

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석*

- 주거중심형 길음 뉴타운8구역과 도심형 왕십리 뉴타운2구역을 중심으로 -

The Comparative Analysis of TIF Effectiveness for Residential Regeneration

- Focused on Gireum & Wangsimni Newtown district -

김영호** · 박태원***
Kim, Young-Ho · Park, Tae-Won

Abstract

The lack of investment sources is the main reason for local governments to be passive in urban redevelopment projects for urban regeneration such as housing reconstruction plans. To solve the issue, we wanted to analyze the TIF (Tax Increment Financing), which is applied in US as a financing method of the public facilities. In this study, the effect of TIF was analyzed to see how the infrastructure can be financed through the TIF, based on the case of the Prototype New Town. As a result of case analysis, the Wangsimni district 2 was found to have higher amounts from acquisition tax and holding tax per square meter than Gireum district 8. The Wangsimni New Town area has a greater potential for much increased post-redevelopment property evaluation values. Thus, it is necessary to designate the area as a TID first when introducing the TIF to Korea. And it was found that factors affecting TIF finance were TID area, pre/post-redevelopment price increase ratios, share of shops and redevelopment union members, average acquisition tax ratio, building-to-land ratio, floor area ratio, etc. The study reasonably assumed variables affecting a future local tax estimation model so that its analysis could be useful in building a future tax estimation model when actually adopting the TIF to Korea. In addition, it was found herein that we should make different approaches according to redevelopment types to the factors affecting TIF financing process in the future local tax revenue estimation model.

키 워 드 ▪ 도시재생, 공공재원조달, TIF, TID, 주택재개발사업, 지방세

Keywords ▪ Urban regeneration, Public financing, TIF, TID, Housing redevelopment project, Local tax

I. 서 론

서울을 비롯한 경기도 지역에서 주택재개발과 재건축의 지역이 해체되고 있다.¹⁾ 부동산경기하락으로 재개발조합의 수익성하락과 조합의 이해관계

자간의 갈등으로 공사가 지연되고 있다. 이로 인해 원가율이 상승하여 조합원의 추가부담이 증가함에 따라 조합원들이 지방자치단체에 주택재개발 지정해제를 신청하고 있다. 주택재개발 사업 후 향후 부동산가치 상승으로 늘어난 지방세수는 지

* 본 논문은 2014학년도 김영호의 박사학위논문을 바탕으로 수정 보완된 연구임.

** Department of Urban Planning & Real Estate, Kwangwoon University(First author: kyh1335@kw.ac.kr)

*** Department of Urban Planning & Real Estate, Kwangwoon University(Corresponding author : realestate@kw.ac.kr)

방정부가 가져가는데 관련 기반시설비용을 사업시행자인 조합에 부담시키고 있다. 주택재개발 후 인구유입으로 부동산 관련 세금뿐만 아니라 자동차세, 지방소득세 등 여러 지방세가 증가하는데 지방자치단체가 기반시설비용을 부담하지 않는 것은 문제가 있다. 재개발사업 후 부동산가치의 상승으로 지방세 증가의 수혜를 받는 지방자치단체가 수익자부담원칙에 따라 공공재의 성격이 강한 도로와 공원 등 기반시설비용을 부담하는 것이 이론적으로 타당하다. 공공재인 기반시설비용을 지방자치단체가 부담을 한다면 재개발조합의 수익성이 증가하여 재개발이 조기에 진행될 것이다.

미국의 경우 낙후된 지역의 재개발의 경우 수익자부담의 원칙에 따라 지방정부가 미래의 세수 증가분을 이용한 Tax Increment Financing(이하 TIF)를 통해 기반시설비용을 부담하고 있다. 미국의 경우 공공재원조달방법으로 널리 사용하고 있는 TIF를 통해 기반시설비용에 선투자하여 민간투자자에 촉진제 역할을 하고 있다. 우리나라에 현재 도입되고 있지 않는 TIF를 2002년 말 지정된 시범뉴타운의 사례지역에 적용하여 우리나라에 적용 가능성을 검토하였다. 본 연구에서는 지방정부의 재정확보방안의 하나로써 새로운 자금조달인 TIF를 통해 시범뉴타운지역 중 최근에 입주가 완료된 길음뉴타운 8구역과 왕십리뉴타운 2구역을 대상으로 재개발유형별 TIF 재원조달금액을 추정하여 분양가의 하락률과 비례율에 미치는 영향을 비교분석하였다. 또한, 재개발 유형별로 TIF재원조달금액에 미치는 변수를 확인 후 시사점을 제시하였다.

본 연구의 방법은 기존에 발간된 국내외의 연구 통해 문헌연구와 사례지역을 대상으로 TIF효과를 실증적으로 분석하였다. 문헌연구는 선행 학위 연구와 학회지연구를 검토하여 TIF와 Tax Incremental District(이하 TID) 방식과 개념과 해외사례를 검토하였다. 실증분석에서는 시범뉴타운

지역을 대상으로 모의실험을 통해 TIF재원조달효과를 실증적으로 분석하였다. 오피스엑셀 프로그램을 통해 재개발 전후 미래의 취득세와 보유세를 추정하여 주택재개발시점을 기준으로 할인율을 반영하여 TIF발행금액을 도출하여 분양가 하락률과 비례율에 미치는 영향을 분석하였다.

II. 선행연구의 검토 및 이론적 연구

1. 선행연구의 검토 및 차별성

공공재원조달방법인 TIF를 활용하여 연구를 검토한 결과 이종권·김은혜(2002)는 도시정비사업 재원조달현황 및 문제점을 제시하고 자산유동화구조를 이용한 TIF활용방안에 대해 연구하였다. 김현아·이우종(2002)은 분당시를 사례지로 선정하여 도시개발사업의 공공시설 설치비용 조달방안을 실질GDP와 인구의 두 가지 변수를 활용하여 미래조세수입을 추정하고 TIF를 통한 재원조달 가능한 기반시설비용의 부담률을 추정하였다. 신상현·이우종(2006)은 보유세를 재원으로 TIF를 활용한 도시환경정비사업의 공공시설 설치비용 확보방안에 대한 연구로 세운상가 사례지역을 대상으로 보유세를 기준으로 TIF금액을 추정하였으며 공공시설비용의 137%를 초과하여 조달 가능하다는 결과가 나왔다. 박태원·김영호(2010)는 주택재개발사업에서 TIF재원인 취득세의 포함여부에 따라 TIF 재원조달금액을 추정하여 기반시설비용을 어느 정도 충당하는지와 분양원가에 미치는 영향을 분석하였다. TIF 관련 지방세재원으로 거래세인 취득세와 보유세를 포함하였고 TIF재원조달 추정과정을 중심으로 연구하였다. 남진·우명제(2010)는 미국의 TIF를 우리나라 도시재상사업에 적용하기 앞서, 기술적 요소와 함께 공공의 재원조달 수단으로써 TIF가 실제 미국에서 어떻게 운용되고 있는지, 그

리고 TIF의 운용상에 나타나는 문제와 분쟁사례는 어떤 것이 있는지 분석하였다. TIF의 운용 방식에서 전통적인 모형과 수정된 모형을 설명하였다. 장대원·양윤제(2005)은 도시정비사업 활성화를 위한 TIF에 관한 연구로 TIF도입을 위한 선결조건을 제시하였고 해외 시행사례 분석을 통해 TIF가 도심노후지역의 재개발에 어떻게 활용되는지 분석하였다. 장대원(2007)은 TIF 프로젝트의 추진구조 및 시행사례를 심층적으로 고찰하였다. 또한 국내 도시정비사업을 대상으로 하여 현재의 조세체계 안에서 발생 가능한 세수증가분과 이를 바탕으로 조달가능한 공공재원의 규모를 추정하였다. 유성필·황지욱(2013)은 주택재개발지역에서 지방자치단체의 지원방안으로서 TIF제도의 도입가능성을 살펴보기 위하여 정비사업에 TIF제도를 적용하여 사업비용의 조달가능성 및 사업효과 등을 분석하였다. TIF가 낙후지역을 재생시켜야 하는 최후의 수단으로만 사용될 수 있도록 지방자치단체의 정비기본계획의 수립단계에서 TID의 예비지정에 해당하는 TIF예정구역의 선정기준을 마련하고자 하였다.

