

의안번호	2218191
의 퇴 인	윤종오 의원
회 답 일	2026. 5. 8.
추계번호	26F2002

종합부동산세법 일부개정법률안

— 주택분 공정시장가액비율 적용 폐지
및 주택·토지분 세율 상향조정

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 주택 공정시장가액비율 적용 폐지 및 주택·토지 세율을 상향 조정할 경우, 종합부동산세는 2027년 3조 722억원, 2031년 4조 5,574억원 등 2027~2031년까지 5년간 총 21조 3,017억원(연평균 4조 2,603억원) 증가할 것으로 추계
- 동 세수추계는 자료의 한계로 조정대상지역에 따른 세율 및 1세대 1주택자의 보유기간별 세액공제율 개정에 따른 세수는 추계하지 못함

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세, 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
주택 공정시장가액비율 적용 폐지 및 주택·토지분 세율 상향조정 (제8조·제9조·제14조)	30,722	45,574	45,574	45,574	45,574	213,017	42,603
- 주택분	12,976	19,248	19,248	19,248	19,248	89,968	17,993
- 종합합산토지분	2,720	4,035	4,035	4,035	4,035	18,861	3,772
- 별도합산토지분	15,026	22,290	22,290	22,290	22,290	104,187	20,837

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 변동 발생

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	제8조제1항 (과세표준)	○ 주택에 대한 공정시장가액비율 상향 조정 - 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 100%	

2

제9조제1·2·8항
(세율 및 세액)

○ 주택에 대한 세율 상향 조정

－ 개인 2주택 이하 보유자

	현행		조정안	
세율	－ 2주택 이하 보유자		－ 2주택 이하 보유자 · <u>조정대상지역 내 2주택자 제외</u>	
	과세표준	세율	과세표준	세율
	3억원 이하	0.5%	3억원 이하	0.6%
	3억원 ~ 6억원	0.7%	3억원 ~ 6억원	0.8%
	6억원 ~ 12억원	1.0%	6억원 ~ 12억원	1.2%
	12억원 ~ 25억원	1.3%	12억원 ~ 50억원	1.6%
	25억원 ~ 50억원	1.5%	50억원 ~ 94억원	2.2%
	50억원 ~ 94억원	2.0%	94억원 초과	3.2%
	94억원 초과	2.7%		

－ 개인 3주택 이하 보유자

	현행		조정안	
세율	－ 3주택 이하 보유자		－ 3주택 이상 보유 또는 <u>조정대상지역 내 2주택자</u>	
	과세표준	세율	과세표준	세율
	3억원 이하	0.5%	3억원 이하	1.2%
	3억원 ~ 6억원	0.7%	3억원 ~ 6억원	1.6%
	6억원 ~ 12억원	1.0%	6억원 ~ 12억원	2.2%
	12억원 ~ 25억원	2.0%	12억원 ~ 50억원	3.6%
	25억원 ~ 50억원	3.0%	50억원 ~ 94억원	5.0%
	50억원 ~ 94억원	4.0%	94억원 초과	6.0%
	94억원 초과	5.0%		

－ 법인

	현행		조정안	
세율	－ 2주택 이하 보유자: 2.7%		－ 2주택 이하 보유자 · <u>조정대상지역 내 2주택자 제외</u> : 3.0%	
	－ 3주택 이상 보유자: 5.0%		－ 3주택 이상 보유 또는 <u>조정대상지역 내 2주택자</u> : 6.0%	

○ 1세대 1주택자 장기보유공제율 조정

	현행		조정안	
공제율	보유기간	공제율	보유기간	공제율
	5년 이상 10년 미만	20%	2년 이상 5년 미만	20%
	10년 이상 15년 미만	40%	5년 이상 10년 미만	30%
	15년 이상	50%	10년 이상 15년 미만	40%
			15년 이상 20년 미만	50%
			20년 이상	60%

3

제14조제1·4항
(세율 및 세액)

