

## 논문

# 실거래가격을 이용한 구도심과 신도심의 비주거용 집합상가 과세형평성 비교분석

## A Comparative Analysis of Non-residential Collective Commercial Properties Taxation Equity using the Sales Price between the Old and New Central Districts

연제규\* · 이재우\*\*

Yeon, Je-Kyu · Lee, Jae-Woo

### Abstract

The purpose of this study is to compare the taxation equity of non-residential collective commercial properties between the old and new central districts. Existing studies were limited to classic assessment of taxation equity or to regional differences. The taxation inequality between the old and new central districts in the region is a must be solved for the successful promotion of urban regeneration projects. Horizontal inequality was verified using the coefficient of dispersion (COD), and vertical equitability was verified with the use of the price-related-difference (PRD) and Cheng model. A regression analysis was performed to compare taxation equity between the old and new central districts.

As a result, the taxation equity produced vertical inequality in all cities, as well as differences in both old and new central districts. We can see that the assessment value of the old central districts is higher than that of the new central districts. This implies that there is an error in the calculation method for assessment of taxation, and that there is a flaw in the location index based on public land prices. As a result, it means that tax benefits are needed to promote urban regeneration under the configuration of the structure, and an imbalance within the region should be considered in improving the assessment method of taxation.

*주제어*: 비주거용 부동산, 과세형평성, 구도심

*Keywords*: Non-residential Properties, Taxation Equity, Old Central Districts

\* 목원대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(주저자: yeonjekyu@naver.com).

\*\* 목원대학교 금융보험부동산학과 교수(교신저자: jaewoo\_lee@mokwon.ac.kr)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

오늘날 부동산은 국가의 주요 정책 중심에 있을 만큼 개인과 기업 나아가 국가와 지방정부에까지 주는 의미가 더욱 커지고 있다. 개인과 기업에게는 자산으로서의 가치를, 국가와 지방정부에게는 재정 수요를 충당하기 위한 주요 세원으로서의 역할이 지속적으로 확대되고 있는 상황이다. 이러한 부동산은 취득단계에서의 취득세와 처분 시 발생하는 소득에 대한 양도소득세 이외에 보유단계<sup>1)</sup>에서도 부과되는 재산세와 종합부동산세의 대상이다. 2016년 우리나라 지방세 합계는 약 75조 5천억이며 이 중에서 부동산에 부과된 취득세는 17조 5천억으로 전체 지방세의 23%를 차지하고 있으며, 선박과 항공기를 제외한 부동산에 부과된 재산세는 약 10조원으로 전체 지방세의 13%를 차지하고 있어, 전체 지방세 중 36%가 부동산에 부과될 만큼 지방정부에 있어서의 부동산은 중요한 의미를 갖는다고 할 수 있다. 그러나 특이한 점은 취득세와 양도소득세의 과세기준은 실제 거래된 가격이지만 재산세와 종합부동산세와 같은 보유세는 별도의 과세기준을 따르고 있다. 이러한 보유세의 과세기준으로 토지의 공시지가와 주택의 공동주택 공시가격, 개별단독주택 공시가격이 사용되고 있으며<sup>2)</sup> 비주거용 부동산의 경우 가격공시제도가 아직 시행되지 않고 있어 행정안전부의 시가표준액을 과세기준으로 사용하고 있다.<sup>3)</sup>

하지만 공시지가, 주택공시가격, 시가표준액은 실제 시장가치를 제대로 반영하지 못한다는 커다란 단점을 안고 있다. 2016년 한국지방세연구원의 보고서에 따르면 주택의 공시가격은 실거래가의 76.1%, 비주거용 건물의 시가표준액은 68.7% 수준으로 조사되었다. 공시가격과 시가표준액이 실거래가격에 비해 저평가되었다는 점은 공통적으로 인식하고 있으며 이와 관련된 평가제도의 개선과 관련된 연구도 활발히 진행되고 있고, 평가제도의 개선과 함께 최근 들어서는 과세형평성에 초점을 둔 연구들이 등장하고 있다. 특히 비주거용 부동산의 공시가격 부채로 행정안전부의 시가표준액이 시장가치를 충분히 반영하지 못하고 있다는 비판과 함께 조세평등주의<sup>4)</sup>에 어긋난 과세형평성을 검증하는 연구가 활발히 진행 중이다. 그러나 기존의 연구들은 비주거용 부동산의 과세형평성을 연구하는 데 있어서

고전적인 수직적·수평적 형평성 검증과 지역 간의 과세불평등을 검증하여 비주거용 부동산 과세제도 개선의 필요성을 제기하는 데 그치고 있다. 비주거용 부동산의 과세불평등 문제는 현행 과세제도가 시장가치를 제대로 평가하고 있지 못하다는 점에서 인식을 같이 하고 있으나, 동일 과세권역인 지역 내에서의 과세불평등에 대해서는 좀 더 면밀히 분석할 필요가 있다. 최근 구도심 활성화를 위한 도시재생사업이 현재 진행 중이며 그 중에서 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형의 정책은 비주거용 부동산과 밀접한 관련이 있는 정책이다. 이는 향후 비주거용 부동산에 관한 연구에서도 도시재생정책을 함께 고려해야 한다는 점에서 의미 있는 대목이라고 할 것이다.

이러한 배경 하에 본 연구는 구도심과 신도심의 비주거용 부동산 과세형평성을 비교 분석하고 과세형평성이 존재하지 않는 원인에 대한 실증적 분석을 목적으로 하고 있다. 도시재생사업은 민간의 지속적인 투자와 관리를 이끌어 내는 마중물사업이다. 물리적인 기반시설 정비사업 또한 도시재생에서 없어서는 안 될 중요한 사업이지만 세제지원과 같은 무형적인 인센티브 또한 성공적인 도시재생을 위한 중요한 방법이다. 이와 관련하여 도시재생특별법에는 도시재생 활성화를 위해 지방세특례제한법에 따라 취득세, 재산세 등의 조세를 감면할 수 있도록 되어 있으나 방법과 기준이 명확히 명시되어 있지 않은 실정이다. 따라서 본 연구는 구도심과 신도심의 비주거용 부동산 과세형평성 분석을 통해 구도심에 불리할 것으로 예상되는 과세 불평등의 원인을 파악하고 그에 따른 개선방안을 도출해 내고자 하였다.

