
2025

Price Index of Operating Expenses

Asset Value Provider
MOVE PMC





Disclaimer

2025 Price Index of Operating Expenses는

2025년 상업용 부동산 운영비용 항목과 관련한 동향 및

인상률(%) 전망에 대해 기재한 보고서로 정부기관 발표자료

(기획재정부, 행정안전부, 고용노동부, 보건복지부, 국세청, 한국은행 등)

및 국제기구, 연구소 등에서 발표한 자료를 바탕으로 작성되었습니다.

해당 내용은 Budget수립 및 UW 작성 시 추정에 참고하시기 바랍니다.

해당 Data는 상기 발표자료를 근거로 산출된 추정치로

2025년 경제여건 및 정책변동에 따라 변동될 수 있음을 말씀드리며,

관련자료는 주식회사 무브의 자산이므로 참고자료로만

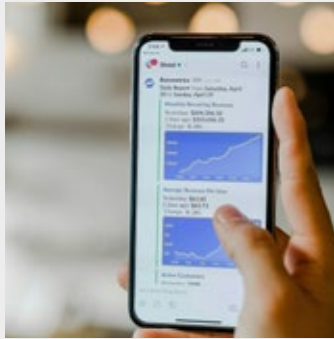
활용해 주시기 바랍니다.

Contents



01

Summary



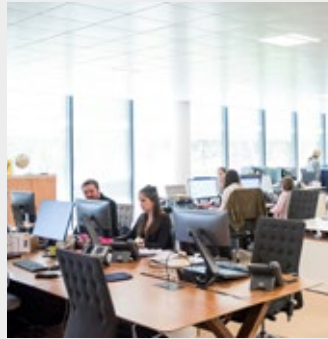
02

경제성장률



03

소비자물가지수



04

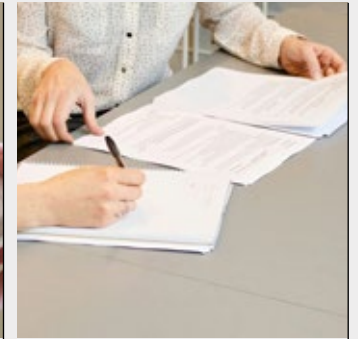
FM인건비
FM유지보수



05

수도광열비

1. 전기료
2. 수도료
3. 가스료
4. 지역난방



06

제세공과

1. 재산세(건물)
2. 재산세(토지)
3. 종합부동산세
4. 교통유발부담금
5. 도로사용료
6. 간주임대료 이자율
7. 등록면허세(면허)

Summary

2025년 상업용 부동산 운영과 관련된
항목은 17가지로 구분되며,
항목별 전년 대비 예상 인상률(%)은
우측 표와 같음

2025 Price Index

구분	항목	2024	2025(E)	비고
경제지표	경제성장률	2.5%	2.2%	2025년 경제전망 (한국은행 외 4개사 전망)
	소비자물가지수	2.5%	2.0%	
FM인건비	시설	2.5%	1.7%	최저임금 감안 (2025년 10,030원)
	보안/주차			
	미화			
유지보수비		2.5%	2.0%	CPI 연동
수도광열비	전기	2.1%	동결	일반용 전력갑I, 고압A, 선택II 기준
	수도	동결	동결	'23년 10.4% 인상 후 동결 유지 중
	가스	-9.0%	14.7%	서울지역 업무용 기준
	지역난방	2.64%	3.91%	연간 인상률 기준
제세공과금	재산세(건물)	1.2%	3.3%	신축건물 기준가액
	재산세(토지)	1.33%	2.44%	개별 공시지가 참고
	종합부동산세	1.33%	2.44%	재산세(토지) 인상률 (주택 등 제외)
	교통유발부담금	700~2,000원/m ²	700~2,000원/m ²	단위부담금(동결)
	도로점용료	1.33%	2.44%	공시지가상승률 적용
	간주임대료 이자율	3.5%	동결	기준금리 연동
	등록면허세(면허)	67,500/40,500	67,500/40,500	제1종/제3종

경제성장률

2025년 경제성장률(E)
연간 평균 2.2% 전망

연간 경제성장률

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024(E)
GDP	2.2%	-0.7%	4.1%	2.6%	2.2%	2.5%

