

종합부동산세법 일부개정법률안

심 사 보 고 서

2025. 12.

기획재정위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025년 9월 3일, 정부

나. 회부일자 : 2025년 9월 4일

다. 상정 및 의결일자 :

제429회 국회(정기회) 제6차 전체회의(2025. 11. 12.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회

제429회 국회(정기회) 제3차·제6차 조세소위원회

상정 · 축조심사

제429회 국회(정기회) 제8차 조세소위원회(2025. 11. 30.)

상정 · 축조심사 · 의결(수정가결)

제429회 국회(정기회) 제8차 기획재정위원회(2025. 11. 30.)

상정 · 소위심사보고 · 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(정부)

위탁자별 구분 과세가 곤란한 신탁재산에 대한 과세의 효율성 및

형평성을 제고하기 위하여 신탁재산의 수탁자로서 납세의무자가 되는 조합의 범위를 종전의 지역주택조합 및 직장주택조합에서 대통령령으로 정하는 조합까지로 확대하고, 신탁재산에 대한 과세채권 확보의 실효성을 제고하기 위하여 위탁자가 신탁주택 또는 신탁토지와 관련하여 발생한 종합부동산세 또는 강제징수비를 체납한 경우 수탁자의 물적납세의무 부과대상에 해당 신탁주택 또는 신탁토지의 관리, 처분, 운용 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산을 포함하는 한편,

법률의 위임에 따라 대통령령으로 정하도록 한 종합부동산세 과세표준 합산 제외 주택의 요건을 추후 충족하지 못한 경우에 대하여 경감 받은 종합부동산세액과 이자상당가산액을 추징하도록 하는 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고 요지

검토보고서 참조

4. 대체토론 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 박수영)

이 법안의 내용을 반영한 수정안을 우리 위원회안으로 제안하기로 함.

6. 찬반토론 요지

없 음

7. 심사결과

수정의결

- 붙임 : 1. 종합부동산세법 일부개정법률안에 대한 수정안
2. 종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2025. 11

제 안 자 : 기획재정위원장

수정이유

신탁재산의 수탁자로서 종합부동산세 납세의무자가 되는 조합과 경감받은 종합부동산세액 등이 추징되는 대상 주택의 범위에 대하여 예추가능성이 제고되도록 대통령령에 위임될 대강의 내용을 법률에서 보다 구체화하려는 것임.

수정 주요내용

- 가. 신탁재산에 대한 종합부동산세 납세의무자가 되는 조합으로서 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 조합’을 ‘위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서 대통령령으로 정하는 조합’으로 수정함(안 제7조제2항).
- 나. 경감받은 종합부동산세액 등이 추징되는 대상 주택의 범위와 관련하여 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 주택’을 ‘종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택’으로 수정함(안 제17조제5항제1호).

부대의견

기획재정부는 부부 공동명의 1세대 1주택자의 배우자가 상속주택 등을 취득하여 보유하는 경우에도 1세대 1주택자로 볼 수 있도록 「종합부동산세법 시행령」을 개정한다.

종합부동산세법 일부개정법률안에 대한 수정안

종합부동산세법 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제7조제2항 전단 중 “및 그 밖에”를 “등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서”로 한다.

안 제17조제5항제1호 중 “또는 그 밖에”를 “등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서”로 한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제7조(납세의무자) ① (생략)	제7조(납세의무자) ① (현행과 같음)	제7조(납세의무자) ① (개정안과 같음)
② 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 “수탁자”라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 “신탁주택”이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조제11호가목에 따	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----위탁자[「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합, 같은 호 나목에 따른 직장주택조합 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 조합(이하 “지역주택조합등”이라 한다)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서----- ----- ----- ----- -----

가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신 탁주택을 소유한 것 으로 본다.	<u>우에는 해당 지역주 택조합등을 말한다.</u> <u>이하 “위탁자”라 한 다]</u> ----- -----. ----- -----. -----.	----- ----- ----- ----- -----. ----- -----.
제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 관할세무서장 또 는 관할지방국세청장 은 다음 각 호의 어 느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으 로 정하는 바에 따라 경감받은 세액과 이 자상당가산액을 추정 하여야 한다. 1. 제8조제2항에 따라 과세표준 합산의 대 상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 같은	제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (현행과 같 음) ⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- -----	제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (개정안과 같음) ⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- -----

