Asian Tax Journal Vol.27, No.3 (October 2026) pp.35－63 https://doi.org/10.35850/KJTA.27.3.2
KOREAN ACADEMIC SOCIETY OF TAXATION ISSN 3140－6092

부동산 공시가격 현실화와 주택유형별 재산세의 변화*

Property Value Assessment Realignment and Changes in Property Tax by Housing Type

유미옥** · 조형태***

Ryu, Miok · Cho, Hyeongtae

〈요 약〉

근래 주택 부동산 보유세 증가에 대한 논의가 다시 제기되는 가운데 본 연구는 가장 최근에 전면적으로 부동산 보유세 증가에 영향을 주었던 2020년 부동산 공시가격 현실화 정책이 주택 유형(단독주택과 공동주택)에 따라 재산세 변화에 차등적으로 영향을 주었는지를 실증적으로 분석하였다.

한국조세재정연구원의 재정패널자료(2019년~2022년)를 대상으로 이중차분법(Difference-in-Differences)을 적용하여, 공시가격 현실화 정책 시행 전후로 단독주택(처리집단)과 공동주택(비교집단)의 재산세 변화를 분석한 결과, 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택 보유가구의 재산세 부담은 공동주택에 비해 유의하게 증가한 것으로 나타났다. 재산세 변동액과 재산세 변동률을 종속변수로 한 모형 모두에서 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 재산세 부담이 공동주택에 비해 증대된 것으로 보인다. 다만 특례세율 적용 집단에서는 단독주택 재산세의 상대적 증가가 유의한 것으로 발견되었으나, 특례세율 비적용 집단에서는 그러한 결과가 발견되지 않았다.

이와 같은 결과는 당시 과세관청이 공시가격 현실화 정책 공식 시행 이전에 공동주택에 대한 재산세 증가에 대해서는 단독주택에 비해 적극적이었고, 비특례세율 주택과 같이 보유세 부담이 높을 수 있는 집단에서 단독주택 보유세 증대에 보다 적극적이었다는 가능성을 제시한다. 다시 말해 유동성이 상대적으로 높은 공동주택과 상대적으로 보유세 수준이 높은 집단에 대해 재산세를 우선적으로 높이고, 이후 공식적인 공시가격 현실화 정책을 통해 나머지 집단에 대한 보유세 산정을 보

* 본 연구는 주저자의 박사학위 논문 일부를 수정 및 보완한 것입니다. 건설적인 의견을 제안해 주신 익명의 심사위원님들께 감사 말씀을 드립니다.

** 제1저자(First Author), 세무사, 세무학 박사,
Certified Public Tax Accountant, Ph.D. in Taxation, miiokryu@gmail.com,

*** 교신저자(Corresponding Author), 홍익대학교 경영대학 경영학부 부교수,
Associate Professor, Hongik University, cht1212@hongik.ac.kr

Received 16 May 2026 Accepted 1 July 2026

다 정교하게 하여 정책을 시행한 것으로 보인다.

본 연구는 가장 최근 보유세 부담을 구조적으로 끌어올리려 한 대표적 정책적 시도가 있었던 2020년 공시가격 현실화 정책 시행 후 주택 유형에 따른 재산세 부담의 변화 차이를 여러 요인을 고려하여 실증적으로 분석하였다는 점에서 선행연구와 차별성이 있다. 특히 근래에 부동산 보유세 인상에 대한 논의가 다시 시작되는 시점에서 시의성 있는 연구라 하겠다.

<주제어> 보유세, 재산세, 공시가격 현실화, 단독주택, 공동주택, 조세형평성

<Abstract>

Amid renewed discussions on increases in housing-related property holding taxes, this study empirically examines whether the 2020 official property value realignment policy — the most recent policy that comprehensively and structurally affected property holding tax burdens—had differential effects on property tax changes across housing types, namely single-family housing and multi-family housing.

Using panel data from the National Fiscal Panel of the Korea Institute of Public Finance covering the period from 2019 to 2022, this study applies a Difference-in-Differences (DiD) methodology to analyze changes in property tax burdens before and after the implementation of the official property value realignment policy, comparing households owning single-family housing (the treatment group) with those owning multi-family housing (the control group). The results indicate that, following the implementation of the policy, property tax burdens for households owning single-family housing increased significantly more than those for households owning multi-family housing. This finding is consistent across models using both the absolute change and the rate of change in property tax liabilities as dependent variables. However, when the sample is restricted to the metropolitan area, the relative increase in property taxes for single-family housing is not statistically significant, whereas a significant relative increase is observed in non-metropolitan areas. In addition, among households subject to preferential tax rates, the relative increase in property taxes for single-family housing is statistically significant, while no such effect is found for households not subject to preferential tax rates.

These findings suggest that differences in official property value adjustment and assessment practices before the full implementation of the realignment policy may have contributed to the observed differences in property tax burdens across housing types. They also indicate that the policy effects varied depending on housing characteristics and taxpayer groups. Accordingly, future property holding tax reforms should place greater emphasis on ensuring equity in the distribution of tax burdens while reflecting differences across housing types and taxpayer characteristics.

This study contributes to the literature by providing empirical evidence, using a Difference-in-Differences framework, on differential changes in property tax burdens across housing types following the 2020 official property value realignment policy. The findings provide empirical evidence that may inform future discussions on official property value reforms and property holding tax policy.

<Key words> Holding tax, property tax, Official property value realignment, Single family housing, Multi-family housing, Tax equity

Ⅰ. 서 론

현재 정부의 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 방침이 확고해지는 상황[1]에서 다시 주택 보유세 증가[2]에 대한 관심이 높아지고 그에 따른 논의도 시작되고 있다. 부동산 보유세는 주로 재산세와 종합부동산세로 구성되고, 종합부동산세는 주로 재산세 처리 결과에 따라 종속된다. 재산세의 과세표준은 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 공시가격으로 결정되는데, 부동산 유형에 따라 공시가격이 달리 규정되고, 같은 주택이더라도 개별주택과 공동주택이 달리 결정된다.

공시가격은 재산세 과세표준을 결정하는 기초 지표이긴 하나, 부동산의 공시가격의 결정 방법과 그 주체가 유형 등에 따라 다르게 나타남에 따라 공시가격이 적정하지 못하면 곧 세부담의 불균형으로 이어진다. 여러 선행연구들은 공시가격의 불균형과 그로 인한 조세 형평성 왜곡 문제를 다양한 관점에서 다루어 왔다. 예를 들어 노민지・유선종(2014)은 공시가격 산정의 불합리성이 납세자의 실질적 재산권 침해로 이어질 수 있음을 강조하며 과세표준의 형평적 산정 체계 구축을 주장하였다. 진동석 외(2020)는 재산세가 자산 평가와 세율 구조의 결합으로 결정되는 만큼, 공정한 가치 평가가 선행되지 않은 세율 조정만으로는 조세 형평성을 달성하기 어렵다고 하였다.

부동산 공시가격 산정의 다층적, 다원적 산정 체계와 공시가격 불균형에 대한 여러 선행연구의 비판 가운데, 주택 보유세의 인상 가능성이 제기되고 있는 상황에서 본 연구는 가장 최근에 전면적으로 그리고 구조적으로 부동산 보유세 인상 시도가 있었던 2020년 부동산 공시가격 현실화 계획[3] 시행 이후 주택 유형에 따른 재산세 변화를 분석하고자 한다. 당시 정책은 1989년 공시지가 제도 도입 이후 부동산의 시가 대비 공시가격이 낮게 책정되어, 공시가격 현실화가 미흡[4]하다는 문제의식이 지속적으로 제기된 배경에서 등장하였는데, 본 연구는 상대적으로 유동성이 낮아 시가 산정이 어렵고, 공동주택과 공시가격 산정 체계가 다른 단독주택의 재산세가 공동주택에 비해 현실화 정책 시행 이후 달리 영향을 받았는지 분석하였다.

한국조세재정연구원의 재정패널자료(2019년~2022년)를 대상으로 이중차분법(Difference-in-Differences)을 적용하여, 공시가격 현실화 정책 시행 전후로 단독주택과 공동주택의 재산세 변화를 비교 분석한 결과, 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택 보유가구의 재산세 부담은 공동주택에 비해 유의하게 증가한 것으로 나타났다. 재산세 변동액과 재산세 변동률을 종속변수

1) 대한민국 정책브리핑(2026.02.04.) 다주택자 양도소득세 중과 5월 9일 유예 종료_이재명 대통령 주재 제4회 국무회의(2026.2.3.) https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148959063

2) 한겨레(2026.02.06.) 피할 수 없는 보유세 수술, 더 늦기 전에 https://www.hani.co.kr/arti/opinion/column/1243609.html

3) 국토교통부 (2020.11.3.) 부동산 공시가격 현실화 계획

4) 네이트뉴스 (2019.1.23.) '못믿을 부동산 공시, 깜깜이 시세반영률 … 뒤늦은 현실화가 조세저항 불러' https://news.nate.com/view/20190123n03111

로 한 모형 모두에서 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 재산세 부담이 공동주택에 비해 증대된 것으로 나타났다. 다만 이러한 효과는 집단별로 상이하게 관찰되었는데, 특례세율 적용 집단에서는 재산세의 유의한 증가가 발견되었으나, 특례세율 비적용 집단에서는 그러한 결과가 발견되지 않았다.