○ 종합합산토지 및 별도합산토지에 대한 세율 상향 조정

－ 종합합산토지

	현행		조정안	
세율	과세표준	세율	과세표준	세율
	15억원 이하	1.0%	15억원 이하	1.0%
	15억원 ~ 45억원	2.0%	15억원 ~ 45억원	2.0%
	45억원 초과	3.0%	45억원 ~ 97억원	3.0%
			97억원 초과	4.0%

－ 별도합산토지

	현행		조정안	
세율	과세표준	세율	과세표준	세율
	200억원 이하	0.5%	200억원 이하	0.6%
	200억원 ~ 400억원	0.6%	200억원 ~ 400억원	1.0%
	400억원 초과	0.7%	400억원 ~ 940억원	1.3%
			940억원 초과	1.6%

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

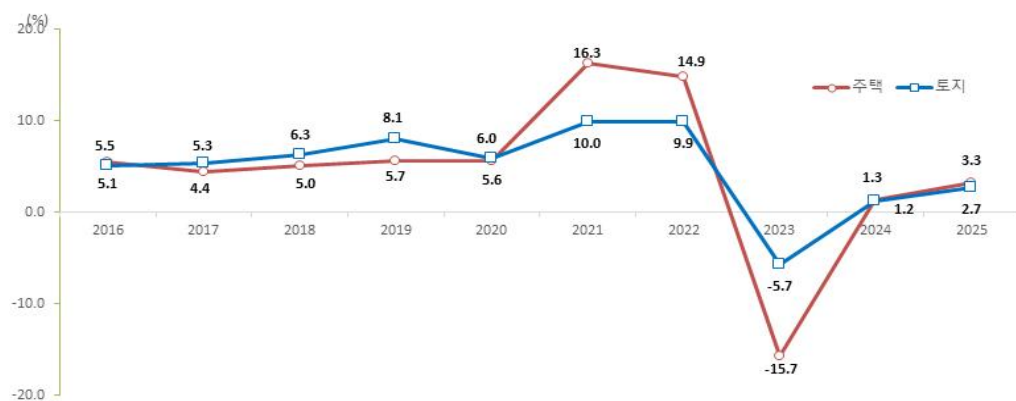
1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	제8조제1항(과세표준 - 주택)	○	
2	제9조제1·2·8항(세율 및 세액)	○	
3	제14조제1항(세율 및 세액 - 토지)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 부칙에 따라 2027년부터 시행되어 세수효과는 2027년부터 발생한다고 가정
 - 개정안은 이 법의 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다고 규정하고, 개정규정을 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용하도록 함
- (자료) 개정안에 따른 세수효과 추계는 국세청에서 제출한 2024년 기준 종합부동산세 과세자료를 바탕으로 함
- (공시가격 변동률) 2026년 이후 부동산 유형별 공시가격은 변동이 없을 것으로 가정하고 세수추계
 - 최근 주택 및 토지의 공시가격 변동폭이 큰 폭으로 변화하여 2026년 이후 부동산 유형별 공시가격은 변동이 없을 것으로 가정
 - 최근 5년간(2021~2025년) 부동산 유형별로 공시가격의 변동성이 크게 나타남
 - * 주택의 공시가격 변동률 추이: ('21년) 16.3%, ('22년) 14.9%, ('23년) -15.7%, ('24년) 1.3%, ('25년) 3.3%
 - * 토지의 공시가격 변동률 추이: ('21년) 10.0%, ('22년) 9.9%, ('23년) -5.7%, ('24년) 1.2%, ('25년) 2.7%

[그림 1] 부동산 유형별 공시가격 변동률 추이(2016~2025)



주: 주택 공시가격 변동률은 지역별 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 상승률의 가중평균 값(가중치: 호수)

자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- 부동산 유형별 공시가격 변동률은 해당 지역의 유형별 주택(표준단독주택·개별단독주택·공동주택) 및 토지(표준지·개별토지)의 공시가격 변동률 가중평균값(가중치: 호수 및 필지)을 적용하여 산출

