

문서번호	세무과 -5672
보존기간	5년
보고일자	2020. 4. .
공개여부	공 개

주무관	재산세 팀장	과장	국 장	부시장	시 장
신정은	남신우	박인도	이해경	백동영	김희진
협조	취득세팀장				

# 2020년도 건축물 시가표준액 수시조정 계획

- **근 거** : 지방세법시행령 제4조 제3항 [건축물 등의 시가표준액 결정 등]
- **기 간** : 2020. 4. 10. ~ 4. 28.
- **대 상** : '20년 시가표준액이 불합리한 건축물
- **방 법** : 세무과 및 출장소, 읍·면 현장조사 후 복명
- **내 용**
  - 경기침체로 건축물의 시세가 급격하게 하락된 건축물 및 동별 전체면적의 70%이상이 미분양(미입대)인 건축물
  - 구조·용도·위치지수 및 가감산율 등 조정범위 30%내에서 하향 조정
- **향후 계획**
  - 조사결과 도 제출 : 2020. 4. 29.
  - '20년 건축물 시가표준액 변경·결정 고시(도) : 2020. 5. 21.



**양 산 시**  
**(세 무 과)**

# 2020년도 건축물 시가표준액 수시조정 계획

경기침체에 따른 건축물의 거래가격 하락, 장기 미분양(미임대) 상가용 건축물의 재산세 부담 경감을 위한 시가표준액 조정 계획임

## I 관련근거

### ○ 지방세법 제4조제2항, 같은 법 시행령 제4조제3항

- 2020.1.1 기준 결정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 시·도지사는 행정안전부장관의 승인을 얻어 해당 시가표준액을 변경 결정

### ○ '20년 건물시가표준액 자체조정 범위(행정안전부 조정기준안)

※ 관련근거 : '20년도 적용 시가표준액 조정기준 (행안부 부동산세제과-979('19.11.13.))

- 건축물 시가표준액 산정 시, 구조·용도·위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 건축물에 대해서는 **시·도지사가 해당지수의 30% 범위 내에서 조정 가능**

## II 건축물 시가표준액 산출체계 및 문제점

### □ 일반 건축물 시가표준액 산출체계

- 국세청장이 매년 1월 1일 건설비, 자재비 등을 고려하여 산정·고시하는 건물신축가격 기준액에 **구조별, 용도별, 위치별지수**와 경과연수별 잔가율을 곱하여 1㎡당 금액을 산출한 후

- 건축물의 특성에 다른 가감산율과 건축물면적을 곱하여 최종 산정

### - 건축물 시가표준액 산정 예시

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{건축물} \\ \hline \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{건물신축} \\ \hline \text{가격기준액} \\ \hline (1\text{㎡당}) \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{각종지수} \\ \hline \text{구조} & \text{용도} & \text{위치} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수} \\ \hline \text{잔가율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가감산} \\ \hline \text{특레} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{건물} \\ \hline \text{면적} \\ \hline \end{array}$$

## ○ 연도별 신축건물기준가액 비교(m<sup>2</sup>당)

(단위 : 천원)

연도별	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
기준가액	610	620	640	650	660	670	690	710	730
인상율(%)	5.2	1.6	3.2	1.6	1.5	1.5	3.0	3.0	2.8

※ 건물 신축가격기준액 : 국세청장이 매년 고시(소득세법 제99조)

### □ 문제점

- 일률적인 산출지수 적용으로 시가표준액이 실거래가액보다 높게 산정되는 불합리한 사례 일부 발생
  - 지역별 상권 침체로 인한 건축물 시세의 급격한 하락 반영 미흡
- 건물의 층수에 관계없이 동일한 개별공시지가와 위치지수 적용
  - 지하층과 지상고층 건물 층별 가감산 규정이 있으나 반영효과 미흡

## Ⅲ 조사계획

□ **조사기관** : 본청 세무과(출장소 및 읍·면 합동 조사)

