

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	세무관리과-26748
등록일자	2015.11.18.
결재일자	2015.11.18.
공개구분	부분공개(6)

주무관	과표관리팀장	세무관리과장	기획경제국장	부구청장 직위대리	
이제철	성백도	송필석	김용운	전결 11/18 주윤중	
협조자	세무2과장 세무1과장	김광수 이상규			

- 공정한 지방세 과세기준 마련을 위한 -

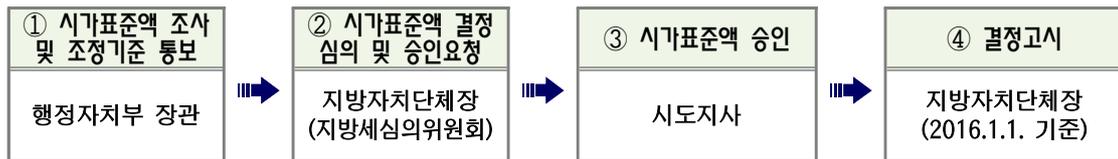
2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 결정·고시 계획

업무개요

■ 근거 법령 : 「지방세법」 제4조 제2항

◆ 2016년도 적용 건축물 및 기타물건 시가표준액 조정기준 통보
(행정자치부 지방세운영과-3528호, 2015.11.6.)

■ 업무 흐름도



■ 시가표준액의 용도 : 지방세(취득세, 재산세), 국민주택 채권, 건강보험료 등의 과세기준으로 활용

추진계획

■ 2016년도 적용 건축물 및 기타물건 시가표준액 결정계획(안)

- 2016년도 지방세 시가표준액의 전국적인 통일성과 우리구 재정수입 및 조세부담 형평성을 고려, ‘행정자치부 조정기준’대로 결정코자 함.
- 지방세심의위원회 심의 : 2015. 12. 3. 개최예정

■ 향후일정

- ▶ 서울시 승인요청 : 2015. 12. 10.
- ▶ 2016년도 건축물·기타물건 시가표준액 결정·고시 : 2015. 12. 28.

강 남 구
(세 무 관 리 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항
<b style="color: green;">관련 규정 및 근거	현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까? • 지방세법 제4조 및 동법 시행령 제4조 • 지방세기본법 제141조(지방세심의위원회)
<b style="color: green;">추진 경위	추진 경위는 무엇입니까? • 2016년 건물 및 기타물건 시가표준액 결정고시
<b style="color: green;">예산 사항	산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까? • 근거 : 지방세기본법 시행령 제111조(수당지급) • 근거 및 기준을 검토한 결과 적정함
<b style="color: green;">수혜자 및 범위	이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까? • 강남구 건물 및 기타물건 소유자
<b style="color: green;">분야 별 검토사항 [계속 :] [신규 :]	이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까? ① 관련부서 협조 ----- () ② 이해관계인 및 예상되는 민원 ----- (O) ③ 추진상 사전 걸림돌 ----- () ④ 미래행정 수요예측 ----- () ⑤ 시장조사 ----- () ⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교 ----- () ⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규 ----- (O) ⑧ 행사관련 의전 및 선거법 ----- () ⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수 ----- () • 지방세법 제4조 및 동법 시행령 제4조 규정에 따라 결정고시하고 고시된 시가표준액을 기준으로 재산세, 취득세를 부과함
<b style="color: green;">타 기관 사 례	타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까? • 25개구 모두 시행(매년 1월 1일 기준 결정고시)
<b style="color: green;">전문가 자 문	전문가의 자문이나 검토를 받았습니까? • 해당사항 없음

2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 결정·고시 계획

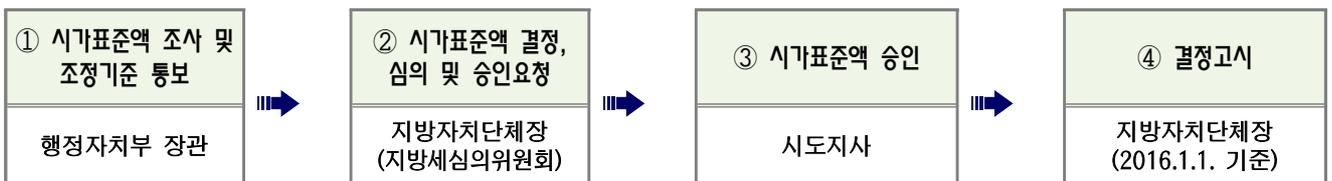
행정자치부에서 「2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」이 통보됨에 따라 우리구 과세물건에 대한 2016년도 시가표준액을 다음과 같이 결정고시하여 2016년도 지방세 운영에 만전을 기하고자 함.

