

財産稅 課稅에서의 建築物의 課稅範圍에 관한 研究

박 주 철 · 울산과학대학 세무회계과 부교수

이 남 우 · 울산과학대학 세무회계과 겸임교수

본 연구에서는 납세의무자로부터 조세저항에 부딪힌 특수부대설비를 구비한 건축물에 대한 재산세 과세 개선방안을 제시하였다. 연구의 진행은 먼저 건축물에 대한 재산세 과세범위와 과세표준 산정의 내용을 파악하고 납세의무자와 과세관청의 논쟁 부문을 정리하였다. 그 다음 세법의 기술적 측면을 보완하여 납세자의 납세 순응을 확보하면서 적정세수도 확보할 수 있도록 건축물에 대한 합리적인 재산세 과세방안을 도출하였다. 우리의 결론은 다음과 같다.

첫째, 재산세란 재산적 가치를 과세대상으로 하고 있고 건물의 특수한 부대설비는 재산적 가치가 분명히 있으므로 건축물에 대한 재산세 과세대상에 건물의 특수부대설비를 포함하도록 한다.

둘째, 건물의 특수부대설비를 과세대상으로 삼되 과세표준 산정시 가산율 적용은 폐지한다. 왜냐하면 현재의 가산율은 특수부대설비로 인한 건축물의 효용가치 증가를 객관적으로 정형화한 것으로 볼 수도 없고 특수부대설비의 구비정도를 감안하지 않고 일률적인 적용으로 조세 형평성을 저해하기 때문이다.

〈주제어〉 건축물, 재산세, 특수부대설비

I. 서론

건물 자동화 설비를 갖춘 빌딩에 대하여 50% 가산율을 적용하여 과세표준을 산정하고 이에 의한 재산세를 부과한 것이 위법이라는 판결(서울행정법원 1999. 7. 16선고 98구 30106 판결)¹⁾과 적법이라는 판결(서울고등법원 1998. 12. 28선고 97구 31801 판결)이 동시에 나와 조세판례에서 화제가 되고 있다.

이는 우리나라 지방세법이 갖는 기술적인 취약점과 과세관청의 재량적 해석과 판단의 문제점을 노정하는 것으로써 이의 전말을 살펴보는 것은 의미있다고 생각된다. 재산세는 시·군·구세로서 과세기준일은 매년 5월 1일이고 납기는 매년 6월 16일부터 6월 30일까지이다. 재산세의 과세물건은 건축물·선박 및 항공기 등이며 재산세의 과세표준은 재산가액이다. 이 때의 재산가액이란 지방자치단체의 장이 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가액에 종류·구조·용도·경과년수 등의 과세대상별 특성을 감안하여 정한 시가표준액을 말한다.

그런데 재산세 부과시 건물자동화시설을 갖춘 건물을 인텔리전트빌딩으로 분류하여 시가표준액에다가 50% 가산율을 적용하여 과세표준을 산출한 시·군·구청에서는 납세의 무자로부터 이의신청이 쇄도하고 있으며 처분청의 이의신청 결정에서 대부분 납세의무자의 주장이 받아들여지지 않으므로 도지사 또는 행정자치부에 심사청구가 이어지고 있다. 재산세 과세시가표준액 산출시 가산율 적용대상인 빌딩자동화 시설을 갖춘 건축물의 범위와 가산율 적용의 적정성에 대하여 납세자가 이의를 제기하여 시장·군수의 이의신청 결정을 거친 다음 행정자치부에 심사청구를 한 결과²⁾ 행정자치부 지방세 심의위원회의 결정을 받은 것이 1999년의 경우 21건³⁾이고 2000년의 경우 2000. 3. 29일 현재 27건⁴⁾

1) 행정법원이 신설되기 전에 제소된 사건이고, 2000. 4. 25일 현재 대법원에 상고심 계류중이다.

2) 심사청구를 하고자 할 때에는 이의신청에 대한 결정의 통지를 받은 날로부터 90일 이내에 도지사의 결정에 대하여는 행정자치부 장관에게, 시장·군수의 결정에 대하여는 도지사 또는 행정자치부 장관에게 심사청구를 하여야 한다(지방세법 제74조).

3) 행정자치부 지방세 심의위원회 결정 사건번호 99-70, 99-71, 99-72, 99-73, 99-74, 99-75, 99-76, 99-77, 99-78, 99-79, 99-80, 99-81, 99-82, 99-83, 99-84, 99-85, 99-86, 99-581, 99-685, 99-686, 99-687호.

4) 행정자치부 지방세 심의위원회 결정 사건번호 2000-71, 2000-72, 2000-113, 2000-114.

에 이르고 있다.⁵⁾ 그리고 이의신청과 심사청구에서 납세의무자의 주장이 받아들여지지 않을 경우 납세의무자들은 행정소송을 제기할 것이므로 이와 관련된 판결이 계속 이어질 것으로 보인다. 이에 본 연구에서는 재산세 부과에 있어서 건축물 과세범위와 이의 문제점, 그리고 분쟁을 줄이면서 합리적인 과세를 하는 방안에 대해 고찰하고자 한다.

II. 재산세 부과에서의 건축물 과세범위

1. 과세대상

재산세에서 사용하는 용어를 정의한 지방세법 제180조 제2호에서는 재산세의 과세대상으로서의 건축물을 지방세법 제104조 제4호의 규정에 의한 건축물을 말한다고 규정하고, 다만 대통령령이 정하는 구축물 및 건물과 구축물의 특수한 부대설비를 제외한다라고 규정하고 있다. 즉 취득세 과세대상에 포함되는 건물과 구축물의 특수한 부대설비를 재산세 과세대상에서는 제외하고 있는 것이다. 따라서 취득세와 재산세는 모두 건축물을 과세 대상으로 삼으면서도 구체적인 과세범위에 있어서는 차이가 있는 것이다. 건축물의 과세 대상과 그에 관한 법규는 각각 <표1>, <표2>와 같다.

<표1> 건축물의 과세대상

구분 \ 세목	취득세 (지방세법 제104조)	재산세 (지방세법 제180조)
건물	과세대상	과세대상
구축물	과세대상	주택에 부속 또는 부착된 것은 과세제외

2000-115, 2000-116, 2000-117, 2000-118, 2000-119, 2000-120, 2000-121, 2000-122, 2000-123, 2000-124, 2000-125, 2000-126, 2000-220, 2000-221, 2000-222, 2000-223, 2000-224, 2000-225, 2000-226, 2000-227, 2000-228, 2000-229, 2000-230호.