※ 참조: 한국은행

2025년 경제성장률(E) 및 경제전망

구분	2024(E)	2025(E)	비고
한국은행	2.4%	2.1%	2024.08 기준
IMF	2.5%	2.3%	2024.07 기준
KDI	2.5%	2.1%	2024.08 기준
OECD	2.6%	2.2%	2024.07 기준
ADB	2.5%	2.3%	2024.07 기준
평 균	2.5%	2.2%	

※ 참조: 한국은행, 국제기구, 국내 경제연구소 등

- ▶ 2024년도 국내경제는 수출이 호조를 지속하고 내수도 회복 흐름 재개
- ▶ 중국은 2024년 말까지 당초 예상인 4%대 후반 대비 소폭 웃도는 성장 전망
- ▶ 2024년 미국경제는 실업률 상승 등으로 성장 하방압력 증가
- ▶ 국내 내수시장의 경우 2024년 말까지 디스인플레이션 진정 등 개선 흐름 재개 예상

▶ [2025년 경제성장률 연간 평균 2.2%수준 예상함](#)

※ 참조: 한국은행 경제전망보고서 (2024년 8월)

소비자 물가지수

2025년 소비자물가지수(E)
연간 평균 2.0% 전망

연간 소비자물가지수

구분		2019	2020	2021	2022	2023	2024(E)
CPI	전국	0.4%	0.5%	2.5%	5.1%	3.6%	2.5%
	서울	0.6%	0.6%	2.1%	4.5%	3.9%	2.5%
근원인플레이션		0.9%	0.7%	1.8%	4.1%	4.0%	1.8%

※ 참조: 통계청, 한국은행

2025년 소비자물가지수(E) 및 물가 전망

구분	2024(E)	2025(E)	비고
한국은행	2.5%	2.1%	2024.08 기준
IMF	2.5%	2.0%	2024.07 기준
KDI	2.4%	2.0%	2024.08 기준
OECD	2.5%	2.0%	2024.07 기준
ADB	2.5%	2.0%	2024.07 기준
평 균	2.5%	2.0%	

※ 참조: 한국은행, 국제기구, 국내 경제연구소 등

- ▶ 소비자물가 상승률은 2024년 7월 중 석유류가격이 오름세가 확대되면서 일시 반등하였으나, 추가 공급충격은 발생하지 않을 것으로 보아 다시 둔화 흐름을 나타낼 것으로 전망.
- ▶ 2024년 말까지 경상수지 흑자규모 약 730억 달러로 예상되어, 소비자물가지수 소폭 반등 전망
- ▶ 2024년 말까지 취업자 수 증가규모 약 20만명 전망 (기존 전망치인 26만명을 하회)
- ▶ 향후 물가지수는 주요국가 경기흐름, 원자재가격 추이 등과 관련한 불확실성이 큼.
- ▶ 2024년 근원물가 상승률은 둔화 추세를 이어간 가운데 농축수산물 가격의 오름폭도 축소되면서 둔화.
- ▶ 2025년 소비자 물가지수 상승률은 근원물가가 하향안정 흐름 지속 등으로 2%대 초반 수준으로 둔화될 것으로 예상

※ 참조: 한국은행 경제전망보고서 (2024년 8월)

FM 인건비

FM 인건비:

2025년 최저임금(10,030원)

수준 반영

FM 유지보수

FM유지보수(유지보수비, 점검수수료, 소모품)예상 CPI(2.0%) 고려하여 조정

최저임금

[단위: 원, %]

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
최저임금	8,590	8,720	9,160	9,620	9,860	10,030
인상률	2.9	1.5	5.0	5.0	2.5	1.7

* 참조: 고용노동부, 시간당 임금기준(주 40시간, 월 209시간 기준)

보험료율

구분	나이대	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (E)
국민연금	20대	9%	9%	9%	9%	9%	9.25%
	30대						9.33%
	40대						9.50%
	50대						10.00%
건강보험	N/A	6.67%	6.86%	6.99%	7.09%	7.09%	미정*
장기요양보험	N/A	10.25%	11.52%	12.27%	12.81%	12.95%	미정*

