

# 과세평가의 형평성을 고려한 보유세의 변화 분석

- 대구광역시 아파트를 중심으로 -

Analysis of Changes in Property Tax Based on the Equity of Assessment Ratio  
on the Officially Announced Multi-family Housing Price

- Focused on Apartment House in Daegu -

이 규 태\* · 김 은 지\*\* · 서 경 규\*\*\*

Lee, Kyu Tai · Kim, Eun Jee · Seo, Kyung Kyu

## 目 次

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| I. 서론              | 2. 기술통계량      |
| II. 이론 및 제도 고찰     | IV. 분석결과      |
| 1. 공동주택공시가격과 실거래가격 | 1. 수직적 형평성 분석 |
| 2. 부동산 보유과세        | 2. 재산세액 변화 분석 |
| 3. 과세평가의 수직적 형평성   | 3. 분석결과의 종합   |
| 4. 선행연구 검토         | V. 결론         |
| III. 분석의 틀         | <abstract>    |
| 1. 분석 자료 및 방법      | <참고문헌>        |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze appropriateness of the officially announced multi-family housing prices within a region or between regions.

#### (2) RESEARCH METHOD

Vertical equity on the apartment house assessment and investigate the changes in property tax from readjustment of assessment ratio.

\* 주 저 자 : 한국감정원 KAB부동산연구원 위촉연구원, leekt8694@gmail.com

\*\* 공동저자 : 한국감정원 KAB부동산연구원 위촉연구원, dmswls1a3335@naver.com

\*\*\* 교신저자 : 대구가톨릭대학교 경제금융부동산전공 부교수, 행정학박사, kkseo@cu.ac.kr

▷ 접수일(2016년 6월 1일), 수정일(1차 : 2016년 6월 22일), 게재확정일(2016년 8월 10일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

Average assessment ratio of apartment house was different according to regions, sizes and price levels: 65.5%~71.8% on regions, 68.3%~74.3% on sizes, 69.0%~69.7% on price levels.

## 2. RESULTS

Empirical results of this study are as follows. First, analysing vertical equity on the apartment house assessment by regions, sizes and price levels, vertical inequity was found in all models. Secondly, if the elevated the assessment ratio to 100%, property tax is expected to rise from 12.084 billion won to 18.846 billion won (about 56%). Also effective rate of tax is expected from 0.2191% to 0.2356%. It is increase by 7.53% compared to current level.

## 3. KEY WORDS

- officially announced multi-family housing price, sales price, assessment ratio, vertical equity, property tax
- 
- 

## 국문초록

본 연구는 공동주택(아파트)공시가격 및 실거래가격 자료를 이용하여 수직적 형평성 분석과 실가 반영률의 상승으로 인한 보유세의 과세표준과 세액의 증가를 실증적으로 분석하는 데에 목적이 있다. 주요 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 실가반영률은 자치구별, 규모별, 가격분위별로 그 결과가 상이한 것으로 나타나 과세평가의 불균형성이 존재하는 것으로 나타났다. 둘째, 수직적 형평성은 모형별 차이는 있으나 자치구별, 규모별, 가격분위별 분석에서 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 셋째, 현재 수준에서 실가반영률이 향후 100%로 상향 조정될 경우 대구시 전체 재산세 규모는 120.84억 원에서 188.46억 원으로 56.0% 상승하는 것으로 추정되었다. 재산세 실효평균세율은 0.2191%에서 0.2356% 수준으로 상승하며, 현재 수준 대비 7.5% 상승할 것으로 추정되었다.

**핵심어 : 공동주택공시가격, 실거래가격, 실가반영률, 수직적 형평성, 보유세**

---

---

## I. 서론

부동산공시가격은 과세표준 뿐만 아니라 각종 부담금 또는 지역 건강보험료 부과 등 다양한 목적으로 활용하고 있다. 또한, 부동산공시가격

은 재산의 실제 가치를 적정한 수준으로 산정한 것으로, 그 산정결과가 국민의 재산권 문제와 직결되기 때문에 지역별·유형별 차이를 발생시키지 않고 균등하게 반영하여 조세의 형평성을 확립하는 것이 중요하다. 그러나 산정주체의 전문

성 결여와 산정방식의 한계, 투기적 요소가 있는 가격 상승분 배제 등으로 공시가격이 시장가치 수준과 차이가 있으며 그 수준도 지역별·유형별로 상이하게 나타나고 있어 조세행정에 어려움을 주고 있다. 그 동안 몇 차례에 걸친 제도의 개선이 있었지만 여전히 공시가격의 수준과 실제 시장가치 간의 괴리로 인해 공시가격 및 과세표준의 형평성 제고의 필요성은 꾸준히 제기되고 있다. 또한, 부동산 과세의 경우 부동산 시장에 대한 수요를 조절하기 위한 수단으로 사용되어져 왔으나 최근 부동산 시장의 거래 활성화를 위한 수단으로 취득세 영구인하 정책이 시행되면서 지방재정의 수입원이 크게 감소되었다. 이에 지방재정의 강화를 위해 지방세입의 확충을 도모할 수 있는 방안을 모색해야 하는데, 부동산 보유세가 세수 결손을 보전할 수 있는 대안으로 검토되어지고 있다(박준·김재환, 2015)<sup>1)</sup>.

그 동안 기존의 연구들에서 토지 및 단독주택을 대상으로 한 공시가격의 형평성을 분석한 연구는 다수 있으나, 공동주택공시가격을 활용한 연구는 상대적으로 미진하여 수도권 일부 자치구를 대상으로 일정한 분류를 통한 형평성 분석에 그쳤다. 특히, 지방 재정력과 직결되는 재산세 등 부동산 보유세의 경우, 실가반영률(실거래가격 대비 공시가격 비율)이 실거래가격을 기반으로 현실화되었을 때를 가정한 구체적인 세입 규모를 추정한 연구는 부족한 실정이다.

이러한 배경 하에 본 연구는 2014년 기준 전국에서 아파트 실거래가격지수의 상승폭이 가장 높은 지역인 대구광역시의 전체(8개 구·군: 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 수성구, 달서구, 달성군)를 공간적 범위로 설정하고, 2014년 공동주택(아파트)공시가격 자료와 실거래가격 자료를 활용하여 자치구별, 규모별, 가격분위별 각각의 실가반영률을 산정해 과세평가의 수직적 형평성을 검토하였다. 또한, 현 수준의 실가반영률이 향후 100% 까지 점진적으로 현실화 될 경우에 따른 부동산 보유과세의 변화를 상세히 보고자 한다.

본 연구의 결과는 공동주택공시가격의 현실화와 형평성 제고에 기여하고, 나아가 과세표준의 현실성을 높여 지방자치단체의 안정적인 세입원 확보와 조세정책 수립의 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제1장 서론에 이어 제2장에서는 관련 제도 및 이론, 선행연구의 검토를 한다. 제3장에서 분석의 틀을 정립한 후 제4장에서 수직적 형평성 분석과 재산세액 변화 분석을 하며, 마지막 제5장 결론으로 마무리한다.

