



문서번호 : 25-11-민생위-03

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [공동 보도자료] 공시가격 현실화율 동결, 후퇴한 보유세 방치하는 이재명 정부 규탄한다

전송일자 : 2025. 11. 10.(월)

전송매수 : 총 9매

주거권네트워크, 불평등물어가는범청년행동, 나눔과 미래, 민달팽이유니온, 민변
민생경제위원회, 주택세입자법률지원센터 세입자114, 참여연대, 청년참여연대,
토지+자유연구소, 한국도시연구소

공동 보도자료

공시가격 현실화율 동결, 후퇴한 보유세 방치하는 이재명 정부 규탄한다

공시가격 현실화, 유형·지역·가격대별 형평성 확보, 조세정의 출발점

일시·장소 : 2025년 11월 10일(월) 9:30, 용산 대통령실 앞

1. 정부는 오는 11월 13일 <2026년 부동산 가격공시 정책 개선을 위한 공청회>를 열고, 내년 공시가격 현실화율을 올해와 같이 동결하는 방안을 제안할 예정이라고 밝혔습니다. 이에 청년, 세입자, 주거시민단체들은 오늘(10/10) 용산 대통령실 앞에서 기자회견을 열어, 이재명 정부가 윤석열 정부에서 망가뜨린 공시가격 제도를 조속히 바로잡고, 후퇴한 부동산 세제 정상화에 나설 것을 촉구했습니다.
2. 이원호 한국도시연구소 책임연구원은 “윤석열 정권의 위법한 행정 행위가 이재명 정부에서도 변함없이 계승되려 하고 있다”고 비판했습니다. 이 연구원은 2020년 여야 합의로 「부동산공시법」을 개정해, 부동산 공시가격이 적정 가격을 반영하고 유형·지역별 균형성을 확보하기 위해 ‘부동산 공시가격 현실화 로드맵’을

수립했다고 설명했습니다. 이 로드맵은 공시가격을 시세의 90% 수준까지 점진적으로 상향하는 것을 목표로 했으며, 당시 세부담 급증을 방지하기 위해 지방세법을 개정해 재산세 감면 제도를 도입했다고 덧붙였습니다. 그러나 윤석열 정권은 법정 계획인 공시가격 현실화 로드맵을 변경하지 않은 채, 2023년부터 공시가격 현실화율을 2020년 수준인 69%로 낮추는 위법한 행정행위를 했다고 지적했습니다. 이 연구원은 국토교통부가 공개한 공동주택 공시가격과 실거래가 자료를 분석한 결과, 2020~2024년 공시가격의 실거래가 반영률이 ‘동결’이 아니라 오히려 전반적으로 하락했다고 밝혔습니다. 예를 들어 2023년 전국 평균 공시가격은 전년 대비 19.8% 하락했지만, 실거래가는 36.9% 상승했습니다. 서울 역시 공시가격은 19.4% 하락한 반면 실거래가는 9.3% 상승했습니다. 공동주택 단지별 실거래가 반영률은 2020년 67.5%에서 2024년 61%로 낮아졌으며, 비싼 주택일수록 공시가격과 실거래가의 차이가 크게 나타났습니다. 이 연구원은 “공시가격 현실화율 하락은 서울 고가 아파트 등 자산가 계층의 보유세 부담을 완화시키고, 이는 곧 지방재정 악화로 이어진다”고 지적했습니다. 이 연구원은 “이재명 정부가 공시가격 현실화율을 동결한다면, 이는 자산불평등 해소를 통한 사회통합의 길을 포기하는 것과 다름없다”며, 자산 불평등 완화와 주거복지 강화를 위해 공시가격 현실화가 반드시 필요하다고 강조했습니다.