이와 같은 결과는 공시가격 현실화 정책 시행 이전 공동주택과 단독주택 간 공시가격 현실화율 및 공시가격 산정방식의 차이가 정책 시행 이후 재산세 부담 변화에 영향을 미쳤을 가능성을 시사한다. 즉, 공동주택은 정책 시행 이전부터 상대적으로 높은 현실화율이 적용되어 왔던 반면, 단독주택은 현실화율이 상대적으로 낮은 수준에 머물러 있었기 때문에 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 공시가격 인상폭이 상대적으로 크게 나타났고, 그 결과 재산세 부담의 증가폭 역시 공동주택과 차별적으로 나타난 것으로 해석할 수 있다. 다만 본 연구는 정책 시행 전후의 재산세 부담 변화를 실증적으로 분석한 결과를 제시하는 것으로, 이러한 결과만으로 정책 당국의 정책적 의도나 행정적 판단을 직접 확인하거나 단정하는 것은 어렵다. 따라서 본 연구의 결과는 공시가격 현실화 정책의 추진 과정과 주택유형별 공시가격 현실화율의 차이를 종합적으로 고려할 때 가능한 해석 가운데 하나를 제시하는 실증적 근거로 이해할 필요가 있다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제Ⅱ장에서는 재산세 산정과 관련된 제도를 검토하고, 제Ⅲ장에서는 선행연구를 분석한다. 제Ⅳ장에서는 공시가격 현실화 정책하에서 주택 유형에 따른 재산세 변화에 대한 가설 설정, 연구모형 및 연구 표본 등을 설명하였다. 제Ⅴ장에서는 실증분석결과를 보이고, 제Ⅵ장에서는 수도권·비수도권 구분 및 특례세율 적용 여부에 따른 추가분석 결과를 설명한다. 제Ⅶ장에서는 본 연구의 결과를 요약하고, 결론을 내린다.

Ⅱ. 재산세 제도의 검토

1. 재산세 산정 개요

우리나라 재산세는 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유한 자가 부담하는 조세이고[5], 매년 6월 1일 현재[6] 소유자에게 부과된다. 재산세는 부동산의 유형에 따라 세부담이 달라지는데, 부동산 유형별로 재산세의 과세표준을 산출하는 방식과 세율이 다르다. 재산세 과세표준은 부동산 유형에 따라 '시가표준액'에 '공정시장가액 비율'을 곱하여 산정되는데, 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로[7] 과세표준을 정하는 기준이 되는 금액을 의미

5) 지방세법 제107조
6) 지방세법 제114조
7) 지방세법 제4조 제1항

하며, 시가 그 자체는 아니지만 지방세 세목별 과세표준의 기준이 되는 물건의 적정가액으로서 지방자치단체의 장이 결정한 가액을 말한다[8].

부동산 유형에 따라 시가표준액이 달리 결정되는데, 주택의 경우 '개별주택가격'과 '공동주택가격'으로 나누어 공시하며, '개별주택'의 경우 시・군・구 부동산공시위원회의 심의를 거쳐 개별주택가격을 결정・공시하고[9] '공동주택'은 국토교통부 소속의 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다[10]. <Table 1>에 제시된 바와 같이 주택은 그 유형에 따라 가격공시의 주체가 다르며, 공시된 가격은 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트[11]를 통해 확인할 수 있다.

〈Table 1〉 Comparison of Price Announcement Authorities, Surveyors, and Price Verification Bodies by Housing Type

구분	주택가격공시[12]		
	공동주택	표준주택(단독)	개별주택(단독)
조사대상	1,523만 호	25만 호	383만 호
공시주체	국토교통부장관	국토교통부장관	시・군・구청장
조사담당자	한국부동산원	한국부동산원	시・군・구 공무원
가격검증	–	–	한국부동산원

[Source] Excerpted from the table on p. 4 of National Assembly Research Service (April 2025).

공정시장가액비율은 과세대상 부동산 유형에 따라 법에서 달리 정하고 있는데, 주택의 경우 시가표준액의 40%부터 80%까지의 범위 내에서 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하고 있으며 과세대상 구분에 따른 과세표준 및 세율은 다음 <Table 2>와 같다.

8) 지방세 시가표준액 조사산정 기준 제2조 제1호

9) 부동산 가격공시에 관한 법률 제17조 제1항

10) 부동산 가격공시에 관한 법률 제18조 제1항

11) 부동산 공시가격 알리미 https://realtyprice.kr/notice/hpstandard/search.htm

12) 단독주택은 개별성이 강하여 공동주택처럼 일괄 평가가 어렵기 때문에, 국토교통부 장관이 표본을 선정해 공시하는 '표준주택가격'을 기준으로 시・군・구청장이 개별 단독주택의 가격을 산정・공시하는 이원적 구조를 가진다. 공동주택은 이와 달리 한국부동산원의 일괄 조사・산정을 거쳐 국토교통부 장관이 직접 가격을 공시한다.

〈Table 2〉 Tax Base and Applicable Tax Rates by Category of Property Tax Object

구분	재산세 과세표준	세율
토지	시가표준액의 100분의 70	－종합합산과세대상 : 0.2%～0.5% 초과누진세율 －별도합산과세대상 : 0.2%～0.4% 초과누진세율 －분리과세대상 : 0.07%, 4%, 0.2%[13]
건축물	시가표준액의 100분의 70	－골프장 등 : 4% －공장용 건축물 : 0.5% －그 밖의 건축물 : 0.25%
주택	시가표준액의 100분의 60	－0.1%～0.4% 초과누진세율
선박	시가표준액	－고급선박 : 5% －그 밖의 선박 : 0.3%
항공기	시가표준액	－0.3%

[Source] Ryu and Cho (2024).

주택의 경우 본 연구의 분석대상 기간에 해당하는 2019년부터 2022년까지 시가표준액[14]의 60%를 공정시장가액비율로 설정하여 과세하고 있으며, 2022년도부터는 1세대 1주택[15]의 과세표준을 산정할 때 공정시장가액비율을 낮추어 세부담을 경감시켰으며, 과세연도에 따른 1세대 1주택의 공정시장가액 비율은 다음 <Table 3>과 같다.

〈Table 3〉 Fair Market Value Ratio Applied to One-Home Households

납세의무 성립연도	공정시장가액 비율
2022년	시가표준액의 45%
2023년부터 2025년까지	시가표준액이 3억원 이하인 주택 : 시가표준액의 43% 시가표준액이 3억원 초과, 6억원 이하인 주택 : 시가표준액의 44% 시가표준액이 6억원 초과인 주택 : 시가표준액의 45%

[Source] Compiled by the authors based on Article 109 of the Enforcement Decree of the Local Tax Act.

13) 분리과세대상 토지에 대한 세율은 토지의 이용목적에 따라 달리 적용되는데, 농지・임야 등 생산적 업무용 토지에 대해서는 0.07%, 공장용지・공급목적 토지 등 산업적 업무용에 대해서는 0.2%, 골프장・고급오락장용 토지 등과 같은 사행성 업무용 토지에 대해서는 4%를 적용한다.

14) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 및 제18조에 따라 공시된 '개별주택가격' 또는 '공동주택가격'은 지방세법상 시가표준액으로 활용되며, 이는 통상 공시가격과 대체로 일치한다. 이러한 산정 구조로 인해 공시가격 현실화 정책으로 시가표준액이 오르면, 여기에 공정시장가액비율(주택은 60%)을 적용한 과세표준도 함께 커지게 되며, 이는 곧 재산세 부담의 증가로 이어진다.

15) 지방세법 시행령 제110조의2

2. 재산세 산정 특례

가. 세부담 상한제

부동산 가격이 급등하거나, 공시가격 현실화 정책 시행과 같은 이유로 재산세가 급격히 인상될 경우, 납세자의 담세력이 이를 감당하지 못하는 문제가 발생할 수 있기 때문에 지방세법에서는 재산세에 대한 세부담 상한제[16] 규정을 두어 납세자의 세부담을 완만하게 조정해 왔다. 세부담 상한제는 전년도 재산세 산출세액을 기준으로, 주택의 공시가격 구간에 따라 세부담의 연간 증가율을 최대 105%에서 130% 범위 내로[17] 제한하여 급격한 세부담 상승을 완화하는 제도이다. 이 제도는 보유세인 재산세의 급격한 증가가 납세자의 담세력에 부담을 줄 수 있다는 점을 고려하여, 세부담 증가를 완만하게 조정하기 위한 완충장치였다.

그러나 공시가격 현실화 정책의 추진으로 공시가격이 상승함에 따라, 정부는 공시가격 상승에 따른 세부담을 완화하기 위하여 종전의 세부담 상한제 관련 조문을 삭제하고, 주택의 과세표준이 일정 비율 이상 증가하지 않도록 상한액을 설정하는 새로운 법령[18]을 신설하였는데, 해당 규정에 따르면 실제 과세표준이 그 상한액보다 높은 경우에는 해당 상한액을 기준으로 재산세가 과세된다(<Table 4> 참조).

〈Table 4〉 Cap on the Housing Tax Base Introduced in 2023

구분	신설내용
과세표준상한액	직전 연도 해당 주택의 과세표준 상당액 +(과세기준일 당시 시가표준액으로 산정한 과세표준×과세표준상한율)
과세표준상한율	소비자물가지수, 주택가격변동율, 지방재정 여건 등을 고려하여 0에서 100분의 5범위 이내로 대통령령으로 정하는 비율

[Source] Compiled by the authors based on Article 110 of the Local Tax Act.

한편, 제도 개편으로 인한 과도한 조세부담을 완화하기 위해 2022년까지 재산세가 부과된 주택은 2028년까지 종전의 세부담 상한제를 그대로 적용받고, 2029년 과세분부터는 과세표준 상한제를 적용받도록 경과규정을 두었다. 반면, 2024년 이후 재산세가 부과되는 주택은 과세표준 상한제의 적용 대상이 된다.[19]

16) 지방세법 제122조 (2021.12.28. 법률 제18655호)

17) 공시가격 3억 원 이하 주택은 105%, 3억~6억 원 구간은 110%, 6억 원 초과 주택은 130%를 상한으로 하여 그 범위를 초과하여 재산세가 증가하지 않도록 하였다.