* 참조: 보건복지부, * '24.12 재정 예정

- ▶ 2025년 최저임금은 10,030원으로 확정되어, 2024년 대비 1.7% 인상됨
- ▶ 보건복지부는 2024년 9월 4일 제3차 국민연금심의회위원회를 개최 "연금개혁 추진계획" 을 심의하고 확정
- ▶ 기존 국민연금납입율은 9%에서 13%까지 인상할 계획, 연령에 따라 보험료 인상속도는 차등 적용

FM 유지보수

구분	요율	2022	2023	2024	2025 (E)
자재비 인상	80%	5.1%	3.6%	2.1%	2.0%
인건비 인상	20%	5.1%	5.1%	2.5%	1.8%
소계	100%	5.1%	3.9%	2.2%	2.0%

* 자재비(시설, 소모품 등) 80%, 인건비(출장비, 점검수수료 등) 20% 가정

05 수도 광열비

전기료

2025년 전기료 기본요금 동결,
전력량 요금은 24년 기조 유지 예상치
반영하여 동결 가정, 연료비 조정요금은
22년 4분기에 마지막으로
5원/kwh으로 상승, 기후환경요금
23년 초에 마지막으로 9원/kwh으로 상승

전기요금 구조(2023년 5월 16일 시행)

기본요금	전력량요금	기후환경요금	연료비조정요금
기본요금 및 전력량요금: 계약전력량, 표준전압, 선택요금제도에 따른 종별 요금표 별 부과 (본 자료는 일반용전력(갑) I, 고압A, 선택II 기준으로 상승률 계산)			
기후환경요금: 기후환경요금단가 x 사용전력량 (깨끗하고 안전한 에너지 제공(RPS, ETS, 석탄발전 감축비용 등)에 소요되는 비용으로, 단가는 매년 변동)			
연료비조정요금: 연료비조정단가 x 사용전력량 (상하한 ±5원/kWh) (연료비 변동분(석탄, 천연가스, 유류)을 반영하는 요금으로, 매 분기별 변동)			

* 참조: 한국전력공사

기본요금 (일반용전력(갑) 고압A, 선택II 기준)

[단위: 원/kWh]

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
기본요금	8,230	8,230	8,230	8,230	8,230	8,230	8,230

▶ 기본요금의 경우, 6년 이상 동결(유지)되고 있는 추세

전력량요금 (일반용전력(갑) 고압A, 선택II 기준)

[단위: 원/kWh]

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
전력량요금	88.9	88.9	83.9	88.8	112.9	115.6	115.6
인상률	0.0%	0.0%	-5.6%	5.8%	27.2%	2.4%	0.0%

▶ 전력량요금의 경우, 전년도 대비 동결 예상
(한국전력공사에서 향후 종별 전력량요금 변동 시, 상승률 오차 발생 가능)

기후환경요금

[단위: 원/kWh]

구분	2022	2023	2024	2025(E)
기후환경요금 단가	7.3	9.0	9.0	9.0
인상률	37.7%	23.3%	0.0%	0.0%

- ▶ 기후환경비용은 2021년 1월부터 적용되기 시작하였으며, 매 년 변동되었으나, 2025년은 동결 전망
- ▶ 기후환경비용은 신재생의무할당제(RPS) 이행비용, 배출권거래제(ETS) 이행비용 및 석탄발전 감축비용으로 구성되며, 기후환경요금 단가는 각 비용의 단가를 각각 산정, 합산하여 적용

연료비 조정요금 (연동제)

[단위: 원/kWh]

2023				2024				2025 (E)			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

- ▶ 연료비 연동제는 2021년 1월부터 적용
- ▶ 연료비 조정단가는 유연탄, LNG, BC유의 무역통계가격 평균에 각각의 가중치를 적용하여 산정하며, 조정단가가 ±5원/kwh 초과 시 상하한 ±5원/kWh 적용
- ▶ 매 주기 조정폭이 1원/kWh 이내일 경우, 직전 조정주기 단가 적용
- ▶ 최종 연료비 조정단가는 전기공급약관 별표(연료비조정요금 운영지침)에 의거 정부에서 최종 확정
- ▶ 연료비 적용단가는 지속적 상승세이나, 상하한 적용에 의거 향후에도 5.0kWh를 유지할 것으로 예상

전기료 전년대비 인상률 (일반용전력(갑) 고압A, 선택II 기준)

[단위: 원/kWh]

