



## 【검토보고서】

2018.05.18(금)  
제292회 임시회

# 양주시 재산세 도시지역분 부과지역 고시(안)



**양주시의회**  
Yangju City Council

【전문위원 김영현】

# 양주시 재산세 도시지역분 부과지역 고시(안)

## 검 토 보 고

### 1. 제안경과

- 제안자 : 양주시장(세정과장)
- 제출일 : 2017년 5월 8일

### 2. 제안이유

지방세법 제112조에 의하여 재산세 도시지역분 적용대상지역을 의회의 의결을 거쳐 고시하도록 하고 있음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 의하여 고시된 【경기도 고시 제2017-88호(2017.06.05.)】, 【양주시 고시 제2017-129호(2017.07.14.)】 및 【양주시 고시 제2017-164호(2017.08.28.)】 도시지역을 “재산세 도시지역분 적용대상지역” 으로 고시하고자 함

### 3. 주요내용

- 재산세 도시지역분 적용대상 지역(양주시 도시지역 전지역)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	비 고
도시 지역	계	150,458,222	<b>1. 경기도 고시 제2017-88호(2017.06.05.)</b> 2020년 양주 도시관리계획(도시지역 재정비)결정 변경 및 지형도면 승인고시  <b>2. 양주시 고시 제2017-129호(2017.07.14.)</b> 도시관리계획[지구단위계획(복지지구)결정(변경) 및 지형도면 승인고시  <b>3. 양주시 고시 제2017-164호(2017.08.28.)</b> 서울우유 일반산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면 고시
	주거지역	26,547,635.9	
	상업지역	666,920	
	공업지역	4,220,578	
	녹지지역	118,574,818.1	
	미지정	448,270	

## 5. 검토의견

### 가. 개 요

- 본 고시안은 양주시 도시관리계획 변경(양주시고시 제2017-88호, 제2017-129호) 및 서울우유 일반산업단지 계획 변경(양주시고시 제2017-164호)결정이 고시됨에 따라
- 「지방세법」 제112조 및 「양주시 시세 조례」 제 15조, 제16조에 의거 ‘도시지역’으로 용도지정된 지역에 대하여 지방의회 의결을 거쳐 고시된 지역안의 토지에 1천분의 1.4의 세율을 적용하여 재산세를 부과할 수 있도록 규정되어 이에 해당지역을 ‘재산세 도시지역분 부과지역’으로 고시하고자 하는 사항임.

### ※ 근거법령

#### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**제6조(국토의 용도 구분)** 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

#### 지방세법

**제112조(재산세 도시지역분)** ① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 “재산세 도시지역분 적용대상 지역”이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액

2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

② 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 제1항제2호의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

#### 양주시 시세조례

**제15조(재산세 도시지역분 적용대상 지역의 고시)** ① 시장은 법 제112조에 따라 재산세가 부과되는 도시지역을 의회의 의결을 얻어 고시하여야 한다.

② 시장이 도시지역을 변경 또는 추가할 경우에도 제1항에 따른다.

**제16조(도시지역분)** 법 제112조 제2항에 따른 재산세 도시지역분의 세율은 1천분의 1.4로 한다

## ※ 재산세 도시지역분(참고)

도시지역분 재산세는 도로의 개설유지, 상하수도, 공원 등 각종 도시계획 사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 도시계획구역 안에 있는 토지나 주택에 부과하는 세금으로 지방세의 전면개정 및 분법으로 2010년까지 목적세로 과세되었던 도시계획세가 없어지고 2011년부터 「지방세법」 제112조에 “재산세 과세특례”분으로 재산세에 합산하여 과세하도록 개정하여 2013년부터는 명칭을 “재산세 도시지역분”으로 변경하여 과세하고 있음.

### (1) 토 지

가. 일반적 과세대상 토지

- 도시지역 안에 있는 재산세 과세대상 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지
- 도시개발법에 의하여 환지방식으로 시행하는 도시개발구역 안의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지방식이 적용되는 토지를 포함한다)도 과세대상
- 일반 재산세 과세대상이 되는 전·답·과수원·목장용지·임야는 도시지역분의 과세대상이 아니며, 도시개발구역 안의 토지라 하더라도 환지처분의 공고가 되지 않은 경우에는 전·답·과수원·목장용지·임야가 도시지역분의 과세대상이 되지 아니하나, 환지처분의 공고가 된 경우에는 토지의 지목에 상관없이 모든 토지가 과세특례의 대상이 됨.

나. 개발제한구역 및 공공시설용지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물·골프장·유원지 기타 이용시설이 없는 토지는 과세대상에서 제외. 즉, 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지는 원칙적으로 도시지역분의 대상이 되지 않으나, 그 토지 위에 지상건축물·골프장·유원지 기타 이용시설이 있는 경우에는 과세대상이 됨.

