

재산세 부과 기준이 되는 건축물 시가표준액(안) 의견을 듣습니다

- 국세청, 2024. 2

- 지방세법 시행령(21.12.31 신설, 2023.1.1. 시행) 개정으로, 2023년부터는 불합리한 건축물 시가표준액에 대해 10일 이상 소유자·이해관계자 의견을 들어야 하며,
 - 지방자치단체는 건축물의 소유자 등이 제출한 의견에 상당한 이유가 있다고 인정될 경우, 시·도지사 승인을 받아 변경하고 산정한 시가표준액을 매년 6월 1일까지 결정·고시해야 한다.
- 또한, 의견제출이 없는 경우에도 지방자치단체가 필요시 직권으로 관할구역 내 건축물의 시가표준액을 인하할 수 있다.

<의견제출로 상가 시가표준액이 인하된 사례>

- A시에 위치한 ㄱ상가건물(지하3층/지상8층)은 대부분이 공실로 수 년째 방치되어 상가의 기능을 거의 상실했다. 해당 건물 내 상가를 소유중인 B씨는 대다수가 공실임에도 불구하고, 공실이 전혀없는 것처럼 ㄱ상가건물의 시가표준액이 산정된 것은 불합리하다고 생각했다. B씨는 상가의 공실상황 등 입증서류와 함께 건축물 시가표준액이 과도하게 산정됐다는 의견을 A시에 제출하였다.
- A시는 시가표준액 의견이 제출된 B씨의 상가 외에도 ㄱ상가건물 내 공실 정도가 유사한 다른 소유자의 상가까지 전수조사하고, 주변 실제시세 등을 고려하여 시가표준액을 합리적으로 산정하였다. 지하층은 50%, 지상층은 60% 수준으로 상가 전체의 시가표준액이 당초 70억 원에서 총 29억 원 인하된 41억 원으로 산정됨에 따라 B씨를 비롯한 상가 소유자들은 전년 대비 50~60% 수준으로 감액된 재산세 고지서를 받게 되었다.

- 행정안전부(장관 이상민)는 '2024년 건축물 시가표준액(안)'을 공개하고 소유자 및 이해관계인의 의견을 듣는다고 밝혔다.
 - '시가표준액'은 지방자치단체가 재산세 등 지방세 부과를 위한 과세표준을 산출하는 때 기준이 되는 금액이다.



- 토지나 주택의 경우, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가나 주택가격이 적용되며,
 - 오피스텔이나 상가와 같은 주택 외의 건축물(부속토지 제외)의 경우에는 각 지방자치단체의 장이 행안부장관이 정하는 기준에 따라 시가표준액을 결정하여 매년 6월 1일 전에 고시하고 있다.
- 이번에 공개되는 시가표준액(안)은 지방자치단체가 올해 재산세 부과 등을 위해 6월 1일까지 고시하게 되는 2024년도 건축물 시가표준액에 대한 예정액이다.
- 건축물 소재지를 기준으로 서울시 외에 소재한 건축물은 행정안전부 위택스*(www.wetax.go.kr)를 통해, 서울시 소재의 건축물은 서울시 이택스**(etax.seoul.go.kr)를 통해 열람할 수 있다.
- * (위택스) 지방세 정보 ⇨ 정보공개 ⇨ 시가표준액 조회(건축물)
- ** (이택스) etax 이용안내 ⇨ 조회·발급 ⇨ 주택외건물 시가표준액 조회
- 건축물의 소유자나 전세권자·저당권자 등의 이해관계인은 공개된 건축물 시가표준액(안)에 대한 의견이 있는 경우, 해당 건축물 소재지 관할 시·군·구청 세정담당 부서에 2월 29일까지 의견을 제출할 수 있다.
- 전년 대비 과도한 증감이 있거나 인근 유사 건축물과의 형평성에 반하는 경우나 기타 건축물에 대한 사실관계 변동이 있는 경우에는 구체적인 의견제출 사유와 증빙자료를 함께 제출(방문 또는 우편·팩스)하면 된다.
 - 관할 시·군·구의 검토에 따라 시가표준액이 변경되는 경우*에는 해당 시장·군수·구청장이 지방세심의위원회의 심의 절차 등을 거쳐 2024년 6월 1일까지 시가표준액을 결정·고시한다.
- * 시가표준액의 변경 범위가 20% 이하인 경우에는 시도지사의 승인을 거쳐 변경하고, 20%를 초과하는 경우에는 시도지사가 행정안전부의 협의(4월)를 거쳐 승인하는 절차로 운영
- 한편, 건축물 시가표준액 의견청취 절차 시행 첫해인 2023년에는 의견제출 절차를 통해 전국 34,712건에 대해 시가표준액 2,840억 원을 인하 한 바 있다.
- 최병관 지방재정경제실장은 "그간 토지·주택에 대해서만 공시지가·주택가격 의견청취 절차를 두었으나, 지난해부터 오피스텔·상가 등 비주거용 건축물의 시가표준액에 대해서도 의견청취 절차를 신설하였다"라며, "올해로 제도 시행 2년 차를 맞아 지방세 시가표준액 산정의 합리성을 제고하기 위해 지속적으로 노력하겠다"고 밝혔다.