I 업무 개요

근거법령 : 「지방세법」 제4조 제2항

제4조(부동산 등의 시가표준액) ② 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

업무 흐름도



시가표준액의 산출체계도

- **시가표준액** : 취득세 등 각 세목에서 과세표준의 기준이 되는 가액으로 행정자치부 장관이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 매년 1월 1일 시가표준액을 결정·고시
- **건축물 시가표준액** : 국세청장이 고시하는 건물신축가격기준액에 각종 지수, 경과연수 및 가감산 특례를 감안하여 산정

건축물 시가표준액	=	건물신축 가격기준액	×	각종지수			×	경과연수 잔가율	×	가감산 특례
				구조	용도	위치				

- **기타물건 시가표준액** : 기준가격에 경과년수를 고려하여 산정

기타물건 시가표준액	=	기준가격	×	경과년수별 잔가율 등
-----------------------	---	------	---	-------------

※ 토지 및 주택은 국토교통부 장관이 공시하는 가격을 지방세 시가표준액으로 사용

□ 시가표준액의 용도

- 지방세(취득세, 재산세), 국민주택 채권, 건강보험료 등의 과세기준으로 활용

II 행정자치부 조정기준

〈 '16년도 시가표준액 조정기준 방향 〉

- ▶ (건축물) 사회·경제적 변화에 맞추어 건물신축가격기준액 및 각종지수 등을 조정하되, 국민 세부담을 고려하여 결정
 - ▶ (기타물건) 부동산과의 조세형평성은 제고하되, 세부담 완화를 위해 단계적·연차적으로 현실화
- ➔ 합리적인 시가표준액 마련으로 공정하고 신뢰받는 과세 행정 구현

1. 건축물 시가표준액

※ 건축물 시가표준액 기준가격 조사

- '16년 신축가격기준액 조정 (국세청과 협의 결정)
 - 건축물 신축단가 변동분, 경제성장률·물가상승률, 납세자 세부담 등 고려
 - * '15년 물가상승률 : 0.7%, '15년 경제성장률 2.7% (한국은행 10월 예측치)
- 세부 구조·용도별 현실화율 및 사회·경제적 변화에 따른 각종 지수 조정을 통해 개별 물건별 균형성 확보
 - '15.상반기(1~6월) 취득세 신고자료(약 22만건)와 시가표준액 비교결과 건축물 현실화율은 약 62.5%*(추정)로 다른 부동산 현실화율**과 유사
 - * 전국 62.5%, 서울 54.9% ** '15년 기준 토지 63.3%, 단독주택 61.9%, 공동주택 69.0%
 - 개별건축물에 따른 시가와 격차*해소를 위한 각종 지수 조정
 - * 취득가격 대비 시가표준액 60%미만 45.7%, 100%초과 4.7% 등

1 건물신축가격기준액 조정(안)

- 건물 신축가격기준액 조정(예정) : 65만원/㎡ → 66만원/㎡ (1.5% ↑)
 - 국세청장이 우리 부 협의하여 고시 예정('16. 1. 1.)
- 건물신축가격기준액 변동 현황
 - '13年 62만원 → '14年 64만원(3.2% ↑) → '15年 65만원(1.6% ↑)

(단위 : 원, %)

연도	한국감정원 건물신축단가(A)*	건물신축가격 기준액(B)	상승률	과표 현실화율 (B/A)
2011	874,000	580,000	7.4	66.3
2012	917,000	610,000	5.2	66.5
2013	928,000	620,000	1.6	66.8
2014	957,000	640,000	3.2	66.9
2015	920,000	650,000	1.6	70.7
2016	954,000*	-	-	-

* 서울소재 아파트 철근콘크리트조 슬래브지붕 고층형 기준

- 국세청과 건물신축가격기준액 조정 협의('15.11월중)
 - 국세청(안) 66만원/㎡ 제시('15년 65만원/㎡ 대비 1.5% ↑)
 - 건물 신축단가 변동과 급격한 세부담 증가를 고려하여 제시(안)과 동일하게 66만원/㎡으로 우리부 의견제시

(단위: 억원)

2015년도 재산세액 (65만원/㎡)	2016 재산세(일반 건축물) 추계액							
	65만원/㎡ (동결)		66만원/㎡		67만원/㎡		68만원/㎡	
	세액	증감률 (증감액)	세액	증감률 (증감액)	세액	증감률 (증감액)	세액	증감률 (증감액)
9,319	9,142	△1.9% (△177)	9,285	△0.4% (△34)	9,428	1.2% (↑110)	9,715	4.3% (↑396)

※ 경과년수별 상각률 2%, 신축효과 4.6% 및 멸실 등 4.5%를 적용하고, 다른 지수는 동일하다고 전제하여 분석

② 각종 지수 및 가감산특례 등 조정

〈 건축물 시가표준액 조정기준 개선 〉

- ▶ '13년 연구용역*에 따른 지수 연차별 개선안에 따라 조정하되,
* 「건물시가표준액 조정기준 개선방안 연구」, 한국감정원
- ▶ 시가변화와 국민 세부담을 고려하여 일부지수 가감조정
- 조정된 지수에 대하여 추후 현실화를 분석 등을 통해 연차별 계획 재검토