## 2. 연구범위와 방법

본 연구는 구도심과 신도심의 비주거용 부동산 과세형평성 분석을 위해 지역적 범위를 서울시 도시재생포털에서 제공하는 도시재생 활성화지역과 인천의 2017년 도시재생뉴딜 시범사업으로 선정된 지역을 구도심으로, 서울의 서초구 서초동, 강남구 역삼동, 신사동 일대와 인천의 연수구 송도동과 남동구 구월동 일대의 발달상권 지역을 신도심으로 설정하였다. 시간적 범위로는 2017년 1월부터 12월까지 거래된 비주거용 부동산 중에서 집합상가에 대한 실거래가격을 국토교통부 실거래가조회를 통해 수집하였으며, 서울시와 인천시의 사이버 지방세청 홈페이지를 통해 시가표준액을 수집하였고 거래된 부동산에 대한 건물특성자료를 세움터에서 내려 받아 표본을 구축하였다. 비주거용 부동산 중에서 집합상가만을 표본으로 선정한 이유는 과세기준에 해당하는 시가표준액은 건물분을 반영하고 있는

것에 반해, 토지 전체와 건물이 일체로 거래되는 일반상가건물의 경우 부동산 실거래 신고 시 거래금액을 토지와 건물을 따로 구분하지 않고 일괄 신고하고 있어 실제 건물분 거래가격을 파악하기 어렵기 때문이다. 다만, 실거래가격에는 집합상가의 특징인 토지 지분가액이 포함되어 있고 시가표준액은 건물분임을 생각해보면 과표현실화율과 과세형평성을 연구하는데 편의(bias)가 발생할 여지가 있다. 그러나 시가표준액에는 공시지가를 바탕으로 지수화한 위치지수가 적용되고 있어 지가와 평가가격이 같은 방향으로 움직이고 있다는 것을 감안하면 평가가격의 낮음은 존재할 수 있으나 형평성 분석에는 무리가 없을 것으로 예상된다.

이러한 자료를 바탕으로 본 연구는 구도심과 신도심의 과세형평성을 비교분석하고 과세형평성이 존재하지 않는 원인을 실증분석하는 것을 연구내용으로 한다. 이를 위해 먼저 II장에서는 시가표준액의 개념과 산정방법, 과세형평성에 관한 이론과 이에 관련된 선행연구를 검토와 함께 연구의 차별성을 제시하며, III장에서는 분석자료에 대한 수집과 구축방법을 설명하고 이에 대한 기초분석 자료를 제시한다. IV장은 실증분석단계로 III장에서 다룬 과세형평성 이론에 의한 구도심과 신도심의 과세형평성을 비교분석하며 과세불평등의 원인을 파악하기 위해 과표현실화율 결정요인을 다중회귀모형을 통해 분석하기로 한다. 끝으로 V장에서는 연구결과를 요약 정리한 후 시사점 및 연구의 한계를 도출한다.

## II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

### 1. 시가표준액과 재산세

재산세는 매년 6월 1일 현재 토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기를 소유하고 있는 자에게 대하여 과세하는 항목으로서 이에 대한 과세표준을 산정하기 위하여 주택과 토지는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의해 공시된 주택공시가격(공동주택가격 및 단독주택가격)과 개별공시지가(토지)가 적용 된다. 그러나 주택 외의 건물에 대하여는 아직까지 공시제도가 도입되지 않아<sup>5)</sup> 별도로 지방자치단체장이 산정하는 가액을 이용하는데 이것을 일반건축물의 시가표준액이라고 한다. 상가와 같은 일반건축물의 시가표준액은 다음과 같은 방법으로 계산되고 있으며 서울 사이버 지방세청, 인천 사이버 지방세청, 행정안전부의 위택스에서 조회가 가능하다.

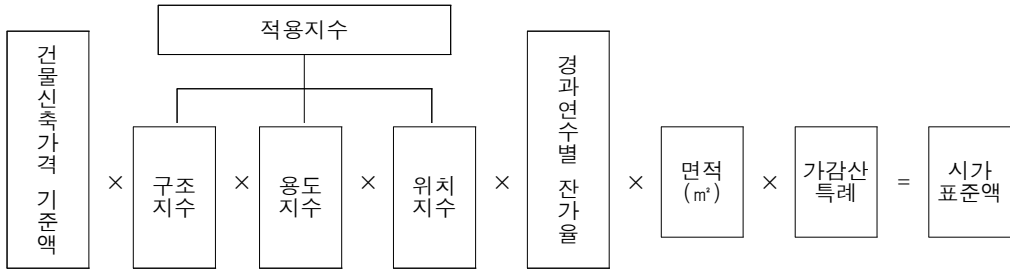


그림 1. 시가표준액의 산출체계도

출처: 서울특별시 사이버 지방세청, 알기쉬운 지방세

<그림 1>과 같이 건물신축가격 기준액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의하여 산정·고시하고 있으며 2017년 건물신축가격 기준액은 670,000원/㎡이다. 건물의 구조를 의미하는 구조지수는 0.22~1.35의 범위이며 대부분의 비주거용 부동산에는 철근콘크리트조 1.00, 철골철근콘크리트조 1.20이 적용되고 있다. 용도지수의 경우 판매시설 1.35, 업무시설 1.10, 교육연구시설 1.15, 근린생활시설 1.17을 적용하고 있으며, 위치지수는 해당 부동산의 개별공시지가에 따라 <표 1>과 같이 적용하고 있다.

표 1. 2017년 기준 위치지수

(단위: 천원/㎡)

건물부속토지가격	지수	건물부속토지가격	지수	건물부속토지가격	지수
10 이하	0.80	650 초과~800 이하	0.98	5,000 초과~6,000 이하	1.24
10 초과~30 이하	0.82	800 초과~1,000 이하	1.00	6,000 초과~7,000 이하	1.27
30 초과~50 이하	0.84	1,000 초과~1,200 이하	1.03	7,000 초과~8,000 이하	1.30
50 초과~100 이하	0.86	1,200 초과~1,600 이하	1.06	8,000 초과~9,000 이하	1.33
100 초과~150 이하	0.88	1,600 초과~2,000 이하	1.09	9,000 초과~10,000 이하	1.36
150 초과~200 이하	0.90	2,000 초과~2,500 이하	1.12	10,000 초과~30,000 이하	1.40
200 초과~350 이하	0.92	2,500 초과~3,000 이하	1.15	30,000 초과~50,000 이하	1.45
350 초과~500 이하	0.94	3,000 초과~4,000 이하	1.18	50,000 초과	1.50
500 초과~650 이하	0.96	4,000 초과~5,000 이하	1.21		

출처: 서울특별시 사이버 지방세청, 알기쉬운 지방세.