## II. 이론 및 제도 고찰

### 1. 공동주택공시가격과 실거래가격

공동주택공시가격이란 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용하기 위해 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 따라 국토교통부장관이 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택)에 대하여 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 적정가격을 조사·산정하여 공시하는 가격을 말한다. 그러나 제도 도입 당시 과도한 과세표준 상승으로 인한 조세저항을 의식하여 거래가능가격에 80%의 공시비율을 적용하여 공시한 제도가 유지되고 있어 공시가격이 시장가치와 괴리되는 문제를 안고 있다.

다음으로 부동산 실거래가격신고제도란 부동산거래에서 허위 또는 이중계약의 성행에 따른 대처방안으로 공평과세의 실현과 부동산 투기를 방지하기 위해 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」을 개정하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격의 신고를 의무화하는 제도를 말한다. 여기에서 실거래가격

1) 박준·김재환, “부동산공시가격 현실화에 따른 지방재정 파급효과 분석”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제85권, pp.137~156.

이란 당사자 간의 합의에 따라 당초 정해진 부동산의 거래가격 그 자체를 의미한다. 즉, 부동산 매매의 경우에는 매도자와 매수자 간에 목적부동산의 매매에 따라 상호 간 사실상 합의된 금액을 의미한다(백명기·서진형, 2009)<sup>2)</sup>. 따라서 매매의 경우에는 당해 부동산이 부담하고 있는 저당권 설정에 따른 용자금액과 전세보증금, 임대차보증금, 각종 공과세금을 포함하는 금액을 의미하고, 전세권 또는 임차권의 경우에는 전세권자 또는 임차권자가 전세 목적물 또는 임차 목적물을 사용함에 따라 소유자에게 사실상 용익의 대가로 지급한 금액을 의미한다.

한편, 실가반영률(과세평가율 또는 과표현실화율)은 부동산의 시장가치에 대한 부동산공시가격의 비율을 의미한다. 이때, 부동산의 시장가치를 정확하게 산정하기 어렵기 때문에 그 대용지표로서 실거래가격을 주로 활용하고 있다(이범웅, 2014)<sup>3)</sup>.

이처럼 실거래가격신고제도가 도입되면서 부동산공시가격의 적정가격 개념은 향후 실거래가격에 기초하여야 한다는 주장도 제기되고 있다(국토연구원, 2004)<sup>4)</sup>. 하지만 부동산공시가격은 법정가격으로서 실거래가격과 다르고, 실거래가격이 없더라도 적정가격을 파악할 수 있는 방법으로 고안된 것이다(방경식, 2005)<sup>5)</sup>.

## 2. 부동산 보유과세

부동산조세는 부동산의 소유, 즉, 취득·보유·양도 단계로 분류할 수 있는데, 이 중 부동산 보유 단계에서의 조세란 개인이나 법인이 유형·무형의 재산을 보유함으로써 과세대상이 되는 경우를 말하며, 이를 보유과세(保有課稅)라 한다. 이는 크게 두 가지로 나눌 수 있는데, 부동

산자산에 대한 직접적 재산세 및 종합부동산세 부과, 그리고 부동산자산에서 발생하는 임대소득에 대한 과세이다.

재산세는 과세객체인 토지, 건축물, 주택 등 재산을 소유하는 자에게 부과하는 지방세로서, 세율이 널리 보편적으로 존재하며 누진적 구조를 가지고 있다. 세액 계산은 <표 1>과 같이 이루어지며, 과세대상 구분에 따른 과세표준 및 세율은 <표 2>와 같다.

<표 1> 재산세액 계산

근거법	납부자	세액 계산
지방세법	보유자	시가표준액 × 공정시장가액비율(주택 0.6) × 재산세율 + 지방교육세 + 재산세 도시지역분 + 지역자원시설세

<표 2> 주택분 재산세 과세표준 및 세율

근거법	과세대상 구분	과세표준	세율 (%)
주택	기타주택	별장	4.0
		6천만원 이하	0.1
		6천만원 초과 ~ 1억5천만원 이하	0.15
		1억5천만원 초과 ~ 3억원 이하	0.25
		3억원 초과	0.4

자료: 법제처 국가법령정보센터

1차 보유과세인 재산세 외에 재산세액의 20%인 지방교육세와 재산세 과세표준의 0.14%인 재산세 도시지역분(구 도시계획세), 그리고 소방공동시설과 관계가 있는 건축물 부분에 대해서는 재산세 외에 지역자원시설세를 부담한다.

2) 백명기·서진형, “실거래가 신고제도에 대한 인식과 과급효과에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2009, 제27권 제1호, pp.43~67.

3) 이범웅, “실거래가격을 활용한 아파트 과세평가율과 수직적 형평성 분석”, 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2014, 제13권 제1호, pp.1~11.

4) 국토연구원, 상생과 도약을 향한 국토정책방안, 2004, pp.448~449.

5) 방경식, “부동산가격공시법의 적정가격 성격과 그 함의”, 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2005, 제4호, pp.1~26.

〈표 3〉 지역자원시설세 과세표준 및 세율

과세표준	세율(%)	비고
600만원 이하	0.04	화재 위험 건축물은 당해세율의 2배 부과세
600만원 초과 ~ 1,300만원 이하	2,400원 + 600만원 초과금액의 0.05	
1,300만원 초과 ~ 2,600만원 이하	5,900원 + 1,300만원 초과금액의 0.06	
2,600만원 초과 ~ 3,900만원 이하	13,700원 + 2,600만원 초과금액의 0.08	
3,900만원 초과 ~ 6,400만원 이하	24,100원 + 3,900만원 초과금액의 0.10	
6,400만원 초과	49,100원 + 6,400만원 초과금액의 0.12	

자료: 법제처 국가법령정보센터

다음으로 종합부동산세는 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산가격의 안정을 도모하며 지방재정의 균형발전 및 국민경제의 발전을 유도함을 목적으로 고액의 부동산 보유자에게 부과하는 제한적인 총부유세(gross wealth tax)로서 국세이다. 전국에 있는 주택, 토지 등을 인별로 합산하여 과세하기 때문에 재산세보다 고가자산에 대한 누진적 성격이 강하다.

### 3. 과세평가의 수직적 형평성

부동산 소유자들에게 합리적이고 공평하게

과세가 이루어지고 있는지를 판단하는 기준으로 활용되고 있는 형평성(equity)은 크게 수평적 형평성(horizontal equity)과 수직적 형평성(vertical equity)으로 나누어 볼 수 있다.

수평적 형평성이란 동일한 시장가치를 가지는 부동산들은 동등하게 다루어져야 하며, 시장가치에 비해 동일한 비율로 평가되어야 하는 것을 의미한다(IAAO, 1978)<sup>6)</sup>. 수직적 형평성이란 동일한 유형의 부동산이 상이한 가격 권역일지라도, 시장가격 대비 일률적인 평가가 이루어짐으로써 동일한 과표 수준을 확보하는 것을 의미한다(박성규, 2005)<sup>7)</sup>.

이때, 시장가치가 높을수록 실가반영률이 낮은 경우는 역진적 불형평성(regressive inequity)이 있다고 하며, 시장가치가 높을수록 실가반영률이 높은 경우는 누진적 불형평성(progressive inequity)이 있다고 한다(고성수·정진희, 2009)<sup>8)</sup>.

