

서울특별시종로구세조례중개정조례(안)

검 토 보 고

서울특별시종로구세조례중개정조례(안)은 2005년 5월 3일 종로구청장으로부터 제출되어 동월 4일 당 위원회에 회부되었음.

I. 개정이유

2005. 1. 5 지방세법이 전면개정됨에 따라 종전 종합토지세가 재산세로 통합되어 현행 관련내용 및 세율을 상위법령에 맞게 정비하려는 것임.

II. 주요골자

- 가. 근거법령인 지방세법의 개정으로 관련내용을 정비함 (안 제17조, 안 제18조 및 안 제22조).
- 나. 종합토지세가 폐지되면서 주택분재산세, 건물분재산세, 토지분재산세로 통합되어 종합토지세 부분을 삭제하고, 각각의 과세표준의 적용기준을 보완함 (안 제3조, 제21조, 제23조).
- 다. 지방세법상 재산세 세율구조의 변경에 따른 세율을 정비함 (안 제21조의 2).
- 라. 토지에 대한 신고의무 사항을 삭제함 (안 제29조).

III. 검토의견

1. 조례개정 배경

2005. 1. 5 지방세법 전면개정으로 종전 재산세(건물) · 종합토지세(토지)가 지방세인 재산세(주택 · 건물 · 토지)로 통합되었고, 또한 2005. 1. 14 행정자치부 자치구세조례정비(안)이 시달됨에 따라 현행 조례상의 관련내용을 상위법령과 조례정비(안)에 맞게 정비 · 보완하려는데 그 배경이 있다 하겠습니다.

2. 조문별 주요 변경내용

1) 조문별 주요 변경내용을 말씀드리면, 안 제17조에서 비과세 적용자 신고사항 중 토지의 소재, 지번, 지목, 면적 및 용도에 관한 사항을 동조제2호에 신설하였고, 또한 주택의 소재, 지번, 종류, 구조, 면적 및 용도에 관한 사항을 동조제3호에 각각 신설한 것은 비과세에 해당 사항을 구체적으로 명시하여 과세의 공정성을 기하려는데 있다 하겠습니다.

2) 안 제21조의 규정에서 종전과 비교하여 과세표준이 달라진 주요내용을 보면, ① 토지에 대한 재산세의 과세표준은 법 제111조제2항제1호의 규정에 의한 시가표준액에 영 제138조의 규정에 의한 적용비율을 곱하여 산정한 가액을 법 제189조제1항의 규정에 의하여 합한 금액으로 한다. 라고 규정한 것에 대하여는 종전의 과세표준은 과세시가표준액으로 산정되었으나, 앞으로는 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의하여 가격이 공시되는 토지 및 주택에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가액. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액과 과세표준액 적용비율 100분의 50을 곱하여 산정한 금액을 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상의 세율을 적용한 합한 금액으로 정한다고 규정하고 있는 것입니다.

3) 또한 건축물 및 주택에 대한 재산세의 과세표준은 법 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액에 영 제138조의 규정에 의한 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 라고 규정한 것에 대하여는 종전에는 면적과 원가를 기준으로 산정되었으나, 앞으로는 제111조제2항제1호외의 건축물과 선박·항공기 그 밖의 과세대상에 대하여는 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액에 과세표준액 적용비율 100분의 50을 곱하여 산정한 가액으로 과세표준을 정한다고 규정하고 있습니다.

3. 재산세 세율구조 변경

①토지의 경우는 3단계로 나뉘어 종합합산과세대상의 세율은 0.2%~0.5%, 별도합산과세대상의 세율은 0.2%~0.4%, 분리과세대상의 세율은 0.07%~0.2%로 변경되었으며,

