

|         |               |
|---------|---------------|
| 의안번호    | 2213542       |
| 의 퇴 인   | 송언석 의원        |
| 회 답 일   | 2025. 11. 20. |
| 추 계 번 호 | 25F5532       |

# 지방세법 일부개정법률안

— 외국인 소유 주택에 대한 취득세 및 재산세 중과세율 적용

**【비용추계서 미첨부 사유서】**



**국회의산정책처**  
National Assembly Budget Office

## I. 재정수반요인

| 연번 | 조·항(조제목)                        | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 안 제11조제6항 신설<br>(부동산 취득의 세율)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 외국인이 유상거래를 원인으로 취득하는 주택의 취득세 세율               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취득가액 30억원 이하인 주택: 3%</li> <li>- 취득가액 30억원 초과인 주택: 5%</li> <li>* 현재 1주택자의 유상거래 시 주택 취득세율: 1~3%</li> </ul> </li> </ul> |
| 2  | 안 제111조제1항 제3호가목 신설<br>(재산세 세율) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 외국인 소유 주택의 재산세 중과세율 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 재산세율: 0.2~0.8%</li> <li>* 현재 주택 재산세율: 0.1~0.4%</li> </ul> </li> </ul>                                                      |

## II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

### 1. 근거 규정

| 연번 | 조·항(조제목)                        | 미첨부 근거 규정                                          |
|----|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1  | 안 제11조제6항 신설<br>(부동산 취득의 세율)    | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |
| 2  | 안 제111조제1항 제3호가목 신설<br>(재산세 세율) | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |

### 2. 상세 사유

- 개정안에 따라 납세의무자가 외국인인 주택에 대한 취득세 및 재산세 세율 중과 적용 시 지방세수의 증가가 예상됨(안 제11조제6항 및 제111조제1항 제3호가목 신설)
  - 주택에 대한 취득세는 유상거래 시 취득가액에 따라 1~3% 세율 적용
    - 다주택자·법인 및 사치성재산(고급주택)에 대해서는 최소 8%에서 최대 20% 중과 세율 적용
    - 현행 취득세는 납세의무자의 국적에 따라 내국인과 외국인으로 구분하지 않고 동

일하게 과세

- 개정안에 따라 외국인이 취득하는 주택에 대해서는 취득세를 중과 적용

[표 1] 외국인 소유 주택에 대한 현행 및 개정안 취득세율 비교

| [현행]   |      | [개정안, 외국인 소유 주택] |           |
|--------|------|------------------|-----------|
| 과세표준   | 세율   | 과세표준             | 세율        |
| 6억원 이하 | 1%   | 30억원 이하          | <b>3%</b> |
| 9억원 이하 | 1~3% |                  |           |
| 9억원 초과 | 3%   | 30억원 초과          | <b>5%</b> |

- 주택에 대한 재산세는 공시가격에 공정시장가액비율을 곱한 과세표준에 0.1~0.4% 세율 적용
  - 주택 재산세 과세표준: 공시가격 × 공정시장가액비율(60%)
    - \* 1세대 1주택자에 대해 3억원 이하 43%, 3~6억원 이하 44%, 6억원 초과 45% 적용
  - 현행 재산세는 납세의무자의 국적에 따라 내국인과 외국인으로 구분하지 않고 동일하게 과세
    - 1세대 1주택자는 특례세율 적용: 0.05~0.35%(4.05억원 이하 주택에 적용)
- 개정안에 따라 외국인 소유 주택에 대해서는 재산세를 중과 적용

[표 2] 주택 재산세율 현행 및 개정안 비교

| [현행]     |                            | [개정안, 외국인 소유 주택] |                                |
|----------|----------------------------|------------------|--------------------------------|
| 과세표준     | 세율                         | 과세표준             | 세율                             |
| 6천만원 이하  | 0.1%                       | 6천만원 이하          | <b>0.2%</b>                    |
| 1.5억원 이하 | 6만원 + 6천만원 초과금액의 0.15%     | 1.5억원 이하         | 12만원 + 6천만원 초과금액의 <b>0.3%</b>  |
| 3억원 이하   | 19.5만원 + 1.5억원 초과금액의 0.25% | 3억원 이하           | 39만원 + 1.5억원 초과금액의 <b>0.5%</b> |
| 3억원 초과   | 57만원 + 3억원 초과금액의 0.4%      | 3억원 초과           | 114만원 + 3억원 초과금액의 <b>0.8%</b>  |

