국토연구 제52권 (2007. 3): pp95~112

재건축사업이 재산세입에 미치는 영향 분석 : 강남구 재건축 사례를 중심으로

An Analysis of the Influence of Autonomous District Reconstruction on the Property Tax: Focused on Gangnam-gu Jurisdiction

고재풍 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정(제1저자)
문영기 강원대학교 대학원 부동산학과 교수

※ 주요단어 : 세대증가율, 용적률, 재건축, 재산세, 평균평수 증가율

목 차

I. 서론
1. 연구의 배경과 목적
2. 연구의 범위와 방법

II. 배경적 고찰
1. 부동산 세제의 구성과 재산세
2. 재건축사업의 개요와 현황

III. 대상 재건축사업별 분석
1. 가설과 분석틀의 설정
2. 대상 재건축사업별 분석

IV. 재건축사업에 따른 재산세 세입 변화
1. 재건축사업에 의한 재산세입 기여도 분석
2. 기여도 증감률 분석
3. 재산세입 기여도 영향 인자

V. 결론

www.kci.go.kr

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

재건축사업은 도시 기반시설의 설치가 완료된 곳에서 주택 재개발 사업, 주거환경개선사업과 함께 불량 주택의 정비라는 제도적 목표를 기본으로 하고 있다. 재건축사업들은 토지이용 효율화, 토지이용 구조개선을 통한 직주일치의 실현, 주거환경의 개선, 도시재정비를 통한 미관 및 안전성 확보 등 많은 긍정적 효과를 기대하며 사업을 진행하고 있다.

재건축사업이 가지는 또 다른 긍정적 효과 중 하나는 지방재정의 증가에 기여할 수 있다는 점이 될 것이다. 이는 재건축사업 시 사업성 검토와도 연계되는 부분인데, 현재 진행되거나 완료된 많은 재건축사업들은 사업성 자체만 중요하게 고려하고 있다. 반면 지방재정 증가로 공공의 기여도를 높여 지방자치의 발전에 직접영향을 미치는 부분들을 동시에 판단하고 평가할 수 있는 세입에 대한 접근은 미비한 실정이다.

이에 본 연구는 자치구의 토지이용이 부동산 보유세입 및 지방재정에 미치는 영향에 대한 기본적 연구로서 서울시에서 재정자립도[1]가 가장 높고 재건축사업[2]이 가장 왕성한 강남구를 사례로 재건축사업이 재산세입 증가에 미치는 영향과 미쳤고 증가된 재산세입의 지방재정에 대한 기여 여부를 분석하는 것을 주요 목적으로 한다.

2. 연구의 범위와 방법

자치구의 토지이용은 크게 기존의 녹지지역이나

<그림> 연구대상 재건축사업(17개 재건축사업장)

1) 서울특별시. 1995~2006. 구청별 재정자립도 비교 참조.
2) 강남구청. 1997~2006. 강남구 주택(아파트)공급현황. 강남구청 내부자료 참조.

www.kci.go.kr

<표 1> 지방세 신장추세

(단위: 억 원, GDP의 경우 조 원)

구분		1999	2000	2001	2002	2003	2004
지방세	금액	185,861	206,006	266,649	315,257	331,329	342,017
	신장률	8.4	10.8	29.4	18.2	5.1	3.2
서울시세	금액	47,759	53,604	71,086	85,663	88,433	85,049
	신장률	14.3	12.2	32.6	20.5	3.2	3.8
자치구세	금액	7,902	8,437	8,255	8,643	9,699	12,214
	신장률	3.2	6.8	−2.2	4.7	12.2	25.9
GDP	금액	529	578	622	684	725	778
	신장률	9.3	9.3	7.6	10.0	6.0	7.3

<표 2> 강남구 부동산 관련 지방세 부담 내역

(단위: 백만 원)

구분		1999	2000	2001	2002	2003	2004
시세	취득세	135,018	87,285	88,744	216,466	211,499	219,302
	등록세	199,788	227,361	144,192	358,937	352,746	310,786
	계	334,806	314,646	232,936	575,403	564,245	530,088
자치구세	재산세	25,755	28,598	18,079	31,095	38,497	50,881
	종토세	72,921	78,154	40,736	84,825	92,834	132,892
	계	98,676	106,752	58,815	115,920	131,331	183,773
계	총계	433,482	421,398	291,751	691,323	695,576	713,861
자치구세/시세비율		0.294726	0.339277	0.252494	0.201459	0.232755	0.346684

그린벨트를 주거지역으로 변환하거나 주거지역을 상업지역으로 전환하는 등의 도시 계획적 차원의 요소와 재건축·재개발·주거환경개선사업 등을 통해 기존의 도시를 전면 재정비하는 도시정비사업 차원의 두 가지 요소로 나눌 수 있으며 당연히 이러한 도시정비사업을 통해 지방세인 재산세입을 증가시킬 수 있다. 강남구에서는 양호한 도시기반시설을 바탕으로 노후불량공동주택을 정비하는 재건축사업만 진행되었으므로 본 연구에서는 민간사업중심으로 구청에서 투입되는 재정이 거의 없는 재건축사업으로 한정하였다. 시기적으로는 강남구에서 재건축사업이 본격화된 1990년대 말부터

www.kci.go.kr

<표 3> 공동주택 재산세 부과 방식의 변화

구분	대상 내용			
1990 ~ 2004	과세표준(B)	신축건물 기준가액 × 위치지수 × 구조지수 × 용도지수 × 경과연수별 잔가율 × ㎡ × 가감산 특례= 시가 표준액(B)		
	세율 및 세액	세율구조	법정세율	세액계산
		B≤1,200	0.3	B×3/1,000
		1,200≤B≤1,600	0.5	3.6+(B−1200)×5/1,000
		1,600≤B≤2,200	1.0	5.6+(B−1600)×10/1,000
		2,200≤B≤3,000	3.0	11.6+(B−2200)×3/100
		3,000≤B≤4,000	5.0	35.6+(B−3000)×5/100
		4,000≤B	7.0	85.6+(B−4000)×7/100
2005 이후	과세표준(B)	국세청 고시 공동주택 기준시가 × 재산세율(2007년까지 0.5)		
	세율 및 세액	세율구조	법정세율	세액계산
		B≤4,000	0.15	B×1.5/1,000
		4,000<B≤10,000	0.3	6+(B−4,000)×3/1,000
		10,000<B	0.5	24+(B−10,000)×5/1,000

