

의안번호	2212697
의 퇴 인	차규근 의원
회 답 일	2025. 11. 10.
추 계 번호	25F4843

종합부동산세법 일부개정법률안

— 토지분 종합부동산세 과세기준액 및 세율 조정

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

□ (일부추계) 토지분 종합부동산세 과세표준 및 세율 상향 조정 시 종합부동산세액은 2026년 5.1조원, 2028년 5.4조원 등 2026~2028년까지 3년간 총 15.8조원(연평균 5.3조원) 증가할 것으로 추계

- 본 개정안은 토지분 종합부동산세 과세기준액을 종합합산대상토지 5억원에서 3억원, 별도합산대상토지 80억원에서 40억원으로 하향조정하는 내용이나, 현재 과세기준액인 5억원 이상, 80억원 이상에 대해서만 추계되었음
 - 현재 종합합산토지 5억원 미만, 별도합산토지 80억원 미만에 대해서는 종합부동산세 과세하지 않아 세수추계를 위한 자료가 부재

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
토지분 종합부동산세 과세기준액 및 세율 상향조정(제14조 등)	50,861	52,603	54,449	157,913	52,638

주: 향후 3년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 변동 발생 가능

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제14조 등 (세율 및 세액)	○ 종합합산토지 및 별도합산토지의 과세표준, 세율 및 세액 등 개정 - 과세기준액: 종합합산(현행) 5억원 → (개정안) 3억원 별도합산(현행) 80억원 → (개정안) 40억원 - 세율: 종합합산(현행) 1~3% → (개정안) 1~5% 별도합산(현행) 0.5~0.7% → (개정안) 0.5~1.5%	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제14조 등 (세율 및 세액)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안이 부칙에 따라 2026년 과세분부터 적용하는 것으로 가정
- 국세청에서 제출한 2024년 기준 종합부동산세 과세자료를 바탕으로 2025년 공시가격 변동률이 이후에도 유지된다고 가정하여 전망
 - 2025년 토지분 공시가격 변동률은 해당 지역의 공시가격 변동률의 가중평균값(가중치: 면적)을 적용하여 산출
 - 2025년 이후 토지분 공시가격은 2025년 전국 공시가격 변동률(2.71%)에 따라 변동한다고 가정

[표 2] 지역별 토지 공시가격 변동률: 2025년

(단위: %)									
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2025	2.71	4.04	1.94	1.63	1.95	1.96	2.21	1.47	1.95
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2025	2.95	1.76	1.97	1.47	0.94	1.43	1.47	1.29	0.12

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 실적

- (제도 개요) 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세표준 및 세율을 적용하여 과세

- 종합합산과세대상은 해당 과세대상토지의 공시가격 합한 금액이 5억원 초과 시 과세
 - 종합합산과세대상은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
- 별도합산과세대상은 해당 과세대상토지의 공시가격 합산액이 80억원을 초과 시 과세
 - 별도합산과세대상은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
 - 나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지
- 토지분 종합부동산세 과세표준 = [과세대상토지별 공시가격 합산액 - 공제금액(과세기준금액)] × 공정시장가액비율(100%)
 - 종합합산과세대상의 과세기준금액: (현행) 5억원 → (개정안) 3억원
 - 별도합산과세대상의 과세기준금액: (현행) 80억원 → (개정안) 40억원
- 토지분 종합부동산세 세액 = 과세대상토지별 과세표준 × 세율
 - 종합합산과세대상의 세액: (현행) 1~3% → (개정안) 1~5%
 - 별도합산과세대상의 세액: (현행) 0.5~0.7% → (개정안) 0.5~1.5%

[표 3] 종합합산토지의 종합부동산세 과세표준과 세율의 현행 및 개정안

현행		개정안	
과세기준액	5억원	과세기준액	3억원
과세표준	세율	과세표준	세율
15억원 이하	1%	5억원 이하	1%
		5~10억원 이하	2%
15~45억 이하	2%	10~20억원 이하	3%
		20~30억원 이하	4%
45억 초과	3%	30억원 초과	5%

[표 4] 별도합산토지의 종합부동산세 과세표준과 세율의 현행 및 개정안

현행		개정안	
과세기준액	80억원	과세기준액	40억원
과세표준	세율	과세표준	세율
200억원 이하	0.5%	50억원 이하	0.5%
200~400억 이하	0.6%	50~100억원 이하	0.7%
400억 초과	0.7%	100~200억원 이하	1%
		200억원 초과	1.5%

$$\text{종부세액} = \{(\text{공시가격 합산액} - \text{과세기준액}) \times \text{공정시장가액비율}\} \times \text{세율} \\ - \text{기납부재산세액 공제} - \text{세부담 상한 초과액}$$