건물의 경과연수별 잔가율은 <표 2>와 같이 건물의 구조에 따라 다르게 산정된다. 가감산특례는 특수건물, 특수설비, 1층 여부, 2층 여부, 지하층 여부 등에 따라 가감산된다. 1층 상가를 예로 들자면, 5층 미만의 건물이면 0.1을, 5층 이상 10층 이하의 건물이면 0.2를, 11층 이상 20층 이하의 건물이면 0.25를, 20층 이상 30층 이하의 건물이면 0.3을, 30층 초과 건물이면 0.35를 가산한다. 이와 같이 시가표준액을 계산하는 방법에 대해 자세히 안내하고 있지만 계산하기는 쉽지 않으며 매년마다 지수가 갱신되기도 하므로 위택스의 「건물시가표준액 조회」을 이용하는 것이 좋다.

서울과 인천의 경우는 사이버 지방세청에서 운영하는 홈페이지에서 과거 연도의 시가표준액 조회가 가능하지만 그 외의 지역은 현재 연도만 가능하다. 시가표준액의 산출체계도와 같이 시가표준액은 부동산 감정평가의 방법 중에 하나인 원가법을 기초로 하고 있어 실제 비주거용 부동산의 시장가치를 제대로 반영하지 못하고 있는 단점을 가지고 있으며 이와 같은 이유로 과세의 형평성 문제와 비주거용 부동산 가격공시제도 도입에 관한 많은 연구들이 진행되고 있다.

표 2. 2017년 기준 경과연수별 잔가율

구분 \ 건물구조	철골콘크리트, 통나무 등	철근콘크리트, 라멘조 등	철골조, 연와조 등	시멘트블록, 경량철골 등	석회 및 흙벽돌조 등
내용연수	50	40	30	20	20
최종연도 잔가율	20%	20%	10%	10%	10%
매년 상각률	0.016	0.020	0.030	0.045	0.090
경과연수별 잔가율	$1-(0.016 \times \text{경과연수})$	$1-(0.020 \times \text{경과연수})$	$1-(0.030 \times \text{경과연수})$	$1-(0.045 \times \text{경과연수})$	$1-(0.090 \times \text{경과연수})$

출처: 서울특별시 사이버 지방세청, 알기쉬운 지방세.

재산세에 대하여 주택과 토지는 개별주택가격과 개별공시지가를 토대로, 비주거용 부동산은 시가표준액을 토대로 과세표준액이 결정된다.

원칙적으로는 개별주택가격, 개별공시지가, 시가표준액 전액이 과세표준액으로 적용되지만 지방세법 부칙에 따라 2008년까지 주택은 55%, 토지 및 일반건축물은 65%의 적용비율을 사용하였으나 2009년부터는 이러한 적용비율 대신 공정시장가액비율이 도입되어 주택은 40~80%, 토지 및 일반건축물은 50~90% 범위 내에서 부동산의 시장동향과 지방재정여건을 고려하여 대통령령으로 매년 산정 후 과세표준액을 산정하게 된다. 2017년 현재

공정시장가액비율은 주택 60%, 토지 및 일반건축물은 70%를 적용하고 있다.

표 3. 재산세 산정방법

물 건	재산세 산정방법
주택	개별주택가격 × 공정시장가액비율(60%) = 과세표준 × 재산세율 = 재산세액
토지	개별공시지가 × 공정시장가액비율(70%) = 과세표준 × 재산세율 = 재산세액
일반건축물	시가표준액 × 공정시장가액비율(70%) = 과세표준 × 재산세율 = 재산세액

출처: 서울특별시 사이버 지방세청, 알기쉬운 지방세

## 2. 과세형평성

형평이라 함은 어느 한 쪽으로 치우치지 않음을 의미하는데 일반적으로는 수평적인 균형을 생각할 수 있다. 그러나 과세에 있어서는 수평적 형평과 수직적 형평 두 가지로 구분된다. 전자는 주택의 취득세율과 같은 비례세율 구조를 취하고 후자는 주택의 재산세율과 같은 누진세율 구조를 취한다. 즉, 동일한 가격의 부동산에 동일한 세금을 부과해야 하는 것이 수평적 형평성이며, 담세능력에 따라 낮은 가격의 부동산에는 낮은 세금을, 높은 가격의 부동산에는 높은 세금을 부과하는 누진적 구조를 가진 것이 수직적 형평성이다.

### 1) 수평적 형평성의 검증방법

수평적 형평성의 검증은 평가가치(AV)를 시장가치(MV)로 나눈 과표현실화율(AR)<sup>6)</sup>의 표준편차, 절대편차, 분산 등을 이용하는데 국제과세평가자협회 IAAO는 변이계수(COV)나 분산계수(COD)를 이용하도록 권고하고 있다. 변이계수(COV)는 표준편차를 평균으로 나눈 값으로 극단치의 영향을 많이 받기 때문에 정규분포가 아닐 경우 집단의 산포도를 왜곡할 수 있으나 분산계수(COD)의 경우 절대편차의 평균을 중위수로 나눈 값을 사용하므로 극단치의 영향을 덜 받기 때문에 해당 집단이 정규분포가 아니더라도 집단의 분포를 잘 반영한다. COD를 기준으로 비주거용 부동산의 경우 5%~25% 내외에 있을 때 수평적 형평성을 이룬 것으로 보고 있다(임동혁, 2017).

$$COD = \frac{\sum_{i=1}^n |M - AR_i|}{nM} \tag{식(1)}$$

M: 과표현실화율의 중위수  
 AR : 비주거용 건물 i의 과표현실화율

2) 수직적 형평성의 검증방법

수직적 형평성의 검증은 일반적으로 가격관련격차계수 PRD(Price-Related Difference), 비율분석모형, 회귀모형으로 나뉘는데 검증결과에 따라 역진적 또는 누진적으로 나뉜다.<sup>7)</sup> PRD값은 1에 근접해야 하며 1보다 작으면 누진적이고 1보다 크면 역진적 불평등이 존재한다(임재만, 2013).

$$PRD = \frac{\text{과표현실화율의 산술평균}}{\text{과표현실화율의 가중평균}} \quad \text{식(2)}$$

계량경제모형을 이용한 회귀분석모형으로는 평가가치(Assessment Value)와 시장가치(Market Value)가 사용된다. Paglin & Fogarty(1972)가 처음으로 단순회귀식을 이용해 산출된 계수의 값으로 가설을 검증하였으며, 평가가치가 시장가격에 의해 변하는지의 여부를 절편항( $\alpha_0$ )이 양(+)이면 역진적, 음(-)이면 누진적으로 평가한다(홍원철, 2016). 이후 기존 모형의 한계에 따라 여러 가지 이론의 모형과 평가방법이 <표 4>와 같이 제시되었다.

