

## 14. 91年 地價急騰地域으로 指定된 地域明細 (92年 土超稅 課稅)

資料提供：國稅廳

시·도	시·군·구	지 정 지 역(45개 읍·면·동) 읍·면·동
서울특별시	성 동 구 송 파 구	구의동, 광장동, 능동, 자양동 가락동, 방이동, 석촌동, 송파동, 신천동
부산직할시	해운대구	좌동
대구직할시	북 구	검단동
인천직할시	남 동 구 서 구	구월동, 남촌동, 논현동, 고잔동 연희동, 심곡동, 공촌동
광주직할시	동 구 북 구 광 산 구	운림동 용봉동 금호동, 풍암동
대전직할시	서 구	둔산동, 삼천동
경 기도	고 양 군 김 포 군	원당읍, 지도읍, 벽제읍, 일산읍, 신도읍, 화전읍, 송포면 김포읍
충청북도	청 원 군	오창면, 옥산면, 강의면
충청남도	천 안 시	불당동, 쌍룡동
전라남도	동 광 양 시	중동
경상북도	경 산 시 달 성 군	옥산동 논공면
경상남도	진 해 시 양 산 군 김 해 군	용원동 양산읍, 웅상면 진영읍, 장유면
계		45개 읍·면·동

## 지가급등지역이란?

---

### 가. 근거와 내용

- 토지초과이득세법 제23조 및 동법 시행령 제45조의 규정에 따라
- 지가가 급격하게 [상승하거나  
상승할 우려가 있는] 지역으로서 건설부에 설치된 토지평가위원회  
회의 심의를 거쳐 당해년도 12월 31일까지 국세청장이 지정·고시함으로써 토지초  
과이득세를 1년 단위로 과세할 수 있는 지역을 말함.
- 다만, 지가급등지역안에 있는 토지라 하더라도  
- 토지초과이득세법에서 정하고 있는 유휴토지나 비업무용토지에 해당하지 않거나  
- 유휴토지등에 해당하는 경우라도 그 토지의 지가상승율이 정상지가상승율의 1.5배  
에 미달하는 경우에는 과세되지 아니함

### 나. 지가급등지역제도의 의의

- 지가급등지역제도는 지가가 급등하는 지역에 대하여 토지초과이득세를 조기에 중과  
함으로써 투기분위기를 진정시키고 지가안정을 도모하며
- 토지초과이득세의 과세대상지역임을 예고하는 한편 3년간의 세부담을 1년 단위로  
과세함으로써 과중한 세부담을 분산시켜 원활한 신고납부를 도모하고자 하는 데 제  
도적 의의가 있음.

## 91년 지가동향

---

### 가. 개 황

- '91. 3/4분기까지 전국평균지가상승율은 11.18%임

- 1/4분기까지는 전년도 추세와 비교하여 뚜렷한 변화가 없었으나
- 2/4분기 이후 상승세가 점차 둔화되어 3/4분기 전국평균지가상승율은 2.71%로서 '87. 2/4분기 이후 가장 낮은 상승율을 기록

- 토지초과이득세 부과 등 토지공개념 관련제도 시행효과의 가시화, 건설경기 진정대책의 추진 및 통화의 긴축기조 유지 등으로 인하여 투기적 가수요는 물론 신규수요가 위축되고 APT와 택지공급 물량이 늘어나 부동산가격의 안정세가 뚜렷하고 4/4분기에도 전반적인 부동산 경기는 하향 안정세가 지속될 것으로 예상
- 그러나 일부지역은 특정개발계획에 의한 사업시행 및 행정구역 개편 등의 요인에 따라 국지적으로 지가가 상승하고 있으며, 물가불안과 지역개발 기대심리 등이 지가불안 요인으로 남아있음.

## 나. 지역별 동향

- 91년 3/4분기에는 6대도시의 지가상승율이 2/4분기에 비하여 크게 낮아졌으며 중소도시와 군지역도 낮은 상승율을 보였음.

