



제 437회 국회 (임시회)
제3차 재정경제기획위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 윤종오의원 대표발의(의안번호 제2218191호)

2026. .

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 공정시장가액비율 폐지, 주택분 세율 상향 등(윤종오의원안)	2
2. 1세대 1주택 장기보유 세액공제 실거주 요건 추가 및 공제 확대 (윤종오의원안)	15
3. 토지분 종합부동산세 세율 상향(윤종오의원안)	20

I. 개요

1. 윤종오의원 대표발의안(의안번호 제18191호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 윤종오의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2026. 4. 8.
- (3) 회 부 일 : 2026. 4. 9.

나. 제안이유 및 주요내용

종합부동산세를 비롯한 보유세는 금융 및 공급정책과 함께 집값 안정화의 중요한 수단임. 또 부동산 불로소득을 환수하고 조세의 형평성 실현을 위해서도 종합부동산세의 정상화는 시급한 과제임.

하지만 그동안 종합부동산세는 적용 대상 축소, 세율 인하, 1세대1주택에 대한 과도한 혜택, 공정시장가액 비율의 과도한 적용에 따른 사실상의 감세 등으로 본래의 기능을 상실했다는 지적이 있음.

따라서 종합부동산세제를 도입 취지에 맞게 정상화하여 집값 안정과 조세정의를 실현하며, 나아가 자산 불평등에 따른 세대간·계층간 격차를 해소해야 하는 과제가 제기됨.

이에 종합부동산세에 적용하는 공정시장가액을 폐지하고(안 제8조), 주택분 세율을 감세 이전으로 환원하고 1세대 1주택 공제요건을 ‘실거주’로 전환하며(안 제9조), 토지분 과세표준 최고구간을 신설하고 세율을 올리하고자 함(안 제14조 등).

II. 주요 내용별 검토

1. 공정시장가액비율 폐지, 주택분 세율 상향 등(윤종오의원안)

현 행	개 정 안																																																												
□ 종합부동산세 과세표준(제8조) ○ 납세의무자별 주택 공시가격을 합산한 금액에서 <u>납세자 유형별 공제 금액을 공제한 후 공정시장가액비율을 곱하여 산정</u> * 공정시장가액비율 : 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 □ 주택분 종합부동산세 세율 및 세액(제9조) ○ 개인보유 주택 - <u>2주택 이하</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3억원 이하</td><td>0.5%</td></tr> <tr> <td>3억~6억</td><td>0.7%</td></tr> <tr> <td>6억~12억</td><td>1.0%</td></tr> <tr> <td>12억~25억</td><td>1.3%</td></tr> <tr> <td>25억~50억</td><td>1.5%</td></tr> <tr> <td>50억~94억</td><td>2.0%</td></tr> <tr> <td>94억~</td><td>2.7%</td></tr> </tbody> </table> - <u>3주택 이상</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3억원 이하</td><td>0.5%</td></tr> <tr> <td>3억~6억</td><td>0.7%</td></tr> <tr> <td>6억~12억</td><td>1.0%</td></tr> <tr> <td>12억~25억</td><td>2.0%</td></tr> <tr> <td>25억~50억</td><td>3.0%</td></tr> <tr> <td>50억~94억</td><td>4.0%</td></tr> <tr> <td>94억~</td><td>5.0%</td></tr> </tbody> </table> ○ 법인보유 주택 - 2주택 이하: 2.7% - 3주택 이상: 5.0%	과세표준	세율	3억원 이하	0.5%	3억~6억	0.7%	6억~12억	1.0%	12억~25억	1.3%	25억~50억	1.5%	50억~94억	2.0%	94억~	2.7%	과세표준	세율	3억원 이하	0.5%	3억~6억	0.7%	6억~12억	1.0%	12억~25억	2.0%	25억~50억	3.0%	50억~94억	4.0%	94억~	5.0%	□ 공정시장가액비율 폐지 ○ 납세의무자별 주택 공시가격을 합산한 금액에서 <u>납세자 유형별 공제금액을 공제하여 산정</u> □ <u>주택분 종합부동산세 세율 상향 등</u> ○ 개인보유 주택 - <u>2주택 이하(조정대상지역 내 2주택 소유 제외)</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3억원 이하</td><td>0.6%</td></tr> <tr> <td>3억~6억</td><td>0.8%</td></tr> <tr> <td>6억~12억</td><td>1.2%</td></tr> <tr> <td>12억~50억</td><td>1.6%</td></tr> <tr> <td>50억~94억</td><td>2.2%</td></tr> <tr> <td>94억~</td><td>3.2%</td></tr> </tbody> </table> - <u>3주택 이상, 조정대상지역 내 2주택 소유</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3억원 이하</td><td>1.2%</td></tr> <tr> <td>3억~6억</td><td>1.6%</td></tr> <tr> <td>6억~12억</td><td>2.2%</td></tr> <tr> <td>12억~50억</td><td>3.6%</td></tr> <tr> <td>50억~94억</td><td>5.0%</td></tr> <tr> <td>94억~</td><td>6.0%</td></tr> </tbody> </table> ○ 법인보유 주택 - <u>2주택 이하(조정대상지역 내 2주택 소유 제외): 3.0%</u> - <u>3주택 이상, 조정대상지역 내 2주택 소유: 6.0%</u>	과세표준	세율	3억원 이하	0.6%	3억~6억	0.8%	6억~12억	1.2%	12억~50억	1.6%	50억~94억	2.2%	94억~	3.2%	과세표준	세율	3억원 이하	1.2%	3억~6억	1.6%	6억~12억	2.2%	12억~50억	3.6%	50억~94억	5.0%	94억~	6.0%
과세표준	세율																																																												
3억원 이하	0.5%																																																												
3억~6억	0.7%																																																												
6억~12억	1.0%																																																												
12억~25억	1.3%																																																												
25억~50억	1.5%																																																												
50억~94억	2.0%																																																												
94억~	2.7%																																																												
과세표준	세율																																																												
3억원 이하	0.5%																																																												
3억~6억	0.7%																																																												
6억~12억	1.0%																																																												
12억~25억	2.0%																																																												
25억~50억	3.0%																																																												
50억~94억	4.0%																																																												
94억~	5.0%																																																												
과세표준	세율																																																												
3억원 이하	0.6%																																																												
3억~6억	0.8%																																																												
6억~12억	1.2%																																																												
12억~50억	1.6%																																																												
50억~94억	2.2%																																																												
94억~	3.2%																																																												
과세표준	세율																																																												
3억원 이하	1.2%																																																												
3억~6억	1.6%																																																												
6억~12억	2.2%																																																												
12억~50억	3.6%																																																												
50억~94억	5.0%																																																												
94억~	6.0%																																																												

* 윤종오의원안 2026. 4. 8. 발의(의안번호 18191)

□ 개정안은 주택분 공정시장가액비율 제도를 폐지하고, 주택분 종합부동산세 세율을 상향하면서 조정대상지역 내 2주택 소유자에 대하여 3주택 이상 소유자와 동일하게 종합부동산세 중과세율을 적용하도록 하려는 것임.

