



일반상가의 과세불균형 특성과 요인에 대한 실증연구*

An Empirical Study on the Characteristics and Factors of Taxation Inequity in the Commercial Store Building

연제규** · 이재우***

Je Kyu Yeon · Jae Woo Lee

■ Abstract ■

Unlike single-family homes for which land and buildings are assessed collectively, the land and buildings of non-residential properties are assessed by different appraisers, which makes it more difficult to achieve taxation realization and fair taxation. For this reason, this study analyzes the characteristics and factors of the taxation inequity among commercial store building in Seoul, Busan, Incheon and Daegu in order to identify the problem of taxation inequity among non-residential properties due to the dualized evaluation system. The vertical taxation inequity was observed in all the regions, and the analysis showed that the reason for the horizontal taxation inequity was due to official land prices that did not properly reflect market value. If the official land price is low, the portion of the standard market price becomes relatively larger, which becomes a reason that the assessment ratio is increased. As such, since the problem of taxation inequity among non-residential properties results from the dual taxation assessment structure, the remedy for solving the problem requires the introduction and stable establishment of the system of public announcement of non-residential real estate values.

Keywords: Non-residential properties, Taxation realization rate, Equity of taxation

* 본 논문은 연제규의 박사학위논문을 수정·보완한 것임.

** Mokwon대학교 금융보험부동산학과 겸임교수(주저자) | Adjunct Professor, Department of Finance Insurance & Real Estate, Mokwon University | First Author | yeonjekyu@naver.com |

*** Mokwon대학교 금융보험부동산학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Finance Insurance & Real Estate, Mokwon University | Corresponding Author | jaewoo_lee@mokwon.ac.kr |

1. 서론

최근 국토교통부가 발표한 공동주택, 단독주택, 토지의 공시가격에 대하여 또다시 공시가격의 적정성 논란과 함께 과세불균형 문제가 제기되고 있다. 2019년 3월에 발표한 국토교통부 보도 자료에 따르면 공동주택의 공시가격 현실화율은 지난해와 비슷한 수준인 68.1%를 유지하였고, 단독주택과 토지는 지난해 각각 51.8%에서 53%, 62.6%에서 64.8%로 상향되었다. 그러나 여전히 공시가격은 실제 거래되는 가격과 큰 격차를 보이고 있으며, 가격급등 지역에서는 더욱 큰 격차를 보이고 있어 부동산 투기나 과열현상을 일으키는 원인으로도 지목되고 있다.

공시가격은 법률에서 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하기 위해 측정되는 적정가격¹⁾을 의미하는데, 급등하는 실제 가격을 제대로 반영하지 못하기도 하며, 같은 가격의 부동산이더라도 상대적으로 높게 반영되기도 하여 과세불균형에 따른 과세형평성의 문제를 야기하고 있다.

한편, 비주거용 부동산은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 그 평가와 공시방법에 관한 사항이 명문화²⁾되었으나, 표준부동산과 개별부동산 그리고 집합부동산에 대한 평가 및 산정방법이 구체화되지 않아 아직까지 시행되지 않고 있다. 2018년 국토교통부가 발표한 전국 건축물통계자료에

따르면 면적을 기준으로 주거용 부동산이 47.2%, 비주거용 부동산이 53.8%로 집계되었으며, 비주거용 부동산 중에서 '상가'라고 하는 제1종·제2종 근린생활시설의 비중이 약 60%로 집계되어 국민경제활동과 연관된 주요 건축물임에는 분명하다. 하지만 비주거용 부동산에 대한 공시제도가 시행되지 않고 있어 각종 조세의 기준이 되는 과세표준액으로서 건물에 대하여는 행정안전부의 시가표준액을 사용하고 있으며, 토지에 대하여는 개별공시지가를 사용하고 있다. 이러한 과세기준의 이원화는 주택, 토지와 마찬가지로 비현실적인 과표현실화율에 따른 부동산 투기와 부동산 과다보유 등 자산의 건전한 배분이 이루어지지 못하는 문제와 공평과세실현이라는 관점에서 심도 있게 논의되어야 할 부분이다.

이러한 관점에서 본 연구는 비주거용 부동산 중에서 국민경제와 밀접한 관련이 있는 일반상가를 대상으로 과세불균형의 특성과 원인에 대한 실증적 분석을 목적으로 하고 있다. 과세불균형 문제를 연구하는데 있어서 개별공시지가와 시가표준액으로 이원화된 비주거용 부동산은 토지와 건물을 일체로 평가하는 단독주택과는 또 다른 문제점을 갖고 있을 것으로 예상되며, 비주거용 부동산의 가격공시제도 도입을 위해 문제의 원인을 찾고 개선방안을 도출해 내는 것이 본 연구의 목적이라고 할 수 있다.

1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조 제5호: “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

2) 2016년 9월 1일자로 비주거용 부동산의 가격공시제도에 관한 법적 근거가 마련되었으나, 아직까지 시행되지 않고 있다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 과표현실화율의 측정기준

과표현실화율은 “공시가격 현실화율”, “공시가격 시세반영률”, “과세평가율” 등으로 다양하게 표현되고 있으나, 과세의 기준인 과세표준액이 시세를 어느 정도 반영하고 있는가를 판단하기 위해 “과표현실화율”이라는 표현이 주로 사용되고 있다. 과표현실화율은 과세가치(taxation value)가 시장가치(market value)를 얼마나 반영하고 있는가를 의미하는데, 과표현실화율이 객관성과 공정성을 유지하려면 시장가치의 적정성을 우선 검토할 필요가 있다.

먼저 국내의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에서는 “시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.”라고 정의되어 있다.

외국의 경우 국제과세평가관협회(International Association of Assessing Officers: IAAO)는 “시장가치는 경제이론의 개념이며 직접 관측할 수는 없지만 비율분석에 의해 확인, 선별 또는 조정된 판매가격으로 나타낼 수 있으며 시장가치에

가장 객관적인 추정치를 제공한다.”고 정의하고 있다.

이와 같이 시장가치는 수요와 공급에 의해 자연스럽게 형성되는 판매가격을 통해 객관적으로 추정되어야 하는데 과표현실화율과 과세형평성을 다룬 일부 연구에서는 시장가치의 대용치로 법원경매 감정가격을 사용하기도 한다. 법원경매 감정가격을 시장가치로 사용할 경우 과표현실화율을 계산하는데 있어 분모와 분자에 모두 평가가격을 사용하게 된다는 점에서 시장가치를 대용할 만한 가격은 아닐 것이다.

2. 과세형평성

과세형평성은 담세능력에 따라 조세가 부과되어야 한다는 조세평등주의³⁾ 원칙과 결부된다. 일반적으로 형평성은 좌우로 치우치지 않는 수평적 균형을 의미하지만 과세형평성의 문제는 수평적 형평성과 수직적 형평성 두 가지로 구분된다. 수평적 형평성은 동일가격 부동산에 동일한 세금을 부과해야 한다는 것이고, 수직적 형평성은 낮은 가격의 부동산에는 낮은 세금을, 높은 가격의 부동산에는 높은 세금을 부과해야 한다는 누진적 구조⁴⁾를 말한다.

그러나 많은 선행연구들의 결과와 같이 과세의 불균형은 수평적이든 수직적이든 발생하고 있으며, 그러한 원인에 대해 Allen(2003)은 평가자들

3) 조세평등주의는 명문화되어 있지는 않지만, 헌법 제11조 제1항의 ‘평등원칙’을, 조세법에서는 ‘조세평등의 원칙’, ‘조세평등주의’로 다루고 있다. 조세를 부담함에 있어 차별이 없어야 한다는 것이 주요 내용이다.

