

## IBS 건물 재산세 중과세의 문제점

이 상 영  
(CERIK 부연구위원)

### < 요약 >

- 행정자치부의 IBS(intelligent building system) 건물 재산세 중과세 방침에 따라 98년도 서울 지역 일부 신축 건물에 50% 가산된 재산세가 부과되었고, 이에 따라 IBS 시설 수요와 빌딩 건설 경기가 위축됨.
- 이후 관련 단체의 조세 저항이 심각해지면서 일부 건물주는 지방자치단체를 제소하였고, 행정자치부는 연말에 중과세 대상 범위를 축소하는 조치를 취하였음.
- 이러한 IBS 건물 중과세 논쟁은 우리나라의 재산세 과세 체계의 불합리성, IBS 정책의 부재가 빚어낸 결과로서 근본적인 재산세 과세 체계 변화와 IBS 정책의 전환을 요구하고 있음.
- 산업 정책적 차원에서 보면 IBS 빌딩은 정보화산업을 대변하는 상징임. 더욱이 건물의 효율적 관리를 위한 이러한 시설 도입이 중요한 시점임. 이에 따라 정부는 각종 세제 및 금융지원을 하고 있으며, 이러한 정책은 재산세 중과세 조치와는 상반되는 것임.
- 우리나라 재산세 과세 체계는 토지와 건물을 분리 과세하는 것이며, 이 때 건물은 대상 건물의 재조달 원가를 산출하는 방식임. 그런데 산출 과정에서 가산 대상에 특수 설비가 있는 건물이 포함되는데 IBS는 이러한 항목에서 50% 가산 세율을 적용받음. 이는 시장 가격을 과표에 반영하려는 취지에서 도입된 것임.
- 현재 재산세가 지방자치단체의 세수에서 차지하는 비중은 서울시의 경우 25%에 달하며, 건물분 재산세 역시 중요한 세원으로 자리잡고 있음. 이에 따라 96년도 「지방세법」 개정시 이 조항이 도입되었고, IMF 이후 징수에 나서게 되었음.
- 그런데 현 세법에서 규정하는 IBS 시설은 엄밀하게 보면 BAS(building automation system)에 한정되는 등 그 정의가 불명확하며, 법 규정에서도 상위법에서 과세 근거가 취약한 관계로 하위법에서 자의적으로 과세하는 등 법률 체계상 문제점이 있음.
- 더욱이 IBS 건물의 재산 가치 측정에 대한 과학적 접근이 제대로 이루어지지 않은 상태에서 50%라는 가산율의 근거가 명확하지 않음.
- 현행 건물분 재산세 과표 산출 방식은 비용접근법을 위주로 하여 일부 수익환원법을 적용한 것임. 만약 비용 접근 방식을 채택한다면, IBS 시설이 전체 재조달 비용에서 차지하는 비중만큼 가산율을 증대시키면 될 것임. 수익환원법에 의해 시장 가치를 반영해야된다면 이 시설로 인한 재산 가치 증가분만큼만 반영하면 될 것임.
- IBS 건물 중과세는 정부의 행정 편의적 발상에서 이루어진 것으로 법적 근거가 취약하고, 산업 정책에 배치되며, 산출 근거가 미약하므로 재고되어야 함.