본 연구가 선행연구와 차별성은 첫째, 대부분 선행연구에서 TIF재원으로 미국처럼 보유세를 중심으로 TIF재원조달효과를 분석하였으나 본 연구에서는 우리나라의 지방세체계를 고려하여 취득세를 포함하였으며, TIF가 도입될 때 미래의 세수추정을 위한 합리적인 모형을 제시하였다. 둘째, 미국의 전통적인 TIF재원조달모형의 경우 기준연도 과세기준가액인 Equalized Assessed Value(이하 EAV)가 고정되어 TIF 기간 동안 지방정부의 일반회계에 사용하는 지방세 수입이 고정되어 지방재정에 부담을 주었다. 본 연구에서는 우리나라의 열악한 지방재정자립도를 고려하여 기준연도의 EAV를 주택가격변화율 만큼 증가하는 수정모형을 적용하였고 사례지역을 통해 실증적으로 전통모형

과 수정모형의 TIF재원조달금액의 차이를 분석하여 시사점을 제시하였다. 셋째, 미래의 부동산가격의 변화(상승, 하락, 안정)에 따라 TIF재원조달금액이 어떻게 변동이 되는지 민감도를 분석하였고 하락기를 대비한 TIF 제도적인 보완방안을 제시하였다. 넷째, 시범뉴타운 사례지역을 대상으로 재개발 유형별로 나누어 TIF재원조달효과를 비교분석하였고, TIF재원조달금액에 영향을 미치는 변수를 도출하고 시사점을 제시하였다.

2. TIF와 TID

TIF는 미래조세수입을 담보로 하여 채권(ABS)을 발행하여 공공기반시설에 선투자하고 TIF기간 동안 향후 증가된 조세수입으로 채권을 상환하는 공공자금조달방법이다. TIF는 지방정부의 수입으로 재원조달을 하기 때문에 도시재개발 프로젝트에 있어 지방정부가 사용할 수 있는 가장 강력한 자금조달방법이다. TIF는 공공자금조달이므로 공공재인 기반시설에 선투자하는 것이다. 지방정부입장에서 기존의 지방세수입을 감소시키지 않고 미래의 조세수입으로 TID지역의 기반시설비용에 선투자하여 개발사업의 촉진제역할을 하는 것이다. TIF는 지방재정의 취약점을 보완하고 세금을 늘리지 않고 낙후된 지역을 재개발하기 위한 강력한 자금조달방법중 하나이다. TIF를 하기 위해 TID의 지정을 우선적으로 해야 한다. TID의 지정범위에 따라 지방조세수입의 크기가 달라지기 때문에 TID를 지정할 때는 공공의견의 청취와 지방정부의 승인이 필요하다. 일반적으로 TID는 사업성이 없어 민간의 사업시행자가 투자하지 않는 지역에 공공의 자금이 선투자하는 형태이다. 따라서 기반시설이 열악한 낙후된 주택재개발지역의 경우 TID조건에 충족할 가능성이 있다. 본 연구의 사례지역은 길음뉴타운 8구역과 왕십리뉴타운 2구역의

경우 도로 및 공원 등 기반시설이 열악하고 낙후된 지역으로 TID 지역조건에 일정부분 충족한다. 일반적으로 TID는 공공의 적극적인 지원이 없는 경우 개발되기가 불가능한 지역이다.²⁾ 민간사업시행자가 단독으로 개발 할 수가 있다면 지방정부의 투자가 필요가 없기 때문이다. 왕십리뉴타운의 경우 1구역, 2구역은 준공이 되었지만 3구역은 현재 공사가 진행 중이다.

3. 사례지역의 지방세 고찰

TIF 재원으로 사용하는 관련 지방세는 거래세인 취득세와 보유세인 재산세 및 재산세과세특례(이하 “보유세”라 한다.)를 포함하였다. 미국의 경우에는 TIF의 재원으로 재산세를 주로 사용하는데 우리나라는 거래세의 비중이 높아 취득세를 TIF재원에 포함하였다. TIF를 운영하는 주체로 민간인

주택재개발조합과 공공인 서울특별시와 자치구로 가정하였다. 주택재개발지역의 취득세는 조합원과 일반분양계약자와 다르게 세율을 적용한다.³⁾ 조합원은 전용면적 85㎡이하는 취득세가 면제가 되고 전용면적 85㎡초과는 추가부담금의 2.8%를 부담한다. 일반분양의 경우에는 주택취득금액에 따라 취득세율 6억 이하는 1%, 6억 초과 9억 이하는 2%, 9억 초과는 3%를 적용한다.

위의 표는 사례지역의 분석에 적용하는 지방세 과세대상과 세율을 나타내며 취득세율은 최초 분양시를 제외하고 TIF기간 동안 평균취득세율을 적용하였고⁴⁾ 사례지역의 주택평균가격을 고려하여 재산세율은 0.25%⁵⁾, 재산세과세특례세율은 0.14%를 적용하였다.

III. 분석모형

1. 사례지역

뉴타운사업의 유형은 지정대상지가 가지는 특성에 따라 구분되어 있다. 주거중심형 뉴타운은 주택재개발구역 등 노후 불량주거지 밀집지역 등을 중심으로 인근 생활권 지역에 대한 전체 도시기반 구조를 개선하는 사업이다. 도심형 뉴타운은 도심 또는 인근지역에 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거, 상업, 업무기능 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발하는 사업으로 대형상가, 문화시설, 관공서, 업무시설은 물론 아파트, 주상복합빌딩 등을 함께 배치하여 직주근접형 도심커뮤니티를 조성한다. 본 연구의 사례지역은 최근에 완료된 주거지형 뉴타운 길음 8구역과 도심형 뉴타운 왕십리 2구역으로 하였다.

길음 8구역은 주택재개발 전 평가금액이 약

표 1. 지방세의 과세대상과 세율
Table 1. Subject to taxation and rate of local tax

세 목 Tax items	과세대상 Subject taxation	세 율 Tax rate
취 득 세 Acquisition tax	부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 골프회원권 등 Real estate, Vehicle, Machinery and equipment, Plane, Ship, etc	일반 : 취득가액의 4% (주택: 6억 이하: 1%, 6억-9억: 2%, 9억 초과 3%) General: 4% House: 1%-3%
재 산 세 Property tax	토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기 Land Building Housing Ship, Plane	주택 : 0.1~0.4% (표준세율) Housing : 0.1~0.4% (standard rate)
재산세과세특례 Property special tax	토지, 건축물, 주택 Land, Building, Housing,	시가표준액 0.14%(서울시) Standard market price 0.14% (Seoul city)

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

표 3. 재개발 전 평가금액 (단위: 천원)
Table 3. Assessment amount before redevelopment (unit: 1,000)

분류 Category	길음 8구역 Gireum 8 district,	왕십리 2구역 Wangsimni 2 district
토지 Land	149,950,387	194,941,739
건축물 Building	111,229,965	28,160,998
합계 sum	261,180,352	223,102,737

자료: 길음 8구역, 왕십리 2구역 관리처분계획인가서
Gireum 8 district, Wangsimni 2 district Disposal Plan Letter

2,612억에서 재개발 후 약 6,560억으로 증가하여 재개발 전후 평가금액증가율이 약 151%이고, 왕십리 2구역은 주택재개발 전 평가금액이 약 2,231억에서 재개발 후 약 7,324억으로 증가하여 평가금액증가율이 228%이다.

2. TIF 재원조달모델

사례지역을 TIF재원조달금액을 추정할 때 사용

표 4. 재개발 후 평가금액 (단위: 천원)
Table 4. Assessment amount after redevelopment (unit: 1,000)

분류 Category	길음 8구역 Gireum 8 district,	왕십리 2구역 Wangsimni 2 district
아파트 Apartment	630,279,000	649,413,725
상가 Shop Center	25,708,740	82,962,155
합계 sum	655,987,740	732,375,880

자료: 길음 8구역, 왕십리 2구역 관리처분계획인가서
Gireum 8 district, Wangsimni 2 district Disposal Plan Letter

는 가정에 따라 TIF 재원조달금액이 달라지기 때문에 사용한 가정이 합리적인지 여부가 중요하다. TIF 취득세와 보유세를 재원조달금액을 추정할 때의 기본가정으로 주택보유기간과 할인율(이자율), 주택가격변화율, 기준시가 대비 실거래가반영률 등이 있다. 본 연구에서 사용되는 가정은 신뢰성 있는 공공기관의 자료를 활용하여 합리적인 근거를 바탕으로 산출하였다. TIF기간은 미국의 일반적인 주택재개발 지역의 평균 TIF 기간인 20년을 적용

표 5. 재원조달모델의 기본가정
Table 5. Fundamental supposition of TIF financing model

항목 Item	내용 Contents	비고 Note	출처 Source
주택보유기간 House ownership term	12년	-	국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport
할인율(이자율) Discount rate	4.26%	국고채 20년 수익률 Treasury bond 20 years yields	한국거래소 Korea Exchange
주택가격변화율 Housing price change rate	3.83%	2004년-2013년	통계청 National statistical office
기준시가의 실거래가 반영률 Real transaction price application of standard market price	75%	아파트 Apartment	국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport
TIF기간 TIF term	20년	미네소타 주 Minnesota Statutes	미국 TIF 사례 USA TIF case

한 기본가정은 다음과 같다. 모델 추정 시 사용하였다.⁶⁾ 기본가정 중에 TIF 재원조달금액을 추정

할 때 취득세만 영향을 미치는 것은 주택보유기간의 가정이고, 보유세만 영향을 미치는 것은 기준시가의 실거래가 반영률이고 나머지 가정은 취득세와 보유세 모두에 영향을 미친다. 사례지역의 종전자산의 평가액과 종후자산의 평가액을 바탕으로 TIF 할인율을 국고채 20년 만기 이자율의 5개년인 평균 4.26%를 적용하였고, 주택 평균보유기간은 국토교통부 주거실태자료를 바탕으로 12년⁷⁾, 주택가격변화율은 과거 10년치 서울특별시 주택가격변화율의 평균인 3.83%를 적용하였고, 재산세 기준시가 실거래가반영률은 국토교통부의 자료를 바탕으로 75%⁸⁾를 적용하였다.

