

	<b>보 도 자 료</b>		
	<b>배포일시</b>	<b>2021. 3. 15. (월)</b> <b>총 20 (본문 9, 붙임 6, 참고 5)</b> <b>주요 Q &amp; A 별도</b>	
<b>담당 부서</b>	국토교통부 부동산평가과	<b>담당자</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 신광호, 사무관 김동현, 전문위원 배성완</li> <li>• ☎ (044) 201-3423, 3431</li> </ul>
	기획재정부 재산세제과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 변광욱, 서기관 최시영</li> <li>• ☎ (044) 215-4310, 4311</li> </ul>
	행정안전부 부동산세제과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 서정훈, 서기관 박성근</li> <li>• ☎ (044) 205-3835, 3840</li> </ul>
	보건복지부 보험정책과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 진영주, 서기관 이수완</li> <li>• ☎ (044) 202-2702, 2708</li> </ul>
<b>보 도 일 시</b>		2021년 3월 16일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ <b>통신·방송·인터넷은 3. 15.(월) 11:00 이후</b> 보도 가능	

## 2021년 공동주택 공시가격(안) 열람

**공동주택 92.1%는 공시가격 6억원 이하 (1주택 재산세 특례 대상)**  
**현실화율은 70.2%로 '20년 대비 1.2%p 제고**

### 【 2021년 공동주택 공시가격(안) 주요내용 】

- ◆ '21년 공시대상 **공동주택 수는 1,420.5만호**로, '20년 대비 2.7% 증가
  - 전국 공동주택 공시가격(안)은 **전년보다 19% 증가**
  - 공시 **중위가격은 1.6억원**, 공시가격 **6억원**(시세 9억원 수준) **이하 비중 92.1%**, 공시가격 **9억원**(시세 12~13억원 수준) **초과는 3.7%**

### 【 공시가격 영향 부담 완화 】

- ◆ **1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 재산세율 인하**(구간별 0.05%p)
  - 공시가격 6억원 이하 1주택 세대는 **전년 대비 재산세 감소**
- ◆ 지역건강보험가입자 **재산공제 확대**로 **건보료 부담 완화**, 피부양 자격 제외자에 대해서는 **신규 건보료 50% 감면**

- 국토교통부(장관 변창흠)는 3.16(화)부터 '21년 1월 1일 기준 공동주택 공시가격(안)을 공개하고, 4.5(월)까지 소유자와 지자체 등의 의견을 듣는 절차를 진행할 계획이다.
- '21년 공시대상 공동주택 수는 '20년(1,383만호)보다 2.7% 증가한 1,420.5만호로, 공동주택 공시가격(안)은 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정되었다.

< 지역별 공동주택 분포 현황 (단위 : 만호) >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
1,420.5	258.3	104.7	65.1	92.5	44.9	40.8	32.1	12.1
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
392.6	37.8	41.8	54.0	44.7	38.2	61.3	85.2	14.4

- 작년말 개정된 「지방세법」에 따라 전체 공동주택의 92.1%에 해당하는 공시가격 6억원 이하 중 1주택자의 경우에는 공시가격 상승에도 불구하고 '20년 대비 재산세 부담이 감소한다.
- 또한, 건강보험료 산정에 공시가격이 반영되는 건강보험지역가입자에 대해서는 건강보험료 부담을 완화하는 방안이 마련된다.

## 1. 공동주택 공시가격 산정기준

- '21년 공시가격(안)은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 수립('20.11)된 '부동산 공시가격 현실화 계획'\*에서 정한 바와 같이 '20년말 시세와 현실화율 제고기준을 적용하여 산정되었다.

\* 공동주택 공시가격은 5~10년에 걸쳐 현실화율(시세반영률)을 90% 수준으로 달성

### 【 공동주택 공시가격 산정방식 】

$$'21년\ 공시가격 = '20년말\ 시세 \times ('20년\ 현실화율 + \alpha)$$

△ 현실화율 제고( $\alpha$ ) (평균 연 3%p, 상한 연 6%p)

- (시세 9억원 이상 주택)  $\alpha = (90\% - \text{전년도 현실화율}) / \text{잔여 도달기간 (5~7년)}$
- (시세 9억원 미만 주택)  $\alpha^* = (70\% - \text{전년도 현실화율}) / (\text{'23년까지 잔여년수})$

\* 균형성 제고기간('21~'23년) 이후는 9억원 이상 주택과 동일 방식으로 산정

## 2. 공동주택 공시가격(안)

- (공시가격 분포) 공동주택 중 재산세 특례세율이 적용되는 공시가격 6억원 이하 주택은 전체의 92.1%인 1,308.8만호, 서울은 70.6%인 182.5만호가 해당한다.
- 공시가격 9억원을 초과하는 공동주택은 전국 기준 3.7%인 52.5만호, 서울은 16.0%인 41.3만호이다.