5) 1999년 결정 21건, 2000년 결정 27건 모두 가산을 적용이 부당하다는 청구인의 주장이 받아들여지지 않은 기각 결정임.

구분 \ 세목		취득세 (지방세법 제104조)	재산세 (지방세법 제180조)
특수 부대 설비	승강기, 발전시설, 보일러, 에어컨, 금고, 가스충전시설 등 부대설비	과세대상	주택에 부속 또는 부착된 것은 과세제외
	교환시설 인텔리전트빌딩시스템시설 변전·배전시설	과세대상 과세대상 과세대상	과세제외 과세제외 과세제외

〈표2〉 건축물 재산세 과세 관련법규

조 문	내 용
지방세법 제180조 (정의)	재산세에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호에 정하는 바에 의한다. 2. 건축물 제104조 제4호의 규정에 의한 건축물을 말한다. 다만, 대통령령이 정하는 건축물 및 건물과 건축물의 특수한 부대설비를 제외한다.
지방세법 시행령 제131조 (건축물 및 건물과 건축물의 특수한 부대설비의 범위)	법 제180조 제2호에서 “대통령령이 정하는 건축물 및 건물과 건축물의 특수한 부대설비”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다. 1. 제75조의 2 제2호에 규정한 건축물 중 주택에 부속 또는 부착된 건축물 2. 제76조 제1항 제1호 내지 제6호에 규정된 부대설비 중 주택에 부속 또는 부착된 부대설비 3. 제76조 제1항 제7호의 규정에 의한 부대설비
지방세법 시행규칙 제40조의 3 (건물의 특수한 부대설비의 범위)	영 제76조 제1항 제7호에서 “행정자치부령이 정하는 기타의 설비”라 함은 다음 각호에 제기하는 것을 말한다. 2. 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩 시스템

2. 건축물의 과세표준

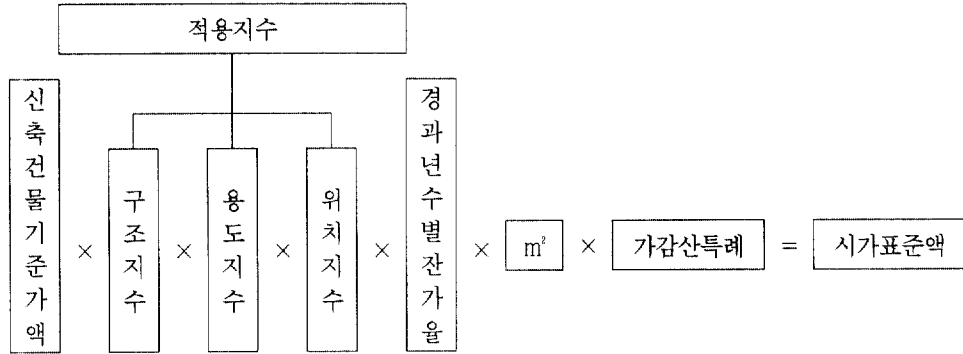
지방세법 제187조에서 재산세의 과세표준은 재산가액으로 한다라고 규정하고 재산가액은 지방세법 제111조 제2항 제2호의 규정에 의한 시가표준액으로 한다라고 규정하고

있다. 한편 지방세법 제111조 제2항 제2호에서는 토지 외의 과세대상에 대한 시가표준액은 당해 지방자치단체의 장이 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·용도·구조·경과년수 등 대통령령이 정하는 과세대상별 특성을 감안하여 결정한 매년 1월 1일의 가액으로 한다라고 규정하고 있다. 이에 의한 지방세법 시행령 제80조 제1항 및 동법 시행규칙 제40조의 5에서는 건물의 시가표준액은 매년 1회 조례로써 정하는 날 현재 도지사의 승인을 얻어 시장·군수가 결정한 가액으로 한다라고 하고 이 경우 건물의 시가표준액을 결정하거나 변경 결정함에 있어서는 건물의 규모·형태·위치·특수부대설비 기타 여건을 참작하여 가감산율을 적용할 수 있다라고 규정하고 있다.

따라서 행정자치부령인 지방세법 시행규칙에 의하면 건물의 특수한 부대설비로 인하여 재산가치가 상승할 때에는 시가표준액에 가산율을 적용하여 과세표준을 산정할 수 있는 것이다. 결국 특수부대설비는 법률인 지방세법의 규정에 의하여 과세범위에서는 제외되었지만 지방세법 시행령과 시행규칙에 의하여 과세표준계산에서는 특수부대설비를 감안하여 시가표준액에 가산율을 적용하여 과세표준을 계산할 수 있도록 하고 있으므로 부과되는 재산세액에서는 결과적으로 고려되고 있는 것이라 할 수 있다.

현재 건물의 시가표준액은 지방세법 시행규칙 제40조의 6에 의하여 매년 시장·군수(광역시·도의 경우 구청장·군수)가 도지사(광역시의 경우 시장)의 승인을 얻어 결정하도록 되어 있다. 시가표준액이 적용되는 세목은 취득세, 등록세, 재산세, 공동시설세 등이다. 시가표준액은 지방세법 시행규칙 제40조의 5에 의하여 철근콘크리트스라브주택의 신축가격을 기준으로 구조별, 용도별, 위치별 지수와 경과년수별 잔존가치율 및 그 규모, 특수부대설비를 참작한 가감산율을 적용하여 결정하도록 하고 있다. 즉 건물에 대한 과세시가표준액은 신축건물 기준가액에다가 적용지수, 잔가율, 면적, 가감산특례를 차례로 곱한 것이며 이를 산출체계도로 표시하면 〈그림1〉과 같다.