표 4. 수직적 형평성의 검증모형

선행연구	검증모형	귀무가설	수직적 형평성	
			역진적	누진적
Paglin & Fogarty(1972)	$AV = \alpha_0 + \alpha_1 MV$	$\alpha_0 = 0$	$\alpha_0 > 0$	$\alpha_0 < 0$
Cheng(1974)	$\ln AV = \alpha_0 + \alpha_1 \ln MV$	$\alpha_1 = 1$	$\alpha_1 < 1$	$\alpha_1 > 1$
IAAO(1978)	$\frac{AV}{MV} = \alpha_0 + \alpha_1 MV$	$\alpha_1 = 0$	$\alpha_1 < 0$	$\alpha_1 > 0$
Kochin & Parks(1982)	$\ln MV = \alpha_0 + \alpha_1 \ln AV$	$\alpha_1 = 1$	$\alpha_1 > 1$	$\alpha_1 < 1$
Bell(1984)	$AV = \alpha_0 + \alpha_1 MV + \alpha_2 MV^2$	$\alpha_0 = 0$ $\alpha_2 = 0$	$\alpha_2 = 0, \alpha_0 > 0$ 또는 $\alpha_2 < 0$	$\alpha_2 = 0, \alpha_0 < 0$ 또는 $\alpha_2 > 0$
Clapp(1984)	$\ln MV = \alpha_0 + \alpha_1 \ln AV$ ( $\ln AV = \beta_0 + \beta_1 Z$ )	$\alpha_1 = 1$	$\alpha_1 > 1$	$\alpha_1 < 1$

출처: Paglin & Forgarty et al, 1972 : 홍원철 외(2016)에서 재인용.



Cheng(1974)이 제시한 모형은 평가가치(AV)를 종속변수로 놓고 시장가치(MV)를 독립변수로 하여 양변에 로그를 취한 모형으로서 절편항( $\alpha_0$ )이 아닌 회귀계수( $\alpha_1$ )에 의미를 갖는다. 회귀계수가 1이면 수직적 불평등은 존재하지 않으며 1보다 작으면 역진적, 1보다 크면 누진적 불평등이 존재한다(Allen, 2003).

### 3. 선행연구 고찰

부동산의 과세형평성과 공시가격 현실화에 관한 연구를 살펴보면 2000년대 초기에는 주로 주택과 토지에 관한 연구가 주를 이루었으나 2016년 9월 1일 비주거용 부동산의 가격공시제도가 입법화되면서 비주거용 부동산에 관한 연구가 활발해지기 시작하였으며 비주거용 부동산의 과세형평성 문제와 낮은 현실화율에 대한 문제를 지적하는 연구들이 본격적으로 진행되고 있다. 구도심과 신도심을 비교하여 비주거용 부동산에 관한 과세형평성과 보유세 문제를 다룬 논문은 아직 없으나 비주거용 부동산의 과세형평성과 현실화율을 다룬 연구를 살펴보면 다음과 같다.

Allen(2003)은 회귀모형을 사용하여 2001년 플로리다 브로워드 카운티의 다가구주택 16,785호를 대상으로 수직적 형평성을 검증하였는데 Paglin & Fogarty(1972) 모형과 Cheng(1974) 모형이 수직적 불평등을 측정하는데 가장 적합하다고 하였으며 Bell(1978)과 Clapp(1990) 모형은 수직적 불평등의 존재를 나타내며 낮은 가치의 부동산이 높은 가치의 부동산보다 더 높은 과세현실화율을 보이고 있다고 하였다.

Hodge(2013)은 2009년에 판매된 디트로이트의 11,175호의 단독가구 및 과세대상 재산을 대상으로 전통적인 IAAO 모형과 회귀분석과 함께 분위회귀분석을 통해 모든 분석에서 역진적 불평등이 있음을 검증하였다. 특징적인 것은 부동산 가격이 올라감에 따라 평가비율의 변동성이 감소하여 수직적 불평등을 나타낸다고 하였다.

국내 연구에서 김형준(2016)은 2014년도에 거래된 전국의 비주거용 부동산 실거래자료와 시가표준액을 사용하여 과세형평성을 분석하였다. 수평적 불평등은 전국적으로 나타나고 있지만 수직적 형평성은 지역에 따라 약간의 차이가 있으나 어느 정도 확보되었다고 분석하였다. 대부분의 선행연구에서 수직적 불평등이 존재한다고 한 점과 차이를 보이고 있는데, 행정안전부의 시가표준액을 직접 계산하는 과정에서 가감산특례<sup>8)</sup>를 배제한 점에서 차이가 있을 것으로 추측된다.

임동혁외(2017)는 평가가치 대응으로 법원경매의 감정가격을 사용하여 2016년에 매각

기일로 잡힌 서울의 비주거용 집합부동산과 아파트를 대상으로 과세형평성을 분석하였다. 아파트의 경우 수평적, 수직적 형평성은 양호하였으나 비주거용 집합부동산에는 수평적, 수직적 불평등이 존재한다고 하여 비주거용 부동산에 대한 가격공시제도의 필요성을 강조하였다.

이성훈(2015)은 2009년에서 2011년까지 서울, 인천, 경기도에서 경매목적으로 감정평가된 상업용 건물을 대상으로 수평적, 수직적 형평성을 분석하였고 역진성의 원인으로 상업용 건물의 매매사례가 부족하여 가격이 빠르게 상승할 경우 과세평가율이 낮게 반영된다고 분석하였다. 과세형평성 분석에 그치지 않고 역진성의 원인을 찾고자 하였으나 시장가치를 법원감정평가액을 사용하였는데 법원감정가격과 낙찰가격에 큰 차이를 보이고 있다는 점은 임동혁외(2017)의 연구와 마찬가지로 감정가격을 시장가치로 사용하는 데 다소 무리가 있다고 할 수 있다.

홍원철(2016)은 2008년부터 2013년까지 서울시에서 거래된 191,142필지의 비주거용 부동산을 대상으로 분위회귀분석을 통해 자치구와 용도지역별 수직적 형평성을 분석하였으며 대부분의 자치구에서 역진성이 존재하며 상업지역보다 주거지역에서 강한 역진성을 보이는 것으로 분석하였는데 주거지역의 경우 상업지역과 달리 비주거용 부동산이 산재하여 입지함으로써 공시가격의 정확한 추정이 제대로 이루어지지 않았기 때문으로 해석하였다. 실거래가격을 이용하였다는 점에서 큰 의미가 있다고 할 수 있으나 가격구간별 평가가격의 차이를 연구의 한계로 제시하였다.

이와 같이 선행연구의 대부분이 과세형평성 검증에 치우치고 있으며 지역별 과세형평성의 차이에 대한 연구에서도 지역의 범위가 광역적이거나 시군구 단위의 비교에 그치고 있어 도시재생 차원의 연구에 활용하기에는 한계를 지니고 있다. 더욱이 법원경매 감정가격을 시장가치로 이용한 연구는 과세평가율을 왜곡<sup>9)</sup>할 수 있는 한계가 있을 수 있으므로 본 연구는 구도심과 신도심의 구도에서 실거래자료를 이용한 비주거용 부동산의 과세형평성을 비교분석하는 것에 차별성을 두었다.