<표 4> 재건축 건물의 법적대상

구분	대상 내용
아파트 및 연립주택	• 건축물의 훼손 등으로 붕괴 우려가 있는 것 • 주거환경이 불량하거나 유지관리보다 철거신축이 현저하게 효용이 증가되는 것으로 과소필지(90㎡)상에 있거나 도시 계획시설의 설치로 효용을 다할 수 없게 된 대지 위에 있거나, 보수·보강비가 철거·신축비보다 큰 경우 • 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 철거가 불가피한 건축물 ※서울시 도시및주거환경정비조례 • 1992.1.1 이후 준공된 건축물: 5층 이상 40년, 4층 이하 30년 • 1982.1.1~1991.12.31까지 준공된 건축물 5층 이상: 22+(준공연도−1982)×2년 4층 이하: 21+(준공연도−1982) • 1981.12.31 이전 준공된 건축물: 20년

2006년도까지 준공된 아파트 재건축사업장을 대상으로 한다. 그 중 세입과정이 전산화된 17개 사업장을 표본으로 하였고 재산세 과세대장을 기준으로 각 재건축사업장별로 재산세입의 규모와 변동사항을 추적한 후, 재산세입에 어느 정도 기여하고 있는지를 사업별, 세대별, 단위 과세면적별, 단위 대지면적별 재산세입의 비중 등을 이용하여 평가할 것이다.

www.kci.go.kr

<표 5> 강남구 주택관련 지수 변화 추이

구분	세대수	세대당 인구수(명)	인구수(명)	과세면적 (천㎡)	주거지역 대지면적 (㎢)	주택 재산세액 (백만 원)
'96	184,039	3	557,533	12,455	20.58	10,909
'97	190,255	3	555,355	8,115	20.56	8,882
'98	188,690	3	554,858	13,345	20.42	11,492
'99	192,164	3	557,257	13,750	20.41	11,792
'00	193,101	3	555,493	14,461	21.8	13,216
'01	192,505	3	546,038	12,749	21.8	14,448
'02	193,857	3	540,813	14,715	20.59	14,144
'03	196,628	2.73	536,031	15,673	20.59	19,796
'04	201,571	2.68	539,333	16,344	20.7	30,769
'05	211,338	2.59	547,775	19,463	20.7	84,800
'06	194,450	-	-	20,651	20.7	75,032

II. 배경적 고찰

1. 부동산 세제의 구성과 재산세

자치구에서의 부동산 보유세 중 재산세가 서울시 전체에서 발생하는 지방세에 미치는 영향은 2005년 세입 결산액을 기준으로 할 때, 부동산 관련 지방세 총액의 7.12%로[3] 부동산 거래세가 보유세보다 훨씬 높은 비중을 차지하고 있다는 사실을 알 수 있다.[4] 그럼에도 재산세는 다른 지역의 토지 보유여부에 따라 변동률을 보이는 종합토지세에 비해 순수 해당 지역 건물의 보유에 따른 과세라는 점에서 선행 연구적 가치를 가지고 있다.

재산보유과세의 한 종류로 재산세는 부동산 등의 과세물건의 평가에 기준하여 그 소유사실의 담세력을 인정하여 과세하는 제도다.[5] 재산세는 보유 부동산 등이 시·군의 행정서비스로부터 받는 편의와 보호에 근거하여 과세하는 세금인 것이다.[6] 하지만 우리나라의 재산 보유과세는 편익적 성격에 소득분배 또는 부동산 가격 안정 등 정책

3) 다른 부동산 관련세제인 종합토지세는 18%, 취득세는 31%, 등록세는 44%를 점유하고 있다.

4) 이 때, 부동산 세수의 절대 다수를 차지하고 있는 취득세, 등록세는 부동산 거래단계에서 과세되고 있어 경기변동에 따른 세수의 탄력성이 매우 높으며, 이로 인해 지방세의 세수 구조상의 근본적 불안정 요인이 되고 있다. 이에 비해 경기변동에 그다지 영향을 받지 않고 안정적으로 세수를 확보할 수 있는 보유세 부분의 세수비중은 상대적으로 지나치게 낮아 부동산 세제 내에서도 세수구성의 불형평이 야기되고 있으며 보유세 강화에 대한 논의가 제기되고 있다.

5) 재산보유과세는 개인이 소유하는 자산의 가치에 부과되는 조세로 소득세가 포착하지 못하는 자산에 대하여 소득세에 대한 일종의 보완세로서의 역할을 담당하고 있다(김동건. 1996. 현대 재정학. 박영사 : pp362-364).

www.kci.go.kr

적인 목적을 수행하는 정책 과세적 성격이 강하게 결합된 형식을 취하고 있다.[7] 하지만 이런 접근은 한계가 분명하므로 보다 근본적인 정책이 수행되어야 할 것이다. 2005년부터 도입되는 종합부동산세가 부동산 과다보유 억제 등 국세로서의 정책적인 기능을 담당하고, 지방의 재산세는 지방자치단체의 자주재원 확보라는 고유한 목적을 수행하는 재산세의 역할을 담당할 경우 지방분권과 더불어 바람직한 지방세 체계의 기틀이 마련될 것으로 판단된다.