〈그림1〉 건물과세시가표준액 산출체계도



여기에서 신축건물기준가격은 2000년의 경우 m²당 165,000원이며, 구조지수는 건물의 구조종류에 따라 30부터 120까지이고, 용도지수는 건물의 용도에 따라 주거시설은 100이고 호텔 등은 135이며, 위치지수는 건물부속토지 가격에 따라 80에서 130까지이다. 경과년수별 잔가율은 건물의 내용연수에 따라 감가상각을 고려한 것이며 내용연수는 건물구조에 따라 10년에서 60년까지이다. 그리고 가산율특례가 적용되는 대상은 자동승강기, 중앙조절식 에어컨, 빌딩자동화 시설 등 특수부대설비가 설치되어 있는 건물, 고층 건물, 연면적 992m² 이상의 대형건물, 특수건물, 호화 내·외장재 사용건물 등이며 감산율 특례가 적용되는 건물로서는 전용면적이 85m² 이하의 공동주택과 단독주택, 주택의 차고, 지하실 등이다. 이 중에서 납세자들로부터 조세저항에 직면한 부분은 특수부대설비가 설치되어 있는 건물에 대한 가산율 적용특례이며 특히 인텔리전트 빌딩 시스템 시설에 대한 높은 가산율('98, '99년의 경우 50%, 2000년의 경우 35%) 적용 특례부분이다.

본 연구에서 논의코자 하는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설이라는 건물의 특수한 부대설비의 범위에 관하여는 지방세법 시행규칙 제40조의 3에 규정되어 있다(표2 참조). 동 규정에 의하면 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 건물의 특수한 부대설비에 포함시키고 있다. 건축물의 과세표준에 관한 법규의 내용은 〈표3〉과 같다.

〈표3〉 건축물 과세표준 관련법규

조 문	내 용
지방세법 제187조 (과세표준)	①재산세의 과세표준은 재산가액으로 한다. ②제1항의 규정에 의한 재산가액은 제111조 제2항 제2호의 규정에 의한 시가표준액으로 한다
지방세법 제111조 (과세표준)	①취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다. ②제1항의 규정에 의한 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한 다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다. 1. 생략 2. 토지 외의 과세대상에 대한 시가표준액은 당해 지방자치단체의 장이 거래가격, 수입가격, 건축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 대통령령이 정하는 과세대상별 특성을 감안하여 결정한 매년 1월 1일 현재의 가액. 다만, 시가표준액이 결정되지 아니한 과세대상의 경우에는 납세의무성립일 현재를 기준으로 결정한 가액을 시가표준액으로 하고, 이미 결정된 시가표준액이 기준가격의 변동 또는 기타 사유로 현저하게 불합리하다고 인정되는 경우에는 시가표준액을 변경하여 결정할 수 있다.
지방세법 시행령 제80조 (시가표준액의 결정)	①건물 및 선박의 시가표준액은 매년 1회 조례로써 정하는 날 현재 도지사의 승인을 얻어 시장·군수가 결정한 가액으로 한다. 다만, 이미 결정된 시가표준액이 시가의 변동 또는 기타의 사유로 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사의 승인을 얻어 시가표준액을 변경 결정할 수 있다. 이 경우 건물의 시가표준액을 결정하거나 변경 결정함에 있어서는 건물의 규모·형태·위치·특수부대설비 기타 여건을 참작하여 가감산율을 적용할 수 있다. ⑥제1항 내지 제5항의 규정에 의한 시가표준액의 결정에 관하여 필요한 사항은 행정자치부령으로 정한다.
지방세법 시행규칙 제40조의 5 (건물 등의 시가표준액의 결정)	1. 건물 건물의 시가표준액은 철근 콘크리트스라브주택(아파트)의 건축가격을 기준으로 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 그 규모·특수부대설비 등을 참작한 가감산율을 적용하여 결정한다.
지방세법 시행규칙 제40조의 6 (건물 및 선박의 가액결정에 따른 승인신청 등)	①제40조의 5의 규정에 의하여 시장·군수가 건물 및 선박의 시가표준액을 결정하고자 할 때에는 미리 지역사정에 정통한 자 및 전문적인 식견이 있는 자에게 자문을 한 후 조례가 정하는 날 현재의 결정분에 대하여 그 결정일 전 60일까지 도지사에게 별지 제48호 서식에 의하여 승인신청을 하여야 한다. ②도지사가 제1항의 규정에 의하여 승인신청을 받은 때에는 그 승인신청을 받은 날로부터 30일 이내에 그 결과를 시장·군수에게 통지하여야 한다.

Ⅲ. 논쟁의 초점

1. 논쟁의 개요

현재 행정자치부가 시·도를 거쳐 시장·군수·구청장에게 시달한 건물·기타물건 시가표준액조정지침에 의하면 인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 갖춘 건물에 대한 과세에 있어서 빌딩 자동화 시설을 건물에 대한 재산세 과세에 반영하고는 있으나 납세의무자의 반발을 고려한 흔적이 역력하다. 우선 연도별 건물·기타물건 시가표준액 조정지침 중 특수부대설비 설치로 인한 가산을 특례부분을 비교하면 <표4>와 같다.

<표4> 건물 시가표준액 조정지침

연도별구분 가산물	1998년 적용	1999년 적용	2000년 적용
자동승강기	15/100	좌동	좌동
대형에어컨 (중앙조절식)	15/100	좌동	좌동
인텔리전트	인텔리전트 빌딩 시스템 시설이 있 는 건물에 대하여 50/100	빌딩자동화 시설이 있는 건물에 대하여 50/100	빌딩자동화 시설이 있는 건 물에 대하여 35/100을 가 산하되 사무자동화 시설 및 정보·통신시설은 제외

인텔리전트 빌딩 시스템 시설의 세법적 정의에 해당한다고 볼 수 있는 지방세법 시행령 제40조의 3 제2호에서는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설이란 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위한 시설이라고 규정하고 있으나 어느 범위까지 갖춘 시설이 인텔리전트 빌딩 시스템에 해당하는지는 명시적으로 규정하지 않고 있다. 이에 행정자치부는 건물의 공조·전기·조명·방범·방재 등 빌딩관리요소의 3가지 이상을 중앙관제시스템에 의하여 자동관리하는 것이라고 1998년 적용 건물시가표준액 조정지침에서 규정하였으나 이것이 건축학적 의미의 인텔리전트 빌딩과는 차이가 있다는 이의가 제기되었다.⁶⁾ 즉 건축학적 의미에서는 인텔리전트 빌딩이란 사무자동화, 빌딩자동화, 텔레커

6) 1999년 행정자치부의 심사청구 결정 중 인텔리전트빌딩 범위에 대한 것은 21건임.