IV. 실증분석

그림에서 설명하는 바와 같이 실증분석에서 사용한 재원조달 분석과정은 크게 3가지 단계로 구분되며 1단계로 취득세의 추정이고, 2단계는 보유세의 추정이고 3단계는 재원조달효과분석이다. 준공시점의 취득세는 일시에 많은 지방세가 발생하므로 주택과 상가를 구분하여 계산하였고, 주택의 취득세는 일반분양분과 조합원분양으로 나누어 합리적으로 추정하였다.

표 6. 국고채수익률 (단위: %) / Table 6. Treasury bond yields (unit: %)

종류 Category	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	평균 average
국고채 5년 Treasury bond 5 years	4.92	4.08	3.46	2.97	3.19	3.72
국고채 10년 Treasury bond 10 years	5.39	4.52	3.79	3.16	3.55	4.08
국고채 20년 Treasury bond 20 years	5.61	4.68	4.01	3.28	3.74	4.26

자료: 한국거래소(KRX)

표 7. 주택가격변화율 (단위: %) / Table 7. Housing price change rate (unit: %)

시도별 region	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	평균 average
전국 Whole country	-2.46	3.78	11.61	5.80	5.83	1.51	1.49	6.08	-1.38	0.30	3.26
서울특별시 Seoul Metropolitan	-1.74	5.62	18.77	9.91	9.55	2.74	-1.14	0.77	-4.78	-1.41	3.83
인천광역시 Incheon Metropolitan	-4.81	0.00	11.94	19.29	23.17	0.00	-1.77	-1.52	-4.33	-0.91	4.11
경기도 Gyeonggi Province	-4.01	5.61	24.5	8.53	5.34	0.19	-2.48	1.57	-4.05	-0.90	3.43

자료: 통계청 National Statistical Office

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

Estimation of acquisition tax	Acquisition tax at the point of completion	-Estimates the acquisition rate at the point of completion by dividing it into the general parceling-out and union members -Applies the acquisition rate at the point of completion by dividing it into house and shopping district
	Acquisition tax during TIF term	-Estimates the average house transaction price by dividing the estimated amount before and after redevelopment by the holding period and by applying the rate of increase in housing -Computes the acquisition tax by multiplying the average housing transaction price by average acquisition tax rate
Estimation of holding tax	Holding tax before and after redevelopment	-Computes tax base by applying the standard market price(75%) and fair market price rate(60%) to the estimated amount before and after redevelopment -Computes the holding tax before redevelopment by multiplying the tax base before and after redevelopment by holding tax(0.25%) and special provisions on holding taxation(0.14%)
	Estimation of the TIF holding tax	-Computes the amount of the total holding tax at the present value by discounting the difference of the holding tax before and after redevelopment during TIF to 4.26%
Effectiveness analysis	Analyses of infrastructure appropriation rate, drop-off rate of parcel price and proportion rate	-Analyzes effects when appropriating costs of infrastructure by dividing the amount of TIF financing into the acquisition tax and holding tax -Analyzes effects on the drop-off rate of parcel price when appropriating for business expense by dividing the amount of TIF financing into the acquisition tax and holding tax -Analyzes effects on the proportion when appropriating the amount of TIF financing for infrastructure cost of the business expenses
	Type comparative analysis and variable analysis	-Comparative analysis of TIF financing effects by the type of redevelopment -Analysis of variables affecting the amount of TIF financing by the type of redevelopment

그림 1. TIF 재원조달효과 분석과정
Figure 1. The analysis process of TIF financing effectiveness

1. 길을 8구역 재원조달금액 추정

1) 취득세 추정

2010년 준공시점의 취득세율(1%)과 등록세율(1%)을 적용하여 일반분양분 아파트의 경우에는 2% 세율을 적용하였고 상가의 경우에는 4% 표준

세율을 적용하였다. 조합원의 취득세와 등록세는 85㎡를 초과분만 과세하며 해당금액에 2.8%를 적용하였다. 평균취득세율은 2013년의 세율을 적용하였다. 6억이하의 경우에는 1%이고 6억~9억이하의 경우에는 2%, 9억 초과는 3%, 상가의 경우에는 4%세율을 적용하였다.

평균적으로 거래가 이루어진다는 가정 하에 계산의 결과 평균 취득세율은 8,857,490천원/655,987,740천원=약 1.35%가 도출되었다.

표 8. 준공시점의 취득세 (단위: 천원)
Table 8. Acquisition tax of completion point (unit: 1,000)

구분 Category	대상금액 amount	세율 rate	세액 tax amount
일반분양분 취득등록세 General sale acquisition tax	101,921,000	2%	2,038,420
상가분양분 취득등록세 Shop center acquisition tax	25,708,740	4%	1,028,350
조합원 취득등록세 Union men acquisition tax	48,095,757	2.8%	1,346,681
합계 sum			4,413,451

표 9. 평균 취득세율 (단위: 천원)
Table 9. Average acquisition tax rate (unit: 1,000)

분양 (면적) Parcel area	총분양가 Sum sell price	세율 Tax rate	취득세 Acquisition tax
60㎡	163,382,000	1%	1,633,820
85㎡	314,262,000	1%	3,142,620
115㎡	152,635,000	2%	3,052,700
상가 2,096㎡	25,708,740	4%	1,028,350
합계 sum	655,987,740	1.35%	8,857,490

위의 표는 길음뉴타운 8구역의 재개발 전 후 주택 및 상가의 거래가격과 취득세를 추정된 자료이다. 길음 8구역이 왕십리 2구역보다 TIF취득세 금액이 작은 이유는 조합원의 비중이 높고 공급면적이 대부분 국민주택이하이므로 취득세 면세혜택을 받았기 때문이다. TIF기간을 20년, 주택변화율

3.83%, 주택거래주기를 12년으로 가정할 경우 사례지역의 취득세 증가액은 약 15,572,254 천원이고 4.26% 할인할 경우 현재가치금액은 11,036,031 천원이다. 상가의 경우 전체부동산에서 비중이 낮기 때문에 TIF재원조달금액 추정시 주택에 사용되는 동일한 가정을 사용하였다.

2) 보유세 추정

재개발 전후 보유세 추정하기 위해서 표 3.에서 설명하는 재개발전 평가금액과 표 4.에서 설명하는 재개발 후 평가금액을 사용하였다. 재개발전 부동산평가금액인 261,180,352천원과 재개발 후 부동산평가금액 655,987,740천원을 기준으로 주택상승률을 3.83%를 가정하고 주택의 기준시가 75%, 공정시장가액비율 60%를 적용하여 과세표준을 산출하였다. 과세표준에 재산세(0.25%), 재산세 과세특례(0.14%)를 적용하여 총 0.39%를 곱하여 재개발 전후 보유세를 추정하였다.

보유세의 과세표준은 2009년 재개발이 없을 경우 약 1,175억에서 2029년 TIF기간 완료시점에 약 6,029억으로 증가하였다. 길음뉴타운 8구역의 경우 TIF기간을 20년을 가정할 경우 재개발전 보유세 총계는 약 144억원이고 재개발 후 보유세 총계는 약 341억원으로 TIF재원조달 증가금액은 약 19,759,028 천원으로 이자율 4.26% 할인하는 경우 최종 TIF재원조달금액은 약 12,459,519천원이다.