2005년도부터 기존의 재산세와 종합토지세를 통합, 재산세로 하여 그 과세 대상을 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 하고 주택은 주거용 건축물과 그 부속토지를 합한 개념으로 한다. 즉 토지와 건축물에는 주택의 건축물과 그 부속토지를 제외하여 부과되는 것이다. [8] 본 연구의 주요 대상에 해당되는 공동주택에 대한 재산세의 산정은 건설교통부에서 고시하는 기준시가에 정해진 재산세율을 곱한 금액을 과세표준으로 하여 0.15~0.5%에 달하는 3단계의 누진세율을 곱하는 방식으로 정해진다. 구체적인 내용은 <표 6>과 같다.

2. 재건축사업의 개요와 현황

주택재건축사업은 재개발사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업 등과 더불어 도시정비사업의 일종으로 도시기반시설은 양호하나, 노후불량공동주택을 철거하고 철거한 대지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존주택의 소유자들이 재건축조합을 설립해 자율적으로 주택을 건설하는 사업으로 정의할 수 있다.

주택재건축의 대상은 원래 기존 공동주택 중에서 아파트와 연면적 660㎡가 넘는 연립주택이 재건축 대상이 되었으나, 2003. 7. 1일자로 도시및주거환경정비법에서 단독주택재건축(단독주택 200호 이상 또는 부지면적 1만㎡ 이상 지역)도 가능하도록 재건축규정이 완화되었다.[9]

재건축사업은 기존에는 순수 민간수익사업으로 운영되다가 재건축의 남발로 인한 자원낭비와 도시문제, 강남권 부동산가격을 억제하기 위해 재건축의 요건과 절차를 엄격히 제한하게 되었다.

그러한 배경으로 재개발, 재건축, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업 등을 2003. 7. 1일부터 도시및주거환경정비법으로 통합하여 재건축사업도 민간수익사업이 아닌 도시정비사업의 범주에 포함시켜 도시계획결정절차에 의해 운영되어 재개발사업과 마찬가지로 50만 명 이상의 도시에서는 10년 단위의 도시환경정비기본계획을 수립하도록 하는 선계획-후개발 원칙에 따른 종합적 도시관리에 의해 운영되고 있다.

강남구는 1968년도에 영동 제1토지구획정리사업에 의해 영동 신시가지개발사업이 시작되어 70년대 초기에는 단독주택(다가구주택)의 입지 비율이 다소 높았으나 70년대 중반부터 아파트지구(저

6) 구본풍. 2005. "부동산 세제의 개선방안에 관한 연구". 건국대학교 석사논문 : pp22-24.
7) 종합토지세는 재산세에 비해 이런 경향이 더 강하다. 토지초과이득세법, 택지소유상한제와 같은 법률 및 제도 등이 위헌의 소지를 가지고 진행되었다가 폐지되었고, 현재 진행되는 개발이익환수법 또한 토지 공개념적 요소를 상당부분 배제시키는 방식으로 진행되고 있다.
8) 2004년 이전에는 주택에 있어 건물과 토지에 대한 과표와 세율을 별도로 적용하고 이를 합산하는 방식으로 재산세와 종합토지세가 부과되었다.
9) 본 연구에서는 기존의 공동주택(아파트, 연립주택)이 재건축된 경우만을 대상으로 하였다.

www.kci.go.kr

<표 6> 재건축 전후의 재산세 비교방법

비교대상		비교방법	비고
식별코드	명칭		
Ⓐ	사업별 재산세액 비중	(각 재건축사업별 재산세 총액)/ (당해연도별 주택에 대한 재산세 총액)	비율 간 직접 비교
Ⓑ	세대별 재산세액 비중	(각 재건축사업별 재산세 총액 / 당 재건축사업의 총세대수)/ (해당연도의 주택에 대한 재산세 총액 / 강남구 주택 총세대수)	상동
Ⓒ	단위 과세면적 재산세액 비중	(각 재건축사업별 재산세 총액 / 해당 재건축사업의 과세면적)/ (해당연도의 주택에 대한 재산세 총액 / 강남구 주택 총과세면적)	상동
Ⓓ	단위 대지면적 재산세액 비중	(각 재건축사업별 재산세 총액 / 해당 재건축사업의 대지면적)/ (해당연도의 주택에 대한 재산세 총액 / 강남구 주택 총대지면적)	상동

밀도, 고밀도)가 지정되고 일반지구에는 대치동 은마아파트, 청실아파트 등이 착공되고 1980년대 초에는 개포 택지개발지구가 지정되어 대규모 저층 및 고층 아파트 단지가 건립되었다.[10]

20년이 경과되기 시작한 1990년대 후반기부터 재건축에 대한 주민들의 관심이 고조되면서 재건축이 시작되었고, 특히 2000년도 말에는 5층 이하의 아파트단지인 저밀도아파트지구의 개발기본계획변경 결정고시가 완료되면서 강남구 저밀도아파트 단지인 청담·도곡지구의 재건축사업이 본격화되었다.

강남구는 총 3만 9,550㎢(서울시 전체의 면적의 6.53%)로 강남구 자체에서도 주거면적의 비율이 55.78%로 주거중심의 자치구다. 강남구의 주택현황은 2006년 6월 말 현재 총 19만 4,450세대다. 이 중 단독주택(단독주택, 다가구주택) 비율이 28.5%이고 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 71.5%로 공동주택의 비율이 압도적으로 많은 것을 알 수 있다.