유니케이션의 3대 요소가 유기적으로 통합된 빌딩관리 시스템으로서 빌딩내의 각종 기반 시설을 자동화하여 중앙에서 일괄통제함으로써 최적의 실내환경 유지와 효율적인 빌딩관리를 유도할 수 있는 건축물을 의미한다.⁷⁾ 그러자 1999년 적용 조정지침에서는 인텔리전트 빌딩 시스템 개념의 혼동을 방지한다고 인텔리전트 빌딩 시스템 시설이라는 용어 대신에 빌딩자동화 시설이라는 용어로 변경하였다. 그러나 이는 가산을 적용 대상의 조정이라는 의미를 갖지 못하고 조세상 사용되는 용어로 인하여 발생하는 납세자의 반발을 무마하기 위한 방편에 불과하였다.

이럼에도 빌딩자동화 시설을 갖춘 건물에 대한 가산을 적용에 대한 납세의무자들로부터의 이의제기가 계속되자 2000년 적용 건물시가표준액 조정지침에서는 과세형평성을 도모한다는 취지로 가산율을 50/100에서 35/100로 하향 조정하고, 가산을 조정범위의 명확화로 조세민원을 사전예방한다는 취지에서 사무자동화 시설(OA)과 정보·통신시설(TC)을 빌딩자동화 시설의 범위에서 제외하였다. 그리고 빌딩관리 요소가 중앙관제자동 시스템에 의하여 자동제어되지 아니하는 시설, 예를 들면 개별관리 또는 단순중앙관리 시스템을 제외하도록 하였다. 그러나 이는 조세민원에만 염두에 둔 편의적인 지침에 불과한 것이다. 여전히 빌딩자동화 시설이란 건물의 공조·전기·조명·방범·방재 등 빌딩관리 요소의 3가지 이상을 중앙관제시스템에 의하여 자동제어되는 시설이라 하여 과세표준의 산정을 행정지침 또는 해석에 과도하게 의존하고 있으며, 또한 사무자동화 시설(OA)과 정보·통신시설(TC)은 재산가치가 분명히 있음에도 불구하고 빌딩자동화 시설의 범위에서 제외하는 것은 재산세가 재산가치를 과세물건으로 한다는 관점에서 볼 때 또 다른 과세형평성의 문제를 제기하는 것이다.

인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 구비한 건물에 대한 가산을 적용은 다분히 건물시가표준액 현실화를 통한 세수확보 측면에서 시도된 것이다. 현재 시가표준액 계산시 적용되는 신축건물기준가액(㎡당 165,000원)은 신축건물의 건축비에 비하여 매우 낮은 수준이다.⁸⁾ 더구나 빌딩자동화 시설이 잘 구비되고 다중이 이용하는 호텔·백화점 등의 건물의 경우 건물의 가치에 비하여 재산세 과세표준은 더 낮은 수준에 머무르고 있는 실정이다.

7) 진재형, 인텔리전트 사무소 건물의 설계에 관한 연구(1989), 고려대 석사학위 논문.

8) 상속세·증여세 과세시 적용되는 2000년 7월 1일 시행 국세청 고시 상업용 건물 및 공동주택의 기준시가에서는 건물신축가액 기준액을 ㎡당 420,000원으로 하고 있음(국세청 고시 제 2000-37호, 2000. 6. 30).

세수확보 차원에서 신축건물기준가액을 상향 조정하는 것은 전체 납세의무자의 반발을 살 수 밖에 없어 신축건물기준가액의 일시적 대폭 상승은 기대하기 어렵다. 이런 관점에서 재산세 과세표준의 현실화 측면에 염두를 두고 인텔리전트 빌딩시스템 시설에 대한 가산을 적용 규정을 1997년부터 시행하게 되었다. 시행 첫해에는 적용대상이 전국적으로 몇 개의 건물에 불과하였으나 점차 자치단체별로 과세대상 적용을 늘린 결과 해당 납세의무자로부터 강력한 반발에 부딪힌 것이다. 결국 2000년부터는 납세의무자들의 반발을 고려하여 가산율을 50%에서 35%로 나누고 빌딩 자동화시설 개념에서 사무자동화 시설 등을 제외하는 등 가산율을 완화하고 용어 정의를 다소 명료하게 하였다. 즉 현재 시행중인 2000년도 건물·기타물건 시가표준액 조정지침(행정자치부 시달)에 의하면 빌딩자동화 시설이란 건물의 공조·전기·조명·방범·방재 등 빌딩관리 요소의 3가지 이상을 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어하는 시설을 말한다. 다만 사무자동화시설과 정보·통신시설은 빌딩자동화시설의 범위에서 제외하며, 빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어되지 아니하는 시설(예 : 개별관리)을 제외한다.

이와 같이 현재의 빌딩자동화시설을 갖춘 건물에 대한 가산을 적용은 과세대상의 범위를 지나치게 행정해석(조정지침)에 의존하고 있으므로 법적 안정성이 저해되고 있는 것이다. 이로 인하여 비슷한 시장평가액을 가진 두 건물 중에서 어떤 건물은 가산을 적용대상에 포함되고 어떤 건물은 포함되지 않는 등 조세부담의 수평적 형평성을 결하고 있다. 또한 행정지침대로 할 경우 빌딩자동화시설 요소 중 3가지를 갖춘 건물이든 5가지를 갖춘 건물이든 동일한 가산율을 적용받으므로 조세부담의 수직적 형평성을 결하고 있다고 볼 수 있다.

이와 같이 납세자들이 인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 구비한 건축물에 대한 재산세 부과시 가산율을 적용하는 것에 대하여 반발하는 첫째는 어느 정도의 자동화시설을 갖춘 건물이 인텔리전트 빌딩이냐라는 것이고, 둘째는 지방세법 시행규칙의 규정과 행정자치부의 유권해석만으로 인텔리전트 빌딩 시스템 시설에 해당되는지의 여부를 판단하는 것은 조세법률주의에 위배되지 않는냐는 것이다.

