

서울특별시 종로구 세 조례 중 개정 조례안

검 토 보 고

2004. 9. 14

재 무 건 설 위 원 회
전 문 위 원

서울특별시종로구세조례중개정조례안

검 토 보 고

서울특별시종로구세조례중개정조례안은 2004년 9월/3일 김복동 의원의 6인이 발의하여 동월/3일 당 위원회에 회부되었음.

I. 개정이유

- 정부에서는 부동산 보유과세를 강화하여 공평과세를 실현하기 위해 공동주택에 대하여 종전의 면적기준에서 국세청 기준시가 기준으로 가감산율을 적용하여 새로운 재산세 인상안을 마련함에 따라,
- 2004년도 우리구 일부 공동주택의 재산세가 전년에 대비하여 최고 1.7배 이상 급격히 상승되어 주민의 경제적 부담이 가중되고 집단 민원이 제기되는 등 심각한 조세저항에 직면하고 있어,
- 주민의 조세부담을 덜어주고 탄력세율을 적용한 타 자치구와의 과세형평을 기하고자 지방세법 제188조 제6항의 규정에서 권한위임된 재산세의 탄력세율조정을 위하여 이 조례를 개정하고, 아울러 개정조례안의 시행시기를 금년도 정기분 재산세부터 적용할 수 있도록 하고자 함.

II. 주요골자

- 가. 2004년도 재산세 인상률을 완화하기 위하여 지방세법 제188조 제6항에 의거 종로구세조례 제21조의2 제1호 가목에서 규정한 주택에 대한 재산세 세율을 15% 인하 조정함.

Ⅲ. 검토의견

1. 관계법령 검토

먼저 지방세법 제188조 제6항의 규정에 의하면, “시장·군수는 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위안에서 가감조정(加減調整)할 수 있다”라고 규정하여 지방자치단체의 장에게 지역실정에 맞게 탄력세율을 조정할 수 있도록 권한위임이 된 것입니다.

2. 재산세 건물과표 개선 배경

지난 2003. 12. 3일 행정자치부의 재산세 건물과표 조정(안)의 발표 내용에 따르면, 과열되고 있는 부동산 투기를 억제하고, 부동산 보유과세를 강화하여 공평과세를 실현하기 위해 공동주택에 대하여 종전의 면적기준에서 국세청 기준시가 기준으로 가감산율을 적용하여 새로운 재산세 인상조정안을 마련하게 된 것으로서, 그 추진경위를 살펴보면 2003. 12. 12일 서울시 건물과표 조정건의안을 행정자치부에 제출하였고, 2003. 12. 24일 서울시의 정부안 수용 및 건물과표를 각 구청에 승인 시달되었으며, 2003. 12. 29일 종로구과세표준심의위원회에서 심의·결정됨에 따라 2003. 12. 31일 2004년도 종로구 건물 및 기타 물건 시가표준액을 결정·고시하여 2004년 1월 1일부터 시행하게 된 것입니다.

3. 2004년 정기분 재산세 과세 내역

2004년도 정기분 재산세 과세 내역을 살펴보면, 전체 과세액은 101억 원으로서 2003년도에 비하여 12.2%인 11억 원이 증가되었는 바, 건물 종류별로는 단독주택 29억 원, 공동주택 23억 원, 근린생활등 일반건물 48억 원으로서 전체 과세액 대비 공동주택 과세 비율은 22.8%가 되겠습니다. 또한 공동주택의 과세 내역을 보면, 총 23억 중 아파트 13억 원, 연립주택 7억 원, 다세대주택 3억 원이 되겠으며, 단독주택의 경우 전년도 과세액은 29억 원으로서 평균 11.5% 인상되었고, 공동주택의 경우 전년도 과세액은 17억 원으로서 평균 35.3% 인상되었으며, (표 2)에서 보는 바와 같이 아파트 재산세 부과 현황을 보면, 가장 많이 인상된 아파트는 무악동 무악현대아파트 43평의 경우 177.7%, 평창동 롯데낙천대아파트 43평의 경우 153.5%, 사직동 세종로대우아파트 61평의 경우 109.4%, 혜화동 아남2차아파트 42평의 경우 150.4%로 각각 인상되는 등 대다수 아파트가 평형별로 전년도 보다 상승된 것으로 나타났습니다.