강남구의 공동주택 중 20년 이상된 아파트는 709동 5만 1,444세대로 26.5%를 차지하고 있어 아파트의 노후화 진행으로 주민생활이 불편하고 양호한 지역적 입지로 경제적 가치상승을 기대하는 주민들의 재건축 욕구가 강하나 2003년 중반부터 시작된 정부의 부동산 억제정책으로 재건축시장은 2005. 12. 1일 개발기본계획이 결정된 강남지역의 청담·도곡 고밀도 아파트지구 외에는 전반적으로 침체되고 있는 상황이다.

강남구 재건축사업은 70년대 중반부터 대량으로 건축된 일반지구, 저밀도아파트지구, 개포 택지개발지구 등의 노후한 기존의 저층 5층 아파트 및 연립주택을 대상으로 20년이 경과되기 시작한 1995년부터 본격적으로 재건축이 시작되었다.

10) 이러한 70년대부터 80년대 초까지 집중적으로 개발되어 건축된 5층 이하의 저층아파트, 연립주택 등은 짧은 기간 내에 주택수요를 충족시키기 위해 대량으로 집중적으로 건설되어 아파트의 구조상 결함, 낙후된 시공방법과 설비의 노후화가 두드러진다.

www.kci.go.kr

<표 7> 대상 재건축사업 일반사항(1)

구분번호	승인 (년.월)	공사기간	대지면적 (㎡)	규모		구조
1	97.2.	97.5~98.12.	3,878	이전	지하 1층 지상 3층(연립)	시멘트벽돌
				이후	지하 1층 지상 12층(아파트)	RC
2	97.6.	97.7.~99.10.	7,389	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하3층 지상 18층(아파트)	RC
3	97.3.	97.7.~99.11.	6,780	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 16층(아파트)	RC
4	97.7.	97.8.~00.4.	9,974	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 20층(아파트)	RC
5	98.2.	98.3.~01.12	30,443	이전	지하 1층 지상 10층(아파트)	RC
				이후	지하 3층 지상 24층(아파트)	RC
6	99.6.	99.9.~02.8.	6,024	이전	지하 1층 지상 10층(아파트)	시멘트벽돌
				이후	지하 2층 지상 16층(아파트)	RC
7	00.9.	01.9.~03.6.	2,173	이전	지하 1층 지상 2층(연립주택)	시멘트블록
				이후	지하 2층 지상 20층(아파트)	RC
8	01.12.	02.3.~03.10.	8,596	이전	지하 1층 지상 3층(연립주택)	시멘트벽돌
				이후	지하 2층 지상 15층(아파트)	RC
9	01.4.	02.3.~04.3.	3,229	이전	지하 1층 지상 7층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 8층(아파트)	RC
10	00.11.	01.2.~04.4.	10,190	이전	지하 1층 지상 10층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 17층(아파트)	RC
11	01.3.	02.3.~04.6.	6,444	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 14층(아파트)	RC
12	01.6.	02.3.~04.6.	6,077	이전	지하 1층 지상 10층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 14층(아파트)	RC
13	01.4.	01.11.~04.9.	17,662	이전	지하 1층 지상 10층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 22층(아파트)	RC
14	03.6.	03.11.~05.4.	2,750	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 9층(아파트)	RC
15	03.4.	03.9.~05.5.	2,430	이전	지하 1층 지상 2층(연립)	시멘트벽돌
				이후	지하 2층 지상 11층(아파트)	RC
16	03.10.9	03.7.~05.11.	9,108	이전	지하 1층 지상 5층(아파트)	RC
				이후	지하 2층 지상 13층(아파트)	RC
17	03.6.30	03.11.~06.1.	9,936	이전	지하 1층 지상 3층(연립주택)	RC
				이후	지하 2층 지상 12층(아파트)	RC

www.kci.go.kr

<표 8> 대상 재건축사업 일반사항(2)

(단위: %)

구분 번호	이전/이후	건폐율 변화	세대수 변화	용적률 변화	평균 주거면적 변화	건폐율 증가율 ⓐ	세대수 증가율 ⓑ	용적률 증가율 ⓒ	주거면적 증가율 ⓓ
1	이전	26.80	37	80.39	73.71	4.37	205.41	242.79	8.23
	이후	27.97	113	275.57	79.78				
2	이전	21.05	140	107.47	85.03	32.87	55.00	221.70	11.89
	이후	27.97	217	345.73	95.14				
3	이전	23.00	119	124.00	59.05	17.35	54.62	120.98	37.27
	이후	26.99	184	274.02	81.05				
4	이전	19.65	163	100.26	61.26	19.54	107.98	243.11	31.45
	이후	23.49	339	344.00	80.53				
5	이전	17.42	344	86.71	76.74	19.98	112.79	172.67	28.14
	이후	20.90	732	236.43	98.33				
6	이전	13.44	100	134.35	80.94	97.25	42.00	135.15	35.13
	이후	26.51	142	315.92	109.38				
7	이전	49.84	23	64.78	61.24	−38.44	191.30	328.91	40.97
	이후	30.68	67	277.85	86.33				
8	이전	36.94	94	81.64	76.16	−47.27	94.68	210.49	56.33
	이후	19.48	183	253.48	119.07				
9	이전	28.92	29	84.45	100.59	−37.17	65.52	106.94	44.75
	이후	18.17	48	174.76	145.61				
10	이전	14.04	176	133.04	77.03	11.47	11.36	35.17	60.64
	이후	15.65	196	179.83	123.74				
11	이전	19.77	121	98.00	54.06	17.70	7.44	153.06	96.92
	이후	23.27	130	248.00	106.45				
12	이전	14.04	131	133.04	59.61	103.42	3.82	70.08	45.75
	이후	28.56	136	226.27	86.89				
13	이전	16.06	264	177.21	94.51	21.05	8.33	68.90	61.00
	이후	19.44	286	299.30	152.15				
14	이전	20.39	50	105.49	50.87	63.32	32.00	135.44	69.72
	이후	33.30	66	248.37	86.33				
15	이전	44.94	121	121.00	54.06	−37.12	7.44	104.96	96.92
	이후	28.26	130	248.00	106.45				
16	이전	19.00	81	95.00	88.47	41.37	45.68	147.32	68.91
	이후	26.86	118	234.95	149.44				
17	이전	28.00	48	89.20	184.83	−16.32	91.67	152.99	14.05
	이후	23.43	92	225.67	210.80				

