

## ‘공시가격 현실화 계획’을 폐지하면 과도한 보유세 등 국민 부담은 줄어들고, 국민들의 복지 혜택은 늘어납니다.

< 보도 내용 (한겨레, 경향 등 3.20) >

◆ 정부가 민생토론회(3.19)에서 밝힌 공시가격 현실화 계획 폐지는 부자감세, 깜깜이공시, 세수감소, 투기심리 유발 등 문제점이 있고, 실현가능성도 낮음

① 1주택자보다는 다주택자, 지방보다는 서울, 저가주택보다는 고가주택 일수록 공시가격과 시세의 차이가 크다는 내용은 실제 현실화율을 고려할 필요가 있습니다.

○ 부동산 공시가격은 개별 토지·주택의 시세 및 현실화율을 반영하여 산정하고 있으며, 개인별로 보유한 주택 수와는 상관없이 결정됩니다.

- 또한, 현실화 계획 수립('20.11) 이전인 '20년부터 현재까지 주택 가격이 높을수록 평균 현실화율이 높았기 때문에 서울보다는 지방이, 고가주택보다는 저가주택의 평균 현실화율이 낮다는 점을 고려할 필요가 있습니다.

○ 현재 부동산 유형·지역·가액대별 편차 해소를 위한 방안은 별도 검토 중이며, '25년 공시부터 현실화 계획 폐지가 적용될 수 있도록 조속히 마련하도록 하겠습니다.

② 공시가격 현실화 계획을 폐지하게 되면, 정부가 시세라는 기준점 없이 공시가격을 산정한다는 내용은 사실이 아닙니다.

○ 부동산 공시가격의 법적 성격은 “시장가치를 반영한 정책가격”이므로 공시가격은 공시가격 현실화 계획 폐지와 무관하게 “시장가치”를 기준으로 산정되어야 합니다.

- 또한, 민생토론회(3.19)를 통해 발표된 “현실화 계획 폐지”는 공시가격 산정에 있어 시세 반영을 부정하는 것이 아니라, 인위적인 시세반영률 인상을 폐기하겠다는 것임을 알려 드립니다.

③ 공시가격 현실화 계획 폐지와 세수 감소를 연결하는 것은 부적절합니다.

- 이번 조치는 현실화 계획을 증세수단으로 활용하는 왜곡된 구조를 바로 잡겠다는 것이며, 공정과세를 위한 기준인 부동산 공시가격을 활용하여 무리한 증세를 하지 않겠다는 의미입니다.
- 또한, 세수 문제는 헌법상 주요 원칙인 ‘조세법률주의’에 따라 공정시장 가액비율, 세율 등 세제 정책을 통해 결정할 사항입니다.

④ 인위적인 현실화율 인상을 부동산 시장 안정화 수단으로 활용하는 것은 바람직하지 않습니다.

- 부동산 시장 안정화가 필요하다더라도, 국민의 재산권 침해는 최소화될 필요가 있으므로, 인위적인 현실화율 인상을 집값 안정수단으로 활용하는 것은 바람직하지 않습니다.

⑤ 대통령이 약속하신 인위적인 현실화율 인상 폐지의 실현가능성이 낮다는 지적은 사실이 아닙니다.

- 국토교통부는 차기 국회가 구성되는 대로 현실화 계획 폐지를 위한 ‘부동산 공시법’ 개정안을 발의할 예정입니다.
- 연내 법 개정이 완료되지 않더라도, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 통해 '25년 공시에 적용할 현실화율을 결정하는 등 인위적인 현실화율 인상이 폐기되는 실질적인 효과가 나타나도록 조치할 계획입니다.

⑥ 전 세계적으로 공시가격 현실화가 상식이라는 내용은 사실이 아닙니다.

- 현실화 계획 도입 당시 시행한 정책연구\*에 따르면 보유세 과세표준이 되는 공시가격에 대해 현실화 계획을 추진한 해외 국가\*\*는 확인되지 않습니다.

\* 부동산 공시가격 현실화 로드맵 수립방안 연구(국토연구원, '20년)

\*\* 대만 사례는 보유세가 아닌 양도세의 과세표준을 시세 수준으로 높이고자 하는 계획 (한국은 실거래가 기반)이므로, 공시가격을 보유세에 활용하는 우리나라와 비교 곤란

- 상이한 경제·사회 여건에 따라 공시주기, 산정방식 등에 대한 차이가 있는 타 국가와 제도를 단순 비교하는 것은 적절하지 않습니다.

|       |                 |     |     |                    |
|-------|-----------------|-----|-----|--------------------|
| 담당 부서 | 토지정책관<br>부동산평가과 | 책임자 | 과 장 | 이유리 (044-201-3422) |
|       |                 | 담당자 | 사무관 | 김부병 (044-201-3423) |
|       |                 |     | 사무관 | 최승필 (044-201-3426) |



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**