구분	2023	2024	2025(E)
전력량 요금	112.9	115.6	115.6
기후환경요금	9.0	9.0	9.0
연료비 조정요금	5.0	5.0	5.0
소계	126.9	129.6	129.6
인상률	28.7%	2.1%	0.0%

수도 광열비

수도료

2025년 서울시 상, 하수도 요금
동결 예상

상수도요금

[단위: 원]

구분		2022	2023	2024	2025(E)	비고
서울시 일반용	상수도	1,150	1,270	1,270	1,270	기본요금 (구경)별도
	물이용부담금	170	170	170	170	

* 참조: 서울시 상수도사업본부, 기본요금 체계 변경

- ▶ 2021년 7월부터 서울시 수도요금체계 변경되어, 일반용 상수도 0~300이하 수도요금 통합 및 1,270원/m³ 으로 인상
- ▶ 상수도요금은 2021년도부터 3년에 걸쳐 연속으로 인상되었으며, 따라서 2025년 서울시 일반용 상수도요금은 전년도와 동일할 것으로 예상 (추후 인상계획 미정)
- ▶ 서울 외 지역은 각 지자체별 단계별 인상 진행 중

하수도요금

[단위: m³, 원]

구분		하수도						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
서울시 일반용	30이하	500	500	500	500	500	500	500
	30초과~50이하	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	50초과~100이하	1,520	1,520	1,520	1,520	1,520	1,520	1,520
	100초과~200이하	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830
	200초과~1000이하	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920
	1000초과	2,030	2,030	2,030	2,030	2,030	2,030	2,030

* 참조: 서울특별시 수도 조례 [별표2] 기준

- ▶ 하수도요금은 2017년~2019년 인상 적용, 2020년 이후에 이에 대한 인상 계획은 별도 없는 상황으로 2025년은 2024년과 동일할 것으로 전망

수도 광열비

가스료

2025년 가스요금 평균단가 인상률
서울 **14.7%**, 경기 **14.5%** 전망
(서울도시가스 기준)

가스요금 : 서울도시가스

[단위: 원/MJ, %]

구분		2020	2021	2022	2023	2024 (E)	2025(E)
평균 단가	서울	13.6687	17.2110	28.6723	25.9616	23.6281	27.0929
	인상률	-14.4	25.9	66.6	-9.5	-9.0	14.7
	경기	13.8865	17.4406	29.2454	26.0479	23.8538	27.3086
	인상률	-14.3	25.6	67.7	-10.9	-8.4	14.5

* 참조: KESIS 국가에너지통계종합정보시스템 서울도시가스

- ▶ 서울·경기 도시가스요금은 2019-2023년 평균단가 등락을 반복하며 2023년 대비 2024년 09월 현재 평균 단가(서울도시가스 기준) 9.5% 수준 인화된 상황임.
- ▶ 2023년 국제 LNG가격 안정화에 따른 도시가스 단가 인하에도 불구하고, 2025년도 가격 인상이 예상되기 때문에 최근 5개년간 CAGR을 반영하여 예측, 2025년 도시가스 인상률 서울 14.7%, 경기 14.5% 인상 예상

#. Appendix

가스요금 : 예스코

[단위: 원/MJ, %]

구분		2020	2021	2022	2023	2024 (E)	2025(E)
평균 단가	서울	14.6009	17.3012	29.0158	25.8078	23.6281	26.6497
	인상률	-9.3	18.8	67.7	-11.1	-8.4	12.8
	경기	14.8237	17.5083	29.2454	26.0479	23.8538	26.8663
	인상률	-9.2	18.7	67.0	-10.9	-8.4	12.6

* 참조: 예스코

수도 광열비

지역난방

2025년 지역난방요금
인상률 3.91% 전망

열요금

구분		기본요금	사용요금
온수	난방용	계약용량 1Mcal/h 당 396.79원	단일요금 : Mcal당 145.82원 시간대별 차등요금 - 수요관리 시간대 : Mcal당 167.71원 - 이외 시간대 : Mcal당 138.53원
	냉방용		5월~9월 - 1단 냉동기 : Mcal당 34.20원 - 2단 냉동기 : Mcal당 25.11원 이외 : 난방용 사용요금 적용
냉수		계약용량 Mcal/h당 - 0 ~ 1,000Mcal/h까지 3,822원 - 다음 2,000Mcal/h까지 2,124원 - 다음 3,000Mcal/h까지 1,754원 - 3,000Mcal/h초과 1,550원	Mcal당 - 첨두부하시간 : 135.41원 - 중간부하시간 : 104.16원 - 경부하시간 : 62.49원