□ (분납) 향후 종합부동산세 당해 징수비율은 최근 3년(2022~2024년) 평균 당해 징수비율(67.4%)이 유지된다고 가정

- 종합부동산세액이 250만원을 초과하는 납세자의 경우 다음 연도 6월까지 분납이 가능하여 결정세액과 징수세액은 다를 수 있음
- 종합부동산세 고지서 발부일(11월말)부터 당해 결정세액에 대한 종합부동산세 징수가 시작되며 법률상 납부기간은 12월 15일까지로, 당해 종합부동산세 징수액은 11~12월 2개월간 발생

[표 2] 최근 종합부동산세 당해 징수비율: 2022~2024년

(단위: 조원, %)

	2022	2023	2024	평균
결정세액(t 년도) (A)	6.7	4.2	4.5	—
당해 징수액(t 년도 11~12월) (B)	4.7	2.8	2.9	—
당해 징수비율 ($C=B/A$)	70.6	66.1	65.5	67.4

주: 기획재정부의 월별 국제수입실적을 바탕으로 계산한 값

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 실적

□ (주택분 종합부동산세) 주택분 종합부동산세는 납세의무자의 보유 주택 수에 따라 과세기준액 및 세율을 구분하여 세액을 산출

- 주택분 종합부동산세는 납세의무자의 주택 공시가격 합산액에 과세기준액을 초과하는 부분에 대해 공정시장가액비율을 적용하여 과세표준으로 함
 - 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 100%
 - 과세기준액: 1세대1주택자는 12억원, 2주택자 이상자는 9억원, 법인에 대해서는 전체 공시가격 합산액에 과세

- 주택분 종합부동산세는 과세표준에 개인 또는 법인의 주택보유수에 따라 상이한 세율을 적용하여 결정세액 산출
 - 개인의 2주택 이하 보유 시: (현행) 0.5~2.7%
 - (개정안) **0.6~3.2%**(조정대상지역¹⁾ 내 2주택자 제외)
 - 개인의 3주택 이상 보유 시: (현행) 0.5~5.0%
 - (개정안) **1.2~6.0%**(조정대상지역 내 2주택자 포함)
 - 법인의 2주택 이하 보유 시: (현행) 2.7%
 - (개정안) **3.0%**(조정대상지역 내 2주택자 제외)
 - 법인의 2주택 이하 보유 시: (현행) 5.0%
 - (개정안) **6.0%**(조정대상지역 내 2주택자 포함)

[표 3] 주택분 종합부동산세 세율

[2주택 이하 보유]					
현행			개정안 (조정대상지역 내 2주택자 제외)		
과세표준	세율(%)		과세표준	세율(%)	
	개인	법인		개인	법인
3억원 이하	0.5	2.7	3억원 이하	0.6	3.0
6억원 이하	0.7		6억원 이하	0.8	
12억원 이하	1.0		12억원 이하	1.2	
25억원 이하	1.3		50억원 이하	1.6	
50억원 이하	1.5		94억원 이하	2.2	
94억원 이하	2.0		94억원 초과	3.2	
94억원 초과	2.7				
[3주택 이상 보유]					
현행			개정안 (조정대상지역 내 2주택자 포함)		
과세표준	세율(%)		과세표준	세율(%)	
	개인	법인		개인	법인
3억원 이하	0.5	5.0	3억원 이하	0.5	6.0
6억원 이하	0.7		6억원 이하	0.7	
12억원 이하	1.0		12억원 이하	1.0	
25억원 이하	2.0		25억원 이하	2.0	
50억원 이하	3.0		50억원 이하	3.0	
94억원 이하	4.0		94억원 이하	4.0	
94억원 초과	5.0		94억원 초과	5.0	

주: 조정대상지역은 서울 25개구와 경기도 수원 장안·팔달·영통, 성남 수정·중원·분당, 안양 동안, 과천, 용인 수지, 광명, 하남, 의왕(국토교통부공고 제2025-1223호, 2025.10.16.)

1) 조정대상지역은 서울 25개구와 경기도 수원 장안·팔달·영통, 성남 수정·중원·분당, 안양 동안, 과천, 용인 수지, 광명, 하남, 의왕(국토교통부공고 제2025-1223호, 2025.10.16.)