4. 탄력세율 적용시 세액 추계

지방세법 제188조 제6항의 규정에 의거 탄력세율 적용시 세액 추계를 보면, 10% 적용시 세액은 97억 4천만원. 감소액은 2억 6천만원이고, 15% 적용시 세액은 92억 2천만원. 감소액은 7억 8천만원이며, 20% 적용시 세액은 89억 6천만원. 감소액은 10억 4천만원이 각각 줄어 들어 전년도 세액 대비 근접한 탄력세율은 15%가 된다고 보겠습니다.

5. 타 자치구 탄력세율 추진 현황

(표 3)에서 보는 바와 같이 25개 자치구 중 재산세 파세 기준일(2004. 6. 1)이전 탄력세율을 적용한 구는 서초구를 포함한 5개구, 소급 적용한 구는 양천구를 포함한 8개구, 검토중인 구는 강서구를 포함한 7개구이며, 나머지 5개구(중랑, 도봉, 은평, 강북, 금천구)는 적용하지 않는 것으로 나타났으며, 또한 소급적용한 구중 양천구를 비롯한 4개구가 의회에 재의요구를 한 상태에 있습니다.

6. 소급적용 타당성

○ 금년도 재산세제 개편은 조세의 형평성을 기하고, 부동산 시장의 안정을 위해 부동산 보유세를 강화하기 위한 정부 정책으로 강력히 추진되고 있으나, 공동주택의 재산세 증가율이 전년도에 비하여 큰폭으로 증가됨으로써 주민들의 세금인하를 요구하는 민원이 제기되고 있으며, 탄력세율을 적용한 구에 비해 상대적으로 재산세를 더 부담하여야 하는 형평성 문제 등의 불이익을 받고 있어 세부담 완화를 위한 조례개정은 불가피하다고 볼 수 있습니다.

○ 다만, 일반적으로 법령이나 자치법규의 소급적용의 입법방식은 원칙적으로 당사자에게 이익을 주거나 적용의 형평성을 유지하기 위하여 필요한 경우 당사자에게 불이익을 초래하지 아니하는 범위안에서 예외적으로 인정될 수는 있으나, 소급입법은 법적 안정성과 예측 가능성의 요청에 배치되므로 가급적 피하는 것이 일반적인 입법례라고 볼 수 있고, 사안에 따라서 재의요구 대상이 될 수도 있는 바, 이 개정조례안과 같이 소급적용에 대하여는 미리 집행부의 의견을 청취할 필요가 있다 하겠습니다.

IV. 관계법령 및 참고자료

○ 지방재정법

제188조(세율) ⑥“시장·군수는 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위안에서 가감조정(加減調整)할 수 있다.

[별표1]

2004년 정분 재산세 과세 현황

□ 전체 과세 현황

(단위:억원)

2003년		2004년			주 택						일반건물 (근생 등)	
					계		단독주택		공동주택			
건수	금액	건수	금액	증가액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
62,126	90	67,441	101	11	44,016	52	19,343	29	24,673	23	23,425	48

□ 공동주택 과세 내역

(단위:억원)

계		아파트		연립주택		다세대		비고
건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
24,673	23	9,066	13	4,611	7	10,986	3	

□ 탄력세율 적용시 세액 추계

(단위:억원)

구분	2003년		2004년		△5		△10		△15		△20		△25	
	세액	세액	증가액	세액	감소액	세액	감소액	세액	감소액	세액	감소액	세액	감소액	
재산세	90	101	11	97.4	2.6	94.8	5.2	92.2	7.8	89.6	10.4	87	13	
주택	44	52	8	49.4	2.6	46.8	5.2	44.2	7.8	41.6	10.4	39	13	
일반	46	48	2	48		48		48		48		48		

□ 년도별 재산세 과세 현황

(단위:%,억원)

구분	1999	2000	2001	2002	2003	2004
부 과 액	74	80	83	86	90	101
증 가 율		8.18	4.07	3.37	4.42	12.2
징 수 율	98.24	96.22	96.11	96.74	97.33	90.2

