

# TIF(Tax Increment Financing)를 적용한 주택재개발사업의 자원조달 효과분석\* -서울시 뉴타운 길음 3구역사례를 중심으로-

The Effectiveness Analysis of Procurement Funds by TIF(Tax Increment Financing)  
in the Housing Redevelopment District

박 태 원 (Park, Taewon)\*\*

김 영 호 (Kim, Youngho)\*\*\*

## < Abstract >

Local governments do not take the responsibility of the public facility cost for the lack of the local finance. Accordingly, private enterprises is bearing for the cost for the urban infrastructure, which delays the urban development because of the drop of the profitability due to the increase in the production cost. Although the increased tax income caused by the increase in real estate value coming from the population influx and other factors becomes the income of the local governments, the local governments do not pay for the infrastructure cost. To solve the issue, we wanted to analyze the TIF (Tax Increment Financing), which is applied in US as the 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 in the local government, based on the case of the 3rd district of the Gireum New Town. More specifically, the installation cost for the infrastructure was estimated for the case district, and additional analysis was conducted to see how the amount of the TIF financing changes depending on inclusion of the acquisition tax. Then, the difference in yield of taxes for the pre- and post- delivery was analyzed to find the effect of TIF. In the article, the procedure of the analysis was as follows: establishing the infrastructure cost first, estimating the source of taxation depending on the duration and discount rate of the TIF finance, and inducing the amount of the TIF. Unlike the previous literature, the transactional tax, the acquisition tax, was included in the TIF financing, and the effect of the inclusion of the TIF financing in the infrastructure cost on the sales price in apartment houses was also analyzed. Also, the factors that affect the amount of the TIF financing was found and the effect of each factor was explained.

주 제 어 : 조세담보금융, 주택재개발사업, 기반시설설치비용

Keywords : TIF(Tax Increment Financing), TID(Tax Increment District), Infrastructure Cost

\* 본 논문은 2010년 부동산분석학회 추계학술대회에서 발표한 내용을 바탕으로 수정 보완한 것임.

\*\* 광운대학교 도시계획부동산학과 부교수, realestate@kw.ac.kr (주저자)

\*\*\* 광운대학교 부동산학과 박사과정, kyh1335@kw.ac.kr (교신저자)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 들어 경기도 성남시 주택재개발사업이 사실상 중단되었다. 그 이유는 사업시행자의 기반시설비용의 증가로 인해 분양대금으로 사업비를 충당할 수가 없었기 때문이다. 지방정부는 지방재정의 부족을 이유로 공공시설비용에 대한 부담을 지지 않으려는 것이 현실이다. 따라서 대부분의 주택재개발사업에서 민간사업시행자가 도시 기반시설비용을 부담하고 있어 원가상승으로 인한 수익성의 하락과 함께 사업기간이 지연되는 부작용을 낳고 있다. 비용부담의 원칙은 수익자 부담의 원칙과 원인자부담의 원칙으로 구분되며 우리나라의 경우 대부분 사업시행자인 조합이 부담하는 원인자부담의 원칙을 적용하고 있다. 개발사업이 종료되고 미래의 조세수입의 증가분은 지방정부에 귀속됨에도 지방정부는 공공시설에 대한 비용부담을 하지 않고 있는 현실이다.

이런 맥락에서 미국의 48개주에서 지방정부는 미래조세수입을 담보로 하는 TIF(Tax Increment Financing)를 통해 재원을 조달하여 공공기반시설에 대한 비용을 충당하고 있다. 지방정부는 TIF를 통해 낙후된 지역에 기반시설비용을 선투자하여 민간사업자가 조기에 사업을 집행 할 수 있도록 개발의 촉진제 역할을 하고 있다. 우리나라에서는 TIF를 도입한 사례는 없으나 도입가능성을 지속적으로 타진 하고 있다. 본 논문에서는 사례지역인 길음 뉴타운 3구역을 대상으로 주택재개발로 인해 증가된 조세수입 증가분이 TIF재원의 변동에 따라 기반시설비용을 얼마나 충당 가능한지와 분양가에 미치는 영향에 대해 분석하였다.

### 2. 연구의 내용 및 방법

본 연구의 내용은 TIF에 대한 사후 시뮬레이션 효과를 다루는 것이다. 먼저 TIF의 개념설명과 길음 뉴타운 3구역 사례지역을 통해 먼저 기반시설비용을 결정하고 지방세재원인 취득세의 포함여부에 따라 TIF조달금액을 어떻게 변동하는지 확인한다. 다음으로 기반시설비용과 TIF재원조달금액을 비교하여 TIF재원조달 효과성을 분석하였다. 마지막으로 TIF조달금액으로 기반시설비용을 충당하는 경우에 분양가의 하락에 어느 정도 영향을 미치는지 분석하였다. 결론에서는 연구의 결과를 정리하고 시사점을 제시하였다.

연구의 방법은 기존 연구를 통한 문헌연구를 실시하였고 사례지역을 대상으로 TIF효과를 실증적으로 분석하였다. 문헌연구는 TIF와 TID(Tax Increment District)방식과 개념과 해외사례를 검토하였고, 추가적으로 부동산 관련 지방세인 취득세, 재산세, 지역자원시설세를 고찰하였다. 사례연구에서는 길음뉴타운 3구역을 대상으로 실제 자료를 바탕으로 대상지의 개발전후의 부동산가치를 산정하고, 여기에 세율을 적용하여 개발전후에 지방세의 변동을 추정한다. 오피스 엑셀 프로그램을 통해 계산된 자료를 바탕으로 개발 전후의 세수 차이를 살펴보고 개발시점을 기준으로 화폐의 시간가치를 고려하여 TIF발행금액을 추산하여 재원조달효과를 분석하였다.

## II. 선행연구의 검토

### 1. 선행연구의 검토

본 논문에서는 기반시설 비용부담을 위한 공

공재원조달방법인 TIF를 활용하여 연구한 논문과 학회지등을 검토하였으며, 도심재개발과 주택재개발사업 등에 관련된 TIF 논문을 살펴보았다. 최근 선행연구의 사례지역으로 사업이 완료된 지역을 대상으로 세수증가분을 추정하여 국내에 TIF 적용가능성을 검토하고 있다.

김현아(2000)는 분당시를 사례지로 선정하여 도시개발사업의 공공시설 설치비용 조달방안을 실질GDP(Gross Domestic Product)와 인구의 두 가지 변수를 활용하여 미래조세수입을 추정하고 TIF를 통한 재원조달 가능한 기반시설비용의 부담률을 추정하였다. 본 논문에서는 조세증가재정의 규모를 결정짓는 지방세수의 예측에 연구가 이루어지지 않은 한계가 있다.

