국세청 National Tax Service	보도참고자료	대한민국 대전환 한국판뉴딜
보도일시	2021. 11. 19.(금) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.	

생산 부서: 자산과세국 상속증여세과 | 담 당 과 장 | 임상진 과 장 | 044) 204-3441
배포 일자: 2021년 11월 19일 | 담 당 자 | 김대철 사무관 | 044) 204-3452

「2022년 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가(안)」에 대한 고시 전 가격 열람 및 의견 제출 안내

□ 국세청(청장 김대지)은 2022. 1. 1.부터 시행하는 「**2022년 오피스텔 및 상업용 건물에 대한 기준시가**」를 고시하기 전에

○ 11. 19.(금)부터 12. 9.(목)까지 **소유자**와 **이해관계자**가 **사전 열람**할 수 있도록 하고 이에 대한 **의견을 듣고자** 합니다.

1. 2022. 1. 1. 시행 기준시가 고시(안) 개요

□ 국세청은 **수도권**(서울·인천·경기), **5대 광역시**(대전·광주·대구·부산·울산), **세종시**에 소재하고 구분 소유된 **오피스텔 및 일정규모**(3,000㎡ 또는 100호) **이상의 상업용 건물**에 대해 **2022년 기준시가를 12. 31.(금) 고시할 예정**입니다.

< 가격 열람 및 의견 제출 대상 현황 >

(동, 호)

구 분	계		오피스텔		상업용 건물		복합용 건물*			
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수		
								합계	오피스텔	상업용 건물
총 계	27,752	1,868,855	9,074	192,864	11,057	808,993	7,621	866,998	743,377	123,621
수 도 권	19,448	1,514,547	5,385	139,785	8,487	659,975	5,576	714,787	610,284	104,503
지방광역시 및 세종시	8,304	354,308	3,689	53,079	2,570	149,018	2,045	152,211	133,093	19,118

* 복합용 건물: 1동의 건축물 내 오피스텔과 상업용 건물이 모두 있는 건축물

○ 오피스텔 등의 소유자와 이해관계자는 **고시될 기준시가를 11. 19.(금)부터 12. 9.(목)까지 사전에 열람**하고 이에 대한 **이의가 있으면 의견을 제출**할 수 있습니다.

○ 국세청은 제출된 의견을 검토 후 평가심의위원회 심의를 거쳐 최종적으로 **12. 31.(금) 2022년 기준시가를 고시**할 예정입니다.

2. 가격 열람 및 의견 제출 방법

□ 가격 열람 방법

○ 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 초기화면(우측) 알림판 「'22년 **오피스텔 및 상업용 건물** 기준시가 **고시 전 가격 열람** 및 의견제출」 배너에 접속하거나

○ 국세청 **홈택스**(www.hometax.go.kr) **기준시가 조회화면*** 하단의 「'22년 **오피스텔 및 상업용 건물** 기준시가 **고시 전 가격 열람** 및 의견제출」 배너에 접속하여

* (접근경로) 홈택스 〉 조회/발급 〉 기타 조회 > 기준시가 조회 〉 상업용 건물/오피스텔

- 열람하고자 하는 건물의 소재지와 동·호를 입력하면 해당 **동·호의 기준시가**(안)를 **열람**할 수 있습니다.

□ 의견 제출 방법

○ 고시될 **기준시가**에 **이의**가 있으면 「기준시가 고시 전 가격열람 및 **의견 제출**」 조회화면에서 **온라인**으로 **제출**하거나,

- 같은 화면에서 「의견 제출서」 서식을 내려 받아 관할세무서에 **우편** 또는 직접 **방문**하여 제출할 수 있습니다.

○ 열람 및 의견 제출은 **11. 19.(금)부터 12. 9.(목)**까지 가능하며 제출한 의견은 별도의 심의를 거쳐 **12. 31.(금)까지 개별 통지**할 예정입니다.

○ 가격 열람 및 의견 제출 등의 편의제공을 위하여 **안내전화 (1644-2828)를 12. 9.(목)까지 운영**합니다.