3) 길음 8구역 재원조달 효과분석

TIF를 통한 취득세 조달금액은 약 110억이고 보유세 조달금액은 약 125억으로 최종 조달금액은 약 235억이 도출되었다. 길음뉴타운 8구역의 기반시설비용은 관리처분계획인가의 자료를 바탕으로 추정하였다. 토지 구입비용은 종전자산평가액에서

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

표 10. 길음뉴타운 8구역 취득세 TIF 재원조달금액 (단위: 천원)
Table 10. Gireum 8 district acquisition tax TIF financing amount (unit: 1,000)

연도 Year	재개발 전 부동산거래 Transaction amount of real estate before redevelopment	기준세수 (1.35%) Standard tax before redevelopment	재개발 후 부동산거래 Transaction amount of real estate after redevelopment	재개발 후 세수(1.35%) Tax after redevelopment	TIF 명목 증가금액 TIF nominal increase amount	TIF 현재 가치금액 TIF Present value increase amount
2009	21,765,029	293,828	21,765,029	293,828	-	-
2010	22,598,630	305,082	655,988,000	4,413,451	4,108,369	3,940,504
2011	23,464,158	316,766	54,665,645	737,986	421,220	387,502
2012	24,362,835	328,898	56,759,339	766,251	437,353	385,904
2013	25,295,931	341,495	58,933,222	795,598	454,103	384,312
2014	26,264,766	354,574	61,190,364	826,070	471,496	382,727
2015	27,270,706	368,155	63,533,955	857,708	489,554	381,148
2016	28,315,174	382,255	65,967,306	890,559	508,304	379,576
2017	29,399,645	396,895	68,493,854	924,667	527,772	378,011
2018	30,525,652	412,096	71,117,168	960,082	547,985	376,452
2019	31,694,784	427,880	73,840,956	996,853	568,973	374,899
2020	32,908,694	444,267	76,669,064	1,035,032	590,765	373,353
2021	34,169,097	461,283	79,605,489	1,074,674	613,391	371,813
2022	35,477,774	478,950	82,654,380	1,115,834	636,884	370,280
2023	36,836,572	497,294	85,820,042	1,158,571	661,277	368,753
2024	38,247,413	516,340	89,106,950	1,202,944	686,604	367,232
2025	39,712,289	536,116	92,519,746	1,249,017	712,901	365,717
2026	41,233,270	556,649	96,063,253	1,296,854	740,205	364,209
2027	42,812,504	577,969	99,742,475	1,346,523	768,555	362,707
2028	44,452,223	600,105	103,562,612	1,398,095	797,990	361,211
2029	46,154,743	623,089	107,529,060	1,451,642	828,553	359,721
합계		9,219,986		24,792,240	15,572,254	11,036,031

m² 토지평균시가에 관련 면적을 곱하여 산출하였고 설치비용은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제68조 및 제70조 제2항의 규정에 따라 2014년 기반시설 표준시설비용 및 기반시설별 단위당 표준조성비를 적용할 경우 총 TIF 기반시설 비용이 약 207억이 산출되었다. TIF재원으로 미국 처럼 보유세만 포함하는 경우 기반시설비용의 총 당비율이 약 125억/약207억=60.1%이고 취득세까지 모두 포함시 약 235억/약 207억=113.3%이다. TIF 재원으로 보유세로 재원조달하는 경우 약 125억을 기반시설비용등에 투자하여 조합의 사업비가 감소하는 경우 아파트 분양가의 하락에 미치

는 효과는 약 2%(125억/6,303억)이고 보유세와 취득세로 TIF재원조달금액 약 235억 원을 모두 기반시설비용등 사업비에 총당하는 경우 아파트 분양가의 하락에 미치는 효과는 약 3.7%(235억 /6,303억)이다. 관리처분계획인가상에 나와 있는 총 소요사업비중에 일부를 지방자치단체가 재원조달금액으로 기반시설비용 약 207억 원 부담한다면 조합의 수익성 지표인 비례율이 102.2%에서 110.1%로 7.9% 증가하였다.

기준연도의 EAV를 고정시키는 전통모형의 경우 약 279억이 조달되고 기준연도의 EAV를 주택가격 변화율만큼 상승시키는 수정모형에서 TIF조달금액

표 11. 길음 8구역 보유세 TIF 재원조달금액 (단위: 천원)
 Table 11. Gireum 8 district holding tax TIF financing amount (unit: 1,000)

연도 Year	재개발전 과세표준 Tax assessment before redevelopment	재개발전 보유세 Holding tax before redevelopment	재개발 후 과세표준 Tax assessment after redevelopment	재개발 후 보유세 Holding tax after redevelopment	TIF명목 증가금액 TIF nominal increase amount	현재가치증가 금액 Present value increase amount
2009	117,531,159	458,372	117,531,159	458,372	-	-
2010	122,032,602	475,927	295,194,483	1,151,258	675,331	647,738
2011	126,706,451	494,155	306,500,432	1,195,352	701,197	645,066
2012	131,559,308	513,081	318,239,398	1,241,134	728,052	642,406
2013	136,598,029	532,732	330,427,967	1,288,669	755,937	639,756
2014	141,829,734	553,136	343,083,358	1,338,025	784,889	637,118
2015	147,261,813	574,321	356,223,451	1,389,271	814,950	634,490
2016	152,901,940	596,318	369,866,809	1,442,481	846,163	631,873
2017	158,758,084	619,157	384,032,708	1,497,728	878,571	629,267
2018	164,838,519	642,870	398,741,161	1,555,091	912,220	626,672
2019	171,151,834	667,492	414,012,947	1,614,650	947,158	624,087
2020	177,706,949	693,057	429,869,643	1,676,492	983,435	621,513
2021	184,513,126	719,601	446,333,650	1,740,701	1,021,100	618,950
2022	191,579,978	747,162	463,428,229	1,807,370	1,060,208	616,397
2023	198,917,491	775,778	481,177,530	1,876,592	1,100,814	613,855
2024	206,536,031	805,491	499,606,630	1,948,466	1,142,975	611,323
2025	214,446,361	836,341	518,741,564	2,023,092	1,186,751	608,802
2026	222,659,657	868,373	538,609,365	2,100,577	1,232,204	606,291
2027	231,187,522	901,631	559,238,104	2,181,029	1,279,397	603,791
2028	240,042,004	936,164	580,656,924	2,264,562	1,328,398	601,301
2029	249,235,613	972,019	602,896,084	2,351,295	1,379,276	598,821
합계		14,383,177		34,142,205	19,759,028	12,459,519

은 약 235억이 조달되어 TIF재원조달 차이금액이 약 44억이 산출되었다. 취득세의 경우 약 13.5%, 보유세의 경우 약 17.8%, 총합계의 경우 약 15.8% 감소하였다. 수정모형과 전통모형(9)에서 TIF재원조달금액 차이인 약 44억이 수정모형을 적용하는 경우 TIF기간동안 지방정부수입이 증가를 한다. TIF를 운용함으로써 지방재정을 열악하게 만들 가능성이 있으므로 지방재정자립도가 낮은 우리나라의 상황을 고려할 때 TIF기간 동안 지방정부의 수입이 증가하는 수정된 TIF모형을 적용하는 것이 바람직하다.

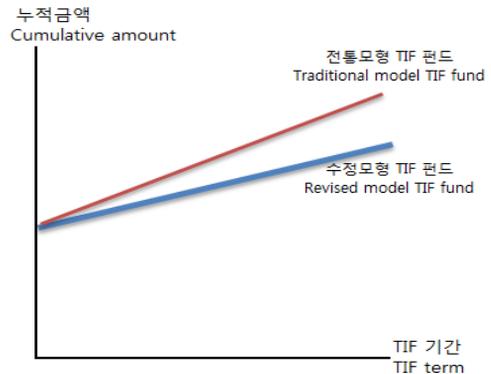


그림 2. 전통모형과 수정모형 TIF조달금액
 Figure 2. TIF financing of traditional & revised model

표 12. 기반시설비용 (단위 천원)
Table 12. Infrastructure cost (unit: 1,000)

항목 item	면적㎡	단가 Unit price	금액 Amount
도로 매입비용 The cost of acquiring the road	6,669	1,611	10,745,266
도로 설치비용 The cost of installing the road	6,669	148	987,012
공원 및 놀이터 매입비용등 The cost of acquiring parks and playgrounds	5,299	1,611	8,537.887
공원 및 놀이터 설치비용 The cost of building parks and playgrounds	5,299	87	461,013
합계 sum			20,731,178

자료: 길음 8구역, 관리처분계획인가서
Gireum 8 district, Disposal Plan Letter

표 13. 전통모형과 수정모형 차이 (단위: 천원)
Table 13. The difference of traditional & revised model (unit: 1,000)

분류 Category	전통모형 Traditional model	수정모형 Revised model	감소율 Reduction
취득세 Acquisition tax	12,761,793	11,036,031	13.5%
보유세 Holding tax	15,151,707	12,459,519	17.8%
합계 sum	27,913,501	23,495,550	15.8%

2. 왕십리 2구역 재원조달금액 추정

1) 취득세 추정

표 14. 준공시 취득세 (단위: 천원)
Table 14. Acquisition tax of completion point (unit: 1,000)