[별표2]

종로구 아파트 재산세 부과 현황

(단위:%,천원)

행정동	아파트명	소재지	총세대수	평형	세대수	2003년		2004년		증가액		증가율			
						본세	합계	본세	합계	본세	합계	본세	합계		
청운동	청운현대	청운동 56-45	60	25	5	45	97	58	122	13	25	28.9	25.8		
				29	10	53	113	67	140	14	27	26.4	23.9		
				31	20	59	124	81	163	22	39	37.3	31.5		
				38	5	98	192	200	335	102	143				
				48	20	207	350	354	543	147	193				
효자동	육인시민	육인동 187-1	291	16	16	9	17	11	24	2	7	22.2	41.2		
				20	34	11	23	13	28	2	5	18.2	21.7		
				24	241	15	32	15	32	-	-	-	-		
사직동	세종로대우	내수 167	60	37	24	75	159	98	200	23	41	30.7	25.8		
				43	12	89	187	128	248	39	61	43.8	32.6		
				56	12	196	354	409	634	213	280				
				61	12	265	450	555	825	290	375				
	파크팰리스	내수 95	142	39	27				555	806					
				44	30					716	1,014				
				55	55					1,393	1,877				
				56	30					1,432	1,926				
				31	18	51	106	53	110	2	4	3.9	3.8		
				35	9	67	134	64	129	- 3	- 5	- 4.5	- 3.7		
세종	당주 100	72	36	42	70	138	67	133	- 3	- 5	- 4.3	- 3.6			
			53	3	329	490	204	327	- 125	- 163	- 38.0	- 33.3			
			21	24	28	59	33	70	5	11	17.9	18.6			
			31	16	42	90	47	101	5	11	11.9	12.2			
미도파	당주 145	56	49	16	105	202	111	211	6	9	5.7	4.5			
			27	48	44	94	52	113	8	19	18.2	20.2			
부암동	대아파크빌	신영동 254	67	38	19	70	149	83	173	13	24	18.6	16.1		
				29	88	42	89	48	102	6	13	14.3	14.6		
평창동	삼성	평창동 596	176	37	88	58	124	73	150	15	26	25.9	21.0		
				33	24	68	144	99	198	31	54				
				34	12	69	147	102	203	33	56				
				35	14	78	164	138	259	60	95				
				36	14	81	170	151	278	70	108				
평창동	롯데낙천대	평창동 72	156	43	64	129	249	327	514	198	265				
				51	28	303	489	577	839	274	350				
				17	63	25	53	34	72	9	19	36.0	35.8		
				18	18	27	57	36	76	9	19	33.3	33.3		
평창동	감골	평창동 595	99	30	9	51	110	60	129	9	19	17.6	17.3		
				36	9	66	144	71	155	5	11	7.6	7.6		
				26	208	43	92	58	123	15	31				
무악동	무악현대	무악동 82	966	33	456	63	134	104	200	41	66				
				43	302	130	243	361	548	231	305				
				25	20	42	89	47	102	5	13	11.9	14.6		
교남동	동아	교북동 101	48	36	16	65	139	75	157	10	18	15.4	12.9		
				42	11	90	185	101	201	11	16	12.2	8.6		
				14	17				17	54					
종로 1234가동	프레비아	익선동 55	291	18	21				28	60					
				20	7				39	83					
				22	21				43	92					
				23	36				44	95					
				25	178				48	102					
				30	1				61	129					
혜화동	아남 1차	명륜2 4	436	37	436	54	114	70	143	16	29	29.6	25.4		
				32	50	39	83	50	107	11	24	28.2	28.9		
				42	15	115	217	288	448	173	231				

