

	보 도 자 료		
	배포일시	2021. 12. 22 / (수) / 총 10매 (본문 6, 붙임 4)	
담당 부서	국토교통부 부동산평가과	담당자	• 과장 이 랑, 사무관 권호정, 배기훈 • ☎ (044) 201-3423, 3426
	기획재정부 재산세제과		• 과장 이재면, 사무관 김 정 • ☎ (044) 215-4310, 4313
	행정안전부 부동산세제과		• 과장 서정훈, 사무관 위형원 • ☎ (044) 205-3831, 3839
	보건복지부 보험정책과		• 과장 현수엽, 사무관 이용채 • ☎ (044) 202-2710, 2702
보 도 일 시		2021년 12월 23일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 22.(수) 11:00 이후 보도 가능	

23일부터 `22년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람

표준지 변동률 전년대비 0.19%p 하락(`21년 10.35% → `22년 10.16%)
표준주택 변동률 전년대비 0.56%p 상승(`21년 6.80% → `22년 7.36%)
1세대 1주택 실수요자 등 부담 완화방안 마련, `22.3월 발표 계획

□ 국토교통부는 2022년 1월 1일 기준, 표준지 약 54만 필지의 공시지가(안)과 표준주택 24만호의 공시가격(안)에 대해 소유자 열람 및 의견청취 절차를 '21.12.23(목)부터 '22.1.11(화)까지 20일간 진행한다.

* 표준지 공시지가와 표준주택 공시가격은 개별공시지가와 개별주택가격 산정의 기준으로, 개별공시지가와 개별주택가격은 표준지 공시지가 및 표준주택 공시가격을 토대로 비준표를 활용하여 시·군·구에서 산정

□ 2022년도 표준지 공시지가(안)과 표준단독주택 공시가격(안)은 다음과 같다.

【 1. 2022년 표준지 공시지가(안) 】

- '22년도 가격공시를 위한 표준지는 전국 공시대상 토지 3,459만 필지 중에서 약 54만 필지를 선정하였으며, 이는 표준지의 용도지역별 분포를 개선하기 위해 '21년보다 약 2만 필지 늘린 것이다.
- 표준지 공시지가에 대한 조사·평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 91개 감정평가법인 및 감정평가사사무소에서 총 1,190명의 감정평가사가 참여하여 이루어졌다.
- 표준지 공시지가(안)은 감정평가사의 시세 조사를 토대로 「부동산 공시가격 현실화 계획('20.11)」에 따른 현실화율을 감안하여 산정되었다.
- '22년 전국 표준지 공시지가(안) 변동률은 '21년 대비 감소한 10.16%로 조사되었다.
- 시·도별로는 서울 11.21%, 세종 10.76%, 대구 10.56%, 부산 10.40% 순으로 상승률이 높으며, 대부분의 지역에서 작년 보다 변동률이 감소하였다.

< 시·도별 표준지 공시지가 변동률 (단위 : %) >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22(안)	10.16	11.21	10.40	10.56	7.44	9.78	9.26	7.76	10.76
'21	10.35	11.35	11.10	10.96	8.83	11.4	10.48	7.51	12.40
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22(안)	9.85	8.75	8.20	8.17	7.98	8.53	7.85	7.83	9.85
'21	9.74	9.30	8.25	7.25	8.69	9.67	8.44	7.73	8.33

< 연도별 전국 표준지 공시지가 변동률 현황(%) >

연도	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	
변동률	19.58	26.25	17.81	12.40	9.63	-1.42	2.51	1.98	3.14	
연도	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22(안)
	2.70	3.64	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.16

- 이용상황별로는 주거용 10.89%, 상업용 9.60%, 농경지 9.32%, 공업용 8.33%, 임야 7.99% 등으로 나타났으며, 주거용지와 상업용지, 임야의 경우 전년대비 변동률이 감소하였다.