표 5. 선행연구 정리

연구자	연구내용	가격자료
김형준 (2016)	2014년 거래된 전국의 비주거용 부동산 과세형평성과 과세불평등의 원인분석과 비주거용 부동산의 가격공시제도 도입 시 유의사항을 제시. 수평적 불평등은 존재하나 수직적 형평성은 확보되었다고 분석함.	실거래가격

박성규 (2013)	2011년 전국의 토지 공시지가에 대한 지역간 불균형에 대한 분석을 하였으며 재정자주도, 고령화비율, 상업용지비율이 높은 지역일수록 과세평가자들이 과세평가비율을 낮게 설정한다고 분석함.	실거래가격
이범웅 (2007)	2008~2010년 부산광역시 토지의 연도별, 지역별 과세형평성 분석. 검증모형과 지역에 따라 수직적 역진성과 누진성이 존재한다고 분석함.	실거래가격
이성훈 (2015)	2009~2011년 서울, 인천, 경기도의 상업용 건물에 대한 과세형평성과 역진성의 원인분석. 상업용 건물의 경우 매매사례가 부족하여 가격이 빠르게 상승할 경우 과세평가율이 낮게 반영되어 역진성이 나타난다고 분석함.	법원감정가격
임동혁외 (2017)	2016년 법원경매에 매각기일이 잡힌 서울의 비주거용 집합부동산과 아파트를 대상으로 과세형평성 분석. 아파트의 경우 과세형평성은 양호하나 비주거용 집합부동산에는 수평적, 수직적 형평성이 나타난다고 분석함.	법원감정가격
임재만 (2011)	2011년 거래된 서울의 공동주택을 대상으로 공시가격에 대한 형평성 연구. 가격관련격차계수(PRD) 분석에서는 수직적 형평성이 유지되고 있으나 전통적 회귀모형과 분위회귀모형에서는 서울시 여러 구에서 수직적 누진성이 나타난다고 분석함.	실거래가격
차동섭 (2014)	2015년 법원경매에 매각기일이 잡힌 서울시를 비롯한 8개 지역의 일반건물에 대한 과세 역진성 분석. 기준시가를 결정하는 위치지수가 개별공시지가를 기반으로 하고 있고 개별공시지가 또한 시장가치에 비해 현저히 낮은 것이 역진성의 원인이며, 전문가 FGI 분석을 통해 건물신축가격 기준액과 경과연수별 잔가율이 역진성의 원인이라고 분석함.	법원감정가격
홍원철외 (2011)	2006~2009년까지 거래된 서울 강동구의 개별주택과 개별지가, 공동주택을 대상으로 공시가격의 적정성을 분석하였는데 개별주택가격과 개별지가는 시장가격의 50% 수준, 공동주택은 70% 수준으로 시장가격 반영률에 차이가 있다고 분석함.	실거래가격
홍원철외 (2016)	2008~2013년까지 거래된 서울시의 비주거용 부동산을 대상으로 고전적인 회귀모형과 분위회귀모형으로 과세평가의 수직적 형평성을 검증.	실거래가격
Allen (2003)	2001년 미국 플로리다 브로워드 카운티의 다가구주택을 대상으로 수직적 형평성을 검증하였으며 Bell(1978)과 Clapp(1990) 모형은 수직적 불평등의 존재를 나타내며 낮은 가치의 부동산이 높은 가치의 부동산보다 더 높은 과세현실화율을 보이고 있다고 분석함.	실거래가격
Hodge (2017)	2009년 미국 디트로이트의 단독가구와 과세대상 재산을 대상으로 전통적 회귀모형과 분위회귀분석 결과 모든 분석에서 수직적 역진성이 나타났으며, 부동산 가격 상승에 따라 평가비율의 변동성이 감소하여 수직적 불평등이 나타난다고 분석함.	실거래가격

### Ⅲ. 분석모형

#### 1. 분석모형

과세형평성 분석에서 수평적 형평성 검증으로 식 1에서 제시된 분산계수(COD)를 사용하고 수직적 형평성 검증에서는 가격관련격차계수(PRD)를 이용한 방법과 표 4에서 제시된 고전적 회귀모형인 Cheng(1974) 모형을 사용하였다. 또한 구도심과 신도심의 과세형평성을 비교분석하기 위하여 과표현실화율을 종속변수로 하고 실거래자료와 건축물 대장에서 제공되는 상가의 전용면적, 해당 층, 건물의 경과연수와 용도, 접면도로넓이에서 중로(12m 이상)를 설명변수로 사용하였고 구도심을 더미변수로 설정하여 과표현실화율에 미치는 영향을 측정하였다. 종속변수인 과표현실화율은 건물 시가표준액을 실거래가격으로 나눈 백분율을 사용하였다. 이러한 모형을 바탕으로 서울과 인천 각각의 지역 내 구도심과 신도심에서 과세형평성 분석 및 과표현실화율 결정요인을 분석하고 추가적으로 서울과 인천을 합친 전체를 대상으로도 구도심과 신도심이라는 구도를 설정하여 과세형평성과 과표현실화율 결정요인을 분석하였다. 박성규(2005)는 전국의 토지에 대한 지역 간 과세표준의 불균형을 연구하였는데 이러한 불균형은 과세평가자의 유인(incentive)에서 비롯되었다고 분석한 바가 있다. 그러나 본 연구에서 사용된 행정안전부의 건물 시가표준액은 평가자에 의한 평가가 아닌 전국 일괄의 산정방식을 따르므로 서울과 인천을 합친 모형에서 평가유인은 없는 것으로 예상하였다.

#### 2. 분석자료

본 연구에서는 2017년도 서울시와 인천시의 집합상가 실거래가격과 건물 시가표준액을 이용하였다. 토지 전체와 건물이 일체로 거래되는 일반상가건물의 경우 실거래가격이 건물과 토지분으로 나뉘지 않아 건물의 거래가격을 알 수 없어 건물분만 반영되는 시가표준액으로 과표현실화율을 분석하는데 어려움이 있어 분석에 대상에서 제외하였다. 지역적 범위에 있어서 인천 이외의 지방 광역시도 분석대상에 포함시키려 했으나 시가표준액 조희를 제공하는 각 지방의 사이버 지방세청 홈페이지나 위택스에서는 과거의 시가표준액

조회기능을 제공하지 않고 있어 서울과 인천으로 제한하였다. 구도심과 신도심으로 구분하기 위해 서울시 도시재생 활성화지역과 인천의 2017년 도시재생뉴딜 시범사업으로 선정된 지역을 구도심으로 설정하였으며, 서울시의 신도심은 서초대로 주변의 서초구 서초동과 강남구 역삼동, 압구정역 중심의 강남구 신사동으로, 인천의 신도심은 연수구 송도동과 인천광역시청 앞 남동구 구월동으로 설정하였다.