행정동	아파트명	소재지	총세대수	평형	세대수	2003년		2004년		증가액		증가율	
						본세	합계	본세	합계	본세	합계	본세	합계
혜화동	아남 3차	명륜2가 237	136	18	10	28	59	42	90	14	31	50.0	52.5
				19	46	30	64	45	96	15	32	50.0	50.0
				21	28	37	78	48	102	11	24	29.7	30.8
				24	6	43	93	55	118	12	25	27.9	26.9
				25	6	47	102	56	121	9	19	19.1	18.6
				27	14	51	110	63	133	12	23	23.5	20.9
				37	2	79	167	109	214	30	47	38.0	28.1
				39	10	88	182	123	238	35	56	39.8	30.8
				48	7	138	265	301	484	163	219	57.5	45.3
				72	7	827	1,177	1,150	1,582	323	405	39.1	34.4
창신1동	동대문	창신1동 328-17	132	9	132	7	15	9	18	2	3	28.6	20.0
	두산	창신1동 232	529	26	289	43	93	56	120	13	27	30.2	29.0
창신2동	엠아이디 그린	창신2동 601	134	26	134	36	78	44	94	8	16	22.2	20.5
창신3동	쌍용 1단지	창신3동 703	585	23	201	31	66	36	77	5	11	16.1	16.7
				33	306	47	101	54	115	7	14	14.9	13.9
				39	78	76	149	88	167	12	18	15.8	12.1
	쌍용 2단지	창신3동 703	919	23	156	30	64	36	77	6	13	20.0	20.3
				26	284	37	80	41	87	4	7	10.8	8.8
				33	283	46	99	55	116	9	17	19.6	17.2
				39	112	76	149	82	159	6	10	7.9	6.7
	이수	창신3동 23-816	113	42	84	91	173	107	197	16	24	17.6	13.9
26				16	54	117	69	145	15	28	27.8	23.9	
32				65	71	150	108	209	37	59	52.1	39.3	
송인2동	송인 상가	송인2동 204-11	110	46	32	227	385	326	514	99	129	43.6	33.5
				25	16	26	54	29	61	3	7	11.5	13.0
				32	88	35	74	39	82	4	8	11.4	10.8
				37	4	43	92	48	99	5	7	11.6	7.6
				49	2	87	164	99	182	12	18	13.8	11.0
	송인동	송인2동 569-4	72	24	72	33	70	36	77	3	7	9.1	10.0

[별표3]

□ **감면(탄력세율) 적용 자치구 (5구청)**

자치구	탄력세율 적용여부	비 고
서초구	○2004.5.21 : 20% 적용 조례 통과	
강남구	○2004.5.28 : 30% 적용 조례 통과	
송파구	○2004.5.27 : 25% 적용 조례 통과	송파구공동주택지원조례 (04.3.31시행)
강동구	○2004.5.28 : 20% 적용 조례 통과	
광진구	○2004.5.28 : 10% 적용 조례 통과	

□ **소급적용 자치구 (8구청)**

자치구	탄력세율 적용여부	비 고
양천구	○2004.7.29 : 20% 적용 조례 통과 ○2004.8.17 : 재의 요구	2004.9.17 임시회
성동구	○2004.8.11 : 20% 적용 조례 통과 ○2004.8.24 : 재의 요구	
영등포구	○2004.8.16 : 25% 적용 조례 통과 ○2004.9. 4 : 재의 요구	
중 구	○2004.8.17 : 25% 적용 조례 통과 ○2004.9. 3 : 재의 요구	
용산구	○2004.8.17 : 20% 적용 조례 통과 ○2004.9. 6 : 재의 요구	
동대문구	○2004.8.24 : 20% 적용 조례 통과	
노원구	○2004.9. 7 : 20% 적용 조례 통과	
구로구	○2004.9. 7 : 20% 적용 조례 통과	

□ **검토 중인 자치구 (7구청)**

자치구	탄력세율 적용여부	비 고
강서구	20% 예정	9.10 임시회
종로구	15% 예정	9.13 임시회
서대문구	10% 예정	9.15 임시회
성북구	20% 예정	9.17 임시회
마포구		10월 임시회
관악구		10월 임시회
동작구	양천구청의 결과에 따라 처리	

□ **적용하지 않은 자치구 (5구청)**

중랑구, 도봉구, 은평구, 강북구, 금천구

[별표5]

재산세 탄력세율 조건표

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

50% 세율 적용시	
1,200만원	1.5/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	18,000+1,200만원 초과금액의 2.5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	28,000+1,600만원 초과금액의 5/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	58,000+2,200만원 초과금액의 15/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	178,000+3,000만원 초과금액의 25/1000
4,000만원초과	428,000+4,000만원 초과금액의 35/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

