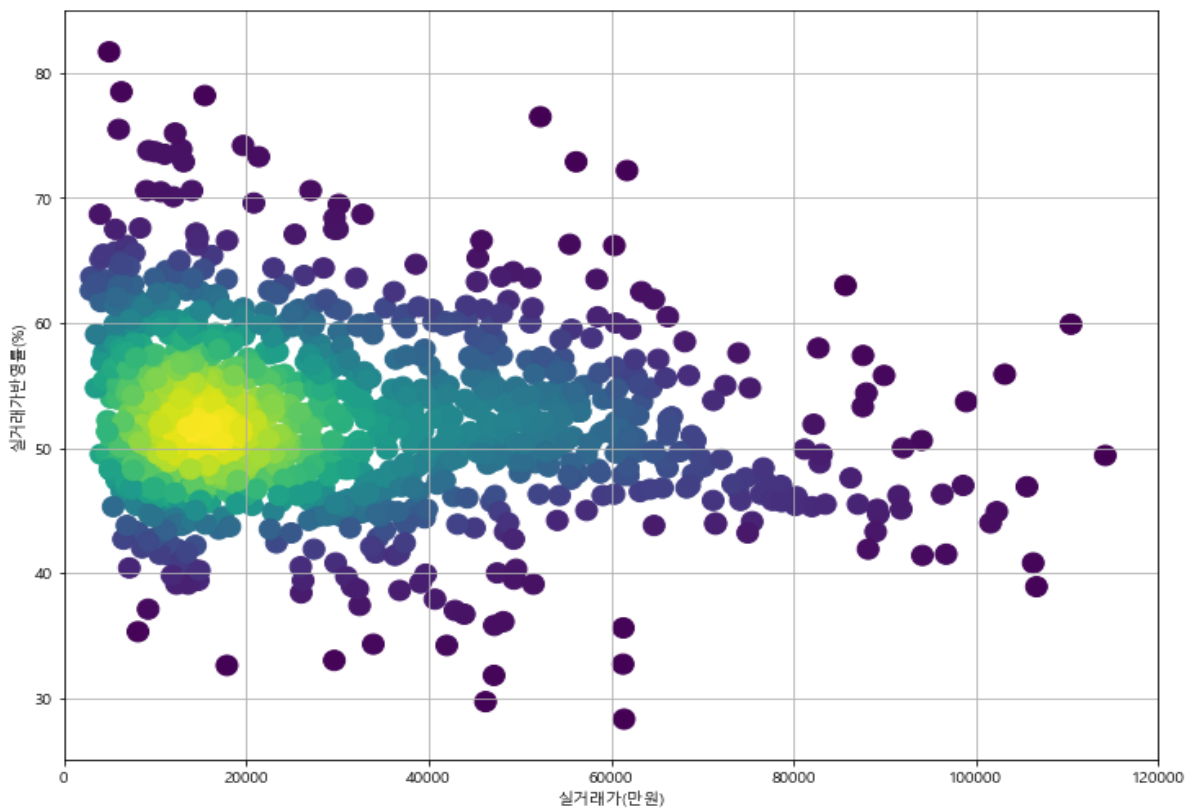
[그림1] 전국 단독·다가구주택 공시가격의 실거래가 반영률 변화 (2013~2017년)

(단위: 만 원, %)



