

의안번호	2203993
의 퇴 인	송언석 의원
회 답 일	2024. 10. 7.
추계번호	24F3684

종합부동산세법 일부개정법률안

－ 1세대1주택자 주택분 종합부동산세 과세기준액 상향 조정 및
다주택자 중과세율 폐지

【비용추계서】



국회의산정책처
National Assembly Budget Office

I. 비용추계 결과

- 1세대1주택자에 대한 종합부동산세 과세기준액을 현행 12억원에서 15억원으로 상향 조정하고, 다주택자 중과세율을 폐지할 경우 종합부동산세 수는 2025년 480억원, 2029년 994억원 등 2025년에서 2029년까지 5년간 총 4,037억원(연평균 807억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
1세대1주택자 주택분 종합부동산세 과세기준액 상향 조정 및 다주택자 중과세율 폐지 (안 제8조제1항, 제9조)	-480	-782	-856	-924	-994	-4,037	-807

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 감소가 발생할 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용				비고	
1	제8조제1항 (과세표준) 제9조 (세율 및 세액)	○ 1세대1주택자에 대한 종합부동산세 과세기준액 상향 조정 및 개인 다주택자 중과세율 폐지					
		과세 기준액	현행		조정안 1		
			- 개인, 1세대 1주택자: 12억원		- 개인, 1세대 1주택자: 15억원		
			- 개인, 2주택 이상: 9억원		- 개인, 2주택 이상: (현행)		
		세율	- 법인: 미적용		- 법인: (현행)		
			- 3주택 이상 보유자 · 개인		- 3주택 이상 보유자 · 개인		
			과세표준		과세표준		
			세율		세율		
			3억원 이하		3억원 이하		
			3억원 ~ 6억원		3억원 ~ 6억원		
			6억원 ~ 12억원		6억원 ~ 12억원		
			12억원 ~ 25억원		12억원 ~ 25억원		
			25억원 ~ 50억원		25억원 ~ 50억원		
50억원 ~ 94억원			50억원 ~ 94억원				
94억원 초과		94억원 초과					
· 법인: 5.0%		· 법인: (현행)					

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	제8조제1항(과세표준) 제9조(세율 및 세액)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

□ (자료) 개정안에 따른 세수효과 추계는 국세청에서 제출한 2023년 기준 종합부동산세 과세자료를 바탕으로 함

□ (공시가격 변동률) 주소지에 납세대상인 주택을 보유한다고 가정하여 해당 지역의 2024년 유형별 공시가격 변동률 평균 및 공시가격 변동률 전망을 적용

○ 2024년 주택분 공시가격 변동률은 해당 지역의 유형별 주택(표준단독주택·개별단독주택·공동주택) 공시가격 변동률의 가중평균값(가중치: 호수)을 적용하여 산출

○ 2025년 이후 주택분 공시가격 변동률은 2024년 공시가격 변동률이 유지된다고 가정

[표 2] 지역별 공시가격 변동률: 주택, 2024년

(단위: %)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
주택	1.3	3.0	-2.5	-3.5	1.8	-2.6	2.3	-0.8	5.8
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
주택	2.1	0.1	0.8	-1.3	-1.8	-1.1	-0.4	-0.9	-1.5

주: 1. 주택 공시가격 변동률은 지역별 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 상승률의 가중평균값(가중치: 호수)

2. 최종 공시가격 변동률은 공시 후 부동산 소유자의 이의신청 결과 등에 따라 달라질 수 있음
자료: 국토교통부 발표자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- (공정시장가액비율) 향후 공정시장가액비율은 다음과 같이 가정
 - 주택분 종합부동산세 공정시장가액비율은 현행 60%가 향후에도 유지된다고 가정
- (분납) 향후 종합부동산세 당해 징수비율은 최근 3년(2021~2023년) 평균 당해 징수비율(68.5%)이 유지된다고 가정
 - 종합부동산세액이 250만원을 초과하는 납세자의 경우 다음 연도 6월까지 분납이 가능하여 결정세액과 징수세액은 다를 수 있음
 - 종합부동산세 고지서 발부일(11월말)부터 당해 결정세액에 대한 종합부동산세 징수가 시작되며 법률상 납부기간은 12월 15일까지로, 당해 종합부동산세 징수액은 11~12월 2개월간 발생

[표 3] 최근 종합부동산세 당해 징수비율: 2021~2023년

(단위: 조원, %)

	2021	2022	2023	평균
결정세액(t 년도) (A)	7.3	6.7	4.2	—
당해 징수액(t 년도 11~12월) (B)	5.0	4.7	2.8	—
당해 징수비율 ($C=B/A$)	68.8	70.6	66.1	68.5