40% 세율 적용시	
1,200만원	1.8/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	21,600+1,200만원 초과금액의 3/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	33,600+1,600만원 초과금액의 6/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	69,600+2,200만원 초과금액의 18/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	213,600+3,000만원 초과금액의 30/1000
4,000만원초과	513,600+4,000만원 초과금액의 42/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

30% 세율 적용시	
1,200만원	2.1/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	25,200+1,200만원 초과금액의 3.5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	39,200+1,600만원 초과금액의 7/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	81,200+2,200만원 초과금액의 21/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	249,200+3,000만원 초과금액의 35/1000
4,000만원초과	599,200+4,000만원 초과금액의 49/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

25% 세율 적용시	
	2.25/1000
	27,000+1,200만원 초과금액의 3.75/1000
	42,000+1,600만원 초과금액의 7.5/1000
	87,000+2,200만원 초과금액의 22.5/1000
	267,000+3,000만원 초과금액의 37.5/1000
	642,000+4,000만원 초과금액의 52.5/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

20% 세율 적용시	
	2.4/1000
	28,800+1,200만원 초과금액의 4/1000
	44,800+1,600만원 초과금액의 8/1000
	92,800+2,200만원 초과금액의 24/1000
	284,800+3,000만원 초과금액의 40/1000
	684,800+4,000만원 초과금액의 56/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

15% 세율 적용시	
	2.55/1000
	30,600+1,200만원 초과금액의 4.25/1000
	47,600+1,600만원 초과금액의 8.5/1000
	98,600+2,200만원 초과금액의 25.5/1000
	302,600+3,000만원 초과금액의 42.5/1000
	727,600+4,000만원 초과금액의 59.5/1000

시가표준액	세 율
1,200만원	3/1000
1,200만원초과 1,600만원이하	36,000+1,200만원 초과금액의 5/1000
1,600만원초과 2,200만원이하	56,000+1,600만원 초과금액의 10/1000
2,200만원초과 3,000만원이하	116,000+2,200만원 초과금액의 30/1000
3,000만원초과 4,000만원이하	356,000+3,000만원 초과금액의 50/1000
4,000만원초과	856,000+4,000만원 초과금액의 70/1000

⇒

10% 세율 적용시	
	2.7/1000
	32,400+1,200만원 초과금액의 4.5/1000
	50,400+1,600만원 초과금액의 9/1000
	104,400+2,200만원 초과금액의 27/1000
	320,400+3,000만원 초과금액의 45/1000
	770,400+4,000만원 초과금액의 63/1000

[별표6]

종로구 아파트 현황

행정동	소재지	아파트명	총세대수	비고
청운동	청운동 56-45	청운현대 아파트	60	2000신축
효자동	옥인동 187-1	옥인시민 아파트	291	
사직동	내수동 167	세종로대우 아파트	60	
	내수동 95	파크팰리스 아파트	142	2003신축
	당주동 100	세종 아파트	72	
	당주동 145	미도파 아파트	56	
부암동	신영동 254	대아파크빌 아파트	67	
명창동	명창동 596	삼성 아파트	176	
	명창동 72	롯데낙천대 아파트	156	2001신축
	명창동 595	갈을 아파트	99	
무악동	무악동 82	무악현대 아파트	966	
교남동	교북동 101	동아 아파트	48	
종로1234가동	익선동 55	뜨레비앙 아파트	291	2003신축
혜화동	명륜2가 4	아남1차 아파트	436	
	명륜2가 236	아남2차 아파트	65	
	명륜2가 237	아남3차 아파트	136	
창신1동	창신1동 328-17	동대문 아파트	132	
	창신1동 232	두산 아파트	529	
창신2동	창신2동 601	엠아이디 아파트	134	2002신축
창신3동	창신3동 702	쌍용아파트 1단지	585	
	창신3동 703	쌍용아파트 2단지	919	
	창신3동 23-816	이수 아파트	113	2002신축
송인2동	송인2동 204-11	송인상가 아파트	110	
	송인2동 569-4외 4	송인동 아파트	72	2000신축
세대수		24단지	5715	

*아파트현황은 주택과 자료임