열요금 인상률 추이

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
인상률	-0.51%	0.00%	6.65%	2.96%	2.64%	3.91%

- ▶ 난방요금은 LNG가격과 밀접하게 연동되며, 2025년 도시가스 평균 단가 인상율 약14.6% 추정되므로, 2025년 지역난방요금 또한 인상될 것으로 예상
- ▶ 업무용 열요금 기본요금은 2017년도부터 계속 동결되어 왔으나, 사용요금은 2020년 이후로 지속적인 상승세를 보임
- ▶ 2025년의 기본요금 또한 동결(396.79원)될 것으로 가정하고, 사용요금은 최근 5개년간 CAGR 적용하여 계산한 결과, 2025년 열요금 인상률은 전년도 대비 3.91%로 전망

제세공과

재산세(건물)

건물신축기준가액 감안 시,
재산세(건물) **인상률 3.3% 전망**

건물신축가액기준액 및 공정시장가액비율

[단위: 원, %]

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
기준가액	730,000	740,000	780,000	820,000	830,000	857,000
인상률	2.8	1.4	5.4	5.1	1.2	3.3
공정시장가액비율	70	70	70	70	70	70

※ 참조: 국세청

- ▶ 건물신축가액기준액은 2024년 830,000원으로 2023년 대비 1.2% 인상되었음
- ▶ 2020년~2024년 5개년 CAGR 3.3%를 감안하여 평균 인상액 27,000원을 적용하여 857,000(3.3%인상) 예상됨.
(단, 서울시 기타지수(구조/용도/위치) 및 가감산 특례가 매년 조정되고 있으므로 참고)
- ▶ 재산세 관련 공정시장가액비율(%)은 토지 및 건축물 70%를 적용 (지방세법 시행령 제 109조 1항)

가. 건축물의 과세표준 산출식

: 기준가액 x 구조지수 x 용도지수 x 위치지수 x 경과연수별잔가율 x 개별건물의 특성에 따른 조정률 x 공정시장가액비율

나. 건축물 재산세율 (주택 제외)

- 골프장, 고급오락장용 건축물: 0.40%
- 공장용 건축물: 0.50%
- 그 밖의 건축물: 0.25%

다. 기타 건축물 부과 재산세 :

- 재산세 도시지역분: 과세표준의 0.14%
- 지역자원시설세: 지방세법의 기준에 따라 부과
- 지방교육세: 재산세의 20%(도시지역분 제외)

제세공과

재산세(토지)

개별공시지가 변동률 및
공정시장가액비율(%) 감안 시,
서울지역 재산세(토지)
인상률 2.44% 인상

- ▶ 2024년 전국 개별공시지가가 전년대비 평균 1.22% 상승했으며, 서울시는 전년도 대비 1.33% 상승한 것으로 나타남
- ▶ '23년에 있었던 토지 공시가격 하락은 2009년 이후 14년만에 처음이며, 2024년 국토교통부는 부동산시장 침체 및 실거래가격 하락에 따른 공시가격 역전현상 등에 의하여 조세저항 등을 우려하여 부동산 공시가격을 2020년 수준으로 되돌리겠다는 방침을 수립
- ▶ 2024년 서울 중심 업무 지구 개별공시지가의 경우, 전년도 대비 CBD(0.93%), GBD(1.85%), YBD(1.36%) 수준의 상승률을 보였음
- ▶ 최근 3개년 평균 인상률 2.44% 수준으로 회복(인상)될 것으로 예상됨
* 최근 3개년 서울 개별공시지가 : 2022년(11.54%↑), 2023년(5.56%↓), 2024년(1.33%↑)

가. 재산세(토지) 과세대상

- 종합합산과세대상 : 별도합산, 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지
- 별도합산과세대상 : 공장용 건축물의 부속토지 등, ABS 및 직접투자 물건
- 분리과세대상 : 부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 토지
→ 단, 2020.06월 개정된 시행령에 따라, 분리과세는 공모 펀드 및 리츠만 해당되며, 사모 펀드 및 리츠의 경우 아래표에 의해 점진적으로 2025년까지 적용됨