- 2024년 하반기 기준, 98,571명의 외국인이 91,062호의 주택을 소유하고 있으며 1인당 평균 소유 주택 수는 1.02호로 조사됨
  - 국내에서 주택을 소유한 외국인 수는 2022년 8.2만명에서 2024년 9.9만명으로 2년간 1.7만명 증가
  - 외국인이 소유한 주택 수는 2022년 8.3만 호에서 2024년 10.0만호로 2년간

### 1.7만호 증가

- 보유 주택 수별로는 1채 미만인 31.3%, 1~2채 미만 64.3%로 주택 소유 외국인의 95.6%가 2채 미만의 주택을 소유하고 있으며 111명(0.1%)은 10채 이상 주택 소유

[표 3] 외국인 소유 주택 현황: 2022~2024년

(단위: 동(호)수, 명, %)

|       | 소유자 수  | 주택 수    | (지분반영) | 보유 주택 수           |                   |                 |               |               |
|-------|--------|---------|--------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
|       |        |         |        | 1채 미만             | 1~2채 미만           | 5채 미만           | 10채 미만        | 10채 이상        |
| 2022년 | 81,626 | 83,512  | 75,765 | 25,642<br>(31.4%) | 52,431<br>(64.2%) | 3,228<br>(4.0%) | 214<br>(0.3%) | 111<br>(0.1%) |
| 2023년 | 89,784 | 91,453  | 83,013 | 28,286<br>(31.5%) | 57,583<br>(64.1%) | 3,583<br>(4.0%) | 220<br>(0.2%) | 112<br>(0.1%) |
| 2024년 | 98,571 | 100,216 | 91,062 | 30,843<br>(31.3%) | 63,407<br>(64.3%) | 3,994<br>(4.1%) | 226<br>(0.2%) | 111<br>(0.1%) |

주: 1) 매 연도 하반기 기준, 공동주택과 단독주택 합계임

2) 지분반영 주택수의 경우 소수점 반올림으로 인한 합계 차이가 발생할 수 있음

자료: 한국부동산원, 「외국인주택소유현황」 자료를 활용하여 국회예산정책처 작성

### □ 2023년 기준 외국인 소유 주택에 대한 취득세는 567.6억원, 재산세는 571.0억원

- 외국인이 취득하는 주택의 취득세는 2021년 709.7억원에서 2022년 501.5억원으로 감소한 이후 2023년 소폭 상승하여 567.6억원 수준
- 외국인 소유 주택의 재산세는 2021년 518.3억원에서 2022년 615.2억원으로 증가하였으나 이후 소폭 감소하여 2023년 571억원 수준

[표 4] 외국인 소유 주택에 대한 취득세 및 재산세 현황: 2021~2023년

(단위: 억원)

|     | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|-----|-------|-------|-------|
| 취득세 | 709.7 | 501.5 | 567.6 |
| 재산세 | 518.3 | 615.2 | 571.0 |

자료: 행정안전부 제공자료

### □ 개정안에 따른 납세의무자가 외국인인 주택에 대한 취득세 및 재산세 증가에 따른 지방세수 증가 규모를 추계하기 위해서는 외국인 소유 주택에 대한 과세자료가 필요하나, 정보가 부재하여 개정안에 따른 세수효과를

합리적으로 추계할 수 없음

- 취득세 추계를 위해서는 납세의무자인 외국인의 주택보유수, 취득가액 등의 자료가 필요함
- 재산세 추계를 위해서는 납세의무자인 외국인의 주택보유수(1세대1주택자 특례 적용 여부) 및 주택 공시가격 등의 자료가 필요함

□ 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 개정안에 따른 수입 증가액을 합리적으로 추계하는 것은 불가능하므로 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

### Ⅲ. 부대의견

□ 없음

### Ⅳ. 작성자

□ 성명

|         |     |     |
|---------|-----|-----|
| 국회예산정책처 | 분석관 | 과장  |
| 세제분석2과  | 신미정 | 백경엽 |

□ 대표연락처

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