□ 현행 「종합부동산세법」에 따르면 주택분 종합부동산세 과세표준은 납세의무자별 주택 공시가격 합산액에서 과세기준액(A, 1세대 1주택자는 12억원 그 외의 납세의무자는 9억원)을 공제한 후 공정시장가액비율(B)¹⁾을 곱한 금액²⁾으로 함.

[종합부동산세 부동산 유형별 과세표준]

유형		과세기준액(A)	공정시장가액비율(B)	과세표준
부동산	납세자			
주택	개인	9억원 / 12억원	60%	(납세의무자별 공시가격 합산액 - A)×B
	법인	미적용		

□ 먼저, 공정시장가액비율 제도의 연혁을 살펴보면,

2008년 12월 26일 법률 제9273호로 개정된 종합부동산세법은 공시가격을 기초로 과세표준을 산정하되, 부동산 시장의 동향과 재정 여건

1) 주택분 종합부동산세 과세표준 산정시 적용되는 공정시장가액 비율은 2018년 이전 80%에서 2019년 85%, 2020년 90%, 2021년 95%를 적용하였고, 2022년부터는 100%를 적용할 예정이었으나, 공시가격 상승에 따른 종합부동산세 부담의 완화를 위해 「종합부동산세법 시행령」을 개정(2022년 8월 2일)하여 2022년부터 적용되는 공정시장가액비율을 60%로 하향조정하였음.

참고로 토지분 종합부동산세 과세표준 산정시 적용되는 공정시장가액비율은 2018년 이전 80%, 2019년 85%, 2020년 90%, 2021년 95%를 적용하였고, 2022년부터는 100%가 적용됨.

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.

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

등을 고려하여 일정한 범위에서 과세표준을 반영할 비율을 정할 수 있도록 종합부동산세에 대하여 적용되는 공정시장가액비율(FMVR, Fair Market Value Ratio) 개념을 도입하였음.

공정시장가액비율은 도입 후 2018년까지 80%로 유지되었는데 이후 지속적으로 상향조정되다가('19년 85%, '20년 90%, '21년 95%), 2022년 이후 토지분 공정시장가액비율만 100%로 상향 조정되고, 주택분 공정시장가액비율은 60%로 하향 조정되었음.

[종합부동산세 공정시장가액비율 주요 개정연혁]

구분	2009~2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 이후
주택	80%	85%	90%	95%	60%
토지					100%

참고로, 공정시장가액비율은 시행령에 위임되어 있는데³⁾, 이는 경기, 금리, 공급·수요 등 경제상황에 따라 변동하는 부동산 가격에 신속히 대응할 필요에 따른 것임.

□ 다음으로, 주택분 종합부동산세 세율의 연혁을 살펴보면,

① 2005년 「종합부동산세법」 제정 당시의 “주택 수 무관 3구간 누진세율”이 적용되다가, 「종합부동산세법」에 대한 헌법불합치 판결⁴⁾ 이후 개정된 “주택수 무관 5구간 누진세율(0.5~2.0%)”은

3) 「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

2009년부터 2018년까지 10년간 유지되었음.

② 2018년 말 「종합부동산세법」 개정으로 2019년부터는 현행 “주택수 차등 6구간 누진세율”을 도입하여 2020년까지 납세의무자가 2주택 이하(조정대상지역 내 2주택 소유 제외)를 소유한 경우 0.5~2.7%의 세율을 적용하고, 3주택 이상(조정대상지역 내 2주택 소유 포함)을 소유한 경우 0.6~3.2%의 세율을 적용하였다가,

③ 부동산 보유에 대한 조세 부담의 형평성을 제고하고 법인·다주택자 등의 투기 수요를 차단하기 위해, 2020년 8월 「종합부동산세법」을 개정하여 2021년도 귀속분부터는 개인과 법인에 적용하는 세율을 구분하는 동시에 세율을 인상하였음.

구체적으로 개인에 대해서는 ‘2주택 이하(조정대상지역 내 2주택 소유 제외)’ 주택분 종합부동산세 세율이 0.1~0.3%p 인상되어 0.6~3.0%를 적용하고, ‘3주택 이상(조정대상지역 내 2주택 소유 포함)’ 주택분 종합부동산세 세율이 0.6~2.8%p 인상되어 1.2~6.0%를 적용하였으며, 법인 보유주택에 대하여는 해당 범주 최고세율(3%, 6%)을 적용하였음.

④ 2022년 세법개정에서는 다주택자의 중과세율 수준을 12~25억원 2.0%, 25~50억원 3.0%, 50~94억원 4.0%, 94억원 이상 5.0%로 하향조정하여 현재까지 적용되고 있음.

4) 종합부동산세의 ‘세대별 합산규정’, ‘주택분 종합부동산세 부과규정’에 대한 헌법불합치 판결(헌재 2008. 11. 13. 2006헌바112등)이 있는 후, 2008년 말 세법 개정으로 인별합산 과세, 1세대 1주택자 공제 등이 도입되었음.

[종합부동산세 주택분 세율 주요 개정연혁]

2005년		2006~2008년		2009~2018년	
과세표준 구간	세율(%)	과세표준 구간	세율(%)	과세표준 구간	세율(%)
5.5억원 이하	1.0	3억원 이하	1.0	6억원 이하	0.5
45.5억원 이하	2.0	14억원 이하	1.5	12억원 이하	0.75
45.5억원 초과	3.0	94억원 이하	2.0	50억원 이하	1.0
		94억원 초과	3.0	94억원 이하	1.5
				94억원 초과	2.0
2019~2020년		2021~2022년		2023년 이후	
과세표준 구간	세율(%)	과세표준 구간	세율(%)	과세표준 구간	세율(%)
<2주택 이하>		<개인, 2주택 이하>		<개인, 2주택 이하>	
3억원 이하	0.5	3억원 이하	0.6	3억원 이하	0.5
6억원 이하	0.7	6억원 이하	0.8	6억원 이하	0.7
12억원 이하	1.0	12억원 이하	1.2	12억원 이하	1.0
50억원 이하	1.4	50억원 이하	1.6	25억원 이하	1.3
94억원 이하	2.0	94억원 이하	2.2	50억원 이하	1.5
94억원 초과	2.7	94억원 초과	3.0	94억원 이하	2.0
				94억원 초과	2.7
<3주택 이상 ¹⁾ >		<개인, 3주택 이상 ¹⁾ >		<개인, 3주택 이상 ²⁾ >	
3억원 이하	0.6	3억원 이하	1.2	3억원 이하	0.5
6억원 이하	0.9	6억원 이하	1.6	6억원 이하	0.7
12억원 이하	1.3	12억원 이하	2.2	12억원 이하	1.0
50억원 이하	1.8	50억원 이하	3.6	25억원 이하	2.0
94억원 이하	2.5	94억원 이하	5.0	50억원 이하	3.0
94억원 초과	3.2	94억원 초과	6.0	94억원 이하	4.0
				94억원 초과	5.0
-	-	<법인, 2주택 이하>	3.0	<법인, 2주택 이하>	2.7
		<법인, 3주택 이상 ¹⁾ >	6.0	<법인, 3주택 이상 ²⁾ >	5.0