일반적으로 부동산의 고유한 특성으로 인해 부동산공시가격의 수평적 형평성을 실증적으로 검증하기는 어렵지만, 수직적 형평성을 검증하는 모형은 회귀분석을 이용하는 방법으로서 Paglin and Fogarty(1972)<sup>9)</sup>, Cheng (1974)<sup>10)</sup>, IAAO(1978), Kochin and Parks(1982)<sup>11)</sup>, Bell(1984)<sup>12)</sup>, Clapp (1990)<sup>13)</sup> 등에 의해 제시된 모형을 활용하며,

6) International Association of Assessment Officers(IAAO), *Improving Real Property Assessment: A Reference Manual*, 1978, pp.121~155.  
 7) 박성규, "토지 과표의 수직적 형평성에 관한 연구", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2005, 제15집 제2호, pp.67~87.  
 8) 고성수·정진희, "실거래가를 이용한 토지 과세평가 실증분석", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2009, 제15집 제2호, pp.23~40.  
 9) Paglin, M. and M. Fogarty, "Equity and the Property Tax: A New Conceptual Focus", *National Tax Journal*, 1972, Vol. 25 No. 4, pp.557~565.  
 10) Cheng, P. L., "Property Taxation, Assessment Performance, and its Measurement", *Public Finance*, 1974, Vol. 29, pp.268~284.  
 11) Kochin, L. A. and R. W. Parks, "Vertical Equity in Real Estate Assessment: A Fair Appraisal", *Economic Inquiry*, 1982, Vol. 20, pp.511~532.  
 12) Bell, E. J., "Administrative Inequity and Property Assessment: The Case for the Traditional Approach", *Property Tax Journal*, 1984, Vol. 3 No. 2, pp.123~131.  
 13) Clapp, J. M., "A New Test for Equitable Real Estate Tax Assessment", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1990, Vol. 3 No. 3, pp.233~249.

수직적 형평성의 판단기준은 <표 4>와 같다.<sup>14)</sup>

<표 4> 수직적 형평성 검증 모형

구분		내용
PF 모형	함수	$AV = a_0 + a_1SP$
	귀무가설	$a_0 = 0$
	기준	역진적 $a_0 > 0$ 누진적 $a_0 < 0$
CHENG 모형	함수	$\ln(AV) = a_0 + a_1 \ln(SP)$
	귀무가설	$a_1 = 1$
	기준	역진적 $a_1 < 1$ 누진적 $a_1 > 1$
IAAO 모형	함수	$\frac{AV}{SP} = a_0 + a_1SP$
	귀무가설	$a_1 = 0$
	기준	역진적 $a_1 < 0$ 누진적 $a_1 > 0$
KP 모형	함수	$\ln(SP) = a_0 + a_1 \ln(AV)$
	귀무가설	$a_1 = 1$
	기준	역진적 $a_1 > 1$ 누진적 $a_1 < 1$
BELL 모형	함수	$AV = a_0 + a_1SP + a_2SP^2$
	귀무가설	$a_0 = a_2 = 0$
	기준	역진적 $a_2 < 0$ or $a_2 = 0, a_0 > 0$ 누진적 $a_2 > 0$ or $a_2 = 0, a_0 < 0$
CLAPP 모형	함수	$\ln(SP) = a_0 + a_1 \ln(AV)$ $\ln(AV) = \beta_0 + \beta_1 \ln(Z)$
	귀무가설	$a_1 = 1$
	기준	역진적 $a_1 > 1$ 누진적 $a_1 < 1$

주: 공시가격(Assessment Value: AV), 실거래가격(Sales Price: SP)  
자료: 임재만, 2013; 이범웅, 2014 참고 제작성

#### 4. 선행연구 검토

선행연구는 크게 두 분야로 나눌 수 있는데, 실거래가격을 활용한 형평성 분석과 실가반영률

에 따른 부동산 보유세액의 변화 분석이다. 먼저, 주택공시가격과 실거래가격을 이용하여 형평성을 실증적으로 분석한 연구는 Smith (2000), Allen (2003), 홍원철·서순탁 (2011), 김종수(2013), 임재만(2013), 이범웅(2014) 등이 있다.

Smith(2000)<sup>15)</sup>는 미국 Bloomington 를 대상으로 1993년부터 1998년까지의 거래된 단독주택의 가격을 이용하여 실가반영률과 수직적 형평성 분석을 하였다. 분석결과, 저가주택보다 고가주택의 실가반영률이 높고 선행연구들의 일반적인 논의와는 달리 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다.

Allen(2003)<sup>16)</sup>은 미국 Fort Lauderdale를 대상으로 2001년 거래된 다가구주택의 가격을 이용하여 실가반영률과 수직적 형평성을 분석하였다. 분석결과, 저가주택보다 고가주택의 실가반영률이 낮고 역진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다.

홍원철·서순탁(2011)<sup>17)</sup>은 서울시 강동구를 대상으로 2006년부터 2009년까지의 부동산공시가격과 실거래가격 자료를 이용하여 토지, 단독주택, 공동주택의 실가반영률을 산정하였다. 분석결과, 개별주택가격과 개별공시지가는 평균 시장가격의 50% 수준으로 분석됨에 반해 공동주택가격의 실가반영률은 70.5%로 나타나 공시가격이 적정가격으로서의 당위성을 주장하기에는 한계가 있음을 밝혔다.

김종수(2013)<sup>18)</sup>는 대구시 달서구(상인동), 수성구(범어동), 북구(침산동)를 대상으로 2011년 공동주택공시가격과 실거래가격 자료를 활용하여 공동주택공시가격의 형평성을 분석

14) 모형에 대한 상세한 설명은 양기철(2012) 및 임재만(2013)의 논문을 참고하기 바람.  
15) Smith, B. C., "Applying Models for Vertical Inequity in the Property Tax to a Non-Market Value State", *Journal of Real Estate Research*, 2000, Vol. 19 No. 3, pp.321~344.  
16) Allen, M. T., "Measuring Vertical Property Tax Inequity in Multi-family Property Market", *Journal of Real Estate Research*, 2003, Vol. 25 No. 2, pp.171~184.  
17) 홍원철·서순탁, "부동산 실거래신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석: 서울시 강동구를 중심으로", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2011, 제21권 제1호, pp.155~169.  
18) 김종수, "실거래가격을 활용한 공동주택공시가격의 형평성 분석", 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2013, 제12권 제1호, pp.73~90.

하였다. 회귀분석을 이용한 수직적 형평성 분석 결과, 달서구와 수성구는 대체로 역진적 불형평성이 존재하고, 북구는 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 이 연구는 수직적 불형평성의 내용이 자치구별로 다를 수 있음을 밝혔다.

임재만(2013)<sup>19)</sup>은 서울시를 대상으로 2011년 공동주택공시가격과 실거래가격 자료를 이용하여 수평적 형평성 분석 및 전통적인 회귀모형과 분위회귀모형을 사용하여 수직적 형평성 분석을 하였다. 분석결과, 평가의 균등도가 매우 높게 나타났으며, 대체적으로 수평적 형평성은 유지되고 있는 것으로 나타났다. 하지만 다수의 자치구에서 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났는데, 이는 기존의 선행연구와는 상반되는 결과로서 공시가격이 매매가격의 변동을 충분히 반영하지 못했기 때문이라고 밝혔다.

