

수 신 각 언론사 정치부·사회부
발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 선임간사 010-9918-1720 min@pspd.org)
제 목 [보도자료] 이슈리포트 「공시가격 현실화율 동결 혜택은 누구에게 돌아가나?」 발표
날 짜 2026. 05. 07. (총 4 쪽)

보 도 자 료

참여연대, 이슈리포트「공시가격 현실화율 동결 혜택은 누구에게 돌아가나?」 발표

국회·정부 정책결정자 감면효과 분석, 공시제도 개선방안 제안
김은혜 약 3천만원, 김용범·구윤철 30% 가량 보유세 절세 효과
직접적 이해관계 걸린 현실화 제도 폐지 법안 발의한 김은혜 징계
촉구

1. 오늘(5/7) 참여연대는 이슈리포트 「공시가격 현실화율 동결 혜택은 누구에게 돌아가나?」를 발표했다. 이번 이슈리포트는 공시가격 현실화 정책이 지연·후퇴되는 과정에서의 이익이 누구에게 귀속되는지를 분석하고, 공시가격 제도의 구조적 문제와 개선방안을 제시하기 위해 마련되었다.
2. 참여연대는 국회공보 및 공직자윤리시스템에 공개된 재산 자료를 바탕으로 국회·정부·대통령실 정책결정자의 부동산 자산을 분석하고, 공시가격 현실화율이 동결된 경우와 이행된 경우를 비교하여 보유세(재산세·종합부동산세) 감면효과를 산정하였다. 분석 대상은 공시가격 제도에 직접적인 영향력을 행사하는 국회, 정부, 대통령실의 정책결정자 5인으로, ▲국회 국토교통위원회 소속 김은혜·권영진 의원, ▲구윤철 경제부총리 겸 재정경제부 장관, ▲윤호중 행정안전부 장관, ▲청와대 김용범 정책실장이다. 분석 결과는 다음과 같다.
 - 1) 공시가격 현실화율 동결로 정책결정자 모두 보유세 감면 혜택 발생

분석 결과, 공시가격 현실화율 동결은 모든 사례에서 보유세 감면 효과를 발생시키는 것으로 나타났다.

- 김은혜 의원 : (공시가격 208억 중 186억 원), 약 2,946만 원(22.7%) 감면
- 김용범 정책실장 : (공시가격 18.4억 원), 약 107.5만 원(27.4%) 감면
- 구윤철 장관 : (미등기, 재산신고액 15억 원), 약 194만 원(35.1%) 감면
- 윤호중 장관 : (공시가격 11.1억 원), 약 57.9만 원(18.8%) 감면
- 권영진 의원 : (공시가격 7.4 억 원), 약 15.7만 원(19.5%) 감면

특히, 김은혜 의원(22.7%), 김용범 정책실장(27.4%), 구윤철 장관(35.1%) 등 고가 주택 보유 사례에서 보유세 감면율이 20~30% 수준까지 나타나, 공시가격 현실화율 동결에 따른 분명한 세부담 완화 효과가 확인되었다.

<표 1> 2025년 공시가격 동결에 따른 재산세·종부세 혜택¹

(단위 : 천원)

구분 ²		공시가격		재산세 ³		종부세 ⁴		보유세 혜택
		동결(A)	이행(B)	동결(C)	이행(D)	동결(E)	이행(F)	F=((D-C)+(F-E))
① 김은혜 의원	연립주택	1,333,000	1,620,019	2,123	2,743	306	968	1,281
	빌딩 ⁵	17,280,126	21,316,552	73,556	91,074	24,500	35,156	28,174
소계		18,613,126	22,936,571	75,679	93,817	24,806	36,123	29,456
② 김용범 실장	아파트	1,567,858	1,873,934	2,631	3,292	81	464	1,044
	임야(5건)	271,566	335,001	133	164	0	0	31
소계		1,839,424	2,208,934	2,764	3,281	0	0	1,075
③ 구윤철 장관	아파트	1,500,000	1,792,829	2,484	3,118	1,109	2,419	1,942
④ 윤호중 장관	아파트	506,000	562,470	315	378	0	0	63
	상가(2건)	479,530	591,543	1,852	2,291	0	0	439
	대지	124,000	152,965	330	407	0	0	77
소계		1,109,530	1,306,978	2,497	3,075	0	0	579
⑤ 권영진 의원	아파트	742,000	824,808	646	803	0	0	157

2) ‘똥똥한 한 채’ 보유자일수록 감면 효과 집중

¹ 재산 신고 내역에 정확한 주소가 기재되지 않아 공시가격을 바탕으로 재산세와 종합부동산세를 추정함. 실제 납부금액과 차이가 발생할 수 있음.

² 본인과 배우자의 부동산 재산에 한정

³ (주택)지방교육세 포함, (토지) 지방교육세, 도시지역분 포함

⁴ (주택분, 토지) 농어촌특별세 포함

⁵ 토지분 공시가격만 반영함.

