

공시가격 현실화, 무엇이 전제되어야 하는가

글 오성범 감정평가사(주)태평양감정평가법인)

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

연일 공시지가가 언론에 오르내리고 있다. 시작은 정동영 의원과 경제정의실천시민연합(이하 '경실련')이었다. 정동영 의원이 재벌 소유 부동산 공시지가의 시세 반영률이 낮아 과세 특혜를 받고 있다는 비판을 제기하자, 경실련은 범위를 확장하여 대기업이 보유한 부동산 공시지가의 시세 반영률이 낮다고 지적하였다. 논의를 전국으로 확산시킨 것은 SBS였다. SBS가 한 대기업의 분할·합병과 보유 토지의 공시지가 등락을 시기적으로 연결시키자, 이는 공시제도 전반에 대한 의혹으로 확산되었다. 경향신문도 7회에 걸쳐 공시제도에 대한 탐사보도를 연재했다. 해결방안으로 응수한 것은 행정부와 입법부였다. 박원순 서울시장도 공시제도의 지방자치단체 이관을, 김현미 국토교통부 장관은 공시가격 인상을, 김현아 국회의원은 공시가격 현실화율 공개의 입법화를 주장하고 나섰다. 그러나 백가쟁명의 논쟁 속에 정작 공시업무 일선에 있는 감정평가사의 목소리는 찾아보기 어렵다.

논쟁에서 중요한 세 가지는 문제 인식, 원인 분석, 해결방안이다. 올바른 논쟁은 올바른 문제 인식이 전제되어야 한다. 즉, 현재 공시가격이 시세를 충분히 반영하고 있지 못하며, 용도별·지역별로 완전한 형평을 갖추지 못하고 있다는 '현상'에 대한 인식, 그것을 왜 문제로 인식하는지부터 명확해야 하는 것이다.

첫째, 시세 반영률에 대한 정의를 명확하게 하여야 한다. 시세 반영률은 시세 대비 공시가격의 비율이지만, 시세는 실체가 불분명하다. 정동영 의원과 경실련의 경우 실거래가격을 기준으로 시세 반영률을 계산하였으나, 특정 거래가격은 시세가 될 수 없다. 동일 아파트 단지 내에도 여러 거래가격이 존재하는데, 과연 어떤 가격을 시세라고 할 수 있을까. 하물며, 아파트와 같이 규격화되어 있지 않은 상가나 토지의 경우 더욱 시세를 결정하기 어렵다. 이런 방식의 계산은 제도에 대한 불신과 시장참여자의 혼란만 가중시킬 뿐, 제도에 대한 객관적인 인식과는 거리가 있다.

둘째, 공시가격 적정성에 대한 정의를 명확하게 하여야 한다. 공시가격은 개별 필지가 아닌 지역의 가격수준을 기준으로 결정된다. 특정인의 이익을 위해 의도적으로 개별 필지만의

가격을 조정하는 것은 불가능한 구조이다. 경실련은 삼성동 GBC 부지의 시세반영률이 25%에 불과하며 공시가격이 의도적으로 저평가되어 있다고 주장한다. 그러나, GBC 부지의 실거래가격(낙찰가)은 감정평가액의 2배를 웃돌았다. 그렇다면, 현대자동차가 특정 부동산에 대해 스스로 결정한 실거래가격을 인근의 시세라고 단정 짓고 GBC 부지 인근의 공시지가도 2배 가까이 상승시켜야 마땅한 것인가. 공시가격은 필지마다 개별적으로 결정하는 것이 아니다.

셋째, 공시가격의 활용 목적을 명확하게 하여야 한다. 공시가격은 객관적이고 공정한 기준만 제시하면 된다. 정부 정책의 지표로 활용되어야지 수단이 되어서는 안 된다. 공시제도를 보유세 인상이라는 과세 정책과 결부시키지 않는다면, 건보료라는 복지 정책과 결부시키지 않는다면, 공시가격의 시세 반영률은 문제가 되지 않는다. 공시가격이 시세의 얼마를 반영하든 강남과 강북의 반영률이, 주택과 상가의 반영률이 균형을 이룬다면 기준가격의 역할을 충분히 수행할 수 있기 때문이다. 공시가격은 공시가격대로 결정할 수 있게 하고, 과세·복지 정책은 공정시장가액비율, 세율과 같은 행정부, 입법부 고유의 수단을 활용하면 될 일이다.

넷째, 공시제도의 수행 주체와 범위가 명확하여야 한다. 현재는 공시제도의 수행 주체가 감정평가사(토지), 한국감정원(단독주택, 공동주택), 국세청(건물)으로 분리되어 있으며, 이는 공시가격 간 균형 확보를 어렵게 하고 있다. 수행 범위에 있어서도 상가 등 비주거용 부동산에 대한 공시제도의 시행이 계속 지연되고 있다. 법률적 근거는 이미 2016년에 마련된 상태지만 제도가 시행되지 않고 있으며, 주택-상가 간의 과세균형 확보에 어려움이 있다. 공시제도의 수행 주체를 단일화하고, 사각지대를 없애 제도에 대한 의무와 책임을 명확하게 하여야 한다.

부동산 시장의 지표로서 공시가격이 용도별·지역별 형평을 갖춰야 한다는 주장에는 적극 찬성한다. 그러나 공시가격 현실화, 즉 공시가격의 상승이 그에 적합한 정책수단인지는 의구심이 든다. 정책의 목표가 명확해야 한다. 가격지표의 형평성 확보인가, 재벌·대기업의 보유세 증세인가. **KAPA**