

의안번호	2201653
의 퇴 인	황희 의원
회 답 일	2024. 10. 31.
추 계 번호	24F1767

지방세법 일부개정법률안

— 리모델링 중인 공동주택에 대한 토지분 재산세 적용

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 리모델링 중인 공동주택에 대해서는 주택분이 아닌 별도 합산과세대상 토지로 간주하여 재산세를 과세하는 경우, 재산세는 2025년 922억원, 2029년 922억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 총 4,610억원(연평균 922억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세, 2025~2029년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
리모델링 중인 공동주택에 대한 토지분 재산세 적용 (안 제106조제1항)	-922	-922	-922	-922	-922	-4,610	-922

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제106조제1항 (과세대상의 구분 등)	- 리모델링이 진행 중인 공동주택의 경우 철거·멸실된 것으로 보아 토지에 대한 재산세 과세대상으로 함 - 과세구분: (현행) 주택 → (개정안) 별도합산과세대상 토지 ※ 공시가격 기준: (현행) 공동주택 공시가격 → (개정안) 개별공시지가 - 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 70% - 세율: (현행) 0.1~0.4% → (개정안) 0.2~0.4%	

III. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제106조제1항(과세대상의 구분 등)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 2024년 국회에서 의결되어 2025년부터 시행된다고 가정
- 국토교통부에서 제출한 2024년 6월 기준 리모델링 중인 공동주택에 대하여 추계기간 중 리모델링이 지속된다고 가정
 - 리모델링 사업 절차상 조합설립부터 공사 완료까지 5년 이상 장기간 소요됨을 감안하여 현재 리모델링 중인 공동주택의 경우 추계기간 중 리모델링이 지속된다고 가정
 - 향후 리모델링 사업을 신규로 추진하는 공동주택에 대해서는 본 추계에서 고려하지 않음
- 향후 리모델링 중인 공동주택의 주택공시가격 및 개별토지 공시지가는 2024년 추정치와 동일하다고 가정
 - 공공데이터포털의 2023년 기준 공동주택 공시가격 전수자료와 해당 주소의 개별토지 공시지가 자료를 활용하여 주택분 및 토지분의 공시가격 집계
 - 2023년 기준 주택 공시가격 및 해당 위치의 개별토지 공시지가에 2024년 지역별 공동주택 공시가격 변동률 및 개별토지 공시지가 변동률을 반영하여 2024년 공시가격 추정치를 구한 후, 향후 공시가격은 유지될 것으로 가정

[표 2] 2024년 지역별 공동주택 공시가격 변동률 및 개별공시지가 변동률

(단위: %)

	서울	경기	경남	대구	광주	부산	인천
공동주택	3.25	2.21	△1.05	△4.15	△3.17	△2.90	1.93
개별토지	1.33	1.61	0.55	1.08	1.45	0.71	1.35

자료: 국토교통부(공동주택 공시가격) 및 한국부동산원(개별공시지가) 보도자료

- 현행 리모델링 중인 공동주택의 주택분 재산세 산정시 1세대 1주택자 과세특례는 고려하지 않으며, 재산세는 본세 및 도시지역분을 포함하여 추정
 - 개별 리모델링 중인 공동주택의 공시가격 자료는 존재하나, 해당 주택 보유자의 주택 보유수는 자료에 포함되지 않아 리모델링 중인 공동주택의 주택분 재산세

산정시 1세대 1주택자 과세특례는 적용되지 않는다고 가정

- 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택자의 경우 주택분 재산세 표준세율 대비 0.5%p 낮은 특례세율 적용
- 현재 리모델링 중인 공동주택이 모두 시 단위 이상의 행정구역에 속해있어, 세수효과 산출시 도시지역분을 포함하여 추정

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요

- 개정안은 「주택법」 제66조에 따라 리모델링의 허가를 받고 리모델링이 진행중인 공동주택에 대해서는 철거·멸실된 것으로 보아 주택이 아닌 별도합산과세대상 토지(이하 ‘별도합산토지’)에 대한 재산세로 과세
 - 현행 별도합산토지에는 공장용 건축물의 부속토지, 차고용·보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지 등이 포함
 - 리모델링 중인 공동주택에 주택이 아닌 별도합산토지에 대한 재산세를 과세하는 경우, 공시가격의 기준, 과세표준 산정시 적용되는 공정시장가액비율, 세율 등이 다르게 적용
 - 공시가격 기준: (현행) 공동주택 공시가격 → (개정안) 개별공시지가
 - 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 70%
 - 세율: (현행) 0.1~0.4% → (개정안) 0.2~0.4%

[표 3] 과세표준 구간별 주택분 및 별도합산토지분 재산세율

(단위: %)

과세표준	주택	별도합산토지
0.6억원 이하	0.1	0.2
0.6~1.5억원	0.15	
1.5~2억원	0.25	
2~3억원	0.4	0.3
3~10억원		0.4
10억원 초과		