2. 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 범위

인텔리전트 빌딩에 대한 정의를 내리고 있는 지방세법 시행규칙 제40조의 3을 보면 건물의 특수한 부대설비의 범위에 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 포함하는 것으로 규정하고 있으나 인텔리전트 빌딩이 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 모두가 자동관리되는 것을 말하는지 그 제시된 사항들 중 어느 하나만이라도 적용이 있으면 인텔리전트 빌딩이 된다는 것인지 규정 자체만으로는 불명하다. 따라서 재산세를 부과하는 지방자치단체에서는 전국적 통일지침을 마련하였는데 이것이 건물 시가표준액 조정지침이며 1999년 적용 조정지침에서는 건물의 공조, 방범, 방재, 전기, 조명 등 3가지 이상이 중앙관제시스템에서 자동관리되는 시설을 인텔리전트 빌딩 시스템으로 보아 시가표준액에다가 가산율 50%을 적용하여 과세표준을 산정하도록 하였다. 그리고 행정자치부 유권해석(1998. 2. 6. 세정 13470-53)에서도 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 자체에 재산세를 부과하지 않고 당해 시설이 부착된 건물의 가액을 가산하는 과세표준 산정방법의 선택은 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 설치로 인한 건물의 가치 상승폭이 설치비용을 상회한다는 사실을 감안한 것으로서 이러한 취지에서 볼 때 비록 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범의 기능이 개별적으로 자동관리 된다 하더라도 그 작동이 단순한 반사작용에 의하지 않고 컴퓨터에 의해 자동제어되고 있다면 이는 건물의 과세표준 산출시 가산율 적용대상이 된다고 해석을 내리고 있다.

이런 취지를 옹호하는 판결이 서울고등법원 1998. 12. 28선고 97구 31801 판결⁹⁾이다. 이 판결에서는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 설치로 인하여 그 건물의 효용가치가 증대되고 건물의 다른 특수부대설비에 대하여도 가산율이 적용되므로 인텔리전트 빌딩 시스템 시설에 대하여 50%의 가산율을 적용한 건물 시가표준액 결정은 특수부대설비가 재산가치에 미치는 요인을 적절하게 반영한 것으로서 사회통념상 합리성이 있다고 판결하였다.

그러나 건축학의 영역에서는 개념이 명확하게 정립된 것은 아니지만 인텔리전트 빌딩 시스템 시설이란 현대의 고도 정보화 산업의 발전에 대응할 수 있는 사무자동화, 건물자

9) 1994년에 완공된 건물의 재산세 부과처분에 대한 판결이며, 이 건물의 경우에는 총 투자비 중에서 빌딩자동화 투자비의 비중이 높았다.

동화, 정보통신시스템을 갖춘 건축물로서 이들 기능을 통합하여 유기적인 시스템으로 구성하여 놓은 시설물로 보고 있다. 따라서 지방세법 시행규칙 제40조의 3 제2호에서 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 시설을 인텔리전트 빌딩 시스템으로 규정하고 있는 것은 건축학적인 의미와 거리가 멀다고 볼 수 있다. 더구나 당해 규정에 제시된 사항 중 어느 하나만이라도 적용이 되고 있으면 인텔리전트 빌딩 시스템 시설에 해당된다는 것인지 아니면 그 사항들을 모두 구비하여야 인텔리전트 빌딩 시스템 시설에 해당된다는 것인지 규정만으로는 분명하지 않다. 만약 어느 하나만이라도 해당되면 인텔리전트 빌딩 시스템 시설로 간주한다고 해석한다면 그 중 1개만 충족한 경우든 5가지 전부를 충족한 경우든 모두 인텔리전트 빌딩 시스템 시설로 간주되어 동일한 가산율이 적용되므로 과세형평성에 문제가 있게 된다. 이런 취지의 판결이 서울행정법원 1999. 7. 16 선고 98구 30106판결¹⁰⁾이다. 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 범위에 관한 서울고등법원과 서울행정법원의 판결을 비교하면 <표5>와 같다.

<표5> 건물 과세범위에 관한 양 판결의 비교

구 분	서울고등법원 97구 30801판결	서울행정법원 98구 30106 판결
인텔리전트빌딩 시스템 판정	인텔리전트 빌딩 시스템 시설 설치로 인하여 건물의 효용가치가 증대됨→인텔리전트 빌딩 시스템에 대한 가산율은 적법하다.	지방세법 시행규칙 제40조의 5의 규정이 인텔리전트 빌딩 시스템 시설로서 제시된 사항 중 어느 정도가 충족되면 당해 건물을 인텔리전트 빌딩 시스템 시설로 볼 수 있는지에 대하여 분명하게 규정하고 있지 아니함→인텔리전트 빌딩 시스템 시설 판정 여부가 과도하게 과세관청의 재량과 자의에 맡겨져 있음.

3. 조세법률주의 위배 여부

조세의 종목과 세율은 법률로 정하게 되어 있다. 그러나 법률이 급변하는 조세현상을 모두 즉각적으로 반영하기는 어려우므로 과세범위와 세율 등에 있어서 어느 정도 탄력적 운영을 시행령에 위임하고 있다. 이 경우에도 그 위임의 범위가 과도할 경우에는 문제가

10) 1985년에 완공된 건물의 재산세 부과처분에 대한 판결이며 이 건물의 경우에는 총 투자비 중에서 빌딩자동화 투자비의 비중이 낮았다.

될 수 있다.

특히 재산세 등과 같이 과세표준액이 되는 시가표준액 내용 자체에 대한 기준(거래가액 등 재산가액)이 다른 경제현상의 변화에 따라 매년 일정하지 아니할 뿐만 아니라, 그 변화의 정도(재산가액의 변동)도 매우 심한 경우 그때마다 그 관련 조세법을 개정할 수도 없고 만약 그렇게 한다 하더라도 입법기술상의 제약성으로 인하여 법률로서 상세히 규정한다는 것은 어려운 일이다. 따라서 지방세법 제187조 및 제111조 제2항 제2호에서 재산세의 과세대상이 되는 재산가액의 결정요인을 규정하면서 건물 등의 시가표준액의 결정을 대통령령이나 부령에 위임하여 규정하면서 건축물의 형태와 경제적 현상을 감안하여 결정하도록 한 규정을 조세법률주의에 위배된다고 볼 수는 없는 것이다.¹¹⁾ 이와 같은 취지의 판결이 서울고등법원 97구 31801판결¹²⁾이다.

