

18. '93年 全國 個別公示地價 調査着手

資料提供: 建設部

- 정부는 올해에도 건설부, 국세청, 지방자치단체등 관계기관 합동으로 전국의 3,280만 필지의 약 78%에 해당하는 2,567만필지의 개별공시지가를 결정·공고하기 위하여 조사에 착수하였음.

1월 6일부터 3월 13일까지 개별토지의 특성을 현지조사한 후 지가를 산정하고 읍·면·동지가심의회와 지방토지평가위원회의 지가심의를 거친 다음 4월 1일부터 4월 21일까지 21일간 열람을 실시하여 주민의견을 수렴한 후 5월 22일까지 시장·군수·구청장이 결정·공시할 계획임.

지가산정방법은 2월 25일 공시하는 30만 표준지 공시지가를 기준으로 표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 가격차이를 수치화하여 만든 토지가격비준표를 활용하여 산정하는 것임.

- 이렇게 조사·결정된 개별공시지가는 토지초과이득세, 양도소득세, 증여세, 상속세의 부과를 위한 기준시가, 종합토지세 부과를 위한 토지등급의 결정, 택지초과소유부담금 및 개발 부담금 산정기준, 농지 및 임야전용부담금 산정기준, 국·공유재산의 사용료 및 대부료 산정기준등으로 활용됨.

- 특히, 올해는 토지초과이득세의 정과세시기이므로 이를 부과하는데 기초자료가 되는 개별공시지가가 보다 적정하게 조사·산정되도록 하여 국민의 신뢰를 확보하는 것이 무엇보다 중요함.

따라서, 일선공무원들의 지가조사에 관한 전문지식의 향상을 목적으로 한 개별공시지가조사요령의 교육과 연찬회등을 건설부와 각시·도에서 이미 실시한 바 있고

앞으로도 개별공시지가 조사사례집 및 시청각교육 교재인 비디오의 제작·배포, 사례 교육 실시등 보다 적극적인 노력을 기울여 나갈 계획임.

- 이와같이 정부는 매년 전국의 개별공시지가를 조사함으로써 토지공개념 관련제도의 기반구축과 실효성을 높여 공평과세를 실현하고 토지의 과다보유 억제 및 지가안정에 기여하게 될 것임.

1. 기본방향

- '93. 5. 22까지 개별지가를 결정·공고하여 조세부과등 관계기관의 지가수요에 부응
- 조사요원의 전문성과 토지가격비준표의 정확성 및 활용성을 높이고 비교표준지 선택 기준을 명확히 하여 객관성 제고
 - 모든 토지의 지가는 표준지와 개별토지의 특성차이에 따른 토지가격 비준표상의 가격배율을 적용하여 산정토록 하되
 - 현실적으로 수용하기 어려운 가격은 읍·면·동지가심의회 및 지방토지평가위원회에서 심의·조정
 - 비교표준지는 같은 용도지역안에 토지이용상황이 같은 표준지중에서 가장 가까운 거리에 있는 표준지의 선택

2. 조사대상필지

금년도 개별공시지가 조사대상필지는 전국의 3,280만필지의 약 78%에 해당하는 2,567만필지로서 과세대상 2,473만필지와 국·공유지중 잡종재산인 토지 94만필지임.

3. 합동조사체계

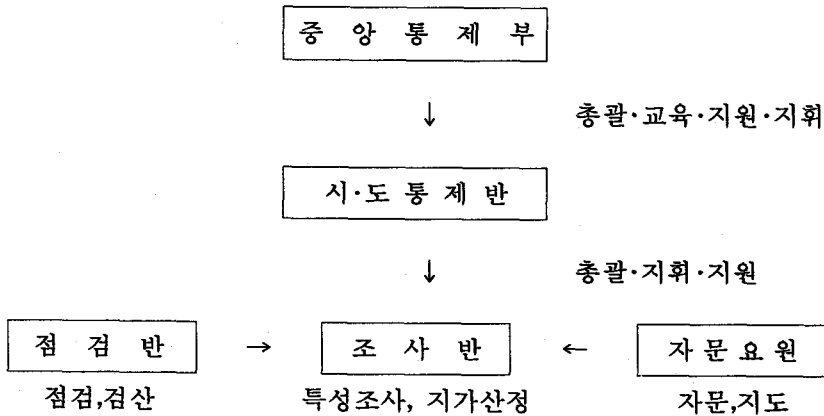
- 개별공시지가 합동조사체계는 중앙통제부(건설부), 시·도통제반, 점검반과 조사반(시·군·구, 읍·면·동)으로 편성되며 약 23,500여명이 동원될 예정임.
- 중앙통제부는 건설부 직원외에 내무부, 국세청, 국토개발연구원에서 각 1명과 한국감정평가업협회로부터 7명을 파견받아 총 20명으로 구성하고 지가조사업무를 종합적으

로 통제·지휘·지원함.

