제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

▣ 정성호의원 대표발의(의안번호 제4977호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

Ⅰ. 개요 ····· 1

Ⅱ. 주요 내용별 검토 ····· 3

1. 공공주택사업자 소유 공공주택 종합부동산세 비과세 (문진석·정성호의원안) ····· 3

Ⅰ. 개요

1. 정성호의원 대표발의안(의안번호 제4977호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 정성호의원 등 10인

(2) 제 안 일 : 2024. 10. 28.

(3) 회 부 일 : 2024. 10. 29.

나. 제안이유 및 주요내용

한국토지주택공사, 서울주택도시공사 등 공기업은 정부와 지자체를 대신해 공공임대주택을 공급하고 있음.

장기공공임대주택은 사업 구조상 손실이 발생하는 사업임에도 불구하고 보유세를 부과함에 따라서 공공임대주택의 지속적인 공급 확대에 걸림돌로 작용하고, 주거취약계층에 대한 임대료 상승 압력으로 이어져 주거복지의 근본 취지와 상충하고 있음.

특히 종합부동산세는 부동산 투기방지를 목적으로 도입된 세제임에도 불구하고, 투기와 관련 없는 주거 취약계층의 주거 안정을 위해 공급되는 장기공공임대주택에 부과하는 것은 종합부동산세 도입 취지에도 반함.

이에 국가와 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 주택사업을 목적으로 설립된 지방공기업이 보유하고 있는 공공임대주택 중 분양전환 대

상 공공임대주택을 제외하고는 종합부동산세의 과세표준 합산 대상에 제외하려는 것임(안 제8조제2항제1호 신설).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 공공주택사업자 소유 공공주택 종합부동산세 비과세 (문진석·정성호 의원안)

현 행	개 정 안
□ 과세표준(제8조)	□ 종합부동산세 과세표준 합산배제 대상에 공공주택사업자가 보유한 공공주택 등 추가
○ 과세표준 합산배제	
- 대통령령으로 정하는 민간임대주택, 기숙사, 사원용 주택, 미분양주택, 가정어린이집용주택 등	- (현행과 같음)
- <신 설>	- 공공주택사업자가 보유한 공공주택(문진석의원안) 또는 공공임대주택 중 일부(정성호의원안) 추가 * 공공주택사업자(「공공주택 특별법」 제4조): ① 국가 또는 지방자치단체 ② LH 한국토지주택공사 ③ 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(SH 서울주택도시공사 등) * 공공주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호): 공공주택사업자가 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 공공임대주택 및 공공분양주택 * 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목): 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 공공주택 ○ 시행일: 공포 후 3개월 ○ 적용례: 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

* 문진석의원안 2024. 9. 30. 발의(의안번호 4439), 정성호의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4977)

□ 2건의 개정안은 공공주택사업자가 소유한 공공주택(문진석의원안) 또는 공공임대주택 중 일부(정성호의원안)를 종합부동산세 과세표준 합산 대상에서 제외하려는 것임.

공공주택사업자의 범위에는 「공공주택 특별법」제4조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 ① 국가 또는 지방자치단체, ② 한국토지주택공사(LH), ③ 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(SH 등)가 포함[1]되고,

공공주택의 범위에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따라 공공주택사업자가 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 ① 공공임대주택과 ② 공공분양주택이 해당[2]되며,

공공임대주택의 범위에는 유형에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택등매입임대주택, 기존주택전세임대주택의 8가지가 존재함.[3]

---

1) **「공공주택 특별법」**
제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.
1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

2) **「공공주택 특별법」**
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "공공주택"이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)
나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 "공공분양주택"이라 한다)

3) **「공공주택 특별법 시행령」**
제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.
1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로

종합부동산세 과세표준 합산대상에서 제외하려는 대상과 관련하여, 문진석의원안은 공공주택사업자가 소유한 공공주택 전체를 포함시키고 있는 반면,

정성호의원안은 공공주택 중 공공임대주택에서 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택등매입임대주택을 포함하도록 함으로써 범위를 보다 구체적으로 정하고 있음.

□ 현행 「종합부동산세법」에 따르면 종합부동산세 과세표준은 납세의무자별로 보유한 주택의 공시가격을 합산한 금액에 납세의무자 유형별 공제금액을 공제한 후 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정[4]하되,

주택임대업 사업자등록을 한 공공주택사업자 또는 민간건설임대사업자가 임대하거나 소유하고 있는 ① 합산배제임대주택 요건을 갖춘 민간임대주택·공공임대주택 또는 다가구 주택이나 ② 기숙사 및

공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 "기존주택등"이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

4) **「종합부동산세법」**

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다): 12억원
2. 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

사원용주택·어린이집·미분양주택 등 대통령령으로 정하는 일정 주택 등에 대해서는 과세표준 합산대상에서 제외[5]하고 있음.