주 : 1) 조정대상지역 내 2주택자 포함

2) 조정대상지역 내 2주택자는 '2주택 이하'에 대한 세율 적용

자료 : 국회예산정책처, 2026 대한민국 조세

□ 개정안은 현재 과세표준 계산 시 공시지가의 60%로 적용되고 있는 주택분 공정시장가액비율을 적용하지 않고, 주택분 종합부동산세 세율을 인상함으로써 주택분에 대한 종합부동산세 과세를 강화하려는 것임.

□ 개정안에 대하여는 다음과 같은 긍정적인 견해가 제기될 수 있음.

□ 첫째, 종합부동산세 과세 강화는 필수재인 주택의 소유 집중으로 인한 자산불평등 심화와 주거비 상승으로 대다수 국민의 주거생활 안정성이 저해되는 문제를 방지하고 주택의 과도한 소유 동기를 억제하기 위해 필요하다는 견해가 있음.

통계청의 2024년 주택소유통계(25.11.발표)에 따르면, 일반가구 2,229.4만 가구 중 주택을 소유한 가구는 1,268.4만 가구(56.9%)로, 무주택 가구는 961만 가구(43.1%)로 나타남.

최근 우리나라의 자산불평등도 지수는 해마다 악화되는 추세로, 순자산불평등도를 나타내는 순자산 지니계수⁵⁾는 2017년 0.584에서 2025년 0.625로 해마다 악화되고 있는 것으로 조사됨.

[순자산 지니계수 현황]

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
순자산 지니계수	0.584	0.588	0.597	0.602	0.603	0.606	0.605	0.612	0.625

자료: 2025년 가계금융복지조사

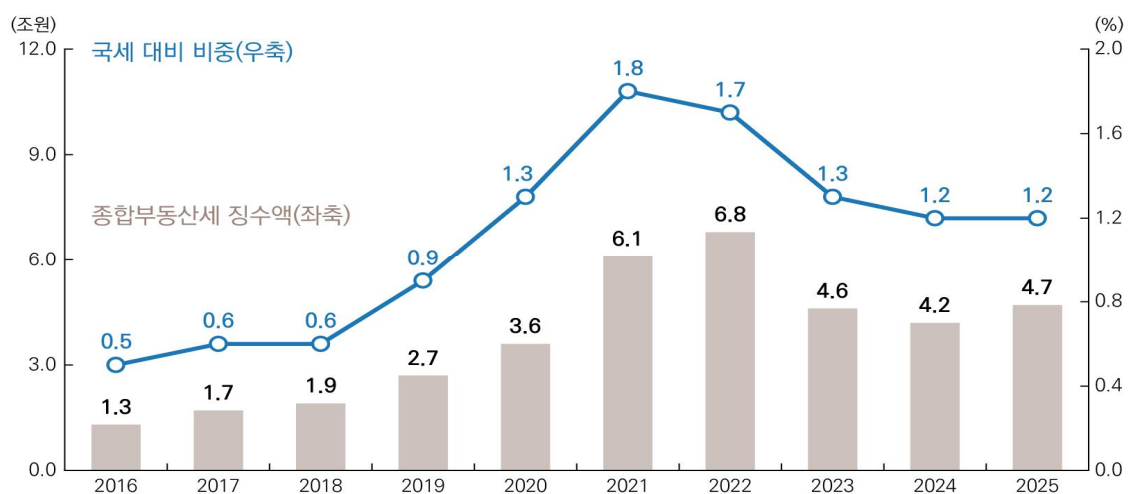
5) 순자산 지니계수: 순자산불평등도를 나타내는 지표로써 '0'이면 완전평등, '1'이면 완전불평등을 의미함

□ 둘째, 최근 종합부동산세 완화 정책으로 종합부동산세 본래의 기능이 저하 되었으므로, 이를 종합부동산세 도입취지에 맞게 감세 이전 수준으로 환원시킬 필요가 있다는 견해⁶⁾가 있음.

종합부동산세율은 2022년 말 세법개정 시 다주택자의 중과세율 수준을 12~25억원 2.0%, 25~50억원 3.0%, 50~94억원 4.0%, 94억원 이상 5.0%로 하향조정하여 현재까지 적용되고 있고, 공정시장가액비율의 경우에도 2022년 이후 토지분 공정시장가액비율만 100%로 상향 조정되고, 주택분 공정시장가액비율은 60%로 하향 조정되어 유지되고 있음.

이에 따라 최근 종합부동산세 징수실적이 감소하였는데, 2018년 1.9조원에서 2022년 6.8조원으로 수준이었는데 2025년 4.7조원 수준으로 감소하였음.

[최근 종합부동산세 징수액과 국세 대비 비중 추이]



자료: 2026 대한민국 조세, 국회예산정책처

6) 개정안의 제안이유 참조

- 셋째, 시장의 유동성이 부동산 투기로 이어지는 것을 방지하고, 생산적 투자처인 자본시장에 머물도록 유도함으로써 자본의 선순환 효과를 기대할 수 있음.

제정안의 과세 조치가 부동산에 대한 기대수익률을 낮추어 자본시장의 유동성이 부동산으로 유입되는 것을 억제하고 자본시장에 머물도록 유도한다면, 자본시장의 지속적인 활성화와 기업의 자본조달 비용을 감소시켜 투자확대와 이에 따른 일자리 증대, 가계소득의 증가로 이어지는 자본의 선순환 효과를 기대할 수 있음.

- 넷째, 이론적인 측면에서 부동산세는 효율성과 공평성을 갖춘 과세이므로 정책수단으로 적극 활용할 필요가 있다는 의견이 있음.

