

	보도설명자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 3. 17. (수) 총 4매	
담당 부서	국토교통부 부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 김동현 ·☎ (044) 201-3423, 3431
	기획재정부 재산세제과	담당자	·과장 변광욱, 서기관 최시영 ·☎ (044) 215-4310, 4311
	행정안전부 부동산세제과	담당자	·과장 서정훈, 서기관 박성근 ·☎ (044) 205-3835, 3840
	보건복지부 보험정책과	담당자	·과장 진영주, 서기관 이수완 ·☎ (044) 202-2702, 2708
	병무청 병역공개과	담당자	·과장 정재숙, 사무관 양정운 ·☎ (042) 481-2723, 2777
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

2021년 공동주택 공시가격(안) 관련 보도설명

① 보유세·건보료 부담이 전반적으로 급증한다는 것은 사실이 아닙니다.

□ '21년 공동주택 공시가격 변동으로 보유세, 건보료 등 부담이 전반적으로 급증한다는 것은 사실이 아닙니다.

○ 「지방세법」 및 시행령 개정으로, 전체 주택 중 92.1%에 해당하는 공시가격 6억원 이하 1주택을 보유한 국민들은 전년 대비 재산세 부담액이 감소합니다.

* 공시가격 6억원 이하 주택 : 전국 1,308.8만호(92.1%), 서울 182.5만호(70.6%)

< 가격대별 재산세 변동 추정 예시 (단위 : 만원) >

구분	'20년		'21년	
	공시가격	재산세	공시가격	재산세
부산 북구 ○○아파트 (84㎡)	27,200	48.1	31,300 (15.1% ↑)	41.1 (14.5% ↓)
인천 서구 ○○아파트 (95㎡)	42,000	89.3	56,000 (33.3% ↑)	81.6 (8.6% ↓)
서울 관악구 ○○아파트 (84㎡)	49,700	105.1	59,200 (19.1% ↑)	94.2 (10.4% ↓)

□ 공시가격 9억원을 초과하는 전국 3.7%(52.5만호)의 공동주택은 1주택 기준으로 종합부동산세 부과대상이 될 수 있으나, 종합부동산세는 인별 과세이므로 다주택자·부부 공동명의 여부 등에 따라 실제 부과여부는 달라질 수 있고, 은퇴자 등 고령자에게는 세액 공제 혜택도 부여됩니다.

○ 1주택 기준 종부세는 공시가격 9억원을 초과하는 부분에 대해서만 공정시장가액비율('21년 95%)을 적용하여 결정됩니다.

* ○○동 아파트 올해부터 종부세 대상 (이데일리 등) : ('20) 공시가격 6.53억원, 종부세 0원 → ('21) **공시가격 9.05억원, 종부세 8,550원 추산**

** 서울 마포구 00 (59㎡) 공시가격 9.13억, 재산세 219.9만원, 종부세 5.6만원
서울 광진구 00 (84㎡) 공시가격 10.12억, 재산세 270.9만원, 종부세 29.1만원 추정

- 부부가 공동으로 보유(50:50)한 1세대 1주택의 경우 공시가격 12억원 이하는 종합부동산세가 부과되지 않습니다.

○ 1세대 1주택(단독·공동 소유)의 경우 만 60세 이상 고령자는 연령별로 20~40%, 5년 이상 장기보유자도 보유기간에 따라 20~50%의 세액 공제를 받게 되며, 금년부터 합산 세액공제의 상한도 70%에서 80%로 확대됩니다.

* 고령자 공제 : 60~65세 20%, 65~70세 30%, 70세 이상 40%
장기보유자 공제 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%, 15년 이상 50%

** (예) 만 65세이면서 공시가격 11억원의 1주택을 15년간 보유하고 있다면, (세액공제 전) 82만원 → (공제 후) 16만원 (연령공제 30%, 보유기간 공제 50%)

- 참고로 '20년 주택분 종합부동산세 전체 고지세액(1조 8,148억원) 중 82%인 1조 4,960억원을 2주택 이상인 다주택자가 부담합니다.

□ 직장가입자 건강보험료는 공시가격과 무관하고, 지역가입자의 경우 재산공제(현행 : 재산 규모에 따라 500만원~1,200만원)를 확대(500만원 추가)하여 지역가입 세대의 보험료 부담이 평균 월 2천원 인하될 수 있습니다.