신상현·이우중(2006)은 TIF를 활용한 도시환경정비사업의 공공시설 설치비용 확보방안에 대한 연구로 세운상가 사례지역을 대상으로 보유세를 기준으로 TIF금액을 추정하였으며 공공시설비용의 137%를 초과하여 조달 가능하다는 결과가 나왔다. 본 연구에서는 TIF 재원으로 보유세로 한정하였다.

유재성(2007)은 재건축임대주택의 매입자금 조달을 위한 조세담보금융 활용방안 연구로 주택재건축사업지역인 삼호기든 아파트를 대상으로 TIF 조달금액으로 재건축임대주택 매입자금으로 충당 가능한지를 분석하였다. 본 연구의 한계는 화폐의 시간가치를 무시한 단순한 명목가액으로 TIF 효과를 분석하였다.

최은진(2007)은 TIF를 적용한 기반시설 설치비용 확보방안에 대한 연구로 관악구 봉천동 재개발지역을 대상으로 회귀분석을 통해 세수차이를 분석하였다. TIF 재원으로 보유세인 재산세와 종합토지세와 도시계획세로 TIF조달금액을 추정하

였다.

장대원(2007)은 도시정비사업 활성화를 위한 TIF에 관한 연구로 TIF프로젝트의 추진구조 및 시행사례를 심층적으로 고찰하였으며, TIF제도의 국내 적용을 위한 시사점을 도출하였다. 또한 국내 도시정비사업을 대상으로 하여 현재의 조세체계 안에서 발생 가능한 세수증가분과 이를 바탕으로 조달가능한 공공재원의 규모를 추정하였다.

강원준(2008)은 도시재정비촉진사업의 공공시설 설치비용 확보를 위한 TIF 활용방안에 관한 연구로 천호·성내재정비촉진지구를 중심으로 사업 단계별로 세수를 추정하였다. TIF재원으로 보유세인 재산세와 지역자원시설세로 TIF조달금액을 추정하였다.

## 2. 기존 연구와의 차별성

기존 연구와 본 연구의 차별성은 아래와 같이 설명할 수 있다.

첫째, 대부분 선행논문에서는 TIF 재원으로 미국처럼 보유세인 재산세와 지역자원시설세를 포함하였으며 본 논문에서는 일정한 가정을 전제로 하여 실제 자료를 바탕으로 거래세인 취득세를 TIF재원에 포함하여 재원조달효과를 분석하였다.

둘째, 실제 사례지역을 통해 민간사업자가 부담하는 기반시설비용을 TIF금액으로 충당하는 경우 분양가격의 하락에 어느 정도 영향을 미치는지 취득세의 포함여부에 따라 비교 분석하였다.

셋째, 선행 논문에서는 TIF재원의 추정에 있어 사례지역의 시청과 자치구의 과거자료와 회귀분석을 통해 도출하였으나 본 논문에서는 실존하는 자료를 바탕으로 합리적인 계산과정을 통해 보유세와 거래세로 나누어 TIF금액을 도출하였다. 시

청과 자치구의 지방세자료는 부동산 관련 이외의 세금이 포함되어 있어 자료의 신뢰성이 떨어질 가능성이 있다.

### III. TIF와 지방세 이론적 고찰

#### 1. TIF의 개념

TIF는 미래조세수입을 담보로 하여 채권 즉, ABS(Asset Backed Security)을 발행하여 공공 기반시설에 선투자하고 TIF기간 동안 증가된 조세수입으로 채권을 상환하는 공공자금조달방법이다. TIF는 지방정부의 조세수입으로 재원조달을 하므로 도시재개발 프로젝트에 있어서 지방정부가 사용할 수 있는 강력한 자금조달방법이다. TIF는 미국에서 황폐한 도심지역이나 낙후된 지역의 투자를 촉진하고 지역경제를 활성화하기 위해 사용하는 방법이다. TIF는 지방자치단체가 미래의 증가된 조세수입으로 TID지역의 기반시설 비용에 선투자하기 때문에 개발사업의 촉진 역할을 수행할 수 있다. 재개발 후 인구증가와 부동산가격의 상승은 지방정부의 조세수입을 증가를 가져 올 것이다. TIF는 지방재정의 취약점을 보완하며 더불어 세금을 추가 징수하지 않고 낙후된 지역을 재개발하는 공공의 재원조달방법 중 하나이다.

#### 2. TID와 EAV의 개념

##### 1) TID의 설정

TIF를 실행하기 위해서는 TID의 지정이 선행되어야 한다. TID의 지정범위에 따라 지방조세수

입의 크기가 달라지기 때문에 TID를 지정할때는 공공의견의 청취와 지방정부의 승인이 필요하다. 일반적으로 TID는 사업성이 없어 민간의 사업시행자가 투자하지 않는 지역에 공공의 자금이 선 투자하는 형태를 띤다. 따라서 기반시설이 열악한 낙후된 주택재개발지역의 경우 TID조건을 충족할 가능성이 상존한다. 일반적으로 TID는 공공의 적극적인 지원이 뒷받침되어야 개발가능성을 타진할 수 있다. 본 연구의 실증사례지역인 서울시 성북구 길음 뉴타운 제3구역도 뉴타운사업종료 후 이미 분양이 완료되어 TID지역으로 선정되는 것은 이론적으로 불가능하다. 그러나 구도심에서 부동산 경기의 하락으로 민간의 재개발이 진행되지 않아 도로 및 공원등 기반시설이 열악한 낙후된 주거지역으로 가정할 경우 TID 선정조건을 충족할 수 있을 것으로 판단할 수 있다. 최근 들어 지속적인 부동산경기의 하락으로 재개발조합의 수익성이 낮아졌고 기존 정비사업지구가 해제되고 있다. 이러한 사업지구는 장기적으로 개발이 이루어지지 않아 낙후된 주거지역이 되어 공공의 투자가 필요한 TID 대상지가 될 수 있다. 본 연구에서는 기초자료 확보의 한계와 사례대상지가 전체 길음 뉴타운 재개발사업의 일부인 3구역으로 한정하여 주변의 자산가치 상승분을 추정할 수가 없어 TIF재원에 포함하지 않았다.

