

배포 일시	2022. 11. 23.(수)		
담당 부서 <국토부>	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장 이 랑 (044-201-3422)
		담당자	사무관 권호정 (044-201-3423)
			사무관 최승필 (044-201-3426)
<행안부>	지방세정책관 부동산세제과	책임자	과 장 홍삼기 (044-205-3831)
		담당자	사무관 위형원 (044-205-3839)
<기재부>	재산소비세정책관 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 권영민 (044-215-4311)
보도일시	2022년 11월 24일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 23.(수) 14:30 이후 보도 가능		

‘23년 부동산 보유세, ‘20년 수준으로 되돌린다

- ‘23년 공시가격 산정 시 ‘20년 수준 현실화율 적용 -
- ‘23년 재산세 공정시장비율 45% 보다 낮은 수준으로 인하 (1세대 1주택) -

□ 기획재정부(경제부총리 추경호), 행정안전부(장관 이상민), 국토교통부(장관 원희룡)는 11.23일(수), 국민의 보유세 부담을 ‘20년 수준으로 완화하기 위해 「공시가격 현실화 수정 계획」 및 「‘23년 주택 재산세 부과와 제도개선 방안」을 마련하였다고 밝혔다.

1. 추진 배경

- 지난 정부에서 부동산 가격이 크게 오른데 이어, ‘공시가격 현실화 계획’ (‘20.11)이 수립됨에 따라 현실화율도 가파르게 올라 공시가격이 급등하였다.
- 종합부동산세의 경우에도 공정시장가액비율 및 세율 인상 등이 병행됨에 따라 국민의 부동산 보유 부담이 급증*하였다.

* (주택분 재산세) ‘19년 5.1조원 → ‘20년 5.8조원 → ‘21년 6.3조원 → ‘22년 6.7조원
(주택분 종부세) ‘19년 1.0조원 → ‘20년 1.5조원 → ‘21년 4.4조원 → ‘22년 4.1조원

- 이에, 단기간 급증한 국민의 보유세 부담을 덜어드리기 위해 ‘20년 수준으로 보유세 부담 완화가 대선 공약으로 제시된 바 있으며,
 - 윤석열 대통령은 공약의 취지, 최근 집값 하락 및 어려운 경제여건 등을 감안하여 현실화 계획 및 보유세제에 있어 적극적인 부담 완화 방안을 마련하라고 당부한 바 있다.
- 국토교통부는 그간 연구용역(‘22.6 ~ 11, 한국조세재정연구원)과 공청회(11.4, 11.22), 중앙부동산가격공시위원회(11.23) 등을 거쳐 ‘공시가격 현실화 수정 계획’을 마련하는 한편, 행정안전부는 세부담을 안정적으로 관리하여 납세부담을 경감하기 위한 재산세 개편방안을 마련하였다.
- 이번에 마련한 공시가격 현실화 수정 계획의 주요내용과 재산세 개편 방안 중 공정시장가액비율 관련 내용은 아래와 같다.(재산세 세부 내용은 별도 배포)

2. 공시가격 현실화 수정 계획

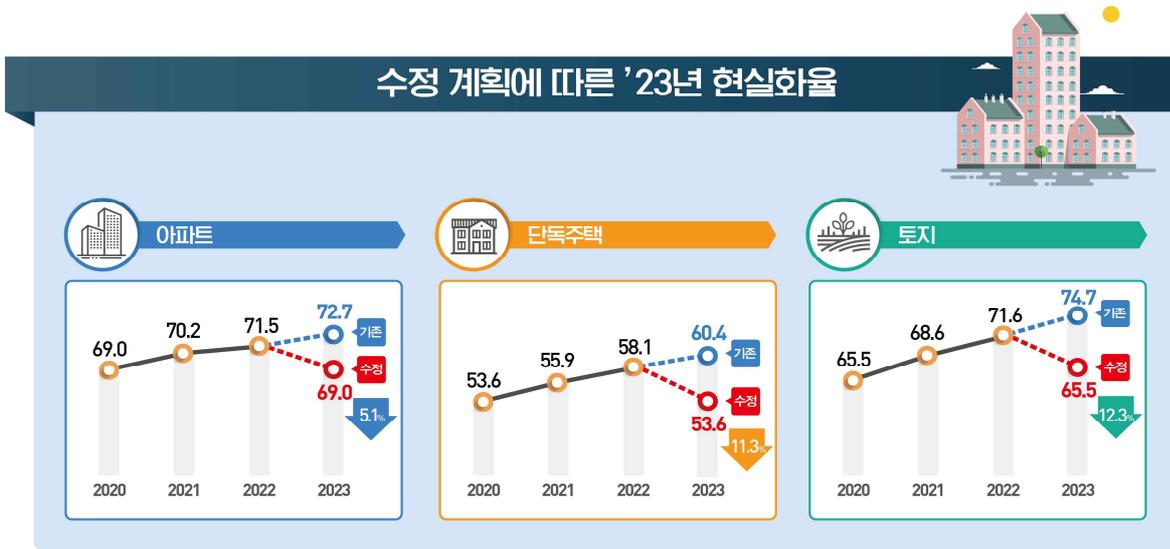
- ‘23년 공시가격 산정 시 적용될 현실화율이 ‘공시가격 현실화 계획’ 수립(‘20.11) 이전인 ‘20년 수준으로 낮춰진다.

