

2022년 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」 및 「건물 기준시가 계산방법」 정기 고시

— 국세청, 2022. 1

- 국세청(청장 김대지)은 「상속세 및 증여세법」(§ 61)과 「소득세법」(§ 99)에 따라 2022. 1. 1.부터 시행하는 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」를 정기 고시합니다.
 - 기준시가 고시 대상은 호별로 구분 등기가 가능한 오피스텔 및 상업용 건물(이하 “오피스텔 등”)이며,
 - 고시 물량은 2.8만동(187만 호)으로 전년대비 동수 기준 15.0%, 호수 기준 19.5% 증가하였습니다. 오피스텔 고시 가격은 전년 대비 평균 8.05% 상승하였으며, 상업용 건물은 평균 5.34% 상승하였습니다.
 - 급격한 세 부담 증가를 완화하기 위하여 시세 변동만을 반영하였으며, 가격반영률은 전년 수준을 유지하였습니다.
- 또한, 호별로 구분 고시되는 오피스텔 등을 제외한 일반 건물의 평가 시 적용하는 「건물 기준시가 계산방법」도 정기 고시합니다.
- 기준시가는 상속·증여세 및 양도소득세를 과세할 때 시가를 알 수 없는 경우 활용되며, 취득세·재산세 등 지방세 및 종합부동산세와 건강보험료 등 사회보험료 부과에는 활용되지 않습니다.

I 2022년 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」 정기 고시

1 고시개요

- 국세청은 수도권(서울·인천·경기), 5대 광역시(대전·광주·대구·부산·울산), 세종특별자치시에 소재하고 호별로 구분 등기가 가능한 아래 건물의 토지와 건물의 가액을 일괄 평가하여 호별 m²당 기준시가를 정기 고시합니다.

- 오피스텔: 오피스텔이 포함된 건물의 전체
- 상업용 건물: 근린생활시설 및 판매시설이 포함된 건물 중 연면적이 3,000㎡ 이상이거나 구분 소유된 100호 이상인 건물의 전체
- 「오피스텔·상업용 건물 기준시가」는 상속·증여세 및 양도소득세 과세 시 활용하게 됩니다.
 - 상속·증여세는 시가를 기준으로 과세하나, 시가를 알 수 없는 경우 고시된 기준시가를 과세 기준으로 합니다.
 - 양도소득세의 경우 실지거래가액으로 과세하나,
 - 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없어 환산취득가액*을 계산하는 경우 고시된 기준시가를 활용합니다.

* 환산취득가액 =	양도 당시 실지거래가액	×	$\frac{\text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가}}$
------------	--------------	---	---

- 취득세, 재산세 등 지방세는 행정안전부의 시가표준액이 적용되며, 종합부동산세 과세 및 건강보험료 등 사회보험료 부과 시에는 국세청 기준시가는 적용되지 않습니다.

2 고시 현황

- 이번 고시는 2022. 1. 1. 이후 상속·증여하거나 양도하는 분부터 적용되며,
 - 고시되는 부동산의 가격조사 기준일은 2021. 9. 1.입니다.
- 고시하는 금액은 각 호별 단위 면적(㎡)당 가액으로,
 - 각 호별 기준시가는 단위 면적(㎡)당 고시가액에 해당 호의 면적(전용면적과 공유면적의 합)을 곱하여 산정된 금액으로 합니다.
- 이번 고시 물량은 전년도보다 ‘동수’ 는 15.0%, ‘호수’ 는 19.5% 각각 증가하였습니다.
 < 연도별 기준시가 고시현황 >

(단위: 동, 호)

시행 년도	계		오피스텔		상업용 건물		복합용 건물*			
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수		
								계	오피스텔	상업용 건물
2022	27,755	1,871,970	9,074	192,864	11,056	808,968	7,625	870,138	745,340	124,798
2021	24,132	1,565,934	10,658	205,570	8,575	630,989	4,899	729,375	631,145	98,230



2020	22,581	1,443,701	9,847	180,509	8,291	604,384	4,443	658,808	567,712	91,096
2019	20,204	1,215,915	8,736	154,183	7,643	495,379	3,825	566,353	491,249	75,104
2018	18,119	1,116,576	7,614	132,517	7,077	472,949	3,428	511,110	441,453	69,657