< 이용상황별 표준지 공시지가 변동률 (단위 : %) >

구분	계	주거	상업	공업	농경지	임야
'22(안)	10.16	10.89	9.60	8.33	9.32	7.99
'21	10.35	11.12	10.00	7.55	9.27	8.45

- 표준지 공시지가(안)의 **현실화율은 71.4%**로서 '21년(68.4%) 대비 3.0%p 제고될 전망이다.

< 이용상황별 표준지 공시지가 현실화율(단위 : %) >

구분	합계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야
'22(안)	71.4	71.0	72.5	71.9	69.8	69.3
'21	68.4	67.8	69.6	68.8	66.3	66.0

【 2. 2022년 표준단독주택 공시가격(안) 】

- '22년도 가격공시를 위한 표준주택은 전국 **단독주택**(다가구주택, 다중주택, 용도혼합주택 포함) **414만호** 중에서 **24만호**를 선정하였으며, 이는 표준주택의 용도지역별 분포를 개선하기 위해 '21년보다 **1만호**를 늘린 것이다.

- 표준주택 공시가격(안)은 **한국부동산원의 시세 조사**를 토대로 '부동산 공시가격 현실화 계획('20.11)'에서 제시된 기준에 따라 산정된 현실화율을 감안하여 산정되었다.

- '22년 표준주택 공시가격(안) 기준, 공시가격 변동률은 전국 **7.36%**로, 작년 **6.80%**에 비해 높으나, '19년(9.13%)보다는 낮은 수준이며, '21년과 비교하여 전년대비 변동폭은 감소('21년 2.33%p→ '22년 0.56%p)하였다.

<연도별 전국 표준단독주택 공시가격 변동률 현황 (단위 : %)>

연도	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
변동률	-	-	5.46	6.02	4.43	-1.98	1.74	0.86	5.38
연도	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'22(안)
	2.48	3.53	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	7.36

* 주택공시는 '05년 도입되어 '06년부터 변동률 추계 가능

- 시·도별로는 서울 10.56%, 부산 8.96%, 제주 8.15%, 대구 7.53% 순으로 상승률이 높으며, 광주(7.24%)·세종(6.69%)·전남(5.86%)의 경우 전년대비 변동률이 감소하였다.

< 시·도별 표준주택가격(안) 변동률 (단위 : %) >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22(안)	7.36	10.56	8.96	7.53	5.77	7.24	5.29	5.04	6.69
'21	6.80	10.42	8.41	6.46	5.39	8.38	5.21	3.28	6.94
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22(안)	6.72	3.44	3.98	1.98	3.69	5.86	3.16	3.17	8.15
'21	6.01	3.24	2.61	1.19	3.43	6.00	2.71	1.64	4.62

- 시세 구간별로는 현실화율 분포의 균형성 제고기간('21~'23)이 적용되는 시세 9억원 미만 표준주택의 변동률이 5.06%, 9~15억원의 주택은 10.34%, 15억원 이상 주택은 12.02%로 나타났다.

< 시세구간별 표준주택가격(안) 변동률 (단위 : %) >

구분	계	9억원 미만	9~15억원	15억원 이상
22년	7.36	5.06	10.34	12.02
	24만호 (100%)	222,853호 (92.9%)	12,239호 (5.1%)	4,908호 (2.0%)

- 공시가격 구간별로는 전체 표준주택의 약 97.8%가 재산세 특례 세율의 적용*을 받는 공시가격 9억원 이하로 조사되었으며,

* 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택자 세율을 과표구간별 0.05%p 인하

- 올해 「종합부동산세법」 개정*으로 전체 표준주택의 약 98.5%에 해당하는 공시가격 11억 이하 주택은 종합부동산세 대상에서 제외된다.

* 1세대 1주택에 대한 종합부동산세 기본공제액 상향(공시가격 9억→ 11억)

- 표준주택 공시가격(안)의 현실화율은 57.9%로서 '21년(55.8%) 대비 2.1%p 제고될 전망이다.