표 6. 지역별 분석 대상지

지역	대상지	
서울	구도심	동대문구 답십리동(11), 장안동(9), 성동구 성수동1,2가(6), 성북구 장위동(5), 용산구 청파동(16), 종로구 창신동(3), 황학동(1)
	신도심	강남구 신사동(10), 역삼동(21), 서초구 서초동(19)
인천	구도심	남구 용현동(11), 주안동(17), 부평구 부평동(26)
	신도심	남동구 구월동(26), 연수구 송도동(28)

※ 괄호 안은 분석에 사용된 실거래 건수.

표 7. 기초통계

	최솟값	최댓값	평균값	표준편차	예상부호
거래금액(백만원)	24	10,850.12	514.99	898.75	
시가표준(만원/㎡)	28.45	154.61	77.04	20.80	
공시지가(만원/㎡)	84.00	3,944	643.99	775.98	
전용면적(㎡)	8.64	332.32	68.84	53.16	?
해당 층	1.00	9.00	2.17	1.72	+
경과연수(년)	1.00	37.00	11.79	8.26	-
제1종근린생활=1	0	1	0.43	0.50	?
제2종근린생활=1	0	1	0.49	0.50	?
구도심=1	0	1	0.50	0.50	+
현실화율(%)	3.20	95.70	24.87	16.18	중속변수

서울과 인천의 구도심과 신도심으로 분류된 지역을 중심으로 국토교통부 실거래가

공개시스템을 통해 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 업무시설, 판매시설의 실거래 자료를 다운로드하였다. 그러나 정확한 지번이 공개되지 않고 앞자리 1자리와 도로명주소의 본번만 공개되고 있어 세움터에서 서울과 인천의 집합상가 건축물대장을 다운로드하여 지번 앞자리와 도로명주소의 본번, 전용면적, 해당 층, 건물 주용도를 실거래자료와 건축물 대장 전유부 자료를 매칭하여 구축하였다.<sup>10)</sup> 지하층의 경우 거래사례가 극히 드물어 연구대상에서 제외하였으며 특정 건물에서의 대량 거래가 포착되어 동일 건물, 동일 층수에서 2건 이상 거래된 자료는 호수가 제일 빠른 1건만 남겨두고 나머지는 제외하여 서울의 구도심과 신도심 각각 50건, 인천의 구도심과 신도심 각각 54건으로 하여 본 연구에서 사용된 자료는 총 208건이다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 수평적 형평성 검증

IAAO에서는 분산계수(COD)를 기준으로 비주거용 부동산의 경우, 5%~25% 내외에 있을 때 수평적 형평성을 이룬 것으로 판단하고 있다. 수평적 형평성 검증 결과, 인천의 구도심이 0.32로 가장 낮았고 인천의 신도심이 0.72로 가장 높게 나타났다. 결과적으로 구도심과 신도심에 상관없이 모든 지역에서 과세의 수평적 불평등이 나타나고 있는 것으로 분석되었다.

표 8. 분산계수(COD)값

	구도심	신도심	구+신도심
서울	0.41	0.34	0.39
인천	0.32	0.72	0.52
서울+인천	0.54	0.61	0.63

##### 2. 수직적 형평성 검증

수직적 형평성 검증의 하나인 가격관련격차계수(PRD)가 1보다 작으면 누진적 불평등이 존재하며 1보다 크면 역진적 불평등이 존재하는 것을 의미한다. 분석결과 서울의 구도심이

1.12으로 가장 낮았고 구도심과 신도심 구분 없이 서울, 인천 전체 지역의 PRD값은 1.52로 가장 높게 나타났다. PRD값이 높다는 것은 수직적 역진성이 강하다는 것을 의미한다. 전체 지역에서 PRD값이 높게 나타난 것은 지역 간 시장가치의 차이가 크고 구도심과 신도심 간의 차이도 큰 것이 원인이라고 해석된다.

표 9. 가격관련격차계수(PRD) 분석결과

	구도심	신도심	구+신도심
서울	1.12	1.30	1.41
인천	1.31	1.16	1.31
서울+인천	1.28	1.40	1.52

Cheng(1974)의 회귀모형을 이용한 과세의 수직적 형평성 검증 결과 인천 신도심을 제외한 나머지에서 회귀계수가 유의수준 1%에서 유의미한 것으로 나타났다. 회귀계수의 크기를 보면 모든 지역에서 1보다 작은 것으로 분석되어 수직적 역진성이 존재하는 것으로 분석되었다.

표 10. Cheng(1974)의 회귀모형 분석결과

	구도심	신도심	구+신도심
서울	0.79*** (8.26)	0.72*** (10.19)	0.77*** (18.40)
인천	0.46*** (5.95)	0.19 (0.92)	0.47*** (7.39)
서울+인천	0.56*** (8.08)	0.57*** (7.79)	0.62*** (16.31)

\*\*\*는 유의수준 1%를 의미하며, 괄호 안은 t값을 의미함.

### 3. 과표현실화율의 결정요인

앞선 과세형평성 검증을 통해 과세불평등이 존재하는 것으로 분석되었다. 이러한 검증방법으로는 과세불평등을 야기하는 요인을 알 수 없으므로 추가적인 분석을 필요로 한다. 본 연구에서 시장가치를 대응하는 변수로 실거래가격을 사용하였으므로 과표현실화율은 평가가치에 의해 높고 낮음이 결정된다고 할 수 있다. 따라서 평가가치인 시가표준액을 산정하는 변수를 설명변수로 설정하여 과표현실화율의 결정요인을 분석하였다. 수집된

자료의 90% 이상이 철근콘크리트 구조이므로 구조지수는 모형에서 제외하였고, 건물의 용도는 제1종근린생활, 제2종근린생활, 기타로 구분하여 더미변수화 하였고 인천지역의 표본에서는 제1종 근린생활이 포착되지 않아 모형에서 제외하였다. 경과연수별 잔가율은 건물의 경과연수로 대체하였으며, 가감산특례에 있어서 특수건물 등과 같은 파악하기 어려운 변수는 제외하고 대리변수로 해당 층을 투입하였다. 공시지가를 바탕으로 하고 있는 위치지수의 경우 구도심과 신도심, 서울과 인천의 지가수준 차이를 고려하면서 과세불평등의 원인일 것이라는 가정을 모형의 연구가설로 설정하기 위해 구도심 더미, 서울 더미로 대체하였다. 접면도로의 넓이 또한 지가에 영향을 주고 있어 폭 12m 이상의 도로에 접한 경우 중로 접합 더미로 설정하였다.

