

2021년 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」 및 「건물 기준시가 계산방법」 정기 고시

- 국세청, 2021. 1

- ☐ 국세청(청장 김대지)은 「상속세 및 증여세법」(§ 61)과 「소득세법」(§ 99)에 따라 2021. 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 2.4만 동(156만 호)으로 전년대비 동수 기준 6.9%(호수는 8.5%) 증가하였습니다. 오피스텔 고시 가격은 전년대비 평균 4.00% 상승하였으며, 상업용 건물은 평균 2.89% 상승하였습니다.
- ☐ 또한, 호별로 구분 고시되는 오피스텔 등을 제외한 일반 건물들의 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 지방세에는 활용되지 않습니다.

I. 2021년 「오피스텔 및 상업용 건물 기준시가」 정기 고시

1

고시 개요

- ☐ 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: 전체
 - 상업용 건물: 근린생활시설 및 판매시설의 연면적이 3,000m² 이상이거나 100호 이상인 건물 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 과세기준으로 합니다.
 - 양도소득세의 경우 실지거래가액으로 과세되나,
 - 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 환산취득가액*을 계산할 때 고시된 기준시가를 활용합니다.

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

- 취득세, 재산세 등 지방세는 행정안전부의 시가표준액이 적용되므로 국세청 고시 기준시가는 적용되지 않습니다.

2

고시 현황

- 이번 고시는 2021. 1. 1. 이후 상속·증여하거나 양도하는 분부터 적용되며,
- 고시되는 부동산의 가격조사 기준일은 2020. 9. 1.입니다.
- 고시하는 금액은 각 호별 단위 면적(㎡)당 가액이므로,
- 각 호별 기준시가는 단위 면적(㎡)당 고시가액에 해당 호의 면적(전용면적과 공유면적의 합)을 곱하여 산정된 금액으로 합니다.
- 이번 고시 물량은 전년도보다 ‘동수’는 6.9%, ‘호수’는 8.5% 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
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
2017	15,759	1,015,589	6,142	110,639	6,568	443,004	3,049	461,946	397,676	64,270

* 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	24,132	1,565,934	10,658	205,570	8,575	630,989	4,899	729,375	631,145	98,230
수도권	16,704	1,276,147	6,173	144,593	6,615	518,733	3,916	612,821	527,764	85,057
서 울	5,958	551,161	2,308	61,491	1,681	207,356	1,969	282,314	240,266	42,048
경 기	7,895	556,003	2,609	49,856	4,014	256,518	1,272	249,629	216,410	33,219
인 천	2,851	168,983	1,256	33,246	920	54,859	675	80,878	71,088	9,790
광역시 등	7,428	289,787	4,485	60,977	1,960	112,256	983	116,554	103,381	13,173
대 전	495	35,995	57	543	358	18,937	80	16,515	13,511	3,004
대 구	764	39,652	309	4,609	384	21,767	71	13,276	12,151	1,125
광 주	488	26,533	138	3,891	283	12,574	67	10,068	8,324	1,744
부 산	5,004	157,094	3,591	46,873	723	44,657	690	65,564	59,965	5,599
울 산	554	18,763	385	5,011	103	6,145	66	7,607	6,283	1,324
세 중	123	11,750	5	50	109	8,176	9	3,524	3,147	377

□ 이번 고시 가격은 전년도보다 오피스텔은 평균 4.00%, 상업용 건물은 평균 2.89% 상승하였습니다.