* 복합용 건물: 1동의 건축물 내 오피스텔과 상업용 건물이 모두 있는 건축물

〈 지역별 기준시가 고시대상 〉

(단위: 동, 호)

구 분	계		오피스텔		상업용 건물		복합용 건물			
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수		
								계	오피스텔	상업용 건물
전 국	27,755	1,871,970	9,074	192,864	11,056	808,968	7,625	870,138	745,340	124,798
수도권	19,451	1,517,662	5,385	139,785	8,486	659,950	5,580	717,927	612,247	105,680
서울	6,977	623,496	1,677	50,557	2,348	251,545	2,952	321,394	271,785	49,609
경기	9,336	693,204	2,490	53,988	5,018	336,479	1,828	302,737	260,164	42,573
인천	3,138	200,962	1,218	35,240	1,120	71,926	800	93,796	80,298	13,498
광역시 등	8,304	354,308	3,689	53,079	2,570	149,018	2,045	152,211	133,093	19,118
대전	579	42,360	29	253	432	24,749	118	17,358	14,084	3,274
대구	902	47,968	244	3,815	514	27,138	144	17,015	15,159	1,856
광주	616	33,821	90	3,090	390	15,964	136	14,767	12,518	2,249
부산	5,406	190,193	3,011	41,516	931	60,408	1,464	88,269	78,935	9,334
울산	613	22,618	308	4,263	134	7,474	171	10,881	8,886	1,995
세 종	188	17,348	7	142	169	13,285	12	3,921	3,511	410

□ 이번 고시 가격은 전년도 고시 가격보다 오피스텔은 평균 8.05%, 상업용 건물은 평균 5.34% 상승하였습니다.

〈 최근 5년간 연도별 기준시가 변동률 〉

(단위: %)

시행일	구 분	전국	서울	경기	인천	대전	광주	대구	부산	울산	세종
'22. 1. 1.	오피스텔	8.05	7.03	11.91	5.84	6.92	2.41	3.34	5.00	-1.27	1.22
	상업용 건물	5.34	6.74	5.05	3.26	1.72	3.31	2.83	5.18	1.44	-1.08
'21. 1. 1.	오피스텔	4.00	5.86	3.20	1.73	3.62	1.01	0.73	1.40	-2.92	-1.18
	상업용 건물	2.89	3.77	2.39	2.99	1.75	1.67	2.82	1.29	0.87	-0.52

'20. 1. 1.	오피스텔	1.36	3.36	0.36	-2.30	1.91	0.15	-2.41	-1.33	-2.22	-4.14
	상업용 건물	2.39	2.98	2.64	1.21	1.67	2.33	4.25	-0.17	-0.35	-4.06
'19. 1. 1.	오피스텔	7.52	9.36	9.25	2.56	0.10	5.22	2.83	1.26	-0.21	-
	상업용 건물	7.56	8.51	7.62	6.98	4.76	5.44	8.40	4.51	1.69	-
'18. 1. 1.	오피스텔	3.69	5.02	2.29	2.49	-0.50	2.41	1.51	3.46	0.37	-
	상업용 건물	2.87	3.67	2.17	2.78	1.21	2.89	4.03	2.86	1.37	-

3 고시 열람 및 재산정 신청 방법

□ 열람 방법

- 2021. 12. 31.(금) 09:00부터 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)와 모바일 홈택스(손택스)에서 열람*할 수 있습니다.

