

공시가격의 적정성 확보를 위한 제언

글 김상설 감정평가사(주)삼창감정평가법인

* 본 칼럼은 기고자 개인의 의견으로 한국감정평가사협회의 의견과 다를 수 있음을 밝힙니다.

각종 재산세 과표의 기준이 되고 건강보험료 부과 등 여러 가지 행정목적으로 활용되는 공시가격에 대해 최근 논란이 이어지고 있다. 적정 시세 대비 현실화율의 저조와 형평성 결여가 그것이다. 각종 공시가격의 현실화율이 60% 내외에 불과하며, 더구나 고가부동산은 현실화율이 더 낮아서 조세 형평성에 문제점을 드러내고 있다.

갈수록 심해지는 극심한 양극화는 경제성장에도 커다란 장애요인이며, 국민 모두 함께 살아가는 포용적 균형성장이 더욱 절실해지는 시대이다. 선진국에 비해 현저히 낮은 조세부담률은 정부의 각종 복지정책과 재정수요를 충당하기에 턱없이 부족하고, 자산보유세의 현실화는 당면한 정책목표가 되고 있다. 보유세 현실화와 과표 현실화란 정책목표는 그간 여러 정부에서 추진해왔던 오래된 정책목표이다. 그러나 그 목표달성은 쉽지 않은 것 같다. 1989년 여러 가지의 지가제도를 하나의 공시지가로 통합한 이래 줄기차게 과표 현실화를 목표로 시행해왔지만 현재에도 고작 60% 내외에 미치지 못하고 있으니 그 근본 원인을 찾아내야 할 때이다.

과표 현실화를 가로막는 장애요인은 여러 가지를 들 수 있겠다. 납세자인 국민의 조세저항, 선거철마다 되풀이되는 정치권의 부당한 압력, 부처 이기주의에 의한 과표 산정기관의 혼선, 과표산정 담당자들의 전문성부족과 소명의식 부족 등등.

이러한 여러 가지 요인 중에서 우선적으로 과표 산정기관의 혼선을 들 수 있다. 현재 과표 산정기관의 난맥상을 살펴보자.

현재 공시제도에 의해 고시되는 과표로는 토지, 공동주택, 단독주택이 있다. 상가 기타 비주거용 건물은 아직 공시제도가 도입되지 못하고 있다. 이중 토지는 국가공인 자격자인 감정평가사에 의한 '감정평가'를 거쳐 매년 고시되며, 공동주택과 단독주택은 비자격자인 '한국감정원'(감정평가를 할 수 없는 통계 전문기관으로서 한국감정원이란 명칭을 바꿔야 하는 상태임)에 의한 '조사산정'만으로 고시되고 있다. 더구나 지자체 공무원이 조사산정한 단독주택가격을 동일한 조사산정기관인 '한국감정원'에서 검증을 수행하고 있다. 이것은 헌법재판소에서 도입한 지자체 공무원의 전문성 부족을 보완해야 한

다는 검증제도의 도입 취지가 무색하게 된다.

다음으로 공시업무를 담당하는 일부 감정평가사들의 책임감과 소명의식 부족도 문제이다. 전국의 토지를 다수의 평가사가 동시에 진행하다 보니 동일한 기준을 유지하며 균형성을 유지하는 것이 쉽지 않은 과제인 것은 사실이다. 그러나 전년 지가에 너무 의존하거나 원거리 출장에 따른 시세 조사의 불철저 등 소명의식이 부족한 경우도 왕왕 목격해왔다.

토지는 중요하므로 전문가의 감정평가가 필요하고, 아파트와 단독주택은 중요도가 떨어지니 비전문가의 조사산정만으로 충분하다는 논리가 어떻게 성립될 수 있단 말인가? 감정평가사라는 국가공인 전문가를 제쳐놓고 왜 굳이 인원과 전문성이 부족한 비전문가단체에 '조사산정'이란 미명하에 소중한 국민의 재산권을 평가하도록 법제화되었는지 의문이다. 이는 국토교통부가 산하 공기업인 '한국감정원'이란 조직을 살리기 위하여 소중한 국민의 재산권에 대한 가치평가제도를 소홀히 하지는 않았는지 반성해봐야 할 때이다.

국민의 재산권은 어느 것 하나 소중하지 않은 것이 없으므로 토지는 물론 아파트, 단독주택 등의 모든 공시업무가 전문성을 갖춘 자격자단체에서 일관성 있게 수행되어야 하는 것은 물론이고, 공시업무 부대업무 등 과표산정 업무는 정부에서 독립한 전문가단체에서 정부의 개입 없이 객관적인 시세반영이 투명하게 이루어지도록 하여야 한다. 그리고 국민의 세 부담은 세법에서 세율조정 등 별도로 제도적 보완을 하면 된다.

감정평가사는 국민에게 신뢰받을 수 있는 적절한 공시가격 수준의 확보가 국가 경제시스템의 근간 및 감정평가사제도 존립의 근간을 이룬다는 사명감을 다시금 되새겨봐야 할 것이며, 위대한 촛불혁명으로 탄생한 문재인정부에서는 다시는 부처 이기주의와 관료주의에 의한 폐해가 발생하지 않아야 할 것이며, 독립적이고 일관된 과표산정 업무를 통하여 국가 경제에 든든한 버팀목이 될 수 있는 공시제도가 확립되도록 하여야 할 것이다. **KAPA**