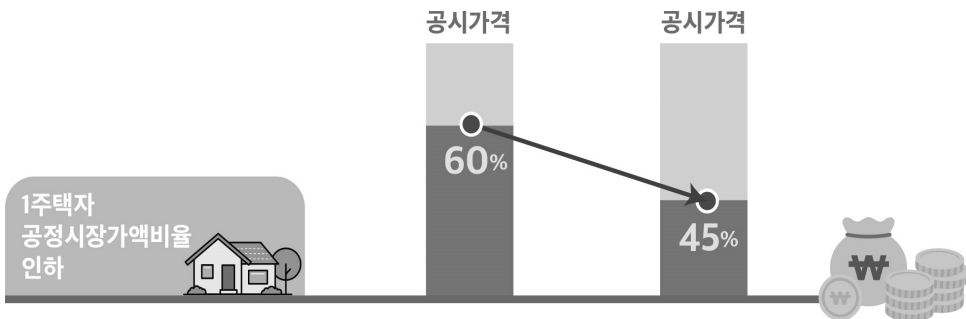


공시가 상승으로 늘어난 주택 재산세 부담, 공정시장가액비율 인하로 덜어준다

- 행정안전부, 2022. 6

1. 추진 배경

- 행정안전부(장관 이상민)는 6월 16일(목) 공시가격 상승에 따른 1주택자 세부담 완화 방안으로, 공정시장가액비율을 현행 60%에서 45%로 하향 조정하기로 했다고 밝혔다.



- 정부는 당초 「지방세특례제한법」을 개정하여 재산세 과세표준을 2022년 대신 2021년 공시가격으로 적용*하기로 하였으나, 최근 국회 입법 논의동향 등을 감안하여 「지방세법 시행령」을 개정하기로 한 것이다.

* 최종 세부담은 '21년 세액과 '22년 세액 중 적은 금액으로 동결

- 이는 법 통과가 지연될 경우 공시가 상승분이 세부담에 반영되어 최대 30%까지 인상*될 수 있는 점을 감안, 7월 감면된 고지서 발송을 위해서는 시행령 개정이 불가피하다고 판단한 데 따른 것이다.

* 전년 납부세액 대비 세부담상한 : 공시 3억이하 5%, 3~6억 10%, 6억초과 30%

2. 공정시장가액비율 인하 효과

《적용 대상 : 1세대 1주택자》

- 2021년 기준 재산세 과세대상 주택 1,910만호 중 1주택자가 보유한 주택은 980만호 (51.3%)로, 올해도 작년과 비슷한 수준인 전체 주택의 약 51%가 세부담 인하 혜택을 받을

공시가 상승으로 늘어난
주택 재산세 부담,
공정시장가액비율 인하로 덜어준다

것으로 보인다.

《인하 수준 : 1주택자 세부담 2020년 수준 환원》

- 1주택자가 부담하는 세부담 합계액을 2020년 수준으로 환원하는 공정시장가액비율은 45%이며,
 - (1주택자의 세부담 합계액) 현행 60% 유지 시 대비 7,666억원 감소하여, 공시가격 급등 이전인 2020년 수준 이하로 낮아질 것으로 분석됐다.
 - (주택 1호당 평균 재산세) 현행 60% 유지 시 43.9만원이지만, 45%로 인하 시 36.1만원으로 7.8만원이 경감(17.8%↓)될 것으로 보인다.

《 개별주택 재산세 부담완화 사례 》

'20년		'21년		'22년		
공시가격	재산세	공시가격	재산세	공시가격	재산세	
					현행 (비율60%)	개정 (비율 45%)
0.97억	15.1만원	1억	12.0만원	1.07억	12.6만원	9.6만원
2.54억	45.5만원	3억	38.1만원	3.3억	41.9만원	35.0만원
4.10억	86.6만원	5억	79.1만원	5.5억	87.0만원	72.5만원
8.00억	222.0만원	9억	227.0만원	10억	296.4만원	203.4만원
8.85억	253.6만원	11억	325.5만원	12.58억	392.4만원	275.4만원

※ 개별주택의 실제 납부세액은 공시가격 상승률, 세부담상한 효과 등에 따라 상이할 수 있음

3. 향후 일정

- 행정안전부는 6월 16일(목) 「지방세법 시행령」 개정안을 입법예고하고 6월말까지 개정절차를 마무리할 계획이다.
 - 주택분 재산세의 절반(1기분)은 7월에* 부과되어 7월 16일부터 8월 1일까지 납부하면 되며, 나머지 절반(2기분)은 9월에 부과되어 9월 16일부터 9월 30일까지 납부하면 된다.
 - * 세액이 20만원 이하인 경우는 7월에 전액 부과
- 이상민 행정안전부 장관은 “짧은 기간 과도한 공시가 상승으로 늘어난 재산세 부담을 조세원리에 따라 합리적으로 개선해 나갈 계획”이라며, “이번 조치가 주택 실수요자와 서민의 주거 안정에 도움이 될것으로 기대한다”고 밝혔다.



참고

공정시장가액비율 조정 관련 예상 Q&A

1. '22년 공시가격 상승에 따른 보유세 부담완화 방안이 앞서 발표한 민생대책(5.30.)과 달라졌는데 그 이유는?

- '22.7월 재산세 1기분 납부 前 민생대책 방안('21년 공시가 활용, 5.30) 적용을 위해서는 6월말 「지방세특례제한법」 개정이 완료돼야 하나,
 - 국회일정 등 최근 국회 논의동향 등을 감안하여 7월에 감면된 고지서를 발송하기 위해 보완방안을 마련한 것임

2. '21년 공시가 적용 방안과 공정시장가액비율 조정방안 비교?