4) 수직적 불균형은 누진적 구조가 아닌 역진적 구조를 의미한다. 즉, 가격이 낮은 부동산일수록 과세표준이 높아져 담세능력의 불평등을 초래하게 되는 구조를 말한다.

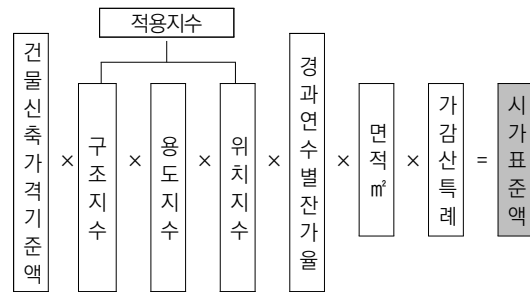
이 관할구역 내 모든 재산에 대하여 시장가치에 따라 공정하게 평가하지 못한다서 비롯된다고 하였으며, 노민지·유선중(2014)은 전국의 3,309만 필지에 대하여 공시가격을 모두 평가하는 것은 시간적·경제적으로 매우 어려운 일이므로 감정평가사가 표준지 가격을 평가하고, 비준표에 의해 수많은 개별지의 공시가격을 산정하는 대량평가 방식이 우수한 시스템이기는 하지만 시장가치와 상당한 격차가 발생될 가능성이 크다고 하였다.

결국 과세불균형이 발생하는 원인은 과세대상 각 물건별로 해당 물건의 시장가치를 정확하고 일관되게 판정하기 어려워 평가가치가 제대로 반영되지 못하는 데에 있다고 할 수 있다.

3. 시가표준액

비주거용 부동산의 건물에 대한 과세기준은 「상속세 및 증여세법」 제61조 제1항 제2호에 따라 국세를 부과하기 위한 기준시가와 「지방세법」 제4조에 따라 행정안전부장관이 결정·공시하는 시가표준액을 따르고 있다.

〈그림 1〉과 같이 건물신축가격 기준액은 매년 국세청장⁵⁾이 산정·공시하며, 2019년 기준 건물신축가격 기준액은 전년 대비 2만 원 상승한 ㎡당 71만 원이다. 구조지수와 용도지수는 건물구조와 용도에 따라 다르며, 위치지수는 개별공시지가를 구간으로 나누어 80~160을 적용하고 있는 것이 특징이다. 경과연수별 잔가율은 건물의 구



〈그림 1〉 시가표준액 산출체계도

조에 따라 매년 상각률과 최종연도 잔가율에 의해 잔존가치의 개념으로 계산된다. 가감산특례의 경우, 특수설비를 갖춘 인텔리전트 빌딩시스템⁶⁾이나 1층 상가부분에 일정 비율을 가산하고 지하층 부분에는 일정 비율을 감산한다.

시가표준액은 그 산출방식이 전국적으로 동일하며, 건물신축가격 기준액도 동일하게 적용되고 있는 것이 특징이다. 구조와 용도가 동일한 건물을 서로 다른 지역에 건축하게 되면 개별공시지가에 기초한 위치지수만 다를 뿐 나머지는 동일한 적용을 받게 된다. 예를 들어 개별공시지가가 20만 원/㎡인 토지와 200만 원/㎡, 2,000만 원/㎡인 토지의 위치지수는 각각 90과 109, 140을 적용받는데 공시지가의 차이는 10배와 100배이지만 위치지수의 차이는 1.21배, 1.55배에 불과하다.

4. 선행연구 검토

비주거용 부동산에 관한 선행연구는 과세불균형의 검증에 관한 내용이 대부분이고, 과세불균

5) 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 따라 매년 산정·공시한다.

6) 인텔리전트 빌딩시스템 시설이란 건축물빌딩관리요소(냉·난방, 급수·배수, 방법, 방재·방화)의 4가지 이상을 중앙관제장치 시스템에 의하여 자동관리·제어하는 시설을 말한다.

형의 특성과 원인을 파악하는 데에 상당히 제한적이다.

우선 많은 선행연구들이 과세형평성과 현실화율을 분석하는데 사용한 시장가치에 대하여, 김용민(2003)은 법원경매의 감정가격이 대체로 제도적 요인 등에 의하여 일반부동산보다 높거나 낮은 경우가 많고, 매각을 위한 전문평가사의 감정과 매수신고결정의 토대가 되는 매수희망자들의 평가로 이원화된다고 하였다. 즉, 법원경매 감정가격은 평가사와 매수자라는 서로 다른 시장가치의 기준을 가지고 있어 과표현실화율을 측정하는데 무리가 있을 수 있다.

이성훈(2015)은 2009년부터 2011년까지 서울과 경기도의 법원경매로 나온 상업용 건물을 대상으로 감정평가액을 시장가치로 사용하여 과세불균형을 연구하였다. 모든 연도에서 수평적 불균형이 존재하였고 경기도는 2009년에 비해 2011년에 수직적 불균형이 개선되었으나, 서울은 오히려 악화된 것으로 연구하였다. 악화된 원인으로서는 상업용 건물의 경우 매매사례가 부족하여 가격이 가파르게 상승할 경우 평가가격이 그에 미치지 못하기 때문이라고 하였다.

김형준(2016)은 2014년에 거래된 전국의 비주거용 부동산 실거래자료를 이용하여 지역별 과세불균형을 분석하였으며, 그 결과 전국에 걸쳐 수평적 불균형이 있다는 결론을 도출하였다.

차동섭(2016)은 2015년에 경매목적으로 감정된 전국의 일반건물을 대상으로 과세불균형을 분석한 결과, 대부분의 비주거용 부동산에서 수평적, 수직적 불균형이 존재하는 것으로 분석하였

고 비수도권보다 수도권에서 수직적 불균형이 더 악화되고 있다는 결론을 도출하였다. 이러한 원인으로서는 위치지수가 개별공시지가를 근거로 하므로 개별공시지가가 토지의 시장가치에 비해 현저히 낮기 때문으로 해석하였다.

홍원철 외(2016)는 2008년부터 2013년까지 서울시에서 거래된 비주거용 부동산을 대상으로 분위회귀분석을 이용해 수직적 불균형을 분석하였다. 대부분의 서울시 자치구에서 수직적 불균형이 있는 것으로 분석하였고, 상업지역보다 주거지역에서 수직적 불균형이 심화된다고 하였다. 그러한 원인으로 상업지역과 달리 주거지역의 비주거용 부동산은 입지분포가 산재하여 공시가격의 정확한 추정이 제대로 이루어지지 않았기 때문인 것으로 결론을 도출하였다.

임동혁 · 최민섭(2017)은 2016년 법원경매에 매각기일이 잡힌 서울의 비주거용 집합부동산과 아파트를 대상으로 과세불균형을 비교분석하였다. 과세가치로 시가표준액, 공동주택가격, 국세청 기준시가를 사용하여 과표현실화율을 비교한 결과, '시가표준액 > 공동주택가격 > 기준시가' 순이며 시가표준액을 사용하였을 경우 과표현실화율이 가장 높게 나타났고 기준시가를 사용한 경우 가장 낮은 과표현실화율을 나타낸 것으로 분석하였다. 비주거용 집합부동산과 아파트가 모두 집합부동산임에도 불구하고, 비주거용 집합부동산의 시가표준액이 과표현실화율에 차이를 보이는 것은 아파트는 토지와 건물을 일괄로 평가하는 반면 비주거용 집합부동산은 토지와 건물을 따로 평가하여 합산하기 때문인 것으로 결론을 도출하였다.