* (접근경로) 홈택스 >조회/발급 >기준시가 조회 >상업용 건물/오피스텔

□ 재산정 신청 방법

- 2022년 기준시가에 이의가 있는 소유자나 그 밖의 이해관계자는 기준시가 재산정을 신청할 수 있습니다.
 - 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 초기 화면(우측) 알림판 또는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 기준시가 조회화면 하단의 「2022년 오피스텔·상업용 건물 기준시가 열람 및 재산정 신청」 배너를 선택하여
 - (인터넷 신청) 화면 좌측 '인터넷 재산정 신청' 메뉴를 선택하여 재산정을 신청하거나,
 - (우편 제출) 해당 화면에서 「재산정 신청서」 서식을 내려받아 작성후 관할 세무서에 우편 또는 방문하여 제출할 수 있으나, 코로나19 확산방지를 위해 비대면 제출 방식을 적극 권장 합니다.
- 재산정 신청은 2022. 1. 3.(월)부터 2. 3.(목)까지 가능하며, 접수된 물건에 대하여는 기준시가를 재조사하여 그 결과를 2022. 2. 28.(월)까지 통지할 예정입니다.
- 기타 자세한 문의사항은 전화상담실(☎1644 - 2828)에서 2022. 1. 3.(월)부터 2. 3.(목)까지 안내하겠습니다.



II

2022년 「건물 기준시가 계산방법」 정기 고시

1 고시개요

- ☐ 국세청은 호별로 기준시가가 구분 고시되는 오피스텔 등을 제외한 일반 건물의 상속·증여세 및 양도소득세 과세 시 활용하는 기준시가 계산방법을 정기 고시합니다.

* 건물(토지포함) 가액 = 건물(기준시가 계산방법에 따른 가격) + 토지(개별공시지가 × 면적)

- ☐ 동 방법은 일반 건물의 상속·증여재산의 시가를 알 수 없는 경우 상속·증여세 과세가액을 계산할 때 활용합니다.
- ☐ 또한, 취득 당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 양도소득세 환산취득가액*을 계산할 때 활용합니다.

$$* \text{환산취득가액} = \text{양도 당시 실지거래가액} \times \frac{\text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가}}$$

- ☐ 건물 기준시가 계산 방법

$$\text{건물 기준시가} = \text{m}^2\text{당 금액}^* \times \text{평가대상 건물 면적}$$

* m²당 금액 = 건물 신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수
× 위치지수 × 경과연수별 잔가율 × 개별특성조정률*

※ 개별특성조정률은 상속·증여세만 적용하고, 양도소득세는 적용하지 않음

- ☐ 이번 고시는 2022. 1. 1. 이후 최초로 상속·증여, 양도하는 분부터 적용됩니다.

2 주요 조정사항

- ☐ 건물 신축가격기준액 조정

- ☐ m²당 780,000원

- ☐ 구조지수 조정

(단위: %)

번호	구 조 별	지수	
		'21년	'22년
11	철파이프조, 컨테이너건물	50	55

☐ 용도지수 조정
(단위: %)

번호	대 상 건 물	지수	
		'21년	'22년
6	여관(모텔 포함)	115	117

☐ 위치지수 조정
(단위: %)

번호	건물부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	
		'21년	'22년
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	108
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	111

3 건물 기준시가 자동계산 서비스 제공

- ☐ 건물 기준시가 자동계산 서비스 이용 방법
- 2021. 12. 31.(금) 09:00부터 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)와 모바일 홈택스(손택스)를 통해 건물 기준시가 자동계산 서비스*를 제공받을 수 있으며,
 - * (접근경로) 홈택스>조회/발급>기준시가 조회>건물 기준시가(상속·증여, 양도)
 - 해당 건물의 건축물대장에 표기된 구조·용도·신축연도와 토지 공시지가를 입력하면 기준시가 자동 계산됩니다.
 - 또한, 건물 기준시가 계산방법에 대한 이해를 돕기 위해 계산사례 및 작성요령 등을 수록한 「건물 기준시가 계산방법 해설」 책자도 2022년 1월 중 국세청 누리집에 실을 예정입니다.

붙임 1 - 법적 근거 및 고시 범위

- ☐ 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」 정기 고시
- (법적근거) 건물의 종류·규모·거래상황·위치 등을 고려하여 국세청장이 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시함
 - 「상속세 및 증여세법」 제61조 【부동산 등의 평가】 제1항 제3호
 - 「소득세법」 제99조 【기준시가의 산정】 제1항 제1호 다목
 - (고시지역) 수도권(서울·인천·경기), 5대 광역시(대전·광주·대구·부산·울산), 세종특별자치시
 - 대상건물 (2021년 8월 말까지 준공·사용승인)
 - 건축법상 업무시설 중 구분 소유된 오피스텔이 포함된 건물의 전체