www.kci.go.kr

<표 9> 사업별 재산세입의 강남구 주택 재산세입 대비 기여도 변화추이

구분번호	Ⓐ(재건축 사업별, %)		Ⓐ-증가분	Ⓐ-증가율(%)
	이전	이후		
1	0.08428	0.17532	0.091039	108.01
2	0.19374	0.29750	0.103759	53.55
3	0.12628	0.13384	0.007556	05.98
4	0.20950	0.35272	0.143213	68.35
5	0.58631	1.45307	0.866751	147.82
6	0.15318	0.58360	0.430414	280.97
7	0.01958	0.05501	0.035426	180.92
8	0.20438	0.31560	0.111215	54.41
9	0.04698	0.10705	0.060064	127.84
10	0.21370	1.51143	1.297731	607.26
11	0.09001	0.19104	0.101023	112.23
12	0.08293	0.13950	0.056559	68.19
13	0.42942	1.00388	0.574452	133.77
14	0.02142	0.04357	0.02215	103.39
15	0.04674	0.19108	0.144288	308.65
16	0.09153	0.33278	0.241247	263.56
17	0.29449	0.55693	0.26243	89.11
평균	0.17026	0.43787	0.267607	157.16

III. 대상 재건축사업별 분석

1. 가설과 분석틀의 설정

강남구에서 90년대 중반 이후 완공되어 재산세가 발생한 재건축 사례는 총 40여 건에 달한다. 그중 세입구조가 밝혀진 17건의 재건축사업을 선정하여 연구를 진행하였다. 이 때 중요한 것이 재산세액의 비교 방법이다. 재건축사업은 재건축사업 전·후를 기해 기존 주택의 철거 및 시공에 이르는 몇 년 동안은 재산세가 부과되지 않으므로 전·후를 단순 비교하여 재산세액의 증감을 따지는 것은 실질적인 다른 지수의 상승[11]이 고려되지 않은 작업이다. 하지만 이에 따른 적절한 비교모델에 대한 선행연구가 아직 진행되지 않았다.

그러므로 본 연구에서는 각 재건축사업에서 발생하는 총 재산세액을 각각 재건축사업대지의 대지면적/세대수/주호 면적 분포별 등으로 나누어

11) 성명신·박로욱의 "지방세 세목별 세수추계에 관한 연구" 를 보면 전체적인 재산세의 변화 추이는 경상 GDP의 변동과 유사함을 보이고 있다.

www.kci.go.kr

<표 10> 세대별 재산세액 비중의 변화추이

구분번호	Ⓑ(세대별 비중, %)		Ⓑ-증가분	Ⓑ-증가율
	이전	이후		
1	433.41000	312.74000	-120.67	-27.842
2	263.28778	289.73827	26.45049	10.050
3	201.90080	153.72629	-48.17451	-23.860
4	244.53532	219.88965	-24.64567	-10.079
5	324.27303	419.51981	95.24678	29.37
6	289.04444	808.11160	519.06716	179.58
7	161.96532	173.50747	11.54215	7.13
8	413.67043	364.46918	-49.20125	-11.894
9	308.22317	471.30596	163.08279	52.91
10	234.46667	1,554.39000	1319.9275	562.95
11	141.53179	310.56246	169.03067	119.43
12	121.87891	216.77270	94.89379	77.86
13	314.10274	741.81187	427.70913	136.17
14	84.24610	139.52424	55.27814	65.62
15	75.96605	310.56246	234.59641	308.82
16	222.19382	548.37961	326.18579	146.80
17	1,206.39000	1,177.12000	-29.27179	-2.426
평균	296.5344973	483.0666381	186.5321408	62.90

해당연도의 주택에 해당되는 재산세액과 비교함으로써 증가 정도와 추이를 다각도로 살펴볼 것이다. 이에 대한 개괄적인 내용은 <표 9>에서 확인할 수 있다.

2. 대상 재건축사업별 분석

선정 재건축사업의 승인시기와, 공사기간, 대지면적과 규모, 구조에 대한 일반 사항은 <표 10>과 같다.

일반적으로 재건축사업을 통해 고층화 고밀화되면서 규모는 확장된다. 이에 따라 용적률과 세대수, 평균 주거면적이 확대되고 있다.

