



제429회 국회(정기회)
제6차 기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 최은석의원 대표발의(의안번호 제12379호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전 문 위 원 정 지 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 최은석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 26.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 27.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 개인별로 종합부동산세를 과세하고 있고, 부부가 공동명의로 1주택을 소유한 경우에는 그 중 1인을 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있는 특례를 두고 있음.

그러나 해당 1주택에 대한 납세의무자가 아닌 자가 주택을 상속받는 경우 주택 상속에 대한 1세대 1주택 간주 특례를 적용받지 못하는 경우가 있는 등 현행 규정의 운영상 문제점이 있으므로, 개선할 필요가 있음.

이에 공동명의 1주택 특례의 적용 범위를 확대하여, 부부인 경우 세부담에 유리한 때에는 부부 중 1인을 납세의무자로 선택할 수 있도록 규정하려는 것임(안 제8조 및 제10조의2).

Ⅲ. 검토의견

1. 공동명의 1주택자 특례 적용 범위 확대

현 행	개정안
☐ 과세표준(제8조) <u><신 설></u>	☐ 주된 주택소유자의 배우자가 특례 주택 소유시 1세대 1주택 특례 적용 ☐ 주된 주택소유자의 배우자가 소유한 특례주택*은 주된 주택소유자가 소유 또는 대체취득한 것으로 간주하여 1세대 1주택 특례 적용 * 배우자가 소유한 주택의 부속토지, 상속 주택 및 지방 저가주택, 대체취득 주택
☐ 공동명의 1주택자의 납세의무 등에 관한 특례(제10조의2) ☐ 1주택을 부부가 공동으로 소유시 부부 중 1인을 해당 주택의 납세의무자로 보아 1세대 1주택자 특례(공제액 12억원, 고령자·장기보유 공제) 적용	☐ 주된 주택소유자를 부부 소유 주택 전체의 납세의무자로 선택 가능 ☐ 부부 외 다른 세대원이 무주택인 경우 부부 중 1인(주된 주택소유자)을 주택 수와 관계 없이 부부가 소유한 주택 전체의 납세의무자로 선택 가능 ☐ (시행일) 2026년 1월 1일 ☐ (적용례) 이 법 시행일이 속한 과세연도부터 적용

☐ 개정안은 공동명의 1주택 특례의 적용 범위를 확대하여, 부부 중 1인을 부부가 소유한 주택 전체의 납세의무자로 선택할 수 있도록 하고, 주된 주택소유자의 배우자가 소유한 특례주택(배우자가 소유한 주택의 부속토지, 상속주택 및 지방 저가주택, 대체취득 주택)을 소유하는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용하려는 것임.

□ **현행 「종합부동산세법」 제10조의2¹⁾**는 1주택을 부부가 공동으로 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 않은 경우에는 부부 중 1인(‘공동명의 1주택자’)을 해당 주택의 납세의무자로 보아 동법 제8조²⁾에 따른 납세의무자별 주택 공시가격 합산액에서 12억원을 공제하여 과세표준을 계산함.

해당 1주택의 공동 소유자 중 주택에 대한 소유 지분율이 큰 자가 납세의무자가 되며, 소유 지분율이 동일한 경우 부부간 합의에 따라 신청한 1인이 납세의무자가 되고, 공동명의 1주택자의 배우자가 다른 주택을 소유하고 있는 경우에는 특례가 적용되지 않음.

또한, 부부가 2주택 이상을 소유한 경우로서 1세대 1주택자로 보는 경우(일시적 2주택 등 특례주택 소유자)에는 1주택과 특례주택의 소유 지분율이 큰 자(같은 경우에는 선택)가 같은 경우에만 특례 적용이 가능함.