구분 Category	대상금액 Amount	세율 Rate	세액 Tax amount
55㎡	12,123,000	1%	121,230
60㎡	56,658,250	1%	566,583
85㎡	173,689,425	2%	3,473,789
125㎡	10,914,000	3%	327,420
127㎡	55,873,000	3%	1,676,190
157㎡	23,004,000	3%	690,120
상가	82,962,155	4%	3,318,486
조합원 부담금 Union men acquisition tax	94,046,581	2.8%	2,633,304
합계sum			12,807,121

표 15. 평균 취득세율 (단위: 천원)
Table 15. Average acquisition tax rate (unit: 1,000)

면적 Parcel area	총분양가 Sum sale price	세율 Tax rate	취득세 Acquisition tax
55㎡	12,123,000	1%	121,230
60㎡	56,658,250	1%	566,583
85㎡	358,194,675	2%	7,163,894
125㎡	12,733,000	3%	381,990
127㎡	159,096,000	3%	4,772,880
157㎡	50,608,800	3%	1,518,264
상가-28,851㎡	82,962,155	4%	3,318,486
합계 sum	732,375,880	2.44%	17,843,326

표 14는 2014년 준공시점에 주택가격이 6억 이하 취득세율 1%, 6억~9억 이하 2%, 9억 초과 3%, 조합원추가부담금 2.8%, 상가 4%를 적용하여 준공시점의 취득세 금액을 적용하였다. 표 15는 TIF기간의 왕십리 2구역의 취득세금액을 추정하기 위한 평균취득세율은 계산의 결과 17,843,326천원 / 732,375,880천원=약 2.44%가 도출되었다.

표16. 왕십리 2구역 취득세 TIF 재원조달금액 (단위: 천원)
 Table 16. Wangsimni 2 district acquisition tax TIF financing amount (unit: 1,000)

연도 Year	재개발 전 부동산거래 Transaction amount of real estate before redevelopme nt	기준세수 (2.44%) Standard tax before redevelopment	재개발 후 부동산거래 Transaction amount of real estate after redevelopment	재개발 후 세수(2.44%) Tax after redevelopment	TIF 명목 증가금액 TIF nominal increase amount	TIF 현재 가치금액 TIF Present value increase amount
2,013	18,591,895	453,642	18,591,895	453,642	-	-
2,014	19,303,964	471,017	732,375,880	12,807,121	12,336,105	11,832,059
2,015	20,043,306	489,057	61,031,323	1,489,164	1,000,108	920,050
2,016	20,810,965	507,788	63,368,823	1,546,199	1,038,412	916,255
2,017	21,608,025	527,236	65,795,849	1,605,419	1,078,183	912,476
2,018	22,435,612	547,429	68,315,830	1,666,906	1,119,477	908,713
2,019	23,294,896	568,395	70,932,326	1,730,749	1,162,353	904,965
2,020	24,187,091	590,165	73,649,034	1,797,036	1,206,871	901,233
2,021	25,113,456	612,768	76,469,792	1,865,863	1,253,095	897,516
2,022	26,075,301	636,237	79,398,585	1,937,325	1,301,088	893,814
2,023	27,073,986	660,605	82,439,551	2,011,525	1,350,920	890,128
2,024	28,110,919	685,906	85,596,986	2,088,566	1,402,660	886,457
2,025	29,187,567	712,177	88,875,351	2,168,559	1,456,382	882,801
2,026	30,305,451	739,453	92,279,277	2,251,614	1,512,161	879,160
2,027	31,466,150	767,774	95,813,573	2,337,851	1,570,077	875,534
2,028	32,671,304	797,180	99,483,233	2,427,391	1,630,211	871,923
2,029	33,922,614	827,712	103,293,440	2,520,360	1,692,648	868,327
2,030	35,221,851	859,413	107,249,579	2,616,890	1,757,477	864,745
2,031	36,570,847	892,329	111,357,238	2,717,117	1,824,788	861,179
2,032	37,971,511	926,505	115,622,220	2,821,182	1,894,677	857,627
2,033	39,425,820	961,990	120,050,551	2,929,233	1,967,243	854,090
합계 sum		14,234,778		53,789,714	39,554,937	28,679,051

위의 표는 주택재개발 전후 주택 및 상가의 총 평가가액을 12년으로 나누고 주택가격상승률을 3.83%를 가정하여 재개발 전후 주택등 평균거래 가격을 추정한 자료이다. 왕십리 2구역 TIF취득세 추정금액이 길음 8구역보다 많은 이유는 도심지역으로 주택가격 및 상가비중이 높아 평균취득세율이 높기 때문이다. 사례지역의 취득세의 명목 추정금액의 증가액 약 39,554,936 천원이고 4.26%로 할인할 경우 현재가치금액은 28,679,052 천원이다.

2) 보유세 추정

재개발이 전후 보유세를 추정하기 위해서 표 4에서 설명하는 재개발전 평가금액과 표 5에서 설명하는 재개발 후 평가금액을 사용하였다. 재개발전 주택의 평가금액인 223,102,737천원과 재개발 후 부동산평가금액 732,375,880천원을 기준으로 주택상승률을 3.83%를 가정하고 주택의 기준시가를 75%, 공정시장가액비율 60%를 적용하여 과세표준을 구하였다. 과세표준에 재산세(0.25%),

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

표 17. 왕십리 2구역 보유세 TIF 재원조달금액 (단위: 천원)
Table 17. Wangsimni 2 district holding tax TIF financing amount (unit: 1,000)

연도 Year	재개발전 과세표준 Tax assessment before redevelopment	재개발전 보유세 Holding tax before redevelopment	재개발 후 과세표준 Tax assessment after redevelopment	재개발 후 보유세 Holding tax after redevelopment	TIF명목 증가금액 TIF nominal increase amount	현재가치증가 금액 Present value increase amount
2013	100,396,232	391,545	100,396,232	391,545	-	-
2014	104,241,407	406,541	329,569,146	1,285,320	878,778	842,872
2015	108,233,853	422,112	342,191,644	1,334,547	912,435	839,396
2016	112,379,210	438,279	355,297,584	1,385,661	947,382	835,934
2017	116,683,334	455,065	368,905,482	1,438,731	983,666	832,486
2018	121,152,305	472,494	383,034,562	1,493,835	1,021,341	829,053
2019	125,792,438	490,591	397,704,786	1,551,049	1,060,458	825,633
2020	130,610,289	509,380	412,936,879	1,610,454	1,101,074	822,228
2021	135,612,663	528,889	428,752,361	1,672,134	1,143,245	818,837
2022	140,806,628	549,146	445,173,577	1,736,177	1,187,031	815,460
2023	146,199,522	570,178	462,223,725	1,802,673	1,232,494	812,097
2024	151,798,963	592,016	479,926,893	1,871,715	1,279,699	808,747
2025	157,612,864	614,690	498,308,093	1,943,402	1,328,711	805,412
2026	163,649,436	638,233	517,393,293	2,017,834	1,379,601	802,090
2027	169,917,210	662,677	537,209,456	2,095,117	1,432,440	798,782
2028	176,425,039	688,058	557,784,579	2,175,360	1,487,302	795,488
2029	183,182,118	714,410	579,147,728	2,258,676	1,544,266	792,207
2030	190,197,993	741,772	601,329,086	2,345,183	1,603,411	788,939
2031	197,482,576	770,182	624,359,990	2,435,004	1,664,822	785,686
2032	205,046,159	799,680	648,272,978	2,528,265	1,728,585	782,445
2033	212,899,427	830,308	673,101,833	2,625,097	1,794,789	779,218
합 계 sum		12,286,247		37,997,778	25,711,531	16,213,009

재산세과세특례(0.15%)를 적용하여 총 0.39%를 곱하여 재개발 전후 보유세를 추정하였다. 보유세의 과세표준은 2013년 재개발이 없을 경우 약 1,004억에서 2033년 TIF기간 완료시점에 약 6,731억으로 증가하였다. 왕십리뉴타운 2구역의 경우 TIF기간을 20년으로 가정할 경우 재개발 전 보유세 총계는 약 123억 원이고 재개발 후 보유세 총계는 약 380억 원으로 TIF재원조달 증가금액은 약 25,711,531천원으로 4.26%로 할인하는 경우 최종 TIF재원조달금액은 약 16,213,009천원이다. TIF를 통한 취득세 조달금액은 약 287억이고 보

유세 조달금액은 약 162억으로 최종 조달금액은 약 449억이 도출되었다.