그러나 본 연구에서의 건물의 특수부대설비 판정문제와 같이 법령에서 특수부대설비의 기준과 범위를 세분하거나 구체적으로 확정하고 있지 아니할 경우 이의 적용이 과세관청의 자의적인 해석과 집행으로 이어질 가능성이 농후하다. 분산되어 운용되는 냉·난방시설, 급·배수시설, 방화시설, 방범시설 등이 별도로 자동통제 되거나 필요시 정보를 공유하는 정도로 충분한 것인지, 빌딩의 모든 시설이나 정보통신시스템의 설비가 고도의 인공 지능을 갖춘 중앙통제장치를 통하여 유기적으로 통합 관리하는 정도의 시설을 갖추어야 하는 것인지 등 시설판정기준 전부가 과세관청의 판단과 해석기준에 달려 있다면 이는 조세법률주의를 일탈하는 것이다. 즉 조세법률주의의 이념이 과세요건을 법률로 규정하여 국민의 재산권을 보장하고, 과세요건을 명확히 하여 국민생활의 법적 안정성과 예측가능성을 보장하기 위한 것임에 비추어 볼 때 시행령 제80조 제1항, 시행규칙 제40조의 5의 규정은 조세법률주의와 포괄위임금지의 원칙에 위배된다는 것이다. 이와 같은 취지의 판결이 서울행정법원 98구 30106판결이다. 조세법률주의 위배여부에 대한 양 판결의 내용

11) 지방세법 제111조 제2항은 2000. 2. 3일에 개정되었다. 개정전에는 토지 외의 과세대상에 대한 시가표준액은 대통령령이 정하는 가액이라 하여 건물, 차량, 선박 등의 시가표준액에 관한 사항을 대통령령에 위임하고 있었으나 헌법재판소가 포괄위임을 이유로 헌법불합치 결정(사건 번호 : 99헌가 2, 1999. 12. 23 판결)을 함에 따라 시행령에서 정하던 건물 등 과세대상의 시가표준액 결정에 관한 기본적인 사항을 개정 법률에서 직접 규정하여 입법론적으로는 논쟁점이 해소되었다.

12) 행정자치부 지방세심의위원회 제99-71호(1999. 1. 27)등 1999년에 내려진 21건의 빌딩자동화 시설에 대한 가산을 적용 심사청구에 대한 결정도 같은 취지임.

을 비교하면 <표6>과 같다.

<표6> 조세법률주의 위배여부에 대한 양 판결의 비교

구 분	서울고등법원 97구 30801판결	서울행정법원 98구 30106 판결
조세법률주의 위배여부	◦ 경제현상의 변화에 따라 재산세 과세표준액 내용 자체에 대한 기준이 변화하고 그 변화의 정도가 심한 현실에서 과세표준액 산정 기준을 시행령에 위임하는 것은 적법하다.	◦ 건축물의 특수부대설비의 기준과 범위가 과세관청의 자의적인 해석과 집행에 과도하게 의존될 수 있으므로 조세법률주의에 위배된다.

IV. 해결방안 및 결론

1. 해결방안

이상에서 특수부대설비를 구비한 건축물에 대한 재산세 과세기 가산을 적용에 따른 납세자들의 이의제기 현황, 현행 건축물에 대한 재산세 과세범위와 과세표준 계산방법 등을 관련 법령과 행정지침에 의하여 알아보았다. 그리고 논쟁의 초점인 특수부대설비가 구비된 건축물의 과세범위와 가산을 적용한 과세표준 산정에 대한 과세관청의 주장과 납세 의무자의 주장을 대비적인 두 개의 판결 내용으로 살펴보았다.

본 연구의 결과 납세자들의 조세저항은 빌딩 자동화시설 구비 여부에 대한 과세관청의 재량적 판정과 비교적 높은 가산을 적용에 따른 것이다. 따라서 납세자의 납세순응을 확보하기 위해서는 과세관청의 재량을 줄이는 것이 필요하다고 본다. 그러나 재산세의 과세 물건이 재산적 가치임에 비추어 볼 때 건축물에 대한 특수부대설비는 재산적 가치가 분명히 존재하므로 건물의 특수부대설비에 대한 재산세 과세의 타당성은 조세이론적 관점에서 충분하다고 판단하였다.

따라서 본 연구에서는 현재와 같이 납세자로부터 조세저항에 부딪힌 빌딩자동화시설은 구비한 건축물에 대한 재산세 과세방안으로서 다음과 같이 건물의 특수한 부대설비(빌딩 자동화요소)를 건축물의 가액에 포함시켜 과세대상으로 삼되 과세관청의 재량에 지나치게 치우친 가산을 적용은 폐지할 것을 제시한다.

가. 재산세 과세대상에 건축물 특수부대설비 포함

재산세 과세에 있어서 담세력이란 재산적 가치이다. 즉 재산세 과세의 합목적성 관점에서 살펴보면 재산세란 재산적 가치(재산가액)을 과세대상으로 하므로 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등을 자동관리하기 위하여 중앙관제시스템에 의하여 통합 관리하는 시설을 갖추었거나 그 중 일부분의 시설을 갖추었다 하더라도 건물의 효용가치는 분명히 증대되어 재산적 가치가 상승한다고 볼 수 있다. 따라서 지방세법 시행규칙 제40조의 3에서 열거된 인텔리전트 빌딩 시스템 시설의 일부든 전부든 이를 갖춘 건물에 대하여는 그렇지 않는 건물에 비하여 과세상 차이를 두는 것은 과세 공평의 관점에서 볼 때 마땅하다고 볼 수 있다. 다만 현재와 같이 지방세법에서는 인텔리전트 빌딩시스템 시설 등 건물의 특수부대설비를 과세대상에서 제외시켜 놓고 시행령에서는 과세표준을 계산할 때 이를 고려하여 가산율을 적용할 수 있도록 하고, 또한 과세관청의 유권해석이나 행정지침에 의존하여 인텔리전트 빌딩 시스템 시설을 판정한다면 과도한 재량권의 행사에 맡겨지게 되고 결국 법적 안정성이 확보되지 못할 것이다.

