

# 상위 0.4% 정조준, 11년만에 최대폭... 강남 보유세 50%↑

## 세금 얼마나 오르나

고가 토지 중심 인상... 형평성 높여 세 부담·건보료 인상 등 영향 미미

올해 전국 표준지 공시지가가 9.42% 올라 11년 만에 최대 상승률을 기록했다. 특히 서울은 '두 자릿수(13.87%)' 상승률을 나타냈다.

시장에선 이번 공시지가 인상이 보유세, 건강보험료, 임대료 상승 등으로 이어질 수 있다고 우려하고 있다. 그러나 국토부는 고가(高價) 토지를 중심으로 형평성을 높인 만큼 일반 토지에 대한 영향이 적을 것이라고 예상했다.

### ◆서울 강남·중구·영등포구는 20%안팎 ↑

12일 국토교통부에 따르면 올해 표준지 공시지가 상승률은 전국이 9.42%, 서울이 13.87%로 각각 전년 대비 3.4%포인트, 6.98%포인트 올랐다. 이는 모두 지난 2008년 이후 11년 만에 최고 수준이다.

중심상업지구나 대형 상업·업무용 건물 등 고가 토지를 중심으로 공시가격 변동률이 높게 나타났다. m<sup>2</sup>당 2000만원을 초과하는 고가 토지(전체의 0.4%) 상승률은 20.05%인 반면, m<sup>2</sup>당 2000만원 이하 일반 토지(전체의 99.6%)의 변동률은 7.29%에 불과하다.

국토부 관계자는 "일반토지(전·담·임야, 주거·상업·공업용)는 상대적으로 고가 토지에 비해 현실화율이 높아 시세 상승률 수준을 토대로 소폭 인상했다"고 설명했다.

이에 따라 전국에서 가장 비싼 상업용 땅인 서울 중구 명동 8길(총무로1가, 169.3m<sup>2</sup>) 네이처리퍼블릭(169.3m<sup>2</sup>) 건물의 토지는 m<sup>2</sup>당 공시지가가 2018년 9130만원(154억5709만원)에서 2019년 1억 8300만원(309억8190만원)으로 두 배(100.44%) 가량 뛰었다. 이 토지는 지난 2004년부터 16년째 전국에서 가장 비싼 땅값을 기록했다.

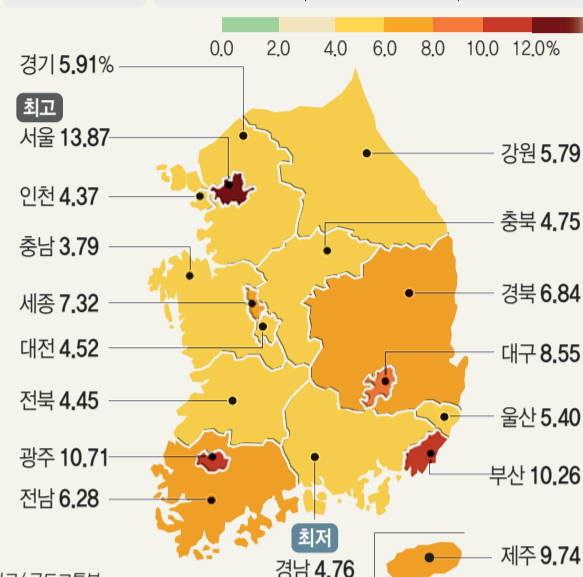
김종필 세무사에 따르면 이 토지의 보유세를 산출한 결과 지난해 8139만원에서 올해는 1억2209만원으로 상한선(50%)까지 보유세가 오를 전망이다.

전국 상위 10위에 해당하는 필지는 모두

## 전국 표준지 공시지가 상승률

2019년 1월1일 전국 표준지 50만 필지 기준 (전년 대비)

전국 ▲9.42% 수도권 ▲10.37 광역시 ▲8.49 시·군 ▲5.47



자료/국토교통부

## 공시지가 인상에 따른 보유세·건강보험료 변화

상업용지 기준

용산구 이태원 000토지 면적 60.0m<sup>2</sup> 종로구 화동 000토지 99.2m<sup>2</sup> 관악구 봉천동 000토지 134.5m<sup>2</sup>

| 구분                   | 2018년       | 2019년       | 변동률    |
|----------------------|-------------|-------------|--------|
| <b>공시지가</b>          |             |             |        |
| 용산구 이태원 000토지        | 4억5,000만원   | 4억8,720만원   | ▲8.3%  |
| 종로구 화동 000토지         | 7억9,161만6천원 | 8억7,891만2천원 | ▲11.0% |
| 관악구 봉천동 000토지        | 5억3,262만원   | 5억9,314만5천원 | ▲11.4% |
| <b>보유세</b>           |             |             |        |
| 용산구 이태원 000토지        | 89만4천원      | 98만8천원      | ▲10.5% |
| 종로구 화동 000토지         | 175만5천원     | 197만5천원     | ▲12.5% |
| 관악구 봉천동 000토지        | 223만7천원     | 249만1천원     | ▲13.8% |
| <b>건강보험료 (지역가입자)</b> |             |             |        |
| 용산구 이태원 000토지        | 월 32만원      | 월 32만원      | 0%     |
| 종로구 화동 000토지         | 월 54만원      | 월 54만8천원    | ▲1.5%  |
| 관악구 봉천동 000토지        | 월 34만6천원    | 월 35만1천원    | ▲1.4%  |

※보유세: 재산세(지방교육세 포함)+증부세(농어촌특별세 포함) 건강보험료: 법인재산, 직장가입자 등의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음

연암뉴스

서울 중구 명동에 위치한 것으로 나타났다. 이들 땅값은 대부분 두 배 가까이 급등했다.