3) 왕십리 2구역 재원조달효과분석

왕십리뉴타운 2구역의 기반시설비용은 관리처분 계획인가의 자료를 바탕으로 추정하였다. 토지 구입비용은 종전자산평가액에서 m² 토지평균시가에 관련 면적을 곱하여 산출하였고 설치비용은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제68조 및 제70조 제2항의 규정에 따라 산출한 결과 TIF기반시설비용이 약 234억원이 도출되었다. TIF재원

표 18. 기반시설비용 (단위 천원)
Table 18. Infrastructure cost (unit: 1,000)

항목 Item	면적㎡	단가 Unit price	금액 Amount
도로 매입비용 The cost of acquiring the road	2,325	3,467	8,060,458
도로 설치비용 The cost of installing the road	2,325	148	344,100
공원 및 놀이터 매입비용등 The cost of acquiring parks and playgrounds	4,222	3,467	14,637,098
공원 및 놀이터 설치비용 The cost of building parks and playgrounds	4,222	87	367,314
합계 sum			23,408,970

자료: 왕십리 2구역, 관리처분계획인가서
Wangsimni 2 district disposal plan Letter

조달금액으로 미국처럼 보유세만 포함하는 경우 기반시설비용의 총당비율이 약 162억/약 234억 =69.3%이고 취득세까지 모두 포함하는 경우 약 449억/약 234억=191.8%이다. TIF 재원으로 보유세로 재원조달하는 경우 약 162억을 기반시설등에 투자하여 조합의 사업비가 감소하는 경우 아파트 분양가하락에 미치는 효과는 약 2.5%(162억/6,494억)이고 보유세와 취득세로 TIF재원 조달한 약 449억원을 모두 기반시설비용등 사업비에 총당하는 경우 아파트 분양가하락에 미치는 효과는 약 6.9%(449억/6,494억)이다. 지방자치단체가 TIF 재원조달금액으로 기반시설비용 약 234억원 부담하면 조합의 사업비가 감소함에 따라 비례율이 96.1%에서 106.6%로 10.5% 증가할 것이다.

4) 왕십리 2구역 재원조달 민감도분석

사례지역을 분석할 때 사용한 주택가격변화율은 2004년부터 2013년까지 과거 10년 동안의 변화율을 평균하여 3.83%으로 가정 하에 미래의 TIF재원조달금액을 추정하였다. 미래의 주택가격변화율은 경기변동에 민감하게 반응하여 변동이 될 수 있으므로 주택가격변화율이 안정적인 경우와 주택가격변화율이 하락하는 경우로 나누어 TIF재원조달금액을 추정하고 차이를 분석하였다. 주택가격변화율이 안정적인 경우란 과거 10년 동안(2004년-2013년) 서울특별시의 소비자물가상승률의 평균인 2.88%를 적용하였고, 주택가격변화율이 하락하는 경우에는 표 7의 주택가격변화율에서 2008년 이후 부동산가격하락기인 서울특별시의 5년(2009년-2013년) 동안 평균 주택가격하락률(-)0.76%를 적용하였다. 분석결과 주택가격변화율이 3.83%에서 2.88%로 하락하는 경우 취득세와 보유세를 포함한 TIF조달금액이 약 449억에서 약 425억으로 5.4% 감소하고, 주택가격변화율이 3.83%에서 -0.76%으로 하락하는 경우 TIF조달금액이 약 449억에서 약 352억으로 21.6% 감소하였다. 부동산가격의 하락시기를 가정한 주택가격변화율 -0.76%를 적용하는 경우 TIF재원조달 감소폭이 크기 때문에 우리나라에 TIF도입 시 부동산 경기하락에 대비한 제도적인 안전장치를 마련할 필요가 있다.

표 20은 TIF의 기간과 할인율의 변동에 따라 TIF재원조달 지방세로 취득세와 보유세로 하는 경우 TIF기간(15년~25년)과 할인율(4.26%~6%)의 변동에 따라 재원조달금액이 어떻게 변동하는지 나타낸다. 할인율과 TIF 재원조달금액은 반비례관계가 있고, TIF기간과 TIF 재원조달금액은 비례관계가 있음을 알 수 있다.

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

표19. 주택가격변화율 변동에 따른 민감도분석

Table 19. Sensitivity analysis by the variation of housing price change rate

분류/주택가격변화율 Category/Housing price change rate	-0.76%	2.88%	3.83%
취득세 Acquisition tax	23,969,682	27,521,437	28,679,051
보유세 Holding tax	11,205,477	14,960,041	16,213,009
합계 Sum	35,175,159	42,481,478	44,892,060

표 20. TIF기간과 할인율의 변동에 민감도분석

Table 20. Sensitivity analysis by the variation of TIF period and discount rate

기간/할인율 Period/Discount rate	4.26%	5%	6%
n=15	36,657,596	35,188,896	33,371,697
n=20	44,892,060	42,439,831	39,487,128
n=25	52,958,111	49,295,689	45,001,703

3. 종합분석

표 21. 길음 8구역 m²당 재원조달금액

Table 21. Gireum 8 district per m² TIF financing amount

지방세 Local tax	최종 TIF 조달금액 Final TIF financing amount	m ² 당 재원조달금 액 Per m ² amount
취득세 Acquisition tax	11,036,031,374	107,108
보유세 Holding tax	12,459,518,512	120,923
합계 Sum	23,495,549,886	228,031

m²당 재원조달금액이 취득세 107,108원, 보유세 120,923원 나와 총 228,031원이 산출되었다. 길음 8구역은 주거지형으로 조합원비중이 85.9%로 높게 나와 취득세 비과세가 많아 왕십리뉴타운(63.9%)과 비교할 때 전체 조달금액에서 취득세가 차지하는 비중이 낮다.

표 22. 왕십리 2구역 m²당 재원조달금액

Table 22. Wangsimni 2 district per m² TIF financing amount

지방세 Local tax	최종 TIF 조달금액 Final TIF financing amount	m ² 당 재원조달금액Per m ² amount
취득세 Acquisition tax	28,679,050,631	413,696
보유세 Holding tax	16,213,008,983	233,873
합계 sum	44,892,059,615	647,569

왕십리 2구역의 경우 m²당 재원조달금액이 취득세 기준으로 413,696원, 보유세 기준으로 233,873원 나와 총 647,569원이 도출되었다. 왕십리 2구역은 도심지형으로 주거지역과 상업지역등이 혼합된 지역으로 도심지에 위치하여 강남접근성과 지하철 등 교통이 좋아 부동산가격이 높기 때문에 단위 면적당 TIF 재원조달금액이 길음 8구역보다 약 2.8배 높다.

m²당 TIF재원조달금액 분석결과 왕십리 2구역이 길음 8구역보다 m²당 취득세와 보유세 재원조달금액이 높다. 길음 8구역은 조합원비중이 높아

표 23. 길음 8구역과 왕십리 2구역 비교분석
Table 23. The comparative analysis Gireum 8 & Wangsimni 2 district

비교항목 Comparing items	길음 8구역 Gireum 8 district	왕십리 2구역 Wangsimni 2 district
주택재개발형태 Housing redevelopment type	주거 지형	도심지형
m ² 당 취득세 재원조달금액 The amount of financing the acquisition tax per m ²	107,108	413,696
m ² 당 보유세 재원조달금액 The amount of financing the holding tax per m ²	120,923	233,873
m ² 당 지방세 재원조달금액 The amount of financing local taxes per m ²	228,031	647,569
재개발전후 평가금액 증가율 The rate of increase in the estimated amount before and after redevelopment	151%	228%
조합원 비중 Proportion of the association members	85.9%	45.4%
평균취득세율 Average acquisition tax rate	1.35%	2.44%
분양가하락률 Drop-off rate of parcel price	3.7%	6.9%
기반시설비용 소요기간 (보유세) Infrastructure cost lead time (holding tax)	35.3년	30.4년
기반시설비용 소요기간 (지방세) Infrastructure cost lead time (local tax)	17.1년	7.2년

기반시설비용 총당률 (보유세) Infrastructure cost appropriation rates (holding tax)	60.1%	69.3%
기반시설비용 총당률 (지방세) Infrastructure cost appropriation rates (local tax)	113.3%	191.8%
비례율 증가율 Increase rate of Proportional rate	7.9%	10.5%

최초 입주시 취득세감면으로 취득세의 조달금액이 적게 나왔다. 평균취득세율은 왕십리 2구역 주택 평가금액이 높아 약 2.44%, 길음 8구역 1.35%이다. 왕십리 2구역이 길음 8구역보다 TIF재원조달 효과금액이 커서 분양가하락률, 기반시설비용총당률, 비례율 증가율이 높게 나왔다. 기반시설비용 총당 소요기간¹⁰⁾은 TIF재원으로 보유세와 취득세를 모두 포함하는 경우 왕십리 2구역은 7.2년이고 길음 8구역은 17.1년이다. 공공부분이 도로와 공원 등 기반시설비용을 부담하는 경우 조합원의 비례율 증가율은 왕십리 2구역은 약 10.5%, 길음8구역은 7.9% 증가하였다.