분석결과를 살펴보면 다음과 같다. 시가표준액을 실거래가격으로 나눈 과표현실화율을 종속변수로 한 회귀모형에서 해당 층과 구도심 더미는 모든 모형에서 영향을 주는 것으로 나타났다. 해당 층의 경우 높은 층일수록 과표현실화율이 높게 나타났는데 시가표준액을 계산하는 데 있어서 층별효율을 제대로 반영하지 못한다고 볼 수 있다. 건물 경과연수의 경우 서울을 제외한 나머지 모형에서 유의미한 결과를 보였으며 전체적으로 회귀계수의 부호가 음(-)으로 나타난 것은 시가표준액 계산식에 건물 잔가율이 반영된 결과라고 볼 수 있다. 그러나 건물 잔가율이 과표현실화율에 영향을 준다는 것은 신축건물과 기존건물에 과세불평등이 존재하는 것을 의미하므로 시가표준액 계산에 문제가 있다고 볼 수 있다. 중로 접합 더미변수의 경우도 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이번지역의 상가보다 대로변 지역의 상가일수록 세부담이 적은 것으로 풀이된다. 또한 구도심 더미의 회귀계수가 양(+)으로 나타나 구도심일수록 과세부담이 크다고 볼 수 있으며 서울과 인천을 구분 짓는 서울 더미의 경우 회귀계수가 음(-)으로 나타나 인천보다 비교적 부동산 가격이 높은 서울이 세부담 측면에서 유리한 것으로 분석되었다.

중로 접합여부와 구도심 그리고 서울이라는 변수는 공시지가와 관련이 있다는 공통점을 갖는다. 실제 시가표준액을 계산하는 데 사용되는 위치지수가 공시지가를 기반으로 하므로 위치지수의 산정에도 문제가 있음을 알 수 있다. 2017년 기준으로 공시지가가 100만원/㎡인 경우 위치지수는 0.86이며 1억원/㎡에 해당되는 위치지수는 1.36이다. 공시지가는 100배 비싸지만 시가표준액의 차이는 1.58배에 불과하다는 것인데 본 연구에 사용된 자료를 분석한 결과 서울 구도심과 신도심의 평균 공시지가는 각각 421만원/㎡, 1,723만원/㎡이며 시가표준액의 평균은 66만원/㎡, 85만원/㎡으로 조사되었다. 공시지가는 신도심이 4배 비싸지만 시가표준액은 신도심이 1.3배 비싼 것으로 분석되었다. 인천의 경우도 구도심과



신도심의 평균 공시지가는 각각 214만원/m<sup>2</sup>, 280만원/m<sup>2</sup>이며 시가표준액의 평균은 72만원/m<sup>2</sup>, 83만원/m<sup>2</sup>으로 조사되었다. 공시지가의 차이는 1.3배이며 시가표준액의 차이는 1.13배로 분석되었다. 이러한 수치만으로 어느 쪽 시가표준액이 더 높다고 단정 짓기는 어렵지만 공시지가만 보더라도 공시지가가 더 비싼 신도심의 과표현실화율이 구도심보다 낮게 나타난 결과는 그대로 받아들이기 어렵다고 볼 수 있다.

표 11. 과표현실화율 결정 모형

설명변수	지역	서울		인천		서울+인천	
		Coef.	VIF	Coef.	VIF	Coef.	VIF
상수		11.948*** (2.124)		20.477*** (4.254)		25.878*** (2.471)	
해당 층		1.781*** (0.422)	1.06	8.228*** (1.020)	1.02	3.896*** (0.515)	1.05
경과연수		-0.086 (0.100)	1.02	-0.470** (0.190)	1.10	-0.248** (0.112)	1.16
중로 접함= 1		-0.378 (1.807)	1.11	-9.851*** (3.129)	1.29	-6.047*** (1.938)	1.24
구도심 = 1		6.240*** (1.737)	1.05	11.645*** (3.054)	1.43	8.459*** (1.872)	1.17
서울 = 1		X				-15.385*** (1.927)	1.24
N		100		108		208	
adj. R2		0.205		0.479		0.410	
F-value		7.374		25.63		29.75	
Sig.		Pr<0.001		Pr<0.001		Pr<0.001	

\*, \*\*, \*\*\*: 각각 유의수준 10%, 5%, 1% Coef: Coefficient, VIF: Variance Inflation Factor, ( ): Std. error.

## V. 결론

본 연구는 비주거용 부동산 중에서 집합상가를 대상으로 실거래가격과 행정안전부의 시가표준액 그리고 건축물대장 자료를 이용하여 선행연구에서 분석하지 못했던 구도심과 신도심의 과세형평성 및 과표현실화율 결정요인을 분석하였다. 구도심, 신도심을 막론하고 수평적 불평등과 수직적 역진적 불평등이 존재하는 것으로 파악되었으며 이러한 과세불평

등의 원인을 파악하기 위한 분석에서 유의미한 결과를 얻을 수 있었다. 상가의 해당 층과 구도심 더미는 양(+)의 영향을 주고 있으며 건물의 경과연수, 층로 집합 여부와 서울 더미는 음(-)의 영향을 주고 있는 것으로 파악되었다. 도시재생사업 대상지의 공통적인 특성은 건물의 노후도가 심각하여 민간의 자력개발과 신규 투자를 필요로 하고 있다는 점이다. 분석결과에서도 알 수 있듯이 건물의 경과연수가 오래될수록 과표현실화율이 낮아진다는 점은 신축건물에 대한 수직적 형평성의 역진성을 의미하므로 도시재생사업의 활성화를 위해 세제지원과 같은 인센티브 제도가 실현가능할 수 있도록 관련 법안이 구체화되어야 한다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 제31조(조세 부담금의 감면 등)에서는 「조세특례제한법」과 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라서 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있도록 되어 있다. 그러나 이러한 내용은 임의규정일 뿐 강행규정은 아니다. 따라서 도시재생사업의 성공과 안착을 위해서는 과세형평성을 위한 올바른 과세정책 수립과 지자체 및 관련 부처 간의 조세특례제한에 있어서 긴밀한 협의가 있어야 할 것이다.

본 연구는 다음과 같은 연구의 한계를 갖는다.

첫째, 실거래 자료의 구득에 어려움이 있어 표본수가 충분하지 못하므로 연구에 이용된 자료가 각 지역을 대표한다고 보기는 어렵다.

둘째, 시가표준액은 건물분에 과세되는 자료이나 실거래가격은 건물과 토지 지분이 동시에 고려된 가격이므로 본 연구에서의 과표현실화율이 실제 건물분에만 적용된다고 볼 수 없다.