5. 선행연구와 차별성

선행연구의 연구결과를 검토해 보면 과세불균형의 원인에 대해 어느 정도 제시하고는 있으나, 비주거용 부동산의 과세기준이 토지와 건물로 이원화되어 있다는 관점에서 비현실적인 과표현실화율과 과세불균형의 원인이 개별공시지가에 있는지 시가표준액에 있는지 명료하게 밝혀진 바는 없다. 또한 이원화된 평가체계의 문제점을 면밀히 파악하지 못할 경우, 비주거용 부동산의 가격공시제도 도입을 위한 개선방안과 시사점 제공에 한계가 있을 수밖에 없다.

이에 본 연구에서는 비주거용 부동산의 과세불균형을 연구하는데 있어 토지와 건물의 이원화된 평가체계 부분에 초점을 두어 그 동안의 연구에서 미흡했던 비주거용 부동산의 과세불균형 특성과 원인을 심층 분석하여 문제점에 대한 개선방안과 정책적·학술적 시사점을 제공하고자 하였다.

Ⅲ. 분석모형과 자료

1. 연구범위

비주거용 부동산의 과표현실화율은 부동산의 입지, 부동산가격, 경과연수, 부동산의 규모 등에 따라 편차가 크고 부동산의 가치 또한 매우 상이하다. 이와 같이 지역적 차이와 부동산의 여건이 다른 상황에서 분석지역이 서울이나 수도권으로 편중된다면 보편타당한 제도개선방안 도출이 어려우며 정책적 시사점을 제공하는데 제한적이다.

이에 본 연구에서는 지역별 여건의 차이를 분석과정에 담아낼 수 있도록 실증분석 대상 도시를 다양화하였으며, 비주거용 부동산을 대표하는 일반상가를 대상으로 하고 있으므로 상권발달 정도에 따른 과표현실화율과 과세불균형 실태 여부를 확인하고자 지역별로 데이터양 확보가 용이한 지역을 선정하였다.

따라서 지역적 범위를 서울과 인천, 부산, 대구의 주요 상권에서 거래된 일반상가를 대상으로 하였다. 서울의 경우 25개 자치구마다 많은 상권이 존재하고 있으나 대표성을 지닐 수 있도록 강북권역, 강남권역, 기타 권역으로 나누었으며, 강북권역의 대표 상권으로 서교동과 상수동, 합정동을 아우르는 홍대상권을, 강남권역은 신사동 가로수길 상권을, 기타 권역으로 이태원동 경리단길이 포함된 이태원 상권을 설정하였다. 이들 상권은 젠트리피케이션의 문제가 대두되었던 공통점이 있는 것이 특징이다.

인천과 부산, 대구는 지역을 대표하는 상권 중에서 표본 확보가 용이하도록 상가 수가 많고 행정동이 비교적 넓은 지역을 선택하여 인천의 부평동, 부산의 연산동, 대구의 범어동을 지역적 범위로 설정하였다. 시간적 범위로는 2015년부터 2018년까지 거래되어 국토교통부 부동산 실거래 신고시스템에 신고된 자료를 이용하였으며, 내용적 범위로는 토지와 건물이 일체로 거래된 제1종·제2종 근린생활시설을 연구대상으로 하였으며, 집합상가와 지분거래는 제외하였다. 과표현실화율을 계산하기 위한 과세기준으로 토지의 경우는 토지대장에 기재된 연도별 개별공시지가를 사용하였으며, 건물의 경우는 서울 이텍스(eTax)와

위택스(weTax)에서 조회한 연도별 건물 시가표준액을 사용하였다.

$$\text{과표현실화율} = \frac{\text{시가표준액} + \text{개별공시지가}}{\text{실제거래된 가격}}$$

(식 2)

2. 연구모형

일반상가의 과세불균형 특성과 원인을 분석하기 위한 방법으로 다중회귀분석을 사용하였다. 토지와 건물이 일체로 평가되는 단독주택과 달리 비주거용 부동산의 경우 건물의 시가표준액과 토지의 공시지가로 구분되므로 본 연구의 목적과 같이 비주거용 부동산의 과세불균형 요인을 파악하기 위해서는 시가표준액을 산출하는 데 사용되는 건물요인과 공시지가를 변수로 투입해야 한다. 또한 개별 부동산의 가격수준과 비주거용 부동산만이 가지는 기타 특성도 투입해야 한다. 이와 같은 연구모형은 (식 1)과 같이 개념화할 수 있다.

$$Y = f(X_1, X_2, X_3)$$

X_1 : 시가표준액 산출요인

X_2 : 공시지가요인

X_3 : 실거래가격 등 기타 요인

(식 1)

종속변수로 투입된 과표현실화율은 (식 2)와 같이 실제 거래된 일반상가의 실거래 가격을 분모로 하고, 토지의 개별공시지가와 건물의 시가표준액을 더한 가격을 분자로 하여 계산하였다.

독립변수로 사용된 시가표준액 산출요인으로 는 건물연령, 위치지수, 연면적⁷⁾을 사용하였다. 구조지수는 대부분의 일반상가들이 철근콘크리트나 철골철근콘크리트 구조로 되어 있어 제외하였으며, 용도지수는 연구의 대상이 근린생활시설이므로 제외하였다. 가감산특례의 경우, 인텔리전트 빌딩 시설 여부에 따라 0.05 또는 0.1이 가산되어 그 효과가 적을 것으로 예상되어 제외하였다.

개별공시지가의 경우는 그대로 변수에 투입할 수 있으나 시가표준액 산출에 사용되는 위치지수가 개별공시지가를 기초로 하고 있어 다중공선성의 문제가 발생할 수 있으므로 위치지수만을 사용하기로 하였다.

기타 변수로는 거래된 개별 부동산의 가격 수준을 변수로 투입하기 위해 거래가격을 대지 면적으로 나눈 단위면적당 거래가격⁸⁾을 변수로 추가하였고, 거래 부동산의 시가표준액을 공시지가로 나눈 시가표준액 비율을 추가하였다.

$$\text{시가표준액비율} = \frac{\text{시가표준액}}{\text{개별공시지가}}$$

(식 3)

7) 면적의 경우 대지면적과 연면적을 고려할 수 있는데 이 두 가지 변수는 서로 높은 상관관계를 가지고 있어 회귀분석 시 다중공선성의 문제가 발생할 수 있고, 거래된 부동산들의 대지면적 편차보다는 연면적의 편차가 더 클 것으로 생각되어 대지면적은 제외하고 연면적만 변수로 사용하였다.

8) 단위면적당 거래가격을 산출하기 위해서는 대지면적과 연면적을 모두 고려해야 하는 것이 옳은 일이지만 실제 거래에 있어서 토지와 건물을 따로 구분하여 가격을 결정하는 일은 매우 드물고 거래가격을 토지분과 건물분으로 구분하는 것이 현실적으로 불가능한 일이므로 대지면적으로만 나누었다. 따라서 본 연구에서 사용된 단위면적당 거래가격은 거래 부동산의 가격수준을 측정하는 추정치임을 밝혀둔다.