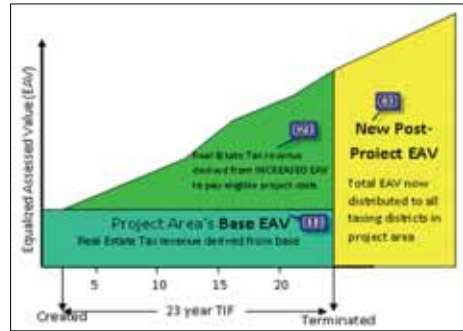
##### 2) EAV의 개념

위의 그림에서와 같이 (1)의 경우는 현재의 과세대상평가액으로 기준이 되는 과세대상평가액에 해당한다. 기준연도 EAV(Equalized Assessed Value)는 신규 TIF와 상관없는 기준연도의 과세대상평가액으로 지방정부가 기존의 지방자치단체의 예산목적으로 사용할 수 있는 금액이다. 증가된 과세



대상평가액에서 나온 부동산 조세수입(Real Estate Tax Revenue Derived from Increased EAV)인 (2)의 경우에는 TID지역에서 개발이 이루어지고 난 후에 Base EAV를 초과하는 부동산가치의 증가분으로 TIF재원으로 사용할 수 있는 과세대상평가액이다. 증가된 조세(Increment Financing)는 TIF 특별계정에 귀속하여 TIF 기간 동안의 채권의 원금과 이자의 상환에 사용된다. 재개발사업 후 인구 유입 등으로 인해 부동산가치가 상승하여 <그림 1>에서 우상향하는 형태를 취하고 있다. TIF기간이 종료후 과세대상평가액(New Post-Project EAV)인 (3)의 경우는 TIF기간이 종료된 후에 과세대상평가액이 누구에 귀속이 되는지를 나타낸다. 위의 그림에서 TIF기간의 만기인 23년이 종료된 후에 증가된 부동산과세대상평가액이 모두 지방정부의 조세재원으로 귀속된다. 재개발 후에 부동산가치가 폭발적으로 증가한다면 TIF 재원조달금액이 증가를 하여 채권이 조기 상환되어 TIF기간이 정해진 만기보다 빨리 종료될 수도 있다. TIF기간이 종료 후에 TID의 모든 지방세가 지방자치단체에 귀속되기 때문에 지방정부의 조세수입이 크게 증가할 것이다. 그래서 지방자치단체의 입장에서는 차입금 없이 TIF채권을 통해 자금을 조달해 낙후된 지역의 기반시설비용에 선 투자를 하고 TIF기간 동안 채권의 원리금을 상환하고 TIF기간이 종료된 후에 TID의 지방세 수입을 가져올 수 있어 지방재정수입이 크게 늘어난다. 본 연구에서는 자료 확보의 어려움과 사례지역이 전체 길음뉴타운 재개발사업의 일부에 해당하여 주변의 자산가치 상승분을 추정할 수가 없어 TIF재원에 포함하지 않았다.

<그림 1> EAV의 개념



자료: Neighborhood Capital Budget Group, NCBG's TIF handbook 2nd edition, 2001 p.9.

### 3. 사례지역의 지방세 고찰

#### 1) 사례지역의 TIF 지방세 항목

취득세는 거래단계에서 과세하는 지방세이고 재산세와 지역자원시설세는 보유단계에서 부과하는 세금이다. 취득세는 특별시·광역시·도세이므로 구세인 재산세와 다르게 때문에 세수분배에 있어 과세관청 사이의 분쟁의 소지가 있다. 서울특별시 자치구의 재원 조정에 관한 조례에서는 취득세 등의 60%를 자치구에 조정교부금으로 배부하도록 규정되어 있다. 사례지역의 TIF 재원조달효과 분석을 위해 본 연구에서는 특별시세인 취득세의 60%가 조정교부금으로 성북구에 귀속된다는 가정 하에 진행하였다. 사업시행자를 민간 주택재개발조합과 성북구청으로 가정하여 거래세인 취득세의 60%와 보유세인 재산세와 지역자원시설세를 포함하였다.

취득세 추정을 위한 서울은 2005년까지는 5%를 적용하였으며 2006년 이후부터는 2%세율을 적용하였다. 그리고 재산세와 지역자원시설세의 경우에는 2001년 이후 서울 변동을 반영하여 적용하였다. 재산세의 과세표준액의 시가 적용비율은 75%를 적용하였다. 그리고 2001년 12월 분양

〈표 1〉 지방세의 과세대상과 세율

세 목	과세대상 또는 납세의무자	세 율
취 득 세	부동산,차량,기계장비,입목,항공기,선박,광업권,골프회원권,콘도미니엄회원권,종합체육시설이용권등의 취득 및 과세물건의 취득,이전,변경,소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록	일반 : 취득가액의 2% (개인간 주택유상거래)
재 산 세	토지,건축물,주택,선박,항공기	주 택 : 0.24~0.54%(표준세율)
지역자원시설세	공동시설로 인하여 이익을 받는 자	건축물,선박가액 : 0.04%~0.12%(서울시)

시점의 취득세는 분양당시의 취득세율을 적용하여 TIF조달금액을 추정하였다.

2) 주택재개발지역의 취득세

재개발조합원은 분양면적과 원조합원, 승계조합원으로 나누어 취득세를 부담한다. 본 사례지역에서는 승계조합원 수가 적어 원조합원과 일반분양분으로 나누어 취득세를 추정하였다. 원조합원은 전용면적 85㎡이하의 취득세가 면제가 되고 전용면적 85㎡초과의 경우 추가부담금의 2.8%를 부담한다. 일반분양계약자의 경우에는 일반적인 세율을 적용한다. 위의 사례지역의 아파트는 2001년 12월에 입주할 하였기 때문에 그 당시의 취득세율을 적용하여 TIF금액을 도출하였다.

## IV. 사례대상지의 TIF 재원조달 효과분석

### 1. 사례대상지 개요

1) 사례지 관련 일반현황

사례대상지인 길음뉴타운은 재정비촉진지구로서 서울시 성북구 길음동 624 정릉동 192번지 일대 1,250,000㎡에 걸쳐있다. 길음뉴타운은 1차 시범뉴타운 중 주거중심형 뉴타운으로서, 지정전부터 이미 열악한 주거환경으로 인해 재개발과 재건축사업이 활발히 진행되고 있는 구역이었다. 소규모 단위에서 민간위주로 수익성 편향적 사업추진으로 난개발을 초래하였고, 이에 따라 도시 기반시설이 절대적으로 부족하고 동일생활권역 및 전체도시 관리체계에 어려움이 상존하였다.

〈표 2〉 주택재개발지역의 취득세(2001년)

납세의무자	면적	취득세	취득세(등록)
원조합원	전용면적 85㎡이하	면제	면제
	전용면적 85㎡ 초과	추가부담금 2%	추가부담금 0.8%
일반분양계약자	전용면적 85㎡이하	2%	3%
	전용면적 85㎡ 초과	2%	3%

〈표 3〉 길음 3구역 주택재개발사업의 개요

분류	내용설명
사업의 명칭	길음 제 3구역 주택재개발사업
사업구역 위치	서울특별시 성북구 길음3동 1262번지 일대
사업시행면적	65,566㎡
조합설립	1996.8.23
사업시행인가일	1996.12.31
관리처분계획인가일	1999.11.18
공급세대	1,677세대 (임대주택 300세대포함)
건폐율 및 용적률	건폐율 19.93%, 용적률 265.94%
사용승인일	2001.11.27

자료: 길음 뉴타운 3구역재개발조합, 길음 뉴타운 3구역 재개발백서, 2003, p 424

이러한 도시기반시설의 미비에 대응할 수 있는 새로운 도시재생을 목표로 시범뉴타운으로 지정되었다. 시범뉴타운 지역 중에 사업이 완료된 길음 3구역은 도시기반시설이 열악하고 부적합하며 노후 불량주택이 밀집한 지역특성을 보이고 있다. 구역 내 대다수의 주택이 소규모의 낡은 단독, 다가구, 다세대주택으로 형성되어 있고, 화장

실, 부엌 등과 같은 실내공간도 비위생적이었으며 도시기반시설이 심각한 상태였다. 따라서, 길음뉴타운 제3구역은 주택재개발사업에서 TIF 재원조달효과분석을 위한 TID 대상지로서 적합하다고 판단하였다.