3. 이어 민달팽이유니온 서동규 위원장은 공시가격 현실화율을 낮은 상태에서 유지하겠다는 정부의 방침에 대해 비판하며, “청년들이 월세 낼 때도 30%를 정부가 내줄것이나”고 반문했습니다. 서 위원장은 서울 성동구 옥수동에 있는 한 아파트를 예로 들며, “공시가격이 13억에서 18억으로 5억 올랐지만, 보유세는 256만원에서 353만원으로 월 8만 원 상승한 수준에 불과하다”고 설명했습니다. 서 위원장은 서울 원룸 월세 70만원이 당연하게 받아들여지는데도 “정부는 재산 소유자들의 세부담이 약간 오르는 것을 걱정하고, 실제 삶을 힘들게 만드는 세입자들의 전월세 부담은 잘 살피지 않는다”고 분노했습니다. 서 위원장은 “세번의 부동산 대책이 나왔지만, 다 아파트 가격 이야기일 뿐”이라며, 전세사기 없는 사회를 만들기 위한 종합적 대책, 세입자들을 위한 주거대책은 전무하다고 지적했습니다. 서 위원장은 소득불평등보다 자산불평등이 더 심각한 상황에서 조세 정의는 주거 정의를 바로 세우는 필수 요소라며, 13일 결정될 내년도 공시가격 현실화율은 조세정의를 세우는 방향으로 결정되어야 한다고 강조했습니다. 끝으로 “부동산 시세를 반영해 세금이 부과될 수 있도록, 공시가격 현실화율 동결 방침을 철회하라”고 촉구했습니다.
4. 민변 민생위원회 이혁 변호사는 “종합부동산세는 부동산 가격 안정과 자산불평등 완화를 위해 만들어진 제도”였으나, “윤석열 정부는 공제기준을 대폭 상향하고, 다주택자 종과세 제도를 폐지함으로써 조세 형평의 근간을 무너뜨렸다”고

지적했습니다. 이 변호사는 “윤석열 정부의 부동산 감세로 인해 다주택자와 고가자산 보유자의 세부담은 급감했고, 투기 수요가 되살아나게 되었다”며, 정부의 “서민 부담 완화”라고 주장과 달리 사실상 부유층 감세였다”고 비판했습니다. 이 변호사는 “세입 감소는 주거복지 축소로 이어졌고, 피해는 서민과 청년층에게 전가되었”으며, “조세 정의가 무너진 사회에서 주거 정의 역시 설 자리를 잃는다”고 강조했습니다. 이 변호사는 이재명 정부가 조세 정의 회복의 출발점으로 부동산 세제 정상화에 즉각 나설 것을 촉구하며, 종합부동산세 공제 기준 원상복구와 다주택자 및 조정대상지역 2주택자에 대한 중과세 부활을 요구했습니다. 또한 “조세 정의의 복원은 단순한 세금 문제를 넘어, 국민의 평등권과 헌법상 주거권을 지키는 첫걸음”이라며 덧붙였습니다.