18) 「지방세법」에 제110조 제3항(주택의 과세표준 상한액) 2023년 3월 14일 개정

19) 지방세법 부칙 (2023.03.14. 법률 제19230호) 제15조

나. 1세대 1주택에 대한 특례세율

재산세 산정과 관련하여 일반세율이 존재하나, 1세대 1주택자에 대해서는 실주거를 목적으로 주택을 보유하기 때문에 과도한 세부담은 주거안정을 해칠 수 있어 특례 세율을 적용하여 세부담을 완화시키고 있다. 1세대 1주택자가 시가표준액이 9억 원 이하의 주택을 보유하면 기존 세율에도 불구하고 낮은 세율을 적용한다(<Table 5> 참조).

〈Table 5〉 Comparison of General Tax Rates and Preferential Tax Rates for One-Home Households

과세표준	일반세율	특례세율 (1세대 1주택)	세율차이 (감면율)
6천만원 이하	1,000분의 1.0	1,000분의 0.5	0.5%p ↓
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5	30,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1	0.5%p ↓
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5	120,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2	0.5%p ↓
3억원 초과	570,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 4.0	420,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 3.5	0.5%p ↓

[Source] Compiled by the authors based on Articles 111 and 111-2 of the Local Tax Act.

Ⅲ. 선행연구

기존의 선행연구들은 공시가격의 불균형과 그로 인한 조세 형평성 왜곡 문제를 핵심 쟁점으로 다루어 왔다. 공시가격은 재산세 과세표준을 결정하는 기초 지표로서, 시장가치와의 괴리는 곧 세부담의 불형평성으로 직결된다. 김영도(2006)는 공시가격이 법령상 규정된 가격과 실제 시장가격 간의 상당한 괴리를 보이고 있음을 지적하며, 이러한 현실화 수준의 왜곡이 결과적으로 조세 형평성을 저해한다고 분석하였다. 노민지・유선종(2014) 역시 공시가격 산정의 불합리성이 납세자의 실질적 재산권 침해로 이어질 수 있음을 강조하며 과세표준의 형평적 산정 체계 구축을 주장하였다. 나아가 진동석 외(2020)는 재산세가 자산 평가와 세율 구조의 결합으로 결정되는 만큼, 공정한 가치 평가가 선행되지 않은 세율 조정만으로는 조세 형평성을 달성하기 어렵다는 점을 분명히 하였다.

공시가격 현실화율이 주택 유형, 지역, 가액 구간별로 상이하게 나타나는 구조적 결함은 다수의 실증연구를 통해 입증되어 왔다. 허욱(2020)은 조세부과의 기준이 되는 공시가격의 불균형이 조세평등주의 원칙에 위배됨을 지적하였다. 지역 간 격차를 분석한 윤태화・양기철(2011)은 서

울 강남과 강북 지역의 시가표준율 및 보유세부담률을 비교하여, 저가 및 중소형 주택에서 지역 간 세부담 불형평성이 더욱 두드러지게 나타나는 구조적 역진성을 확인하였다. 안지희(2021)는 공시가격 현실화 정책 시행 이후 재산세 부담이 전반적으로 상승했으나, 가액대별로 차등 적용된 현실화율이 납세자 간 형평성을 오히려 저해할 수 있음을 실증하였다.

이러한 가치 평가의 역진성(Assessment Regressivity)과 세부담의 불형평성 문제는 해외 연구에서도 주요하게 다루어지는 사안이다. McMillen & Singh(2023)은 미국 시카고의 사례를 통해 저가 주택은 실제 가치보다 높게 평가되고 고가 주택은 낮게 평가되는 경향을 확인하였으며, 이는 자산 가치에 비례하지 않는 조세 부담을 초래한다고 분석하였다. Berry(2021) 또한 미국 전역의 방대한 데이터를 바탕으로 가치 평가 과정의 체계적 편향이 저소득층에게 상대적으로 더 높은 실효세율을 부과하게 만드는 구조적 요인임을 규명하였고, Avenancio-León & Howard (2022)는 소수민족이 사는 지역의 재산세 부담이 상대적으로 높다는 실증적 증거를 보였다. 특히 Kopplin(2024)은 재산세율 변화의 효과를 가액 구간별로 분석한 결과, 하위 구간에서 세부담 증가폭이 상위 구간보다 상대적으로 크게 나타나는 비대칭적 효과를 보고한 바 있다.

주택 유형별 평가 체계의 차이 역시 형평성 논의의 주요 축을 이루었다. 정연식・장상록 (2012)은 아파트의 시가표준율이 단독 및 다세대주택에 비해 상대적으로 높으며, 주택 규모와 가액이 커질수록 시가표준율이 낮아지는 역진적 패턴이 존재함을 보였다. 단독주택의 경우, 채미옥 외(2016)와 김종근(2020)은 토지와 건물을 통합 산정하는 방식이 실거래가와의 괴리를 키우고 지역적 이질성에 따른 왜곡을 심화시킨다고 지적하였다. 반면 공동주택을 대상으로 한 이규태・김은지・서경규(2016)는 동일 유형 내에서도 입지와 가액에 따라 과세평가비율이 상이할 수 있음을 실증하였다.

이와 같이 선행연구들은 공시가격 현실화와 형평성 문제를 다양한 관점에서 논의해 왔으나, 2020년 공시가격 현실화 로드맵 시행 이후 주택 유형(단독주택 대 공동주택)에 따른 재산세 부담의 변화를 체계적으로 비교 분석한 연구는 제한적인 실정이다. 이에 본 연구는 한국조세재정연구원 재정패널자료를 활용하여 공시가격 현실화 정책 시행 전후의 재산세 부담 변화를 이중차분법(Difference-in-Differences)으로 분석함으로써 공시가격 현실화 정책이 공동주택과 단독주택의 재산세 부담에 미친 차별적 영향을 실증적으로 검증하고자 한다. 이러한 점에서 본 연구는 기존 연구와 차별성을 가진다.

Ⅳ. 연구설계

1. 가설설정

앞서 제도의 개관과 선행연구들은 주택 공시가격 산정 과정의 다원적, 다층적 측면으로 인해 주택 유형 및 가액 구간별로 체계적인 불균형이 존재하며, 이러한 평가 왜곡이 재산세 부담의 불형평성으로 이어질 수 있음을 보여준다. 특히 단독주택과 공동주택은 공시가격 산정 방식과 현실화 수준에서 구조적인 차이를 보여 왔으며, 이로 인해 동일한 시장가치를 지닌 주택이라 하더라도 유형에 따라 상이한 과세 부담이 발생해 왔고, 단독주택의 더 낮은 유동성과 가치측정의 어려움은 이러한 문제점을 더 심화시킬 수 있다.

한편, 2020년 11월 공시가격 현실화 로드맵이 공식적으로 발표되기 이전에도, 공동주택을 중심으로 공시가격이 점진적으로 상향 조정되면서 사실상 현실화 효과가 부분적으로 누적되어 왔다는 점에 주목할 필요가 있다. 고가 공동주택을 중심으로 공시가격 상승률이 단독주택보다 상대적으로 높게 나타나면서, 주택 유형 간 현실화율 격차는 오히려 확대되는 양상을 보였다.[20] 이러한 사전적 조정은 유형 간 과세 형평성 문제를 심화시키는 요인이 되었고, 공시가격 현실화 정책 도입의 제도적 배경으로 작동하였다.

이러한 맥락에서 정부가 2020년 11월 국토교통부를 통해 발표한「부동산 공시가격 현실화 계획」은 기존의 점진적·비체계적 조정 국면에서 벗어나, 공시가격 현실화의 목표 수준과 이행 경로를 명시적으로 제시한 전환점이 되었는데, 이 계획 중 하나는 부동산 유형별로 존재하는 현실화율 격차를 완화하고 공시가격의 균형성을 확보하는 데 있다. 당시 부동산 유형별 평균 현실화율은 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%로, 유형 간 유의한 차이가 존재하였는데[21], 특히 동일한 주택임에도 불구하고 공동주택과 단독주택 간 평균 현실화율 차이는 15.4%p에 달해, 이러한 차이는 같은 시세의 부동산이라도 유형에 따라 과세표준이 다르게 산정되어 결과적으로 조세 부담의 불균형을 초래하는 주요 요인으로 작용하였다.

공시가격 현실화 계획은 이러한 유형 간 현실화율 격차를 해소하고, 단기적으로는 세부담의 균형성을 확보하기 위해 주택유형별로 현실화율 조정 수준과 속도를 달리 적용하도록 설계된 측면이 있다. 즉 현실화율이 상대적으로 낮았던 단독주택을 공동주택 수준으로 조정함으로써, 정책 시행 이후 단독주택의 공시가격 상승 폭이 공동주택보다 크게 나타날 가능성이 높다.

재산세 과세표준은 공시가격을 기반으로 산정되므로, 공시가격의 상승은 재산세 부담의 증가로 이어진다. 따라서 현실화율 조정이 주택 유형별로 다르게 적용된 점을 고려하면, 현실화 계획

---

20) 국토연구원(2019.12.17.) 2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안 발표 https://kremap.krihs.re.kr/menu7/SystemIntro?id=56

21) 국토교통부(2020.11.3.)「부동산 공시가격 현실화 계획」및「재산세 부담 완화 방안」발표

시행 이후 단독주택을 보유한 가구의 재산세 부담 증가는 공동주택 등 다른 유형의 주택을 보유한 가구보다 클 가능성이 높다. 이에 본 연구는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

[가설] 부동산 공시가격 현실화 계획 시행 이후, 단독주택 가구의 재산세 부담 증가는 공동주택 가구의 재산세 부담 증가보다 높을 것이다.

