

종합부동산세법 일부개정법률안 (차규근의원 대표발의)

의안 번호	12697
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 4.

발 의 자 : 차규근 · 김준형 · 신장식
서왕진 · 정춘생 · 황운하
김재원 · 김선민 · 이해민
강경숙 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 고액 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하도록 하면서, 주택과 토지에 대하여 각기 다른 세율을 적용하여 주택분 및 토지분 종합부동산세액을 산출하도록 하고 있음.

그런데 일부 토지분 종합부동산세의 경우 납세의무자가 공시가격 합계액이 80억원을 초과하는 토지 보유자로 과도하게 높게 설정되어 있어 고액 토지 보유자의 상당수가 과세 대상에서 제외되고 있으며, 토지분 종합부동산세는 주택분 종합부동산세에 비하여 과세구간의 수가 적고 세율이 낮아 과세 실효성이 부족한 문제가 있음.

이에 토지분 종합부동산세에 대하여 납세의무자 기준을 현행 공시가격 합계액 5억원 초과 보유자에서 3억원 초과 보유자로 완화(별도합산과세대상은 80억원에서 40억원으로 완화)하여 납세 대상을 확대하고, 과세표준 산정 시 적용되는 공제액도 이에 맞춰 하향 조정하며,

과세구간을 세분화하고 세율을 상향함으로써 과세 형평성 및 실효성을 높이려는 것임(안 제14조 등).

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항 중 “제3항”을 “제14조의2제1항”으로, “같은 조 제4항 및 제6항”을 “제14조제2항 및 제14조의2제2항”으로 한다.

제12조제1항제1호 중 “5억원”을 “3억원”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “80억원”을 “40억원”으로 한다.

제13조제1항 중 “5억원”을 “3억원”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “80억원”을 “40억원”으로 한다.

제14조의 제목 “(세율 및 세액)”을 “(세율)”로 하고, 같은 조 제1항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항·제4항·제6항 및 제7항을 각각 삭제한다.

- ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 종합합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
5억원 이하	1천분의 10
5억원 초과 10억원 이하	500만원+(5억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
10억원 초과 20억원 이하	1천500만원+(10억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
20억원 초과 30억원 이하	4천500만원+(20억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
30억원 초과	8천500만원+(30억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 별도합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
50억원 이하	1천분의 5
50억원 초과 100억원 이하	2천500만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
100억원 초과 200억원 이하	6천만원+(100억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
200억원 초과	1억6천만원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)

제14조의2를 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(세액의 공제) ① 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 토지분 종합

합산세액에서 이를 공제한다.

② 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세 대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다.

③ 토지분 종합부동산세액을 계산할 때 토지분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조제2항 중 “제14조제4항”을 “제14조제2항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조(과세구분 및 세액) ① (생략)	제5조(과세구분 및 세액) ① (현행과 같음)
② 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 제14조제1항 및 제3항에 따른 토지분 종합합산세액과 같은 조 제4항 및 제6항에 따른 토지분 별도합산세액을 합한 금액으로 한다.	② ----- -----제14조의2제1항----- -----제14조제2항 및 제14조의2제2항----- -----.
제12조(납세의무자) ① 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.	제12조(납세의무자) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 <u>5억원</u> 을 초과하는 자	1. ----- ----- ----- ----- <u>3억원</u> -----
2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 <u>80억원</u> 을 초과하는	2. ----- ----- ----- ----- <u>40억원</u> -----

자

② (생략)

제13조(과세표준) ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

③ (생략)

제14조(세율 및 세액) ① 종합합

② (현행과 같음)

제13조(과세표준) ① -----

-----3억
원-----

-----.

② -----

-----40억원-----

-----.

③ (현행과 같음)

제14조(세율) ① 종합합산과세대

산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 종합합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
15억원 이하	1천분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
45억원 초과	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

<신 설>

상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 종합합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
5억원 이하	1천분의 10
5억원 초과 10억원 이하	500만원+(5억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
10억원 초과 20억원 이하	1천500만원+(10억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
20억원 초과 30억원 이하	4천500만원+(20억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
30억원 초과	8천500만원+(30억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 별도합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
50억원 이하	1천분의 5
50억원 초과 100억원 이하	2천500만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
100억원 초과 200억원 이하	6천만원+(100억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
200억원 초과	1억6천만원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)

③ 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다.

④ 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적

<삭 제>

<삭 제>

용하여 계산한 금액(이하 “토지분 별도합산세액”이라 한다)으로 한다.

<과세표준>	<세 율>
200억원 이하	1천분의 5
200억원 초과 400억원 이하	1억원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 6)
400억원 초과	2억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)

⑤ (생 략)

⑥ 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다.

⑦ 토지분 종합부동산세액을 계산할 때 토지분 재산세로 부

⑤ (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

과된 세액의 공제 등에 관하여
필요한 사항은 대통령령으로
정한다.

<신 설>

제14조의2(세액의 공제) ① 종합
합산과세대상인 토지의 과세표
준 금액에 대하여 해당 과세대
상 토지의 토지분 재산세로 부
과된 세액(「지방세법」 제111
조제3항에 따라 가감조정된 세
율이 적용된 경우에는 그 세율
이 적용된 세액, 같은 법 제122
조에 따라 세부담 상한을 적용
받은 경우에는 그 상한을 적용
받은 세액을 말한다)은 토지분
종합합산세액에서 이를 공제 한
다.

② 별도합산과세대상인 토지의
과세표준 금액에 대하여 해당
과세대상 토지의 토지분 재산
세로 부과된 세액(「지방세
법」 제111조제3항에 따라 가
감조정된 세율이 적용된 경우
에는 그 세율이 적용된 세액,
같은 법 제122조에 따라 세부
담 상한을 적용받은 경우에는
그 상한을 적용받은 세액을 말

제15조(세부담의 상한) ① (생략)

② 종합부동산세의 납세의무자가 별도합산과세대상인 토지에 대하여 해당 연도에 납부하여야 할 재산세액상당액(신탁토지의 경우 재산세의 납세의무자가 별도합산과세대상인 해당 토지에 대하여 납부하여야 할 재산세액상당액을 말한다)과 토지분 별도합산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 “별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당

한다)은 토지분 별도합산세액
에서 이를 공제한다.

③ 토지분 종합부동산세액을
계산할 때 토지분 재산세로 부
과된 세액의 공제 등에 관하여
필요한 사항은 대통령령으로
정한다.

제15조(세부담의 상한) ① (현행
과 같음)

[illegible]

액으로서 대통령령으로 정하는	-----
바에 따라 계산한 세액의 100	-----
분의 150을 초과하는 경우에는	-----
그 초과하는 세액에 대해서는	-----제14
제14조제4항에도 불구하고 이	조제2항-----
를 없는 것으로 본다.	-----.