1) 「종합부동산세법」 제10조의2(공동명의 1주택자의 납세의무 등에 관한 특례)

- ① 제7조제1항에도 불구하고 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자와 공동으로 1주택을 소유한 자 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자(이하 “공동명의 1주택자”라 한다)를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있다.
- ② 제1항을 적용받으려는 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신청하여야 한다.
- ③ 제1항을 적용하는 경우에는 공동명의 1주택자를 1세대 1주택자로 보아 제8조에 따른 과세표준과 제9조에 따른 세율 및 세액을 계산한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 해당 주택에 대한 과세표준의 계산, 세율 및 세액, 세부담의 상한의 구체적인 계산방식, 부과절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 「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. <개정 2022.12.31., 2023.4.18.>
 1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다): 12억원
 2. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
 3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

[공동명의 1주택자 특례 적용 시 혜택]

구 분	특례 적용	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자 (같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	12억원	각각 9억원
세액공제	가능 (최대 80%, 납세의무자 연령 ¹⁾ 및 보유기간 ²⁾ 기준)	불가능

1) 연령 : 만60세 이상(20%), 만65세 이상(30%), 만70세 이상(40%)

2) 보유기간 : 5년 이상(20%), 10년 이상(40%), 15년 이상(50%)

자료 : 국세청

[부부가 2주택 이상을 소유한 경우 특례 적용 여부]

구분	1주택	특례주택	납세의무자
소유지분율	본인(50%), 배우자(50%)	배우자(100%)	배우자
	본인(100%)	본인(50%), 배우자(50%)	본인
	본인(50%), 배우자(50%)	본인(50%), 배우자(50%)	선택(본인, 배우자)
	본인(70%), 배우자(30%)	배우자(100%)	특례 불가능
	본인(70%), 배우자(30%)	본인(30%), 배우자(70%)	특례 불가능

자료 : 국세청

현행 규정에 따르면 1주택에 대한 지분율이 큰 본인이 납세의무자

인 경우 공동명의 1주택자 특례를 적용받을 수 있는데, 배우자가 주택을 상속(지분율의 과반 이상)받은 경우에는 1세대 1주택 간주 특례를 적용받지 못하는 경우가 발생함.

□ 개정안은 부부 외 다른 세대원이 무주택인 경우, 세 부담에 유리한 때에는 부부 중 1인(주된 주택소유자)을 주택 수와 관계 없이 부부가 소유한 주택 전체의 납세의무자로 선택할 수 있도록 규정하고, 주된 주택소유자의 배우자가 특례주택을 취득하는 경우에도 1세대 1주택 특례를 적용함으로써, 본인의 의사와 무관하게 상속 등을 통해 주택을 취득하는 경우에도 납세자의 세 부담을 완화해 줄 수 있을 것으로 기대됨.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 부부 중 1인을 주택 수와 관계 없이 부부가 소유한 주택 전체의 납세의무자로 선택할 수 있도록 하는 것은 인별 합산과세 원칙을 취하고 있는 종합부동산세법에 부합하지 않는 측면이 있음.

둘째, 1세대 1주택 단독명의 배우자가 특례주택을 취득하는 경우에는 1세대 1주택 특례가 적용되지 않는 반면, 개정안과 같이 배우자가 소유한 특례주택을 주된 주택소유자가 소유한 것으로 간주하여 1세대 1주택자 특례를 적용하면 주된 주택소유자의 배우자가 특례주택 취득시(1세대 다주택 보유) 1세대 1주택 특례가 적용되므로 1세대 1주택 단독명의자와의 과세 형평을 고려하여 판단할 필요가 있음.

셋째, 개정안은 현행 공동명의 1주택자 특례를 부부합산 과세특례로 전환하려는 것인데, 헌법재판소 판례³⁾는 혼인 및 가족구성에 따른 세부담 차등은 위헌이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5148

3) [2006헌바112,2007헌바71,88,94,2008헌바3,62,2008헌가12(병합) 전원재판부]

세대별 합산규정으로 인한 조세부담의 증가라는 불이익은 이를 통하여 달성하고자 하는 조세회피의 방지 등 공익에 비하여 훨씬 크고, 조세회피의 방지와 경제생활 단위별 과세의 실현 및 부동산 가격의 안정이라는 공익은 입법정책상의 법익인데 반해 혼인과 가족생활의 보호는 헌법적 가치라는 것을 고려할 때 법익균형성도 인정하기 어렵다. 따라서 이 사건 세대별 합산규정은 혼인한 자 또는 가족과 함께 세대를 구성한 자를 비례의 원칙에 반하여 개인별로 과세되는 독신자, 사실혼 관계의 부부, 세대원이 아닌 주택 등의 소유자 등에 비하여 불리하게 차별하여 취급하고 있으므로, 헌법 제36조 제1항에 위반된다.