2. 연구 모형

본 연구는 '부동산 공시가격 현실화 계획'의 시행이 주택유형별 재산세 부담에 미친 영향을 실증적으로 분석하기 위해 이중차분법(Difference-in-Differences, DID)을 사용하였으며, 단독주택[22]을 처리집단(treatment group), 공동주택을 비교집단(control group)으로 설정하여 연구모형을 설계하였다. 이는 현실화율이 상대적으로 낮았던 단독주택의 공시가격이 정책 시행 이후 공동주택보다 빠른 속도로 현실화된 것이라는 예측을 반영한 것이다. 또한, 정책의 유형별 현실화율 조정 수준과 속도의 차이가 재산세 부담 변화에 미친 영향을 식별하고, 공시가격 현실화 정책이 주택유형 간 세부담의 균형성 확보라는 정책의 목표를 달성하는 방향으로 작용했는지 검증하는 데 목적이 있다.

재산세 부담에 영향을 미칠 수 있는 주요 요인을 통제하기 위하여 공시가격, 주택면적, 1주택 여부, 지역 등을 통제변수로 포함하였다. 재산세 산출 구조를 고려할 때 공시가격은 과세표준에 직접 반영되는 변수이므로 통제변수로 포함하는 것이 타당하다. 특히 공시가격 현실화 계획은 주택유형 및 가격대별 현실화율 격차를 완화하고 가격불균형을 시정하는 것을 목표로 하고 있으므로, 본 연구에서는 전년도 공시가격 수준을 통제함으로써 정책 시행 이후 관측되는 재산세 변화를 정책 효과로 식별하고자 한다. 아울러 재산세는 세부담상한제 등 전년도 재산세를 기준으로 작동하는 구조를 취하고 있으므로 전년도 재산세 고지금액의 자연로그 값을 통제변수에 포함함으로써 세부담의 누적구조와 상한제의 영향을 모형에 반영하고, 공시가격 현실화 정책으로 인한 추가적인 세부담 증가를 살펴보았다. 주택면적은 가격대가 같은 주택이라도 면적에 따라 과세표준과 세액에 차이가 생길 수 있다는 점을 고려하여 통제변수로 포함하였다(이영희, 2004). 또한 1주택자 더미(Onehome)는 1세대 1주택자 재산세 특례제도를 고려한 것으로, 이는 보유형태별 차등정책이 세부담에 직접적으로 영향을 미치기 때문이다. 마지막으로 지역 더미(Area)는 지역 간 공시가격 및 과세표준의 불균형을 지적한 선행연구에 근거하여 반영하였다(박성규, 2013 ; 진장익 · 김단야, 2020).

22) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 정의에 따라 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택) 이외의 주택을 단독주택으로 구분하였다.

$$\triangle TAX = \beta_0 + \beta_1 Post * Treatment + \beta_2 Post + \beta_3 Treatment + \beta_4 \ln(price_{n-1}) + \beta_5 \ln(tax_{n-1}) + \beta_6 i.Onehome + \beta_7 \ln(homesize) + \beta_8 i.Area + \epsilon \quad (1)$$

여기서,

△Tax	: 재산세 변화로 다음의 2가지 방법으로 측정
△ln(tax)	: 재산세 변동액 $\ln(tax_n) - \ln(tax_{n-1})$ (n년도 재산세 연간고지금액−(n−1)년도 재산세 연간고지금액)
△Tax_Rate	: 재산세 변동률 $[(tax_n) - (tax_{n-1})]/tax_{n-1}$
Post	: 부동산 공시가격 현실화 정책 이후이면 '1', 이전이면 '0'의 값을 갖는 더미변수
Treatment	: 주택유형이 단독주택이면 '1', 단독주택이 아니면 '0'의 값을 갖는 더미변수
$\ln(price_{n-1})$	: 전년도 주택 공시가격의 자연로그 값
$\ln(tax_{n-1})$	: 전년도 재산세 고지금액의 자연로그 값
Onehome	: 1주택자면 '1', 다주택자면 '0'의 값을 갖는 더미변수
ln(homesize)	: 주택 면적의 자연로그 값
Area	: 지역 더미변수
Year	: 연도 더미변수

3. 분석대상 표본

본 연구는 '부동산 공시가격 현실화 계획' 시행 이후 단독주택과 공동주택 간 재산세 부담 증가의 차이를 실증적으로 검증하기 위하여 한국조세재정연구원에서 공시하는 재정패널조사자료를 활용하였다. 분석대상 기간은 2019년부터 2022년까지의 4개 연도로 설정하였다. 이 중 2019년과 2020년은 부동산 공시가격 현실화 정책 시행 이전 시기이며, 2021년과 2022년은 정책 시행 이후 시기로 구분된다. 한편 2023년 이후에는 정부가 공시가격 현실화율 인상 기조를 중단하고 2020년 수준으로 되돌리는 방향으로 정책을 변경하였기 때문에[23], 2023년은 현실화 정책의 연속적 효과를 분석하기에 적절하지 않을 수 있어 본 연구는 정책 시행 전후의 연속성을 유지할 수 있는 2019~2022년을 분석대상 기간으로 한정하였다. 표본은 재산세 부과 대상이 되는 주택을 실제로 소유하고 있는 가구를 중심으로 분석하여 자가주택을 보유한 가구로 한정함으로써, 임차가구나 무주택가구의 세부담 변화와 같은 비관련 요인의 효과를 차단하였다.

선정된 표본은 주택유형별로 처리집단(treatment group)과 비교집단(control group)으로 구분하였다. 처리집단은 단독주택을 보유한 가구로, 비교집단은 공동주택을 포함한 기타 주택유형을 보유한 가구로 정의하였다. 이러한 구분은 '부동산 공시가격 현실화 계획'에서 유형별 현실화율 조정 속도 및 목표치가 상이하게 설정되었다는 점을 반영한 것이다.

23) 국토교통부・행정안전부・기획재정부 (2022.11.24.), 23년 부동산 보유세 '20년 수준으로 되돌린다.

〈Table 6〉 Sample Composition

Category	2019	2020	2021	2022
Total households	8,792	8,798	8,784	8,741
Owner-occupied households	5,125	5,156	5,098	5,169
Households continuously observed, 2019−2022[24]	2,126	2,126	2,126	2,126
Households owning multi-family housing	1,514	1,510	1,515	1,517
Households owning single-family housing	612	616	611	609

[Source] Compiled by the authors based on the full sample.

본 연구는 <Table 6>과 같이 2019년부터 2022년까지 4개 연도에 걸쳐 조사된 가구 자료를 대상으로 분석하였다. 연도별 전체 가구 수는 2019년 8,792가구, 2020년 8,798가구, 2021년 8,784가구, 2022년 8,741가구로, 표본 규모는 분석대상 기간 동안 안정적으로 유지되었다. 자가 점유 가구는 2019년 5,125가구(58.3%)에서 2022년 5,169가구(59.1%)로 0.8%p 증가하였으며, 연평균 증가율은 약 0.27% 수준이다.

2019년부터 2022년까지 연속적으로 관측된 패널 가구는 2,126가구로 전체의 약 24.2%를 차지한다. 이러한 패널 표본은 동일 가구의 주택 유형·점유 형태 변화를 시계열적으로 살펴볼 수 있다. 주택 유형별로는 공동주택 보유 가구가 2019년 1,514가구(17.2%)에서 2022년 1,517가구(17.4%)로 소폭(0.2%p) 증가하여 안정적으로 유지되었다. 반면, 단독주택 보유 가구는 2019년 612가구(7.0%)에서 2022년 609가구(7.0%)로 감소폭이 미미하며(−0.5%), 전체 표본 내 비중 역시 거의 변동이 없었다.

주택 유형별 구조를 비교하면, 분석기간 동안 공동주택 보유 가구 비중은 단독주택 보유 가구의 약 2.5배 수준을 지속적으로 상회한다. 이는 조사 표본이 주택시장 전반에서 아파트 등 공동주택 중심의 구조를 반영하고 있음을 시사한다. 이러한 구성은 우리나라 주택시장에서 공동주택 비중이 높다는 점을 반영한다.

24) 전체 표본은 2019~2022년 총 8,504개 관측치로 구성된다. 그러나 △ln(tax)과 △Tax_Rate는 전년도 값이 필요해 2019년은 산출이 불가하므로, 분석 유효표본은 2020~2022년 총 6,378개(연도별 2,126개)이다.

Ⅴ. 연구결과

1. 기술통계량

<Table 7>은 본 연구에서 사용된 주요 변수들의 기술통계량을 제시한 것이다. 분석 표본은 2019~2022년 연속 관측된 2,126가구 중 재산세 증감을 산출할 수 있는 2020~2022년의 6,378개 관측치로 구성된다. 종속변수인 재산세 변동액(△ln(tax))은 재산세의 자연로그 차분(log difference)으로 측정하였으며, 재산세 변동률(△Tax_Rate)은 전년도 대비 재산세 증감률로 산출하였다. 분석대상은 실제 재산세가 부과된 자가주택 보유가구로 한정하였으므로 재산세가 0인 관측치는 존재하지 않아 로그변환으로 인해 제외된 표본은 없다. 또한 재산세 변동액과 재산세 변동률은 일부 극단적인 관측치의 영향을 받을 가능성이 있으므로, 회귀계수 추정의 안정성을 높이기 위해 종속변수와 주요 연속변수에 대해 상·하위 5% 수준의 윈저라이징(Winsorizing)을 적용하였다.