(2) 추계방법

- 국토교통부에서 제출한 2024년 6월 기준 리모델링이 진행중인 공동주택 현황 자료와 공공데이터포털에서 추출한 공시가격 자료를 바탕으로 추계
 - 국토교통부에 따르면, 2024년 6월 기준 리모델링이 진행중인 공동주택은 전국 134개 단지에 10.9만호로 집계
 - 공공데이터포털의 2023년 기준 공동주택 및 별도합산토지 공시가격 자료를 활용하여 리모델링 중인 공동주택의 주택 공시가격과 해당 위치의 개별토지 공시지가를 집계
 - 2023년 기준 리모델링 중인 공동주택의 공시가격 합산액은 50.1조원, 해당 위치의 개별공시지가 합산액은 19.5조원으로 집계

[표 4] 2024년 6월 기준 리모델링 공동주택 및 공시가격 현황

지역	단지수(개)	세대수(만호)	2023년 기준 공시가격	
			주택분(억원)	토지분(억원)
전국	134	10.9	501,228	194,978
서울	77	4.3	314,032	124,796
경기	49	5.0	159,480	64,940
경남	4	1.2	21,022	5,983
대구	1	0.02	801	237
광주	1	0.04	1,157	353
부산	1	0.1	2,021	664
인천	1	0.2	2,715	1,168

자료: 국토교통부(리모델링 공동주택) 제출자료 및 공공데이터포털(부동산 공시가격) 자료

- 현행 및 개정안의 재산세를 추계하기 위해, 2023년 공시가격에 지역별 공시가격 변동률을 반영하여 2024년 공시가격을 추계
 - 리모델링 중인 공동주택의 2024년 공시가격 합산액은 51.5조원, 해당 위치의 개별공시지가 합산액은 19.8조원으로 추정

[표 5] 2024년 지역별 공시가격 합산액 추정치

(단위: 억원, %)

지역	주택분			토지분		
	2023년 실적 (A)	공시가격 변동률 (B)	2024년 추정치 (A×B)	2023년 실적 (A')	공시가격 변동률 (B')	2024년 추정치 (A'×B')
전국	501,228	—	514,662	194,978	—	197,556
서울	314,032	3.25	324,238	124,796	1.33	126,319
경기	159,480	2.21	163,004	64,940	1.61	65,952
경남	21,022	△1.05	20,802	5,983	0.55	6,016
대구	801	△4.15	768	237	1.08	240
광주	1,157	△3.17	1,121	353	1.45	358
부산	2,021	△2.90	1,962	664	0.71	669
인천	2,715	1.93	2,768	1,168	1.35	1,184

□ 2024년 공시가격 추정치를 바탕으로 주택분 및 토지분의 과세표준, 재산세 본세 산출세액, 도시지역분 등을 산정하여 세수효과 추계

○ 2024년 공시가격 추정치를 바탕으로 공정시장가액비율을 반영하여 리모델링 중인 공동주택의 현행(주택분) 및 개정안(토지분)의 과세표준 추정

— 과세표준은 개별 부동산의 공시가격에 공정시장가액비율을 반영하여 추정

※ 현행(주택분): $\Sigma(\text{개별주택 공시가격} \times \text{공정시장가액비율}(60\%))$

개정안(토지분): $\Sigma(\text{개별공시지가} \times \text{공정시장가액비율}(70\%))$

○ 과세표준 추정치를 바탕으로 재산세 본세 산출세액 및 도시지역분 추정

— 재산세 본세 산출세액은 과세표준 추정치에 현행(주택분)의 경우 주택분 세율, 개정안(토지분)의 경우 별도합산토지분 세율을 적용

— 도시지역분은 과세표준 추정치에 0.14%를 곱하여 추정

[표 6] 현행 및 개정안의 과세표준, 세액 및 세수효과 추정내역

(단위: 억원)

	2024년 공시가격(A)	과세표준 (B=A×공정시장 가액비율)	세액		
			재산세 본세 (C=B×세율)	도시지역분 (D=B×0.14%)	합계 (E=C+D)
현행(주택분)	514,662	308,797	1,235	432	1,667
개정안(토지분)	197,556	138,290	552	194	745
세수효과					△992

(3) 추계결과

- 개정안에 따라 리모델링 중인 공동주택에 대해서는 주택분이 아닌 별도 합산과세대상 토지로 간주하여 재산세를 과세하는 경우, 재산세는 2025년 922억원, 2029년 922억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 총 4,610억원(연평균 922억원) 감소할 것으로 추계

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세, 2025~2029년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
리모델링 중인 공동주택에 대한 토지분 재산세 적용 (안 제106조제1항)	-922	-922	-922	-922	-922	-4,610	-922

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	박정환	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박정환	02-6788-4835	jhpark83@assembly.go.kr