②건축물의 경우 지난해까지는 7단계로 나뉘어 0.255%~5%의 누진세를 적용하였지만 금년부터는 주택의 경우 0.15%, 0.3%, 0.5%의 3단계로 축소되어 세율과 누진율이 대폭 줄어들 뿐만 아니라 국세인 종합부동산세가 신설되어 일부 세액이 국세로 이전되기 때문에 종전보다 지방세 세수가 감소될 것으로 예상된다 하겠습니다. 또한 국세청의 아파트 등 공동주택에 대한 공시내역과 건설교통부의 다세대·연립주택에 대한 공시내역 및 시·군·구의 단독주택, 다가구주택에 대한 공시내역을 종합하여 현재 서울시에서 과세표준액에 대한 시뮬레이션 작업 중에 있으므로 향후 그 결과에 따라 세액이 변동될 것이 예상되므로 종전 보다 주민들의 과세부담이 얼마만큼 늘어날 것인지 여부와 우리구의 세수 증·감여부에 대해서는 변수가 있다 하겠습니다.

4. 재산세 과세 방법 변경

재산세 부과에 대해서는 주민들의 세부담을 줄이기 위해 7월과 9월로 2회 나뉘어 과세되는 바, 7월분은 주택분재산세(건물·토지)의 2분의 1과 그 외 건물인 상가 및 업무용빌딩에 대해서 과세되며, 9월분은 주택분재산세(건물·토지)의 2분의 1과 그 외 토지인 상가, 업무용빌딩, 나대지 및 상가 용부속토지에 대해서 과세된다 하겠습니다.

5. 자치구별 공동주택(아파트·연립) 기준시가 반영비율

〈표 1〉에서 보는 바와 같이 2005. 5. 2 국세청에서 공시한 자치구별 공동주택(아파트·연립) 기준시가 반영비율을 보면, 종로구 6.9%를 비롯한 강남구 9.5%, 서초구 9.0%씩 대부분의 자치구 기준시가가 떨어진 반면, 영등포구는 유일하게 1.3% 오른 것으로 나타나 각 자치구별 반영비율이 차이가 있음을 볼 수가 있습니다. 따라서 지방세인 취득세 등은 올해부터 기준시가를 적용함에 따라 세부담이 늘어나게 될 것으로 보이며, 또한 2005. 5. 6 현재 자치구별 조례개정 추진현황을 보면, 10개구가 완료되었으나, 지방세법 제188조제3항의 규정에 의한 표준세율의 100분의 50의

범위안에서 가감조정할 수 있는 탄력세율을 적용한 자치구는 없으며, 나머지 15개구는 5월중에 개정완료 될 것으로 여겨집니다.

IV. 관련법령 및 참고자료

● 地方稅法

第111條 (課稅標準) ①取得稅의 課稅標準은 取得當時의 價額으로 한다. 다만, 年賦로 取得하는 境遇에는 年賦金額으로 한다.<개정 1978.12.6>

②第1項의 規定에 의한 취득당시의 價額은 取得者가 신고한 價額에 의한다. 다만, 신고 또는 申告價額의 표시가 없거나 그 申告價額이 다음各號에 정하는 時價標準額에 미달하는 때에는 그 時價標準額에 의한다. <개정 1995.12.6, 2000.2.3, 2005.1.5>

1. 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의하여 가격이 공시되는 토지 및 주택에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가액. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다.
2. 제1호외의 건축물과 선박·항공기 그 밖의 과세대상에 대하여는 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액

제187조 (과세표준) ①토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액에 대통령령이 정하는 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 이 경우 적용비율을 적용한 가액이 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.

②선박·항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액으로 한다. [전문개정 2005.1.5]

제188조 (세율) ①재산세의 표준세율은 다음 각호에 정하는 바에 의한다.

1. 토지

가. 종합합산과세대상

<과세표준><세율>

5,000만원 이하 1,000분의 2

5,000만원 초과 1억원 이하 10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3

1억원 초과 25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5

나. 별도합산과세대상

<과세표준><세율>

2억원 이하 1,000분의 2

2억원 초과 10억원 이하 40만원+2억원 초과금액의 1,000분의 3

10억원 초과 2백80만원+10억원 초과금액의 1,000분의 4

다. 분리과세대상

(1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야 : 과세표준액의 1,000분의 0.7

(2) 골프장 및 고급오락장용 토지 : 과세표준액의 1,000분의 40

(3) (1) 및 (2)외의 토지 : 과세표준액의 1,000분의 2

2. 건축물

가. 제112조제2항의 규정에 의한 골프장(동조동항 각호외의 부분 후단의 규정을 적용하지 아니한다)·고급오락장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 40