5. 마지막으로 참여연대 김은정 협동사무처장은 “공시가격 제도는 국가 행정의 기초로, 재산세·종합부동산세뿐 아니라 건강보험료·기초연금·복지급여·장학금 산정 등 행정 판단의 모든 기반이 된다”며, 공시가격 왜곡은 과세의 공정성과 복지정책의 정당성을 동시에 흔든다고 지적했습니다. 김 처장은 “공시가격 현실화는 공시가격의 시세반영률을 법률로 명확히 하고, 유형·지역·가격대별 형평성을 바로잡는 일은 조세정의를 위한 출발점”이라고 강조했습니다. 김 처장은 “지금처럼 불평등이 심화되고 과세 형평이 크게 뒤틀린 현실에서 공시가격 현실화는 필수적인 조치”라며, 공시가격은 시장가치를 충실히 반영해야 하며, 그 과정에서 일부 세 부담의 변화는 조세정의를 회복하기 위한 필수적 조정이라고 설명했습니다. 또한 “제도 정상화의 속도를 조절하고 급격한 부담을 완화하기 위해 공정시장가액비율과 세부담상한율 등 기존 완충장치를 단계적으로 조정할 수 있다고 설명했습니다. 김 처장은 “공시가격의 신뢰성은 지방재정의 건전성과 직결된다”며, 현실화율 하락으로 종합부동산세·재산세 세수가 줄고 부동산교부세 재원이 축소되면서, 다수 지자체가 세입의 10% 가까이를 잃었다고 지적했습니다. 김 처장은 “보유세 정상화와 양도세 조정을 병행해 실수요 중심의 시장질서를 세우고, 투기를 부추기는 감세 구조를 바로잡아야 한다”고 주장했습니다. 특히 “양도세 감면 기준은 ‘보유’가 아니라 ‘거주’를 중심으로 전환해야 하며, 갭투자나 단기 거래를 통한 이익은 제도적으로 차단해야 한다”고 강조했습니다. 아울러 “세제 개편과 금융 규제가 함께 강화되어야 부동산 투기로는 돈을 벌 수 없다”는 원칙이 확립될 수 있다며, 공시가격의 형평성과 과세의 중립성이 바로 설 때 시장의 신뢰가 회복되고 불평등이 완화된다고 강조했습니다. “이재명 정부가 진정으로 공정과세를 말한다면 공시가격 제도와 부동산 세제 개혁으로 응답해야 한다”고 마무리했습니다.

■ 붙임2. 기자회견 개요

■ 보도자료 [[원문보기](#)/[다운로드](#)]

■ 붙임1. 발언문

1. 이원호 한국도시연구소 책임연구원

윤석열 정권의 위법한 행정행위가 이재명 정부에서도 변함없이 계승되려 하고 있습니다. ‘부동산공시법’ 제26조의2는 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 하고 있습니다. 이는 2020년 여야 합의로 개정해 신설한 조항입니다. 이에 기반해 2020년 11월 법정계획인 ‘부동산 공시가격 현실화 로드맵’을 발표했습니다. 로드맵은 공시가격을 시세의 90% 수준으로 점진적으로 상향하겠다는 목표를 제시했고, 당시 공시가격 현실화로 인한 세부담 급증을 방지한다는 명목으로 재산세 감면을 목적으로 하는 지방세법을 개정하기도 했습니다.

그러나 지난 윤석열 정권은 법정 계획인 공시가격 현실화 로드맵 변경 없이 2023년부터 공시가격 현실화율을 2020년 수준인 69% 낮추는 위법한 행정행위를 했고, 이재명 정부는 이를 바로잡기 보다 내년 공시가격 현실화율을 그대로 동결하려 하고 있습니다.

게다가 이는 4년째 동결된 2020년 수준 유지라고도 할 수 없습니다. 국토교통부가 공개한 공동주택 공시가격과 실거래가 자료를 분석한 결과, 2020~2024년 공시가격의 실거래가 반영률이 동결이 아닌 전반적으로 하락했습니다. 2023년 전국 공시가격 평균은 전년 대비 19.8% 하락했으나 실거래가는 36.9% 상승했으며, 서울 역시 공시가격은 19.4% 하락, 실거래가는 9.3% 상승했습니다. 공동주택 단지별 실거래가 반영률은 2020년 67.5%에서 2024년 61%로 낮아졌습니다. 또한, 비싼 주택일수록 공시가격과 실거래가의 차이가 크다는 것을 확인 할 수 있었습니다.

공시가격의 시세 반영률 하락은 서울 고가아파트 등을 소유한 고자산계층의 보유세 부담

완화로 이어지고 있으며, 재산세와 종부세 산정의 기반이 되는 공시가격 현실화율 하락은 지방재정 악화로 이어질 수 밖에 없습니다. 특히 100% 지방으로 교부되는 종부세는 지방정부의 주거복지 향상 노력을 추동할 수 있는 제도적 기반인데, 공시가격 현실화율 하락으로 이러한 지자체의 주거복지 재원이 줄어들 수 밖에 없습니다.