부동산은 국제적 이동성이 없어 각국이 경쟁적으로 세율을 낮추는 상황이 발생하지 않는다는 견해, 소득세 및 법인세보다 조세회피가 어려운 과세라는 견해, 일반적으로 고소득계층이 토지와 자본을 소유하고 있기 때문에 부동산에 대한 누진 과세는 공평성 측면에서도 긍정적이라는 견해임.

- 다섯째, 종합부동산세액은 재정여건(50%), 사회복지(35%), 지역교육(10%), 부동산 보유세 규모(5%) 등의 기준에 따라 전액이 각 기초지방자치단체(세종, 제주 포함)에 교부되고 있으므로, 종부세 강화는 지방재정 확충에 기여할 수 있는 점도 고려될 수 있음.

[지역별 종합부동산세 징수액과 부동산교부세액: 2024년]

(단위: 억원, %)

구분	종합부동산세 징수액		부동산교부세액	
	금액	비중	금액	비중
계	41,847	100	41,098	100.0
서울	20,884	49.9	3,876	9.4
부산	2,144	5.1	2,979	7.2
대구	730	1.7	1,754	4.3
인천	1,580	3.8	1,922	4.7
광주	597	1.4	974	2.4
대전	1,463	3.5	1,072	2.6
울산	325	0.8	811	2.0
경기	7,402	17.7	4,286	10.4
강원	772	1.8	3,403	8.3
충북	452	1.1	1,958	4.8
충남·세종 ¹⁾	793	1.9	2,766	6.7
전북	536	1.3	2,810	6.8
전남	993	2.4	4,197	10.2
경북	1,287	3.1	4,211	10.2
경남	1,227	2.9	3,340	8.1
제주	664	1.6	740	1.8

주: 1) 국세통계연보의 지역별·세목별 세수 현황의 구분을 기준으로 함

자료: 국세청, 「국세통계연보」, 각 연도 및 행정안전부, 「2024년 지방교부세 운영사항 보고」(2025.3.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

☐ 반대로, 다음과 같은 부정적인 견해가 제기될 수 있음.

☐ 첫째, 종합부동산세는 과세근거가 불명확하다는 내재적인 한계에 근거하여 소득재분배, 부동산 시장 가격 안정, 투기 수요 억제 등을 위한 정책수단으로 활용하는 것에는 신중하여야 한다는 견해가 있음.

① 재산세는 재산을 보유함으로써 발생하는 효용 및 편익에 대한 과세이고, 양도소득세는 처분으로 발생한 소득에 대한 과세로 인식할 수 있는 반면, 재산세와 별도로 종합부동산세는 과세하는 근거가 무

엇인지 불명확한 측면이 있고, ② 종합부동산세를 ‘부유세’로서 인정하더라도 과세 대상이 토지와 주택에 한정되어 금융자산 등 다른 자산을 포괄하고 있지 않아 불완전한 측면이 있으며, ③ 재산세와 중복하여 부동산 보유에 부과되는 세금으로서 이중과세이므로 재산세와 통합하여야 한다는 의견이 제기되고 있다는 것임.

[부동산 보유세 과세대상 분류: 종합부동산세 vs. 재산세]

과세 항목			종합부동산세	재산세
주택		주택(아파트 등 공동주택, 단독주택), 오피스텔(주거용)	과세	과세
		합산배제 주택(임대주택, 미분양주택, 기숙사, 문화재 등)	—	과세
토지	종합 합산	별도합산과세대상과 분리과세대상을 제외한 토지	과세	과세
	별도 합산	공장용 건축물의 부속토지, 차고용·보세창고용·물류단지시설용 토지, 철거·멸실 건축물 및 주택의 부속토지	과세	과세
	분리 과세	전·답·과수원 및 목장용지, 임야(보전산지), 골프장·고급오락장용 토지, 읍·면·산업단지 소재 공장용지, 공급목적 보유 토지 등	—	과세
		비주거용 건축물(사무소, 창고, 시설물 등)	—	과세

자료 : 국회예산정책처 작성

□ 둘째, 종합부동산세에 관한 빈번한 정책 변경은 정책의 일관성을 저하시켜 정책의 실효성을 떨어뜨리고, 납세자의 혼란을 초래할 수 있다는 견해가 있음.

부동산 가격은 세제뿐만 아니라 주택 공급량, 금리, 경기 등 다양한 요인의 영향을 받는데, 세제 변경의 효과는 시장에 즉시 반영되지 않고 일정한 정책 시차(policy lag)를 거쳐 나타나는 경우가 있음. 따라서 종합부동산세의 세율이나 과세체계를 빈번하게 변경할 경우 정책 효과가 기대한 시점에 충분히 나타나지 않을 수 있으며,

반복적인 제도 변경은 납세자의 예측 가능성을 낮추고 혼란을 초래할 우려가 있음.

- 셋째, 종합부동산세 과세대상이 대부분 서울, 경기 지역 등 특정지역에 편중되어 있어 종합부동산세 세율을 강화하는 것은 일부 지역 거주자의 재산권을 과도하게 침해하고, 부동산 처분을 강요하여 거주 이전의 자유를 침해할 소지가 있다는 주장도 있음.

국토교통부가 발표한 ‘26년 공동주택 공시가격(안)은 ‘25년 대비 전국 평균 9.16% 상승하였는데, 전국 평균(9.16%)보다 높게 상승한 시·도는 서울(18.67%)이 유일하고, 서울(18.67%) 내에서도 강남, 송파, 서초 등 강남3구의 상승률은 24.7%, 성동, 용산 등 한강 인접 자치구의 상승률은 23.13%로 지역별 가격 상승 격차가 큰 것으로 나타남.

[시·도별 공동주택 공시가격 변동률 (%)]

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
‘26년(안)	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
‘25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
구분	서울 외 지역									
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원	
‘26년(안)	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45	
‘25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07	

자료: ‘26년 공동주택 공시가격(안) 열람. 국토교통부 보도자료(2026. 3. 17.)

□ 넷째, 다주택자에 대한 높은 보유세 부담은 임대인의 비용 증가로 이어져 임대료 인상 등의 형태로 임차인에게 일부 전가될 가능성이 있고, 이 경우 정책목표와는 달리 오히려 임차인의 주거비 부담을 증가시키는 등 전월세 시장을 왜곡할 수 있다는 견해가 있음.

□ 다섯째, 개정안에 따르면 서울인상에 더하여 현재 “60%”로 적용되고 있는 공정시장가액비율 제도를 폐지함으로써 급격한 세부담의 인상이 예상되는바, 납세자의 조세 저항을 야기할 우려가 있음.