- '21년 공시가 적용방안은 과세표준으로 '21년 공시가를 적용하되, '21년과 '22년중 적은 금액으로 세액을 동결시키는 방안이며,
- 공정시장가액비율 조정은 과세표준으로 '22년 공시가를 적용하되 과표적용비율을 60%에서 45%로 낮춰 세액을 인하하는 방안임

《 주택 재산세 부담완화방안 비교 》

구분	'21년 공시가 적용(안)	공정시장가액비율 조정(안)
개정대상	법률(지방세특례제한법)	시행령(지방세법 시행령)
과세표준	'21년 공시가격	'22년 공시가격
세부담	'21년과 '22년 세액중 적은 금액	공정시장가액비율을 45%로 인하한 금액
특 징	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 개별주택의 세부담이 '21년 납부세액으로 동결 	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자의 세부담 합계액이 '20년 수준 이하로 환원 • 모든 개별주택의 세부담이 '20년 납부세액으로 동결되지 않는

3. 공정시장가액비율 인하에 따른 재산세 감경 효과는?

- 1주택자*가 부담하는 세 부담 합계액을 '20년 수준으로 환원하는 공정시장가액비율은 45%이며,
* '21년 기준 재산세 과세대상 주택 1,910만호 중 1주택자 보유 주택 980만호(51.3%)
- 1주택자 세 부담 합계액은 현행 대비 7,666억원 감소하여, 공시가격 급등 이전인 '20년수준 이하로 인하될 것으로 보임
- 1주택자의 '22년 세 부담을 '21년 수준으로 동결하는 '21년 공시가 적용 방안보다 2,015억원이 추가 경감될 것으로 예상

《 개별주택 재산세 부담완화 사례 》

'20년		'21년		'22년		
공시가격	재산세	공시가격	재산세	공시가격	재산세	
					현행 (비율60%)	개정 (비율 45%)
0.97억	15.1만원	1억	12.0만원	1.07억	12.6만원	9.6만원
2.54억	45.5만원	3억	38.1만원	3.3억	41.9만원	35.0만원
4.10억	86.6만원	5억	79.1만원	5.5억	87.0만원	72.5만원
8.00억	222.0만원	9억	227.0만원	10억	296.4만원	203.4만원
8.85억	253.6만원	11억	325.5만원	12.58억	392.4만원	275.4만원

※ 개별주택의 실제 납부세액은 공시가격 상승률, 세 부담상한 효과 등에 따라 상이할 수 있음

4. 공정시장가액비율을 조정할 경우 '20년 납부세액 대비 세 부담이 증가하는 주택이 발생하는 것이 아닌지?

- 개별 주택의 세 부담 증감 효과는 '20년 납부세액 대비 증감액 뿐만 아니라,
- 그간의 세 부담상한에 따른 세 부담 경감 혜택 등을 종합적으로 고려해야 할 필요가 있음
- 시세 상승은 높았으나 세 부담상한 적용으로 그간 시세 상승분 보다 낮은 세금을 부담했던 주택은 '20년 납부세액 대비 증가하고,
- 세 부담상한이 적용되지 않았거나 적용 혜택이 적어 시세 상승분 만큼 세금을 부담해 온 주택은 세 부담이 감소



❖ 세부담 사례 비교

- 사례A의 '22년 세부담은 '20년 대비 증가(13만원)하나, △현행 대비 4만원 감경 혜택과 △2년간 세부담상한 혜택(67만원)을 고려할 경우, 3년간 총 71만원 경감
 - 사례B의 '22년 세부담은 '20년 대비 감소(9만원)하나, △현행 대비 30만원 감경 혜택과 △2년간 세부담상한 혜택(24만원)을 고려할 경우, 3년간 총 54만원 경감
- ⇒ 사례A가 '20년 대비 세부담이 증가하고 현행대비 경감혜택이 적은 것(A 4만원, B 30만원)은 그간 세부담상한 혜택을 많이 받고 있었던 데에 원인이 있음

구분	'20년	'21년	'22년	
			현행 (비율60%)	개정 (비율45%)
사례 (A)	공시가격	5억	6억	
	산출세액(㉠)	110만원	126만원	101만원
	세부담상한액(㉡)	88만원	105만원	105만원
	납부세액(min㉠,㉡)	88만원	105만원	101만원
	세부담상한 혜택(㉠-㉡)	22만원	45만원	
사례 (B)	공시가격	5억	6억	
	산출세액(㉢)	110만원	126만원	101만원
	세부담상한액(㉣)	112만원	132만원	132만원
	납부세액(min㉢,㉣)	110만원	131만원	101만원
	세부담상한혜택(㉢-㉣)	0	24만원	

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	6월 17일(금)	6월 20일(월)	6월 21일(화)	6월 22일(수)	6월 23일(목)
미 달 러 (USD)	1284.10	1287.50	1291.70	1290.60	1295.70
일 본 엔 (JPY)	968.73	952.40	955.93	1359.45	951.78
영 국 파 운 드 (GBP)	1585.41	1573.20	1582.85	1584.15	1588.53
캐 나 다 달 러 (CAD)	991.66	989.51	995.07	998.53	1000.42
홍 콩 달 러 (HKD)	163.59	164.02	164.55	164.41	165.06
위 안 화 (CNH)	191.62	192.12	193.18	193.11	192.99
유 로 화 (EUR)	1354.60	1350.59	1358.55	1359.45	1369.23
호 주 달 러 (AUD)	905.03	893.85	899.28	898.97	897.01
싱 가 폴 달 러 (SGD)	928.09	927.16	930.38	931.34	934.31
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	291.68	292.48	293.47	293.45	294.14