참고 1 - 지방세 시가표준액 개요

□ 시가표준액 정의

- 지방세 세목별 과세표준의 기준이 되는 물건의 가액으로서 지방자치단체의 장이 매년 6월 1일 고시하는 가액

□ 시가표준액 기준·결정

- 주택·토지는 국토교통부의 기준(표준주택·공동주택·표준지)에 따라, 그 외 건축물(오피스텔·오피스텔 외 건축물)은 행정안전부의 기준에 따라 지자체장이 산정하여 결정·고시(「지방세법」 제4조)

구 분		현행 시가표준액	결정권자
부 동 산	주택 (건물 + 부속 토지)	표준주택가격 개별주택가격 공동주택가격	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 (표준주택) 국토교통부장관(매년 1월말 공시) (개별주택) 시장·군수·구청장(매년 4월말 공시) • 공동주택 : 국토교통부장관(매년 4월말 공시)
	토지 (주택 부속 토지 제외)	표준지공시지가 개별공시지가	<ul style="list-style-type: none"> • 표준지 : 국토교통부장관(매년 1월말 공시) • 개별필지 : 시장·군수·구청장(매년 4월말 공시)
	오피스텔 (부속 토지 제외)	시가표준액 $\boxed{\text{표준가격기준액}} \times \text{각종지수(용도·층)} \times \text{면적} \times \text{가감산율}$	<ul style="list-style-type: none"> • 표준가격기준액 : 행정안전부장관(매년 12월말 고시) ↳ 의견청취 (2월말까지) • 시가표준액 : 시장·군수·구청장(매년 6월 1일 고시)
	오피스텔 외 건축물 (부속 토지 제외)	시가표준액 $\boxed{\text{건물신축가격기준액}} \times \text{각종지수(구조·용도·위치)} \times \text{간가율} \times \text{면적} \times \text{가감산율}$	<ul style="list-style-type: none"> • 건물신축가격기준액 : 행정안전부장관(매년 12월말 고시) ↳ 의견청취 (2월말까지) • 시가표준액 : 시장·군수·구청장(매년 6월 1일 고시)



참고 2 - 건축물 시가표준액 의견청취 제도 개요

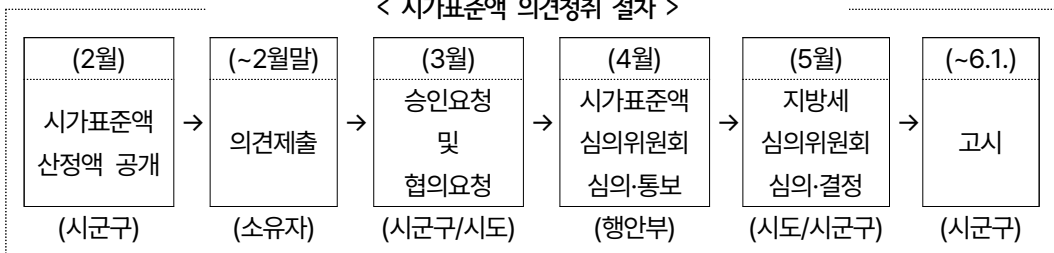
□ 의견청취 절차

- (개요) 시장·군수·구청장은 건축물의 시가표준액을 산정하고, 산정한 시가표준액에 대하여 건축물의 소유자·이해관계인의 의견을 청취하여 변경
- (의견제출자) 소유자, 이해관계인
- (제출방식) 시·군·구를 방문하거나, 우편·팩스를 통해 의견제출
- (제출시기) 2월말까지 의견제출
- (변경·고시) 제출한 의견에 상당한 이유가 있는 경우 시·도지사의 승인을 받아 변경하고, 시·군·구 지방세심의위원회(5월)를 거쳐 고시(~ 6.1.)
- 시가표준액 산정액의 20%를 초과하는 협의요청 건은 행정안전부가 전문기관 검토*, 시가표준액심의위원회 심의**를 거쳐 결과 통보(4월말)

* 지방세연구원에서 시가표준액 산정액·근거, 변경 사유 등을 종합 검토

** 근거 : 지방세법시행령 제4조의 5(시가표준액심의위원회 설치 등)

< 시가표준액 의견청취 절차 >



□ 법적근거

- 「지방세법 시행령」 제4조의2 (2021.12.31. 신설, 2023.1.1. 시행)

- 시장·군수·구청장은 관할구역 내 건축물의 시가표준액을 산정
- 산정한 건축물의 시가표준액에 대하여 행정안전부령으로 정하는 절차에 따라 건축물의 소유자·이해관계인의 의견을 들어야 함
- 제출한 의견에 상당한 이유가 있는 경우 시·도지사 승인을 받아 변경하고 산정한 시가표준액을 매년 6월 1일까지 결정·고시