부동산 보유세는 소득이 아니라 자산가격을 기준으로 과세하므로, 고(高)자산-저(低)소득 일부 가구의 경우 급격한 세금 인상은 적지 않은 부담으로 작용할 수 있음.

□ 따라서, 주택분 종합부동산세율을 인상 또는 인하하는 내용의 개정안에 대하여는, 주택 투기수요 억제 및 주택가격 안정화 효과, 조세형평성 제고 및 소득재분배 기능, 납세자의 수용성 등을 종합적으로 고려하여, 합리적인 수준의 종합부동산세 세율을 입법정책적으로 판단하여 결정할 필요가 있는 것으로 사료됨.

□ 한편, 법제적인 측면에서 현재 시행령⁷⁾에 위임되어 있는 공정시장가액비율 제도를 폐지하는 부분과 관련하여서는

7) 「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

공정시장가액비율의 조정은 세율과 마찬가지로 직접적으로 세부담의 증감을 가져오므로, 조세의 본질적인 영역인 세율에 대하여는 국민의 대표자가 결정하도록 하는 것이 헌법상 조세법률주의⁸⁾에 부합한다는 관점에서 긍정적인 측면이 있으나,

공정시장가액비율 제도는 시장 상황에 따라 급격히 변동하는 부동산 가격에 정부가 탄력적으로 대응하기 위해 도입한 것으로, 개정안과 같이 공정시장가액비율을 삭제할 경우 정부가 시장 급변에 탄력적으로 대응하는데 한계가 있을 수 있는 점을 함께 고려할 필요가 있음.

8) 「대한민국헌법」

제59조 조세의 종목과 세율은 법률로 정한다.

2. 1세대 1주택 장기보유 세액공제 실거주 요건 추가 및 공제 확대 (윤종오의원안)

현 행	개 정 안																				
□ 1세대 1주택자 장기보유 세액공제 (제9조제8항) ○ 1세대 1주택자로서 <u>해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자</u>의 공제액은 산출 세액에 다음 표에 따른 <u>보유기간별 공제율</u>을 곱한 금액으로 함 <table border="1"> <thead> <tr> <th>보유기간</th><th>공제율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5년이상 10년 미만</td><td><u>100분의 20</u></td></tr> <tr> <td>10년 이상 15년 미만</td><td><u>100분의 40</u></td></tr> <tr> <td>15년 이상</td><td><u>100분의 50</u></td></tr> </tbody> </table>	보유기간	공제율	5년이상 10년 미만	<u>100분의 20</u>	10년 이상 15년 미만	<u>100분의 40</u>	15년 이상	<u>100분의 50</u>	□ 장기보유 세액공제 실거주 요건 추가 및 20년 이상 공제구간 신설 ○ 1세대 1주택자로서 <u>해당 주택에서 과세기준일 현재 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년 이상 실제 거주하는 것으로 인정되는 자</u>의 공제액은 산출 세액에 다음 표에 따른 <u>실거주기간별 공제율</u>을 곱한 금액으로 함 <table border="1"> <thead> <tr> <th>실거주기간</th><th>공제율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2년 이상 5년 미만</td><td>100분의 20</td></tr> <tr> <td>5년이상 10년 미만</td><td><u>100분의 30</u></td></tr> <tr> <td>10년 이상 15년 미만</td><td><u>100분의 40</u></td></tr> <tr> <td>15년 이상 20년 미만</td><td><u>100분의 50</u></td></tr> <tr> <td>20년 이상</td><td><u>100분의 60</u></td></tr> </tbody> </table>	실거주기간	공제율	2년 이상 5년 미만	100분의 20	5년이상 10년 미만	<u>100분의 30</u>	10년 이상 15년 미만	<u>100분의 40</u>	15년 이상 20년 미만	<u>100분의 50</u>	20년 이상	<u>100분의 60</u>
보유기간	공제율																				
5년이상 10년 미만	<u>100분의 20</u>																				
10년 이상 15년 미만	<u>100분의 40</u>																				
15년 이상	<u>100분의 50</u>																				
실거주기간	공제율																				
2년 이상 5년 미만	100분의 20																				
5년이상 10년 미만	<u>100분의 30</u>																				
10년 이상 15년 미만	<u>100분의 40</u>																				
15년 이상 20년 미만	<u>100분의 50</u>																				
20년 이상	<u>100분의 60</u>																				

* 윤종오의원안 2026. 4. 8. 발의(의안번호 18191)

□ 개정안은 1세대 1주택자에 대한 장기보유 세액공제율을 상향하되 실거주 요건을 추가함으로써 실수요자인 1세대 1주택자의 종합부동산세 세부담을 줄이려는 것임

□ 현행 「종합부동산세법」에서는 1세대 1주택자에 한하여 ‘고령자 공제’(최대 40%)와 ‘장기보유 공제(최대 50%)’를 적용할 수 있도록 하되, 합산공제율은 최대 80%를 넘지 않도록 제한하고 있음⁹⁾.

9) 「종합부동산세법」

제9조(세율 및 세액) ⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항 또는 제7항에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 제6항과 제7항은 공제율 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.

⑥ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에

□ 1세대 1주택자 고령자 공제 및 장기보유 공제는 2008년 헌법재판소의 위헌결정의 취지에 따라¹⁰⁾, 주거 목적의 1주택 장기보유자를 우대하기 위해 2008년 말 「종합부동산세법」 개정 당시 도입되었고, 2020년 8월 「종합부동산세법」 개정으로 고령자 공제율 및 공제율 상한이 10%p 상향 조정되었음.

구체적으로는, 고령자 공제는 연령별 차등공제 구조로, 만 60~64세인 자는 20%, 만 65~69세인 자는 30%, 만 70세 이상인 자는 40%의 공제율을 적용받을 수 있도록 함. 이는 2020년 8월 개정으로 종전보다 각각 10%p 상향조정된 것임.