1) 구조지수 조정

- 연차별 조정계획에 따라 조정하되, 건축물 구조별 건축비 및 지수간 형평성 등을 고려하여 일부 지수 추가 조정
- 통나무조 127 → 130, 목구조 107 → 110, 연와조 96 → 100 등

2) 용도지수 조정

- '주거용 오피스텔'은 현실화율 63.1%를 고려하여 상향 조정
- '사무용 오피스텔'은 지역자원시설세 3배 중과를 감안하여 하향
- '13년 연차계획에 따라 원자력 발전시설 지수 상향 조정
- 불합리한 근린생활시설의 재산세 다수 민원을 감안하여 하향

3) 가·감산특례

- 지하1층 상가부분 감산을 차등적용 개선
- 11층 이상 건물의 지하 1층의 임대료가 10층 이하 건물 임대료의 144%수준으로 건물 층수에 따라 차등 적용
- 엘리베이터가 없는 상가건축물의 감산을 개선
- 엘리베이터가 없는 5층 이상 건물중 4층은 감산을 적용(5/100)하나, 엘리베이터가 없는 4층 이하 건물중 4층은 감산을 미적용
- 과세 불형평에 따라 5층 이상 건물중 4층 감산을 적용 삭제
- 대수선 건축물에 대한 시가표준액표 조정
- 현행기준 m²당 시가표준액이 너무 낮은 점을 고려하여 m²당 시가표준액 산출비율을 20%에서 25%로 5%p 상향 조정

2. 기타물건 시가표준액

〈 조정 방향 〉

- ▶ 차량, 기계장비, 항공기 등 총 68,794종에 대한 기준가격 조사
 - 현행 대비 대부분 소폭 상승 또는 포함세
- ▶ 평가모형 및 산출기준 정비
 - 영업용 승합·화물 및 이륜차, 자동세차시설 내용연수 조정
 - 방사능폐기물 저장시설 기준 신설 등

1 기준가격 조사

- (조사대상) 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 시설물 등 총 68,794종*
 - 조사기관 : 한국감정원·한국물가협회 컨소시엄 / '15.4~11

* 전년 6,403종 대비 7%(4,491) 증가

구분 물건별	종수(건)	구분 물건별	종수(건)
계	68,794	시설물(부수시설물)	5,010(2,361)
차량	47,823	어업권	98
기계장비	11,632	회원권	280
선박	143	지하자원	3,221
항공기	226		361

- (가격변동) 현행 기준가격 대비 대부분 소폭 상승 또는 포함세이며 어업권, 시설물, 부수시설물의 변동률이 큼
 - (상승) 어업권 22.7%, 시설물 11.6%, 부수시설물 8.4% 등
 - * 어업권 양식품종 자율제 시행에 따라 신규수익 창출이 가능한 일부어장 가격 상승
 - (하락)* 회원권 Δ 9.1%, 외산차량 Δ 0.2% 등
 - * 지속적 경기침체 및 외산차량 관세 인하 등

② 시가조사 결과 적용기준

- (기본방향) 현실화율 격차에 따른 과세대상 간의 과세불형평을 방지하되, 세부담이 급증하지 않도록 연차적 조정 실시
 - 현실화율이 90% 이상으로 시가가 충분히 반영된 차량, 기계장비, 회원권 등은 조사결과를 그대로 적용
 - 현실화율이 80%미만인 물건에 대해서는 연차적 상향조정하되, 어선, 입목 등 농·어업 등 생계와 관련된 물건은 70%까지 조정

○ 가격 및 현실화율 변동 현황

구분	'15년 현실화율*	조사가격 변동률	기준가격 변동률	'16년 현실화율** (예측)
차 량	100%	(국산) 0.05% ↑ (외산) 0.22% ↓	(국산) 0.05% ↑ (외산) 0.22% ↓	100%
기계장비	100%	0.05% ↑	0.05% ↑	100%
시 설 물	78%	5.93% ↑	11.57% ↑	79%
항 공 기	79%	0.60% ↑	1.68% ↑	79%
선 박	68%	0.84% ↑	5.42% ↑	72%
입 목	61%	0.40% ↑	6.40% ↑	65%
회 원 권	101%	5.61% ↓	5.61% ↓	100%
어 업 권	62%	11.38% ↑	22.68% ↑	70%
지하자원	100%	0.40% ↑	0.40% ↑	100%
부수시설물	78%	3.62% ↑	8.45% ↑	79%