따라서 과세대상에는 포함시키되 과세방법은 과세 기술적인 문제점을 고려하여 보완되어야 한다고 생각된다. 조세법률주의 위배 여부에 대한 시비를 불식시키고 조세저항을 누그러뜨리기 위해서는 과세관청의 자의적인 가산율 적용을 배제하도록 하고 그 대신 특수부대설비는 재산적 가치가 있으므로 재산세 과세대상에 포함되도록 지방세법과 시행령·시행규칙을 개정하는 것이 현재 조세저항에 직면한 인텔리전트 빌딩 시스템 설비를 갖춘 건축물에 대한 재산세의 올바른 과세방안이라고 여겨진다.

즉 재산세 과세대상에서 건물의 특수부대설비를 제외토록 한 지방세법 제180조 제2호의 단서조항을 삭제하여 건물과 구축물의 특수부대설비를 취득세에서와 마찬가지로 재산세에서도 과세대상으로 삼는 것이다. 이렇게 하는 것이 지방세법 제180조 제2호에서 재산세 과세대상에서는 건축물의 특수한 부대설비를 과세대상에서 제외한다고 하여 법률에서는 제외하여 놓고 동법 시행규칙 제40조의 5에서 특수부대설비를 감안한 가산율 적용을 가능하게 하여 법률과 그 시행령이 마치 모순된 것처럼 보이는 현상을 제거할 수 있다고 생각한다.

나. 과세표준 산정시 특수부대설비로 인한 가산율 폐지

IV-1-가에서와 같이 건축물의 특수부대설비를 재산세 과세대상으로 삼되, 재산세 과세

시가표준액 산정시 가산을 적용은 폐지하자는 것이다. 이 경우 지방세법 시행규칙 제40조의 5 제1호 규정중에서 “특수부대설비”는 삭제하도록 시행규칙을 개정하여야 할 것이다.

이렇게 되면 과세관청의 입장에서도 특수부대설비를 과세대상에서 제외한 대신 가산을 적용하여 과세표준을 산출하는 절차상 번거로움과 조세저항도 덜고 건물전체의 재산적 가치에 바탕을 둔 적절한 과세표준을 확보할 수 있다. 또한 납세자의 입장에서도 완전한 인텔리전트 건물이 아님에도 일률적인 가산율이 적용되어 부당하게 세금을 더 낸다는 피해의식에서 벗어날 수 있을 것이다. 즉 <표4>의 특수부대설비에 대한 가산율은 특수부대설비가 설치되지 않는 건물과의 과세형평성을 고려한 것이기는 하나 특수부대설비가 설치된 다른 건물과의 과세형평성은 유지된다고 볼 수가 없고 특수부대설비로 인한 재산적 가치의 상승을 인정한다 하더라도 가산율 35/100(빌당자동화시설)등이 재산가치 상승의 객관적 기준으로서 적정하다는 합목적성을 가진다고 볼 수도 없다.

이런 관점에서 행정자치부 유권해석(1998. 2. 6 세정 13430-53)도 수정되어야 한다. 이 유권해석에서는 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 자체에 재산세를 부과하지 않고 당해 시설이 부착된 건물의 가액에 일정율을 가산하는 방법으로 과세표준을 산출토록 하는 것은 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 설치로 인한 당해 건물의 가치 상승폭이 설치비용을 상회한다는 사실을 감안한 것이라고 한다. 그러나 이는 조세가 갖춰야 할 공평성 원칙의 관점에서 보면 문제가 있다. 즉 인텔리전트 빌딩 시스템 시설 설치로 인한 건물의 가치 상승분이 어느 정도일 것이라고 객관적으로 판단하기가 어렵고 또한 현재처럼 인텔리전트 빌딩 시스템 시설로서 시행규칙에서 명시된 요건 중 몇 개만 충족되면 된다는 식의 해석을 한다면 전부가 완비된 건물과 일부만 구비된 건물이 과세상 같게 취급되어 과세 공평성에 어긋나는 결과를 초래하게 되는 것이다.

2. 결론

결론적으로 특수부대설비를 구비한 건축물에 대한 재산세 과세에 있어서 이상에서와 같이 특수부대설비(승강기, 에어컨, 빌딩자동화 시설 등)를 재산세 과세대상으로 삼아 별도로 계산된 시가표준액을 건물 과세표준에 포함시키되 일률적인 가산을 적용을 배제하도록 건물에 대한 재산세 과세방법을 개선하여야 할 것이며 이 경우의 지방세법 중 개정할 내용은 <표7>과 같다.

〈표7〉 건축물에 대한 재산세 과세 개정방향

조 문	현 행	개 정 방 안
지방세법 제180조 (정의)	2. 건축물 제104조 제4호에 의한 건축물을 말한다. <u>다만, 대통령령이 정하는 건축물 및 건물과 건축물의 특수한 부대설비를 제외한다.</u>	2. 건축물 제104조 제4호에 의한 건축물을 말한다.
지방세법 시행규칙 제40조의 5 (건물 등의 시가표준액의 결정)	영 제80조 제1항의 규정에 의한 건물 및 선박의 과세시가표준액은 다음 각호의 1에 의하여 결정하여야 한다. 1. 건물 건물의 시가표준액은 철근콘크리트스라브주택(아파트)의 신축가격을 기준으로 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치를 및 그 규모· <u>특수부대설비</u> 등을 참작한 가감산율을 적용한다.	좌동 1. 건물 건물의 시가표준액은 철근콘크리트스라브주택(아파트)의 신축가격을 기준으로 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔존가치를 및 그 규모 등을 참작한 가감산율을 적용한다.

지방세법 제180조를 〈표7〉에서와 같이 개정하면 건축물 과세대상에 건축물에 대한 특수한 부대설비가 포함된다. 따라서 현행 지방세법에서는 건축물의 특수한 부대설비를 과세대상에서 제외하도록 하고, 반대로 시행령에서는 건축물의 특수한 부대설비를 구비한 건축물에 대하여 가산율을 적용할 수 있도록 하고는 행정해석인 시가표준액 조정지침에서 가산을 적용대상과 가산을 정하고 있다. 이와 같이 법률과 시행령이 외관상 모순되는 현상을 지방세법 제180조의 개정으로 해소할 수 있는 것이다. 그 결과 납세의무자들의 납세순응을 확보할 수 있을 것이다.