과세연도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
분리과세 비율	100%	100%	80%	60%	40%	20%

나. 종합합산과세대상 토지 재산세율

과세표준	5,000만 이하	5,000만~ 1억 이하	1억 초과
세율	0.2%	10만원+5천만원 초과금의 0.3%	25만원+1억원 초과금액의 0.5%

다. 별도합산과세대상 토지 재산세율

과세표준	2억 이하	2억 ~ 10억 이하	10억 초과
세율	0.2%	40만원+2억 초과금의 0.3%	280만원+10억 초과금액의 0.4%

라. 분리과세대상 토지 재산세율

- 전, 답, 과수원, 목장용지 및 임야: 0.07%
- 회원제 골프장, 고급오락장용 건축물의 토지: 4.0%
- 그 밖의 토지: 0.2%

제세공과

종합부동산세

2025년 서울지역 종합부동산세
인상률 2.44% 인상 전망

공정시장가액비율 및 세율

구분			세율
토지	종합합산	15억 이하	1.0% (누진공제 없음)
		15억 초과 45억 이하	15억 초과 분의 2% (누진공제 1,500만원)
		45억 초과	45억 초과 분의 3% (누진공제 6,000만원)
	별도합산	200억 이하	0.5% (누진공제 없음)
		200억 초과 400억 이하	200억 초과 분의 0.6% (누진공제 2,000만원)
		400억 초과	400억 초과 분의 0.7% (누진공제 6,000만원)

- ▶ 종합부동산세 관련 세법은 2023년에 개정되어, 특히 주택의 경우 소유주택 수에 따른 계산 방식이 변동됨
- ▶ **공정시장가액비율은 2022년도부터 100%로 적용됨.**
(2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대하여는 종합부동산세법 시행령 제2조의4에서 명시하는 공정시장가액비율 적용)
- ▶ 종합부동산세 공시지가 상승에 따른 재산세(토지) 예상 인상률에 **공정시장가액 상승률 반영하여, 서울 기준 2.44%인상 추정**

가. 종합부동산세 산출: 종합부동산세법(2023년 4월 18일 시행)에 따른 납세대상, 과세구분 및 세액 계산

나. 종합부동산세법 시행령 제2조의 4(공정시장가액비율)

- 법 제8조 제1항 본문 및 제13조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 100분의 100을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음 각 호의 연도별 비율을 말한다.
 - 2019 : 85%
 - 2020 : 90%
 - 2021: 95%

제세공과

교통유발부담금

2025년 서울지역 교통유발부담금
단위부담금 700~2,000원/m²
현행 유지 전망

- ▶ 부과대상: 도시교통정비지역 내 시설물 중 각 층 바닥면적을 합한 면적이 1,000m² 이상인 시설물
(예외대상: 도시교통정비 촉진법 제 36조에 따라 면제 혹은 경감)
- ▶ 부담금 산정기준: 시설물 각 층 바닥면적의 합계 x 단위부담금 x 교통유발계수
* 단위부담금 및 교통유발계수는 해당 지방자치단체 조례에 따름
- ▶ 부과기준일: 매년 전년도 8월1일부터 당해년도 7월 31일까지 (납부기간: 매년 10월 16일~31일)

서울지역 단위부담금

[단위: 원]

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
3,000m ² 이하	700	700	700	700	700	700
3,000m ² 초과 30,000m ² 이하	1,200	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
30,000m ² 초과	1,800	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

- ▶ 서울특별시 교통유발부담금 단위부담금은 2020년 이후 동결되어, 2024년도 동일 할 것으로 예상
(서울특별시 조례 제 8530호 - 2014년 신설 이후 변동 없음)
- ▶ 교통유발계수는 서울특별시 조례 [별표2] 시설물의 교통유발계수에 따라 차등 적용(2020.05.19 개정 기준)
- ▶ 교통유발부담금 경감은 교통량 감축 프로그램 이행기준(2020.05.19 개정)에 따르며, 해당 이행기준에 따른 경감비율 적용

제세공과

도로점용료 (도로사용료)