< 공시가격 구간별 공동주택 분포 현황 (단위 : 만호) >

구 분	합계	1억원 이하	1억~3억 이하	3억~6억 이하	6억~9억 이하	9억~12억 이하	12억~15억 이하	15억~30억 이하	30억원 초과
전국	1,420.5	429.5	623.3	255.9	59.2	26.7	10.7	14.1	1.1
(비중)	100%	<b>30.2%</b>	<b>43.9%</b>	<b>18.0%</b>	4.2%	1.9%	0.8%	1.0%	0.1%
서울	258.3	17.6	92.0	72.9	34.6	18.0	8.9	13.4	1.1
(비중)	100%	6.8%	35.6%	28.2%	13.4%	7.0%	3.4%	5.2%	0.4%

- 공시가격의 중위값은 전국 1.6억원이며, 지역별로는 세종 4.23억원, 서울 3.80억원 등으로, 공동주택 가격공시를 실시한 '06년 이래 처음으로 수위자리가 바뀐 것으로 나타났다.

< 지역별 공동주택 중위가격 (단위 : 백만원) >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
160	380	146	170	139	128	169	139	423
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
208	83.4	86.6	88.7	77.7	81.1	75.1	104	131

- (변동률) '21년 공동주택 공시가격(안)의 전년 대비 변동률은 전국 기준 19.08%로 조사되었다.

< 연도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위 : %) >

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
변동률	16.2	<b>22.7</b>	2.4	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	<b>19.08</b>

○ 지역별로는 서울 19.91%, 부산 19.67%, 세종 70.68% 등으로 나타났다.

< 시·도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위 : %) >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
20년	5.98	14.73	0.02	-0.01	0.87	0.80	14.03	-1.51	5.76
21년	<b>19.08</b>	<b>19.91</b>	19.67	13.14	13.60	4.76	20.57	18.68	70.68
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
20년	2.72	-7.01	-4.40	-0.55	-3.65	0.82	-4.43	-3.79	-3.98
21년	23.96	5.18	14.21	9.23	7.40	4.49	6.30	10.15	1.72

□ (현실화율) 공시가격 현실화율은 70.2%로 '20년 69.0% 대비 1.2%p 제고되어 현실화 계획에서 제시한 목표와 같은 수준이다.

### 3. 보유세 영향 분석

□ 작년 '부동산 공시가격 현실화 계획' 수립('20.11.3) 시 발표한 '재산세 부담완화 방안'은 '20.12월 「지방세법」 개정'에 반영되어, '21년도 재산세 부과부터 적용된다.

< 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 주택 특례 세율표 >

과세표준 (공시, 시세)	표준 세율 (공시 6억원 초과·다주택자·법인)	특례 세율 (공시 6억원 이하)
0.6억원 이하 (공시 1억, 시세 1.4억)	0.1%	0.05%
0.6~1.5억원 이하 (공시 1억~2.5억, 시세 1.4억~3.5억)	6.0만원+0.6억 초과분의 0.15%	3.0만원+0.6억 초과분의 0.1%
1.5~3억원 이하 (공시 2.5억~5억, 시세 3.5억~7억)	19.5만원+1.5억 초과분의 0.25%	12.0만원+1.5억 초과분의 0.2%
3~3.6억원 이하 (공시 5억~6억, 시세 7억~8.5억)	57.0만원+3.0억 초과분의 0.4%	42.0만원+3.0억 초과분의 0.35%
3.6억원 초과 (공시 6억, 시세 8.5억)		-

\* 재산세 과세표준은 공시가격의 60%, 공시가격은 시세의 약 70%

- 이에 따라 공시가격 6억원 이하 1주택자는 세율 인하효과(주택분 재산세 22.2~50%)가 공시가격 상승으로 인한 재산세 증가효과(상한 5~10%)보다 크므로 전년 대비 재산세 부담액이 감소한다.

< 가격대별 재산세 변동 추정 예시 (단위 : 만원) >

구 분	'20년		'21년	
	공시가격	재산세	공시가격	재산세
대전 동구 ○○아파트 (44㎡)	4,890	7.6	5,090 (4.1%↑)	6.1 (19.8%↓)
경기 동두천시 ○○아파트 (59㎡)	8,790	13.7	9,860 (12.2%↑)	11.1 (19.0%↓)
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%↓)

\* 가격대별 평균 변동률 수준의 공시가격 변동 주택 사례

- 재산세 납세자의 납부 부담 완화를 위해 세부담 상한제와 분할납부 제도를 함께 운영하고 있다.
  - 세부담 상한제는 금년 재산세 납부액이 전년도 재산세 납부액의 일정 수준을 넘지 않도록 한도를 설정한 제도로,
    - 주택의 경우 공시가격 3억원 이하는 전년도 재산세 대비 증가분이 5%, 공시가격 3억원 초과~6억원 이하는 10%, 공시가격 6억원 초과는 30% 이내로 제한된다.
  - 또한, 일시적으로 납부여력이 부족한 납세자를 지원하기 위해 분납 제도를 도입하여 250만원을 초과하는 세액에 대해서는 최대 2개월 간 분할납부할 수 있도록 하고 있다.
- 공시가격 9억원을 초과하는 1주택 보유자나, 보유 주택의 합산 공시가격이 6억원을 초과하는 다주택자는 종합부동산세를 부담할 수 있다.
  - 한편, 금년부터 변경되는 세액 공제 확대 등으로 요건에 해당되는 1주택자는 감면혜택도 커진다.