## 2) TID의 선정

TID로 선정된 길음뉴타운 제3구역은 연면적 255,206㎡으로 아파트 20개동 1,677세대가 2001년 12월에 사업이 완료되었고 단지명칭은 길음뉴타운 동부센트레빌이다.

## 2. 기반시설비용의 추정

기반시설비용은 길음뉴타운 3구역 재개발백서의 자료를 바탕으로 정리하였다. 사례지역의 기반시설비용으로 도로와 공원과 녹지에 들어간 비용을 추정하였다. 도로의 구입비용은 5,226백만원이 소요되고 도로의 설치비용이 818백만원이 소요되어 총 6,044백만원이 지출되었다. 전체 사업시행면적 65,566㎡에서 도로 5,432.4㎡가 차지하는 비율은 8.3%이다. 공원 및 녹지조성비용의 경우 정확한 자료가 없어 국토의 계획 및 이용에

〈표 4〉 총 기반시설비용 추정액

(단위: 원)

도로 및 공원 및 녹지	㎡	단가	금액
도로설치비용	5,432.4	150,650	818,391,060
도로등 구입비용	5,432.4	962,000	5,225,968,800
도로비용			6,044,359,860
공원 및 녹지조성비용	19,119	79,000	1,510,410,559
공원 및 녹지구입비용	19,119	962,000	18,392,594,402
공원 및 녹지비용			19,903,004,961
기반시설비용 총계(도로 및 공원)			25,947,364,821

자료: ibid, p424

〈그림 2〉 길음뉴타운 사업구역도



관한 법률 시행령 제68조 및 제 70조 제2항의 규정에 따라 2009년 기반시설 단위당 지출비용 중 공원 1㎡당 79,000원 자료를 바탕으로 금액을 산출하였다. 공원 및 녹지 구입비용은 18,392백만원이 지출되고 공원 및 녹지 조성비용은 1,510백만원이 지출되어 총 19,903백만원이 지출되었다. 기반시설비용의 총지출은 25,947백만원으로 사업시행자인 조합에서 부담을 하였다.

### 3. TIF재원조달 효과분석

#### 1) TIF 금액 추정의 가정

주택보유기간의 가정이 필요한 이유는 거래세인 취득세를 추정하기 위해서이다. 거래세인 취득세는 소유권의 이전이 이루어져야 세금이 과세되기 때문에 국토해양부 2006년에서 2010년까지 실제사레지역의 주택거래자료를 바탕으로 주택보유기간을 추정하였다.

국토해양부 자료실에서 2006년부터 2010년까지의 사레지역의 실제 거래자료를 바탕으로 도출한 결과 5년 평균 아파트 거래수는 97개이다. 임대주택을 제외한 사레지역 아파트 세대수인 1,377개를 97 거래수로 나누면 주택보유기간이 14.19년이 도출하였다. 본 논문에서는 주택보유

〈표 5〉 사례지역 주택거래 자료

면적	2006	2007	2008	2009	2010	5년 평균
60㎡	48	36	40	41	40	41
85㎡	62	32	33	37	32	39
115㎡	27	9	10	21	16	17
합 계	137	77	83	99	88	97

자료: 국토해양부, 주택실거래가 지역별 조회(<http://rt.mltm.go.kr>)

〈표 6〉 주택가격상승률

(단위: %)

시도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	8년 평균
서울	-1.4	6.32	18.87	5.42	5.03	2.65	-1.18	0.29	4.50
부산	-4.14	-1.14	-0.62	0.2	2.54	4.1	11.48	16.74	3.65
대구	-1.58	7.65	1.56	-1.83	-2.24	-1.07	1.34	10.49	1.79
인천	-4.42	-0.28	11.41	11.81	13.55	-0.34	-1.71	-1.67	3.54
광주	1.35	4.12	3.15	-0.13	1.25	-0.67	2.16	18.68	3.74
대전	0.28	2.12	-0.74	-1.13	0.66	4.72	8.02	14.86	3.60
울산	1.28	3.97	14.8	2.69	-0.79	1.66	3.09	13.80	5.06
경기	-4.07	5.54	24.77	4.02	2.32	0.31	-2.33	1.31	3.98
강원	3.26	2.85	0.95	-1.86	1.84	1.43	2.50	15.06	3.25
충북	2.01	5.23	2.61	-0.34	1.02	1.38	5.85	15.97	4.22
충남	-0.83	2.61	-0.13	0.82	1.11	-0.04	0.38	8.40	1.54
전북	-0.08	2.5	3.84	0.52	4.71	3.6	7.46	13.83	4.55
전남	-2.79	-0.88	1.27	1.11	3.4	1.34	4.42	10.31	2.27
경북	-2.72	4.13	3.66	1.27	-1.39	-0.32	0.16	6.87	1.46
경남	0.04	3.2	0.86	0.13	1.04	1.5	11.77	18.07	4.58
제주	-15.14	-2.25	-0.71	-1.38	-0.85	2.81	5.93	3.50	-1.01
전국 (평균)	-1.81	2.86	5.35	1.33	2.08	1.44	3.71	10.41	3.17

자료: 통계청, KOSIS 물가 및 주택가격 (<http://kosis.kr/wnsearch/totalSearch.jsp>)

기간을 14년으로 가정을 하였으며 주택거래가 평균적으로 거래가 이루어진다는 가정하에 취득세의 과세표준을 추정하였다.

본 연구에서는 주택가격상승률을 서울특별시의 최근 8년 평균 주택가격상승률인 4.5%가 아

닌 소비자물가상승률과 비슷한 전국의 주택가격 상승률 평균인 3.17%로 가정하였다.

본 논문에서는 서울시의 지역개발채권 7년 만기 수익률인 5.95%에 주택가격상승률 3.17%를 반영한 9.12% TIF 할인율을 가정하였다.