분석대상 중 고가 아파트를 보유한 경우, 감면 효과가 특히 크게 나타났다. 김용범 정책실장과 구윤철 장관 모두 강남 소재 고가 아파트를 보유하고 있으며, 공시가격 현실화율 동결로 인해 각각 **27.4%, 35.1%**의 보유세가 감소하는 것으로 나타났다. 이는 1가구 1주택자라 하더라도 고가 주택을 보유할 경우 공시가격 현실화율 동결이 세부담을 크게 완화하는 구조라는 점을 보여준다.

특히 이들은 공시가격과 실제 시장가격 간 괴리도 큰 것으로 나타났다. 김용범 실장 부부 소유 아파트의 공시가격은 약 **15.7억** 원이지만 최근 실거래가 평균은 약 **28.3억** 원 수준이고, 구윤철 장관 역시 재산신고액은 **15억** 원이지만 최근 분양권 실거래가격은 약 **44억** 원 수준으로 추정되어 실제 자산가치와 공시가격 간 차이가 상당한 것으로 나타났다. 공시가격 현실화율 동결이 고가 자산 보유자의 세부담을 이중으로 완화하고 있음을 알 수 있다.

공시가격 대비 감면 규모 역시 고가 자산 보유자에게 더 크게 나타났다. 김은혜 의원은 **0.158%**, 구윤철 장관은 **0.130%** 수준이었지만, 권영진 의원은 **0.021%**에 그쳤다.

3) 정책결정과 사적 이해관계 간 이해충돌 가능성 확인

김은혜 의원의 경우 공시가격 현실화 폐지를 주장하며 공시가격 현실화 로드맵을 사실상 폐지하는 「부동산공시법」개정안(의안번호 제**2202607**호)과 종합부동산세를 폐지하는 「종합부동산세법」개정안(의안번호 제 **2200637**호)을 발의한 바 있다. 또한 김 의원은 공시가격 현실화율 동결로 **2025년 한 해에만 약 2,946만원** 규모의 보유세 감면 효과를 누리고 있는 것으로 나타났다. 이러한 입법이 자신의 보유세 부담을 직접적으로 경감시키는 효과를 가져온다는 점에서 이해충돌 가능성이 제기된다.

3. 참여연대는 현재 공시가격 제도의 문제점으로 공시가격 현실화율 동결로 인한 감면효과의 편중, 조세 형평성 훼손, 법정 계획 미이행 문제를 지적했다. 공시가격 현실화율 동결과 세율·공정시장가액비율 인하로 보유세 부담이 완화되면서 주택분 종합부동산세는 **2021년 4.4조** 원에서 **2023년 0.9조** 원으로 급감하는 등 세수 감소와 지방재정 부담이 확대되었다. 또한 공시가격은 부동산 유형과 가격대별로 다른 시세반영률이 적용되면서 형평성이 훼손되고 있으며, 정부가 부동산공시법이 규정한 시세반영률 목표를 이행하지 않고 현실화율을 **2020년** 수준으로 유지하는 점도 법 취지와 공정과세 원칙에 반한다.

4. 참여연대는 공시가격 제도의 정상화를 위해 우선 부동산공시법의 ‘적정 가격’ 원칙을 준수하고, 공시가격 현실화 로드맵을 재수립하여 단계적으로 이행해야 한다고 강조했다. 유형·지역·가격대 간 형평성을 확보하고, 현실화 수준과 관련 지표를 투명하게 공개하는 한편, 공시가격은 시장가치에 기반해 정확하게 산정·공시하고,

세부담이나 복지 수급 기준 등 정책적 조정은 공시가격 적용 단계에서 별도로 설계할 것을 제안했다.

5. 한편, 참여연대는 김은혜 의원이 자신의 배우자가 보유한 부동산에 대한 보유세 부담을 직접적으로 경감시키는 효과를 갖는 공시가격 현실화 로드맵과 종합부동산세 폐지 법안을 발의한 행위가 본인 및 배우자의 자산과 관련된 이해충돌 사안에 해당한다고 판단했다. 이러한 행위가「국회법」 제32조의4(이해충돌의 신고),「국회의원 윤리강령」 및 「국회의원 윤리실천규범」을 위반한 것으로 보고 오늘(5/7) 오전 10시 기자회견을 통해 징계를 촉구하고 국회 윤리심사자문위원회에 진정서를 제출할 예정이다. 끝.

▣ 이슈리포트 [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 보도자료 [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 진정서(공개용) [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 참고자료 : 김은혜 의원 이해충돌 위반 진정서 제출 기자회견 진행안

- 제목 : 공시가격 현실화 계획 폐지하려는 김은혜 의원의 이해충돌 위반·징계 의결 촉구 기자회견
- 일시 및 장소 : 2026년 5월 7일 목요일 오전 10시, 국회 정문 앞
- 주최 : 참여연대
- 진행안
 - 사회 : 김주호 참여연대 민생경제팀장
 - 취지 및 배경 : 김은정 참여연대 협동사무처장
 - 분석보고서 주요내용과 시사점 : 김병한 세무사, 참여연대 민생희망본부 실행위원
 - 진정서 주요 내용 : 박현근 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원
 - (국회 윤리심사자문위원회)진정서 제출