종속변수인 재산세 변동액의 자연로그 값(△ln(tax))의 평균은 약 0.019, 표준편차는 약 0.414로 나타나, 전체적으로 전년도 대비 재산세가 증가하는 경향이 있음을 확인할 수 있다. 재산세 변동률(△Tax_Rate)의 평균은 약 0.109, 표준편차는 약 0.468로 변동액에 비해 상대적으로 분산이 큰 특성을 보인다.

전년도 공시가격의 자연로그 값 $\ln(price_{n-1})$의 평균은 19.35, 표준편차는 0.857이며, 전년도 재산세 고지금액의 자연로그 값 $\ln(tax_{n-1})$의 평균은 12.33, 표준편차는 0.911로 나타난다. 주택 보유형태를 나타내는 1주택 여부(Onehome)의 평균은 0.846, 표준편차는 0.361로, 전체 표본의 약 84.6%가 1주택자에 해당한다. 주택면적의 자연로그 값 ln(homesize)의 평균 5.334, 표준편차 0.417로 나타나 표본 내 주택 규모가 일정 범위에서 분포하고 있음을 확인할 수 있다.

〈Table 7〉 Descriptive Statistics

Variable	N	Mean	Std. Dev	Min	Q1	Median	Q3	Max
△ln(tax)	6,378	.01883	.41369	−.81093	−.22314	0	.26570	.83624
△Tax_Rate	6,378	.10922	.46801	−.55556	−.20000	0	.30434	1.30769
Post	6,378	.66667	.47144	0	0	0	0	1
Treatment	6,378	.2878645	.4528031	0	0	0	1	1
$\ln(price_{n-1})$	6,378	19.34515	.85660	17.72753	18.82615	19.33697	19.92476	20.90559
$\ln(tax_{n-1})$	6,378	12.32640	.91078	10.59663	11.69525	12.38839	12.89922	13.99783
Onehome	6,378	.84587	.36109	0	1	1	1	1
ln(homesize)	6,378	5.33382	.41720	4.69592	5.02440	5.26646	5.56337	6.32972

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.

종합하면, 재산세 변동액(△ln(tax))은 평균적으로 소폭의 증가 경향을 보이며, 재산세 변동률(△Tax_Rate)은 가구별 변동성이 상대적으로 크게 나타난다. 전년도 공시가격과 전년도 재산세 수준은 로그 변환을 통해 값의 분포가 비교적 안정적으로 형성되어 있고, 표본은 1주택자 비중이 높으며 주택면적 역시 일정 범위 내에서 분포하는 것으로 확인된다.

<Table 8>은 주요 변수 간 상관계수를 제시한 것이다. 재산세 변동액의 자연로그 값 △ln(tax)는 전년도 공시가격의 자연로그 값 $\ln(price_{n-1})$과는 유의한 양(+)의 상관관계가, 1주택 여부(Onehome)와는 유의한 음(−)의 상관관계가 나타났으며, 정책 시행 여부(Post)와 주택면적의 자연로그 값 ln(homesize)와의 상관관계는 통계적으로 유의하지 않았다.

재산세 변동률 △Tax_Rate를 기준으로 보았을 때 Onehome과는 유의한 음(−)의 상관관계가 나타난 반면, $\ln(price_{n-1})$ 및 ln(homesize)와의 상관관계는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 전년도 공시가격 $\ln(price_{n-1})$과 전년도 재산세 $\ln(tax_{n-1})$는 통계적으로 유의한 양(+)의 상관관계를 보여, 공시가격 수준이 높은 주택일수록 전년도 재산세 수준도 높은 경향이 있음을 나타낸다. 두 변수 모두 Onehome과 유의한 음(−)의 상관관계를 보여, 1주택자의 경우 상대적으로 공시가격과 전년도 재산세 수준이 낮은 주택을 보유하는 경향이 있음을 보였다.

종합하면, 재산세 변동액과 변동률이 전년도 공시가격과 전년도 재산세 수준 및 1세대 1주택 여부와 일정한 연관성이 있음이 발견되었다. 다만 이러한 상관관계는 변수 간 단순한 선형적 연관성을 제시하는 것으로, 공시가격 현실화 정책의 효과 및 주택유형에 따른 구조적 차이를 확인하기 위해서는 여러 변수를 감안한 회귀분석 결과를 검토해 볼 필요가 있다.

〈Table 8〉 Correlation Matrix

Variable	△ln(tax)	△Tax_Rate	Post	Treatment	$\ln(price_{n-1})$	$\ln(tax_{n-1})$	Onehome	ln(homesize)
△ln(tax)	1.000							
△Tax_Rate	0.966 ***	1.000						
Post	−0.014	−0.017	1.000					
Treatment	−0.046 ***	−0.0106	−0.00294	1.000				
$\ln(price_{n-1})$	0.033 ***	0.0006	0.090 ***	−0.286 ***	1.000			
$\ln(tax_{n-1})$	−0.182 ***	−0.211 ***	0.026 **	−0.311 ***	0.877 ***	1.000		
Onehome	−0.032 ***	−0.022 *	0.042 ***	0.0489 ***	−0.121 ***	−0.131 ***	1.000	
ln(homesize)	−0.002	0.016	−0.001	0.545 ***	0.029 **	−0.004	−0.010	1.000

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.
2) ***, **, and * denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

2. 분석결과

<Table 9>는 분석대상 표본을 대상으로 이중차분모형(DID)을 활용하여 '공시가격 현실화 정책' 시행이 공동주택 대비 단독 주택의 주택유형별 재산세 변동에 미친 영향을 보인 표이다. 분석 결과, 정책 시행 전후의 상호작용항(Post×Treatment)은 종속변수의 회귀계수가 재산세 변동액의 자연로그 값(△ln(tax))인 모형(1)에서 0.044로 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 양(+)의 효과가 확인되었다. 또한 종속변수가 재산세 변동률(△Tax_Rate)인 모형 (2)에서도 0.047로 10% 유의수준에서 유의한 양(+)의 값이 나타났다. 이는 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 재산세 변화가 공동주택에 비해 절대적 증가 폭과 상대적 증가 속도 양 측면에서 모두 더 크게 나타났음을 의미한다. 즉, 정책 시행 이후 단독주택의 재산세는 공동주택에 비해 증가율뿐 아니라 변동액 측면에서도 상대적으로 더 크게 확대된 것으로 해석할 수 있다. 이는 현실화율 격차 해소라는 정책의 목표가 단독주택의 실제 세부담 변화의 절대적 규모 뿐만 아니라 증가속도에도 일정 부분 영향을 주었음을 시사한다.

이러한 결과는 정책의 제도적 배경과 주택유형 간 현실화율 구조 차이에서 기인한 것으로 보인다. 공시가격 현실화 정책은 유형 간 현실화율 불균형을 완화하고 과세 형평성을 제고하기 위해 2020년 11월 국토교통부가 발표한 '부동산 공시가격 현실화 계획'을 토대로 추진되었으며, 상대적으로 낮은 현실화율을 보였던 단독주택의 현실화율을 점진적으로 상향 조정하려는 정책 방향이 제도 설계에 반영되어 있었다. 이러한 맥락에서 본 연구에서 확인된 상호작용항 회귀계수의 양(+)의 유의성은 정책 이후 단독주택의 공시가격 반영 강도 및 세부담 조정이 공동주택 대비 상대적으로 강화되었을 가능성을 보여주는 것으로 해석될 수 있다. 한편 전년도 재산세 고지금액의 자연로그 값 $\ln(tax_{n-1})$은 두 모형에서 모두 통계적으로 유의한 음(−)의 계수를 나타내어, 이미 재산세 부담 수준이 높은 주택일수록 이후 재산세 증가폭과 증가율이 감소하는 경향이 있음을 보여준다.

반면 이 같은 결과는 '부동산 공시가격 현실화 계획' 발표 이전(以前)에는 공동주택을 중심으로 공시가격이 부분적으로 상향 조정되면서 사실상 현실화 효과가 부분적으로 편중되어 있을 가능성을 보여준다. 주택 공시가격 산정 과정의 다원적, 다층적 측면으로 인해 주택 유형별로 체계적인 불균형으로 인한 평가 왜곡이 재산세 부담의 불형평성으로 이어졌을 가능성을 시사한다. 특히 단독주택과 공동주택은 공시가격 산정 방식과 현실화 수준에서 구조적인 차이를 보여, 유형 간 과세 형평성 문제를 심화시키는 요인으로도 작용하였으며, 이런 과거의 비균형적 조정이 공시가격 현실화 정책 도입의 동인이 되어 정부의 로드맵을 유도한 것으로 보인다.

결과적으로, <Table 9>의 결과는 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 재산세가 공동주택 대비 변동액과 변동률 모두에서 상대적으로 더 크게 증가하였음을 보여준다. 이는 정책이 주택유형 간 현실화율 불균형을 완화하려는 과정에서 단독주택의 세부담 조정 강도를 상대적으로 높이는 방식으로 작동했을 가능성을 시사하며, 세부담 변화의 정책효과가 함께 확인되었다는

것으로 해석할 수 있다.

〈Table 9〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type : Full Sample

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Post∗Treatment	0.044** (2.058)	0.047* (1.918)
Post	−0.069*** (−5.911)	−0.078*** (−5.868)
Treatment	−0.146*** (−7.513)	−0.137*** (−6.223)
$\ln(price_{n-1})$	0.414*** (33.428)	0.452*** (32.179)
$\ln(tax_{n-1})$	−0.448*** (−41.494)	−0.505*** (−41.163)
Onehome	−0.061*** (−4.716)	−0.062*** (−4.221)
ln(homesize)	0.048*** (2.765)	0.061*** (3.744)
Area	포함	포함
Year	포함	포함
F−value	77.74	75.20
R^2	0.220	0.214
N	6,378	6,378

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.
2) ***, **, and * denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

Ⅵ. 추가분석

1. 수도권과 비수도권의 구분

본 분석에서는 부동산 공시가격 현실화 정책 시행 이후 공동주택에 비해 단독주택을 보유한 가구의 재산세 부담이 유의하게 증가하였음을 보였다. 이러한 결과는 주택유형별 정책효과의 차이를 보여주지만, 지역별 주택 여건을 고려할 때 정책의 영향이 모든 지역에서 동일하게 나타났

다고 보기는 어렵다.