* '15년 현실화율 = 2015년 기준가격 / 2014년 조사가격

** '16년 현실화율(예측) = 2016년 기준가격(안) / 2015년 조사가격

③ 기타 산출기준 등 정비

□ 영업용 승합·화물차량 및 이륜차 내용연수 및 잔가율 조정

- (현황) 영업용 승합·화물차량 및 이륜차의 내용연수는 6년, 잔가율은 0.10
 - * 비영업용 승합·화물 자동차의 내용연수는 15년, 최종잔가율은 0.060
- 비영업용 차량에 비해 짧은 내용연수로 인해 차종간 과세 형평성 저해
- (개선) 영업용 승합·화물차량 및 이륜차의 내용연수 및 잔가율 개선 검토
 - 다만, 영업용 승합·화물차량 및 이륜차의 대부분은 서민경제에 활용되고 있어 잔가율 개선시 과세부담 급증 및 서민경제 활성화 저해 우려로 중장기 검토

□ 시설물 - 저장시설 : '방사능 폐기물(중·저준위)' 내용 신설

- (신설) 저장시설 중 저장조에 방사능 폐기물(중·저준위) 시설에 대한 용어정의 및 기준가격표 등 신설
 - 저장조 용어정의 개선

□ 시설물 - 기타시설 : 자동세차시설 61종 추가 및 내용연수 조정

- (현황) 53종에 대한 기준가격 제시 및 내용연수 기준 15년 적용
- (개선) 61종을 추가하여 114종에 대한 기준가격 제시 및 내용연수 기준 10년으로 하향조정

□ 시설물 - 레저시설 : 현실적으로 존재하지 않는 항목 삭제

- (수영장) 수영장의 구조 구분 중 '철 및 기타금속조' 삭제

□ 시설물 - 급·배수시설 : 맨홀의 규격 구분을 기존 2종에서 4종으로 세분화

- (현황) 규격을 기준으로 2종으로 기준가격 제시
- (개선) 규격을 기준으로 4종으로 기준가격 제시

□ 부수시설물 - 엘리베이터: 병원용 엘리베이터 삭제 및 침대용 엘리베이터 신설

- (현황) 용어정의가 없으며, '중량'을 기준으로 2종으로 구분
- (개선) 용어정의를 추가하고, '인승'을 기준으로 3종으로 구분
 - 침대용 엘리베이터 용어정의 추가

1. 건축물 시가표준액

□ 건물 신축가격기준액 조정 : '15년 65만원/㎡ → 66만원/㎡ (1.5% ↑)

다만, 「지방세법 시행령」 제4조제1항제1호 및 「소득세법」 제99조제1항제1호나목 규정에 따라 변동이 있는 경우 그 가액

⇒ 타 자치단체와의 조세 형평성을 고려 행정자치부 조정기준대로 결정

○ 관계법령

「지방세법 시행령」 제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) ① 법 제4조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다. <개정 2013.3.23., 2014.3.14., 2014.11.19.>

1. 건축물: 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.
 - 가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수
 - 나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
 - 다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

□ 각종 지수 및 내용연수 등 조정 : 행정자치부 조정기준대로 결정

⇒ '행정자치부 조정기준 - 건축물 시가표준액 - ② 각종 지수 및 내용연수 등 조정' 참조

□ 2016년 재산세(건축물) 세입전망

- 2016년도 건물신축가격기준액이 660,000원/㎡으로 조정되고(전년대비 1.5% 상승), 구조지수 및 용도지수 등 지수가 일부 조정됨에 따라 재산세는 일부 상승할 것으로 예상되지만, 우리구 대부분 건물의 주요구조가 철근콘크리트(매년상각률 2%)인 점을 감안하면 재산세(건축물)는 전년수준을 유지할 것으로 예상됨.

2. 기타물건 시가표준액

□ 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 회원권, 어업권, 지하자원, 시설물, 부수시설물 기준가액 : 행정자치부 조정기준대로 결정

□ 기타 산출기준 등 정비 : 행정자치부 조정기준대로 결정

⇒ ‘행정자치부 조정기준 - 기타물건 시가표준액 - ③ 기타 산출기준 등 정비’ 참조

3. 지방세 심의위원회 심의

□ 심의 일시 : 2015. 12. 3. (목) 15:00

□ 심의 장소 : 본관 3층 회의실

□ 심의 내용 : 2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 심의

□ 참석 대상 : 서울특별시 강남구 지방세심의위원 19명

IV

행정사항

- 2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 결정 서울시 승인요청 : 2015. 12. 10.
- 2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 결정 · 고시 : 2015. 12. 28.

- 따로붙임
1. 2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 조정기준 통보 (행정자치부 지방세운영과-3528호, 2015.11.6.) 1부
 2. 2016년도 건축물 및 기타물건 시가표준액 조정기준 (책자용 화일) 1부
 3. 관계법령 1부
 4. 서울특별시 강남구 지방세심의위원 명단 1부. 끝.