주: 기획재정부의 월별 국세수입실적을 바탕으로 계산한 값

- 부칙에 따라 세수효과는 2025년부터 발생한다고 가정
 - 개정안 부칙은 시행일을 2025년 1월 1일로 규정하며, 개정규정을 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용하도록 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 추계방법

- 국세청의 2023년 귀속분 종합부동산세 과세실적 제출자료를 바탕으로 2024년 이후의 종합부동산세를 순차적으로 추정
 - 납세자 유형별(개인/법인)·적용 세율체계별(고율/저율)·납세자 거주지역별·과세표준 구간별(이하 ‘그룹별’) 1인당 평균 공시가격 추정치를 바탕으로

1인당 평균 과세표준 및 산출세액 추정

- 그룹별 1인당 평균 산출세액과 납세인원을 바탕으로 그룹별 총산출세액을 추정한 후, 세액공제, 세부담 상한 초과액 등을 공제하여 그룹별 총결정세액을 추정

□ 그룹별 1인당 평균 공시가격에 2024년 공시가격 변동률을 반영하여 2024년 이후 평균 공시가격 및 과세표준, 산출세액, 결정세액 등 전망

- 2023년 기준 그룹별로 산출된 1인당 평균 공시가격에 2024년 지역별 공시가격 변동률을 적용하여 2024년 이후 1인당 평균 공시가격 추정
 - 2023년의 그룹별 1인당 평균 과세표준을 바탕으로 1인당 평균 공시가격을 역산한 후 지역별 공시가격 변동률을 적용하여 2024년 이후의 1인당 평균 공시가격 추정
 - 그룹별 평균 공시가격 = (그룹별 평균 과표금액 ÷ 공정시장가액비율*) + 과세기준액**
 - * 공정시장가액비율: (2022년 이후) 60%
 - ** 과세기준액: (2023년 이후) (개인, 일반) 9억원, (1세대1주택자) 12억원, (법인) 미적용

- 2024년 이후 그룹별 1인당 평균 공시가격 추정치를 바탕으로 과세체계를 반영하여 그룹별 1인당 평균 산출세액 추정

- 그룹별 1인당 평균 산출세액과 납세인원을 곱한 값인 그룹별 총산출세액에 세액공제, 세부담 상한초과액을 차감하여 그룹별 총결정세액과 전체 종합부동산세 결정세액 추정
 - 세액공제 및 세부담 상한제는 2023년 과세실적 기준 그룹별 산출세액에서 1세대 1주택자에 대한 고령자·장기보유자 세액공제와 세부담 상한 초과액이 각각 차지하는 비중 등을 반영하여 추정
 - 연도별로 그룹별 총결정세액을 합산하여 전체 종합부동산세 결정세액 추정

□ 추정한 종합부동산세 결정세액을 바탕으로 당해 징수비율(68.5%)을 적용하여 향후 종합부동산세 징수액 및 세수효과 추계

- t 년도에 부과되는 종합부동산세 중 일부는 당해 11~12월에 징수되며, 나머지는 분납 등으로 $(t+1)$ 년도 1~6월 중 징수되는 것으로 가정
 - 종합부동산세가 250만원 이상인 납세자는 다음 연도 6월까지 세액 분납 가능

[표 4] 종합부동산세 결정세액 추정 방법

$$\text{종합부동산세액} = (\text{공시가격 합산액} - \text{과세기준액}^{**}) \times \text{공정시장가액비율}^{**} \times \text{세율}^{***}$$

과세표준

- 기납부재산세액 공제 - 1세대 1주택자 세액공제(고령자·장기보유자)
- 세부담 상한 초과액

* 과세기준액:

			현행	개정안
주택	개인	1세대1주택	12억원	15억원
		일반	9억원	(현행)
	법인		미적용	
토지	종합합산		5억원	
	별도합산		80억원	

** 공정시장가액비율:(주택) 60%, (토지) 100%

*** 세율:

			현행	조정안
주택	개인	2주택 이하	0.5~2.7%	(현행)
		3주택 이상	0.5~5.0%	0.5~2.7%
	법인	2주택 이하	2.7%	(현행)
		3주택 이상	5.0%	
토지	종합합산		1.0~3.0%	
	별도합산		0.5~0.7%	

(2) 추계결과

- 1세대1주택자에 대한 종합부동산세 과세기준액을 현행 12억원에서 15억원으로 상향 조정하고, 다주택자 중과세율을 폐지할 경우 종합부동산세 수는 2025년 480억원, 2029년 994억원 등 2025년에서 2029년까지 5년간 총 4,037억원(연평균 807억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 5] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
1세대1주택자 주택분 종합부동산세 과세기준액 상향 조정 및 다주택자 중과세율 폐지 (안 제8조제1항, 제9조)	-480	-782	-856	-924	-994	-4,037	-807

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 감소가 발생할 수 있음

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	고은비	백경엽

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
고은비	02-6788-4839	eunbi15@assembly.go.kr