(단위 : %)

구 분	'91 분기별 상승율				'90년간 상승율
	1/4	2/4	3/4	3/4 누계	
전국평균	4.69	3.39	2.71	11.18	20.58
6 대도시	5.94	3.68	2.73	12.84	26.97
중소도시	3.66	3.68	3.21	10.92	18.60
군지역	2.63	2.35	2.17	7.32	12.20

※ 자료 : 건설부장관이 조사발표한 3/4분기 지가변동율에 의한

- 외지인의 투기대상이 되어왔던 군지역 입야, 농경지의 지가는 각종 규제조치의 영향으로 안정세를 유지하고 일부지역은 하락세를 보임
  - 영풍군(전 -8.92%), 공주군(입야 -4.79%), 진도군(입야 -2.07%) 등
- 그러나 인천직할시(남동구)와 대전직할시(서구) 등 신시가지 조성, 정부 제3청사

건설 등 새로운 도시시설지역의 토지가격은 상승

- 기타 신설 고속전철역세권(천안시, 청원군), 첨단과학기술단지 건설(청원군), 종합 유통단지 건설(대구시 북구) 등 특정시설 이전 또는 개발계획이 시행되는 지역의 지가도 국지적으로 상승

## 91년 지가급동지역의 선정

---

- 건설부에서 매분기마다 조사발표하는 '91. 3/4분기까지의 지역별 지가동향을 참고하여
- 91년 10월말을 기준으로 전국 각세무서에서 전국의 지가동향을 읍·면·동 단위로 정밀하게 조사하였음.
- 전국적인 지가의 하향안정세를 감안하고 특정개발계획의 영향, 각종 규제조치의 효과, 거래동향 등 지역적 특수성을 종합적으로 참작하여

45개 읍·면·동을 91년 지가급동지역으로 선정

(93년에는 전국 모든 지역이 과세대상이 됨)

- 6대 도시의 새로운 부도심 또는 외곽에 위치하여 장차 개발여지가 큰 지역(상대적으로 유희토지가 많은 지역)으로서 특정한 지가상승요인이 있는 지역을 선정하여 단기 전매를 노리는 투기적 가수요를 억제하고 3년 단위 정기과세시의 세부담 분산을 도모하고자 함.
  - 분당신도시 연계지역으로 새로운 업무·상업중심지역으로 부각되는 서울 송파구 송파대로 주변지역과 새로 건설하는 지하철역세권 지역으로 개발가능성이 큰 성동구 구의동, 광장동 주변지역
  - 인천의 새로운 행정·상업중심지역이며 남동공단 배후지역인 인천시 남동구 일부지역과 택지개발 및 도로망의 확충된 인천시 서구 연희지구 일대
  - 시승격이 확정되어 개발이 기대되는 경기도 고양군 지역과 도시계획, 도로망 확충,

- 일산신도시 보상금의 유입으로 대토수요가 증가한 경기도 김포군 김포읍 지역
- 정부 제3청사 건설 등 신시가지가 조성되는 대전시 서구 일부지역과 경부고속전철 역세권지역 및 첨단과학기술단지 건설예정지인 충남 천안시 일부 및 충북 청원군 일부지역
  - 택지개발과 도로가 확충되는 광주시 외곽 일부지역 및 시청이전, 컨테이너부두 건설 영향과 새로운 도시기반시설이 조성되는 전남 동광양시 일부지역
  - 종합유통단지조성 예정지 주변인 대구시 북구 일부지역과 대단위 택지개발지역인 경북 경산시 일부지역 및 제3염색 공업단지가 조성되는 경북 달성군 일부지역
  - 대규모 택지개발지역인 부산시 해운대구 일부지역과 각종 개발사업과 교통여건이 개선되는 경남 진해시, 양산군, 김해군 일부지역
- 선정된 지가급등지역은 교수, 변호사, 감정평가사, 한국감정원 등 전문기관의 대표, 관계부처 국장급 공무원 등으로 구성된 건설부의 토지평가위원회의 심의를 거쳐 확정하였음.