셋째, 구도심의 활성화라는 측면에서 수도권을 제외한 지방 도시가 연구대상에서 제외된 점은 많은 아쉬움을 남긴다. 위택스나 지방의 사이버 지방세청에서 이전 연도의 시가표준액도 조회가 된다면 지방 도시에 대한 충분한 연구도 가능할 것으로 예상된다.

주1. 재산세는 매년 6월 1일 현재 토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기를 소유하고 있는 자에 대하여 과세하고 있는 지방세이며, 종합부동산세는 개인별 합산세 6억 이상의 주택을 소유한 자, 토지의 경우 종합합산토지는 5억, 별도합산토지는 80억을 초과한 자에게 부과되는 국세이다.

주2. 우리나라의 부동산가격공시제도는 1989년에 토지에 대한 공시지가제도가 도입되었으며, 2005년에는 단독주택과 공동주택에 대한 가격공시제도가 시행되었다. 공시지가의 경우 매년 국토교통부장관이 표준지의 공시지가를 공시하고 이를 기준으로 시장·군수·구청장이 개별토지의 특성을 조사하여 비교표준지의 특성과 비교하여 일괄로 개별공시지가를 공시한다. 단독주택의 공시가격은 토지와 마찬가지로 국토교통부장관이 표준단독주택

가격을 결정·공시하고 시장·군수·구청장이 개별단독주택의 특성과 비교표준단독주택의 특성을 비교하여 일괄로 단독주택 공시가격을 결정하고 공시한다. 공동주택의 경우 단독주택과 달리 건물과 토지 지분을 일괄산정하며 전국의 공동주택에 대하여 국토교통부장관이 매년 적정가격을 조사·산정한다.

- 주3. 비주거용 부동산의 시가표준액은 건물에만 적용되어 「재산세 건물분」으로 과세되며, 일반상가는 부속토지의 면적만큼, 집합상가와 같은 집합부동산은 토지 지분만큼 공시지가를 곱하여 「재산세 토지분」으로 과세된다.
- 주4. 조세평등주의는 명문화되어있지는 않지만 헌법 제11조 제1항의 ‘평등원칙’을 조세법에서는 ‘조세평등의 원칙’, ‘조세평등주의’로 다루고 있다. 조세를 부담함에 있어 차별이 없어야 한다는 것이 주요 내용이다.
- 주5. 2016년 9월 1일자로 비주거용 부동산의 가격공시제도가 입법화되었으나 임의규정일 뿐 강제성이 없어 사실상 이용되고 있지 않고 있다. 따라서 별도의 공시가격과 공시기관이 없어 서울과 인천은 각 지역의 사이버 지방세청 홈페이지에서 시가표준액 조회가 가능하고, 그 외의 지역은 행정안전부의 위택스 홈페이지에서 조회가 가능하다.
- 주6. 과표현실화율은 과세평가율과 같은 의미이며 둘 다 AR(Assessment Ratio)로 표기된다.
- 주7. 역진적이라 함은 가격이 낮은 부동산일수록 세금부담이 크다는 뜻이며 누진적은 반대로 가격이 높은 부동산일수록 세금부담이 큰 것을 의미한다.
- 주8. 현행 시가표준액 계산시 특수설비(인텔리전스 빌딩시스템), 특수건물(1개 층의 높이가 8m 이상이 되는 공장 등), 1층, 2층 등은 가산특례를 적용하며, 무벽 면적비율, 지하층, 해당 층이 5층 이상인 경우 감산특례를 적용하고 있다.
- 주9. 동일 부동산이라 하더라도 법원경매목적의 감정가격과 금융권 대출을 위한 담보감정가격은 현실적으로 큰 차이를 나타내고 있어 경매감정과 담보감정 중 어느 쪽이 더 현실에 가까운 지는 판단하기 어렵다.
- 주10. 집합상가의 경우 부동산 실거래 신고 양식에 공용면적을 제외한 전용면적을 표기하도록 되어 있어 건축물대장 전유부의 전용면적과 매칭할 수 있으며, 실거래자료의 지번은 부번을 제외한 본번만 공개되며 전체 공개가 아닌 앞 1자리만 공개하고 있다(예: 역삼동 123번지 → 역삼동 1\*\*번지). 동일 건물, 동일 층수에서 전용면적이 동일한 여러 개의 상가 중에서 거래된 가격이 1개만 존재할 경우에도 표본에 추가하였다(시가표준액의 특성상 동일 건물, 동일 층수, 동일 면적에는 같은 금액의 시가표준액이 산정됨을 이용).

인용문헌

김형준, 2016. “실거래가격 분석을 통한 비주거용 부동산의 과세형평성 연구”, 「한국데이터정보과학회지」, 639-651.

박성규, 2013. “재산세 과세표준의 지역간 불균형에 관한 고찰”, 「한국지방재정논집」, 18(2): 1-26.

이범웅, 2011. “실거래가격을 활용한 토지과표의 수직적 형평성 분석”, *Journal of Korean Data Analysis Society*, 13(3): 1575-1588.

이성훈, 2015. “상업용 건물 기준시가의 과세 형평성 분석”, 박사학위논문, 강원대학교대학원.

이우진, 2007. “주택과세의 수직 공평성 실증분석을 통한 공평과세 실현 방안”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 23.

임동혁·최민섭, 2017. “비주거용 부동산과 아파트의 과세형평성에 관한 연구”, 「부동산연구」, 27(3): 87-102.

임재만, 2011. “서울시 공동주택 공시가격 평가의 형평성에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 19(2): 37-56.

차동섭, 2016. “일반건물 과세 역진성 개선에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.

홍원철·서순탁, 2011. “부동산 실거래신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석”, 「부동산연구」, 21(1): 155-169.

홍원철·정준호·서광재, 2016. “비주거용 부동산 과세평가의 수직적 형평성 분석”, 「주거환경」, 14(4): 383-402.

Marcus T. Allen, 2003. “Measuring Vertical Property Tax Inequity in Multifamily Property Market”, *Journal of RealEstate Research*, 25(2).

Timothy R. Hodge, 2017. “Assessment Inequity in a Declining Housing Market: The Case of Detroit”, *Real Estate Economics*, 45, Issue 2.

국가통계포털 (<http://www.kosis.kr>).

서울시 도시재생 포털 (<https://uri.seoul.go.kr>).

서울특별시 사이버 지방세청 (<https://etax.seoul.go.kr>).

세움터 (<http://www.eais.go.kr>).

위택스 (<https://www.wetax.go.kr>).

인천광역시 사이버 지방세청 (<https://etax.incheon.go.kr>).

한국감정원 (<http://www.kab.co.kr>).

<투고 2018.04.10, 심사 2018.4.23, 게재확정일 2018.05.10>