이재명 정부가 주택공시가격 현실화율을 동결한다면, 이는 자산 불평등 해소를 통한 사회통합의 길을 포기하겠다는 것과 다름 없습니다. 국민주권정부라면, 자산불평등 완화와 주거복지 강화를 위해 공시가격을 현실화 해야 합니다.

2. 서동규 민달팽이유니온 위원장

공시가격 현실화율을 낮은 상태에서 유지하겠다는 것, 정말 이상합니다. 뻔히 거래되는 가격이 있고, 그에 따라서 자산가치가 형성이 되어있는데, 세금을 낼 때는 30%나 깎아준다니 너무 후한 것 아닙니까? 세입자들이, 청년들이 월세 낼 때도 30%는 정부가 내줄건지 의문입니다.

연합뉴스가 며칠 전에 시세가 많이 오른 서울시 아파트를 예시로 보유세를 계산하는 기사를 냈습니다. 기사에 따르면 서울 성동구 옥수동에 있는 한 아파트가 공시가격이 13억에서 18억으로 5억 올랐다고 합니다. 현실화율을 따지면 시세가 일년만에 19억에서 26억으로 7억 가까이 올랐다는 얘깁니다. 이러면 보유세가 얼마나 오를까요. 256만원에서, 353만원으로 오른다고 합니다. 월마다도 아니고, 일년동안 내는 보유세가 353만원이니, 월로 따지자면 30만원 수준입니다. 내 자산이 7억이나 올랐는데, 세금은 월에 4-5만원 썩만 더 내면 된다는 겁니다. 여기에 과도한 세 부담이라는 말을 붙일 수 있겠습니까?

김윤덕 장관님, 이재명 대통령님, 둘러보십시오. 한쪽에서는 아파트 가격이 올라서 세 부담이 늘어난다고 엄살이지만, 그 옆에서는 그 세금보다 두배나 더 넘는 월세를 내고 원룸텔에 살고 있습니다. 서울 원룸 월세 70만원이 당연하게 받아들여지고 있습니다. 정부는 재산 소유자들의 세 부담이 약간 오르는 것은 걱정이고, 실제 삶을 힘들게 만드는 세입자들의 전월세 부담은 잘 살피지 않는 것 같습니다. 세번의 부동산 대책이 나왔지만, 다 아파트 가격 이야기일 뿐입니다. 전세사기 없는 사회를 만들기 위한 종합적 대책, 전월세 살면서 이자 걱정 월세 걱정 다음 이사 걱정하는 세입자들을 위한 주거대책은 언제까지 기다려야합니까? 답답한 와중에, 공시가격 현실화율을 “윤석열 정부에서 내놓은 대책을 유지하는 것으로 방침을 정했다”는

발표는 세입자들 그리고 윤석열 파면 이후 민생을 위한 개혁을 바랬던 사람들의 속을 터지게 합니다.

얼마 전 국회입법조사처가 발표한 자료에 따르면, 소득 불평등 보다 자산 불평등이 심각하다고 합니다. 그렇다면 주거정의를 바로 세우는 데에 조세정의를 빠질 수 없습니다. 이번주 목요일, 13일에 공청회가 열립니다. 공청회 이후에 현실화율을 결정할 때, 조세정의를 세우는 결정이 있기를 바랍니다. 현실에 있는 그대로라도 세금이 부과될 수 있도록, 공시가격 현실화율을 동결하겠다는 방침을 철회하기를 촉구합니다.

3. 이혁 변호사, 민변 민생경제위원회

안녕하십니까, 민변 민생위 이혁 변호사입니다. 민주사회를 위한 변호사모임 민생위원회는 윤석열 정부가 추진했던 부동산 보유세 완화 정책이 초래한 불평등 심화와 조세 정의 훼손에 대해 깊은 우려를 표하는 바입니다.