일반적으로 건축물은 부속토지의 건물용과 용적률의 범위 내에서 건축을 하게 되지만, 실제로 있어서는 법률에서 허용하는 면적을 모두 사용하는 경우도 있고, 건축주의 사정이나 기타 공법상 제한 등으로 허용면적보다 작게 건축하는 경우도 있을 것이다. 동일한 면적의 토지라 하더라도 연면적에 차이가 있을 수 있으므로 연면적이 작을수록 시가표준액은 줄어들게 되어 과세표준액에 있어서 공시지가의 비중이 상대적으로 더 커질 수 있게 된다.

또한, 시가표준액의 산출방법에서 위치지수의 구간별 차이가 크지 않고 전국 공통으로 적용되고 있으므로 부속토지의 가격이 높을수록 시가표준액 비중이 줄어들고, 반대로 부속토지의 가격이 낮을수록 시가표준액 비중이 커지게 된다. 결국 시가표준액 비율이 낮은 부동산은 과표현실화율에 토지의 영향이 클 것이고 시가표준액 비율이 높은 부동산은 건물의 영향이 클 것이므로 과표현실화율을 결정하는 요인을 측정하는데 유용한 변수가 될 것으로 판단된다.

이와 같은 연구모형에 사용된 종속변수와 독립변수는 <표 1>에 제시되어 있다.

3. 자료구축

국토교통부의 상업·업무용 실거래가 조회에서는 거래금액과 함께 <표 2>와 같은 부동산 특성을 함께 내려받을 수 있다. 그러나 정확한 지번주소를 알 수 없으므로 시가표준액을 조회하는 것은 불가능한 일이다. 따라서 몇 단계의 전처리 과정을

<표 1> 변수의 정의

구분	변수	단위
종속변수	과표현실화율	
독립변수	건물연령	년
	위치지수	
	연면적	m ²
	단위면적당 거래가격	만 원/m ²
	시가표준액 비율	

통해 <표 3>과 같이 실제 지번주소를 찾아내고 부동산 등기확인을 통해 검증하는 절차를 필요로 한다.

전처리 과정을 위해 국가공간포털의 토지특성 정보서비스를 통해 지역별, 동별 토지의 모든 지번주소와 면적을 데이터베이스에 업로드하고, 세움터 건축데이터 민간개방시스템에서 건축물대장 표제부를 내려받아 데이터베이스에 업로드 하였다.

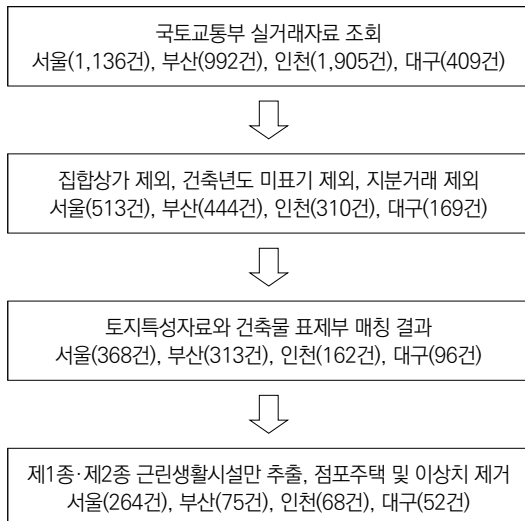
우선 실거래 데이터의 읍면동과 지번주소 앞자리, 대지면적을 토지특성자료와 매치하고 건물연면적을 건축물대장 표제부와 매치하여 서울 368건, 부산 313건, 인천 162건, 대구 96건의 실제 지번주소를 구축하였다. 이후 제1종·제2종 근린시설과 이상치를 제거하여 연구대상지마다 실제 거래된 일반상가의 지번주소를 획득하고 부동산 등기에서 거래사실을 확인하였다.

획득한 지번주소를 토대로 서울 이택스와 위택스의 시가표준액 조회를 통해 연도별 시가표준액을 다시 데이터베이스에 업로드하여 강남구 신사동 97건, 용산구 이태원동 42건, 홍대상권 125건, 부산 연산동 75건, 인천 부평동 68건, 대구 범어동 52건의 자료를 구축하였다.

〈표 2〉 국토교통부 실거래조회에서 제공하는 부동산 특성

부동산 특성	구득 가능 정보
시군구	(예) 서울시 강남구 신사동
유형	일반 또는 집합
지번	(예) 2** ※ 본번만 표시하며 본번 자리수와 앞자리만 알 수 있음
도로명	(예) 강남대로 ※ 도로명 주소가 없는 경우도 존재
용도지역	(예) 일반상업지역, 제1종일반주거지역
건축물 주용도	(예) 제1종근린생활시설, 판매시설 등
도로조건	(예) 12m 미만, 25m 이상 등
연면적	평방미터
대지면적	평방미터
거래금액	(예) 1,200만 원
계약년월	(예) 201508(2015년 8월에 계약됨을 의미)
계약일	(예) 1~10(1일에서 10일 사이에 계약됨을 의미)
건축년도	건축년도가 표시되지 않은 데이터가 다수 존재함

〈표 3〉 전처리 과정 요약



IV. 실증분석

1. 기초통계

전처리 과정을 통해 구축된 데이터를 〈표 4〉와 같이 요약하였다. 과표현실화율의 평균은 용산구 이태원동이 0.37로 가장 낮았으며, 홍대상권(0.42), 대구 범어동(0.44), 강남구 신사동(0.47), 부산 연산동(0.52), 인천 부평동(0.54) 순으로 분석되었다.

평균 건물연령은 용산구 이태원동이 28.5년으로 가장 높았고 강남구 신사동이 21.93년으로 가장 낮았다. 나머지 지역들의 평균 건물연령은 25~28년 수준으로 큰 차이를 나타내지는 않았다.

위치지수는 강남구 신사동이 평균 102.06으로 분석지역 중 가장 높았으며 용산구 이태원동(96.97), 홍대상권(96.2), 인천 부평동(92.15), 부산 연산동(90.68), 대구 범어동(90.53) 순이었다.

연면적의 경우는 강남구 신사동이 평균 692.68 m^2 로 가장 컸으며 용산구 이태원동이 314.26 m^2 으로 가장 낮았으나 대부분의 지역에서 연면적의 편차가 크게 나타나 부동산의 규모면에 있어서 다양한 일반상가들이 존재하고 있음을 알 수 있다.

단위면적당 거래가격은 강남구 신사동(2,702만 원/ m^2), 용산구 이태원동(2,036만 원/ m^2), 홍대상권(1,744만 원/ m^2), 대구 범어동(832만 원/ m^2), 인천 부평동(806만 원/ m^2), 부산 연산동(690만 원/ m^2) 순이었다.