### (2) 주택 및 건축물

재산세 과세대상이 되는 주택에 대하여 도시지역분을 부과할 수 있음. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한구역에서는 별장 또는 고급주택만 해당함. 즉, 개발제한구역안에 있는 일반 주택은 도시지역분 대상이 아님.

그리고 재산세 과세대상 건축물에 대하여 도시지역분을 부과함. 주택의 경우 개발제한구역 내에 있는 일반 주택에 대하여는 도시지역분을 과세하지 아니하지만, 건축물은 지역에 상관없이 과세가 됨.

## 나. 용도지역 변경사항

- 도시지역 편입 총 면적은 93,747m<sup>2</sup>로 개발수요 대응에 따른 관리지역 해제를 목적으로 2020 양주 도시관리계획 변경에 따른 추가면적 78,373m<sup>2</sup>, 지구단위계획 변경에 따른 추가면적 14,243m<sup>2</sup>, 서울우유 일반산업단지 측량 결과를 반영한 추가면적 1,131m<sup>2</sup>이며,

### ※ 용도지역 변경현황(총괄)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	기정면적(m <sup>2</sup> )	비 고
도시 지역	계	150,458,222	150,364,475	93,747 증
	주거지역	26,547,635.9	26,547,635.9	
	상업지역	666,920	666,920	
	공업지역	4,220,578	4,219,447	1,131 증
	녹지지역	118,574,818.1	118,482,202.1	92,616 증
	미지정	448,270	448,270	

#### ▸ 2020 양주 도시관리계획 변경(경기도 고시 제2017-88호, 양주시고시 제2017-88호)

- 백석읍 가업리 일원 개발수요에 따른 17필지 78,373m<sup>2</sup> 농림지역 및 보전 관리지역 해제

위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	비고
	기 정	변 경		
계			78,373	
백석읍 가업리 197-49일원	농림지역	보전녹지지역	62,080	
백석읍 가업리 산89 일원	보전관리지역	보전녹지지역	16,293	

#### ▸ 지구단위계획(복지지구) 변경(양주시고시 제2017-129호)

- 지구단위계획구역내 토지이용 효율성 제고를 위한 관리지역 해제

위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	비고
	기 정	변 경		
계			14,243	
백석읍 가업리 산89일원	보전관리지역	보적녹지지역	15	
백석읍 가업리 산67일원	보전관리지역	보전녹지지역	14,228	

▸ 서울우유 일반산업단지 계획 변경(양주시고시 제2017-164호)

- 지적측량 결과반영에 따른 산업단지 구역 편입

위 치	용도지역		면적(㎡)	비고
	기 정	변 경		
은현면 용암리 산56-6외7	보전관리지역	일반공업지역	1,131	

- 「지방세법 시행령」 제111조에 따라 백석읍 가업리 일원 금번 도시관리계획 변경 지역은 모두 임야로 재산세 도시지역분 적용대상에서 제외되며, 서울우유 일반산업단지는 도시지역 증가 면적이 1,131㎡로 재산세 도시지역분 증가액은 순수4만원이며, 자체 도시지역내 지목변경 및 지가상승 등에 따른 전체 재산세 도시지역분 증가액은 4백만원으로 추산됨.

※ 산출근거(서울우유일반산업단지 증가분)

연번	소재지	지번			면적(㎡)		공시지가 (원)	도시지역편입지역		
		산/일반	본번 (모번지)	부번	공부	편입		용도지역	면적(㎡)	도시지역 편입
					37,114	1,131			1,131	
1	용암리	산	56	6	7,062	21	6,630	일반공업지역	21	편입
2	용암리	산	56	8	7,526	118	4,240	일반공업지역	118	편입
3	용암리		798	2	422	422	29,400	일반공업지역	422	편입
4	용암리	산	56	9	21,834	300	4,310	일반공업지역	271	편입
5	용암리	산	52	22	210	210	12,700	일반공업지역	14	편입
6	용암리	산	52	21	60	60	12,700	일반공업지역	15	편입

14,582,630(공시지가×면적의합)×1.4/1000(세율)×1.57(지가상승률)≒40,000

※ 근거법령

**지방세법 시행령**

**제111조(토지 등의 범위)** 법 제112조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택"이란 다음 각 호에 열거하는 것을 말한다.

1. 토지: 법 제9장에 따른 재산세 과세대상 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지와 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함한다)

☐ **종합검토 의견**

- 본 안건은 법령에 따라 도시지역 중 해당 지방의회 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지·건축물 또는 주택에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 재산세 도시지역분을 부과할 수 있도록 규정되어 있어 도시관리계획 재정비 및 서울우유 일반산업단지 도시지역 편입부지에 대하여 재산세 도시지역분 적용대상으로 고시하고자 하는 법적 절차사항으로 별다른 이견은 없음.