〈표 7〉 지방채권수익률

상품명	발행일	만기일	은행예금 환산수익률(%)	세후수익률(%)
서울철도	2010.4.30	2017.4.30	6.33%	5.36%
전남지역개발	2010.1.31	2015.1.31	6.08%	5.15%
서울지역개발	2008.12.31	2015.12.31	5.95%	5.04%
경북지역개발	2009.9.30	2014.9.30	5.93%	5.02%

자료: 소액채권판매정보시스템 지방채수익률(www.bondmall.or.kr/MALL/MALL\_jhgs\_1.asp)

2) TIF기간 취득세의 추정

(1) 최초 분양시 취득세의 추정

최초 아파트 분양시에 전체 거래가 일괄하여 이루어지기 때문에 취득세가 많이 발생하게 된다. 최초 분양시에 취득세를 추정할 자료는 다음과 같다.

사례지역의 아파트 분양 세대수는 1,677세대이며 조합원 분양이 654세대이고 일반분양이 723세대이다. 그리고 임대주택은 300세대이다. 조합원분양의 경우에는 원조합원이라는 가정하여 85㎡이하는 취득세를 면제하였고 115㎡초과하는 166세대의 경우 조합원 추가부담금의 정확한 자료가 없어 건설비를 추가부담금으로 가정하여 취득세를 추정하였다. 조합원부담금의 경우에는 취득세(등록)는 소유권보존등기세율 0.8%세율을 적용하였다. 임대아파트는 소유권이 이전되지 않기 때문에 미래의 취득세를 추정에서 제외하였다.

최초 아파트 분양시 취득세는 4,003백만원이고 취득세(등록)는 4,261백만원이다. 상가분양가격은 2,729백만원으로 취득세 2%와 취득세(등록) 3%(2001년 세율)를 적용하여 계산을 하면 각각 55백만원, 82백만원이 나온다. 최초 아파트와 상가분양시에 취득세는 8,264백만원이 추정되었다.

(2) TIF기간 동안 취득세의 추정

기준세수를 추정할 때 사례지역의 사업 시행 전 감정평가금액은 토지는 568억이고 건축물은 93억으로 총 661억이다. 취득세를 추정하기 위해서 사업 시행 전 주택의 평가금액이 서울시의 평균 소유권이전이 14년에 한 번씩 거래가 된다는 가정 하에 66,094,650,550원을 14년으로 나누어 계산을 하면 4,721,046,468원이다. 또한 취득세를 추정할 때 할인율은 9.12%이고 주택상승률은 3.17%와 일반적인 주택재개발지역 TIF기간인 20

〈표 8〉 길음 3구역 재개발 아파트 분양현황

구분	아파트				
	52㎡	60㎡	85㎡	115㎡	합계
조합원		4	484	166	654
일반분양		369	187	167	723
임대주택	300				300
합계	300	373	671	333	1,677

자료: 길음 뉴타운 3구역재개발조합, 길음 뉴타운 3구역 재개발백서, p 491



〈표 9〉 일반분양분 아파트 분양내역

(단위: 원)

분양내역(전용면적)	건립가구수	분양가	분양대금
60㎡	369	120,000,000	44,280,000,000
85㎡	187	172,000,000	32,164,000,000
115㎡	167	250,000,000	41,750,000,000
합계	723		118,194,000,000

자료: ibid, p 405

〈표 10〉 조합원의 추가부담금

(단위: 원)

분양내역(전용면적)	건립가구수	가구당 추가부담금	추가부담금
60㎡	4	73,521,000	294,084,000
85㎡	484	102,652,000	49,683,568,000
115㎡	166	176,126,000	29,236,916,000
합계	654		79,214,568,000

자료: ibid, p 493

〈표 11〉 최초 분양시 주택 및 상가 취득세 추정

(단위: 원)

주택 및 상가 취득세	일반 분양분	조합원 분양분	상가분양	합계
취득세(2%)	2,363,880,000	1,584,291,360	54,593,500	4,002,764,860
취득세(등록분 0.8%-3%)	3,545,820,000	633,716,544	81,890,250	4,261,426,794
취득세합계	5,909,700,000	2,218,007,904	136,483,750	8,264,191,654

년으로 가정하여 도출하였다.

재개발이 있을 경우 주택거래가격을 추정하기 위해 2001년 12월 아파트 입주 시에 분양가격을 기준으로 아파트 거래가격을 추정하였다. 상가의 경우도 주택처럼 14년을 주기로 거래가 된다는 가정 하에 금액을 도출하였다. 표에서 2001년 246,151,675,000원은 아파트와 상가의 분양대금으로 14년을 주기로 가정할 경우에 매년 17,582,262,500원이 거래가 되고 주택상승률이 3.17%를 가정할 경우 주택거래가격추정자료이다. 임대주택 300세대는 제외한 금액이다. 주택재개발

발전의 부동산가치 약 661억에서 임대주택을 제외한 주택재개발 후 아파트 가치는 약 2,461억으로 1,800억 증가를 하여 비율로 273% 증가하였다.

TIF기간을 20년, 주택상승률을 3.17%, 주택거래주기를 14년으로 가정할 경우 사례지역의 취득세의 명목 추정금액의 증가액 15,776,469천원이다. 할인율을 9.12%를 가정하는 경우 취득세의 TIF재원조달 현재가치금액은 10,815,081천원이다. 그리고 서울특별시 자치구의 재원 조정에 관한 조례에 따라 취득세의 60%가 성북구청에 귀속되므로 취득세로 조달되는 TIF조달금액은 6,489,049

〈표 12〉 사업시행 전 주택 평가금액

(단위: 원)

종전평가금액	토지평가금액	건축물평가금액	합계
사업시행전 평가금액	56,813,006,300	9,281,644,250	66,094,650,550

자료: ibid, p 428

〈표 13〉 사업시행 후 아파트 평가가액

(단위: 원)

분양내역(전용면적)	분양가구수	분양가	분양대금
아파트-60㎡	373	120,000,000	44,760,000,000
아파트-85㎡	671	172,000,000	115,412,000,000
아파트-115㎡	333	250,000,000	83,250,000,000
상가-2,096㎡			2,729,675,000
아파트 및 상가 2001년 12월 시세가격			246,151,675,000

자료: ibid, p 405

〈표 14〉 재개발 전후 주택거래가격추정

(단위: 원)

년도	재개발이 없을 경우 주택거래가격의 추정	재개발이 있을 경우 주택거래가격의 추정
2000	4,721,046,468	4,721,046,468
2001	4,870,703,641	246,151,675,000
2002	5,025,104,946	17,582,262,500
2003	5,184,400,773	18,139,620,221
2004	5,348,746,278	18,714,646,182
2005	5,518,301,535	19,307,900,466
2006	5,693,231,693	19,919,960,911
2007	5,873,707,138	20,551,423,672
2008	6,059,903,654	21,202,903,802
2009	6,252,002,600	21,875,035,853
2010	6,450,191,082	22,568,474,489
2011	6,654,662,140	23,283,895,131
2012	6,865,614,930	24,021,994,606
2013	7,083,254,923	24,783,491,835
2014	7,307,794,104	25,569,128,527
2015	7,539,451,177	26,379,669,901
2016	7,778,451,779	27,215,905,437
2017	8,025,028,701	28,078,649,639
2018	8,279,422,111	28,968,742,833
2019	8,541,879,791	29,887,051,980
2020	8,812,657,381	30,834,471,528