시가표준액비율은 용산구 이태원동(0.13), 강남구 신사동(0.16), 홍대상권(0.20), 대구 범어동(0.33), 인천 부평동(0.41), 부산 연산동(0.49) 순

〈표 4〉 기초통계량

(단위: 만 원)

지역 변수	강남구 신사동		용산구 이태원동		홍대상권		부산 연산동		인천 부평동		대구 범어동	
	Mean	Min	Mean	Min	Mean	Min	Mean	Min	Mean	Min	Mean	Min
	(SD)	Max	(SD)	Max	(SD)	Max	(SD)	Max	(SD)	Max	(SD)	Max
실거래 가격	764,221	160,000	375,264	50,700	456,242	56,300	184,359	16,500	148,831	3,100	203,889	36,500
	507,393	3,110,000	329,683	150,000	520,498	4,050,000	200,264	1,353,000	144,601	875,000	180,176	850,000
시가 표준액	43,353	1,056	14,570	327	33,342	542	30,500	230	16,260	193	18,510	225
	36,791	227,506	17,598	63,569	46,742	300,351	39,589	200,508	19,030	115,756	21,018	86,739
개별 공시지가	324,314	52,302	133,083	17,199	174,059	12,483	70,158	5,753	58,019	2,889	65,917	8,827
	274,464	1,784,518	129,741	622,748	250,865	1,990,631	113,457	918,604	57,207	380,704	68,301	331,249
과표현실 화율	0.47	0.24	0.37	0.13	0.42	0.24	0.52	0.21	0.54	0.2	0.44	0.05
	0.12	0.72	0.11	0.64	0.09	0.66	0.17	0.95	0.16	0.99	0.22	0.97
건물연령	21.93	0	28.5	0	24.73	0	23.97	0	27.05	1	27.96	2
	10.53	49	16.9	58	15.74	53	13.91	50	11.77	55	13.76	63
위치지수	102.06	94	96.97	92	96.2	92	90.68	86	92.15	88	90.53	86
	4.8	115	3.97	106	3.01	109	3.05	103	2.61	100	3.17	100
연면적	692.68	100	314.26	32	570.76	53	609.03	40	422.47	15.68	462.92	45.95
	449.72	2,185	292.16	1,247	686.57	4,297	639.33	3,064.69	423.67	2,440.36	418.05	1,759.3
단위면적 당 거래가격	2,702.53	1,082.62	2,036.51	659.84	1,744.15	677.24	690.2	120.4	806.3	114.8	832	148.4
	1,045.95	7,653.06	884.16	4,242.42	651.58	4,578.46	463.7	2,994	560.8	2,626.3	659.4	3,990.4
시가표준 액비율	0.16	0.01	0.13	0.01	0.2	0.01	0.49	0.01	0.41	0	0.33	0.01
	0.1	0.41	0.14	0.52	0.15	0.53	0.46	1.6	0.46	1.13	0.33	1.08
N	97		42		125		75		68		52	

이었는데, 서울지역의 시가표준액비율이 다른 지역보다 현저히 낮은 것은 시가표준액 산출방법이 동일한 반면, 서울의 토지가격이 다른 지역보다 월등히 비싼 결과일 것으로 추측된다.

동일한 상권 내에서도 부동산의 특성과 가격수준에 따라 다양한 일반상가들이 존재하고 있음을 알 수 있으며 특히 시가표준액의 경우 건물의 특성을 지수화한 후 연면적을 곱하여 산출하게 되므

로 시가표준액 자체의 편차도 커지게 되어 비주거용 부동산의 과표현실화율에 시가표준액의 영향도 크게 작용할 것으로 예상된다.

이와 같이 부동산 특성과 가격수준이 지역마다 편차가 크고 동일한 지역 내에서도 다양한 일반상가들이 존재하고 있으므로 비주거용 부동산의 과표현실화율과 과세형평성에 관한 연구에 있어서 분석지역이 특정 지역으로 편중될 경우 연구결과

〈표 5〉 지역별 변수별 변동계수

	강남구 신사동	용산구 이태원동	홍대상권	부산 연산동	인천 부평동	대구 범어동
과표현실화율	0.255	0.297	0.214	0.327	0.296	0.500
건물연령	0.480	0.593	0.636	0.580	0.435	0.492
위치지수	0.047	0.041	0.031	0.034	0.028	0.035
연면적	0.649	0.930	1.203	1.050	1.003	0.903
단위면적당 거래가격	0.387	0.434	0.374	0.672	0.696	0.793
시가표준액 비율	0.625	1.077	0.750	0.939	1.122	1.000

를 객관화하기에 무리가 있을 수 있게 된다.

〈표 5〉에서는 본 연구에서 사용된 지역별, 부동산 특성별 변수의 변동계수를 요약하였다. 변동계수는 각 변수별로 표준편차를 평균으로 나눈 값으로서 단순히 표준편차만으로 설명하기 어려운 변수 간, 지역 간의 변동성을 비교하는데 유용하다.

위치지수의 경우는 변동성이 제일 낮은 변수로 나타났다. 개별공시지가를 구간화하여 나타낸 형태이므로 공시지가에 차이가 있더라도 위치지수에서는 큰 차이를 나타내지 못한 것으로 추측된다. 과표현실화율은 대구 범어동(0.5), 부산 연산동(0.327) 순으로 가장 크게 나타났으며, 나머지 지역은 비슷한 수준이었다. 대구 범어동과 같이 과표현실화율의 변동계수가 크다는 것은 그 만큼 지역 내에서도 과세불균형이 심하다는 것을 의미한다.

연면적과 시가표준액비율은 분석지역 전반에 걸쳐 변동성이 큰 것으로 분석되었다. 연면적은 홍대상권(1.203)에서 변동성이 가장 컸으며, 시가표준액비율은 인천 부평동(1.122)이 가장 큰

것으로 분석되었다.

2. 다중회귀분석

과표현실화율을 종속변수로 하고, 시가표준액을 산출하는 건물의 특성자료와 위치지수, 공시지가, 단위면적당 거래가격, 시가표준액비율을 독립변수로 하는 다중회귀분석을 한 결과는 〈표 6〉과 같다. 분석지역 모두에서 회귀모형의 설명력이 우수하고 통계적으로도 유의한 것으로 분석되었다. 시가표준액비율의 다중공선성은 서울지역에서만 다소 높은 값을 나타냈으나, 각 지역별 모형에서 크게 문제되지 않는 수준을 보였다.

건물연령은 용산구 이태원동을 제외하고 나머지 지역에서 모두 과표현실화율에 음(-)의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 건물연령이 높을수록 시가표준액이 감소하게 되므로 과세표준액이 줄어드는 결과라고 할 수 있다. 그러나 6개 지역 모두 건물연령은 통계적으로 유의한 결과를 나타내지는 못하였다.

위치지수는 모든 지역에서 통계적으로 유의한

〈표 6〉 다중회귀분석 결과

지역 변수	강남구 신사동		용산구 이태원동		홍대상권		부산 연산동		인천 부평동		대구 범어동		전체	
	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF
(상수)	*** -2.33 (-13.77)		*** -2.95 (-7.57)		*** -3.25 (-15.36)		*** -4.05 (-6.03)		*** -2.77 (-3.42)		*** -3.63 (-4.74)		*** -2.77 (-15.61)	
건물연령	-8.2e-04 (-1.11)	3.32	7.1e-06 (0.01)	3.44	-1.0e-04 (-0.25)	2.97	-1.2e-03 (-1.03)	1.75	-4.8e-04 (-0.33)	1.56	-1.8e-03 (-0.87)	2.16	* -6.85e-04 (-1.74)	1.54
위치지수	*** 3.1e-02 (18.71)	3.41	*** 3.8e-02 (9.24)	3.92	*** 4.1e-02 (18.23)	3.57	*** 5.3e-02 (6.92)	3.59	*** 3.8e-02 (4.16)	3.05	*** 4.7e-02 (5.40)	1.96	*** 3.62e-02 (19.12)	5.58
연면적	1.0e-05 (0.79)	1.87	** 9.0e-05 (2.63)	1.47	-4.1e-06 (-0.61)	1.70	** 7.7e-05 (2.61)	2.36	2.7e-05 (0.74)	1.30	1.3e-05 (0.21)	1.86	1.28e-05 (1.30)	1.52
단위면적당 거래가격	*** -1.1e-04 (-21.7)	1.69	*** -1.8e-04 (-11.31)	3.03	*** -1.9e-04 (-21.74)	2.50	*** -4.3e-04 (-9.47)	2.97	*** -2.8e-04 (-7.40)	2.42	*** -2.2e-04 (-6.64)	1.19	*** -1.73e-04 (-21.55)	3.73
시가표준액 비율	6.2e-02 (0.67)	4.84	6.1e-02 (0.52)	4.19	*** 2.1e-01 (4.49)	4.13	*** 1.4e-01 (3.18)	2.64	*** 1.8e-01 (3.03)	1.57	** 2.3e-01 (2.36)	2.63	*** 1.55e-01 (6.98)	2.12
이태원=1													-1.33e-02 (-0.71)	1.52
홍대=1													-5.87e-03 (-0.38)	2.34
부산=1													*** 6.56e-02 (2.97)	3.47
인천=1													*** 8.47e-02 (4.08)	2.75
대구=1													* 3.95e-02 (1.73)	2.73
N	97		42		125		75		68		52		459	
adj. R ²	0.890		0.806		0.824		0.616		0.508		0.596		0.623	
F-value	155.6		35.01		116.7		24.74		14.44		16.004		76.41	
Sig.	pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01	