- 한편, 정부는 공시가격이 적정 가치를 반영하고 부동산 유형별·가격대별 균형성을 확보할 수 있도록 「부동산공시법」에 따라 수립('20.11)된 '공시가격 현실화 계획'은 예정대로 추진하되,
 - 과세 형평성을 위한 공시가격 현실화로 인해 1세대 1주택 실수요자 등 국민들의 부담이 증가해서는 안 된다는 점과 코로나 등에 따른 어려운 경제여건을 감안하여,
 - 내년에 1세대 1주택 실수요자를 대상으로 '22년 공시가격 변동으로 인한 재산세·건강보험료 등 부담이 늘어나지 않도록 부담 완화 방안을 마련할 계획이다.
 - 제도별 부담완화 적용대상, 경감 수준, 효과 등 세부적인 시행 방안은 내년 3월 중 확정하여 관계부처 합동으로 발표할 예정이다.

< 제도별 검토 가능한 1세대 1주택자 부담 완화방안 예시 >

-
- (보유세) 세부담 상한 조정 또는 '22년 보유세 산정 시 '21년 공시가격 활용 등
 - (종부세) 고령자 납부유예 등
 - (건보료) 지역가입자 재산가액 산정 시 부채 일부 공제 또는 피부양탈락 시 보험료 감면 등 (현재는 재산가액 상승으로 탈락 시 '22.11월까지 한시적으로 50% 감면)
-

- 참고로 올해도 1세대 1주택 실수요자들의 보유세·건강보험료 등 부담을 완화하기 위하여 재산세 특례세율 적용, 건강보험료 재산공제금액 확대 등 조치를 시행한 바 있다.

< '21년 공시 관련 그간 주요 제도별 개편 사항 >

-
- (재산세) 공시가격 9억원 이하 1주택 재산세율 인하(0.05%p)('20.12, '21.7 지방세법 개정)
 - (종부세) 1세대 1주택자 종부세 기본공제액 상향(9억원→ 11억원, '21.9 종부세법 개정)
 - 고령자 공제율(구간별 +10%p) 및 합산공제율 한도 상향(70→80%)('20.8 종부세법 개정)
 - (건보료) 재산공제금액 확대(500만원)로 '21~'22년 재산 건보료 증가분(2,000원) 상쇄('21.10 건강보험법 시행령 개정)
 - 피부양자격에서 제외되는 경우, 신규보험료의 50%만 부과(~'22.11월, 한시)
 - '22.下 소득중심 건보료 체계 개편 시 재산공제 5,000만원 일괄공제로 확대 예정
-


□ 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 소유자 및 지자체 의견청취, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 '22.1.25(월) 결정·공시할 예정이다.

○ 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 「부동산 공시 가격알리미」 사이트(www.realtyprice.kr)에서 12.23(목) 0시부터, 해당 표준지와 표준주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 12.23(목)부터 '22.1.11(화)까지 열람할 수 있으며,

- 의견이 있는 경우에는 '22.1.11(화)까지 의견서를 「부동산공시가격 알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 서면으로 해당 표준지 담당 감정평가사(표준지) 또는 한국부동산원 각 지사(표준주택), 시·군·구 민원실(표준지·표준주택)에 제출할 수 있다.

* 의견서 양식은 부동산공시가격알리미 사이트에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용 (부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828)

※ [붙임] 주요 내용 추가 설명자료

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 권호정, 배기훈 사무관(공시가격, ☎ 044-201-3423, 3426), 기획재정부 김 정 사무관(종합부동산세, ☎ 044-215-4310), 행정안전부 위형원 사무관(재산세, ☎ 044-205-3839) 및 보건복지부 이용채 사무관(건강보험료, ☎ 044-202-2702)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	---

1. '21년 제도별 부담완화 방안을 통해, 재산세의 경우 공시가격 9억 이하 (전체의 96.1%) 1주택은 특례세율 적용으로 부담이 완화되었습니다.