이범용(2014)<sup>20)</sup>은 서울시 강남구, 노원구 및 부산시 해운대구를 대상으로 2012년 7월부터 2013년 6월까지의 공동주택공시가격과 실거래가격 자료를 이용하여 아파트 실가반영률과 수직적 형평성을 분석하였다. 분석결과, 지역별 아파트 실가반영률은 해운대구(75.79%), 노원구(74.81%), 강남구(73.31%) 순으로 나타났으며, 규모별 실가반영률은 중대형이 가장 높았다. 또한, 3개 지역 모두에서 역진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 이 연구는 공동주택 공시가격의 과세평가율이 실거래가 수준에 따라 지역별, 규모별 및 가격수준별로 차이가 존재함을 밝혔다.

실가반영률에 따른 부동산 보유세액의 변화를 실증적으로 분석한 연구는 비교적 최근에 발표된 박준·김재환(2015), 박준 외(2015)가 있다.

박준·김재환(2015)<sup>21)</sup>은 부동산공시가격이 실거래가를 기반으로 현실화 될 경우에 따

른 부동산 보유세액의 증가가 지방재정에 미치는 파급효과를 분석하였다. 전국의 공동주택 실가반영률(72.7%)과 토지 실가반영률(58.5%)에 근거하여 실가반영률을 일괄적으로 65% 수준으로 가정하고, 이후 80%, 90%, 100%로 변화할 경우의 부동산 보유세액 변화를 분석한 결과, 실가반영률이 증가할 경우 재산세액은 약 27~64% 증가하고, 종합부동산세액은 62~174% 증가하는 것으로 추산되었다.

박준 외(2015)<sup>22)</sup>는 통계청의 가계금융복지조사 표본자료를 활용하여 현재 가계의 보유세 부담 수준을 파악하고, 향후 실가반영률의 변화에 따른 부동산 보유세액 변화를 분석했다. 분석결과, 실가반영률이 100%일 때 재산세액은 연 53.8만원 수준에서 최고 88.4만원 수준으로 증가하고, 종합부동산세액은 연 170.4만원 수준에서 최고 202.8만원 수준으로 증가할 것으로 추정되었음을 밝혔다. 이 연구는 가계가 부담하는 부동산 보유세액을 미시적으로 분석한 점에 그 의의가 있으나, 적은 수의 표본자료를 사용한 분석이 이루어져 우리나라 전체 가계수준의 보유세 수준을 파악하는 결과로 해석하기에는 한계가 있다.

이상의 선행연구들에서 논의한 바와 같이 실가반영률은 지역별·규모별·가격수준에 따라 차이를 보이고 있으며, 이는 현재의 공시가격에는 불형평성의 문제가 존재하고 있음을 의미한다. 또한, 부동산 보유세 세액의 증가는 공정시장가액비율 혹은 세율이 아닌 실가반영률을 조정함으로써 이루어질 수 있음을 보여주었다. 대부분의 선행연구들은 실가반영률을 산정하여 수직적 형평성을 분석하는데 그쳤으며, 실가반영률의 조정에 따른 부동산 보유세액의 변화를 분석한 연구에서도 실가반영률을 일괄적으로 가정하고 분석한 한계가 있다. 본 연구는 공동주택

19) 임재만, "서울시 공동주택공시가격 평가의 형평성에 관한 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2013, 제19집 제2호, pp.37~56.

20) 이범용, 앞의 논문, pp.1~11.

21) 박준·김재환, 앞의 논문 pp.137~156.

22) 박준·김재환·배유진, "부동산공시가격 현실화에 따른 가계 세부담 변화 분석", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2015, 제25집 제3호, pp.27~39.

공시가격 자료와 실거래가격 자료를 활용하여 지역별·규모별·가격수준별 실가반영률을 산정하고 수직적 형평성을 분석하였으며 나아가 실가반영률의 현실화에 따른 부동산 보유세액 변화를 실증적으로 분석했다는 점에서 선행연구들과 차별성이 있다.

### Ⅲ. 분석의 틀

#### 1. 분석 자료 및 방법

본 연구에서 활용한 자료는 2014년 1월 1일 기준의 대구광역시 공동주택(아파트)공시가격 자료와 2014년 1월부터 12월까지 매매에 의한 거래가 신고 된 아파트 실거래가격 자료이다. 분석의 정확도를 높이기 위하여 실거래사례 자료에서 공동주택공시가격 자료의 단지명, 층, 전용면적이 모두 일치할 경우만을 고려하여 1:1로 대응시킨 총 33,666건의 자료를 설계하였다.

대구광역시는 2014년 기준 전국에서 아파트 실거래가격지수의 상승폭이 가장 높은 지역으로, 2014년 1월 대비 12월의 지수 증감률이 12.2%로 나타났다.<sup>23)</sup> 특히, 수성구가 16.3%로 증감률이 가장 큰 것으로 나타났고, 이어 동구(12.6%), 남구(10.5%), 중구(10.1%), 서구(8.3%), 북구(6.3%), 달서구(5.7%), 달성군(5.4%) 순으로 나타났다.

기초 자료에서 공시가격의 기준 시점과 거래사례 자료의 거래 시점이 일치하지 않은 경우, 시점을 통일하기 위해 한국감정원의 아파트 실거래가격지수를 활용하여 거래사례 자료에 대해 공시가격의 기준 시점과 동일한 시점(2014년 1월)으로 거래가격을 시점 보정하였으며, 실가반영률이 130%를 초과하거나 40% 미만인 자료는 이상치(outlier)로 간주하여 자료에서 제외

하였다. 따라서 최종적으로 본 연구에 활용된 자료는 이상치 45건을 제외한 33,621건이다.

자치구별 거래 건수는 달서구가 8,787건으로 거래가 가장 많았으며, 뒤를 이어 수성구 8,281건, 북구 6,576건의 순이며, 규모별<sup>24)</sup> 거래 건수는 중소형(60~85㎡)이 13,369건으로 가장 많았으며, 소형(60㎡ 이하) 12,779건, 중대형(85~135㎡) 5,559건, 대형(135㎡ 초과) 1,914건의 순이다. 가격분위별 거래 건수는 사분위수를 기준으로, 1분위(0~25%) 1억 4,649만원 이하(8,410건), 2분위(25~50%) 1억 4,650만원~2억 274만원(8,403건), 3분위(50~75%) 2억 277만원~2억 7,658만원(8,404건), 4분위(75~100%) 2억 7,663만원 이상(8,404건)이다.

분석은 아래의 방법으로 진행되었다. 우선, 2014년 공동주택공시가격과 당해 실제 거래 및 신고 된 거래사례 간의 1:1 대응을 통하여 산정된 자료를 바탕으로 각각의 자치구별, 규모별, 가격분위별 실가반영률을 산정하였다. 다음으로, PF 모형, CHENG 모형, KP 모형, BELL 모형, CLAPP 모형 등을 활용하여 과세평가의 수직적 형평성을 분석하였다. 마지막으로, 현재 수준의 실가반영률에서 향후 80%, 90%, 100%로 공시가격이 점진적으로 현실화 될 경우에 따른 보유세액의 변화를 면밀하게 분석하고 자 개별 거래사례에 현실화율의 상승에 따라 변화된 세율구간 및 과세표준액을 모두 고려하여 결과를 산출하였다. 이때, 6억원(또는 9억원) 이상의 고가 주택의 경우 거래사례가 부족하여 종합부동산세는 본 분석에서 제외하였다.