* p<.1, ** p<.05, *** p<.01.

주 : Coef, coefficient, VIF: variance inflation factor, (): t-value.

양(+)¹⁾의 영향을 주고 있는 것으로 분석되었다. 위치지수가 높아질수록 과표현실화율도 높아지는 결과인데, 시가표준액이 증가하는 것을 의미하기도 하고, 공시지가가 높아지는 것을 의미하기도 하므로 과세표준액 증가에 따른 과표현실화율의 증가로 해석된다.

연면적의 경우, 홍대상권을 제외하고 나머지 지역 모두 과표현실화율에 양(+)²⁾의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 연면적이 증가할수록 시가표준액이 증가하게 되므로 연면적 증가는 과세표준액 증가로 인한 과표현실화율의 증가로 해석된다. 음(-)³⁾의 부호를 나타낸 홍대상권의 경우는 추가적인 회귀분석을 통해 설명하기로 한다.

단위면적당 거래가격은 모든 지역에서 과표현실화율에 음(-)⁴⁾의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 통계적으로도 모두 유의한 것으로 나타났다. 부동산 가격이 높을수록 과표현실화율이 낮아진다는 것은 그만큼 과세가치가 시장가치를 제대로 반영하지 못하고 있음을 의미하며, 선행연구의 결과와 마찬가지로 과세의 수직적 불균형을 의미하는 대목이기도 하다.

시가표준액비율은 모든 지역에서 과표현실화율에 양(+)⁵⁾의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 시가표준액비율이 높다는 것은 건물의 시가표준액이 공시지가 수준에 근접하고 있음을 의미하며, 그만큼 과세표준액의 증가로 이어져 과표현실화율을 높이는 결과로 해석된다. 그러나 강남구 신사동과 용산구 이태원동은 통계적으로 유의하지 않은 결과를 나타냈다. 이들 두 지역은 분석대상 지역 중에서 공시지가 수준이 제일 높은 곳이어서 과표현실화율에 시가표준액의 영향이 적은 원인

일 것으로 추측된다.

한편, 분석지역 전체를 대상으로 하여 지역더미변수를 추가한 모형에서는 부산, 인천, 대구의 지방도시에서 통계적으로 유의한 양(+)⁶⁾의 부호를 나타냈다. 음(-)⁷⁾의 부호를 나타낸 이태원과 홍대상권과 달리 지방도시에서 양(+)⁸⁾의 부호를 나타낸 결과는 토지공시가격평가의 지역적 차이에 원인이 있을 것으로 추측된다. 박성규(2013)는 재산세 과세표준의 지역 간 불균형에 관한 연구에서 시도별 토지와 단독주택의 공시가격 현실화율을 분석하였는데, 서울에 비해 지방의 공시가격이 더 높게 평가되었으며, 그 원인은 평가자(지방정부)의 유인에 있다고 하였다. 시가표준액의 산출 방식이 전국 공통으로 적용되고 있으므로 결국 지역더미의 유의한 결과는 공시지가의 지역적 평가 차이의 영향도 있을 것으로 추측된다.

3. 교호작용 검토

위치지수가 높다는 것은 공시지가 또한 높다는 것을 의미하는데, 공시지가가 높은 부동산이 더 비싸게 거래되는 것은 일반적으로 잘 알려진 사실이다. 그러나 다중회귀분석 결과를 보면 위치지수와 단위면적당 거래가격은 과표현실화율에 서로 다른 방향의 영향을 주고 있음을 알 수 있었다. 이에 따라 위치지수와 단위면적당 거래가격의 교호작용(interaction)을 회귀모형에 투입하여 과표현실화율에 미치는 영향을 검토하였다. 또한 시가표준액이 과표현실화율에 미치는 영향 정도를 파악하기 위하여 시가표준액비율과 연면적의 교호작용도 모형에 투입하였다.

독립변수 X_1 과 X_2 가 교호작용을 한다는 것은 X_2 와 종속변수 Y 의 관계가 X_1 의 값에 따라 변화한다는 것을 의미하며 이 때 변수 X_1 을 조절변수(moderator variable)라고 한다. X_1 과 X_2 의 교호작용은 (식 4)와 같은 곱셈식으로 표현할 수 있다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_1 X_2 + \epsilon \quad (\text{식 4})$$

만일 X_1 이 더미변수일 경우 (식 4)의 회귀식은 다음의 (식 5)와 같이 두 가지로 표현할 수 있다. X_1 이 1일 경우 독립변수 X_2 의 회귀계수와 상수항이 모두 변화하게 되어 X_1 의 변화에 따른 회귀결과를 관찰할 수 있게 된다.

$$\begin{aligned} Y &= (\beta_0 + \beta_1) + (\beta_2 + \beta_3) X_2 + \epsilon, \quad (\text{case : } X_1 = 1), \\ Y &= \beta_0 + \beta_2 X_2 + \epsilon, \quad (\text{case : } X_1 = 0) \end{aligned} \quad (\text{식 5})$$

그러나 교호작용을 검토할 경우, 교호작용을 하는 두 독립변수를 그대로 모형에 투입할 경우 과다한 다중공선성의 문제가 발생하게 된다. 이러한 문제는 교호작용을 하는 두 변수를 (식 6)과 같은 평균중심화(mean centering)를 통해 해결할 수 있다.

$$\begin{aligned} Y &= \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_1 x_2 + \epsilon, \\ &, \\ x_1 &= X_1 - \overline{X_1} \\ x_2 &= X_2 - \overline{X_2} \end{aligned} \quad (\text{식 6})$$

이와 같은 방식으로 위치지수를 조절변수로 투입하여 위치지수 변화에 따른 단위면적당 거래가격이 과표현실화율에 미치는 영향을 분석하였다.

〈표 7〉과 같이 교호작용을 투입한 회귀분석결과 강남구 신사동, 홍대상권, 부산 연산동, 인천 부평동에서 위치지수와 단위면적당 거래가격의 교호작용이 유의한 결과를 나타냈으며, 회귀모형의 설명력도 증가한 모습이다. 대표적으로 강남구 신사동의 위치지수의 변화에 따른 단위면적당 거래가격과 과표현실화율의 영향을 분석한 결과 〈그림 2〉와 같은 결과를 얻을 수 있었다.

