

2016년 공시지가 전망과 부동산 시장

올해의 공시지가 상승여부에 귀추가 주목되고 있다. 공시지가는 양도세, 상속세, 증여세, 토지초과이득세, 개발부담금(착수시점), 택지초과소유부담금 등 각종 토지관련 세금의 과세기준이다. 올해 공시지가가 오른다면 얼마나 상승할지, 현재 보유한 부동산에는 어떤 영향을 미치는지 알아보자.



올해 2월 말이면 국토교통부에서 2016년 표준지공시지가를 발표한다. 국토교통부의 발표가 끝남과 동시에 각종 언론매체는 앞다투어 전국에서 가장 비싼 땅과 가

장 싼 땅을 보도할 것이다. 2015년 가장 비싼 땅은 12년 연속 최고가 자리를 지키고 있는 서울 중구 충무로 1가 소재 화장품 매장인 '네이처리퍼블릭'의 부속토지였다. 올해도 전국 최고가 표준지로 13년 연속 최고가의 명예를 유지할 것인지, 새로운 최고가 표준지가 발표될 것인지 궁금증이 커지고 있다. 국토교통부에서 매년 발표하는 공시지가가 무엇이길래 이처럼 많은 사람들이 관심을 갖는 건지, 그 발표가 부동산 시장 투자자에게는 어떤 영향을 미치는지 알아보았다.

표준지공시지가란 국토교통부 장관이 토지 이용 상황이나 주변환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건과 일반적으로 유사하다고 인정되는 토지 중에서 선정된 표준지에 대해 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고 공시하는 것이다. 이때 전국적으로 약 50만 필지 정도가 표준지로 선정되어 공시지가가 발표된다.



문지영

KEB하나은행
행복한부동산센터 부동산전문위원
moon-ji-0@hanafn.com

▶ 학력·자격증
건국대학교 부동산학과 졸업
제19회 감정평가사(2008)합격
제19회 공인중개사(2008)합격

▶ 경력
現 KEB하나은행 부동산팀 과장
前 (주)가림감정평가법인
前 (주)중앙감정평가법인
前 (주)농협은행 여신기획부

표준지공시지가의 역할은 그 해 전국 토지의 개별공시지가 산정 기준이 되고, 산정된 개별공시지가는 각종 과세 등 부담금 산정의 기준이 된다. 토지가격 산정의 기준, 보상평가액 산정의 기준 등 공시지가가 다양한 역할을 하지만 실질적으로 가장 큰 역할은 세금을 걷는 기준 제공에 있다.

공시지가가 상승하면 과세기준이 상승하게 되어 그만큼 내야 할 세금이 많아지게 된다. 공시지가 발표에 국민들이 관심을 기울이고 때론 공시된 가격에 대해 불만을 표시하는 이유도 대부분 차후에 산정될 과세의 증가가 예상되기 때문이다.

표준지공시지가와 개별공시지가의 활용

표준지공시지가의 활용	개별공시지가의 활용
<ul style="list-style-type: none"> · 공적목적의 토지평가 · 감정평가업자의 토지평가 (자산재평가, 경매평가, 소송평가, 담보평가 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 각종 세금산정 (양도소득세, 증여세, 상속세, 종합부동산세 등 국세와 지방세의 기준) · 개발부담금산정, 국공유재산 대부 사용료 산정 등 기타

2016년 표준지공시지가의 전망과 부동산 시장

표준지공시지가의 조사·평가 과정에서 전년도 지가변동, 개발지역의 지가성숙도 등을 반영하는데 2015년 부동산 시장의 경우 지역별 용도별 차이는 있겠지만 전반적으로 부동산 시장의 가격 상승폭이 큰 편이었다. 이런 상황에서 산정되는 2016년 공시지가는 2015년 시장의 가격 상승분이 반영될 수밖에 없으므로 2016년 공시지기도 상승할 것으로 예상되고 상승폭은 예년의 평균치에 비해 높을 것으로 전망된다.

공시지가 상승률은 지역별·용도별로 다소 차이가 있다. 특히 혁신도시나 택지개발사업지와 같이 대규모 토지 이용의 변동이 있는 지역은 토지용도가 바뀌면서 가격형성요인 자체가 변동되어 가격 상승폭이 크기 때문에 공시지가 또한 높은 상승률을 보이게 된다. 강남, 이태원, 홍대 등 관심 상권의 지가 변동이 전국 평균보다 통상 더 높은 상승률을 보이는 것도 높은 가격상승에 그 원인이 있다.

가격 상승 측면에서 최대 관심지역 중 하나인 제주도



일대는 2016년 공시지가 발표에 따라 달라지겠지만, 전년도에 비해 큰 폭으로 상승되리라 조심스럽게 예측해 본다.

가격 상승분이 반영되면서 공시지가가 상승할 뿐 아니라, 지역 간 공시지가 시세 반영률의 균형을 맞추는 과정에서 공시지가가 상승하기도 한다. 동일 금액의 부동산이어도 지역과 용도에 따라 과세부담이 상이한 점을 개선하기 위해 단계적으로 지역 간 시세 반영률의 균형을 맞추고 있기 때문에 시장 측면뿐 아니라 정책적 측면에서도 공시지가 상승요인으로 작용하게 되는 것이다.

2015년 표준지 공시지가는 전국 기준 4.1% 오른 것으로 조사되었다. 이는 글로벌 경제위기 이후 가장 높은 상승률이다. 2015년 부동산 시장과 비교했을 때 시장호재 등을 감안하면 2016년 공시지가 역시 상승률을 높게 반영하여 발표되지 않을까 예측해 본다.

부동산 세금 관련해서는 공시지가가 과세기준가격을 제시하는 역할을 하는 경우가 많으므로 공시지가 상승이 예상되는 경우라면 공시지가 발표 전후 과세변동을 예측하고 증여 등의 시기를 조정해 볼 수 있을 것이다. ♪

Summary

2016년 표준지공시지가와 개별공시지가가 2015년에 비해 상승된 추세로 발표될 가능성이 높다. 특히 개별공시지가는 세금산정 시의 기준 지표로 활용될 수 있으므로 공시지가의 상승은 과표기준이 상승될 수 있다고 볼 수 있다. 올해 안에 증여나 양도를 고려하고 있다면 그 시기도 고려해야 한다.

지가변동률 추이