<Table 10>은 전체 표본을 대상으로 연도별·지역별 단독주택 보유가구의 비율을 제시한 것이다. 표에서 확인되듯이, 서울·인천·경기 등 수도권 지역에서는 단독주택 비중이 약 14~16% 수준으로 비교적 낮은 반면, 강원·충청·전라·경상 등 비수도권 지역에서는 40~60% 수준으로 현저히 높게 나타난다. 이는 주택시장 구조가 지역별로 상이하며, 단독주택이 차지하는 비중이 지역별로 차이가 있다는 점을 보여준다.

〈Table 10〉 Proportion of Households Owning Single-Family Housing by Year and Region (Full Sample)

Region	2019	2020	2021	2022
Seoul	0.16	0.16	0.15	0.15
Busan	0.20	0.21	0.21	0.21
Daegu	0.20	0.20	0.19	0.19
Incheon	0.22	0.21	0.22	0.21
Gwangju	0.22	0.20	0.19	0.19
Daejeon	0.24	0.21	0.20	0.20
Ulsan	0.17	0.19	0.18	0.18
Gyeonggi	0.14	0.14	0.15	0.14
Gangwon	0.35	0.39	0.37	0.38
Chungbuk	0.41	0.42	0.43	0.42
Chungnam	0.48	0.49	0.48	0.49
Jeonbuk	0.47	0.49	0.48	0.48
Jeonnam	0.64	0.63	0.61	0.62
Gyeongbuk	0.53	0.53	0.52	0.52
Gyeongnam	0.36	0.36	0.36	0.36
Jeju	0.50	0.50	0.50	0.50
Sejong	0.00	0.00	0.10	0.10

[Source] Compiled by the authors.

실제로는 단독주택 내부에서도 가격수준, 지역적 위치 등 구조적 특성에 따라 정책의 파급효과가 상이하게 나타날 가능성이 존재한다. 따라서 공시가격 현실화 정책의 효과는 지역별 시장 여건에 따라 이질적(heterogeneous)으로 작용할 가능성이 있다. 특히 우리나라의 주택시장 구조와 지역별 재산세 부담 양상은 수도권과 비수도권 간에 차이를 보이는데, 수도권은 인구와 경제활동이 집중되어 주택가격 수준이 상대적으로 높고, 부동산 가격 변동성이 큰 반면[25], 비수도권

25) 한국경제 (2025.06.18), 'K부동산' 급기야… 지방과 집값 격차 '세계1위' [강진규의 데이터너머]

은 주택가격 상승이 상대적으로 제한적이기 때문이다. 또한 지방세 체계상 재산세는 과세표준이 되는 공시가격 변동에 직접적으로 영향을 받으므로, 동일한 부동산 정책이 시행되더라도 공시가격 상승 폭과 과세표준 변화는 지역별 시장 여건에 따라 다르게 나타날 수 있다. 예를 들어 수도권의 경우 고가주택 비중이 높아 세부담 상한제의 영향을 받는 가구가 많고, 이에 따라 공시가격 현실화 정책의 효과가 제한적으로 나타날 수 있다. 이에 본 연구는 이러한 지역별 구조적 차이를 반영하여 표본을 수도권[26]과 비수도권으로 구분한 추가분석을 실시하고자 한다.

<Table 11>은 수도권 표본(관측치 2,184개)을 대상으로 공시가격 현실화 정책이 단독·공동주택 간 재산세 변화에 미친 영향을 분석한 결과를 제시한 것이다.

〈Table 11〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type: Seoul Metropolitan Area Sample

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Post*Treatment	−0.003 (−0.062)	0.019 (0.383)
Post	−0.079*** (−4.464)	−0.093*** (−4.671)
Treatment	−0.078** (−2.150)	−0.088** (−2.129)
$\ln(price_{n-1})$	0.406*** (18.758)	0.442*** (18.041)
$\ln(tax_{n-1})$	−0.429*** (−22.325)	−0.483*** (−22.218)
Onehome	−0.085*** (−4.376)	−0.086*** (−3.941)
ln(homesize)	0.114*** (4.434)	0.148*** (5.103)
Area	포함	포함
Year	포함	포함
F−value	57.90	56.49
R^2	0.193	0.190
N	2,184	2,184

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.

2) ***, **, and * denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

https://www.hankyung.com/article/202506182086i

26) 서울, 인천, 경기 지역은 수도권으로 그 외 지역은 비수도권으로 정의한다.

분석 결과, 정책효과를 나타내는 상호작용항(Post×Treatment)의 회귀 계수는 재산세 변동액(△ln(tax)) 모형에서 −0.003(t=−0.062), 재산세 변동률(△Tax_Rate) 모형에서 0.019(t=0.383)로 나타나 두 모형 모두 통계적으로 유의하지 않은 것으로 확인되었다. 즉, 수도권 표본에서는 정책 시행 이후 단독주택과 공동주택 간 재산세 변화의 차이가 변동액과 변동률 어느 측면에서도 통계적으로 뚜렷하게 구분되지 않았다.

이는 공시가격 현실화 정책 시행 이후 수도권에서는 단독주택의 재산세 변동이 공동주택에 비해 상대적으로 더 크게 증가하거나 감소하는 방향이 유의한 수준에 이르지 못했음을 의미한다. 이와 같은 결과는 수도권 주택의 공시가격이 이미 비교적 높은 수준으로 현실화가 진행되어 있어, 정책 시행 이후 추가적인 현실화 조정이 주택유형 간 재산세 변화의 격차로 크게 나타나기보다 한계적 형태로 반영되었을 가능성을 시사한다. 다시 말해 공시가격 현실화 정책이 동일하게 적용되더라도, 수도권에서는 이미 현실화 수준이 상당 부분 이뤄져 단독·공동주택 간 상대적 조정 효과가 유의하게 차이가 나지 않았을 것으로 추정된다.

<Table 12>는 비수도권 표본(관측치 4,194개)을 대상으로 공시가격 현실화 정책이 단독·공동주택 간 재산세 변화에 미친 영향을 분석한 결과를 제시한 것이다. 분석 결과, 정책효과를 나타내는 상호작용항(Post×Treatment)은 재산세 변동액(△ln(tax)) 모형에서 0.049(t=1.906)로 10% 유의수준에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값이 확인되었다. 반면 재산세 변동률(△Tax_Rate) 모형에서는 상호작용항 계수가 0.044(t=1.514)로 양(+)의 부호를 보였으나 통계적으로 유의한 수준까지는 도달하지 않았다.

이는 비수도권에서 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택의 재산세가 공동주택에 비해 세부담 수준의 변화 측면에서 상대적으로 더 크게 나타났을 가능성을 시사한다. 즉, 비수도권에서는 정책효과가 단독·공동주택 간 재산세 변화의 속도(비율 변화)를 유의하게 가속하기보다는, 변동액(수준 변화)의 차이를 통해 제한적으로 작동된 것으로 해석할 수 있다. 다시 말해 수도권과 비교하여 비수도권에서 정책 시행 이후 단독주택의 세부담이 공동주택 대비 더 확대되는 방향성은 있었던 것으로 추정된다.

비수도권은 수도권에 비해 주택가격 및 공시가격의 절대 수준과 변동성이 낮다. 이러한 여건 하에서 공시가격 현실화의 영향이 단독주택과 공동주택 간 재산세 격차에 수준 변화 형태로 먼저 반영되었을 가능성이 있다. 따라서 비수도권의 결과는 현실화 정책이 단독주택의 세부담을 공동주택 대비 수준 측면에서 점진적으로 조정하는 과정에 있었음을 보여주는 결과로 볼 수 있다.

〈Table 12〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type : Non-Metropolitan Area Sample

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Post*Treatment	0.049* (1.906)	0.044 (1.514)
Post	−0.062*** (−3.991)	−0.066*** (−3.779)
Treatment	−0.163*** (−6.914)	−0.146*** (−5.458)
$\ln(price_{n-1})$	0.420*** (27.779)	0.461*** (26.792)
$\ln(tax_{n-1})$	−0.466*** (−35.272)	−0.525*** (−34.979)
Onehome	−0.048*** (−2.789)	−0.049** (−2.500)
ln(homesize)	0.026 (1.484)	0.030 (1.501)
Area	포함	포함
Year	포함	포함
F-value	64.58	62.40
R^2	0.236	0.230
N	4,194	4,194

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.

2) ***, **, and * denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

이상의 결과는 공시가격 현실화 정책의 주택유형별 효과가 수도권과 비수도권에서 상이한 형태로 나타날 수 있음을 보여준다. 수도권의 경우 이미 고가주택을 중심으로 공시가격 현실화가 상대적으로 진전되어 있었고, 단독·공동주택 간 현실화율 조정 여력이 제한적이었을 가능성과도 부합한다.[27] 즉, 수도권에서는 주택유형 간 '추가적인 차별적 변화'로 정책효과가 통계적으로 유의하게 드러나기보다는, 기존의 높은 현실화 수준과 제도적·시장적 제약 속에서 완만하게 반영되었을 가능성이 있다. 반면, 비수도권의 경우, 주택시장 구조와 현실화율 조정의 누적 속

27) 안지희(2021)는 정부가 2019년부터 고가주택을 중심으로 공시가격 현실화를 단계적으로 추진해 온 결과, 본격적인 '공시가격 현실화 계획' 시행 이전부터 시가 9억 원 초과 주택의 재산세 부담 증가율이 평균의 두 배 이상으로 나타났다고 분석하였다. 또한 이미 높은 시세반영률과 세율이 적용된 주택의 경우, 정책 시행 이후에는 추가적인 세부담 확대가 상대적으로 제한적이었다고 지적하였다.