□ '21년 공시가격 변동으로 인한 국민 부담완화를 위해 재산세의 경우 공시가격 9억 이하(전체 96.9%) 1세대 1주택에 대해 특례세율을 적용(가격구간별 0.05%p 감면)하여 부담 완화

○ 특히, 공시가격 6억 이하 주택(전체 93.1%)은 '20년 대비 재산세 감소*

* '21년 공시가격 1억원 주택의 경우 재산세가 '20년 대비 약 20% 감소, 2~4억원 주택의 경우 약 10~16% 감소, 5~6억원 주택은 약 8~9% 감소

【 특례세율 제도 신설에 따른 재산세(단위 : 만원) 변동 】

2020		2021				
공시 (원)	재산세 (A)	공시 (원)	재산세		특례세율 적용 전 대비(C/B)	'20년 대비 재산세 증감(C/A)
			특례 미적용(B)	특례 적용(C)		
0.97억	15.1	1.0억	15.6	12.0	-3.6(△23.1%)	-3.1(△20.5%)
1.85억	31.9	2.0억	33.5	26.5	-7.0(△20.9%)	-5.4(△16.9%)
2.54억	45.5	3.0억	47.7	38.1	-9.6(△20.1%)	-7.4(△16.3%)
3.14억	61.3	4.0억	67.4	55.0	-12.4(△18.4%)	-6.3(△10.3%)
3.85억	80.0	5.0억	88.0	72.8	-15.2(△17.3%)	-7.2(△9.0%)
4.67억	101.7	6.0억	111.9	93.4	-18.5(△16.5%)	-8.3(△8.2%)
5.34억	123.0	7.0억	160.0	135.0	-25.0(△15.6%)	12.0(9.8%)
6.08억	150.6	8.0억	195.7	167.3	-28.4(△14.5%)	16.7(11.1%)
6.95억	182.9	9.0억	237.5	205.0	-32.5(△13.7%)	22.1(12.1%)

○ 참고로 토지는 농지·공장용지 등 생업목적으로 사용되는 경우 낮은 재산세율이 적용*되어 공시가격 변동에 따른 영향은 제한적

* 토지 재산세율 : (공장) 0.2%, (농지, 임야 등) 0.07%, (상가) 0.2~0.4%

2. '21년 **중부세**는 1세대 1주택 공제금액 상향(공시 9억→ 11억)으로 **고지 인원 8.9만명, 세액 814억원이 감소한 것으로 추정되며, 건강보험료도 재산공제금액을 확대하여 최근 3년간 가장 낮은 인상률을 보였습니다.**

- 중부세는 1세대 1주택자 공제금액을 공시가격 9 → 11억원으로 상향함에 따라 고지인원 8.9만명(△40.3%), 세액 814억원(△29.1%) 감소 추정
 - 장기보유 및 고령자 합산공제 한도도 확대(70 → 80%)함에 따라 '21년 기준 4.4만명이 최대 공제 80%를 적용
- 건강보험료는 재산공제금액을 확대(500만원)하여 '21년 공시가격 변동에도 불구하고 최근 3년간 가장 낮은 인상률을 보임
 - * (평균보험료 인상률) '18년 9.49% → '19년 7.55% → '20년 8.96% → '21년 6.87%
 - 재산가액 상승으로 피부양자격에서 탈락 시 1년 간('21.12~'22.11) 신규보험료의 50%를 감면

3. '22년 공시가격 변동에 대한 1세대 1주택자에 대한 부담 완화 방안은 '22년 3월 말까지 최종 확정하여 발표할 계획입니다.

- 세부 방안은 '22년 공시가격 변동으로 인해 각 제도별 부담을 완화하는 것이 목표인 만큼, '22년 공동주택 공시가격 변동률을 감안하여 최종 결정 필요
 - 제도별 부담 완화 적용대상, 경감 수준, 효과 등을 검토하고, 세부방안은 내년 3월 중 확정하여 관계부처 합동으로 발표할 계획*
 - * (제도별 부과시점) 재산세 7월·9월, 중부세 11월, 지역가입자 건강보험료 11월 등

4. 공시가격이 적정 가치를 반영하고, 부동산 유형별·가격대별 균형을 확보할 수 있도록 공시가격 현실화 계획은 예정대로 추진할 계획입니다.

