

문서번호	세무과 -	주무관	재산세 팀장	과장	국 장	부시장	시 장
보존기간	5년	신정은	곽신우	박인환	이재길	백영남	김보라
보고일자	2020. 4. .	협조					
공개여부	공 개						

# 2020년도 건축물 시가표준액 수시조정(안) 검토 보고

- **근 거** : 지방세법시행령 제4조 제3항 [건축물 등의 시가표준액 결정 등]
  - **기 간** : 2020. 4. 10. ~ 4. 28.
  - **대 상** : ‘20년 시가표준액이 불합리한 건축물
    - 덕계동 718-45 응상프라자(상가 380호)
  - **조 정(안)**
    - 건축물의 용도지수 인하  
(현재) 117 ⇒ (변경안) 82(해당 용도지수 30% 인하)
    - 조정안 적용시 세수분석 추계액 △10백만원(-28.7%)
- ※ ‘20년 건축물 시가표준액 변경·결정 고시(도) : 2020. 5. 21.(예 정)



**양 산 시**  
**(세 무 과)**

# 2020년도 건축물 시가표준액 수시조정 검토보고

경기침체에 따른 건축물의 거래가격 하락, 장기 미분양(미임대) 상가용 건축물의 재산세 부담 경감을 위한 시가표준액 수시조정 검토결과 보고임

## I 조정 개요

- 근거 : 지방세법 제4조제2항, 같은법 시행령 제4조제3항
  - 행정안전부 시가표준액 자체조정 기준 : 건축물 시가표준액 산정 시, 구조·용도·위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 건축물에 대해서는 시·도지사가 해당지수의 30%범위 내에서 조정 가능
- 기간 : 2020. 4. 10. ~ 4. 28.
- 대상 : '20년 건축물 시가표준액이 불합리한 건축물
  - 덕계동 718-45, 응상프라자, 지하3 지상 15 주상복합(상가 380호)
- 수시조정 대상 기준 조정

구분	내 용
당초	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 미분양 및 미임대로 인해 실제가치가 하락한 경우</li> <li>- (동별 조정) 동별 전체면적의 70%이상이 미분양 및 미임대인 경우</li> </ul>
변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 미분양 및 미임대로 인해 실제가치가 하락한 경우</li> <li>- (동별 조정) <u>과세기준일(6.1) 현재 1년이상 미분양·미임대 건축물의 동별 전체면적 또는 호별 공실율이 70%이상인 경우</u></li> <li>※ 사유                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공실기간 명기로 단기간의 공실 건축물 대상 제외 명확화</li> <li>※ 최소 1년 이상 공실상태 유지</li> </ul> </li> <li>- 동전체의 가치하락을 종합적으로 반영하기 위해 동별 면적 기준에 호별 공실율 포함하는 것을 추가함</li> </ul>

## II 조정 대상 건축물 현황[상세내역 별첨]

### □ 덕계동 718-45, 응상프라자 (전체동 382호)

#### ○ 건축물 현황

구분	전체(A)		입점(B)		공실(C)		공실 비율 (C/A)		비고
	호수	면적(m <sup>2</sup> )	호수	면적(m <sup>2</sup> )	호수	면적(m <sup>2</sup> )	호수	면적	
계	382	19,603.93	7	3,217.89	375	16,386.04	98.2%	83.6%	
1~4층	279	12,201.99	-	-	279	12,201.99	100%	100%	
지하1	95	3,980.85	-	-	95	3,980.85	100%	100%	
지하2	8	3,421.09	7	3,217.89	1	203.2	12.5%	5.9%	휘트니스 사우나

※ 시세 대비 시가표준액 산정 비율(현실화율) 334.4%로 상당히 높음.  
(자료 출처 : 2015.1.1. 이후 취득세 신고자료 60건 대상)

- 준공(1997년)된지 23년이 경과된 노후 건물이며, 채무불이행으로 인한 경·공매를 수차례 반복 하였으나 기각 판결이 난 상태로 수년간 방치되어 있으며
- 건물 내부는 지하2층(휘트니스센트, 사우나)을 제외하고는 모두 폐쇄되어 있어 접근 불가하며, 재산적 효용가치가 전혀 없는 상태에서 재산세 부과 시 마다 조세 저항이 심화되고 있는 실정으로 세 부담 완화 조정이 필요함

※ 물금신도시내 라피에스타 양산의 경우 당초 수시조정 대상에 포함되었으나 조사 결과

- 최근 2년간의 거래자료(취득세 신고자료)를 분석해 볼 때 시세 대비 시가표준액 산정비율이 60% 정도로 높지 않게 나타났으며,
- 주변 상가건축물의 시가표준액 산정비율(63.1%)과도 차이가 없어 자칫 인하 조정시 인근 상가건축물과 역차별에 따른 조세공평주의 논란 발생소지 있음



<대책 방안>

- 공실 상가건축물에 대한 시가표준액 차등 적용(“감산을 특례 신설”)
  - “제도개선 건의”

지역경제 불황으로 장기간 미임대 또는 미사용 상태로 본래의 용도로 활용할 수 없는 상가(근린생활시설)에 대해 일률적인 산출지수 적용으로 수익도 없는 건물의 시가표준액이 높게 산출되어 세 부담이 가중됨에 따라 시가표준액 차등적용 방안 의견 제출

⇒ 경상남도(세정과), 행정안전부(지방세운영과) 협의

### Ⅲ 시가표준액 조정(안)

조정 방향

- 인근 상가건축물의 거래 시세 및 과표현실화율 등을 고려하여 도 자체조정 범위(30%) 내에서 조정

조정 내용 : 건축물 용도지수 인하

- 용도지수 : (현재) 117 ⇒ (변경안) 82(해당 용도지수 30% 인하)
  - 근린생활시설, 운동시설(117→82)

《조정안》

연번	소재지	건물용도	요청건수	현행(지수)				승인요청(지수)				비고
				구조	용도	위치	가산	구조	용도	위치	가산	
1	덕계동 718-45 웅상프라자	판매시설 근린생활	382	100	117	106	-	100	82	106	-	

조정(안) 적용시 세수분석 추계액 : △10백만원

(단위 : 백만원)

구분 건물명	건수	시가표준액			재산세액			
		변경전	변경후	증감율	변경전	변경후	감소액	비율
웅상프라자	382	8,681	6,280	-27.7	34	24	10	-28.7

#### IV 향후 추진일정

- 조사결과 도 제출 : '20. 4.29.限
- 지방세심의위원회 심의 및  
시가표준액 변경 결정 및 고시(도) : '20. 5. 21.

- 붙임 : 1. 건축물 시가표준액 검토조서 각 1부  
2. 2020년 건축물 시가표준액 수시조정 조사 서식 1부  
3. 출장복명서 등 관련일건 서류 각 1부. 끝