도, 지역 내 가격 수준 및 변동성 차이 등으로 인해 정책효과가 우선적으로 세부담의 '절대적 변화(수준)' 형태로 나타났을 가능성을 시사한다.

2. 특례세율 적용집단과 비적용집단의 구분

지방세법 규정에 따르면 1세대 1주택 보유자의 세부담 완화를 위해 공시가격 9억 원 이하 주택에 대해 재산세 특례세율을 적용하고 있다[28]. 이 특례에 따라 해당 가구는 표준세율보다 낮은 세율이 적용되어 재산세 부담이 경감되며, 이는 공시가격 현실화 정책이 실제 세부담에 미치는 효과를 완화하는 요인으로 작용할 수 있다.

공시가격 현실화 정책의 목적은 시가와 공시가격 간의 차이를 줄임으로써 조세 형평성을 제고하는 데 있다. 그러나 세율 구조가 차등 적용되는 경우, 동일한 공시가격 상승이라도 가구별 세부담 변화는 특례 적용 여부에 따라 크게 달라질 수 있다. 특히 1세대 1주택이면서 공시가격이 9억 원 이하인 가구는 정책 시행 이후에도 세율 혜택을 지속적으로 누리기 때문에 공시가격 현실화율 상승이 재산세액에 미치는 직접적인 영향이 제한적일 수 있다. 반대로, 1세대 1주택이더라도 공시가격이 9억 원을 초과하거나, 다주택 가구의 경우에는 특례 적용을 받지 않아 정책효과가 보다 직접적으로 반영될 가능성이 크다.

따라서 본 연구에서는 1세대 1주택이면서 공시가격 9억 원 이하인 가구와 그렇지 않은 가구로 표본을 구분하여 추가분석을 실시하였다. 이를 통해 재산세 특례세율 적용 여부가 공시가격 현실화 정책의 효과를 어떻게 조정하는지 검토하고자 한다.

다음 <Table 13>은 전체 표본 중 특례세율을 적용받을 수 있는 가구와 그렇지 않은 가구의 구성을 보인 표이다. 본 연구의 전체 표본은 2019년부터 2022년까지 매년 동일한 2,126가구로 구성되어 있으며, 분석기간 동안의 합계는 8,504가구이다. 표본을 1세대 1주택이면서 공시가격 9억 원 이하인 가구와 그 외 가구로 구분한 결과, 특례세율 적용 대상인 전자의 가구는 총 6,625가구로 전체의 약 77.9%를 차지하였다. 반면, 1세대 1주택이지만 공시가격이 9억 원을 초과하거나 다주택에 해당하여 특례세율 적용 대상에서 제외되는 가구는 1,879가구로 전체의 22.1%를 구성한다. 연도별로 살펴보면, 특례세율 적용 대상 가구는 전체의 약 78%를 유지하였으며, 비대상 가구는 약 22% 범위에서 비교적 안정적인 비중을 보였다. 이러한 분포는 분석기간 동안 표본 내 특례세율 적용 여부에 따른 구성비가 크게 변하지 않았음을 의미하며, 이는 정책효과 분석 시 특례 적용 집단과 비적용 집단 간의 비교 가능성을 보여준다.

28) 지방세법 제111조의2

〈Table 13〉 Sample Classification by Eligibility for Preferential Tax Rates

Category	2019	2020	2021	2022	Total[29]
Preferential rate applied	1,669	1,613	1,667	1,676	6,625
Preferential rate Not applied	457	513	459	450	1,879
Total	2,126	2,126	2,126	2,126	8,504

[Source] Compiled by the authors.

<Table 14>는 9억 원 이하 1세대 1주택자에 대한 특례세율 적용 집단을 대상으로 실시한 추가분석 결과를 보였다.

〈Table 14〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type : Preferential Tax Rate Sample

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Post∗Treatment	0.050** (2.060)	0.054* (1.959)
Post	−0.071*** (−5.263)	−0.080*** (−5.228)
Treatment	−0.158*** (−7.033)	−0.152*** (−5.974)
$\ln(price_{n-1})$	0.405*** (29.235)	0.438*** (27.855)
$\ln(tax_{n-1})$	−0.461*** (−38.572)	−0.518*** (−38.284)
ln(homesize)	0.053*** (3.150)	0.066*** (3.505)
Area	포함	포함
Year	포함	포함
F−value	69.83	68.26
R^2	0.237	0.233
N	4,956	4,956

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.

2) ***, **, and ∗ denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

29) 전체 표본은 2019~2022년 총 8,504개 관측치로 구성된다. 그러나 △ln(tax)과 △Tax_Rate는 전년도 값이 필요해 2019년은 산출이 불가하므로, 분석 유효표본은 2020~2022년 총 6,378개(연도별 2,126개)이다.

특례세율 적용 표본(4,956가구)에 대해 지역더미(Area)를 포함한 회귀분석을 수행한 결과, 정책효과를 나타내는 상호작용항(Post×Treatment)은 두 모형 모두에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값을 보였다. 구체적으로 재산세 변동액의 자연로그 값(△ln(tax))을 종속변수로 한 연구모형(1)에서 상호작용항의 계수는 0.050으로 5% 유의수준에서 유의하였고, 재산세 변동률(△Tax_Rate)을 종속변수로 한 연구모형(2)에서도 0.054로 10% 유의수준에서 유의한 양(+)의 효과가 확인되었다. 이는 공시가격 현실화 정책 시행 이후 특례세율을 적용받는 1세대 1주택자 집단에서도 단독주택의 재산세가 공동주택에 비해 상대적으로 더 증가하는 경향이 수준 변화와 변동률 변화 모두에서 관찰되었음을 의미한다.

이러한 결과는 특례세율 제도가 세부담을 완충하는 장치로 기능함에도 불구하고, 현실화 정책에 따른 공시가격 상향 조정이 과세표준을 확대하면서 주택유형 간 세부담 변화의 차이를 일부 강화했을 가능성을 시사한다. 다시 말해, 특례세율 제도가 존재하지만 현실화율 조정에 따른 과세표준 확대 효과가 작동함에 따라, 특례세율 적용 집단에서도 정책 이후 단독주택의 재산세 부담이 공동주택 대비 더 크게 증가하는 방향의 효과가 확인된 것으로 해석할 수 있다.

다음 <Table 15>는 특례세율 비적용 표본(1,422가구)을 대상으로 공시가격 현실화 정책이 재산세 변화에 미친 영향을 분석한 결과를 제시하고 있다. 본 표본은 1세대 1주택 공시가격 9억 원 초과 가구 또는 다주택 보유 가구로 구성되어 있으며, 재산세 특례세율의 적용을 받지 않는다.

〈Table 15〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type : Non-Preferential Tax Rate Sample

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Post*Treatment	0.007 (0.158)	0.003 (0.050)
Post	−0.057** (−2.455)	−0.064** (−2.425)
Treatment	−0.129*** (−3.276)	−0.121*** (−2.696)
$\ln(price_{n-1})$	0.399*** (13.783)	0.457*** (13.835)
$\ln(tax_{n-1})$	−0.424*** (−16.298)	−0.489*** (−16.474)
ln(homesize)	0.020 (0.653)	0.030 (0.890)
Area	포함	포함

〈Table 15〉 Effect of the Official Property Value Realignment Policy on Property Tax Changes by Housing Type : Non-Preferential Tax Rate Sample (continued)

Dependent variable	Model (1) △ln(tax)	Model (2) △Tax_Rate
Year	포함	포함
F-value	14.00	13.81
R^2	0.174	0.172
N	1,422	1,422

1) See Section Ⅳ.2 for variable definitions.
2) ***, **, and * denote statistical significance at the 1%, 5%, and 10% levels, respectively.

특례세율이 적용되지 않는 1세대 1주택 고가주택 및 다주택 보유 가구를 대상으로 분석한 결과, 공시가격 현실화 정책 시행 이후 재산세 변화에서 통계적으로 유의한 차이는 나타나지 않았다. 이는 해당 집단이 이미 높은 과세표준과 세율을 적용받고 있어, 정책 시행 이전부터 공시가격 현실화의 영향을 선반영한 구조적 특성을 지닌 데에서 기인한 것으로 해석된다. 즉, 고가주택의 경우 2019년 이후 단계적으로 현실화율이 상향 조정되면서 정책 시행 전부터 일정 수준의 세부담이 이미 누적되어 있었고, 이에 따라 본격적인 공시가격 현실화 계획 시행 이후에는 추가적인 세부담 변화가 제한적으로 나타났을 가능성이 있다.

Ⅶ. 결 론

정부의 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 방침이 확고해지는 상황에서 다시 주택 부동산 보유세 증가에 대한 관심이 높아지고 그에 따른 논의도 시작되고 있다. 본 연구는 가장 최근에 전면적으로 부동산 보유세 증가에 영향을 주었던 2020년 부동산 공시가격 현실화 정책이 재산세에 어떠한 영향을 주었는지 실증적으로 분석하여 추후 부동산 보유 정책에 시사점을 주고자 하였다. 특히 상대적으로 유동성이 낮아 시가 산정이 어렵고, 공동주택과 공시가격 산정 체계가 다른 단독주택의 재산세가 공동주택에 비해 정책 시행 이후 어떻게 달리 영향을 받았는지 분석하였다.