- 현실화 계획은 공시가격이 적정 가치를 반영하고 부동산 유형별·가격대별 균형을 확보할 수 있도록 여·야 합의로 개정(‘20.4)된 「부동산공시법」에 따라 수립(‘20.11)
 - 전문기관 연구용역, 공청회 등 충분한 검토와 사회적 논의를 거쳐 작년 11월에 수립된 만큼, 예정대로 추진하는 것이 바람직
 - * 계획수정을 위해서는 수정 필요성 검토, 공청회 등 폭넓은 의견수렴 및 사회적 공감대 형성 등이 이루어질 필요
- 공시가격 변동으로 인해, 1세대 1주택 실수요자 등 국민들의 부담이 증가하지 않도록, 재산세·건보료 등 제도별 부담 완화방안을 이미 마련하여 적용 중이며,
 - 내년에도, ‘22년 공시가격 변동으로 인한 1세대 1주택 실수요자들의 재산세·건강보험료 등 부담이 늘어나지 않도록 추가적인 부담 완화방안을 마련할 계획

5. ‘22년 부동산 공시가격 산정 과정과 재산세·건보료 등 관련 제도 운영 일정은 다음과 같습니다.

- ‘21년 시세변동과 ‘부동산 공시가격 현실화 계획(‘20.11)’에 따른 현실화 제고분을 반영하여 ‘22년 부동산 가격공시 추진
 - 표준(단독)주택은 부동산원, 표준지는 감정평가사에게 의뢰하여 가격조사·산정(‘21.8~) 후 외부점검단 심사 등을 거쳐 적정성 보완
 - 가격(안) 확정 후 열람 및 의견청취(‘21.12.23~‘22.1.11)를 진행하고, ‘22.1.25일 결정·공시 예정

- 공동주택은 부동산원에 의뢰하여 특성·가격조사 착수('21.9~)
- '22년 2월까지 거래사례 등 자료를 조사하고, 3월 말 열람 및 소유자 의견청취('22.3.22~4.11)를 거쳐 '22.4.29일 결정·공시 예정

【 '22년 부동산 공시 운영현황 및 주요 일정(안) 】

구 분		공시대상	공시주체	공시일	평가/산정
토지	표준	54만필지	국토부장관	'22. 1. 25. (열람 '21.12.23)	감정평가사
	개별	3,405만필지	시·군·구청장	'22. 4. 29. (열람 '22.3.22)	시·군·구공무원
단독주택	표준	24만호	국토부장관	'22. 1. 25. (열람 '21.12.23)	한국부동산원
	개별	390만호	시·군·구청장	'22. 4. 29. (열람 '22.3.22)	시·군·구공무원
공동주택		1,425만호	국토부장관	'22. 4. 29. (열람 '22.3.22)	한국부동산원

- '22년에 산정된 공시가격을 토대로 재산세는 '22.7월중, 종부세는 '22.11월중 부과되며,
- 지역가입자 건강보험료는 '22.11월분부터 '22년 공시가격이 적용되어 산출될 예정

【 '22년 보유세·건보료 등 관련 제도 운영 일정(안) 】

구 분	부동산 공시	재산세	종부세	건보료
'21년	표준지·표준주택 열람(12.23)			
'22년	표준지·표준주택 공시(1.25)			'21년 공시가격 기준 건보료 부과(~'22.10)
	표준지·표준주택 조정·공시(3.17)			
	공동주택 열람(3.22)			
	공동주택 공시(4.29)			
	공동주택 조정·공시(6.25)			
		재산세 고지(7.11) 납부(7.16~7.31)		
		재산세 고지(9.11) 납부(9.16~9.30)		
			종부세 고지(11월 말) 납부(12.1~12.15)	'22년 공시가격 기준 건보료 부과('22.11~)