반면 전국 최저지가인 전남 진도군 조도면 놀옥도리 토지(임야, 1만3686m<sup>2</sup>)는 2018년 m<sup>2</sup>당 공시지가가 205원에서 올해 210원으로 2.4%(5원) 상승에 그쳤다.

### ◆보유세·건보료·임대료 인상 얼마나?

공시지가 상승에 따른 세 부담 증가나 건강보험료 인상 영향은 크지 않을 전망이다. 국토부 관계자는 "대다수의 일반토지는 공시지가 소폭 인상에 그쳐 세 부담에 미치는 영향은 크지 않을 것"이라며 "재산세와 종합부동산세(중부세) 부담 증가는 직전연도 대비 50% 이내로 제한되는 등 상승폭 자체가 제한적"이라고 말했다.

특히 상가나 사무실 부속 토지처럼 별도 합산 토지의 경우 중부세 대상이 많지 않기 때문에 세 부담이 임대료에 전가될 우려도 적다는 게 국토부의 설명이다.

국토부 관계자는 "별도합산 토지는 1인 기준 보유 토지의 공시지가 합계가 80억원을 초과할 경우에만 중부세 대상이 된다"며 "나대지·잡종지 등 종합 합산토지의 중부세 부과 기준 5억원보다 훨씬 높다"고 설명했다.

정부는 공시지가 상승에 따른 건보료 인상 영향도 최소화한다는 방침이다. 작년 7

월부터 건보료 부과체계 개편을 통해 '재산 공제제도'를 도입하는 등 지역가입자 재산

보험료 부담을 낮추고 있다. 오는 2022년 7월에는 2단계 개편을 통해 재산 공제액을

공시가격 833만원으로 확대하는 방안을 추진 중이다./채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 표준지 공시지가 톱10, 명동이 휩쓸었다

네이처리퍼블릭 명동월드점 '1위' 1~8위 부지, 전년대비 두배씩 올라



12일 전국 표준지 중 가장 비싼 곳으로 평가된 서울 중구 명동8길 '네이처리퍼블릭'. /연암뉴스

12일 발표된 전국 표준지 공시지가 톱(Top) 10'은 모두 서울 중구 명동에 위치한 것으로 나타났다. 중구 총무로1가에 위치한 네이처리퍼블릭 명동월드점 부지는 16년 연속 전국 최고 땅값 자리를 지켰다.

국토부에 따르면 2019년 1월1일 기준 네이처리퍼블릭 명동월드점 부지의 공시지가가 m<sup>2</sup>당 1억8300만원으로 전년(9130만원) 대비 두 배(100.4%) 증가했다. 평(3.3m<sup>2</sup>)당 가격으로 환산하면 6억390만원이다.

이 곳은 지난 2004년부터 16년째 전국 표준지 중 최고지가를 유지하고 있다.

전국 공시지가 상위 10위 필지는 모두 서울 중구가 휩쓸었다. 특히 1위부터 8위까지의 필지는 공시지가가 전년 대비 두 배씩 뛰었다. 2위는 명동2가 우리은행 부지(392.4m<sup>2</sup>)로 m<sup>2</sup>당 8860만원에서 1억 7750만원으로 100.3% 올랐다. 3위인 총무로2가 의류매장 '유니클로' 부지(3001m<sup>2</sup>)는 m<sup>2</sup>당 8720만원에서 1억7450만원으로

100.1% 뛰었다. 4위는 화장품 가게 '토니모리'(71m<sup>2</sup>)로 8540만원에서 1억7100만원으로 100.2% 상승했다.

이어 명동2가 'VDL' 화장품 판매점(66.4m<sup>2</sup>)이 8360만원에서 1억6750만원으로 100.3% 올라 5위를 차지했다. 다음으로 명동2가 신발점 '레스모아'(112.9m<sup>2</sup>) 1억 6450만원, 화장품점 '라네즈'(108.4m<sup>2</sup>) 1억 6250만원, '더샵'(81.3m<sup>2</sup>) 1억 4850만원도 모두 전년 대비 각각 100.4%, 100.1%, 100.4%씩 올랐다.

9위인 총무로1가 '아이오페'(466.1m<sup>2</sup>) 1억1500만원, 10위인 명동1가 의류매장 '탑텐'(195.4m<sup>2</sup>) 1억1100만원은 상승률 100%를 넘기지 못했으나, 모두 m<sup>2</sup>당 1억원을 넘겼다. /채신화 기자

**신한생명**  
디지털 금융으로  
따뜻한 보험을  
그려갑니다

편리한 세상을 만들어가는 디지털 금융  
모두가 누리는 신한생명의 따뜻한 보험

미래를 함께 하는 따뜻한 금융

- 보험금지급능력 최고등급 AAA 11년 연속 획득(NICE신용평가)
- 2018 대한민국 퍼스트브랜드 대상 10년 연속 수상(한국소비자포럼)
- 한국서비스대상 종합대상 6년 연속 수상(한국표준협회)
- 한국산업의 서비스품질지수 고객점정부문 2년 연속 1위 선정(한국능률협회컨설팅)
- 한국산업의 서비스품질지수 9년 연속 선정(한국능률협회컨설팅)
- 소비자중심경영(CCM)인증 공정거래위원회, 한국소비자원

미래를 함께 하는 따뜻한 보험 신한생명