또한 재건축사업을 통해 여러 단지가 통합되어 재건축되는 사례들을 제외하면 일반적으로 주거유닛(unit)은 다양해지고 크기도 확대되는 경향을 보여준다.

www.kci.go.kr

<표 11> 단위 과세면적당 재산세액 비중의 변화추이

구분번호	©(단위 과세면적당, %)		©-증가분	©-증가율
	이전	이후		
1	250.79551	317.84934	67.05383	26.73
2	132.07151	280.45754	148.38603	112.35
3	145.84626	174.67057	28.82431	19.76
4	170.26071	251.46849	81.20778	47.69
5	180.24389	392.90715	212.66326	117.98
6	153.58226	588.91446	435.33220	283.45
7	112.80144	185.08314	72.28170	64.07
8	231.66314	281.89544	50.23230	21.68
9	130.69126	298.08761	167.39635	128.08
10	227.95298	1656.41487	1428.46189	626.64
11	111.67065	268.67911	157.00846	140.59
12	135.40220	229.76812	94.36592	69.69
13	248.90216	449.00123	200.09907	80.39
14	132.00843	148.83493	16.82650	12.74
15	112.01055	268.67911	156.66856	139.86
16	200.18485	389.71673	189.53188	94.67
17	520.26849	593.03207	72.76358	13.98
평균	188.02096	398.55647	210.5355071	111.95

IV. **재건축사업에 따른 재산세 세입 변화**

1. 재건축사업에 의한 재산세입 기여도 분석

전술한 일반사항을 바탕으로 해당 재건축사업의 재산세입을 재산세 과세대장을 근거로 사업별 재산세액 비중(Ⓐ), 세대별 재산세액 비중(Ⓑ), 단위 과세면적당 재산세액 비중(Ⓒ), 단위 대지면적 재산세액 비중(Ⓓ)을 통해 해당 연도에 강남구 주택에 의해 발생하는 재산세입에 미치는 영향을 살펴보았을 때, 모든 재건축사업에서 정도의 차이는 있으나 재건축 후에 그 비중이 확대되는 것을 확인할 수 있다.

1) 사업별 재산세액 비중의 변화

재건축사업은 용적률, 세대수 등의 지표와 각종 금액 지표의 상승으로 전체적인 금액 측면에서는 대상 단지 모두에서 큰 폭으로 오른 것으로 확인된다. 이 때, 각 단지별 재산세가 당해 강남구에서 고지된 주택의 재산세 총액에서 차지하는 비중의 증감을 살펴보는 것은 재건축사업의 실질적인 효용성에 대한 일반적인 시각을 제시할 수 있다는 점

www.kci.go.kr

<표 12> 단위 대지면적당 재산세액 비중의 변화추이

구분번호	Ⓓ(단위 대지면적당, %)		Ⓓ-증가분	Ⓓ-증가율
	이전	이후		
1	447.29301	935.834	488.54099	109.22
2	539.61295	833.43682	293.82387	54.45
3	383.31144	408.6168	25.30536	6.60
4	432.27097	732.00629	299.73532	69.34
5	396.35337	988.00763	591.65426	149.27
6	519.22749	1,994.60	1,475.37735	284.15
7	185.38711	523.84899	338.46188	182.57
8	489.31115	759.97295	270.66180	55.31
9	299.39	686.12246	386.73246	129.17
10	457.16214	3,070.18137	2,613.01923	571.57
11	304.51189	613.66242	309.15053	101.52
12	297.52611	475.16782	177.64171	59.71
13	530.0299	1,176.54	646.50634	121.98
14	160.35104	327.88937	167.53833	104.48
15	395.9903	1,626.87	1,230.88287	310.84
16	206.91437	756.29003	549.37566	265.51
17	610.2482745	693.2545	83.00623	13.60
평균	391.4642061	976.6062167	585.142011	149.48

에서 의미있다.

<표 9>로부터 재건축사업을 통해 모든 사례에서 사업별 재산세액 비중이 증가하는 모습을 확인할 수 있다. 비중의 증가는 증가율을 기준으로 하였을 때 적게는 6%에서 많게는 600% 이상의 편차를 보이고 있지만 대다수의 사례에서 50~300% 내외의 증가율을 보이고 있으며, 평균적으로 250%로 확대(150% 증가)되고 있다.

2) 세대별 재산세액 비중의 변화

연구대상 단지별로 세대당 재산세액과 당해 연도 강남 1세대당 재산세액의 비교는 그 자체로 평균적인 세대에 비해 연구대상 단지의 각 세대가 어느 정도의 재산적 평가를 받고 있는지에 대한 척

www.kci.go.kr

도가 된다. 이를 재건축 이전과 이후로 연계시켜 보면 사업별 재산세액의 비중을 통해 개괄적으로 살펴본 재건축사업의 세입 기여도에 대한 세대수 증가에 따른 역학관계와 다른 지수와의 연관성을 확인할 수 있다.

<표 10>에서 확인할 수 있듯 모든 사례에서 대상 단지의 세대들은 강남구의 세대가 평균적으로 고지받는 재산세액의 적게는 2배에서 많게는 10배 이상의 재산세를 납부하고 있다.

하지만 1·3·4·8·17번 사례에서는 세대당 재산세액의 비중이 재건축 이후 오히려 감소하는 것으로 나타나는데, 이는 강남구 내에서의 재건축 완료 단지가 늘어나면서 개별 단지 전체 재산세입의 비중이 필연적으로 줄어든 것에 주된 이유가 있다. 또한 이들 단지가 재건축을 통해 용적률과 세대수 증가, 건폐율 등의 조건들에 있어 용적률 증가를 세대면적의 증가보다는 세대수의 증가에 의존하는 경향을 보이고 있는 것으로 보아 재건축을 진행하면서 세대수의 증가에 의한 재산세입의 증가가 절대적인 관계가 아니며, 용적률에 영향을 미치는 건폐율과 세대면적, 세대수 등의 복합적인 요인에 의한 영향관계 아래 있음을 확인할 수 있다.