X축은 단위면적당 거래가격이며 Y축은 과표현실화율이다. 단위면적당 거래가격이 증가할수록 과표현실화율이 낮아지는 과세의 수직적 불균형을 확인할 수 있다.

위치지수 변화에 따른 단위면적당 거래가격이 과표현실화율에 미치는 영향을 측정하기 위해 위치지수의 평균값에 ± 1 표준편차 한 후의 결과를 살펴보면, 위치지수가 낮을 경우 직선의 기울기가 더 가파르며 동일한 단위면적당 거래가격일 경우 과표현실화율은 더 낮게 나타났다.

이러한 결과는 과세의 수평적 불균형이 있음을 의미한다. 위치지수에 따라 동일한 가격의 부동산에서 수평적 불균형이 나타나는 이유는 개별공시지가가 저평가되거나 고평가되기 때문일 것으로 추측된다. 개별공시지가가 저평가된다면 위치지수 또한 낮아지게 되므로 시가표준액의 감소로 이어지며, 비주거용 부동산의 이원화된 건물과 토지의 과세가치가 모두 낮아지는 결과를 초래하게 된다.

홍대상권과 부산 연산동, 인천 부평동의 위치지수 변화에 따른 단위면적당 거래가격과 과표현실화율의 변화 역시 강남구 신사동과 마찬가지로 단위면적당 거래가격이 증가할수록 과표현실화

〈표 7〉 교호작용이 있는 다중회귀분석 결과

변수	지역		강남구 신사동		용산구 이태원동		홍대상권		부산 연산동		인천 부평동		대구 범어동	
	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF
(상수)	*** 4.84 (30.84)		*** 0.37 (13.82)		*** 0.43 (42.07)		*** 0.51 (18.16)		*** 0.53 (13.93)		*** 0.48 (7.94)			
건물연령	-1.0e-03 (-1.49)	3.35	-2.1e-04 (-0.27)	3.51	-3.6e-04 (-0.92)	3.12	-8.4e-04 (-0.80)	1.83	-8.5e-04 (-0.67)	1.59	-7.6e-04 (-0.36)	2.31		
위치지수	*** 3.2e-02 (19.82)	3.79	*** 3.7e-02 (9.03)	4.05	*** 4.1e-02 (17.53)	3.98	*** 5.5e-02 (7.63)	4.13	*** 4.0e-02 (4.90)	3.07	*** 4.6e-02 (4.67)	2.64		
연면적	7.6e-06 (0.59)	2.11	* 6.2e-05 (1.69)	1.77	-9.4e-06 (-1.30)	2.00	*** 7.1e-05 (2.73)	2.38	*** 3.9e-05 (1.15)	1.34	*** 3.4e-05 (0.51)	2.06		
단위면적당 거래가격	*** -1.3e-04 (-19.37)	3.24	*** -1.9e-04 (-11.35)	3.22	*** -2.0e-04 (-22.16)	2.73	*** -5.6e-04 (-11.34)	4.44	*** -3.7e-04 (-8.69)	3.76	*** -2.2e-04 (-6.90)	1.20		
시가표준액비율	8.7e-02 (0.99)	4.92	4.3e-02 (0.37)	4.24	*** 2.0e-01 (4.29)	4.17	*** 1.5e-01 (3.80)	2.93	*** 2.0e-01 (3.63)	1.58	** 2.3e-01 (2.49)	2.63		
위치지수 × 단위면적당 거래가격	*** 3.1e-06 (3.79)	2.15	4.1e-06 (1.61)	2.05	** 2.7e-06 (2.30)	1.87	*** 2.2e-05 (4.36)	2.07	*** 3.1e-05 (3.91)	2.04	-9.9e-06 (-1.25)	1.30		
연면적 × 시가표준액비율	3.6e-05 (0.39)	1.14	2.8e-04 (1.14)	1.19	** 6.4e-05 (2.10)	1.28	4.9e-05 (1.30)	1.55	5.6e-05 (0.38)	1.10	-3.3e-04 (-1.60)	1.27		
N	97		42		125		75		68		52			
adj. R ²	0.903		0.812		0.833		0.701		0.601		0.614			
F-value	128.3		26.29		89.5		25.8		14.97		12.58			
Sig.	pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01		pr<0.01			

* p<.1, ** p<.05, *** p<.01.

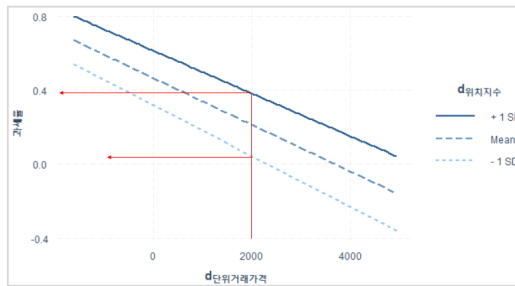
주 : Coef, coefficient, VIF: variance inflation factor, (): t-value.

율이 낮아지는 과세의 수직적 불균형이 관찰되었으며, 동일 가격의 부동산에서 위치지수가 낮으면 과표현실화율도 낮아지는 과세의 수평적 불균형도 존재하였다.

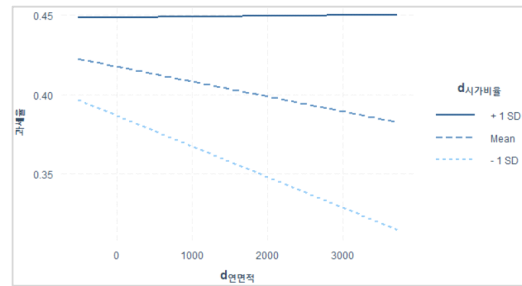
연면적과 시가표준액비율의 교호작용은 홍대상권에서만 유의한 결과를 나타냈다. 교호작용이 없는 회귀분석 결과에서 홍대상권에서만 연면적

이 과표현실화율에 음(-)의 영향을 주는 것으로 분석되었는데, 시가표준액비율과의 교호작용에서 이를 뒷받침하는 결과를 얻을 수 있었다.

〈그림 3〉과 같이 시가표준액비율이 높을 경우 연면적이 증가할수록 과표현실화율도 조금씩 증가하는 모습이 관찰되었으나, 시가표준액비율이 낮을 경우 연면적이 증가함에 과표현실화율은 급



〈그림 2〉 강남구 신사동의 교호작용 결과



〈그림 3〉 홍대상권의 교호작용 결과

격히 낮아지는 모습이다.

이러한 분석결과는 홍대상권의 연면적에 대한 변동계수(1.203)가 다른 지역보다, 다른 변수보다 크고 상권의 범위가 서교동, 상수동, 합정동으로 구성된 지역이어서 개별공시지가의 차이로 인한 결과일 것으로 추측된다. 지가수준이 비교적 높은 서교동의 경우 연면적 증가에 따라 부동산 가격 수준이 증가하면서 강남구 신사동과 용산구 이태원동과 같이 부동산가격이 높을수록 과표현실화율이 낮아지는 과세의 수직적 불균형이 있을 것으로 예상되며, 합정동과 같이 상대적으로 지가수준이 낮은 지역은 연면적 증가에 따른 시가표준액 증가의 영향도 받고 있는 것으로 풀이된다.