장기보유 공제는 보유기간별 차등공제 구조로, 보유기간이 5년 이

따라 산출된 세액[제8조제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

연령	공제율
만 60세 이상 만 65세 미만	20%
만 65세 이상 만 70세 미만	30%
만 70세 이상	40%

⑦ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액[제8조제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	20%
10년 이상 15년 미만	40%
15년 이상	50%

10) 이 사건 주택분 종합부동산세 부과규정은, 납세의무자 중 적어도 주거 목적으로 한 채의 주택만을 보유하고 있는 자로서, 그 중에서도 특히 일정한 기간 이상 이를 보유하거나 또는 그 보유기간이 이에 미치지 않는다 하더라도 과세 대상 주택 이외에 별다른 재산이나 수입이 없어 조세지불 능력이 낮거나 사실상 거의 없는 자 등에 대하여 주택분 종합부동산세를 부과함에 있어서는 그 보유의 동기나 기간, 조세 지불 능력 등과 같이 정책적 과세의 필요성 및 주거생활에 영향을 미치는 정황 등을 고려하여 납세의무자의 예외를 두거나 과세표준 또는 세율을 조정하여 납세의무를 감면하는 등의 과세 예외조항이나 조정장치를 두어야 할 것임에도 이와 같은 주택 보유의 정황을 고려하지 아니한 채 다른 일반 주택 보유자와 동일하게 취급하여 일률적 또는 무차별적으로, 그것도 재산세에 비하여 상대적으로 고율인 누진세율을 적용하여 결과적으로 다액의 종합부동산세를 부과하는 것이므로, 그 입법 목적의 달성에 필요한 정책수단의 범위를 넘어 과도하게 주택 보유자의 재산권을 제한하는 것으로서 피해의 최소성 및 법익 균형성의 원칙에 어긋난다고 보지 않을 수 없다(헌재 2008. 11. 13. 2006헌바112등).

상 10년 미만인 경우 20% 공제, 10년 이상 15년 미만인 경우 40% 공제, 15년 이상인 경우 50%를 공제함. 2008년 말 세법 개정 당시 2구간(5~10년, 10년 이상) 공제가 도입되었고, 15년 이상 보유 시 50% 공제는 2018년 말 세법 개정으로 새로이 도입되었음.

합산공제율 한도는 2018년 말 세법개정 당시 장기보유 공제 50% 구간 신설에 대응하여 합산공제율을 최대 70%까지만 적용받을 수 있도록 신설되었고, 2020년 8월 세법개정으로 80%로 상향 조정되었음.

[1세대 1주택자 공제제도]

1세대 1주택자 고령자 공제		1세대 1주택자 장기보유 공제	
연령	공제율	보유기간	공제율
만 60세 이상 만 65세 미만	20%	5년 이상 10년 미만	20%
만 65세 이상 만 70세 미만	30%	10년 이상 15년 미만	40%
만 70세 이상	40%	15년 이상	50%
합산공제율 최대 80% 적용			

- 1세대 1주택자 장기보유 공제를 상향하고 실거주 요건으로 변경하려는 개정안은 다음과 같은 긍정적인 점이 있을 것으로 보임.
- 첫째, 1세대 1주택자 중 장기간 실거주한 자에 대해 공제율을 상향 조정하는 것은 이들이 투기 목적으로 동 주택을 보유하였을 가능성이 적다는 점에서 1주택자의 주거안정 강화를 위한 정책 방안이 될 수 있음.

부동산 보유세는 소득이 아니라 자산가격을 기준으로 과세하므로, 고(高)자산-저(低)소득 가구의 경우 상대적으로 소득 대비 보유세 부담이 높을 수 있는데,

일부 소득이 낮은 납세자의 경우 높은 세 부담으로 주거안정이 저해될 우려가 있으며, 이들의 세후 가처분소득의 감소는 교육비·의료비 등 필수 소비지출에도 영향을 미칠 가능성이 있음.

□ 둘째, 공제율 구간을 세분화함으로써 문턱효과¹¹⁾(threshold effect)를 줄일 수 있음.

현행은 3개의 보유기간 구간별로 각각 20%, 40%, 50%의 공제율을 적용하여 4년 11개월 보유한 경우는 공제가 적용되지 않고, 9년 11개월 보유한 경우와 10년 보유한 경우의 공제율 차이가 20%p에 이르는데, 개정안은 실거주구간별 5개 구간으로 세분화하여 이와 같은 문턱효과를 완화할 수 있음.

[현행과 개정안 장기보유 공제제도 비교]

현행		개정안	
보유기간	공제율	실거주기간	공제율
5년 이상 10년 미만	20%	2년 이상 5년 미만	20
10년 이상 15년 미만	40%	5년이상 10년 미만	30
15년 이상	50%	10년 이상 15년 미만	40
		15년 이상 20년 미만	50
		20년 이상	60

11) 과세기준이나 공제기준 등 일정한 '문턱(threshold)'을 조금만 초과해도 세부담이 갑자기 크게 증가하는 현상

- 다만, 개정안 부칙¹²⁾은 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용하도록 규정하고 있어, 현행에 따라 높은 보유기간 공제를 적용받던 납세자 중 실거주 기간이 길지 않은 사람의 경우 세부담이 급격히 증가할 수 있는데,
- 이 경우 현행 제도에 따른 장기보유 공제를 기대하면서 부동산을 장기간 보유하고 있는 납세자의 기대이익과 신뢰를 보호하지 못하게 되는 측면이 있다는 점을 고려할 필요가 있음.
- 현행 제도를 전제로 장기보유 공제를 기대하며 부동산을 보유한 납세자가 상당수 존재할 수 있다는 점에서, 현행 장기보유 공제에서 실거주 요건으로 변경하고자 할 경우 납세자가 세제 개편에 대응하여 합리적 의사결정을 할 수 있도록 법 시행에 일정한 유예 기간을 두고, 보유 기간에 따른 공제비율을 점진적으로 축소하되 실거주 기간에 따른 공제비율을 단계적으로 확대하는 방안 등의 완충 방안을 강구할 필요가 있을 것으로 보임.

12) 「종합부동산세법 일부개정법률안」(의안번호 2218191호)

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(과세표준 및 세율 등에 관한 적용례) 제8조제1항 및 제9조의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