3) 단위 과세면적당/대지면적당 재산세액 비중의 변화

단위 과세면적당 재산세입 비중의 증가는 단지별 과세가 이루어지는 면적당 재산세액을 강남구에서의 평균과 비교한 값이다. 재건축 이전에 188%로 강남구 평균에 비해 2배 정도였던 것이 재건축 이후로 4배(398%)로 확대되고 있는 것을 <표 11>에서 확인할 수 있으며, 재건축사업을 통해 2배 정도 늘어난 수치를 보여주고 있다.

한편 단위 대지면적당 재산세입의 비중의 변화는 단지별로 부여된 재산세 총액을 대지면적으로 나누어 강남구 주택 단위 면적당 발생하는 재산세액과 비교한 값이다. 이 값 역시 재건축을 통해 150% 정도 확대되었다.

2. 기여도 증감률 분석

수행된 분석결과를 토대로 Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ, Ⓓ 자체의 증감률을 각각 Ⅰ(사업별 재산세액 비중 증감률), Ⅱ(세대별 재산세액 비중 증감률), Ⅲ(단위 과세별 재산세액 비중 증감률), Ⅳ(단위 대지면적별 재산세액 비중 증감률)라고 했을 때, 그 경향은 <표 13> 같다.

평균적으로 재건축사업을 통해 발생하는 재산세입의 비중은 사업별로는 160%, 세대별로는 95%, 단위 과세면적과 단위 대지면적으로는 각각 116%, 153% 정도 확대되고 있으며, 경상 GDP 대비 10배 이상의 상승폭을 보이고 있다. 다른 수치에 비해 세대별 재산세액 비중(분류기호 Ⅱ)과 단위과세면적당 재산세액 비중(분류기호 Ⅲ)의 확대폭이 낮은 것은 세대수와 용적률의 증가와 관련이 있는 것으로 판단된다. 즉 상호 관련성이 높은 지수인 세대수와 용적률이 늘면서 비슷한 수준의 재산세를 발생하는 주호가 증가하고 이에 따라 각 세대별 비중 및 기여도는 상대적으로 낮게 나오는 것이다.

한편 사업별 재산세 비중(Ⅰ)의 증감률과 단위 대지별 재산세 비중의 증감률(Ⅳ)은 많은 사례에서 유사성을 발견할 수 있으며(사례 1~9·14·16), 이런 사례들에서는 공통적으로 나머지 사례들에 비해 평균평수 증가율이 낮고, 용적률 증가

www.kci.go.kr

<표 13> 비교방법의 자체 증감률

구분번호	I	II	III	IV
1	108.01	−27.84	76.41	109.22
2	53.56	10.05	55.66	54.45
3	5.98	−23.86	−3.04	6.60
4	68.36	−10.08	47.70	69.34
5	147.83	29.37	117.99	149.27
6	280.98	79.58	283.45	284.15
7	180.93	7.13	64.08	182.57
8	54.41	−11.19	21.68	55.31
9	127.84	52.91	128.09	29.17
10	607.26	562.95	626.65	571.57
11	112.23	119.43	140.60	101.52
12	68.19	77.86	69.69	59.71
13	133.77	136.17	80.39	121.98
14	103.40	65.62	12.75	104.48
15	308.65	308.82	139.87	321.84
16	263.57	146.80	94.68	265.51
17	89.11	−2.43	13.99	13.60
평균	159.65	95.37	115.92	152.96

율과 세대수의 증가율이 높은 수준을 유지하고 있다. 반면 사업별 재산세액 증감률과 세대별 재산세 비중 증가율(II)이 높은 상관관계를 유지하는 사례(11・13・15번)에서는 공통적으로 세대수의 확대가 낮은 것을 확인할 수 있다.

3. 재산세입 기여도 영향 인자

재산세에 영향을 미치는 요소는 고도로 복잡한 재산세액 산정과정과 빈번한 지수 및 제도 변동으로 인해 매우 다양하며 이들의 상호 연관성 또한 높을 것으로 기대된다.[12] 본 연구에서는 재건축사업 진행시 가장 큰 영향을 미치는 용적률과 용적률에 영향을 미치는 구조변화, 평균평수변화율, 세대수 등을 기준으로 재산세입의 변화를 확인한다.[13]

1) 구조

구조가 시멘트 벽돌구조에서 철근콘크리트조로 바뀐 1・6・7・8・15번 사례와 구조 변경이 없는 다른 사례를 비교했을 때, 약 40% 재산세 기여도의 상승폭이 높다. 이는 이전에 건물분 재산세 산정 시 구조지수가 포함되었고, 2005년 이후에도 기준 시가에 반영되는 부분이 있기 때문으로 판단된다.

2) 평균 주거면적 증가율

단위 주거의 주거면적은 재산세 산정 시 다른 지수에 상대적으로 누진세율의 영향을 직접적으로 받는 요소이므로 많은 사례에서 용적률과 세대수

12) 재산세의 과세표준은 존재하나 이 과세표준과 주거에 관련된 물리적 인자들에 대해 진행된 선행연구가 전무한 상태다.
13) 이 연구에서는 이러한 분류에 의해 유의미한 분류가 있다는 것에 주목하며 직접적인 영향관계 고찰은 별도의 연구를 통해 고찰될 것이다.

www.kci.go.kr

<표 14> 재산세입 기여도 영향 인지

구분번호		II	II	III	IV
구조 변화	시멘트벽돌 → RC	186.60	91.30	117.10	190.62
	RC → RC	148.43	97.07	115.43	137.27
주거면적 증가률	160% 이상	254.81	223.30	182.49	247.82
	160% 이하	107.75	25.59	79.61	101.22
용적률 상승률	300% 이상	87.00	67.17	59.14	132.98
	300% 이하	187.40	137.77	142.09	177.45
세대수 상승률	200% 이상	126.28	−0.35	76.55	127.60
	200% 이하	169.92	124.82	128.03	160.76

증가율에서 앞서더라도 평균평수의 증감률에서 뒤졌을 때, 전체 재산세 기여도가 떨어지는 사례를 어렵지 않게 발견할 수 있다. 평균평수 상승률(분류기호ⓓ)이 60% 이상인 상위 6개 사례와 나머지 사례를 대조군으로 하였을 때, 재산세 기여도의 차이가 현격한 것을 확인할 수 있다.