- 1세대 1주택자에 한해 고령자 및 5년 이상 장기보유 시 공제율 합계 최대 80% 세액공제 제도 시행
 - 고령자 공제: 60세 이상 20%, 65세 이상 30%, 70세 이상 40%
 - 보유기간에 따른 세액공제: (현행) 20~40% → (개정안) **20~60%**

[표 4] 1세대 1주택자 장기보유공제율

현행		개정안	
보유기간	공제율	보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	20%	2년 이상 5년 미만	20%
		5년 이상 10년 미만	30%
10년 이상 15년 미만	40%	10년 이상 15년 미만	40%
15년 이상	50%	15년 이상 20년 미만	50%
		20년 이상	60%

- (토지분 종합부동산세) 토지분 종합부동산세는 납세의무자의 토지종류별 (종합합산 및 별도합산토지) 과세기준액 및 세율을 적용하여 세액을 산출
 - 토지분 종합부동산세는 납세의무자의 토지종류별 공시가격 합산액에 과세기준액을 초과하는 부분에 대해 공정시장가액비율을 적용하여 과세표준으로 함
 - 과세기준액: (종합합산토지) 9억원, (별도합산토지) 80억원
 - 공정시장가액비율: 100%
 - 토지분 종합부동산세는 과세표준에 세율을 적용하여 결정세액 산출
 - 종합합산토지: (현행) 1~3% → (개정안) **1~4%**
 - 별도합산토지: (현행) 0.5~0.7% → (개정안) **0.6~1.6%**

[표 5] 토지분 종합부동산세 세율

[종합합산토지]			
현행		개정안	
과세표준	세율(%)	과세표준	세율(%)
15억원 이하	0.1	15억원 이하	0.1
45억원 이하	0.2	45억원 이하	0.2
45억원 초과	0.3	97억원 초과	0.3
		97억원 초과	0.4

[별도합산토지]			
현행		개정안	
과세표준	세율(%)	과세표준	세율(%)
200억원 이하	0.5	200억원 이하	0.6
400억원 이하	0.6	400억원 이하	1.0
400억원 초과	0.7	940억원 이하	1.3
		940억원 초과	1.6

□ (실적) 2024년 종합부동산세 징수액은 4조 1,847억원이며 결정세액은 주택분 1조 876억원, 종합합산토지분 1조 9,740억원, 별도합산토지분 1조 4,014억원

- 종합부동산세 징수액은 2020년 3조 6,007억원에서 2022년 6조 7,988억원까지 증가하였으며 이후 감소하여 2024년 4조 1,847억원 수준
- 과세물건별 결정세액은 2020년 3조 9,006억원에서 2021년 7조 2,681억원으로 증가, 이후 감소추세로 2024년 4조 4,630억원 수준
 - 주택분 종합부동산세 결정세액은 2020년 1조 4,590억원에서 2021년 4조 4,085억원으로 증가, 이후 2023년 9,487억원으로 감소하였으나 소폭 증가하여 2024년 1조 876억원
 - 종합합산토지분 종합부동산세 결정세액은 2020년 1조 4,950억원에서 2022년 1조 9,910억원까지 증가, 이후 2023년 1조 8,884억원으로 소폭 감소하였으나 2024년 1조 9,740억원으로 증가
 - 별도합산토지분 종합부동산세 결정세액은 2020년 9,466억원에서 2022년 1조 4,318억원까지 증가, 이후 2023년 1조 3,580억원으로 소폭 감소하였으나 2024년 1조 4,014억원으로 증가

[표 6] 종합부동산세 징수 및 결정세액 현황(2020~2024년)

(단위: 억원)

		2020	2021	2022	2023	2024
징수액		36,007	61,302	67,988	45,965	41,847
결정세액	소계	39,006	72,681	67,198	41,951	44,630
	주택분	14,590	44,085	32,970	9,487	10,876
	종합합산토지분	14,950	16,794	19,910	18,884	19,740
	별도합산토지분	9,466	11,802	14,318	13,580	14,014