※ 붙임 1. 법적 근거 및 고시 범위(안)
2. 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가의 사용례
3. '22년 기준시가(안) 지역별 변동률 현황

붙임 1 법적 근거 및 고시 범위(안)

❑ 법적 근거

○ 오피스텔과 상업용 건물은 건물의 종류·규모·거래상황·위치 등을 고려하여 **국세청장이 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시합니다.**

- 「상속세 및 증여세법」 제61조 【부동산 등의 평가】 제1항 제3호
- 「소득세법」 제99조 【기준시가의 산정】 제1항 제1호 다목

> 건물에 딸린 토지를 공유(共有)로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시하는 가액

❑ 고시 범위(안)

○ **고시지역**

- **수도권**(서울·인천·경기), **5대 광역시**(대전·광주·대구·부산·울산), **세종시**

○ **오피스텔**

- 2021년 8월 말까지 준공되었거나 사용승인된 것으로서, **구분 소유된 오피스텔 전체**

○ **상업용 건물**

- 2021년 8월 말까지 준공되었거나 사용승인된 **일정 규모** (근린생활시설·판매시설이 포함된 건물 면적이 3,000㎡ 또는 100호) **이상의 구분 소유된 건물 전체**

○ 미분양이나 상권 퇴조 등으로 공실률이 과다한 경우는 고시에서 제외 (기고시 건물은 계속 고시)

붙임 2 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가의 사용례

❑ 양도소득세

○ 양도소득세의 경우 모든 부동산의 취득·양도가액은 실지거래가액으로 과세되나

- 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 **환산취득가액***을 계산할 때 고시된 기준시가 활용

$$* \text{ 환산취득가액} = \text{양도당시 실지거래가액} \times \frac{\text{취득당시 기준시가}}{\text{양도당시 기준시가}}$$

❑ 상속세 및 증여세

○ 상속(증여)세는 상속개시일(증여일) 현재의 상속(증여)재산의 **시가***를 과세기준가액으로 하여야 하나

- 시가를 산정하기 어려운 경우 고시된 기준시가 활용

* 시가: (상속) 상속개시일 전·후 6개월, (증여) 증여일 전 6개월·후 3개월 이내의 기간 중 확인되는 매매·감정·수용·경매 또는 공매가격 (「상속세 및 증여세법」 제60조 및 같은 법 시행령 제49조)

❑ 취득세, 재산세 등 지방세 및 종합부동산세

○ 행정안전부의 시가표준액이 적용되므로 이번 고시되는 국세청 기준시가와는 무관함

붙임 3 **'22년 기준시가(안) 지역별 변동률 현황**

❑ '22년 기준시가(안) 지역별 변동률(총액 기준)

(%)

시행일	구 분	전국	서울	경기	인천	대전	광주	대구	부산	울산	세종
'22. 1. 1.	오피스텔	8.06	7.03	11.91	5.84	6.92	3.34	2.39	5.03	-1.27	1.22
	상업용 건물	5.34	6.74	5.05	3.26	1.72	2.83	3.31	5.18	1.44	-1.08

❑ 최근 5년간 지역별 기준시가 변동률(총액 기준)

(%)

시행일	구 분	전국	서울	경기	인천	대전	광주	대구	부산	울산	세종
'22. 1. 1.	오피스텔	8.06	7.03	11.91	5.84	6.92	3.34	2.39	5.03	-1.27	1.22
	상업용 건물	5.34	6.74	5.05	3.26	1.72	2.83	3.31	5.18	1.44	-1.08
'21. 1. 1.	오피스텔	4.00	5.86	3.20	1.73	3.62	1.01	0.73	1.40	-2.92	-1.18
	상업용 건물	2.89	3.77	2.39	2.99	1.75	1.67	2.82	1.29	0.87	-0.52
'20. 1. 1.	오피스텔	1.36	3.36	0.36	-2.30	2.03	0.15	-2.41	-1.33	-2.22	-4.14
	상업용 건물	2.40	2.98	2.65	1.21	1.67	2.33	4.25	-0.17	-0.35	-4.06
'19. 1. 1.	오피스텔	7.52	9.36	9.25	2.56	0.10	5.22	2.83	1.26	-0.21	- (신규)
	상업용 건물	7.57	8.52	7.62	6.98	4.76	5.44	8.52	4.51	1.69	- (신규)
'18. 1. 1.	오피스텔	3.69	5.02	2.29	2.49	-0.50	2.41	1.51	3.46	0.37	-
	상업용 건물	2.87	3.67	2.17	2.78	1.21	2.85	4.03	2.86	1.37	-