3) 용적률/세대수 증가율

용적률 증가율과 세대수 증가율 상위 5개 사례를 보면 4개가 일치할 정도로 용적률 증가율과 세대수 증가율은 상호 연관성이 강하다. 분석에 따르면 일반적인 기대와 달리 용적률과 세대수의 증가가 그 자체만으로 재산세입 기여에 영향관계가 발견되기는 하지만 절대적인 요소는 아닌 것으로 나타났다. 다만 평균주거면적의 상승률이 비슷한 범위 내에 있을 경우, 용적률/세대수 증가율의 상승은 유효한 기여도의 상승효과를 가져온다.

V. 결론

이 연구는 자치구 재건축사업이 재산세입에 미치는 긍정적인 영향을 사업별, 세대별, 단위 과세면적별, 단위 대지면적별 등으로 다각도로 검증하였다. 일반적으로 재건축사업을 전후로 하여 재산세입이 발생하였을 때, 그것이 해당연도의 주택재산세 총액에 대한 비중은 2.6배 정도로 확대되며, 경과 연수가 증가하면서 비중이 감소하는 양상을 보이고 있지만, 여전히 재건축 이전에 해당하는 비중보다는 높은 수준을 유지하고 있다.

이 때, 재산세입 증가에 영향을 미치는 요소로 개발용적률의 증가가 가장 큰 원인이지만 용적률 변화와 관계를 갖는 평균주거면적의 증가율과, 구조변화여부, 세대수 증가 또한 일정부분 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 하지만 요소 사이에 대한 상관관계에 대한 고찰이 전무한 상태에서 이들 요소를 직접적인 영향인자로 파악하기에는 어려운 부분이 실재한다. 세입비교모델과 더불어 이들 인자 간의 연관성과 기여도를 구체적으로 측정할 수 있는 모델개발이 요구되는 이유가 여기에 있다.

양호한 도시기반시설을 전제로 진행되므로 재건축은 재개발과는 달리 자치구의 진행 소요 비용에 대한 부담이 거의 존재하지 않는다. 따라서 재건축 당초의 목적인 '불량주거 개선'만 성취한다면, 자치구 지방재정과 주민 삶의 질에 긍정적인 기여를 할 수 있을 것이다.

최근에 부동산 투기에 대한 염려로 재건축사업에 대해서는 규제 위주의 정책이 시행되고 있지만 연구대상 사례의 결과에서 확인되듯이, 억

www.kci.go.kr

제보다는 운용의 묘를 살려 재건축사업을 진행하여야 하며, 이와 같은 계열의 연구는 재건축사업에 의한 '기대치'에 대한 구체적 단초를 제공할 수 있을 것이다.

참고문헌

구본풍. 2005. "부동산 세제의 개선방향에 관한 연구". 건국대 석사논문.
권대중. 2005. "재건축 아파트 가격 결정요인에 관한 연구": 대한부동산학회지.
김명숙. 2004. 우리나라 재산세 부담 분석. 한국개발연구원.
박정우. 2004. "재산세 과세체계의 개선방안연구". 한국토지법학회지.
박혜정. 2002. "공동주택 재건축사업에 관한 연구". 한양대 대학원 석사학위논문.
서울특별시. 1997-2006. 지방세정연감.
서울특별시. 2005. 통계연보.
이영희 · 라희문. 2004. 재산세 과표 산정체계의 개선방안. 한국지방행정연구원.
성명신 · 박로옥. 2003. 지방세 세목별 세수추계에 관한 연구. 한국조세연구원.
정창무. 2002. "자치구 토지이용이 지방재정에 미치는 영향". 대한국토 · 도시계획학회지.

• 논문 접수일 : 2006. 1. 8
• 심사 시작일 : 2007. 1. 10
• 심사 완료일 : 2007. 3. 9

www.kci.go.kr

ABSTRACT

An Analysis of the Influence of Autonomous District Reconstruction on the Property Tax: Focused on Gangnam-gu Jurisdiction

Jai-Poong Ko Ph.D. Course, Dept. of Real Estate, Kangwon National University(Primary Author)
Young-Ki Moon Professor, Dept. of Real Estate, Kangwon National University

※ Key words : Reconstruction, Property Tax, Increase Ration of Average Unit Housing Area, Floor Spacing Index, Increase Ration of Household

The object of this study lies on revealing the clues that would find the reasons and factor making the autonomous district reconstruction effective. Focused on Gangnam -gu, this research attempts a dense breakdown of the property tax revenue from 17 reconstructions completed after late 1990's. The simple comparations of a taxation amount will be substituted for the ration comparation of property tax by project, household, unit area of taxation, unit area of the site and corrected datum on GDP because of the blank of taxation.

The results of this study is as follows; generally reconstruction makes property tax revenue ratio on the total housing property tax income increase by 2.6 times. The ration tends to decrease over the time. But, it still remains higher than that of before reconstruction. These are led from the fluctuation of average area of housing, increasing ration of household, floor spacing index and the change of structure.

www.kci.go.kr