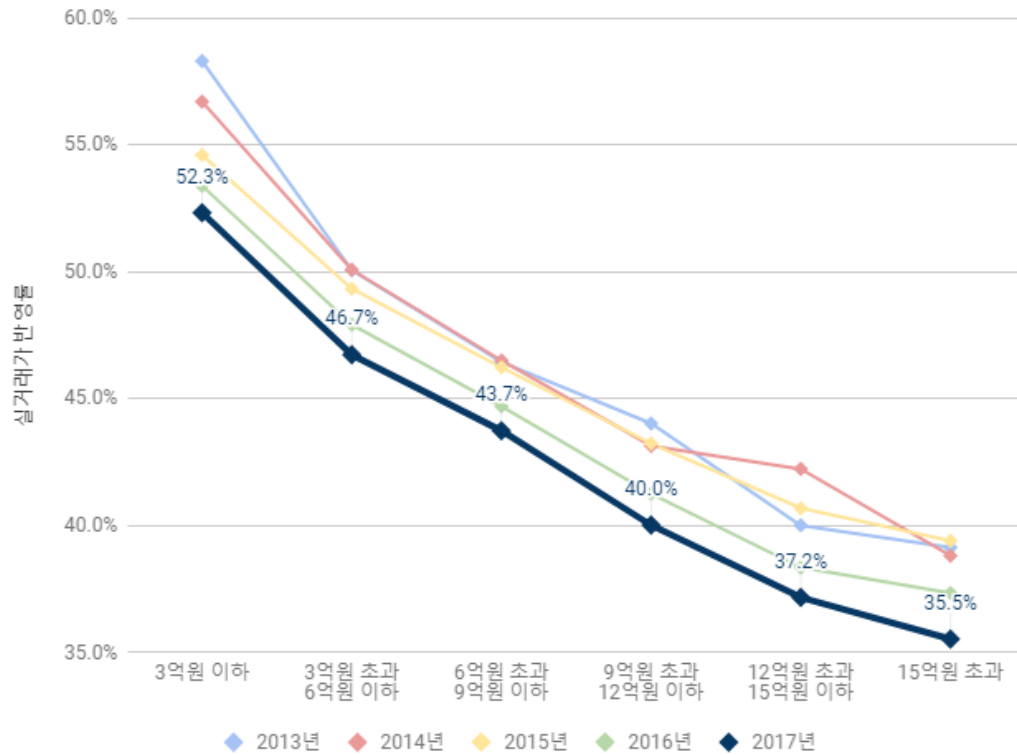
자료: 국토교통부, 해당연도, 참여연대 재구성

[그림2] 시군구별 단독·다가구주택 공시가격의 실거래가 반영률 (2013~2017년)



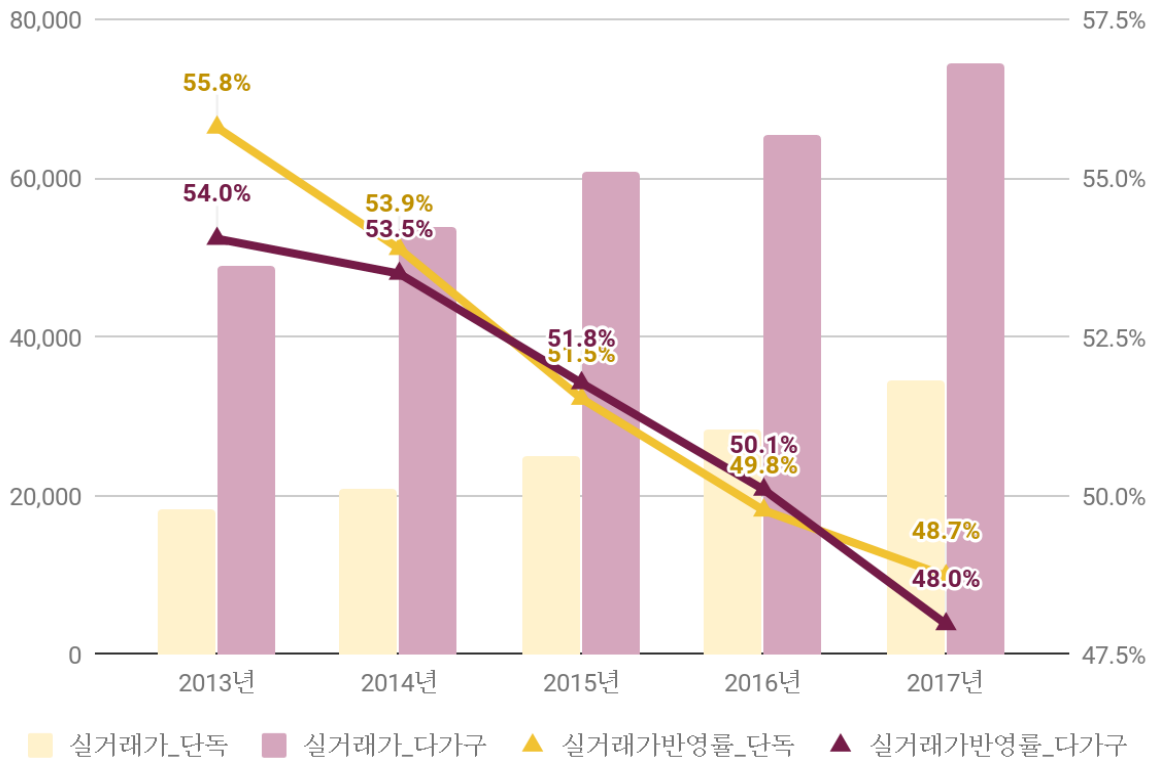
자료: 국토교통부, 해당연도, 참여연대 재구성

[그림3] 실거래가액별 전국 단독·다가구주택 공시가격의 실거래가 반영률 (2013~2017년)



자료: 국토교통부, 해당연도, 참여연대 재구성

[그림4] 주택유형별 전국 단독·다가구주택 공시가격의 실거래가 반영률 (2013~2017년)



자료: 국토교통부, 해당연도, 참여연대 재구성