한편, 납세의무자와 관련하여 2020년까지는 개인 납세의무자와 법인 납세의무자를 구분하지 않고 종합부동산세를 과세하였다가,

다주택자가 법인 설립 후 보유주택을 분산·보유하는 방식으로 종합부동산세를 회피하는 행태를 방지하기 위해 2020년 8월 법을 개정하여 법인 납세의무자에 대해서는 ① 공제금액의 적용을 배제하고, ② 주택 수별로 개인 납세의무자 최고구간 수준의 세율을 단일세율로서 적용[6]하며, ③ 세부담 상한을 적용하지 않도록[7] 하였음.

---

5) **「종합부동산세법」**

제8조(과세표준) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택
2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. (후단 생략)

6) **「종합부동산세법」**

제9조(세율 및 세액) ② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.

1. 「상속세 및 증여세법」 제16조에 따른 공익법인등(이하 이 조에서 "공익법인등"이라 한다)이 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 경우와 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 등 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우: 제1항제1호에 따른 세율(*기본 누진세율(0.5%~2.7%)
2. 공익법인등으로서 제1호에 해당하지 아니하는 경우: 제1항 각 호에 따른 세율
3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목에 따른 세율
   가. 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 27
   나. 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50

7) **「종합부동산세법」**

제10조(세부담의 상한) 종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액(신탁주택의 경우 재산세의 납세의무자가 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액을 말한다)과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "주택에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대해서는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. 다만, 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 그러하지 아니하다.

한편, 2023년 3월 법 개정을 통해 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 공익법인, 공공주택사업자 등(이하 “공공주택사업자 등”) 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에 대해서는 투기목적이 아닌 법인의 설립 목적에 따른 부득이한 부동산 보유라는 점을 감안하여 2주택 이하를 소유한 개인 납세의무자에 적용되는 기본 누진세율(0.5%~2.7%)을 적용하도록 하였음.

이상을 감안하면 현행법상 “공공주택사업자”는 「종합부동산세법」 및 동법 시행령의 요건을 충족하는 임대주택 등이 종합부동산세 과세표준 산정에서 제외되고 있으며, 세율은 2주택 이하를 소유한 개인 납세의무자에게 적용되는 기본 누진세율(0.5%~2.7%)이 적용되고 있는 상황임.

□ 개정안은 공공주택 또는 공공임대주택 중 일부를 종합부동산세 과세대상에서 배제하려는 것으로서 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 개정안은 공공주택사업자의 종합부동산세 부담을 완화하여 공공주택의 공급확대에 긍정적인 영향을 미칠 가능성이 있음.

또한, 최근 부동산 가격이 상승하면서 종합부동산세의 기준이 되는 주택의 공시가격이 상승하여 공공주택사업자의 세부담이 심화되고 있는 상황임을 감안할 필요가 있음.

둘째, 종합부동산세 도입 목적을 고려했을 때 주거안정을 위한 공공주택 사업 주체의 종합부동산세 부담을 완화하는 것은 타당한

측면이 있음.

부동산의 사적 소유 집중 완화 및 투기수요 억제 등을 통해 부동산의 가격안정을 도모하고자 도입된 종합부동산세의 도입취지를 고려할 때,[8] 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하기 위하여 제공되는 공공주택 공급사업의 주체가 과도한 종합부동산세를 부담하는 것은 부적절할 수 있음.

□ 다만, 현재도 공공주택사업자에 대한 종합부동산세 경감 규정을 두고 있다는 점에서 추가적으로 세부담을 완화할 필요성이 있는지에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

현재 공공주택사업자에 대하여는 일반적인 법인과 달리 ① 법인 종합부동산세율보다 낮은, 개인과 동일한 세율을 적용하고, ② 과세표준 산출 시 기본공제 금액 9억원을 적용하며, ③ 세부담의 상한을 두어 전년 대비 지나친 세부담을 지는 것을 방지하는 혜택 등을 부여하고 있음.

또한, 공공주택사업자가 보유하는 주택 중 일정 요건을 충족하는 등록임대주택과 의무임대기간 종료 후 미분양된 주택(2년간)에 대해서는 종합부동산세 합산배제를 통해 세부담을 경감해 주고 있음.

---

8) 「종합부동산세법」
제1조(목적) ① 이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[종합부동산세 비과세 공공주택 요건]

구 분	공공건설임대주택	공공매입임대주택
호수	2호 이상	1호 이상
면적	전용면적 149m^2이하	-
공시가격	9억원 이하	6억원(비수도권 3억원) 이하
임대기간	10년 이상 계속 임대	
임대료증가율	임대료 등 증가율 5% 이하	

* 출처: 「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항제1호 및 제2호 재구성

문 의 처
02)6788-5157