- 만 60세 이상 고령자는 연령대별로 20~40%의 공제혜택을 받고, 5년 이상 장기보유자도 보유기간에 따라 20~50%의 공제를 받게 되며, 장기보유와 고령자 공제의 합산 상한도 80%로 확대된다.

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

- 또한, 1주택을 부부 공동명의로 소유한 경우에도 1세대 1주택자로 신청할 수 있게 되어, 공시가격 9억원 기본공제 및 고령자·장기보유자 세액공제도 받을 수 있게 된다.

- 1주택자의 경우 재산세와 종합부동산세를 합한 보유세의 전년도 대비 증가분이 50% 이내로 제한된다.

- 다주택자는 공제혜택을 받을 수 없고, 3주택 이상 보유자 및 조정대상지역 2주택자는 최대 6%의 세율을 적용받는다.

- 주택분 재산세와 종합부동산세는 6.1일 기준으로 당해 부동산을 보유하고 있는 경우에 과세된다.

#### 4. 건강보험료 영향 및 부담 완화

- 공시가격 변동에 따른 건강보험료 부담을 감안하여 공시가격이 보험료 산정에 반영되는 오는 11월부터 부담완화 방안이 적용된다.

- '21.11월부터 이번 공시가격을 반영하여 건강보험료를 산정하는 지역건강보험 가입자의 경우 현 제도에서는 세대당 평균 약 2천원의 월 보험료가 증가할 수 있으나,

\* 실제 보험료는 가입자의 소득 및 재산보유 현황, 세대 구성 등 요인에 따라 변동

※ 지역가입자의 경우 재산 보험료 산정시 공시가격이 그대로 반영되지 않고, 재산세 과세표준액\*이 적용되어 반영비율이 축소

\* 과세표준 = 공시가격 × 공정시장가액비율(공동주택의 경우 60%)

- 재산 금액 구간별로 등급 보험료가 산정되므로 공시가격이 변동되더라도 이전과 동일한 재산점수 등급을 유지할 경우 보험료는 이전 수준 유지

○ 이에 따른 부담을 완화하기 위해 지역가입자 보험료 산정 시 재산 공제(현행 : 재산 규모에 따라 500만원 ~ 1,200만원)를 500만원 추가 확대 하여 보험료를 낮출 예정이다.

- 이렇게 되면, 전체 지역가입 세대의 89%인 약 730만 지역가입 세대의 보험료 부담이 평균 약 2천원/월 인하될 수 있다.

\* (세대 평균 보험료) 당초 111,293원 → 공시가격 변동 후 112,994원 → 공제 확대시 111,071원

\*\* (보험료 변동 세대) 인상 165.1만 → 127.1만세대 / 인하 2.7만 → 237.3만세대  
(다만, 실제 보험료는 세대의 재산 보유현황 등에 따라 달라질 수 있음)

□ 건강보험 피부양자의 경우 재산세 과세표준이 5.4억원(공시가격으로는 9억원, 시세로는 약 13억원)을 넘는 경우에 피부양 자격에 변동이 있을 수 있으며, 피부양 자격에서 제외될 경우 12월부터 지역가입자로 전환되어 신규로 보험료가 부과된다.

\* (피부양자 제외요건) 재산 과표금액 기준 5.4억(공시가격 9억) 초과 9억(공시가격 15억) 이하이면서 연 소득 1천만원 초과 시 또는 과표 9억 초과 시 자격 제외

○ 공시가격 변동으로 피부양자격에서 제외되는 경우는 약 0.1% 수준 (1.8만명)으로 예상되며, 대부분 고령층\*인 여건을 고려하여 '22.6월까지 한시적으로 신규 보험료의 50%만 부과(평균 11.9만원, 잠정치)한다.

\* (피부양자 연령대) 0~19세 37.1%, 20대 14.0%, 30~60세 20.2%,

60세 이상 28.7%(65세이상 22.6%, 70세 이상 16.8%) ('20.12기준)

□ '22.7월부터는 건강보험료 2단계 부과체계 개편에 따라 공시가격에 따른 보험료 변동영향이 축소된다.

○ 지역가입자에 대한 재산공제가 재산 규모 상관없이 5천만원 일괄 공제로 확대되어 공시가격에 영향을 받는 재산에 따른 보험료 부담이 낮아지게 되며,

○ 피부양자에서 제외되어 신규로 보험료를 부담하게 되는 경우에 대한 보험료 감면도 제도화를 검토할 예정이다.