#### 2. 기술통계량

대구시 평균 실거래가격은 2.25억원으로 나타났으며, 자치구별 평균 실거래가격은 수성구가 3.06억원으로 가장 높게 나타났고, 지역

23) 대구에 이어 동 기간 아파트 실거래가격지수 증감률이 높게 나타난 지역은 제주(11.6%), 광주(8.0%), 경북(7.2%) 등의 순으로 나타났으며, 전국 기준 증감률은 4.4%이다.

24) 한국감정원 아파트 실거래가격지수의 규모별 분류를 참고함.

내 가격의 편차 또한 심한 것으로 나타났다. 이어 중구(2.54억원), 달서구(2.23억원), 남구(1.96억원)의 순으로 평균 실거래가격이 높았으며, 달성군이 1.71억원으로 가장 낮게 나타났다.

대구시 공동주택(아파트)공시가격의 평균은 1.56억원으로 나타났으며, 자치구별 평균가격은 수성구가 2.11억원으로 가장 높았고, 중구(1.76억원), 달서구(1.54억원), 북구(1.32억원) 순으로 나타났다.

실가반영률은 평균 69.3%로 나타났고, 자치구별 실가반영률은 북구가 71.8%로 가장 높고, 평균 실거래가격이 가장 낮았던 달성군(69.6%)이 두 번째로 높은 것으로 나타났다. 다음으로 달서구(69.2%), 동구(69.1%), 서구(68.3%), 수성구(68.2%), 중구(68.0%)의 순으로 나타났으며, 남구(65.5%)가 가장 낮은 실가반영률을 보였다. 동일한 도시임에도 불구하고 실가반영률이 가장 높은 자치구와 가장 낮은 자치구는 6.3%의 차이가 발생하며, 실거

래가격 수준은 수성구가 가장 높고, 달성군이 가장 낮으나 실가반영률은 수성구가 달성군보다 낮게 나타난 점을 통해 현 과세평가에는 불형평성이 존재하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

규모에 따른 기술통계량은 실거래가격과 공시가격 모두 규모가 커질수록 가격이 높았으며, 실가반영률은 대형(135㎡ 초과)이 74.3%로 가장 높았고, 뒤를 이어 소형(60㎡ 이하) 69.8%, 중소형(60~85㎡) 68.6%, 중대형(85~135㎡) 68.3% 순으로 나타났다.

가격분위에 따른 기술통계량은 특징적으로 2분위(25~50%)의 실가반영률이 69.7%로 가장 높게 나타났고, 1분위(0~25%) 69.5%, 4분위(75~100%) 69.1%, 3분위(50~75%) 69.0% 순으로 나타났다.

과세의 평가는 균형성 및 형평성이 충족되어야 과세 전체의 형평성을 담보할 수 있으나 본 연구의 자치구별, 규모별, 가격분위별 결과를 종합하여 볼 때 선행연구들과 유사하게 수직적 불

〈표 5〉 기술통계량

구분	사례수	실거래가격(백만원)				공시가격(백만원)				실가반영률(%)			
		평균	표준편차	최소	최대	평균	표준편차	최소	최대	평균	표준편차	최소	최대
전체	33,621	225.5	116.8	32.0	1,539.8	156.3	83.7	20.0	1,680.0	69.3	7.7	40.4	128.6
중구	696	253.5	91.8	47.9	509.6	176.3	79.7	35.0	435.0	68.0	9.2	47.7	103.6
동구	4,355	186.1	78.3	35.6	685.7	128.3	53.9	20.0	502.0	69.1	10.1	41.2	125.7
서구	1,298	187.0	72.2	44.5	392.4	129.6	56.2	29.0	288.0	68.3	7.3	44.2	106.4
남구	969	195.6	84.9	47.2	561.0	128.4	57.8	29.0	372.0	65.5	7.3	41.9	108.1
북구	6,576	184.6	72.5	32.0	600.0	131.9	50.3	27.0	375.0	71.8	6.1	42.1	114.2
수성구	8,281	306.3	155.6	58.2	1,539.8	210.7	115.5	32.0	1,680.0	68.2	7.2	40.4	124.2
달서구	8,787	222.6	93.7	32.3	870.0	153.8	65.7	26.0	616.0	69.2	6.3	40.4	117.0
달성군	2,659	171.0	80.2	33.9	412.0	118.9	57.3	21.0	258.0	69.6	10.4	44.8	128.6
소형	12,779	136.1	41.6	32.0	307.8	94.9	30.4	20.0	193.0	69.8	9.1	40.4	128.6
중소형	13,369	227.7	59.2	53.6	537.0	155.9	40.7	33.0	301.0	68.6	6.2	41.8	125.7
중대형	5,559	339.1	92.2	106.9	730.2	230.7	63.1	64.0	468.0	68.3	6.4	47.8	108.9
대형	1,914	476.2	158.4	116.3	1,539.8	352.0	119.5	97.0	1,680.0	74.3	8.8	47.8	124.2
1분위	8,410	109.2	25.6	32.0	146.5	76.0	21.8	20.0	151.0	69.5	11.1	40.4	128.6
2분위	8,403	172.2	15.8	146.5	202.7	119.9	14.6	61.0	198.0	69.7	6.0	41.6	106.4
3분위	8,404	238.7	21.4	202.8	276.6	164.7	20.3	88.0	249.0	69.0	5.6	43.1	108.4
4분위	8,404	381.8	110.5	276.6	1,539.8	264.5	86.0	150.0	1,680.0	69.1	6.9	47.8	124.2

40 과세평가의 형평성을 고려한 보유세의 변화 분석

형평성이 존재하는 것으로 분석되었다. 먼저, 자치구별 실거래 평균가격은 수성구가 가장 높고, 달성군이 가장 낮은 반면, 실가반영률은 수성구가 달성군보다 낮게 나타났다. 또한, 규모별로는 실가반영률이 가장 높은 대형(135㎡ 초과)과 가장 낮은 중대형(85~135㎡) 간의 차이가 6.0%에 달하는 것으로 나타났으며, 마지막으로 가격분위별로는 4분위(75~100%)의 실가반영률이 1분위(0~25%)와 2분위(25~50%)보다 낮게 나타났다.

IV. 분석결과

1. 수직적 형평성 분석

본 연구에서는 선행연구를 참고하여 회귀분석을 통한 수직적 형평성 검증 모형인 PF 모형, CHENG 모형, KP 모형, BELL 모형, CLAPP

모형을 적용하여 대구시 아파트를 대상으로 자치구별, 규모별, 가격분위별 형평성 분석을 실시했다.