m²당 평균분양가는 세대수가 가장 많은 국민주택규모(전용 85m²)의 m²당 평균분양가를 나타내고, m²당 개발 전 후 평가금액은 재개발 전 후의 총 평가금액을 개발면적으로 나누어 계산한 것이다. 상가비중은 전체분양가에서 상가가 차지하는 비중이고, 조합원비중은 총 분양금액에서 조합원에게 분양한 비율이다. 취득세율이 단일세율이 아니라 주택 가격대비 변동하기 때문에 평균 취득세율을 추정하였고, 평균 취득세를 총 분양금액으로 나누어 계산하였다. 사례지역을 분석결과 재원조달금액에 미치는 요소는 재개발유형별로 차이가 있다. 차이의 주요 요인은 TID면적, m²당 개발 전 평가액, m²당 개발 후 평가액, 재개발 전후 가격상승

주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석

표 24. TIF재원조달금액에 미치는 변수분석
Table 24. The comparative analysis Gireum 8 & Wangsimni 2 district

변수 Variables	길음 8구역	왕십리 2구역
주택재개발형태 Housing development type	주거지형	도심지형
개발면적 m ² Development area m ²	103,036.5	69,324.0
m ² 당 개발 전 평가액 An estimated value before development per m ²	2,534,833	3,218,261
m ² 당 개발 후 평가액 An estimated value after development per m ²	6,366,557	10,564,536
재개발 전후 평가금액증가율 The rate of increase in the estimated amount before and after redevelopment	151%	228%
m ² 당 평균분양가 (85m ²) Average parcel price per m ²	5,200,000	7,485,000
상가비율 The proportion of shop center	3.9%	11.3%
조합원비율 The proportion of union men	85.9%	45.4%
평균취득세율 Average acquisition tax rate	1.35%	2.44%
건폐율 Building-to-land ratio	19.72%	34.30%
용적률 Floor area ratio	225.89%	245.0%
m ² 당 재원조달금액 Financing amount per m ²	228,031	647,569

를, 상가 및 조합원비중¹¹⁾, 평균취득세율, 건폐율과 용적률 등이 있다. m²당 재원조달금액에 미치는 요소 중 TIF재원조달금액에 반비례 영향을 주

는 것은 개발 전 평가금액과 조합원비중이다. 개발 전 평가금액이 높을수록 조세증가분이 낮아지고 조합원비중이 높을수록 취득세감면 혜택으로 준공시점의 취득세조달금액이 떨어진다.

m²당 TIF재원조달금액이 왕십리 2구역이 길음 7구역보다 2.8배 큰 이유는 개발 후 부동산 가치가 증가하고 일반분양분이 높아 준공시점의 취득세금액이 늘어났기 때문이다. TIF재원조달금액 중에 취득세에 영향을 미치는 요소는 조합원비중, 상가비중, 재개발 후 부동산평가금액과 평균취득세율 등이다. 재개발 후 부동산평가금액은 준공시점의 취득세 조달금액에 영향을 미치기 때문이다. 보유세에 영향을 미치는 요소는 재개발 전후 평가금액이다. 도심지의 왕십리뉴타운의 경우 주거지형인 길음뉴타운보다 주택의 면적당 평가금액이 높아 TIF재원조달효과 분석시 분양가하락률, 기반시설비용충당률, 비례율의 증가율이 높게 나왔다. 왕십리뉴타운이 TIF재원조달금액이 가장 큰 이유는 주택 분양가와 상가비중이 높아 평균취득세율(2.44%)이 길음 8구역(1.35%) 보다 1%이상 높고, 건폐율과 용적률이 다른 지역보다 높기 때문이다.

결과적으로 위에서 설명한 TIF재원조달금액에 미치는 요소가 복합적으로 작용하여 도심지인 왕십리 뉴타운의 m²당 TIF재원조달금액이 가장 크게 나온 것으로 판단된다. 왕십리뉴타운은 주거와 상업지역 등이 혼합되어 있어 노후화된 불량주택 및 상가가 많아 재개발이 필요하고 교통이 좋은 도심 지역이라 재개발 후 부동산가치가 많이 상승 가능한 지역으로 우리나라에 TIF 도입시 TID로 우선적으로 지정될 가능성이 높다. 도심지역인 왕십리 뉴타운은 주거와 상업지역이 혼합되어 이해관계자가 많아 조합원간의 갈등, 부동산가격의 하락과 조합의 수익성하락으로 공사가 지연되었다. 이런 지역일수록 지방자치단체 등 공공부문이 참여하여

조기에 TID구역으로 선정하여 이해당사자간의 갈등조정과 신속한 행정업무를 통해 조달된 TIF재원 조달금액으로 기반시설비용에 선투자하면 민간사업자의 수익이 증가하여 공사가 빠른 기간에 완공 될 것이다.

V. 결 론

본 연구에서는 시범뉴타운 지역중에 최근에 완료된 길음뉴타운 8구역과 왕십리뉴타운 2구역을 TID구역으로 지정하여 준공 전 세수와 준공 후 세수차이를 거래세와 보유세를 나누어 TIF재원조달금액을 추정하였다. TIF 재원으로 거래세인 취득세를, 보유세인 재산세, 재산세과세특례를 포함하였다. TIF기간을 20년, 부동산가격상승률은 3.83%, 주택보유기간을 12년, 할인율은 4.26%를 가정하여 TIF재원조달금액을 도출하였다. 또한 TIF 재원조달가능금액이 기반시설비용 총당률, 분양가격하락률과 비례율 등에 미치는 영향을 재개발 유형별로 비교 분석하였다. 길음 뉴타운 8구역 사례지역의 경우 기반시설비용이 약 207억이 소요되고 취득세를 포함한 TIF 조달금액이 총 235억이 나왔다. 취득세를 포함하는 경우에 기반시설비용을 113.3% 총당 가능하고 총당소요기간은 17.1년 소요된다. TIF조달가능금액을 모두 분양원가에 총당한다면 분양가격의 하락이 3.7%, 조합원의 수익성 지표인 비례율이 7.9% 증가하는 효과가 나왔다. 길음 8구역을 대상으로 TIF재원조달모형을 전통모형과 수정모형으로 나누어서 비교분석한 결과 수정모형을 적용하는 경우 TIF기간 동안 지방정부 수입이 약 44억 증가하므로 열악한 지방재정 자립도를 고려하여 우리나라에 TIF를 도입할 때 수정모형을 도입하는 것을 고려해야 한다.

왕십리 2구역의 경우 기반시설비용이 약 234억

이 소요되고 취득세를 포함한 TIF 조달금액이 약 449억이 나왔다. 취득세를 포함하는 경우에는 기반시설비용을 191.8% 총당 가능하고 투입한 기반시설비용을 모두 회수하는데 걸리는 기간이 약 7.2년이다. TIF조달가능금액을 모두 분양원가에 총당한다면 분양가하락에 6.9%, 조합원의 수익성 지표인 비례율이 10.5% 증가하는 효과가 나왔다. 왕십리 2구역을 대상으로 민감도 분석결과, 할인율과 TIF재원조달금액은 반비례관계가 있고 TIF기간과 TIF재원조달금액은 비례관계가 있음을 확인할 수 있다. 민감도분석에서 주택가격변화율을 소비자물가상승률의 10년 평균인 2.88%로 하는 경우 TIF조달금액이 5.4% 감소하였고, 주택가격변화율을 부동산가격 하락기인 과거 5년 평균(-)0.76%를 적용한 결과 TIF조달금액이 21.6% 감소하였다. 주택가격하락시점에 TIF재원조달금액이 하락폭이 크기 때문에 안정적인 TIF재원조달을 위한 제도적인 안전장치뿐만 아니라 TIF재원으로 보유세 뿐만 아니라 취득세 및 비관련 부동산조세인 지방소비세 등을 포함하는 방법을 고려해야 한다.

사례지역을 분석한 결과 TIF 재원조달금액에 영향을 미치는 요소는 주거지개발과 도심지개발의 경우 차이가 있다. 차이의 주요요인은 TID면적, m²당 개발 전 평가액, m²당 개발 후 평가액, 재개발 전후 가격상승률, 상가 및 조합원비중, 평균취득세율, 건폐율과 용적률 등이 있다. TIF 취득세 재원조달금액에 영향을 미치는 요소는 조합원비중, 상가비중, 재개발 후 부동산평가금액과 평균취득세율 등이고 보유세에 영향을 미치는 요소는 재개발 전후 평가금액등이다. 도심지의 왕십리뉴타운의 경우에는 주거지형인 길음뉴타운보다 면적당 평가금액과 분양금액이 높아 TIF재원조달 효과분석시 분양가하락률, 기반시설비용총당률, 비례율 증가율이 상당히 높게 나왔다.