윤석열 정부 당시 개정된 종합부동산세법은 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준을 산정할 때 주택 공시가격 합산액에서 공제하는 금액을 1세대 1주택자는 11억원에서 12억원으로 다주택자는 6억원에서 9억원으로 각각 상향 조정하는 한편, 조정대상지역 2주택자와 과세표준 12억원 이하 3주택 이상 보유자에 대한 종과제도를 폐지하고, 세율 수준도 전반적으로 인하하였습니다. 그 결과 2023년 개인 주택분 종합부동산세 납부자(35만 953명) 중 종과 대상자는 2022년 종과 대상자 48만 3454명세 무려 99.5% 감소한 2597명에 불과하였고, 이에 따라 개인 주택분 종합부동산세 종과 대상자가 납부한 세액도 2022년 1조 8,907억 2천만원에서 2023년 919억 6천만원으로 95.1%가 줄어들었습니다.

종합부동산세는 부동산 가격 안정과 자산불평등 완화를 위해 만들어진 제도였습니다. 그러나 지난 정부는 공제기준을 대폭 상향하고, 다주택자 종과세 제도를 폐지함으로써 조세 형평의 근간을 무너뜨렸습니다. 그 결과 다주택자와 고가자산 보유자의 세부담은 급감했고, 투기 수요가 되살아나게 되었습니다.

이러한 감세정책은 “서민 부담 완화”라는 명분과 달리, 사실상 부유층 감세에 불과했다고 볼 수 있습니다. 세입 감소는 곧 주거복지 축소로 이어졌고, 피해는 서민과 청년층에게 전가되었습니다. 조세 정의가 무너진 사회에서 주거 정의 역시 설 자리를 잃는 것입니다.

민변 민생경제위는 새롭게 출범한 이재명 정부가 조세 정의 회복의 출발점으로 종합부동산세 정상화에 즉각 나설 것을 촉구합니다.

첫째, 종합부동산세의 공제 기준을 원상 회복해야 합니다. 1세대 1주택자는 12억에서 9억원으로, 다주택자는 9억원에서 6억원으로 공제기준을 강화해야 합니다.

둘째, 다주택자 및 조정대상지역 2주택자에 대한 중과세를 부활시켜야 합니다 투기 수요를 억제하고, 실수요자 중심의 시장 질서를 회복해야 합니다.

조세 정의의 복원은 단순한 세금 문제를 넘어, 국민의 평등권과 헌법상 주거권을 지키는 첫걸음입니다. 민변 민생위는 앞으로도 조세 정의와 주거권 보장을 위해 시민사회와 함께 감시하고 행동할 것입니다.

4. 김은정 참여연대 협동사무처장

공시가격 제도는 국가 행정의 기초입니다. 재산세와 종합부동산세, 건강보험료와 기초연금, 복지급여와 장학금까지 행정의 판단이 모두 공시가격 위에서 작동합니다. 공시가격의 한 줄 수치가 바뀌면, 세금과 복지혜택이 달라집니다. 이 제도가 왜곡되면 과세의 공정성뿐 아니라 복지정책의 정당성까지 흔들리는 이유입니다.

공시가격 현실화는 세금을 얼마나 더 걷느냐의 문제가 아니라, 정부가 스스로 세운 기준을 지키는 문제이자 법에 근거한 행정을 회복하는 과제입니다. 공시가격의 시세반영률을 법률로 명확히 하고, 유형·지역·가격대별 형평성을 바로잡는 일은 조세정의를 위한 출발점입니다.

지금처럼 불평등이 심화되고 과세 형평이 크게 뒤틀린 현실에서 공시가격 현실화는 필수적입니다. 시세와 과세 기준의 괴리를 해소하지 않고서는 공정과세도, 복지재정의 지속성도 지킬 수 없습니다.