IAAO 모형의 설명력은 0.005~0.1로 매우 낮은 수준으로 측정되어 분석에서 제외하였으며, 각 모형별 계수값이 통계적으로 유의할 경우에 한하여 결과 해석에 참고하였다. 분석결과, 모형별로 유의수준의 차이는 조금씩 존재하나 대체적으로 그 결과가 유사하였다. KP 모형과 CLAPP 모형은 누진적인 경향을 띄는 것으로 분석되었다. 자치구별 분석결과, 5개의 모형 모두에서 귀무가설을 기각하고 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났으며, 그 경향은 북구와 동구를 제외한 나머지 6개 자치구에서 대체적으로 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 타 자치구 대비 실가반영률이 높은 수준으로 산정된 북구와 동구에서는 대체적으로 역진적 불형평성을 가지는 것으로 나타났다.

규모별 분석결과, 5개의 모형 모두에서 귀

〈표 6〉 수직적 형평성 분석결과

구분	PF 모형	CHENG 모형	KP 모형	BELL 모형		CLAPP 모형	
	$\alpha_0$	$\alpha_1$	$\alpha_1$	$\alpha_0$	$\alpha_2$	$\alpha_1$	
전체	-131.109***	1.003***	0.954***	309.147***	5.399***	0.990***	
자치구별	중구	-3236.94***	1.121***	0.844***	2124.559***	9.386***	0.849***
	동구	492.196***	1.011***	0.909***	-659.053***	-2.94***	0.938**
	서구	-1279.82***	1.085***	0.880***	-14.453	4.051***	0.893***
	남구	-202.244**	1.018***	0.924***	-80.388	2.51	0.955***
	북구	651.284***	0.979***	0.978***	-354.294***	-2.532***	1.006***
	수성구	-977.807***	1.030***	0.935***	-447.103***	4.091***	0.956***
	달서구	108.072**	0.994***	0.963***	465.961***	6.125***	0.992***
	달성군	83.544	1.015***	0.929***	62.272	-7.543	0.960***
규모별	소형	205.023***	1.017***	0.873***	-1221.292***	-8.135***	0.930***
	중소형	777.427***	0.989***	0.913***	-2292.895***	-5.87***	0.966***
	중대형	1117.456***	0.961***	0.926***	151.480	-7.548**	0.985***
	대형	2190.965***	0.968***	0.907***	2389.940**	6.507	0.965***
가격 분위별	1분위	-192.831**	1.030***	0.751***	-251.522	-5.86	0.875***
	2분위	732.031***	0.939***	0.523***	2254.427	5.083	0.775***
	3분위	-519.889**	1.033***	0.548***	479.725	1.760	0.753***
	4분위	-1319.01***	1.039***	0.842***	-659.442**	2.838**	0.897***

주: \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

무가설을 기각하고 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 분석되었으며, 그 경향은 대체로 역진적으로 나타났다. PF 모형의 경우, 4개의 규모 모두에서 유의수준 0.01에서  $\alpha_0 > 0$ 으로 나타나 역진적 불형평성이 있는 것으로 나타났고, CHENG 모형의 경우  $\alpha_1 = 0$ 이라는 귀무가설을 기각하였으며, 유의수준 0.01에서 중소형, 중대형, 대형의 결과값이  $\alpha_1 < 1$ 로 나타나 역진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 소형의 경우는  $\alpha_1 > 1$ 로 나타나 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 분석되었다. BELL 모형의 경우  $\alpha_0 = \alpha_2 = 0$ 의 귀무가설을 기각하고, 수직적 불형평성이 있는 것으로 나타났으며, 대체적으로 역진적 불형평성을 갖는 것으로 분석되었다. KP 모형과 CLAPP 모형의 경우 모두 4개의 규모 모두에서  $\alpha_1 = 1$ 이라는 귀무가설을 기각하고, 유의수준 0.01에서  $\alpha_1 < 1$ 로 나타나 누진적 불형평성이 존재함으로 도출되었다. KP 모형과 CLAPP 모형은 대체적으로 유사하였으며, 누진적 경향을 갖는 것으로 나타났다.

가격분위별 형평성 분석결과, 모든 분위에서 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났는데, 1분위(0~25%)와 4분위(75~100%)에서는 모든 모형에서 누진적 불형평성이 나타

났으며, 2분위(25~50%)에서는 KP 모형과 CLAPP 모형을 제외한 나머지 모형들에서 역진적 불형평성이 있는 것으로 나타났다. 3분위(75~100%)는 BELL 모형을 제외한 나머지 모형들에서 누진적 불형평성이 있는 것으로 나타났다. 2분위를 제외하고 나머지 가격수준에서는 누진적 불형평성이 존재하는데, 가격수준이 높아질수록 누진적 불형평성이 심화됨을 계수값으로 확인해 볼 수 있다.

분석결과를 종합하면 자치구별, 규모별, 가격분위별 분석에서 5개의 모형 모두 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났다. 상기 결과에 의하면 현재 실가반영률이 타 자치구 대비 높은 수준으로 형성된 북구와 동구에서 대체적으로 역진적인 불형평성이 존재하고 있으며, 규모별 분석에서는 대체적으로 역진적인 경향을 띄는 것으로 나타나 전용면적은 크나 가격수준이 낮은 사례는 현행 조세체계에서 수직적 형평성을 해치는 것으로 해석할 수 있다.

## 2. 재산세액 변화 분석

과세체계에서 형평성을 유지하기 위해서는 공시가격의 균형성, 실가반영률 간의 형평성, 세율 설정의 합리성 등이 요구된다(김영도·김호

〈표 7〉 현재 수준의 재산세 규모

(단위: 백만원, %)

구분	과세표준액	재산세 본세	재산세 도시지역분	지역자원시설세	지방교육세	계 (과세표준액 제외)
전체	5,253,709 (100.0)	3,984 (100.0)	4,414 (100.0)	2,890 (100.0)	795 (100.0)	12,084 (100.0)
중구	122,720 (2.3)	95 (2.4)	103 (2.3)	70 (2.4)	19 (2.4)	287 (2.4)
동구	558,765 (10.6)	387 (9.7)	469 (10.6)	289 (10.0)	77 (9.7)	1,223 (10.1)
서구	168,231 (3.2)	117 (2.9)	141 (3.2)	88 (3.0)	23 (2.9)	369 (3.1)
남구	124,444 (2.4)	86 (2.2)	105 (2.4)	64 (2.2)	17 (2.1)	273 (2.3)
북구	867,352 (16.5)	600 (15.1)	729 (16.5)	450 (15.6)	120 (15.1)	1,898 (15.7)
수성구	1,744,934 (33.2)	1,496 (37.6)	1,466 (33.2)	1,031 (35.7)	299 (37.6)	4,292 (35.5)
달서구	1,351,047 (25.7)	987 (24.8)	1,135 (25.7)	737 (25.5)	197 (24.8)	3,056 (25.3)
달성군	316,216 (6.0)	216 (5.4)	266 (6.0)	161 (5.6)	43 (5.4)	686 (5.7)

주: 괄호 안은 각 항목별 대구시 전체에 대한 백분율을 의미함.

## 42 과세평가의 형평성을 고려한 보유세의 변화 분석

철, 2006)<sup>25)</sup>. 이에 본 연구에서는 대구시의 실가반영률에 기초하여 과표현실화, 즉, 자치구별 실가반영률이 65.5~71.8% 수준임을 감안하여, 100%까지 점진적으로 변화할 경우에 따른 대구시 전체 및 각 자치구별 재산세액의 변화를 분석했다.