3. 토지분 종합부동산세 세율 상향

현 행	개 정 안																																				
☐ 토지분 종합부동산세 세액(제14조) ☐ 종합합산과세대상 토지 <table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>15억원 이하</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>15억원 ~ 45억원</td><td>2%</td></tr> <tr> <td>45억원 ~</td><td>3%</td></tr> </table> ☐ 별도합산과세대상 토지 <table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>200억원 이하</td><td>0.5%</td></tr> <tr> <td>200억원 ~ 400억원</td><td>0.6%</td></tr> <tr> <td>400억원 ~</td><td>0.7%</td></tr> </table>	과세표준	세율	15억원 이하	1%	15억원 ~ 45억원	2%	45억원 ~	3%	과세표준	세율	200억원 이하	0.5%	200억원 ~ 400억원	0.6%	400억원 ~	0.7%	☐ 토지분 종합부동산세 세율 상향 ☐ 종합합산과세대상 토지 세율 상향 <table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>15억원 이하</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>15억원 ~ 45억원</td><td>2%</td></tr> <tr> <td>45억원 ~ 97억원</td><td>3%</td></tr> <tr> <td>97억원 ~</td><td>4%</td></tr> </table> ☐ 별도합산과세대상 토지 세율 상향 <table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>200억원 이하</td><td>0.6%</td></tr> <tr> <td>200억원 ~ 400억원</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>400억원 ~ 940억원</td><td>1.3%</td></tr> <tr> <td>940억원 ~</td><td>1.6%</td></tr> </table>	과세표준	세율	15억원 이하	1%	15억원 ~ 45억원	2%	45억원 ~ 97억원	3%	97억원 ~	4%	과세표준	세율	200억원 이하	0.6%	200억원 ~ 400억원	1%	400억원 ~ 940억원	1.3%	940억원 ~	1.6%
과세표준	세율																																				
15억원 이하	1%																																				
15억원 ~ 45억원	2%																																				
45억원 ~	3%																																				
과세표준	세율																																				
200억원 이하	0.5%																																				
200억원 ~ 400억원	0.6%																																				
400억원 ~	0.7%																																				
과세표준	세율																																				
15억원 이하	1%																																				
15억원 ~ 45억원	2%																																				
45억원 ~ 97억원	3%																																				
97억원 ~	4%																																				
과세표준	세율																																				
200억원 이하	0.6%																																				
200억원 ~ 400억원	1%																																				
400억원 ~ 940억원	1.3%																																				
940억원 ~	1.6%																																				

* 윤종오의원안 2026. 4. 8. 발의(의안번호 18191)

- ☐ 개정안은 토지분 종합부동산세의 세율을 인상하려는 것으로,
- ① 종합합산 과세대상 토지에 대하여는 과세표준 97억원 초과 구간을 신설하여 동 과세표준 구간에 대하여 현행 3% 세율에서 4% 세율로 인상하여 과세하고,
 - ② 별도합산 과세대상 토지에 대하여는 과세표준 940억원 초과 구간을 신설하면서 현행 최저 0.5%에서 최고 0.7%에 이르는 세율을 최저 0.6%에서 최고 1.6%의 세율로 인상하여 과세하려는 것임.
- ☐ 현행 「종합부동산세법」 제14조에 따르면, 종합합산과세대상토지와 별도합산과세대상인 토지에 대하여 각각 누진적인 종합부동산세율을 적용하여 토지분 종합합산세액을 산출하고 있음.

종합합산과세대상 토지¹³⁾란, 별도합산과세대상 또는 분리과세대상 토지를 제외한 나머지 토지로 규정되어 있는데, 대개 나대지, 잡종지 등 비사업용토지가 이에 해당함.

별도합산과세대상 토지¹⁴⁾란, 공장용 건축물의 부속토지 등 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지 등으로 주로 사업용토지가 이에 해당함.

- 참고로, 종합부동산세는 종합합산토지와 별도합산토지만 과세 대상으로 규정하고 있는 반면, 재산세는 종합합산토지, 별도합산토지만 아니라 농지, 임야 등이 포함된 분리과세대상 토지까지 과세 대상에 포함하고 있음.

[토지 보유세 과세대상 분류]

과세항목			종합부동산세	재산세
토지	종합합산	별도합산과세대상과 분리과세대상을 제외한 토지	과세	과세
	별도합산	공장용 건축물의 부속토지, 차고용·보세창고용·물류단지시설용 토지, 철거·멸실 건축물 및 주택의 부속토지	과세	과세
	분리과세	전·답·과수원 및 목장용지, 임야(보전산지), 골프장·고급오락장용 토지, 읍·면·산업단지 소재 공장용지, 공급목적 보유 토지 등	-	과세

13) 「지방세법」 제106조

1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지

14) 「지방세법」 제106조

2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 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

□ 종합합산과세대상 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준 15억원 이하구간은 1.0%, 15억원 초과 45억원 이하 구간은 2.0%, 45억원 초과 구간은 3.0%으로 함.

다만, 지방세와의 이중과세 조정을 위해 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 종합합산과세액에서 이를 공제하도록 하고 있음.

[종합합산토지 분 종합부동산세 주요 개정 연혁]

구분	제정 (2005년 시행)	2005년 개정 (2006년 시행)	2008년 개정 (2009년 시행)	2018년 개정 (2019년 시행)				
과세 표준	(Σ 재산세 과세표준) - 3억원	(Σ 공시가격) - 3억원	(Σ 공시가격 - 5억원) × (공정시장가액비율)	(Σ 공시가격 - 5억원) × (공정시장가액비율)				
세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
	7억 이하	1.0%	17억 이하	1.0%	15억 이하	0.75%	15억 이하	1.0%
	7~47억	2.0%	17~97억	2.0%	15~45억	1.5%	15~45억	2.0%
	47억 초과	4.0%	97억 초과	4.0%	45억 초과	2.0%	45억 초과	3.0%
과세 방법	인별 합산	세대별 합산	인별 합산	인별합산				

□ 별도합산과세대상 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준 200억원 이하구간은 0.5%, 200억원 초과 400억원 이하 구간은 0.6%, 400억원 초과 구간은 0.7%으로 함.

다만, 지방세와의 이중과세 조정을 위해 별도합산과세대상인 토지의

과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 별도합산과세액에서 이를 공제하도록 하고 있음.

[별도합산토지 분 종합부동산세 주요 개정 연혁]

구분	제정 (2005년 시행)	제1차 개정 (2006년 시행)	제6차 개정 (2009년 시행)																								
과세 표준	(Σ 재산세 과세표준) - 20억원	(Σ 공시가격) - 40억원	(Σ 공시가격 - 80억원) × (공정시장가액비율)																								
세율	<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td></tr><tr><td>80억 이하</td><td>0.6%</td></tr><tr><td>80~480억</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>480억 초과</td><td>1.6%</td></tr></table>	과세표준	세율	80억 이하	0.6%	80~480억	1.0%	480억 초과	1.6%	<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td></tr><tr><td>160억 이하</td><td>0.6%</td></tr><tr><td>160~960억</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>960억 초과</td><td>1.6%</td></tr></table>	과세표준	세율	160억 이하	0.6%	160~960억	1.0%	960억 초과	1.6%	<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td></tr><tr><td>200억 이하</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>200~400억</td><td>0.6%</td></tr><tr><td>400억 초과</td><td>0.7%</td></tr></table>	과세표준	세율	200억 이하	0.5%	200~400억	0.6%	400억 초과	0.7%
	과세표준	세율																									
	80억 이하	0.6%																									
	80~480억	1.0%																									
480억 초과	1.6%																										
과세표준	세율																										
160억 이하	0.6%																										
160~960억	1.0%																										
960억 초과	1.6%																										
과세표준	세율																										
200억 이하	0.5%																										
200~400억	0.6%																										
400억 초과	0.7%																										
과세방법	인별 합산	세대별 합산	인별 합산																								

□ 토지분 종합부동산세 세율을 인상하려는 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 취지가 있음.