## 5. 복지수급에 대한 영향

- '21년 공시가격은 '21년의 복지수급에 바로 반영되는 것은 아니며, 복지수급자 파악을 위한 '22년 상반기 확인조사(4~6월)부터 영향을 미치게 된다.
- 복지수급 대상인 사회취약계층은 무주택이거나 보유 중인 부동산이 중·저가로 공시가격 변동이 미치는 영향은 제한적일 전망이나,
  - 복지수급에 문제가 없도록 공시가격 변동을 감안하여 각 제도별 수급기준을 보완하고 수급자를 보호할 수 있도록 운영할 계획이다.
- 대표적인 사회보장급여인 기초생활보장제도와 차상위계층 지원사업의 경우, 현재 재산가치를 반영할 때 재산공제\*를 적용하여 공시가격의 영향을 완화하고 있으며,
  - \* 일정 규모 이하의 재산(대도시 69백만원, 중소도시 42백만원, 농어촌35백만원)은 소득으로 반영하지 않음
  - 장애인이나 노인 등 근로능력이 없는 가구가 재산가액 상승만으로 수급에서 탈락하는 경우 3년간 연장지원하고 있다.
  - 또한, 기초연금과 장애인연금은 수급여건을 반영하여 매년 수급자 선정기준을 새로 설정하므로, 내년 기준 조정 시 공시가격 변동 영향을 고려할 예정이다.
- 65세 이상의 어르신 중 70%가 받는 기초연금과 18세 이상 중증 장애인 중 70%가 받는 장애인연금은 공시가격과 상관없이 지급 받는 비율이 70%로 유지된다.



## 6. 향후 계획

- 공동주택 공시가격(안)에 대해서는 4.5(월)까지 소유자 등 의견을 제출받아 검토·반영하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 4.29(목)에 결정·공시할 예정이다.
- 공시가격(안)은 「부동산공시가격알리미」 누리집(www.realtyprice.kr)에서 3.16(화) 0시부터, 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 3.16(화)부터 4.5(월)까지 열람할 수 있다.
- 의견이 있는 경우 4.5(월)까지 의견서를 「부동산공시가격알리미」 누리집에서 온라인으로 제출하거나, 시·군·구청(민원실) 또는 한국부동산원(각 지사)에 우편·팩스 또는 방문하여 제출할 수 있다.
- \* 공동주택가격 의견서 양식은 「부동산공시가격알리미」에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용
- \*\* 부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828 (국번 없음)
- 4.29(목) 공시가격을 결정·공시할 때는 산정근거가 되는 공동주택의 특성과 가격참고자료를 포함하는 산정 기초자료를 공개할 예정으로, '20년에 세종시에서 시범 공개한 것을 금년부터는 전국으로 확대하게 된다.
- 결정·공시 이후에는 4.29(목)부터 5.28(금)까지 한 달간 이의신청 접수를 받고, 재조사·검토과정을 거쳐 6월말 조정·공시하게 된다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김동현 사무관(공시가격, ☎ 044-201-3423), 기획재정부 최시영 서기관(종합부동산세, ☎ 044-215-4311) 행정안전부 박성근 서기관(재산세, ☎ 044-205-3835) 및 보건복지부 이수완 서기관(건강보험료, ☎ 044-202-2706)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

<붙임>

1. 2021년도 공동주택가격 조사·산정 절차 및 일정·	11
2. 2021년도 공동주택가격(안) 현황 .....	12
가. 지역별 변동률 현황 .....	12
나. 지역별 공동주택 분포 현황 .....	13
다. 공동주택 평균 및 중위가격(안) 현황 .....	15