〈표 15〉 취득세의 TIF조달금액추정

(단위: 천원)

구분	기준세수		재개발사업 후 세수		TIF증가 금액	현재 가치율	TIF조달금액
	취득세	취득(등록)	취득세	취득(등록)			
2000	94,421	141,631	-	-	(236,052)		(236,052)
2001	97,414	146,121	4,002,765	4,261,427	8,020,656	0.91642	7,350,308
2002	100,502	150,753	351,645	527,468	627,858	0.83983	527,294
2003	103,688	155,532	362,792	544,189	647,761	0.76964	498,542
2004	106,975	160,462	374,293	561,439	668,295	0.70531	471,358
2005	110,366	165,549	386,158	579,237	689,480	0.64637	445,656
2006	56,932	56,932	199,200	199,200	284,535	0.59234	168,542
2007	58,737	58,737	205,514	205,514	293,554	0.54284	159,352
2008	60,599	60,599	212,029	212,029	302,860	0.49747	150,663
2009	62,520	62,520	218,750	218,750	312,461	0.45589	142,448
2010	64,502	64,502	225,685	225,685	322,366	0.41779	134,681
2011	66,547	66,547	232,839	232,839	332,585	0.38287	127,337
2012	68,656	68,656	240,220	240,220	343,128	0.35087	120,394
2013	70,833	70,833	247,835	247,835	354,005	0.32155	113,829
2014	73,078	73,078	255,691	255,691	365,227	0.29467	107,622
2015	75,395	75,395	263,797	263,797	376,804	0.27004	101,754
2016	77,785	77,785	272,159	272,159	388,749	0.24747	96,205
2017	80,250	80,250	280,786	280,786	401,072	0.22679	90,960
2018	82,794	82,794	289,687	289,687	413,786	0.20784	86,000
2019	85,419	85,419	298,871	298,871	426,903	0.19047	81,311
2020	88,127	88,127	308,345	308,345	440,436	0.17455	76,877
합계	1,685,539	1,992,222	9,229,061	10,225,168	15,776,469		10,815,081

천원이다.

## 3) TIF기간 동안 보유세 추정

재개발이 없을 경우는 사업시행 전 주택의 평가금액인 66,094,650,550원을 기준으로 주택상승률을 3.17%를 가정하고 주택의 기준시가를 75% 수준으로 과세표준 적용률을 60%에서 100%까지 가정하여 재산세, 공동시설세의 과세표준과 세액을 추정하였다. 연도별 세부적인 내용은 아래

&lt;표 16&gt;과 같다.

TIF기간을 20년, 주택상승률을 3.17%를 가정할 경우 사례지역의 보유세 명목 추정금액의 증가액 14,479,712천원이다.

할인율을 9.12%를 가정하는 경우 보유세의 TIF 조달금액은 5,425,945천원이다.

〈표 16〉 재개발 전 보유세 과세표준과 세액의 추정

(단위: 천원)

	주택시가 (3.17%)	주택 기준시가 (시가75%)	과표 적용률	보유세 과세표준	재산세 (0.39%)	지역자원시 설세 (0.12%)	소계
2000	66,094,651	49,570,988	60%	29,742,593	115,996	35,691	151,687
2001	68,189,851	51,142,388	60%	30,685,433	119,673	36,823	156,496
2002	70,351,469	52,763,602	60%	31,658,161	123,467	37,990	161,457
2003	72,581,611	54,436,208	60%	32,661,725	127,381	39,194	166,575
2004	74,882,448	56,161,836	60%	33,697,102	131,419	40,437	171,855
2005	77,256,221	57,942,166	60%	34,765,300	135,585	41,718	177,303
2006	79,705,244	59,778,933	60%	35,867,360	139,883	43,041	182,924
2007	82,231,900	61,673,925	60%	37,004,355	144,317	44,405	188,722
2008	84,838,651	63,628,988	60%	38,177,393	148,892	45,813	194,705
2009	87,528,036	65,646,027	60%	39,387,616	153,612	47,265	200,877
2010	90,302,675	67,727,006	65%	44,022,554	171,688	52,827	224,515
2011	93,165,270	69,873,952	70%	48,911,767	190,756	58,694	249,450
2012	96,118,609	72,088,957	75%	54,066,718	210,860	64,880	275,740
2013	99,165,569	74,374,177	80%	59,499,341	232,047	71,399	303,447
2014	102,309,117	76,731,838	85%	65,222,062	254,366	78,266	332,633
2015	105,552,316	79,164,237	90%	71,247,814	277,866	85,497	363,364
2016	108,898,325	81,673,744	95%	77,590,056	302,601	93,108	395,709
2017	112,350,402	84,262,801	100%	84,262,801	328,625	101,115	429,740
2018	115,911,910	86,933,932	100%	86,933,932	339,042	104,321	443,363
2019	119,586,317	89,689,738	100%	89,689,738	349,790	107,628	457,418
2020	123,377,203	92,532,902	100%	92,532,902	360,878	111,039	471,918

〈표 17〉 재개발 후 보유세 과세표준과 세액의 추정

(단위: 천원)

연도	주택시가 (3.17%)	주택 기준시가 (시가75%)	과표 적용률	보유세 과세표준	재산세 (0.39%)	지역자원시 설세 (0.12%)	소계
2000	66,094,651	49,570,988	60%	29,742,593	115,996	35,691	151,687
2001	246,151,675	184,613,756	60%	110,768,254	431,996	132,922	564,918
2002	253,954,683	190,466,012	60%	114,279,607	445,690	137,136	582,826
2003	262,005,047	196,503,785	60%	117,902,271	459,819	141,483	601,302
2004	270,310,607	202,732,955	60%	121,639,773	474,395	145,968	620,363
2005	278,879,453	209,159,590	60%	125,495,754	489,433	150,595	640,028
2006	287,719,931	215,789,949	60%	129,473,969	504,948	155,369	660,317