- 건축법상 근린생활시설과 판매시설이 포함된 건물 중 연면적이 3,000㎡ 이상이거나 구분 소유된 100호 이상인 건물의 전체

※ 미분양이나 상권 침체 등으로 공실률이 과다한 경우는 고시제외(기고시 건물은 계속 고시)

□ 「건물 기준시가 계산방법」 정기 고시

- (법적근거) 주택과 국세청 고시 상업용 건물·오피스텔을 제외한 건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 고려하여 국세청장이 산정·고시

- 「상속세 및 증여세법」 제61조 【부동산 등의 평가】 제1항 제2호

- 「소득세법」 제99조 【기준시가의 산정】 제1항 제1호 나목

붙임 2 - 단위 면적당 기준시가 전국 상위

□ 오피스텔

(단위: 천 원/㎡)

순위	소재지	명칭	기준시가(전년도)
1	서울시 강남구 청담동	더 리버스 청담	11,597(10,354)
2	서울시 송파구 신천동	롯데월드타워앤드롯데월드몰 월드타워동	9,198(8,759)
3	서울시 송파구 가락동	강남팰리스	7,593(신규)
4	서울시 서초구 서초동	서초팰리스	7,261(신규)
5	서울시 강남구 역삼동	강남역투웨니퍼스트 102동	6,790(6,592)

□ 상업용 건물

(단위: 천 원/㎡)

순위	소재지	명칭	기준시가(전년도)
1	서울시 송파구 잠실동	잠실주공5단지종합상가	28,588(25,533)
2	서울시 중구 신당동	청평화시장	21,510(24,467)
3	서울시 종로구 종로6가	동대문종합상가 디동	21,191(20,415)
4	서울시 종로구 종로6가	동대문종합상가 비동	17,598(16,833)
5	서울시 강남구 대치동	남서울종합상가	16,638(16,472)

□ 복합용 건물

(단위: 천 원/㎡)

순위	소재지	명칭	기준시가(전년도)
1	서울시 중구 신당동	디오트	13,062(13,267)
2	서울시 강남구 역삼동	역삼 노블루체 언주	12,185(신규)
3	서울시 강남구 대치동	대치클래시아	9,760(8,807)
4	서울시 강남구 청담동	아노블리81	9,194(8,338)
5	서울시 강남구 논현동	N168	8,955(신규)

붙임 3 - 단위 면적당 기준시가 고시지역별 상위

□ 서울

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	서울시 강남구 청담동	더 리버스 청담	11,597
상업용 건물	서울시 송파구 잠실동	잠실주공5단지종합상가	28,588
복합용 건물	서울시 중구 신당동	디오트	13,062

□ 경기

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	경기도 하남시 학암동	위례 지웰푸르지오 102동	6,220
상업용 건물	경기도 성남시 분당구 삼평동	판교호반써밋플레이스	7,976
복합용 건물	경기도 성남시 분당구 삼평동	디테라스	7,916

□ 인천

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	인천시 서구 경서동	라임빌	2,784
상업용 건물	인천시 중구 항동7가	인천종합여시장	7,269
복합용 건물	인천시 연수구 송도동	송도푸르지오월드마크 8단지	2,946

□ 대전

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	대전시 유성구 하기동	선이재	2,453
상업용 건물	대전시 서구 둔산동	김벨빌딩	3,745
복합용 건물	대전시 유성구 장대동	넥스투빌	5,068

□ 광주

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	광주시 동구 동명동	동명동 센트럴파크	1,995
상업용 건물	광주시 동구 호남동	충장로이스토리	4,221
복합용 건물	광주시 남구 봉선동	남양 휴튼 엠브이지	3,334

□ 대구

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	대구시 수성구 범어동	범어센트럴푸르지오 101동	2,822
상업용 건물	대구시 중구 대신동	동산상가	15,371
복합용 건물	대구시 수성구 범어동	범어라운프라이빗 101동	4,514

□ 부산

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	부산시 해운대구 중동	해운대 경동 리인뷰1차 102동	3,752
상업용 건물	부산시 수영구 남천동	비치아파트 A상가	7,993
복합용 건물	부산시 기장군 기장읍 연화리	베스트 루이스해밀턴 오션테라스	4,487