1

2021년도 공동주택가격 조사·산정 절차 및 일정

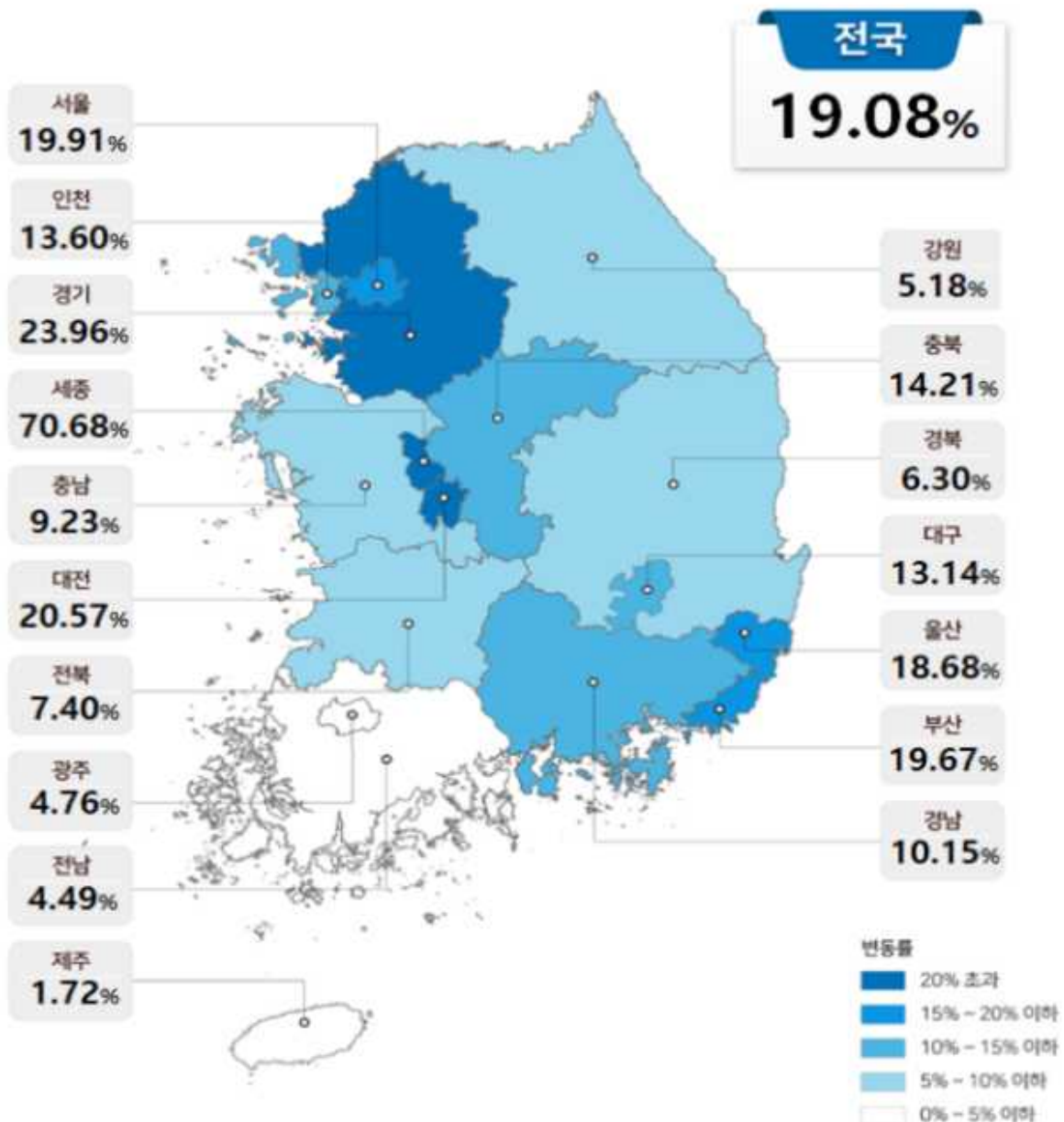


## 2

# 2021년도 공동주택가격(안) 현황

## 가 지역별 변동률 현황

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'20년	5.98	14.73	0.02	-0.01	0.87	0.80	14.03	-1.51	5.76
'21년	<b>19.08</b>	<b>19.91</b>	19.67	13.14	13.60	4.76	20.57	18.68	70.68
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'20년	2.72	-7.01	-4.40	-0.55	-3.65	0.82	-4.43	-3.79	-3.98
'21년	23.96	5.18	14.21	9.23	7.40	4.49	6.30	10.15	1.72



## 나 지역별 공동주택 분포 현황

### □ 시·도 공동주택 유형별 분포

구분	계			아파트			연립주택			다세대주택		
	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수
전국	300,757	444,993	14,205,075	43,435	153,947	11,461,689	23,612	34,381	519,134	233,710	256,665	2,224,252
서울	103,624	124,686	2,583,392	9,007	24,057	1,680,864	6,463	7,955	106,262	88,154	92,674	796,266
부산	23,769	32,180	1,047,048	4,613	11,182	845,054	1,705	2,123	32,796	17,451	18,875	169,198
대구	9,109	14,946	650,908	1,913	7,103	587,236	420	606	10,948	6,776	7,237	52,724
인천	26,328	36,189	924,646	2,161	8,426	659,649	1,198	1,744	27,259	22,969	26,019	237,738
광주	2,322	6,570	449,073	1,211	5,117	429,715	319	592	10,363	792	861	8,995
대전	5,059	9,512	407,908	996	4,434	363,127	497	673	9,875	3,566	4,405	34,906
울산	4,644	7,328	320,837	1,615	3,921	287,157	444	548	9,166	2,585	2,859	24,514
세종	398	1,982	120,699	213	1,754	117,347	40	52	1,723	145	176	1,629
경기	81,057	125,641	3,926,307	7,693	41,279	3,121,372	5,084	8,504	128,001	68,280	75,858	676,934
강원	3,332	7,848	377,971	1,249	4,776	344,008	729	1,322	21,194	1,354	1,750	12,769
충북	4,034	8,425	417,781	1,213	4,855	381,292	640	1,005	15,659	2,181	2,565	20,830
충남	6,216	12,318	539,947	1,361	6,153	475,881	939	1,362	22,382	3,916	4,803	41,684
전북	3,491	7,987	447,187	1,354	5,158	414,556	701	1,137	17,690	1,436	1,692	14,941
전남	3,276	7,218	382,426	1,331	4,752	355,008	735	1,081	16,385	1,210	1,385	11,033
경북	9,065	15,496	613,169	2,822	7,743	534,492	1,279	1,841	31,445	4,964	5,912	47,232
경남	9,253	17,867	851,610	3,599	11,244	787,303	1,425	1,817	27,310	4,229	4,806	36,997
제주	5,780	8,800	144,166	1,084	1,993	77,628	994	2,019	30,676	3,702	4,788	35,862