□ **조사기간** : 2020. 4. 10. ~ 4. 28

□ **조사대상** : **20년 시가표준액이 불합리한 건축물**

- 건축물의 미분양 및 미임대로 인해 실제가치가 하락한 경우
  - (동별 조정) 동별 전체면적의 70%이상이 미분양 및 미임대인 경우
  - (개별 조정) 장기간(3년 이상) 미분양 및 미임대인 경우
- ※ 소규모 상가 제외 - 건축물 주용도가 상가이고, 2층 이하 연면적 330m<sup>2</sup> 이하인 일반 건축물
- 경기침체 등으로 인하여 건축물의 시세가 급격하게 하락된 건축물
  - 시가표준액이 실거래가(조사시가)의 150%이상인 경우
- '19년 재산세 부과 시 시가표준액에 대한 민원 발생 건축물

## □ 조사방법

- 재산세 및 과표관리 담당 공무원이 대상 물건 직접조사(필요시 합동조사)
- 관련업체 신고자료 및 감정평가정보, 부동산 가격정보, 유사건축물 매매가격조사 등을 통한 시가조사
- 취득세 신고자료, 민원접수자료 등을 활용한 시가조사

## Ⅳ 추진일정

- 물건별 조정대상 조사 : '20. 4. 10(금). ~ 4. 22(수).
- 조사결과 제출(출장소, 읍·면→시) : '20. 4.22.限
- 조사결과 검토(시) : '20. 4.23. ~ 4. 28.
- 지방세심의위원회 심의 및  
시가표준액 변경 결정 및 고시(도) : '20. 5. 21.

## Ⅴ 행정사항

- 출장소 및 읍·면별 자료조사표 및 복명서 기일 엄수 제출
  - 건축물대장, 상세 검토의견, 출장복명서, 현지조사서, 동별·층별·호별 사진 등 설명자료 첨부
- 세액분석 : 시뮬레이션을 통한 각종 지수 조정 전후의 세액 산출
- 시가표준액 변경조정 추진일정 등을 감안 조사 및 자료제출 기일엄수
- 조정 결정된 시가표준액은 '20년 재산세 과세자료에 반영

붙임 : 2020년 건축물 시가표준액 수시조정 조사 서식 1부

복명서 1부. 끝

# 복 명 서

소직 명에 의거 관내에 출장하여 시가표준액이 실거래가보다 높은 건축물에 대한 현황을 조사하고 그 결과를 아래와 같이 복명합니다.

결 재	담 당	팀 장	과 장

## 대상 건축물

물건 소재지					건물명칭	
공부상 건물현황	연면적	구조	주용도	동	층수	준공일자
조사가격	시가표준액			조사시가	조사기준	현실화율
	계	건물	토지			
				①		%
			②			
조정대상 및 사유	○				현행지수	조정지수
검토의견	○					

※조사시가 조사기준 : 신고가격, 감정가격, 현지조사가격, 기타 유사건축물 매매가격 등

첨부 : 현황사진 1부

2020. 4. .

복명자 직 성명 (인)  
직 성명 (인)

현장사진(건물명칭)


건물 동 전경사진



층별 세부 사진

0 층	0 층
0 층	0 층

위치도 (항공사진 등)



# 1. 20년 건축물 시가표준액 수시조정 대상 물건

□ 시군명 :

연번	물건소재지							변동사유
	법정동	지번	부번	건물명	건물동	건물호	층	
1								
2								
3								

\* 변동사유 기재 시 선택

1. 미분양 및 미임대
2. 시가표준액 과다책정
3. 민원발생
4. 기타

2. 불합리한 건축물 시가표준액 조사(단위: m<sup>2</sup>/원)

연번	시간영역	불합수치지					건물층도	반출시유	현행(지수)								승인요청(지수)								조사시가지(C)	시가표준비용(A/C)	결정비용(B/A)	현상비용(A) B/C											
		반정동	지방	부안	간월성	간월동			간월동 총	기초시가지 지수	구조 지수	층도 지수	위치 지수	권가용	건물기액	기장선	건물기액1	연면적	시가표준액(A)	기초시가지 지수	구조 지수	층도 지수	위치 지수	권가용					건물기액	기장선	건물기액1	연면적	시가표준액(B)						
1																																							
2																																							
3																																							

\* 반출시유 1. 3년 이상 미사용 또는 미임대 => 표기법 : 1. 최초미사용(미임대)일. (예) 1. 2017.12.20.  
 2. 시가표준액 과다액정(연 시제기 시가표준액보다 금액이 초과 등)  
 3. 다수 민원발생(19년 재산세 부과시 민원발생 건축물 등)  
 4. 기타(시가표준액 조정에 필요성을 인정함(거래가격 오류, 변동 등))