먼저 현재 수준에서의 대구시 전체 재산세 규모는 120.84억원으로 추정되었다. 이 중 수성구가 차지하는 비중이 35.5%로 가장 높고, 달서구(25.3%), 북구(15.7%), 동구(10.1%), 달성군(5.7%), 서구(3.1%), 중구(2.4%)의 순으로 나타났으며, 남구(2.3%)가 가장 낮은 것으로 나타났다. 구체적인 결과는 다음의 <표 7>과 같다.

다음의 <표 8>은 실가반영률의 변화에 따른 재산세액을 추정한 결과이다. 실가반영률의 변화 정도는 80%, 90%, 100% 수준으로 증가할 때의 과세표준과 재산세액 등을 추정하였는데, 이는 각 자치구별 현재 수준의 실가반영률이 65.5~71.8% 수준임을 감안하였다. 실가반영률이 향후 100%로 상향 조정될 경우 대구시 전

체 재산세 규모는 120.84억원에서 188.46억원으로 증가할 것으로 추정되었다. 그리고 각 자치구별 재산세 규모는 수성구(68.15억원)가 가장 높았고, 남구(4.51억원)가 가장 낮은 것으로 추정되었으며, 전체 재산세액에서 차지하는 비중은 크게 변화하지 않는 것으로 나타났다.

실가반영률이 향후 100%로 상향 조정될 경우 대구시 전체 재산세액 증가율은 56.0%로 나타났으며, 자치구별 증가율 또한 약 50% 수준의 증가폭을 보이는 것으로 분석되었다. 이 중 남구(65.2%)가 가장 많이 상승하였으며, 북구(49.4%)는 가장 적게 상승한 것으로 나타났다. 이는 현재 수준에서의 실가반영률 차이에 기인한 것으로 해석할 수 있다.

실가반영률이 향후 100%로 상향 조정될 경우 대구시 전체의 재산세 실효평균세율은 0.2191%에서 0.2356% 수준으로 증가할 것이며, 현재 수준 대비 7.5% 증가할 것으로 추정되었다. 자치구별 재산세 실효평균세율이 가장 높은 자치구는 수성구인데, 수성구의 실효평균세율은 0.2319%에서 0.2529%로 현재 수준 대

<표 8> 실가반영률에 따른 재산세 규모

(단위: 백만원, %)

구분	현재 수준 재산세 규모	실가반영률 80%			실가반영률 90%			실가반영률 100%		
		재산세액	관련 세액	계	재산세액	관련 세액	계	재산세액	관련 세액	계
전체	12,084	9,916	4,422	14,338 (18.7)	11,416	5,133	16,549 (37.0)	12,986	5,860	18,846 (56.0)
중구	287	230	105	335 (16.7)	266	122	388 (35.2)	303	139	442 (54.0)
동구	1,223	1,012	444	1,456 (19.1)	1,159	517	1,676 (37.0)	1,311	591	1,902 (55.5)
서구	369	301	133	434 (17.6)	344	154	498 (35.0)	390	177	567 (53.7)
남구	273	239	105	344 (26.0)	274	123	397 (45.4)	311	140	451 (65.2)
북구	1,898	1,510	661	2,171 (14.4)	1,728	770	2,498 (31.6)	1,954	881	2,835 (49.4)
수성구	4,292	3,545	1,602	5,147 (19.9)	4,110	1,854	5,964 (39.0)	4,703	2,112	6,815 (58.8)
달서구	3,056	2,515	1,127	3,642 (19.2)	2,890	1,309	4,199 (37.4)	3,283	1,495	4,778 (56.4)
달성군	686	563	245	808 (17.8)	645	285	930 (35.6)	731	326	1,057 (54.1)

주: 재산세액은 도시지역분이 포함된 금액이며, 관련 세액은 지역자원시설세와 부가세인 지방교육세를 의미함. 괄호 안은 현재 수준 대비 증가율을 의미함.

25) 김영도·김호철, “공시지가 현실화를 위한 정책과제”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2006, 제19집 제3호, pp.3~22.

비 9.1% 증가할 것으로 추정되었다. 한편, 재산세 실효평균세율이 가장 낮은 자치구는 달성군으로, 0.2092%에서 0.2230%로 현재 수준 대비 6.6% 상승할 것으로 나타났다. 구체적인 결과는 <표 9>와 같다.

<표 9> 재산세 실효평균세율 (단위: %)

구분	현재 수준	실가반영률 80%	실가반영률 90%	실가반영률 100%
전체	0.2191	0.2251 (2.7)	0.2304 (5.2)	0.2356 (7.5)
중구	0.2246	0.2308 (2.8)	0.2367 (5.4)	0.2426 (8.0)
동구	0.2124	0.2176 (2.5)	0.2221 (4.6)	0.2267 (6.7)
서구	0.2125	0.2176 (2.4)	0.2220 (4.5)	0.2265 (6.6)
남구	0.2119	0.2196 (3.6)	0.2246 (6.0)	0.2294 (8.3)
북구	0.2135	0.2176 (1.9)	0.2223 (4.1)	0.2268 (6.2)
수성구	0.2319	0.2400 (3.5)	0.2465 (6.3)	0.2529 (9.1)
달서구	0.2190	0.2251 (2.8)	0.2303 (5.2)	0.2355 (7.5)
달성군	0.2092	0.2140 (2.3)	0.2185 (4.5)	0.2230 (6.6)

주: 괄호 안은 현재 수준 대비 증가율을 의미함.

### 3. 분석결과의 종합

첫째, 실가반영률은 자치구별, 규모별, 가격분위별로 그 결과가 상이한 것으로 나타나 과세평가의 불균형성이 존재하는 것으로 나타났다. 구체적으로 북구(71.8%)가 다른 자치구에 비해 실가반영률이 높고 남구(65.5%)가 가장 낮으며, 6.3%의 차이를 보이고 있었다. 규모별로는 대형(74.3%)의 실가반영률이 높고, 중대형(68.3%)이 낮았다. 가격분위별로는 2분위(69.7%)의 실가반영률이 높고, 3분위(69.0%)가 낮았다. 이와 같은 결과는 동일한 지역임에도 불구하고 실가반영률이 상이하게 나타나 결과적으로 세부담 차이가 발생하고 있음을 의미한다.

둘째, 수직적 형평성 분석결과, 모형별 차이는 존재하나 대체적으로 그 결과가 유사하게 나

타났으며 자치구별, 규모별, 가격분위별 분석에서 5개의 모형 모두에서 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 도출되었다. 현재 실가반영률이 타 자치구 대비 높은 수준으로 형성된 북구와 동구에서 대체적으로 역진적인 불형평성이, 나머지 6개의 자치구에서는 누진적 불형평성이 존재하는 것으로 분석되었다. 규모별 분석에서는 KP 모형과 CLAPP 모형을 제외한 나머지 모형의 값이 역진적인 경향을 띠는 것으로 나타나 전용면적은 크나 가격수준이 낮은 사례는 현행 조세체계에서 수직적 형평성을 해치는 것으로 해석할 수 있다.