□ 시·도 공시가격(안)별 공동주택 분포

(단위 : 호)

구분	합계	1억원 이하	1억~3억 이하	3억~6억 이하	6억~9억 이하	9억~12억 이하	12억~15억 이하	15억~30억 이하	30억원 초과
전국	14,205,075	4,295,742	6,233,016	2,559,213	592,484	266,533	106,641	140,613	10,833
(비중)	(100%)	(30.2%)	(43.9%)	(18.0%)	(4.2%)	(1.9%)	(0.8%)	(1.0%)	(0.1%)
서울	2,583,392	175,905	919,696	729,073	345,748	179,682	88,723	133,766	10,799
부산	1,047,048	335,709	506,139	162,335	30,355	7,725	2,627	2,146	12
대구	650,908	142,181	388,400	95,737	15,484	6,946	1,428	732	
인천	924,646	327,179	447,282	143,914	5,394	741	59	77	
광주	449,073	158,573	243,051	44,780	2,061	574	32	2	
대전	407,908	118,700	206,115	75,829	5,177	1,779	275	33	
울산	320,837	116,315	160,277	41,204	2,901	140			
세종	120,699	14,100	18,460	67,797	18,582	1,722	36	2	
경기	3,926,307	789,360	1,810,205	1,081,150	161,269	67,112	13,375	3,816	20
강원	377,971	226,239	148,725	2,979	28				
충북	417,781	240,845	165,445	10,703	738	50			
충남	539,947	295,187	223,428	20,132	1,174	26			
전북	447,187	279,975	145,034	22,038	140				
전남	382,426	230,189	144,088	8,148		1			
경북	613,169	380,967	223,794	8,400	8				
경남	851,610	411,663	401,194	35,605	3,148				
제주	144,166	52,655	81,683	9,389	277	35	86	39	2

## 다 공동주택 평균 및 중위가격(안) 현황

### □ 최근 5년간 시·도별 공동주택 평균가격 현황

(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
17년	176,887	306,079	161,739	164,768	139,971	126,298	133,188	160,369	172,575
18년	186,736	337,130	169,909	172,924	147,776	131,326	138,177	157,122	201,943
19년	197,638	384,285	162,436	186,368	149,719	145,537	144,870	142,494	220,072
20년	211,227	439,587	166,427	188,529	153,248	150,068	165,729	142,877	238,480
21년(안)	253,348	526,315	203,070	215,214	177,610	158,888	201,453	170,950	410,279
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
17년	185,095	89,324	98,133	101,067	90,338	81,035	92,396	126,887	141,124
18년	193,145	94,517	96,662	101,991	93,482	86,425	91,450	123,963	152,141
19년	204,185	92,457	93,862	99,814	94,431	91,907	88,230	114,499	150,703
20년	213,053	90,283	92,536	100,288	94,215	94,933	86,862	114,994	148,887
21년(안)	266,706	97,275	108,581	110,849	105,523	102,429	94,503	127,759	153,023

### □ 최근 5년간 시·도별 공동주택 중위가격 현황

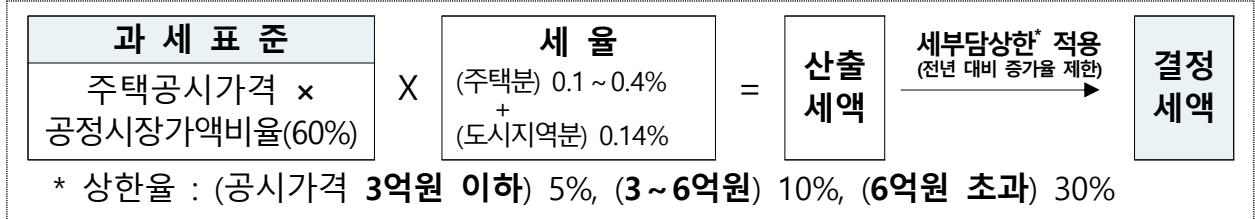
(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
17년	138,000	234,000	138,000	145,000	120,000	112,000	124,000	143,000	184,000
18년	143,000	252,000	145,000	151,000	128,000	116,000	128,000	141,000	210,000
19년	144,000	280,000	138,000	157,000	130,000	124,000	128,000	128,000	218,000
20년	144,000	299,000	136,000	157,000	130,000	124,000	136,000	126,000	232,000
21년(안)	160,000	380,000	146,000	170,000	139,000	128,000	169,000	139,000	423,000
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
17년	164,000	80,000	86,000	88,000	74,000	66,000	78,000	115,000	120,000
18년	170,000	84,000	85,000	88,000	77,000	69,000	77,000	113,000	133,000
19년	170,000	82,000	82,000	86,000	78,000	74,000	72,000	101,000	132,000
20년	171,000	78,900	78,400	84,000	75,300	76,600	70,200	100,000	129,000
21년(안)	208,000	83,400	86,600	88,700	77,700	81,100	75,100	104,000	131,000