연도	주택시가 (3.17%)	주택 기준시가 (시가75%)	과표 적용률	보유세 과세표준	재산세 (0.39%)	지역자원시 설세 (0.12%)	소계
2007	296,840,653	222,630,490	60%	133,578,294	520,955	160,294	681,249
2008	306,250,502	229,687,876	60%	137,812,726	537,470	165,375	702,845
2009	315,958,643	236,968,982	60%	142,181,389	554,507	170,618	725,125
2010	325,974,532	244,480,899	65%	158,912,584	619,759	190,695	810,454
2011	336,307,924	252,230,943	70%	176,561,660	688,590	211,874	900,464
2012	346,968,886	260,226,664	75%	195,169,998	761,163	234,204	995,367
2013	357,967,799	268,475,850	80%	214,780,680	837,645	257,737	1,095,381
2014	369,315,379	276,986,534	85%	235,438,554	918,210	282,526	1,200,737
2015	381,022,676	285,767,007	90%	257,190,306	1,003,042	308,628	1,311,671
2016	393,101,095	294,825,821	95%	280,084,530	1,092,330	336,101	1,428,431
2017	405,562,400	304,171,800	100%	304,171,800	1,186,270	365,006	1,551,276
2018	418,418,728	313,814,046	100%	313,814,046	1,223,875	376,577	1,600,452
2019	431,682,601	323,761,951	100%	323,761,951	1,262,672	388,514	1,651,186
2020	445,366,940	334,025,205	100%	334,025,205	1,302,698	400,830	1,703,529

〈표 18〉 재개발 전 후 보유세 TIF조달금액 추정

(단위: 천원)

구분	개발전 보유세	개발후 보유세	TIF증가액	현재가치율	TIF조달금액
2000	151,687	151,687	-	-	-
2001	156,496	564,918	408,422	0.9164	374,287
2002	161,457	582,826	421,369	0.8398	353,879
2003	166,575	601,302	434,727	0.7696	334,583
2004	171,855	620,363	448,508	0.7053	316,339
2005	177,303	640,028	462,725	0.6464	299,090
2006	182,924	660,317	477,394	0.5923	282,781
2007	188,722	681,249	492,527	0.5428	267,362
2008	194,705	702,845	508,140	0.4975	252,783
2009	200,877	725,125	524,248	0.4559	239,000
2010	224,515	810,454	585,939	0.4178	244,799
2011	249,450	900,464	651,014	0.3829	249,254
2012	275,740	995,367	719,627	0.3509	252,496
2013	303,447	1,095,381	791,935	0.3215	254,644
2014	332,633	1,200,737	868,104	0.2947	255,806
2015	363,364	1,311,671	948,307	0.2700	256,085
2016	395,709	1,428,431	1,032,722	0.2475	255,572
2017	429,740	1,551,276	1,121,536	0.2268	254,354
2018	443,363	1,600,452	1,157,089	0.2078	240,485

구분	개발전 보유세	개발후 보유세	TIF증가액	현재가치율	TIF조달금액
2019	457,418	1,651,186	1,193,768	0.1905	227,372
2020	471,918	1,703,529	1,231,611	0.1745	214,974
합계	5,699,896	20,179,608	14,479,712		5,425,945

4) TIF재원 조달금액 및 요약

TIF최종조달가능금액이 거래세에서 조달된 금액인 10,815,081천원에서 자치구의 조정교부율 60%를 적용하여 6,489,049천원이 조달되고 보유세에서 5,425,945천원이 조달하여 총 11,914,994천원이 나왔다. <표 4>에서 기반시설비용이 25,947,364천원이 소요되는데 기반시설비용을 TIF재원으로 조달하는 경우 약 46% 조달가능하다. TIF재원조달재원으로 보유세로 한정하여 TIF조달금액을 추정하는 경우 기반시설비용의 약 21%정도 충당이 가능하다. TIF기간을 20년, 할인율 9.12%, 주택상승률을 3.17%로 하는 경우 TIF조달금액이 약 119억이 나와 사례지역의 기반시설비용인 약 259억을 46% 정도 충당하여 국내에 TIF 적용시 어느 정도 실효성이 있다는 결과를 도출하였다.

<표 19> TIF 최종 조달금액 (단위: 원)

지방세 (TIF기간 20년, 할인율 9.12%)	최종 TIF 조달금액
취득세(거래세)	6,489,049천원
재산세, 지역자원시설세(보유세)	5,425,945천원
TIF 지방세 조달금액	11,914,994천원

4. 분양원가에 미치는 영향과 TIF재원조달의 민감도

1) 분양원가에 미치는 영향

아파트 분양가의 상승은 물가상승을 일으켜

서민경제 악영향을 미친다. 최근에 정부에서 TIF재원조달방법이 분양원가의 하락에 어느 정도 영향을 미치는지에 대한 연구를 하고 있다. TIF재원조달방법을 사용하지 않을 경우 사업시행자인 주택재개발조합이 도로와 공원 등 공공시설에 대한 비용을 부담해야 한다. 이 경우 주택재개발조합은 투자비용 상승으로 사업수익성이 떨어져 분양가를 올리려고 할 것이다. 반대로 공공시설에 대한 비용을 TIF재원으로 충당을 하면 성북구청은 재개발조합과 협의를 통해 아파트 분양가의 하락을 유도 할 것이다. 따라서 본 논문에서는 실제 사례지역의 분양가 자료를 바탕으로 주택재개발조합이 부담하는 기반시설비용을 TIF재원으로 충당을 할 경우 분양가의 하락에 미치는 효과를 분석하였다.

취득세를 제외하고 보유세만 재원으로 TIF조달금액 약 54억을 분양금액비율로 안분을 하여 TIF분양가를 결정하면 2.2%분양가의 하락을 가져온다. 취득세를 TIF재원에 포함하지 않을 경우 분양원가의 하락효과가 미비하다는 결과가 나왔다.

위의 표에서 보는 바와 같이 취득세를 포함한 TIF조달금액 약 119억을 분양금액비율로 안분을 하여 TIF분양가를 결정하면 4.9% 분양가의 하락효과를 가져온다. 취득세를 포함할 경우 분양가의 하락률이 2.7% 더 증가한다. 공공재인 기반시설비용을 TIF조달금액을 통해 충당한다면 사례지역의 분양가를 4.9%의 하락을 가져오기 때문에 TIF재원조달방법을 도입하면 정부의 부동산가격 안정화 정책에 일정부분 기여할 것으로



〈표 20〉 취득세 포함 전 분양가 하락률

(단위: 천원)

분양내역 (전용면적)	분양 가구수	분양가	분양대금	TIF조달 금액	TIF 조달 후 분양대금	TIF 후 분양가	분양 하락률
60㎡	373	120,000	44,760,000	997,713	43,762,287	117,325	2.2%
85㎡	671	172,000	115,412,000	2,572,566	112,839,434	168,166	2.2%
115㎡	333	250,000	83,250,000	1,855,666	81,394,334	244,427	2.2%
합계	1,377		243,422,000	5,425,945	237,996,055		2.2%

〈표 21〉 취득세 포함 후 분양가 하락률

(단위: 천원)

분양내역 (전용면적)	분양 가구수	분양가	분양대금	TIF조달 금액	TIF 조달 후 분양대금	TIF 후 분양가	분양 하락률
60㎡	373	120,000	44,760,000	2,216,950	42,569,093	114,126	4.9%
85㎡	671	172,000	115,412,000	5,716,325	109,762,825	163,581	4.9%
115㎡	333	250,000	83,250,000	4,123,349	79,175,088	237,763	4.9%
합계	1,377		243,422,000	11,914,994	231,507,006		4.9%

생각한다.