항 제1호의 <u>임대주택</u> 또는 같은 항 제2호 의 <u>가정어린이집용</u> 주택이 추후 그 요건 을 충족하지 아니하 게 된 경우	-----<u>임대주</u> <u>택, 같은 항 제2호의</u> <u>가정어린이집용 주택</u> <u>또는 그 밖에 대통령</u> <u>령으로 정하는</u>----- ----- ----- -----	----- ----- ----- <u>-등 종합부동산세를</u> <u>부과하는 목적에 적</u> <u>합하지 아니한 것으</u> <u>로서</u>----- ----- ----- -----
2. (생략)	2. (현행과 같음)	2. (개정안과 같음)

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 중 “「지방세특례제한법」”을 “「지방세법」, 「지방세특례제한법」”으로 한다.

제7조제2항 전단 중 “위탁자(「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다. 이하 “위탁자”라 한다)”를 “위탁자[「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합, 같은 호 나목에 따른 직장주택조합 등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서 대통령령으로 정하는 조합(이하 “지역주택조합등”이라 한다)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 “위탁자”라 한다]”로 한다.

제7조의2 각 호 외의 부분 중 “신탁주택으로써”를 “신탁주택(해당 신탁주택의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 포함한다)으로써”로 한다.

제12조제2항 전단 중 “위탁자”를 “위탁자(지역주택조합등이 조합원이

납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 같다)”로 한다.

제12조의2 각 호 외의 부분 중 “신탁토지로써”를 “신탁토지(해당 신탁토지의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 포함한다)로써”로 한다.

제17조제5항제1호 중 “임대주택 또는 같은 항 제2호의 가정어린이집용”을 “임대주택, 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(납세의무자 등에 관한 적용례) 제7조제2항, 제7조의2, 제12조제2항, 제12조의2 및 제17조제5항제1호의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제6조(비과세 등) ① 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 의한 재산세의 비과세·과세면제 또는 경감에 관한 규정(이하 “재산세의 감면규정”이라 한다)은 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용한다.	제6조(비과세 등) ① 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제7조(납세의무자) ① (생략)	제7조(납세의무자) ① (현행과 같음)
② 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 “수탁자”라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 “신탁주택”이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다. 이하 “위탁자”라 한다)가 종	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- - 위탁자[「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합, 같은 호 나목에 따른 직장주택조합 등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서 대통령령으로 정하는 조합(이하 “지역주택조합등”이라 한다)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여

합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다.

제7조의2(신탁주택 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁주택의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세 또는 강제징수비(이하 “종합부동산세등”이라 한다)를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁주택의 수탁자는 그 신탁주택으로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 2. (생략)

제12조(납세의무자) ① (생략)

② 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지(이

소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 “위탁자”라 한다]--

제7조의2(신탁주택 관련 수탁자의 물적납세의무) -----

----- 신탁주택(해당 신탁주택의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁 재산에 속하는 재산을 포함한다)으로써 -----

1. 2. (현행과 같음)

제12조(납세의무자) ① (현행과 같음)

② -----

하 “신탁토지”라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁토지를 소유한 것으로 본다.

제12조의2(신탁토지 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁토지의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세등을 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁토지의 수탁자는 그 신탁토지로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 2. (생략)

제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (생략)

⑤ 관할세무서장 또는 관할지방

----- 위탁자(지역주택조합등이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 같다)---. -----.

제12조의2(신탁토지 관련 수탁자의 물적납세의무) -----

----- 신탁토지(해당 신탁토지의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 포함한다)로써 -----
-----.

1. 2. (현행과 같음)

제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

국세청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감받은 세액과 이자상당가산액을 추징하여야 한다. 1. 제8조제2항에 따라 과세표준 합산의 대상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 같은 항 제1호의 <u>임대주택 또는 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택</u>이 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우 2. (생략)	----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- -- <u>임대주택, 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택 등 종합 부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는</u> ----- -- 2. (현행과 같음)
---	---