# 참고 1

## 주택분 재산세 산출 방식

### □ 주택 재산세 산출구조



### < 공시가격 6억원 이하 1주택자 세율표(주택분) >

과표	표준 세율 (공시 6억 초과·다주택자·법인)	특례 세율 (공시 6억 이하)
0.6억 이하 (공시 1억)	0.1%	0.05%
0.6~1.5억 이하 (공시 1억~2.5억)	6.0만원+0.6억 초과분의 0.15%	3.0만원+0.6억 초과분의 0.1%
1.5~3억 이하 (공시 2.5억~5억)	19.5만원+1.5억 초과분의 0.25%	12.0만원+1.5억 초과분의 0.2%
3~3.6억 이하 (공시 5억~6억)	57.0만원+3.0억 초과분의 0.4%	42.0만원+3.0억 초과분의 0.35%
3.6억 초과 (공시 6억)		-

### □ 산출 예시

구분	'20년	'21년
공시가격	2억원	2.5억원
↓ ×60%		
과세표준	1.2억원	1.5억원
×		
세율	6만원+ 0.6억원 초과분의 0.15%	3만원+ 0.6억원 초과분의 0.1%
=		
산출세액(a)	15만원	12만원
↑ 비교		※ 표준세율 적용시 19.5만원
세부담 상한(b)	-	9.45만원
↓ Max(a,b)		
납부세액	15만원	9.45만원

※ 특례세율 적용됐다면 9만원 ×105%



## 참고 2

## 종부세 세액공제 및 보유세 부담 상한

### 1 종합부동산세 세액공제 (종합부동산세법 제9조)

- 1세대 1주택자에 대한 연령별·주택 보유기간에 따른 세액공제
  - \* (연령별) 60세 이상(20%), 65세(30%), 70세(40%)
  - (보유기간별) 5년 이상(20%), 10년(40%), 15년(50%)

(종합한도) 80%

#### 1세대 1주택자 세액공제 사례

◆ (사례) 홍길동(만 65세)은 정년퇴직 후에 서울 소재 아파트 1개 주택을 15년간 보유(1세대1주택자), 올해 공동주택 공시가격 11억

☞ (세액공제 전) 820,800원

(세액공제 후) 164,160원 = 820,800원 - (820,800 × 80%)

※ 연령별 세액공제 30%(65세), 보유기간별 세액공제 50%(15년)를 합산한 80%의 세액공제 적용

### 2 보유세(재산세+종부세) 부담 상한 (종합부동산세법 제10조)

- 세부담 급증을 방지하기 위해 보유세(재산세+종부세)가 전년대비 일정 비율 이상 늘어나지 않도록 한도 설정
- (한도비율) 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상자 : 300%  
그 외 : 150%

<b>당해연도 총세액상당액</b>	≤	<b>직 전 연 도 총세액상당액×한도비율</b>
과세유형별로 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액의 합계액 ( 재산세 + 종부세 )		과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정한도액 ( 재산세 + 종부세 ) X 150%, 300%

### 3 재산세 부담 상한 (지방세법 제122조)

- 주택 재산세 상한은 직전년도 대비 130% 이내로 제한

공시가격	3억원 이하	3억원 초과6억원 이하	6억원 초과
재산세 상한	105%	110%	130%

### 4 보유세(재산세+종부세) 분납 (종합부동산세법 제20조, 지방세법 118조)

- 종부세 : 250만원(500만원→250만원으로 확대, '19~) 초과시 6개월 내
- 재산세 : 250만원(500만원→250만원으로 확대, '20~) 초과시 2개월 내

### 참고 3

### 보유세 모의 분석

\* 모의분석은 예시로서, 실제 납부액과 다를 수 있음

(단위 : 만원)