## 2) TIF기간과 할인율의 변동에 따른 TIF 조달금액

앞에서 분석한 방법으로 TIF기간과 할인율의 변동에 따라 TIF조달금액을 계산을 하며 TIF기간이 길수록 TIF조달금액이 커지고 할인율이 커짐에 따라 TIF조달금액이 작아지는 결과가 나왔다. TIF조달금액이 TIF기간을 20년으로 할 경우 할인율이 10%일 때 113억, 할인율이 11%일 때 107억이 된다. 할인율을 9.12%이고 TIF기간이

15년일 경우 98억, TIF기간이 25년의 경우 138억이 조달된다. 즉, TIF조달금액은 TIF기간에 비례하고 할인율에 반비례한다.

## V. 결론

본 논문에서는 주택재개발사업에서 공공재 성격인 기반시설비용을 TIF로 조달하는 경우의 취득세의 포함여부에 따라 재원조달효과와 분양원

〈표 22〉 기간과 할인율의 변동에 따른 TIF조달금액(주택상승률 3.17%)

(단위: 원)

기간/할인율	9.12%	10%	11%
n=15	9,836,010,646	9,560,514,136	9,235,341,441
n=20	11,914,993,776	11,348,842,992	10,772,027,167
n=25	13,782,188,968	12,878,131,972	12,026,736,102

가에 미치는 영향을 분석하였다. 개발로 인한 증가된 조세수입의 수익자인 지방정부가 TIF를 통해 기반시설비용을 얼마나 충당할 수가 있는지를 길음 뉴타운 3구역을 TID로 가정하여 TIF재원조달효과를 분석하였다. 기존 주택재개발지역을 분석한 선행 논문과 달리 여러 가지 가정을 통해 취득세를 추정하여 TIF재원에 포함하였다. 연구의 결과는 요약하면 다음과 같다.

첫째, 길음 뉴타운 3구역 사례지역을 통해 먼저 기반시설비용을 결정하고 지방세재원인 취득세의 포함여부에 따라 TIF조달금액을 어떻게 변동하는지 확인하고 기반시설비용과 TIF재원조달금액을 비교하여 TIF재원조달 효과성을 분석하였다. 연구결과 사례지역의 경우 도로 및 공원 등 기반시설비용이 약 259억원이 소요되고 TIF기간을 20년, 주택가격상승률은 전국의 8년 주택가격상승률의 평균인 3.17%, 주택보유기간은 사례지역의 실제 거래자료를 바탕으로 도출한 14년, 할인율은 주택가격상승률을 반영한 9.12%를 가정하여 TIF 재원조달금액을 계산하면 총 119억원으로 산정되었다. TIF조달금액이 취득세의 경우 약 65억이고 보유세의 경우에는 약 54억원이 도출되었다. 취득세를 포함하는 경우에는 기반시설비용을 약 46% 정도 충당가능하고 취득세를 제외하고 보유세만 포함하는 경우에는 약 21% 정도 기반시설비용에 충당가능하다. TIF재원으로 취득세를 포함하는 경우 기반시설비용을 추가적으로 25% 더 충당 가능하기 때문에 향후 TIF 국내 도입 시 TIF재원으로 취득세의 포함여부를 고려해야 할 것이다.

둘째, 주택재개발조합이 부담하는 기반시설비용을 성북구 수입인 TIF재원으로 충당을 하면 사례지역의 아파트 분양가가 어떤 영향을 미치는지

분석하였다. 연구결과 취득세를 포함한 TIF조달금액인 약 119억을 모두 기반시설비용에 충당하면 아파트 분양가를 4.9% 하락하는 효과가 있고 취득세를 제외한 보유세 약 54억원을 기반시설비용에 충당하는 경우 분양가가 2% 하락하는 효과를 가져왔다.

본 연구는 사례지역을 통해 TIF재원조달효과를 분석한 연구이며 TIF재원인 취득세와 보유세를 추정시 다음과 같은 연구의 한계가 있다. 첫째, 미래의 주택가격상승률이 3.17%, 주택보유기간을 14년으로 가정하여 TIF재원조달금액을 추정하였으나 미래의 부동산시장의 변동에 따라 주택가격상승률과 주택보유기간이 달라질 수 있다는 점이다. 둘째, 본 논문에서는 서울특별시인 취득세의 60%, 지역자원시설세의 100%를 성북구에 귀속된다고 가정 하에 TIF재원조달금액을 추정하였으나 과세주체가 달라 향후 서울특별시와 성북구간의 협의가 필요하다는 점이다. 마지막으로, TID지역을 길음뉴타운 재개발지역 일부인 길음 3구역으로 한정해 분석하여 일반화에 한계가 있고, 사례지역 주변의 자산가치의 상승분을 TIF재원조달금액에 반영하는데 제한성이 있다는 점이다.

논문접수일 : 2012년 4월 30일

논문심사일 : 2012년 5월 10일

게재확정일 : 2012년 8월 26일

## 참고문헌

1. 강원준, “도시재정비촉진사업의 공공시설 설치 비용 확보를 위한 TIF활용방안에 관한 연구”, 서울시립대 도시과학대학원 석사학위논문, 2008
2. 김현아, “도시개발사업의 공공시설 설치비용 조달방안 연구”, 경원대학교 대학원 박사학위 논문, 2000
3. 길음 뉴타운 3구역재개발조합, 「길음 뉴타운 3구역 재개발백서」 2003
4. 신상현·이우중, “TIF를 활용한 도시환경정비사업의 공공시설 설치비용 확보방안” 「대한·국토도시계획학회 정기학술대회 논문집」 2006, pp. 835-845
5. 유재성, “재건축임대주택의 매입자금 조달을 위한 조세담보금융 활용방안 연구-삼호가든 아파트”, 강원대 대학원 석사학위논문, 2007
6. 장대원, “도시정비사업 활성화를 위한 조세증가분금융(TIF)에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2007
7. 최은진, “TIF를 적용한 기반시설 설치비용 확보방안에 대한 연구, 관악구 봉천동 재개발 지역을 대상으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2007
8. 국토해양부 주택실거래가 지역별 조회  
<http://rt.mltm.go.kr>
9. 소액채권판매정보시스템 지방채수익률  
[www.bondmall.or.kr/MALL/MALL\\_jhgs\\_1.asp](http://www.bondmall.or.kr/MALL/MALL_jhgs_1.asp)
10. 통계청 KOSIS 물가 및 주택가격  
<http://kosis.kr/wnsearch/totalSearch.jsp>
11. Neighborhood Capital Budget Group, *NCBG's TIF handbook*, 2nd edition, 2001