지방세법 시행규칙 제40조의 5를 〈표7〉에서와 같이 개정하면 특수부대설비에 대한 가산을 적용대상과 가산율 산정을 행정지침에 의존할 수 없게 되어 과세표준 산정시 과세관청의 재량에 지나치게 의존하는 현상이 없어져 납세의무자들의 이의제기의 원인을 제거할 수 있다. 재산세 세수확보 차원에서 빌딩자동화시설을 갖춘 건축물에 대하여 50% 가산을 적용을 시행하였다가 행정관청의 지나친 재량행위에 의하여 가산율이 적용된다고 납세자로부터 이의제기가 잇다르자 과세대상이 다소 축소되도록 용어를 정의하고(예를 들면 사무자동화시설과 통신시설은 빌딩자동화 시설 범위에서 제외) 가산율을 50%에서 35%로 인하하였다. 이와 같이 현재의 가산율 적용형태는 법적안정성과 예측가능성을 저해하고 있다.

건물의 특수부대설비에 대한 가산을 적용을 폐지에 따른 과세관청의 후속조치로는 건물의 특수부대설비에 대한 시가표준액을 따로 산정하는 것이 된다. 그러나 현재 취득세 과세표준산정에 적용되는 건물특수부대설비 시가표준액 산출방법이 있으므로 이를 재산세에서도 적용하도록 관련 건축·기타물건 시가표준액 조정지침을 바꾸면 된다. 이 때 현재의 건물의 특수부대설비에 대한 시가표준액이 특수부대설비로 인한 재산가치 상승분보다 현저히 작다고 판단되면 특수부대설비에 대한 기준과표를 현실화하는 것이 타당하다고 본다.

위의 내용에 따라 지방세법 제180조 및 지방세법 시행규칙 제40조의 5가 개정되면 빌딩자동화시설을 구비한 건물의 재산세 과세표준은 다음과 같이 산출된다.

〈표8〉 빌딩자동화시설 구비 건물의 재산세 과세표준 계산방법

현 행	개 정
빌딩자동화 건물 재산세 과세표준 $= \text{신축건물 기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{잔가율} \times \text{m}^2 \times \text{가산율}(35\%)$	빌딩자동화 건물 재산세 과세표준 $= \text{건물분 과세표준} + \text{특수부대설비 과세표준}$ $= \text{신축건물 기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{잔가율} \times \text{m}^2$ $+ \text{특수부대설비(빌딩자동화 요소)과세표준}$ $= \text{기준과표} \times \text{각종지수} \times \text{잔가율}$

행정자치부는 빌딩자동화시설이 설치된 건물에 대한 시가표준액 산출시 50%를 가산하는 이유의 하나로서 건물의 경우 빌딩자동화시설이 설치된 건물의 경우 실제로 증가하는 경제적 가치에 비하여 과세의 기준이 되는 건물의 시가표준액이 상대적으로 낮은데서 오는 조세부담의 불형평을 해소함은 물론, 토지 등에 비하여 매우 낮게 평가되어 있는 건물 과세의 현실화를 도모하기 위한 것이라고 한다.¹³⁾ 만약 가산을 적용하는 근거가 이와 같다면 오히려 가산을 적용을 폐지하고 현재 165,000원인 신축건물 기준가액을 현실화하고 또한 건물의 특수부대설비를 과세대상으로 삼아 이에도 과세시가표준액을 별도로 산출하여 재산세를 과세하는 것이 훨씬 합리적이다. 즉 건물의 특수부대설비로 인하여 재산가치 증가를 재산세 과세에 반영하기 위해서는 건물의 특수부대설비를 과세대상으로 삼고

13) 행정자치부 지방세 심의위원회 2000-71(2000. 1. 26)호 결정 이유.

그 특수부대설비 시가표준액도 재산가치 상승에 상응하여 현실화하는 것이 합리적이라는 것이다.

우리의 결론은 특수부대설비를 구비한 건물의 과세표준 산정시 가산율 적용을 폐지하되 건물의 특수부대설비를 과세대상으로 삼고 건물과 특수부대설비 시가표준액을 재산가치 상승에 상응하도록 현실화하자는 것이다. 왜냐하면 현재의 가산율은 특수부대설비로 인한 건축물의 효용가치 증가를 객관적으로 정형화한 것으로 볼 수도 없고 특수부대설비의 구비정도를 감안하지 않고 일률적인 적용으로 조세 형평성을 저해하기 때문이다.

본 논문은 다른 학술지 또는 간행물에 게재되었거나 게재신청되지 않았음을 확인함

참 고 문 헌

1. 조세편람, 조세통람사, 2000.
2. 월간공인회계사, 공인회계사회, 1999. 9월호, 72~73.
3. 지방세사례집, 울산광역시, 1999. 12.
4. 김동건, 재정학(박영사, 1998), 236~241.
5. 권강웅, 지방세강론(조세통람사, 1999), 349~357.
6. 이철재·이우택, 조세법과세무회계(조세통람사, 1999), 803~805.
7. 2000년 건물·기타물건시가표준액 조정지침, 행정자치부.
8. 진재형, “인텔리전트 사무소 건물의 설치에 관한 연구”, 1989, 고려대 석사학위 논문.

A Study on the Taxation Scope of Property Tax on the Building Equipped with Special Facilities

Ju-Cheul Park

Professor, Dept. of Tax Accounting, Ulsan College

Nam-Woo Lee

Professor, Dept. of Tax Accounting, Ulsan College

This study attempts to improve taxation scope in imposing property tax on the building equipped with special facilities. At present the taxpayer who is liable to pay property tax objects the application of addition rate in calculating taxable amount on the building equipped with special facilities.

In progressing our study, we have thorough grasp of the problem concerning the property scope liable for taxation and the calculation of taxable amount in imposing property tax on the building equipped with special facilities. Then we propose improved property tax plan in terms of taxation fairness.

To the conclusion of our study, the clause of property tax in the Local Tax Law code be revised as follows :

First, we propose that the clause of taxation scope in imposing property tax on the building equipped with special facilities be revised to comprise those special equipments because those special equipment have property value obviously.

Second, we propose that the code of addition rate in calculating taxable amount in property tax in imposing property tax on the building equipped with special facilities be repealed because the addition rate does neither reflect the increase in utility of building attributed to special facilities properly nor pursue taxation fairness owing to application of equal addition rate regardless of the grade of special facilities equipped.

<Key Word> Building, Property Tax, Special Facilities