자료: 국세청, 국세통계

(2) 추계방법

- 국세청의 2024년 귀속분 종합부동산세 과세실적 제출자료를 바탕으로 2025년 이후의 종합부동산세를 순차적으로 추정
 - 납세자 유형별(개인/법인), 적용 세율체계별(고율/저율), 납세자 거주지역별, 과세표준 구간별(이하 ‘그룹별’) 1인당 평균 공시가격 추정치를 바탕으로 1인당 평균 과세표준 및 산출세액 추정
 - 그룹별 1인당 평균 산출세액과 납세인원을 바탕으로 그룹별 총산출세액을 추정한 후, 세액공제, 세부담 상한 초과액 등을 공제하여 그룹별 총결정세액을 추정
- 그룹별 1인당 평균 공시가격에 기반으로 과세표준, 산출세액, 결정세액 등 전망
 - 2024년 기준 그룹별로 산출된 1인당 평균 공시가격을 기반으로 2025년 지역별 공시가격 변동률을 적용하여 2025년 1인당 평균 공시가격 추정
 - 2024년의 그룹별 1인당 평균 과세표준을 바탕으로 1인당 평균 공시가격을 역산한 후 지역별 공시가격 변동률을 적용하여 2025년 1인당 평균 공시가격 추정, 이후는 2025년 공시가격이 유지된다고 가정
 - 그룹별 평균 공시가격 = (그룹별 평균 과표금액 ÷ 공정시장가액비율*) + 과세기준액**
 - 2025년 과세자료의 그룹별 1인당 평균 공시가격 추정치를 바탕으로 과세체계를 반영하여 그룹별 1인당 평균 산출세액 추정
 - 그룹별 1인당 평균 산출세액과 납세인원을 곱한 값인 그룹별 총산출세액에 세액공제, 세부담 상한초과액을 차감하여 그룹별 총결정세액과 전체 종합부동산세 결정세액 추정
 - 세액공제 및 세부담 상한제는 2024년 과세실적 기준 그룹별 산출세액에서 1세대 1주택자에 대한 고령자·장기보유자 세액공제와 세부담 상한 초과액이 각각 차지하는 비중 등을 반영하여 추정
 - 연도별로 그룹별 총결정세액을 합산하여 전체 종합부동산세 결정세액 추정

- 추정된 종합부동산세 결정세액을 바탕으로 당해 징수비율(67.4%)을 적용하여 향후 종합부동산세 징수액 및 세수효과 추계
 - t 년도에 부과되는 종합부동산세 중 일부는 당해 11~12월에 징수되며, 나머지는 분납 등으로 $(t+1)$ 년도 1~6월 중 징수되는 것으로 가정
 - 종합부동산세가 250만원 이상인 납세자는 다음 연도 6월까지 세액 분납 가능

(3) 추계결과

- 개정안에 따라 주택 공정시장가액비율 적용 폐지 및 주택·토지 세율을 상향 조정할 경우, 종합부동산세는 2027년 3조 722억원, 2031년 4조 5,574억원 등 2027~2031년까지 5년간 총 21조 3,017억원(연평균 4조 2,603억원) 증가할 것으로 추계
 - 동 세수추계는 자료의 한계로 조정대상지역에 따른 세율 및 1세대 1주택자의 보유기간별 세액공제율 개정에 따른 세수는 추계하지 못함

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세, 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
주택 공정시장가액비율 적용 폐지 및 주택·토지분 세율 상향조정 (제8조·제9조·제14조)	30,722	45,574	45,574	45,574	45,574	213,017	42,603
- 주택분	12,976	19,248	19,248	19,248	19,248	89,968	17,993
- 종합합산토지분	2,720	4,035	4,035	4,035	4,035	18,861	3,772
- 별도합산토지분	15,026	22,290	22,290	22,290	22,290	104,187	20,837

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 변동 발생

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회의산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신미정	02-6788-4837	mjshin@assembly.go.kr