

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부
발 신 참여연대 조세재정개혁센터 (담당: 홍정훈 간사, 02-723-5056, hong@pspd.org)
제 목 [보도자료] 저평가된 공시가격에 의한 주택 보유세 특혜 연 4조 원 규모 달
날 짜 2019.04.04.(총 2 쪽)

보도자료

저평가된 공시가격에 의한

주택 보유세 특혜 연 4조 원 규모 달해

부동산 공시가격 빅데이터 분석자료 발표 및 기자간담회 개최
일시·장소: **2019.04.04(목) 오전 10시**, 참여연대 **2층 아름드리홀**

▶ 기자간담회 자료집 [\[원문보기/다운로드\]](#)

1. 참여연대 조세재정개혁센터는 2019년 4월 4일 오전 10시 참여연대 2층 아름드리홀에서 [<저평가된 공시가격에 의한 주택 보유세 특혜: 연 4조 원 달해>](#) 기자간담회를 개최했습니다. 정부가 결정한 2019년 공시가격은 이전에 비해 현실화율이 개선되었다고 하나, 부동산공시법이 정한 기준에 비해 턱없이 낮은 수준을 보이고 있습니다. 과세의 기준이 되는 공시가격이 낮게 형성되어, 부동산 보유세의 누락규모는 상당하고 그에 따라 본래의 누진적 과세의 기능도 제대로 작동하지 않고 있습니다. 이에 참여연대 조세재정개혁센터는 국토교통부의 공시가격 빅데이터를 이용해, 낮은 현실화율로 결정된 2019년 공시가격으로 인해 누락된 세금의 규모가 어느 정도인지 주택 가액별, 지역별, 주택유형별로 추정했습니다.
2. 국토교통부가 공개한 공시가격 현실화율로 2019년 공시가격을 기준으로 부과될 보유세를 추정한 결과, 단독주택 보유세는 전년대비 2,078억 원 증가(21.7%)하고 공동주택 보유세는 전년대비 5,635억 원 증가(11.4%)할 것으로 추정됩니다. 이는 단독주택의 현실화율이 공동주택보다 낮았던 데에 기인합니다. 단독주택의 경우, 전체의 87.21%를 차지하는 공시가격 3억 원 이하의 주택은 보유세가 전년대비 7천 원 증가(5.4%)하여 거의 영향이 없을 것으로 추정됩니다. 공동주택의 경우도 전체의

83.38%를 차지하는 공시가격 3억 원 이하의 주택은 전년대비 보유세가 평균 1천 원(0.3%) 수준으로 증가하는데 그칠 것으로 추정됩니다.

3. 반면 공시가격 30억 원을 초과하는 단독주택의 보유세는 전년대비 3,136만 원이 증가(116.0%)하며, 공시가격 15억 원 초과 30억 원 이하의 단독주택 보유세는 전년대비 590만 원이 증가(99.8%)할 것으로 추정됩니다. 일각에서는 정부가 추진한 공시가격 현실화가 이른바 ‘보유세 폭탄’을 불러온다며 매우 무리한 개혁을 추진한다는 비판적인 주장이 제기되고 있으나, 산술적으로 2019년 보유세가 두 배 가까이 늘어나는 것은 전체의 0.36%에 불과한 공시가격 15억 원 이상의 단독주택뿐이며, 이마저도 재산세 세부담 상한선이 적용되므로 실제 세부담은 훨씬 축소될 것으로 추정됩니다.
4. 공시가격 현실화로 보유세가 인상된다고는 하나, 보유세 실효세율은 여전히 낮은 편입니다. 2018년 4분기 거래된 단독주택, 공동주택을 분석한 결과 10억 원 이하에 거래된 단독주택은 현실화율이 소폭 개선되면서 보유세도 전년대비 상승했으나, 실거래가 대비 실효세율은 0.1% 수준일 것으로 추정됩니다. 58억 원에 거래된 단독주택의 실거래가 대비 실효세율은 0.45%, 73억 원에 거래된 공동주택은 실효세율이 0.78%로 나타났습니다. 보유세의 상대적 부담은 공시가격이 높을수록 누진적으로 높아지는 경향을 보이거나, 6억 6,000만 원에 거래된 공동주택의 보유세 실효세율이 0.14%에 그쳤다는 점에서, 현재의 보유세는 매우 낮은 수준입니다.
5. 2019년 공시가격을 부동산공시법에 따라 부동산 공시가격을 시세(또는 실거래가)의 90% 수준으로 결정했을 경우와 비교한 결과, 주택 보유세는 본래 부과되어야 할 세금 규모의 67.0%만이 부과되어, 연간 4조 681억 원 규모로 보유세 납부자들에게 세금 ‘특혜’가 주어지고 있는 것으로 나타났습니다. 그 중에서도 공시가격 3억 원 이하의 주택은 그 특혜의 규모가 상대적으로도, 절대적으로도 낮은 반면, 종합부동산세 부과 대상이 되는 공시가격 9억 원을 초과하는 주택 소유자들이 가장 큰 세금누락이 발생하고 있는 것으로 나타났습니다.
6. 공시가격의 낮은 현실화율로 인해, 고가 주택이 종합부동산세의 누진적 과세 대상에 정확히 포착되지 않아 보유세의 형평성이 무너지는 결과로 이어집니다. 초고가 주택의 소유자는 공시가격 현실화 작업이 원활히 진행되지 않은 것에 대해 명백히 혜택을 보고 있으며, 향후 공정한 보유세가 부과되어야 마땅합니다. 정부는 공시가격의 현실화 달성을 통한 보유세의 형평성을 제고하는 것을 중요한 과제로 설정해야 하며, 공시가격 현실화를 위한 구체적인 로드맵을 조속히 제시해야 합니다. 끝.