※ 종부세란의 ( )는 장기보유 및 고령자 공제 종합한도 적용 시 세액

'20년				'21년				변동	
공시 (시세)	재산세	종부세 (70%공제)	보유세	공시 (시세)	재산세	종부세 (80%공제)	보유세	금액	%
0.97억 (1.4억)	15.0		15.0	1억 (1.4억)	12.0		12.0	-3.0	-20.0
1.8억 (2.6억)	32.1		32.1	2억 (2.9억)	26.7		26.7	-5.4	-16.8
2.5억 (3.6억)	45.5		45.5	3억 (4.3억)	38.1		38.1	-7.4	-16.3
3.1억 (4.4억)	61.3		61.3	4억 (5.7억)	55.0		55.0	-6.3	-10.3
3.8억 (5.4억)	80.3		80.3	5억 (7.1억)	73.0		73.0	-7.3	-9.1
4.6억 (6.6억)	101.7		101.7	6억 (8.6억)	93.4		93.4	-8.3	-8.2
5.3억 (7.6억)	123.4		123.4	7억 (10.0억)	160.4		160.4	37.0	30.0
6.9억 (9.9억)	182.9		182.9	9억 (12.9억)	237.5		237.5	53.6	30.0
9.6억 (13.7억)	283.8	18.5 (5.5)	302.3 (289.3)	12억 (17.1억)	364.2	68.3 (25.0)	432.5 (389.2)	130.2 (99.9)	43.1 (34.5)
12.8억 (18.3억)	402.0	118.8 (35.6)	520.8 (437.6)	15억 (21.4억)	482.4	263.0 (62.2)	745.4 (544.6)	224.6 (107.0)	44.1 (24.5)
17.6억 (23.5억)	580.2	420.4 (126.1)	1,000.6 (706.3)	20억 (26.7억)	668.4	778.3 (168.8)	1,446.7 (837.2)	446.1 (130.9)	44.6 (18.5)
27.7억 (36.9억)	957.1	1,486.3 (445.9)	2,443.4 (1,403.0)	30억 (37.5억)	1,040.4	2,319.8 (464.0)	3,360.2 (1,504.3)	916.8 (101.4)	37.52 (7.2)

\* 보유세(재산세+종부세)는 1세대 1주택자로서, 도시지역분, 지방교육세, 농어촌특별세 등을 합산한 금액

## 1. 지역가입자 보험료 부과 체계

□ 과세 소득, 재산, 자동차 재산을 점수화하여 보험료 부과

\* 보험료 부과점수 산정방법 : 국민건강보험법 시행령 별표 4

○ (소득보험료) 국세청에 신고하는 '종합과세소득'에 근거하여 부과

- 소득 금액별 등급(총 97등급)에 부여되는 부과점수에 점수당 단가 ('21년 201.5원)를 곱하여 산출

○ (재산보험료) 보유한 부동산 및 자동차 등 재산의 과표 금액을 합산한 금액에 근거하여 부과

\* 과세표준 = 시가표준액(공시가액) x 공정시장가액비율

- 재산 금액별 등급(총 60등급)에 부여되는 부과점수에 보험료 단가 ('21년 201.5원)를 곱하여 산출

\* 전월세 보증금은 30%만 반영 (월세의 경우 월세액x40만원으로 산정)

## 2. 피부양자 자격 체계

○ (소득요건) ▲ 금융, ▲ 공적연금, ▲ 근로+기타소득을 합산한 금액이 연 3천 4백만원 초과 시 피부양자 자격 제외

\* 다만, 사업자등록을 하고, 사업소득이 발생하는 경우 피부양자 자격 제외

○ (재산요건) 보유 재산의 과표 금액 기준 5.4억원 초과 9억원 이하이면서 연 소득 1천만원 초과할 경우, 또는 재산 과표금액 9억원 초과 시 피부양자 자격 제외

## 참고 5

## 건보료 모의분석

\* 모의분석은 예시로서, 실제 납부액과 다를 수 있음

(단위 : 만원)

'20년		'21년		
공시 (시세)	건보료/월	공시 (시세)	건보료/월	
			당초 기준	재산공제 확대시
0.78억 (1.1억)	4.9	0.8억 (1.1억)	4.9	4.4
0.88억 (1.3억)	5.9	0.99억 (1.5억)	6.4	5.9
1.39억 (2.0억)	7.8	1.5억 (2.1억)	8.3	7.8
1.8억 (2.6억)	9.4	2억 (2.9억)	9.9	9.4
2.7억 (3.9억)	10.8	3.1억 (4.5억)	11.8	11.3
3.1억 (4.4억)	11.8	4억 (5.7억)	12.8	12.8
3.8억 (5.4억)	12.8	5억 (7.1억)	13.7	13.7
6.9억 (9.9억)	15.3	9억 (12.9억)	16.9	16.4
7.8억 (11.0억)	15.8	10억 (14.3억)	17.8	16.9
9.6억 (13.7억)	16.9	12억 (17.1억)	18.6	18.6

※ 공동주택 관련 재산보험료 기준(기타 소득 및 재산(자동차 등)은 고려하지 않음)