



문서번호 : 22-06-민생위-01

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [성명] 공시가격 현실화 재검토 용역 문제 있다. 현실화 계획 앞당겨 제대로 실행하라!

전송일자 : 2022. 6. 2.(목)

전송매수 : 총 3매

[성명]

공시가격 현실화 재검토 용역 문제 있다.

현실화 계획 앞당겨 제대로 실행하라!

1. 2022. 6. 1. 국토교통부가 공시가격 현실화 계획을 재검토하기 위한 연구 용역을 개시한다고 발표하였다. 발표내용에 의하면 개시단계부터 이미 ‘공시가격 현실화 계획을 조정’하겠다고 연구의 목표를 설정해놓고 있는바, 윤석열 정부가 이러한 연구 용역을 통해 공시가격 현실화율 목표를 낮추고 목표 달성 기간을 연장하려는 것이 아닌지, 나아가 부동산 부자들을 위한 감세 정책을 뒷받침해주기 위해 연구를 수행하는 것이 아닌지 우려하지 않을 수 없다.

2. 국토교통부는 지난 2020. 11. 3. 공시가격을 공공주택(10년, 단 시세 9억 이상 5-7년간), 단독주택(15년, 단 시세 9억 이상 7-10년간), 토지(8년)의 유형별로 구분해 일정 기간 동안 단계적으로 시세 대비 90% 수준으로 공시가격 현실화율을 제고한다는 방안을 발표한 바 있다. 그런데 이를 시행한지 불과 1년이 지나자마자 계획을 뒤집는 것은 국가 정책 신뢰 측면에서 상당히 문제가 있다.

3. 특히 이번 연구용역은 공시가격을 왜곡하여 집부자, 땅부자의 세금 부담을 낮추어주고 조세공평성을 해치려는 목적을 갖고 있다는 점에서 지탄을 받아 마땅하다. 현재 우리나라는 과도한 부동산자산의 집중도로 인하여 자산 분포상

불평등이 지속적으로 심화되고 있는 상황인데 반해, 부동산 보유에 대한 실효세율은 낮은 편에 속한다. 이처럼 그 어느 때보다 공시가격 현실화를 통한 보유세 강화가 요청되는 시점에 공시가격 현실화 계획을 재검토하겠다는 국토교통부의 입장은 납득하기 어렵다. 다른 한편 우리 헌법은 조세법률주의 원칙에 따라 과세요건을 국회에서 정한 법률로써 명확하게 규정하도록 요구하고 있는바, 과세표준으로서의 기능을 수행하는 공시가격을 행정부가 의도적으로 조정하는 행위는 헌법상의 과세원칙을 정면으로 위반하는 것이기도 하다.

4. 공시가격 현실화 계획은 부동산의 시장가치를 반영하도록 산정하여 법률에 정한 그대로 “적정가격”이 되도록 개혁하는 것이 핵심이다. 부동산 공시가격은 2005년 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 전부 개정 이후에도 법률이 정의한 대로 부동산의 ‘적정가격’, 즉 시장가치를 제대로 반영해 산정 및 공표되지 않았다. 국토교통부도 2020년 현실화계획 발표 당시 공시가격이 평균적으로 시세 대비 50~70% 수준에 머물러 적정가격을 공시하도록 규정한 법의 취지에 부합되지 않는다고 인정했다. 공시가격이 법률에 규정된 대로 산정되지 않고 실제 시장에서 거래될 수 있는 부동산의 가격과 공시가격 사이에 상당한 격차가 생긴 이유는 조세 부담을 낮추려는 정치적 압력 때문이다. 게다가 2020년 국토교통부 발표에 의하면 공동주택은 69% 정도, 단독주택은 53.6%, 토지는 65.5%로 부동산 유형별로 공시가격 현실화율에 상당한 차이가 있었다. 이러한 시세 대비 현실화율 차이는 부동산 유형별 뿐만 아니라 가격대별, 지역별로도 나타나고 있다. 이로 말미암아 납세자들간에 조세부담의 불공평이 발생하고 복지 지출도 형평에 어긋나게 배분될 뿐만 아니라 고액 자산가들은 세금부담이 크게 감소하는 결과가 발생하게 된다. 게다가 이처럼 공시가격이 부정확하니 공시가격을 기초로 평가되는 각종 공익사업의 보상금액에 대해 불신과 불만이 생기지 않을 도리가 없다. 따라서 공시가격 현실화는 불가피한 선택이다.

5. 다만 적정가격에 따라 정확한 공시가격을 산정하되, 공시가격이 복지(8개), 부담금(4개), 행정목적(19개), 조세(8개), 부동산 평가(20개) 등 60가지 다양한 제도에 활용되고 있는 상황을 감안하여 개별 법률의 목적과 공시가격 상승에 따른 부담을 고려하여 제도별로 적용을 유연하게 하는 방식을 함께 고민하여야 한다. 예를 들어 정부와 국회가 머리를 맞대 세율을 조정하거나 특정 법률에 필요한 적용 비율이나 적용 기준을 개발해 개별 법률을 손질함으로써 공시가격 현실화 수준에 부합하게 각 제도를 운용할 필요가 있다. 그렇지 않을 경우 공시가격을 의도적으로 왜곡하여 조세 부담을 낮추려는 정치적 압력이 증가하게 되므로 공시가격 정상화 일정은 한없이 늘어질 수밖에 없을 것이다.

6. 그런데 2020년 공시가격 현실화 계획 발표 이후 정부와 국회는 도대체 무엇을 하고 있었나? 정부는 공시가격 개혁 로드맵만 발표하고 그에 영향을 받는 각종 관련 제도의 개선을 추진하지 않았다. 대신 정부와 국회는 각종 땀질식 세법 개정(1세대 1주택 관련 재산세, 종부세 부담완화)에 급급했다. 이러한 상황에서 국토교통부가 공시가격 현실화 계획 재검토 및 공시제도에 대한 연구 용역을 다시 발주한다니 우왕좌왕이 따로 없다. 부동산 가격 변동이 공시가격으로 표시되어 세부담 증가로 연결되니 공시가격 현실화 목표와 속도를 다시 검토해야 한다는 논리라면 정부가 발표한 공시가격 현실화는 언제라도 불가능할 것이다. 공시가격 현실화율을 정상화하지 않으면 현실화율이 낮은 부동산 소유자일수록, 고가 가격 부동산 소유자들일수록 세금을 덜 내게 된다. 공시가격 현실화율을 낮추고 현실화 속도를 늦추는 것이 누구에게 유리한 정책인지 분명하지 않은가? 정부는 공시가격 현실화 계획 앞당기고 제대로 이행하라!

2022년 6월 2일

민변 민생경제위원회 위원장 이강훈