〈 최근 5년간 연도별 기준시가 변동률 〉

(단위: %)

시행일	구 분	전국	서울	경기	인천	대전	광주	대구	부산	울산	세종
'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	-
'17. 1. 1.	오피스텔	3.84	4.70	2.24	1.57	0.76	3.38	1.42	6.53	0.00	-
	상업용 건물	2.57	2.47	2.12	2.12	2.27	4.19	4.14	5.76	-1.43	-

3

고시 열람 및 재산정 신청 방법

□ 열람 방법

- 2020. 12. 31.(목) 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

- 기준시가에 이의가 있는 소유자나 그 밖의 이해관계자는 기준시가 재산정을 신청할 수 있습니다.
 - 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 초기 화면(좌측 하단) 알림판 또는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 기준시가 조회화면 하단의 「21년 오피스텔·상업용 건물 기준시가 열람 및 재산정 신청」 배너(띠광고)를 선택하여
 - 화면 좌측 「인터넷 재산정 신청」 메뉴를 선택하여 인터넷으로 재산정을 신청 하거나,
 - 같은 화면에서 「재산정 신청서」 서식을 내려 받아 관할세무서에 우편으로 제출할 수 있으며, 코로나19 확산방지를 위해 세무서 방문은 자제하여 주시기 바랍니다.
- 재산정 신청은 2021. 1. 4.(월)부터 2. 2.(화)까지 가능하며, 접수 후 접수된 물건을 재조사하여 그 결과를 2021. 2. 26.(금)까지 통지할 예정입니다.
- 기타 자세한 문의 사항은 전화상담실(☎1644 - 2828)에서 2021. 1. 4.(월)부터 2. 2.(화)까지 안내하겠습니다.

II. 2021년 「건물 기준시가 계산방법」정기 고시

1

고시 개요

- 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

$$\boxed{\text{건물 기준시가}} = \boxed{\text{m}^2\text{당 금액1)}} \times \boxed{\text{평가대상 건물 면적}}$$

1) m²당 금액 = 건물 신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수

× 위치지수 × 경과연수별 잔가율 × 개별특성조정률*

* 개별특성조정률은 상속·증여세만 적용하고, 양도소득세는 적용하지 않음

□ 이번 고시는 2021. 1. 1. 이후 최초로 상승·증여, 양도하는 분부터 적용됩니다.

2

주요 조정사항

□ 건물 신축가격기준액 조정

○ m²당 740,000원(전년 대비 1만 원 상승)

〈연도별 m²당 건물 신축가격기준액 현황〉

(단위: 만 원/m²)

연 도	'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13
건물신축가격 기준액	74	73	71	69	67	66	65	64	62

□ 구조지수 조정

(단위: %)

번호	구 조 별	지수	
		'20년	'21년
6	시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어페널조	92	95

□ 용도지수 조정

(단위: %)

번호	대 상 건 물	지수	
		'20년	'21년
27	일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105	110

□ 위치지수 조정

(단위: %)

번호	건물 부속토지의 m ² 당 개별공시지가	지수	
		'20년	'21년
25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125	126
26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126	128
27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128	130
28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	131	132
29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	133	134
30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	136	137



3

건물 기준시가 자동계산 서비스 제공

□ 건물 기준시가 자동계산 서비스 이용 방법

- 2020. 12. 31.(목) 09:00부터 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)와 모바일 홈택스(손택스)를 통해 건물 기준시가 자동계산 서비스*를 제공받을 수 있으며,
 - 해당 건물의 건축물대장에 표기된 구조·용도·신축연도와 토지의 공시지가를 입력하면 기준시가가 자동 계산됩니다.
- * (접근경로) 홈택스 >조회/발급 >기준시가 조회 >건물 기준시가(양도, 상속·증여)
- 더불어, 건물 기준시가 계산방법에 대한 이해를 돕기 위해 계산사례 및 작성요령 등을 수록한 「건물 기준시가 계산방법 해설」 책자도 1월 중에 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 ('20년 8월말까지 준공·사용승인)
 - 건축법상 업무시설 중 구분 소유된 오피스텔 전체
 - 건축법상 근린생활시설과 판매시설의 용도로 쓰이는 건물 연면적 3,000㎡ 또는 100호 이상인 구분 소유된 상업용 건물 전체
- ※ 미분양이나 상권 붕괴 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