- (토지분 종합부동산세 결정세액) 2024년 토지분 종합부동산세 전체 결정세액은 3.4조원 수준
- 종합합산과세대상 토지는 총 10.4만명에게 2.0조원 부과
 - 별도합산과세대상 토지는 총 1.4만명에게 1.4조원 부과

[표 5] 토지분 종합부동산세 결정세액

(단위:명, 조원)

	2022		2023		2024	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액
종합합산과세대상	104,491	2.0	95,759	1.9	97,207	2.0
별도합산과세대상	14,764	1.4	13,698	1.4	13,989	1.4

자료: 국세청, 「국세통계」 각 연도

(2) 추계방법

- 국세청의 2024년 귀속분 종합부동산세 토지분 과세실적 제출자료를 바탕으로 2025년 이후의 종합부동산세 토지분 세액 추정
- 종합부동산세 토지분 과세실적에 대해 납세대상토지별·납세자 거주지역

별·과세표준 구간별 1인당 평균 공시가격 추정치를 바탕으로 1인당 평균 과세표준 및 산출세액 추정

- 향후 종합부동산세 결정세액은 가용한 가장 최근 시점 자료인 2024년 종합부동산세 과세자료를 바탕으로 납세의무자의 보유 부동산이 향후에도 유지된다고 가정하여 전망하였으며, 부동산 보유 변동 등에 따라 실제 세수효과는 달라질 수 있음

- 그룹별 1인당 평균 산출세액과 납세인원을 바탕으로 그룹별 총산출세액을 추정한 후, 세액공제 및 세부담 상한 초과액 등을 공제하여 그룹별 총결정세액 추정

□ 그룹별 1인당 평균 공시가격에 2025년 공시가격 변동률을 반영하여 2026년 이후 평균 공시가격 및 과세표준, 산출세액, 결정세액 등 추계

- 2024년 기준 그룹별로 산출된 1인당 평균 공시가격에 2025년 지역별 공시가격 변동률을 적용하여 2026년 이후 과세대상토지별 과세기준액 및 적용세율을 추계
- 종합합산과세대상 토지의 종합부동산세는 2026년 2.1조원, 2028년 2.3조원 등 3년간 총 6.6조원(연평균 2.2조원) 증가할 것으로 추계
- 별도합산과세대상 토지의 종합부동산세는 2026년 3.0조원, 2028년 3.2조원 등 3년간 총 9.2조원(연평균 3.1조원) 증가할 것으로 추계

[표 6] 토지분 종합부동산 과세기준액 및 세율 조정 시 세수변화

(단위: 억원)

과세기준액 및 세율 조정		2026	2027	2028	누적	연평균
종합 합산	(현재) 5억원, 1~3%(A)	21,246	21,994	22,794	66,004	22,001
	(개정안) 3억원, 1~5%(B)	42,288	43,816	45,438	131,542	43,847
	세수변화(B-A)	21,073	21,822	22,644	65,538	21,846
별도 합산	(현재) 80억원, 0.5~0.7%(A)	14,572	15,084	15,614	45,270	15,090
	(개정안) 40억원, 0.5~1.5%(B)	44,360	45,866	47,420	137,646	45,882
	세수변화(B-A)	29,788	30,782	31,805	92,375	30,792

(3) 추계결과

- (일부추계) 토지분 종합부동산세 과세표준 및 세율 상향 조정 시 종합부동산세액은 2026년 5.1조원, 2028년 5.4조원 등 2026~2028년까지 3년간 총 15.8조원(연평균 5.3조원) 증가할 것으로 추계
- 본 개정안은 토지분 종합부동산세 과세기준액을 종합합산대상토지 5억원에서 3억원, 별도합산대상토지 80억원에서 40억원으로 하향조정하는 내용이나, 현재 과세기준액인 5억원 이상, 80억원 이상에 대해서만 추계되었음
 - － 현재 종합합산토지 5억원 미만, 별도합산토지 80억원 미만에 대해서는 종합부동산세 과세하지 않아 세수추계를 위한 자료가 부재

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
토지분 종합부동산세 과세기준액 및 세율 상향조정(제14조 등)	50,861	52,603	54,449	157,913	52,638

주: 향후 3년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 변동 발생 가능

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

- 대표연락처

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