

□ 토지관련 보유세제 개편 내용

1) 개 요

- 개인별로 전국합산 누진과세하는 종합부동산세를 국세로 신설하여 토지에 대한 보유세제를 국세와 지방세로 이원화
 - 시·군·구(1차) : 3단계의 낮은 세율로 토지분 재산세 과세
 - 국 가 (2차) : 전국의 토지를 소유자별·과세대상(종합합산, 별도합산)별로 합산하여 일정가액을 초과하는 분은 높은 세율로 종합부동산세 과세
- 주택은 토지와 건물을 통합하여 과세함에 따라 종전에 종합토지세를 과세한 주택의 부속토지는 주택분 재산세 및 종합부동산세로 과세
- 토지분 재산세 과표는 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의한 개별공시지가의 50% 적용

2) 토지분 재산세제 개요

- 과세기준일 : 매년 6월 1일(종전과 동일)
- 과세표준 : 개별공시지가의 50%
- 개별공시지가 공시일 : 매년 6.30 ⇒ 5.31
- 세부담 상한제 : 당해 토지에 대한 직전년도 재산세액 상당액의 50% 상한선 설정
- 납기변경 : 종합토지세(10.16~10.31) ⇒ 토지분 재산세(9.16~9.30)
 - ※ 종합부동산세는 12.1~15에 세무서에 신고 납부

□ 세부담 조정 필요성

- 「부동산가격공시및감정평가에관한법률시행령」의 개정('05.1.14)으로 공시지가 공시일이 변경(중전 6.30 → 5.31)되어 금년도의 경우 '04년에 적용했던 '03년 개별공시지가에서 '05년 개별공시지가를 적용하게 되어 '04년 (평균 18.6%)과 '05년 (평균 18.9%)의 2개년간 공시지가 상승분(합계 37.5%)이 금년도 토지분 재산세 과표에 동시에 반영되어, 세부담이 한꺼번에 늘어나게 되고
- 지역별로는 '04년 및 '05년 공시지가 상승은 지가상승 보다 공시지가 현실화 요인이 크고, 이로 인해 최근 토지가격이 그다지 오르지 않은 강원(34.0%), 충북(34.8%), 경북(28.6%) 등 지방의 경우에도 2년간의 공시지가 상승률이 높아 세부담이 한꺼번에 증가하게 되며
- 토지의 용도별로 보아도 생산적 용도로 사용되는 농지, 공장용지와 상가 및 영업용 건물의 부속토지 등 사업용 토지의 세부담도 한꺼번에 오르기 때문에 세부담 조정의 필요성이 제기됨

□ '05년 공시지가 상승분의 50% 범위내에서 지자체가 감액율을 정하도록 한 이유

- 이번 조치는 공시지가 공시일 변경으로 '04년 개별공시지가 상승분 및 '05년 개별공시지가 상승분이 한꺼번에 금년도 토지분 재산세 과표에 반영됨에 따른 한시적 경과조치 성격으로서 공시지가 공시일이 변경되지 않았더라면 금년도 토지분 재산세 과표는 '04년 개별공시지가가 적용되었을 것이므로 '05년 개별공시지가 상승분의 50%를 상한선으로 정하여 '05년 개별공시지가 상승분이 한꺼번에 반영되지 않도록 한 것이며

- 과표 감액 적용비율을 지자체가 50% 범위내에서 정하도록 한 것은 '05년도 공시지가 상승률이 시·군·구별, 필지별로 각각 다르기 때문에 전국적으로 획일적인 감액기준을 적용할 수는 없으므로 금년도 공시지가 상승분의 50% 범위 안에서 시·군·구별 자체 시뮬레이션을 통해 토지분 재산세수를 분석해 본 뒤 적정 수준의 감액비율을 자율적으로 결정 적용하도록 한 것임
- 이번 조치는 '04년 및 '05년 공시지가 상승분이 금년도 토지분 재산세 과표에 한꺼번에 반영됨에 따른 한시적인 조치이므로 개정조례는 금년에 한하여 한시적으로 적용됨

시·도별 '04년 및 '05년 개별 공시지가 상승률

(단위 : %)

구 분	2004년	2005년	'04년 및 '05년 상승률 합계
전 국	18.6	18.9	37.5
서 울	16.6	11.6	28.2
부 산	4.8	6.6	11.4
대 구	6.2	10.1	16.3
인 천	17.1	15.2	32.3
광 주	8.1	4.2	12.3
대 전	27.5	13.1	40.6
울 산	8.4	9.9	18.3
경 기	27.7	35.4	63.1
강 원	14.9	19.1	34.0
충 북	16.3	18.5	34.8
충 남	26.4	35.7	62.1
전 북	12.0	9.0	21.0
전 남	13.4	10.2	23.6
경 북	11.6	17.0	28.6
경 남	15.1	23.1	38.2
제 주	17.7	9.2	26.9