한국조세재정연구원의 재정패널자료를 대상으로 이중차분법을 적용하여, 공시가격 현실화 정책 시행 전후로 단독주택(처리집단)과 공동주택(비교집단)의 재산세 변화를 분석한 결과, 공시가격 현실화 정책 시행 이후 단독주택 보유가구의 재산세 부담은 공동주택에 비해 유의하게 증가한 것으로 나타났다. 재산세 변동액(△ln(tax))을 종속변수로 한 모형과 재산세 변동률(△Tax_Rate)을 종속변수로 한 모형 모두에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값을 보여, 정책 시행 이후 단독주택의 재산세 부담이 공동주택에 비해 증대된 것으로 나타났다. 이는 현실화율 격차 해소라는 정

책 목표가 단독주택의 세부담을 공동주택 대비 상대적으로 크게 조정하는 방향으로 작동했을 것으로 해석될 수 있다. 다만 이러한 효과는 집단별로 상이하게 관찰되었다. 세율 특례 구조를 고려할 때, 중저가 1세대 1주택 특례세율 적용 집단에서는 두 모형 모두에서 유의한 양(+)의 계수가 확인되어 정책효과가 비교적 명확히 나타난 반면, 특례세율 비적용(고가・다주택) 집단에서는 상호작용변수의 회귀계수가 유의하지 않아 추가적인 정책효과가 제한적으로 나타났다.

이와 같은 결과는 당시 과세관청이 공시가격 현실화 정책 공식 시행 이전에 공동주택에 대한 재산세 증가에 대해서는 단독주택에 비해 적극적이었고, 비특례세율 주택과 같이 보유세 부담이 높을 수 있는 집단의 단독주택 보유세 증대에 보다 적극적이었다는 가능성을 제시한다. 다시 말해 비교적 유동성이 높아 시가 산정이 원활한 공동주택과 상대적으로 보유세 수준이 높은 집단에 대해 재산세를 우선적으로 높이고, 이후 공식적인 공시가격 현실화 정책을 통해 나머지 집단에 대한 보유세 산정을 보다 정교하게 하여 해당 정책을 시행한 것으로 해석할 수 있다. 과거 납세자군에 따른 보유세 부담 증대의 시기별 차이가 공시가격 산정의 난이도, 납세자의 부담 능력 등을 고려한 어쩔 수 없는 정책 결과라 하더라도, 공시가격 현실화 정책 시행을 이미 경험한 지금의 상태에서는 향후 보유세 부담을 조정할 때 공시가격 산정체계와 현실화 조정 속도, 세부담상한제 등 과세표준의 산정이 세액으로 전이되는 경로를 고려하고, 특히 비유동적인 단독주택의 평가・공시가격 산정 구조 특성을 감안하여 세부담의 형평성을 제고할 필요가 있음을 시사한다.

본 연구는 부동산 보유세의 전면적・구조적 인상이 추진된 가장 최근의 사례인 2020년 공시가격 현실화 정책 시행 후 주택 유형에 따른 재산세 부담의 변화 차이를 여러 요인을 고려하여 이중차분법으로 실증적으로 분석하였다는 점에서 선행연구와 차별성이 있다. 특히 근래에 부동산 보유세 인상에 대한 논의가 다시 시작되는 시점에서 본 연구의 시의성은 작지 않다. 다만, 일부 표본 가구의 설문조사를 토대로 한 재정패널조사자료를 활용하였다는 점에서 연구 결과가 표본의 대표성 문제에 종속된다는 점에서 연구의 한계는 존재한다.

"본 논문은 사단법인 한국세무학회 연구윤리규정을 준수하였음을 확인함."
"The study in this manuscript has been conducted in accordance with the Ethical Guidelines set forth by the Korean Academic Society of Taxation."

[AI 사용 공시] 본 논문 작성 과정에서 생성형 AI를 사용하지 않았음을 확인함.
[AI Disclosure] No generative AI tool was used in the preparation of this manuscript.

[이해상충 공개] 참여 저자 모두는 본 연구와 관련하여 경제적 이해관계 또는 기타 이해상충이 없음을 확인함.
[Conflict of Interest] The authors declare no conflicts of interest associated with this manuscript.

REFERENCES

Ahn, J. 2021. An analysis of property tax changes due to the official price realignment and its implications. Research Report 2021－08. Seoul : Korea Real Estate Research Institute. [Printed in Korean]

Avenancio－León, C. F., and Howard, T. 2022. The assessment gap : Racial inequalities in property taxation. *The Quarterly Journal of Economics* 137 (3) : 1383－1434.

Berry, C. R. 2021. Reassessing the property tax. Available at SSRN 3800536.

Chae, M., Jeong, H., Cho, Y., Kim, E., and Kim, H. 2016. A study on improving the assessment methods of public notified prices of single－detached housing. *Journal of Real Estate Analysis* 2 (2) : 1－22. [Printed in Korean]

Chung, Y., and Jang, S. 2012. A study on the standard values of buildings based on the current prices. *Tax Accounting Research* 32 : 87－112. [Printed in Korean]

Heo, U. 2020. A study on the improvement of equalization rate of the officially announced prices. Master's thesis, Graduate School of Public Policy, Chonnam National University. [Printed in Korean]

Jin, D., Choi, Y., Kim, J., and Yoon, H. 2020. A study on the horizontal and vertical equity of officially assessed land price in Seoul. *Journal of Cadastre & Land InformatiX* 50 (2) : 133－153. [Printed in Korean]

Jin, J., and Kim, D. 2020. Does inequity exist between real and official apartment prices in Seoul? Empirical evidence from real estate big data. *Journal of Korea Planning Association* 55 (4) : 117－130. [Printed in Korean]

Kim, J. 2020. Apportioned prices of the land and single－residential house : A sales－price based approach. *Journal of the Korean Cartographic Association* 20 (2) : 57－69. [Printed in Korean]

Kim, Y. 2006. A study on the readjustment of officially announced real estate price. Ph.D. dissertation, Department of Urban Planning and Real Estate, Dankook University. [Printed in Korean]

Kopplin, K. 2024. Distributional responses to property tax changes. *Journal of Regional Analysis & Policy* 54 (1) : 35－56.

Lee, K., Kim, E., and Seo, K. 2016. Analysis of changes in property tax based on the equity of assessment ratio on the officially announced multi－family housing price : Focused on apartment house in Daegu. *Korea Real Estate Academy Review* 66 : 31－45. [Printed in

Korean]

Lee, Y. 2004. A study on the improvement of the land and building property tax. Seoul : Korea Research Institute for Local Administration. [Printed in Korean]

McMillen, D., and Singh, R. 2023. Measures of vertical inequality in assessments. *Journal of Housing Economics* 61 : 101950.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2020. Press release (November 3, 2020) : Announcement of the “Plan for Realigning Official Real Estate Prices” and the “Measures to Ease the Property Tax Burden.” [Printed in Korean]

Noh, M., and Yoo, S. 2014. A study on horizontal and vertical equity of tax assessment in land. *The Korea Spatial Planning Review* 81 : 21－33. [Printed in Korean]

Park, S. 2013. A study of regional inequity problem in property assessment. *Korean Journal of Local Finance* 18 (2) : 1－26. [Printed in Korean]

Yoon, T., and Yang, G. 2011. A study on the regional equity of property tax burden on the houses. *Journal of Taxation and Accounting* 12 (2) : 351－382. [Printed in Korean]

국내 참고문헌

국토교통부 (2020.11.3.)「부동산 공시가격 현실화 계획」및「재산세 부담 완화 방안」발표.

김영도. 2006. 부동산 공시가격의 현실화 방안에 관한 연구. 단국대학교 도시계획 및 부동산학과 박사학위논문.

김종근. 2020. 단독주택 실거래가격 토지・건물 배분비율 분석. 한국지도학회지 제20권 제2호 : 57－69.

노민지・유선종. 2014. 토지의 수직적・수평적 과세평가 형평성에 관한 연구. 국토연구 제81권 : 21－33.

박성규. 2013. 재산세 과세표준의 지역간 불균형에 관한 고찰. 한국지방재정논집 제18권 제2호 : 1－26.

안지희. 2021. 공시가격 현실화로 인한 재산세 변화 분석 및 시사점. 한국부동산연구원 제8권.

윤태화・양기철. 2011. 주택에 대한 보유세부담의 지역 간 공평성 분석. 세무와회계저널 제12권 제2호 : 351－382.

이규태・김은지・서경규. 2016. 과세평가의 형평성을 고려한 보유세의 변화 분석 : 대구광역시 아파트를 중심으로. 부동산학보 제66호 : 31－45.

이영희. 2004. 재산보유과세의 개편에 관한 연구, 한국지방행정연구원.

정연식・장상록. 2012. 건물 유형별 시가표준에 관한 연구. 세무회계연구 제32호 : 87－112.

진동석・최윤수・김재명・윤하수. 2020. 공시지가의 형평성에 관한 연구－서울특별시를 중심으

로. 지적과 국토정보 제50권 제2호 : 133－153.
진장익・김단야. 2020. 서울시 아파트 실거래가와 공시가격의 차이에 불형평성이 존재하는가? 부동산 빅데이터를 활용한 실증연구. 국토계획 제55권 제4호 : 117－130.
채미옥・정희웅・조윤제・김은지・김한수. 2016. 단독주택 공시가격 산정방법 개선방안 연구. 부동산분석 제2권 제2호 : 1－22.
허욱. 2020. 부동산 공시가격 시세반영율 개선에 관한 연구. 전남대학교 정책대학원 석사학위논문.