왕십리뉴타운의 경우 길음뉴타운과 다르게 교통

이 좋은 도심지형 재개발이므로 재개발 후 부동산 가격의 상승률이 높기 때문에 TIF재원조달금액이 높게 나왔다. 왕십리뉴타운은 현재 2구역만 완료 가 되었고 1구역과 3구역은 조합원의 수익성 하락과 조합원들 사이의 갈등으로 주택재개발이 지연되고 있다. 사례지역의 분석 결과 m²당 TIF재원조달효과금액이 크게 나온 왕십리 뉴타운의 경우 기반시설비용을 조합이 아닌 지방자치단체가 TIF재원조달금액을 통해 부담한다면 개발이 신속히 진행되어 관련 기회비용이 줄어 조합과 자치단체의 수입이 늘어날 것으로 판단된다. 본 연구의 의의는 우리나라에 TIF가 도입될 때 미래의 지방세 세수추정모형을 만들 때 고려할 TIF 재원조달금액에 영향을 미치는 요소들을 재개발 유형별로 다르게 접근해야 한다는 시사점을 제시하고 있다. TIF 제도를 국내에 도입에 따른 문제점은 TIF기간 동안 TIF관련 지역의 지방자치단체의 재정수입에 부정적인 영향을 미치고, 동일과세지역 내 TIF 적용 여부에 따라 과세형평성 논란이 발생 할 수 있다. 연구의 한계는 TIF재원조달금액의 추정 시 사용한 가정인 주택가격상승률과 주택보유기간 등의 변동에 따라 재원조달금액이 변동하는 것이다. 또한, 취득세 TIF재원조달금액은 보유세와 달리 부동산경기변동에 따라 거래금액이 변동하여 재원조달금액을 정확하게 추정하는데 한계가 있다.

주1. 서울특별시의 경우 주택재개발·주택재건축·도시환경정비구역 등의 정비구역이 2014년 9월에 5곳, 10월에 7곳, 12월에 3곳이 해제되었다. 서울특별시 자료에 따르면 2012년 2월 도시 및 주거환경정비법 개정 후 현재까지 해제된 정비구역은 총 187개 구역이다.

주2. TID지정조건인 세 가지 검증(three-part test)요건으로 첫째, 해당 지역이 불량지구이고 둘째, 현재까지 어떤 개발이나 성장 가능성이 없는 지역이고, 셋째, TIF 지원이 없으면 재개발이 힘든 지역을 말하는 것으로 왕십리뉴타운 2구역과 길음뉴타운 8구역은 3가지 조건에 해당한다고 판단된다.

주3. 주택재개발지역의 취득세율은 조합원의 경우에는 재개발 후에도 종전자산율 그대로 보유한 것으로 보아 85m² 이하인 국민주택규모는 취득세가 면제되고 85m² 초과인 경우에는 추가부담금에 2.8%를 부담한다. 일반분양의 경우에는 취득세면제가 없으며 취득가액이 6억, 9억에 따라 1%-3% 세율을 적용한다.

주4. 사례지역의 분석에서 사용하는 취득세율은 준공 당시의 주택과 상가로 나누어 취득세율을 적용하였고 TIF기간 동안은 평균취득세율을 적용하였다.

주5. 재산세는 4단계 초과누진세율이나 과세표준이 시가의 45%이므로 사례지역의 평균적인 주택가격이 약 6억 이하이므로 재산세 과세표준구간이 1.5억에서 3억이므로 평균 재산세율을 0.25% 적용하였다.

주6. 미국에서 TIF를 공공재원조달으로 자주 활용하고 있는 미네소타주의 주거지재개발의 TIF기간은 12년, 20년, 25년인데 본 연구에서는 평균기간인 20년을 TIF기간으로 가정하여 재원조달효과금액을 분석하였다.

주7. TIF기간의 부동산평균거래가액을 추정하여 취득세를 계산하는데 사용하는 주택 보유기간은 2012년 국토교통부 주거실태자료를 참고로 하여 과거 4개년도의 평균인 약 12년을 사용하였다.

주8. 재산세 과세표준을 추정하기 위해 사용하는 기준시가 대비 실거래가반영률은 국토교통부 2012년 표준주택가격 공시자료에서 아파트의 평균 실거래가반영률인 75%를 적용하였다.

주9. TIF는 미래의 조세증가분을 담보로 재원조달하는 방식으로 전통모형의 경우에는 TIF기간 동안 기준연도 EAV를 고정시켜 TID에서 나오는 일반회계에서 사용하는 지방세수입이 고정되나 수정모형의 경우에는 기준연도 EAV를 주택변화율만큼 상승하기 때문에 지방정부의 일반회계의 수입이 증가한다.

주10. 기반시설비용 총당 소요기간은 TIF재원조달금액으로 기반시설비용을 총당하는데 소요하는데 걸리는 기간을 의미한다.

주11. 상가의 경우에는 취득세율이 4%이므로 준공시점의 취득세의 금액이 높고 평균취득세율이 높아 TIF기간 동안 취득세조달금이 높게 나온다. 또한 조합원의 비중이 높을수록 준공시점의 취득세감면액이 높기 때문에 준공시점의 취득세조달금액이 적어진다.

인용문헌
References

1. 김현아·이우중, 2002. "TIF를 활용한 도시개발사업의 공공시설 설치비용 조달방안", 「국토계획」, 37(6): 159~171.

Kim, H. A. and Lee, W. J. 2002. "Financing

- Methods in Infrastructure of Urban Development Project: Tax Increment Finance(TIF)", *Journal of Korea Planners Association*, 37(6): 159~171.
2. 이종권·김은혜, 2002. "도시정비사업 재원조성을 위한 TIF 활용방안", 「국토계획」, 37(2):65~80.
Lee, J. K. and Kim, E. H. 2002. "The Application of Tax Increment Financing for Urban Redevelopment in Korea ", *Journal of Korea Planners Association*, 37(2): 65~80.
 3. 장대원·양윤재, 2005. 12 "TIF(조세담보금융)의 도심재개발사업 적용 연구, 도심재개발사업의 세수 증가분 추정 및 공공시설 부담 가능성 검토를 중심으로", 「한국도시설계학회지」, 6(4): 5~20.
Jang, D. W. and Yang, Y. J. 2005. 12 "A Study on the Application of Tax Increment Financing to Urban Redevelopment Projects", *Urban Design*, 6(4): 5~20.
 4. 신상현·이우종, 2006. "TIF를 활용한 도시환경정비사업의 공공시설 설치비용 확보방안", 「대한국토도시계획학회 정기학술대회논문집」, 원주시: 상지대학교.
Shin, S. H. and Lee, W. J. 2006. "A Study on the method of securing public facilities establishment cost in urban environment improving project by TIF", Paper presented at the annual conference for the Korea Planners Association, Wonju City: Sangji University.
 5. 김영호, 2014. "도시재생사업 실현을 위한 TIF재원 조달 시뮬레이션 분석", 광운대학교 박사학위논문.
Kim, Young-Ho. 2014. "Simulation analysis of TIF procurement funds for realization of urban regeneration" Ph. D. Dissertation, Kwangwoon University.
 6. 장대원, 2007. "도시정비사업 활성화를 위한 조세 증가분금융(TIF)에 관한 연구", 서울대학교 박사학위논문.
Jang, Dae-Won. 2007. "An Application of Tax Increment Financing to Urban Redevelopment Projects in Korea" Ph. D. Dissertation, Seoul National University.
 7. 남진·우명제·Catherine L. Ross, 2010. 「도시재생 사업을 위한 공공의 사업비용 조달방법 연구」, 「국토계획」, 45(7): 47~65
Nam, J. and Woo, M. J. Catherine L. Ross, 2010 "Financing Tools for Urban Regeneration Projects: Analysis of U.S. Tax Increment Financing(TIF) Statues and Case Law" *Journal of Korea Planners Association*, 45(7): 835~845.
 8. 박태원·김영호, 2012. "TIF를 적용한 주택재개발 사업의 재원조달 효과분석-서울시 뉴타운 길음 3구역 사례를 중심으로", 「부동산학연구」, 18(3): 109~127.
Park, T. W. and Kim, Y. H. 2012, "The Effectiveness Analysis of Procurement Funds by TIF in the Housing Redevelopment District" *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 18(3):109~127.
 9. 유성필·황지욱, 2013. "주택재개발·재건축사업에 조세담보금융제도 도입을 위한 TIF예정구역의 선정기준에 관한 연구", 「한국지역개발학회지」, 25(5): 131~148.
Yoo, S. P. and Hwang, J. W. 2013, "A Study on the Criteria of TIF Prearranged Zone for introducing the TIF System in Housing Redevelopment & Reconstruction Project" *Journal of The Korean Regional Development Association*, 25(5): 131~148.

Date Received 2015-01-31
 Reviewed(1st) 2015-03-04
 Date Revised 2015-05-22
 Reviewed(2nd) 2015-06-28
 Date Accepted 2015-06-28
 Final Received 2015-07-14