□ 울산

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	울산시 남구 삼산동	더블리안	2,107
상업용 건물	울산시 남구 야음동	타임스퀘어	3,353
복합용 건물	울산시 남구 무거동	울산대 이즈플레이스	3,092

□ 세종

(단위: 천 원/㎡)

구분	소재지	명칭	기준시가
오피스텔	세종시 소담동	새샘마을 8단지 오피스텔동	2,222
상업용 건물	세종시 다정동	세종지웰푸르지오 근린생활시설A	5,061
복합용 건물	세종시 대평동	펠리체타워1	2,177

붙임 4 - 기준시가 총액 전국 상위

기준시가 총액은 해당 건물의 기준시가에 고시면적을 곱하여 동별로 단순 합계한 금액임

□ 오피스텔

(단위: 억 원, ㎡)

순위	소재지	명칭	기준시가	고시 면적
1	서울시 송파구 신천동	롯데월드타워앤드 롯데월드몰 월드타워동	11,376	123,678
2	서울시 양천구 목동	하이페리온	4,846	83,744
3	서울시 송파구 문정동	송파파크하비오 푸르지오202동	4,095	116,282
4	서울시 강남구 도곡동	타워팰리스 D동	2,697	41,812
5	서울시 강남구 도곡동	타워팰리스 G동	2,628	41,757

□ 상업용 건물

(단위: 억 원, ㎡)

순위	소재지	명칭	기준시가	고시 면적
1	부산시 해운대구 중동	엘시티 랜드마크타워동	12,094	249,374
2	서울시 종로구 청진동	그랑서울	7,690	175,537
3	서울시 송파구 문정동	가든파이버라이프	7,599	426,785
4	서울시 중구 을지로2가	파인에비뉴	7,169	130,000
5	부산시 동구 초량동	협성마리나G7	6,819	220,061

□ 복합용 건물

(단위: 억 원, m²)

순위	소재지	명칭	기준시가	고시 면적
1	경기도 수원시 영통구 하동	포레나 광고	9,549	160,382
2	경기도 하남시 망월동	힐스테이트 미사역 그랑파사쥬(12-1BL)	8,219	228,472
3	서울시 용산구 한강로2가	래미안 용산 더센트럴	7,323	145,222
4	서울시 양천구 목동	목동파라곤	7,218	132,414
5	경기도 성남시 분당구 정자동	분당두산위브파빌리온	6,681	194,432

붙임 5 - 기준시가 열람 방법

□ 모바일 홈택스(손택스 앱 설치 필요)

○ 조회/발급 > 기준시가조회 > 「건물기준시가」 또는 「오피스텔 및 상업용건물 기준시가 조회」에서 확인

※ 재산정 신청은 모바일에서는 불가하오니 홈택스를 이용하시기 바랍니다.

□ 홈택스(www.hometax.go.kr)

○ 조회/발급 > 기타조회 > 기준시가 조회 > 「오피스텔 및 상업용건물」 또는 「건물기준시가」

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	1월 7일 (금)	1월 10일 (월)	1월 11일 (화)	1월 12일 (수)	1월 13일 (목)
미 달 러 (USD)	1199.60	1202.40	1200.00	1195.20	1189.90
일 본 엔 (JPY)	1035.43	1039.82	1041.44	1036.56	1037.99
영 국 파 운 드 (GBP)	1623.60	1633.94	1629.36	1629.77	1631.11
캐 나 다 달 러 (CAD)	942.79	950.18	946.67	950.68	951.62
홍 콩 달 러 (HKD)	153.78	154.20	153.94	153.31	152.73
위 안 화 (CNH)	188.00	188.18	188.21	187.35	186.84
유 로 화 (EUR)	1355.31	1365.69	1359.36	1358.88	1361.66
호 주 달 러 (AUD)	859.63	863.02	861.06	862.10	866.78
싱 가 폴 달 러 (SGD)	881.51	886.73	884.83	884.97	884.19
말 레시아링기트 (MYR)	284.74	285.67	285.71	285.15	284.26