무엇보다 공시가격 현실화의 핵심은 형평성과 결정의 독립성을 회복하는 데 있습니다. 같은 가치의 부동산이 지역이나 유형에 따라 다르게 평가되는 현실은 조세정의의 근간을 무너뜨립니다. 토지는 '최유효이용 가치'를, 건물은 기존 시가표준액을 토대로 신축단가 기준의 현실화를 병행해야 합니다. 공시가격은 시장가치를 충실히 반영해야 하며, 그 과정에서 일부 세 부담의 변화는 조세정의를 회복하기 위한 필수적 조정입니다. 다만 제도 정상화의 속도를 조절하고 급격한

부담을 완화하기 위해 공정시장가액비율과 세부담상한율 등 기존 완충장치를 단계적으로 조정할 수 있습니다.

공시가격의 신뢰성은 지방재정의 건전성과 직결됩니다. 현실화율 하락으로 종합부동산세·재산세 세수가 줄고 부동산교부세 재원이 축소되면서, 다수 지자체가 세입의 10% 가까이를 잃었습니다. 윤석열 정부가 공시가격 현실화 로드맵을 중단해 현실화율이 하락하고 지방세수 기반이 약화된 결과입니다. 이처럼 공시가격이 낮아질수록 감세 혜택은 부자에게 돌아가고, 손해는 지방과 시민에게 돌아갑니다. 그렇기 때문에 공시가격 현실화는 부자감세를 막고 지역복지와 공공서비스의 재정을 지키는 일입니다.

동시에 부동산 세제의 근본적 개편이 필요합니다. 보유세 정상화와 양도세 조정을 병행해 실수요 중심의 시장질서를 세우고, 투기를 부추기는 감세 구조를 바로잡아야 합니다. 양도세 감면 기준은 ‘보유’가 아니라 ‘거주’를 중심으로 전환해야 하며, 갭투자나 단기 거래를 통한 이익은 제도적으로 차단해야 합니다. 세제 개편과 함께 금융 규제도 강화되어야 합니다. 부동산 투기로는 돈을 벌 수 없다는 원칙을 분명히 세울 때만 시장의 불안을 잠재울 수 있습니다.

공시가격은 세금을 부과하기 위한 수단이 아니라, 조세와 복지, 재정을 아우르는 국가 행정의 기준입니다. 이를 바로 세우는 일은 세율을 높이자는 게 아니라, 무너진 공정의 기준을 회복하는 일입니다. 공시가격의 형평성과 과세의 중립성이 바로 설 때 시장의 신뢰가 회복되고 불평등이 완화됩니다. 이재명 정부가 진정으로 공정과세를 말한다면 그 기준의 개혁으로 응답해야 합니다.

■ 불임2. 기자회견 개요

1. 개요

- **제목** :공시가격 현실화율 동결, 후퇴한 보유세 방치하는 이재명 정부 규탄 기자회견
- **일시** : 2025년 11월 10일(월) 오전 9시 30분
- **장소** : 용산 대통령실 앞

- **주최** : 주거권네트워크, 불평등물어가는범청년행동, 나눔과 미래, 민달팽이유니온, 민변 민생경제위원회, 주택세입자법률지원센터 세입자114, 참여연대, 청년참여연대, 토지+자유연구소, 한국도시연구소
- **진행 순서**
 - 사회 : 박효주 참여연대 주거조세팀 팀장
 - 발언1 : 공시가격 현실화율 동결, 공시가격 제도의 문제점(공시가격 vs 실거래가) / 이원호 한국도시연구소 책임연구원
 - 발언2 : 청년들의 월세 상승과 보유세 증가 / 서동규 민달팽이유니온 위원장
 - 발언3 : 윤석열 정부의 보유세 감세 정책이 초래한 부작용 / 이혁 변호사, 민변 민생경제위원회
 - 발언4 : 공시가격 제도 개선과 부동산 세제 개편 촉구 / 김은정 참여연대 협동사무처장