* (세대 평균 보험료) 당초 111,293원 → 공시가격 변동 후 112,994원(+1,701원) → 공제 확대 시 111,071원(△1,923원)

- 이번 공시가격 변동으로 피부양자격에서 제외되는 경우*는 전체 피부양자 1,798만명 중 1.8만명(0.1%) 수준이며, 이 경우 신규 보험료의 50%를 감면하여 부담을 완화합니다.

* (피부양자 제외요건) 재산 과세표준 기준 5.4억(시세 약 13억원) 초과 9억(시세 약 20억원) 이하이면서 연 소득 1천만원 초과 시 또는 과표 9억원 초과 시 자격 제외

- 또한 '22.7월부터는 건강보험료 2단계 부과체계 개편(재산 규모 상관 없이 5천만원 일괄 재산공제)에 따라 공시가격에 따른 건강보험료 변동 영향이 축소될 것입니다.

② 공동주택 가격은 다양한 가격형성요인을 고려하여 산정됩니다.

- 공시가격은 주택의 동 위치, 층 위치, 조망 및 조향, 일조, 소음 등 「공동주택가격 조사·산정기준」에서 정하는 가격형성요인*을 반영하여 산정되며, 가격형성요인 반영비율은 시세현황을 참고하여 결정됩니다.

* 외부요인(가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정조건 등), 건물요인(시공상태, 설계/설비, 노후도, 공용시설, 건물용도 등), 개별요인(층별효용, 위치별 효용, 향별효용 등)

- 같은 단지 내에 같은 층이라 하더라도 조망 등 여건에 따라 다를 수 있고, 같은 층이라 하더라도 동 위치 등에 따라 가격의 차이가 발생할 수 있습니다.
- 또한, 가격대에 따라서도 시장여건에 따라 시세변동폭이 다를 수 있으므로, 아랫집이나 윗집, 옆집 등과 공시가격이 차이가 있다고 하여 가격산정이 잘못된 것은 아닙니다.

③ 금년부터 전국 공동주택의 산정기초자료가 공개됩니다.

- 금년부터 공시가격 결정·공시 시점(4.29 예정)에 공시가격 산정기초 자료(해당 주택의 특성 및 가격 참고자료 등)를 공개할 계획입니다.
- '20년 공시에서 세종시를 대상으로 시범공개한 바 있으며, 금년 표준단독주택 및 표준지 공시에서도 공개한 바 있습니다.

- 3.16일에 열람을 시작한 공시가격(안)은 소유자 등 의견청취를 위한 예정가격으로, 20일간 의견제출을 받아 검토하게 되며,
- 산정기초자료가 제공되는 4월말 결정·공시 이후에도 30일간 이의 신청을 제출할 수 있는 기회가 부여되고, 이를 검토하여 6월말 조정·공시하게 됩니다.

4] 공시가격 변동으로 병역감면 대상자가 축소되지는 않습니다.

- 생계유지 곤란자 병역 감면에 대해서는 병무청 훈령인 「생계유지 곤란자 병역감면 처리규정」에 따라,
 - ①재산액 기준(‘21년 7,850만원), ②부양의무자 유무, ③월 수입액 기준 등 3가지 요소를 종합하여 병역 감면 여부를 정하고 있어, 공시 가격 변동만으로 자격이 결정되는 것은 아니며, 재산액 기준은 공시지가 변동* 수준을 고려하여 매년 조정하고 있습니다.
- 재산액 기준은 약 10% 정도 상향조정될 예정*이며, 상대적으로 공시 가격이 낮은 공동주택의 공시가격 변동률(공시가격 5천만원, 시세로는 약 7천5백만원 이하인 경우의 평균 변동률은 -0.19%)이 적은 여건을 고려할 때, 병역감면 대상이 축소되지는 않을 전망입니다.

* 개별지를 포함한 ‘21년 공시지가의 평균 변동률을 반영하여 재산액 기준 조정 (‘21년 표준지 공시지가 변동률은 10.39%)

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 공채표시	이 보도설명 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 김동현 사무관(☎ 044-201-3423, 공시가격), 기획재정부 최시영 서기관(종합부동산세, ☎ 044-215-4311) 행정안전부 박성근 서기관(재산세, ☎ 044-205-3835), 보건복지부 이수완 서기관(건강보험료, ☎ 044-202-2706) 및 병무청 양정윤 사무관(병역감면 ☎ 042-481-2777)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	---	--