【 수정 계획에 따른 `23년 현실화율 】

	‘22년 현실화율		기존 ‘23년 현실화율	수정 ‘23년 현실화율
아파트	71.5%	⇒	72.7%	69.0%
단독주택	58.1%		60.4%	53.6%
토지	71.6%		74.7%	65.5%

- ‘23년 공시가격에 적용될 유형별 평균 현실화율은 수정된 계획에 따라 ‘20년 수준인 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%로 감소한다.

- 이에 따라, 모든 주택과 토지가 이번 수정 계획에 따른 현실화율 하향 대상이 되며, 유형별로는 기존 계획상 '23년 현실화율 대비 평균적으로 공동주택 -5.1%, 단독주택 -11.3%, 토지 -12.3%가 하락하게 된다.



* 유형별로 산정한 평균치이며, 신규주택 추가 등으로 일부 변경 가능

□ 이번 '20년 수준 하향 결정 시 고려한 사항은 다음과 같다.

- ① (과도한 보유 부담) 현실화 계획이 시행된 이후 모든 주택 및 토지에 대한 현실화율을 제고하면서, 지난 2년간('21년, '22년) 공시가격 변동률이 과도하게 증가함에 따라 국민 보유 부담이 가중된 측면*

【 현실화 계획 시행 전·후 공시가격 변동률 】

구분	시기	공동주택	단독주택	토지
시행 전	'11~'20년 연평균	3.02%	4.39%	4.66%
시행 후	'21년	19.05%	6.80%	10.35%
	'22년	17.20%	7.34%	10.17%

* 현실화율 제고로 인한 공시가격 상승분은 공동주택 연간 최대 4.3% 수준('21년 시세 9~15억)

- ② (시세 역전 방지) 최근의 부동산 시장 침체 상황이 내년에도 이어질 경우, 최근 공동주택 일부에서 나타나는 공시가격과 실거래가격 간 역전 문제가 보다 확대되어 공시가격에 대한 국민 수용성이 낮아질 우려

③ (균형성 개선) 부동산 유형별 현실화율 균형성 제고도 중요한 목표
이나, 현실화율을 '22년 수준으로 단순 동결할 경우 부동산 유형별
현실화율 균형성 개선 효과가 없음

□ 이러한 공시가격 현실화 수정 계획에 따른 현실화율 인하 효과로 인해
'22년 대비 '23년 공시가격 변동률은 평균적으로 공동주택은 -3.5%, 단독
주택은 -7.5%, 토지는 -8.4%가 하락할 예정이며,

○ '23년의 최종 공시가격은 '22년의 부동산 시세 변동분을 반영하여
결정될 예정이다.

$$\boxed{\text{'23년 공시가격}} = \boxed{\text{'22년 말 시세}} \times \boxed{\text{'23년 현실화율('20년 수준)}}$$

□ 한편, '24년 이후 장기적으로 적용될 '공시가격 현실화 계획' 은 내년
이후의 부동산 시장상황 및 경제여건의 불확실성이 높고, 시세 조사에
대한 정확성 개선이 선행될 필요가 있다는 전문가 의견을 종합적으로
고려하여 '23년 하반기에 마련할 예정이다.

3. '23년 주택 보유세 완화 방안

< 재산세 >

□ 주택 실수요자인 1주택자의 '23년 재산세를 최근 주택가격 하락과 서민 가
계부담을 고려하여 '20년 이전 수준으로 환원한다.

○ 정부는 지난 6월 「지방세법 시행령」을 개정, 1주택자의 공정시장가액
비율*을 60%에서 45%로 인하하여 납세자의 재산세 부담을 올해 한시적으로
'20년 수준으로 낮춘 바 있는데,

* 공정시장가액비율 : 공시가격을 재산세 과표에 반영하는 비율
(공시가격이 5억이고 공정시장가액비율이 60%일 경우 과표는 3억(5억×60%))

- 내년에는 서민 재산세 부담 완화를 위해 1주택자 공정시장가액비율 인하 기조를 유지하면서, 주택가격 하락에 따른 공시가격 하락 효과 등을 반영하여 추가로 45% 보다 낮은 수준으로 인하*할 계획이다.(구체적인 인하율은 주택 공시가격 공개(`23.3月) 이후 `23.4月경 확정 예정)

< 종합부동산세 >

- 아울러, 종합부동산세는 지난 7월 발표한 정부개편안*이 국회에서 통과 될 수 있도록 적극 노력할 방침이다.
- 정부개편안이 시행될 경우 '23년 종부세액과 납부 인원이 '20년 수준으로 환원될 것으로 예상된다.

	현행	개선
공제액	<ul style="list-style-type: none"> • (1세대1주택자) 11억원 • (일반) 6억원 	<ul style="list-style-type: none"> • (1세대1주택자) 12억원 • (일반) 9억원
세율	<ul style="list-style-type: none"> • (2주택 이하) 0.6% ~ 3.0% • (3주택 이상) 1.2% ~ 6.0% 	<ul style="list-style-type: none"> • 0.5% ~ 2.7%
세부담 상한	<ul style="list-style-type: none"> • 2주택 이하 150% • 3주택 이상 다주택자 300% 	<ul style="list-style-type: none"> • 무관하게 150%