나. 특별시·광역시(군지역을 제외한다)·시(읍·면지역을 제외한다)지역안에서 국토의계획및이용에관한법률 그 밖에 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역안의 대통령령이 정하는 공장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 5

다. 가목 및 나목외의 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 2.5

3. 주택

가. 제112조제2항제1호의 규정에 의한 별장 : 과세표준액의 1,000분의 40

나. 가목외의 주택

<과세표준><세율>

4,000만원 이하 1,000분의 1.5

4,000만원 초과 1억원 이하 6만원+4,000만원 초과금액의 1,000분의 3

1억원 초과 24만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5

4. 선박

가. 제112조제2항의 규정에 의한 고급선박 : 과세표준액의 1,000분의 50

나. 가목외의 선박 : 과세표준액의 1,000분의 3

5. 항공기

과세표준액의 1,000분의 3

②수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역(산업집적활성화및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지 및 유치지역과 국토의계획및이용에관한법률의 적용을 받는 공업지역을 제외한다)안에서 행정자치부령이 정하는 공장 신설·증설에 해당하는 경우 당해 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일부터 5년간 제1항제2호 다목의 규정에 의한 세율의 100분의 50에 해당하는 세율로 한다.

③시장·군수는 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위안에서 가감조정할 수 있다.

[전문개정 2005.1.5]

제189조 (세율적용) ①토지에 대한 재산세는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 세율을 적용한다.

1. 종합합산과세대상 : 납세의무자가 소유하고 있는 당해 시·군 관할구역안에 소재하는 종합합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준액으로 하여 제188조제1항제1호 가목의 세율을 적용한다.
2. 별도합산과세대상 : 납세의무자가 소유하고 있는 당해 시·군 관할구역안에 소재하는 별도합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준액으로 하여 제188조제1항제1호 나목의 세율을 적용한다.
3. 분리과세대상 : 분리과세대상이 되는 당해 토지의 가액을 과세표준액으로 하여 제188조제1항제1호 다목의 세율을 적용한다.

②주택에 대한 재산세는 주택별로 제188조제1항제3호의 세율을 적용한다. 이 경우 주택별로 구분하는 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③주택을 2인 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다

를 경우 당해 주택에 대한 세율을 적용함에 있어서는 당해 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준액에 제188조제1항제3호의 세율을 적용한다.

④동일한 재산에 대하여 2 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다. [전문개정 2005.1.5]

● 지방세법 시행령

제138조 (과세표준액 적용비율) 법 제187조제1항의 규정에 의한 대통령령이 정하는 적용비율은 100분의 50으로 한다. [전문개정 2005.1.5]

(표 1)

자치구별 공동주택(아파트·연립)기준시가 반영비율 및 조례개정 추진현황

2005. 5. 6 현재

구분 구별	공동주택 (%)	조례개정 여부	탄력세율 적용 여부	비 고
종로	6.9	5월 완료예정	×	
중	6.0	5월 완료예정	×	
용산	5.8	5월 완료예정	×	
성동	0.4	완료	×	
광진	3.0	5월 완료예정	×	
동대문	2.8	5월 완료예정	×	
중랑	4.4	완료	×	
성북	3.6	5월 완료예정	×	
강북	6.0	완료	×	
도봉	4.2	5월 완료예정	×	
노원	5.6	완료	×	
은평	6.8	완료	×	
서대문	4.7	5월 완료예정	×	
마포	1.7	5월 완료예정	×	
양천	2.8	완료	×	
강서	3.5	완료	×	
구로	2.9	5월 완료예정	×	
금천	0.4	5월 완료예정	×	
영등포	1.3	5월 완료예정	×	
동작	2.8	5월 완료예정	×	
관악	2.9	완료	×	
서초	9.0	5월 완료예정	×	
강남	9.5	완료	×	
송파	6.4	완료	×	
강동	3.7	5월 완료예정	×	