* 건설부는 개별공시지가 산정의 기준이 되는 공시지가를 조사·평가하여 공시하고 공시지가 표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 지가 산정을 용이하게 할 수 있는 토지가격비준표를 개발·공급

- 시·도통제반은 각시·도의 토지관리계 직원으로 구성되며 관할시·군·구의 지가조사업무를 종합적으로 지휘하게 됨.
- 점검반은 지방자치단체 공무원과 한국토지개발공사 및 한국감정원 직원등 646명으로 구성하여 조사반의 지가산정결과를 점검·지원함.
- 조사반은 시·군·구, 읍·면·동공무원과 국세청공무원 및 일용보조원등 22,400여명이 동원될 계획임.
- 이와는 별도로 시·군·구에 대한 지가조사업무를 지원하여 지가를 보다 정확히 산정하기 위해 그 지역의 표준지 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사가 전담 자문요원이 되도록 함.

〈합동조사 체계도〉



4. 조사·심의·결정절차 및 추진일정

금년에는 토지초과이득세가 정상과세되는 해로서 관계기관의 지가수요에 부응하고자 전년도에 비해 지가조사 추진일정을 순차적으로 앞당겨 1.6부터 3.13까지 지가를 조사·산정하고, 지가심의회 및 지방토지평가위원회 지가심의회와 주민열람을 거쳐 5.22까지 결정함.

- * 일선공무원의 지가조사에 관한 전문지식을 향상시키고 조사경험을 활용할 수 있도록 함은 물론 계획된 기간안에 차질없이 지가조사를 완료하기 위하여
 - 건설부는 시·도, 시·군·구 담당공무원에 대한 중앙집체교육(교관교육)을 실시하였고, 시·도에서는 실제조사업무를 담당할 시·군·구, 읍·면·동의 조사요원에 대한 순회교육과 연찬회를 실시하였으며
 - '93.1월중에 각시·군·구별로 개별공시지가 조사사례집과 개별공시지가 조사요령에 관한 영상교재인 비디오를 활용하여 사례교육을 일제히 실시할 계획이며, 해당지역의 표준지 공시지가를 조사·평가한 감정평가사로 하여금 지가 조사·산정에 관한 자문에 응하도록 조치할 계획임.

○ 현지조사 및 지가산정	1.6~3.13	시·군·구
○ 지가결정		
· 지방토지평가위원회 심의	3.17~3.31	시·군·구
· 지가열람 및 주민의견 접수처리	4.1~4.21	시·군·구
· 중앙토지평가위원회 심의 및 건설부장관 확인	5.18	건설부
· 지가결정	5.22	시·군·구

5. 조사·산정방법

- 개별공시지가 산정은
 - 시장·군수·구청장이 조사반을 지휘하여 토지관련공부와 현지를 조사하여 32개항의 토지특성을 조사하고
 - 공시지가 표준지(전국 30만개 '93.2.25공시)중에서 대상토지와 같은 용도지역 내에 토지이용상황이 같은 표준지중에서 거리가 가장 가까운 표준지를 선정한 다음

- 표준지와 대상토지의 특성을 비교하여 토지가격비준표에 의한 가격 배율을 공시지가에 곱하여 개별지가를 산정함.
- 개별공시지가가 산정되면
 - 산정된 지가와 인근토지의 지가와 의 균형 및 적정여부를 검토하여 읍·면·동지가심의회와 지방토지평가위원회의 심의를 거쳐 조정
 - 토지소유자 및 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여 이들이 의견을 제출하면 읍·면·동지가심의회 및 지방토지평가위원회의 재심의를 거쳐 조정
 - 이와같이 주민의견수렴과 조정절차를 거친 다음 건설부장관의 확인을 받아 시장·군수·구청장이 결정

6. 조사·결정된 토지가격의 활용

- 조사된 지가는 다음과 같이 토지관련 국세의 부과기준과 지방세인 종합토지세 과세시 가표준액의 조정자료로 활용되는 물론 개발부담금등 각종부담금의 부과를 위한 지가 산정기준으로 활용됨.

제 도	적 용 방 법	적용개시일
○ 국세		
· 토지초과이득세	과세기간 개시일·종료일의 기준지가산정	'90. 1. 1
· 양도소득세	양도차익 산출을 위한 기준시가 산정	'90. 5. 1
· 법인세중 특별부가세	양도차익 산출을 위한 기준시가 산정	'90. 9. 1
· 증여세	증여가액 산출을 위한 기준시가 산정	'90. 5. 1
· 상속세	상속가액 산출을 위한 기준시가 산정	'91. 1. 1
○ 지방세		'91. 1. 1
· 종합토지세	과세시가표준액(토지등급)결정자료	
○ 토지공개념제도		
· 택지초과소유 부담금	부담금부과 택지가격, 매수청구토지 매수가격	'92. 3. 2
· 개발부담금	개발사업 착수시점의 지가	'92. 8.25
	도시지역은 1,650㎡이상, 비도시지역은 3,300㎡이상으로서 1만㎡미만의 개발사업에 있어서 완료시점지가	'90. 3. 2

제 도	적 용 방 법	적용개시일
○ 기타 · 농지전용부담금 · 임야전용부담금 · 국·공유재산의 대부·사용료	전용대상 농지가격 전용대상 임야가격 대부·사용료 산정을 위한 토지가격	'92. 2.22 '92. 2.22 '90. 6.30