서울지역 개별공시지가 변동률 감안,
도로점용료 인상률 **2.44% 인상 전망**

- ▶ 납부대상: 공작물, 물건, 그 밖의 시설을 신설/개축/변경 또는 제거하거나 그 밖의 사유로 도로를 점용하려는 자 (승차한 상태로 상품의 구매가 가능한 시설 등의 경우, 지정구역에 따라서 협의)
- ▶ 도로점용료 산정기준: 점용면적 x 공시지가 x 요율(2%) x 도로점용기간(개월수)
(도로법 제 68조에 명시된 도로점용허가 목적에 따라, 점용료 감면 가능)
- ▶ 도로점용료의 상한: 같은 도로를 계속하여 2개년도 이상 점용하는 경우, 연간 점용료가 전년도 대비 10%이상 증가하는 경우에는 전년도 납부 점용료보다 10% 증가된 금액으로 산정(도로법 시행령 제 69조 제3항)
- ▶ 원상회복의무: 도로점용허가 기간이 종료되거나 도로점용허가가 취소될 경우, 허가대상자는 해당 도로를 원상회복 하여야 함 (도로법 제 73조)



제세공과

간주임대료 이자율

한국은행 기준금리

2024년 연내 금리인하전망

간주임대료

이자율 3.5%(전년 대비 동결) 예상

한국은행 기준금리 변동추이

구분	22.05.26	22.07.13	22.08.25	22.10.12	22.11.24	23.01.13~	2025(E)
기준금리	1.75%	2.25%	2.5%	3.0%	3.25%	3.5%	3.25%

간주임대료 이자율

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025(E)
기준금리	1.8%	1.2%	1.2%	2.9%	3.5%	3.5%

※ 참조: 기획재정부, 한국은행

- ▶ 간주임대료는 시중은행 정기예금 이자율 수준을 반영하여 조정. (국세환급가산금 이자율과 동일 수준)
- ▶ 한국 기준금리는 2023년 1월 3.50%로 0.25%p 인상한 이후 현재까지 동결된 상태이며, 2024년 연내 금리 인하 전망
- ▶ 미 연준 기준금리는 2024년 09월 0.5%p 빅컷 단행(현재 5.0%), 2024년 연내 금리 추가 인하 예고
- ▶ 2025년 간주임대료 이자율은 3.5%로 예상되나, 인하 가능성이 소폭 증대되어 변동될 수 있음.

가. 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)

1. 영 제65조제1항의 계산식에 따른 계약기간 1년의 정기예금 이자율은 1,000분의 35로 한다. (개정 2024.03.22.)

제세공과

등록면허세(면허)

등록면허세(면허)

제1종: 67,500원 /

제3종: 40,500원 유지 전망

등록면허세(면허) 서울

[단위: 원]

구분	인구 50만명 이상 시	그 밖의 시	군
제1종	67,500	45,000	27,000
제2종	54,000	34,000	18,000
제3종	40,500	22,500	12,000
제4종	27,000	15,000	9,000
제5종	18,000	7,500	4,500

- ▶ 면허에 대한 등록면허세는 특정 영업설비 또는 행위에 대한 권리의 설정, 금지해제, 신고 수리 등 행정청의 행위에 대해 부과하는 세목으로 부동산 운용 시 발생하는 주요 등록면허세로는 펀드 등록면허세, 설비검사 시 부과되는 등록면허세(검사대상기기) 등이 있음
- ▶ 관리물건 별 등록면허세 부과시기가 상이(펀드 등록면허세는 매년1월 일괄부과)하여 누락 되는 경우가 많으므로, Closing시 발생현황 확인하여 사전 UW 반영 필요.
- ▶ 지방세법 제3절 면허에 대한 등록면허세 제34조(서울)은 2014년 개정 이후로 현재까지 변동사항이 없어, 기존 서울 유지 예상

가. 지방세법 시행령 [별표]

· 면허에 대한 등록면허세를 부과할 면허의 종류와 종별 구분

<제1종>

121. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제182조에 따른 집합투자기구의 등록

<제3종>

98. 에너지이용 합리화법 제39조에 따른 특정열사용기자재의 검사

END

주식회사 무브

서울특별시 종로구 삼봉로 94, 3층(공평동 94빌딩)

Tel. 02.6952.7143 Web. www.movepmc.co.kr

Copyright © 2024. (주)MOVE. All Right Reserved.