셋째, 현실화에 따른 재산세액 변화 분석결과, 현재 수준에서 실가반영률이 향후 100%로 상향 조정 될 경우 대구시 전체 재산세 규모는 120.84억원에서 188.46억원으로 56.0% 증가할 것으로 추정되었다. 자치구별로는 수성구(68.15억원)의 재산세액 규모가 가장 높았으며, 남구(4.51억원)가 가장 낮게 추정되었다. 재산세 실효평균세율은 실가반영률이 100% 수준으로 조정될 경우, 대구시는 0.2191%에서 0.2356% 수준으로 증가하며, 현재 수준 대비 7.5% 증가할 것으로 추정되었다. 자치구별 재산세 실효평균세율은 수성구가 0.2319%에서 0.2529% 수준으로 증가하여 가장 높았으며, 이는 현재 수준 대비 9.1% 상승할 것으로 추산되었다. 한편, 재산세 실효평균세율이 가장 낮은 자치구는 달성군으로, 0.2092%에서 0.2230%로 현재 수준 대비 6.6% 상승할 것으로 나타났다.

## V. 결론

본 연구는 동일한 도시임에도 불구하고 실가반영률이 자치구별, 규모별, 가격분위별로 상이한 차이를 보이고 있다는 점과 현재의 조세체계는 수직적 형평성이 충족되지 못하고 있음을 실증적으로 분석하였다. 더불어 공동주택공시가격이 실거래가격을 기반으로 점차 현실화될 경

우에 따른 재산세의 변화를 구체적으로 분석하였다. 이와 같은 연구는 공동주택공시가격의 형평성 제고에 기여하고 현 수준의 재산세 규모에서 실가반영률에 따른 각각의 재산세 규모와 재산세 실효평균세율을 면밀하게 분석하여 조세정책 수립에 기여하고자 하는 점에서 본 연구의 의의가 있다.

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 부동산공시가격이 다양한 분야에서 활용되는 점을 고려할 때 공시가격의 실가반영률을 제고하여 부동산공시가격에 대한 국민의 신뢰도를 높여야 한다. 따라서 조세저항 등을 의식하여 거래가능 가격에 80%의 공시비율(즉, 0.8)을 적용하여 공시하는 제도는 폐지되어야 할 것이다. 과세표준을 산정할 때 공시가격에 또다시 공정시장가액비율(0.6 또는 0.7)을 곱하므로 조세저항 등의 문제는 공정시장가액비율의 조정(지방세법 제110조 참조)으로 충분히 해결할 수 있을 것이다. 둘째, 특히 부동산공시가격이 보유세의 과세

표준으로 활용되므로 지역별·규모별·가격수준별로 형평성을 유지하여야 한다. 2006년 이후 실거래가격신고제가 실시됨에 따라 실거래가 정보가 풍부해졌고 공동주택의 경우 단지별로 가치형성요인이 유사한 특성이 있으므로 실거래가 정보의 철저한 분석과 지속적 관리를 통해 충분히 가능할 것이다. 셋째, 복지행정에 대한 재정 부담 증가로 지방재정의 안정적인 세수확보가 시급한 상황에서 부동산공시가격의 현실화가 대안이 될 수 있음을 보여준다.

본 연구가 가지는 위와 같은 성과에도 불구하고 몇 가지의 한계점을 가지고 있다. 연구자료 수집의 어려움으로 대구광역시의 아파트만을 대상으로 2014년에 거래된 사례로 한정하여 분석한 점에서 공간적·내용적·시간적 측면의 한계가 있다. 또한, 고가주택의 거래사례가 부족하여 종합부동산세의 변화를 분석하지 못한 한계가 있다. 따라서 향후 공간적·내용적·시간적으로 연구범위를 확대하여 보완할 필요가 있다.

#### 參考文獻

- 강정규·김종민·이우도, 부동산조세, 부연사, 2015.
- 강지원·이동찬·최자순, “부동산에 대한 취득세 과세표준제도 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 고성수·정진희, “실거래가를 이용한 토지 과세평가 실증분석”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2009, 제15집 제2호.
- 국토연구원, 상생과 도약을 향한 국토정책방안, 2004.
- 김영도·김호철, “공시지가 현실화를 위한 정책과제”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2006, 제19집 제3호.
- 김종수, “실거래가격을 활용한 공동주택공시가격의 형평성 분석”, 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2013, 제12권 제1호.
- 박성규, “토지 과표의 수직적 형평성에 관한 연구”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2005, 제15집 제2호.
- 박준·김재환, “부동산공시가격 현실화에 따른 지방재정 파급효과 분석”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제85권.
- 박준·김재환·배유진, “부동산공시가격 현실화에 따른 가계 세부담 변화 분석”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2015, 제25집 제3호.
- 방경식, “부동산가격공시법의 적정가격 성격과 그 함의”, 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2005, 제4호.
- 백명기·서진형, “실거래가 신고제도에 대한 인식과 파급효과에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2009, 제27권 제1호.
- 안민재·김지현, “서울시 아파트 규모 및 구별 시장가격 특성에 관한 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 양기철, “주택의 시가표준 및 보유세 부담의 공평성에 관한 연구”, 가천대학교 박사학위논문, 2012.

- 이범용, "실거래가격을 활용한 아파트 과세평가율과 수직적 형평성 분석", *감정평가학논집*, 한국감정평가학회, 2014, 제13권 제1호.
- 이상신, "개발제한구역 내 토지의 과세상 쟁점에 관한 연구", *부동산학보*, 한국부동산학회, 2015, 제60집.
- 임재만, "서울시 공동주택공시가격 평가의 형평성에 관한 연구", *부동산학연구*, 한국부동산분석학회, 2013, 제19집 제2호.
- 조은서 · 김상봉, "주택가격변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구", *부동산학보*, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 최자순, "주택가격과 보유세 간의 관계 분석", *부동산학보*, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 홍원철 · 서순탁, "부동산 실거래신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석: 서울시 강동구를 중심으로", *부동산연구*, 한국부동산연구원, 2011, 제21권 제1호.
- Allen, M. T., "Measuring Vertical Property Tax Inequity in Multi-family Property Market", *Journal of Real Estate Research*, 2003, Vol. 25 No. 2.
- Bell, E. J., "Administrative Inequity and Property Assessment: The Case for the Traditional Approach", *Property Tax Journal*, 1984, Vol. 3 No. 2.
- Cheng, P. L., "Property Taxation, Assessment Performance, and its Measurement", *Public Finance*, 1974, Vol. 29.
- Clapp, J. M., "A New Test for Equitable Real Estate Tax Assessment", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1990, Vol. 3 No. 3.
- International Association of Assessment Officers(IAAO), *Improving Real Property Assessment: A Reference Manual*, 1978.
- International Association of Assessment Officers(IAAO), *Standard on Ratio Studies*, 2013.
- Kochin, L. A. and R. W. Parks, "Vertical Equity in Real Estate Assessment: A Fair Appraisal", *Economic Inquiry*, 1982, Vol. 20.
- Paglin, M. and M. Fogarty, "Equity and the Property Tax: A New Conceptual Focus", *National Tax Journal*, 1972, Vol. 25 No. 4.
- Smith, B. C., "Applying Models for Vertical Inequity in the Property Tax to a Non-Market Value State", *Journal of Real Estate Research*, 2000, Vol. 19 No. 3.
- 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>).
- 한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.r-one.co.kr/>).