V. 결론

1. 연구요약 및 시사점

비주거용 부동산의 과표현실화율 수준과 과세의 불균형 문제는 그동안의 선행연구들을 통해 분석되고 검증되어 왔으나, 비주거용 부동산의 특징인 토지와 건물의 이원화된 평가체계 관점에서

는 많이 부족한 상황이었다.

이에 본 연구는 비주거용 부동산의 과표현실화율 결정요인과 과세불균형의 원인을 밝히기 위해 서울과 부산, 인천, 대구의 주요 상권 내에 거래된 일반상가를 대상으로 과세표준액을 시가표준액과 개별공시지가 두 영역으로 나누어 실증분석하였다. 비주거용 부동산의 과세표준액은 공시지가에 비해 시가표준액이 낮아 서울과 같이 토지가격이 높은 경우 시가표준액보다는 공시지가의 영향이 크다는 것을 알 수 있었으며, 토지가격이 낮을수록 시가표준액의 비율이 높아짐으로써 시가표준액도 과표현실화율에 영향을 주고 있음을 알 수 있었다.

공시지가에 기초한 위치지수는 모든 지역에서 과표현실화율에 양(+)의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 그러나 이 부분을 잘못 해석할 경우 위치지수가 높을수록 즉, 공시지가가 높을수록 과표현실화율도 높아지는 과세의 수직적 누진구조로 오해할 소지가 있다. 이러한 부분을 좀 더 면밀히 관찰하기 위해 단위면적당 거래가격과 위치지수의 교호작용을 투입한 다중회귀분석을 통해 위치지수는 과표현실화율에 직접적인 영향보다는 단위면적당 거래가격에 조절변수로서의 역할을

하는 것으로 분석되었다. 위치지수가 과표현실화에 양(+)의 영향을 준 결과는 동일한 가격의 부동산에서 공시지가가 높게 평가될 경우 과표현실화율이 높아지고, 공시지가가 낮게 평가될 경우 과표현실화율도 낮아지는 과세의 수평적 불균형의 원인이 공시지가에 있음을 알 수 있는 부분이다.

시가표준액의 경우 그 산출방법이 전국 공통으로 적용되고 있는 탓에 지가수준이 낮은 지역은 높은 지역에 비해 높은 과표현실화율을 나타내고 있어 이 부분에 대한 개선이 필요하다. 현재 전국 공통으로 적용되는 건물신축가격 기준액을 지역의 물가수준과 임대료 수준 등을 고려하여 지역상황에 맞게 적용할 필요가 있다.

위치지수에 영향을 주는 공시지가는 과세의 수평적 불균형 원인으로 분석되었으나, 또 다른 문제점을 안고 있다. 공시지가 자체가 제대로 평가되지 못할 경우 건물의 시가표준액에도 영향을 받게 된다는 점이다. 따라서 건물의 시가표준액은 재조달원가와 같은 감정평가방식의 원가법 구조로 개편하는 방안도 생각할 수 있다. 하지만 원가법을 적용할 경우 자칫 시가표준액이 줄어들어 증여의 수단으로 악용될 우려가 있다.

결국 비주거용 부동산의 과세불균형은 시가표준액과 공시지가 모두에 원인이 있으므로 이미 법제화된 비주거용 부동산의 가격공시제도 시행과 함께 과세불균형의 원인으로 지목된 공시지가에 대해 표준지 평가와 개별필지의 산정체계에 대한 개선도 필요할 것으로 판단된다.

2. 연구의 한계

이상과 같은 연구결과의 의의에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계를 갖는다. 각 지역마다 수많은 상권이 존재하고 있음에도 대표상권만을 표본으로 사용하였다는 점은 지역의 대표성을 갖기에 한계가 있다. 지역마다 신규상권이나 발달상권이 존재하는 반면 쇠퇴상권도 존재하고 있으므로 다양한 상권을 포함한 연구가 필요할 것으로 판단된다.

추가적으로 비주거용 부동산을 대표하는 상가 중에서 집합상가에 대한 연구도 필요하다. 집합상가는 일반상가에 비해 가격이 비교적 저렴하여 임대수익을 위한 투자처로 일반 국민들이 쉽게 접할 수 있는 부동산이다. 일반상가의 주 용도가 근린생활시설이라면 집합상가의 경우 근린생활시설은 물론이고 판매시설, 업무시설과 같은 다양한 용도군을 포함하고 있어 좀 더 세밀한 비교분석이 가능해질 것으로 판단된다.

이와 같이 연구대상을 일반상가와 집합상가로 나누어 비교분석한다면 본 연구보다 주는 시사점이 더 클 것으로 생각된다.

ORCID ID

연제규 <https://orcid.org/0000-0003-1056-6123>

이재우 <https://orcid.org/0000-0002-1543-9310>

참고문헌

1. 김용민, 2003, 「경매부동산의 감정평가」, 부동산학보 『한국부동산학회』, 22: 5-19.
2. 김형준, 2016, 「실거래가격 분석을 통한 비주거용 부동산의 과세형평성 연구」, 『한국데이터정보과학 학회지』, 27(3): 639-651.
3. 노민지·유선중, 2014, 「토지의 수직적·수평적 과세 평가 형평성에 관한 연구」, 『국토연구』, 81: 21-33.
4. 박성규, 2013, 「재산세 과세표준의 지역간 불균형에 관한 고찰」, 『한국지방재정논집』, 18(2): 1-26.
5. 이성훈, 2015, 「상업용건물 과세의 형평성 검증」, 강원대학교 박사학위논문.
6. 임동혁·최민섭, 2017, 「비주거용 부동산과 아파트의 과세형평성 연구」, 『부동산연구』, 27(3): 87-102.
7. 차동섭, 2016, 「일반건물 과세의 역진성 개선에 관한 연구」, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문.
8. 홍원철·정준호·서광채, 2016, 「비주거용 부동산 과세평가의 수직적 형평성 분석: 서울시를 중심으로」, 『주거환경』, 14(4): 383-402.
9. Allen, M., 2003, "Measuring vertical property tax inequity in multifamily property markets," *Journal of Real Estate Research*, 25(2): 171-184.
10. International Association of Assessing Officers [IAAO], 2010, Standard on Ratio Studies, International Association of Assessing Officers.

논문접수일: 2019년 10월 16일

심사(수정)일: 2019년 11월 30일

게재확정일: 2020년 3월 20일

국문초록

토지와 건물을 일괄로 평가하는 단독주택과 달리 비주거용 부동산은 서로 다른 평가 주체에 의해 각각 평가되고 있어 과세현실화와 공평과세 실현에 더욱 어려움을 가지고 있다. 이러한 이유로 본 연구는 평가주체의 이원화로 인한 비주거용 부동산의 과세불균형 문제점을 파악하기 위해 서울과 부산, 인천, 대구의 일반상가를 대상으로 과세불균형의 특성과 원인을 분석하였다. 분석지역 모두 과세의 수직적 불균형이 관찰되었으며, 과세의 수평적 불균형 원인으로 시장가치를 제대로 반영하지 못하는 공시지가 때문인 것으로 분석되었다. 또한 공시지가가 낮을 경우 상대적으로 시가표준액의 비중이 커지게 되어 과표현실화율을 증가시키는 원인으로도 분석되었다. 이와 같이 비주거용 부동산의 과세불균형 문제는 이중적인 과세평가구조가 원인이며, 이를 해결하기 위해서는 현재 법에서 규정한 바와 같이 비주거용 부동산 가격공시제도의 도입과 안정적인 정착이 필요하다.

주제어 : 비주거용 부동산, 과표현실화율, 과세형평성