□ 첫째, 토지 투기를 억제함으로써 부동산 가격의 안정을 도모하고, 토지의 합리적이고 생산적인 이용을 촉진하려는 취지가 있음.

토지 투기는 한정된 자원인 토지의 합리적이고 생산적인 이용을 저해할 뿐만 아니라 토지 가격 상승분이 농업과 공업을 비롯한 여러 산업의 생산 비용에 반영되고 신도시 조성시 택지 조성 비용에도 반영되어 무주택자의 부담가능한 주택 취득에도 상당한 어려움을 발생시키는 중요한 원인이 됨.

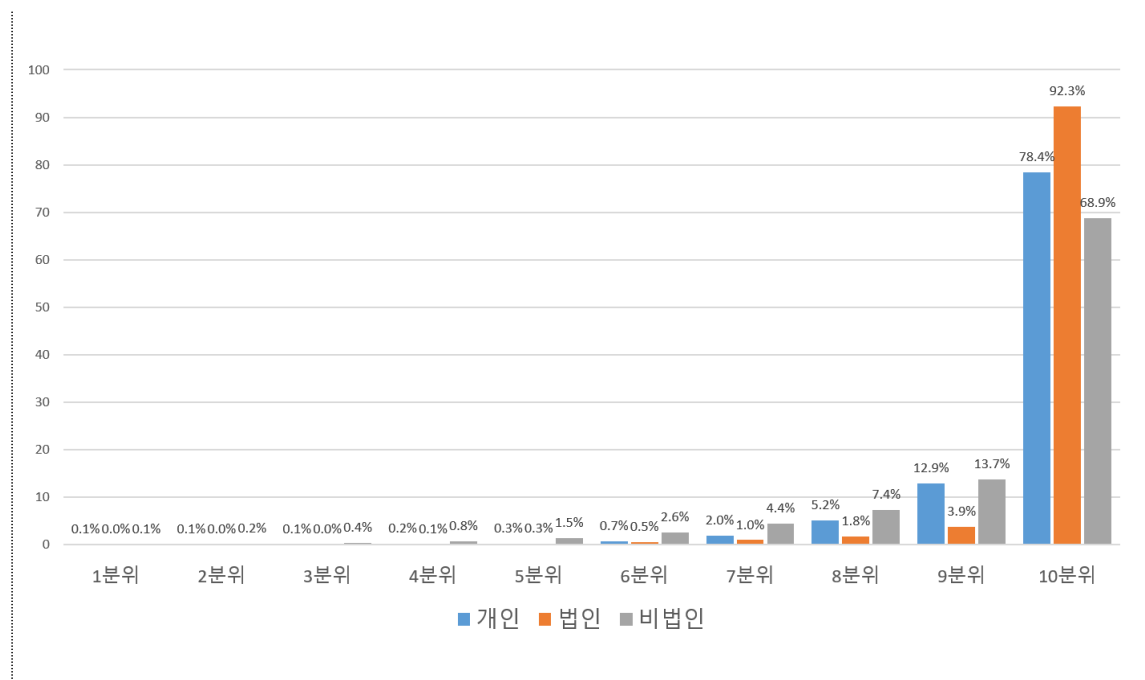
□ 둘째, 토지 소유자에 대한 중과세는 자산 불평등도를 개선하려는 취지가 있음.

국토교통부의 「2024년 토지소유 현황」에 따르면 토지소유 세대를 10분위로 나누어 분석한 결과, 상위 10%에 해당하는 10분위 구간이 전체의 78.4%를 차지하는 것으로 나타남.

[소유구분별 면적 기준 10분위별 소유현황]

(단위 : km², %)

구분	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
개인	46,258 (100.0)	28 (0.1)	52 (0.1)	69 (0.1)	92 (0.2)	149 (0.3)	325 (0.7)	908 (2.0)	2,405 (5.2)	5,979 (12.9)	36,251 (78.4)
법인	7,404 (100.0)	0 (0.0)	1 (0.0)	3 (0.0)	8 (0.1)	19 (0.3)	40 (0.5)	74 (1.0)	135 (1.8)	286 (3.9)	6,837 (92.3)
비법인	7,823 (100.0)	5 (0.1)	17 (0.2)	33 (0.4)	62 (0.8)	117 (1.5)	205 (2.6)	344 (4.4)	580 (7.4)	1,073 (13.7)	5,387 (68.9)



자료 : 국토교통부, 「2024년 토지소유 현황」

□ 셋째, 상대적으로 경제적 기여도가 떨어지는 나대지 등 비사업용 토지인 종합합산과세대상 토지에 대한 세율을 인상하는 부분은 법인이 보다 효율적인 부문에 투자하도록 유도하는데 기여할 가능성이 있음.

법인이 비사업용 종합합산토지를 과다보유 하는 경우는 기업이 본연의 생산적인 경제활동 보다 토지에 투기하고 있을 개연성이 있을 수 있음.

□ 다만, 아래와 같은 점을 함께 고려할 필요가 있음.

□ 첫째, 공장용 건축물의 부속토지 등 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지 등 상대적으로 경제적 기여도가 있는 별도합산 과세대상 토지에 대한 세율 인상 시 기업의 경제활동에 부정적인 영향을 줄 여지가 있음.

□ 둘째, 2018년 세법 개정 시에 종합합산 토지에 대한 최고세율은 10년만에 2.0%에서 3.0%로 상향한 바 있고, 토지에 대한 공정시장가액비율은 꾸준히 상향하여 현재 100% 적용되는데, 세율을 추가적으로 인상하는 것은 납세자에게 과도한 부담으로 작용할 수 있음.

[종합부동산세 공정시장가액비율 주요 개정연혁]

구분	2009~2018년	2019년	2020년	2021년	2022년이후
주택	80%	85%	90%	95%	60%
토지					<u>100%</u>

[종합합산토지의 종합부동산세 과세표준구간 및 세율 연혁]

「종부세법」 제정 (2005년 시행)		2005년 개정 (2006년 시행)		2008년 개정 (2009년 시행)		2018년 개정 (2019년 시행)	
과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
7억 이하	1.0%	7억 이하	1.0%	15억 이하	0.75%	15억 이하	1.0%
7~47억	2.0%	7~47억	2.0%	15~45억	1.5%	15~45억	2.0%
47억 초과	4.0%	47억 초과	4.0%	45억 초과	2.0%	45억 초과	3.0%

문 의 처
02)6788-5161