

의안번호	2214548
의 퇴 인	용혜인 의원
회 답 일	2026. 1. 2.
추계번호	25F6406

토지세 및 토지배당에 관한 법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (재정수입) 제정안에 따라 토지보유에 대한 토지세를 신설하고 종합부동산세를 폐지하는 경우, 재정수입은 2027년 9.2조원, 2031년 9.9조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 47.6조원(연평균 9.5조원) 증가할 것으로 추계됨
- 토지세 신설에 따라 재정수입은 2027년 14.7조원, 2031년 16.3조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 77.3조원(연평균 15.5조원) 증가할 것으로 추계됨
 - 제정안에 따라 토지세의 2%를 농어촌특별세로 과세할 경우, 농어촌특별세는 2027~2031년간 총 1.5조원 증가할 것으로 추계됨
 - 토지세 신설에 맞추어 종합부동산세를 폐지할 경우 재정수입은 2027년 4.8조원, 2031년 5.6조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 26.1조원(연평균 5.2조원) 감소할 것으로 추계됨
 - 종합부동산세 폐지에 따라 종합부동산의 20%를 부과하는 농어촌특별세 수입은 2027~2031년간 총 5.2조원 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 제정안에 따른 재정수입 변화: 2027~2031년

(단위: 조원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
재정수입 계	9.2	9.3	9.5	9.7	9.9	47.6	9.5
- 토지세	14.7	15.1	15.5	15.9	16.3	77.3	15.5
- 농어촌특별세 토지세분	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
- 종합부동산세	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6	-26.1	-5.2
- 농어촌특별세 종합부동산세분	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1	-5.2	-1.0

- (재정지출) 제정안에 따라 토지세를 재원으로 토지배당을 지급하고 지방에 이전하는 토지교부세를 신설하며 부동산교부세를 폐지하는 경우, 재정지출은 2027년 9.2조원, 2031년 9.9조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 47.6조원(연평균 9.5조원) 증가할 것으로 추계됨
- 제정안에 따라 토지세수에서 지방에 이전하는 토지교부세를 제외한 전액을 토지배당으로 지급하는 경우, 토지지출은 2027년 13.2조원, 2031년 14.7조원 등 2027년부터 2031년까지 5년간 총 69.6조원(연평균 13.9조원) 증가할 것으로 추계됨
 - 제정안에 따라 토지세의 10%를 토지교부세로서 지방으로 이전할 경우, 재정지출은 2027~2031년간 총 7.7조원 증가할 것으로 추계됨
 - 또한, 토지세의 2%를 재원으로 하는 농어촌특별세 토지세분이 신설됨에 따라 농어촌특별회계의 재정지출은 2027~2031년간 총 1.5조원 증가할 것으로 추계됨
 - 종합부동산세 폐지에 따라 현행 종합부동산세를 재원으로 지방으로 이전되는 부동산교부세가 폐지될 경우, 재정지출은 2027년 4.8조원, 2031년 5.6조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 26.1조원(연평균 5.2조원) 감소할 것으로 추계됨
 - 또한, 종합부동산세의 20%를 재원으로 하는 농어촌특별세 종합부동산세분이 폐지됨에 따라 농어촌특별회계의 재정지출은 2027~2031년간 총 5.2조원 감소할 것으로 추계됨

[표 2] 제정안에 따른 재정지출 변화: 2027~2031년

(단위: 조원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
재정지출 계	9.2	9.3	9.5	9.7	9.9	47.6	9.5
- 토지배당	13.2	13.6	13.9	14.3	14.7	69.6	13.9
- 토지교부세	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6	7.7	1.5
- 농어촌특별회계 (농특세 토지세분)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
- 부동산교부세	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6	-26.1	-5.2
- 농어촌특별회계 (농특세 종부세분)	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1	-5.2	-1.0

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제4조 (과세대상)	○ 토지세 과세대상을 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부의 등록대상이 되는 토지 및 그 밖에 사용되고 있는 토지로 규정	
2	안 제5조 (납세의무자)	○ 과세기준일 기준 과세대상인 토지를 소유한 자를 납세의무자로 규정 － 과세기준일: 매년 6월 1일 ※ 「지방세법」의 재산세 과세기준일 준용	
3	안 제7조 (비과세)	○ 다음의 경우에 해당하는 토지에 대해서 비과세 － 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 재산세가 비과세되는 토지 － 「지방세법」에 따른 분리과세대상 토지 － 기타 토지세를 부과하는 취지에 적합하지 아니한 것으로 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우	
4	안 제8조 (과세표준)	○ 과세표준: 납세의무자별 해당 과세대상토지의 공시지가 합산금액	
5	안 제9조 (세율)	○ 세율: 과세표준의 1% － 대통령령으로 정하는 바에 따라 30%의 범위에서 인상 또는 인하할 수 있음	
6	안 제10조 (재산세 세액공제)	○ 해당 토지에 대한 재산세로 부과된 세액을 토지세액에서 공제 － 토지분 재산세액으로 부과된 세액 － 과세대상 토지의 주택분 재산세로 부과된 세액	
7	안 제13조 (분할납부)	○ 토지세액이 300만원을 초과하는 납세의무자는 납부기한 이후 6개월 이내에 분납할 수 있도록 허용 － 토지세 납부기한: 매년 12월 1일~12월 15일	
8	안 제15조 (세부담의 상한)	○ 직전연도 대비 일정 비율(150%) 이상 세부담이 증가한 경우 초과분에 대한 세액은 없는 것으로 간주	
9	안 제16조 (토지배당의 지급)	○ 토지세 전액을 재원으로 하여 토지배당 수급권자에게 토지배당을 지급 － 토지배당 수급권자: ① 대한민국 국민 ② 결혼이민자로서 지방자치단체 주민 및 영주자격을 가진 외국인 － 토지배당액: 토지세입의 100%에 상당하는 금액	

10	안 제37조 (벌칙)	토지배당을 거짓 또는 부정한 방법으로 지급받은 경우 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 부과	
11	안 제38조 (과태료)	- 토지세 및 토지배당 관련 기획재정부장관 등이 요청한 다음의 서류를 미제출 또는 거짓으로 제출하는 경우, 20만원 이하의 과태료 부과 - 외국인등록자료 및 출입국 자료, 외국국적동포의 국내 거소신고에 관한 자료, 재외국민등록 자료, 해외이주신고 자료, 해외이주포기신고 자료 및 영주귀국신고 자료 - 교도소, 치료감호시설 등 시설의 입소 및 퇴소에 관한 자료 또는 정보 - 매장, 화장 및 장례에 관한 자료 또는 정보 - 주민등록 자료 또는 정보 - 기타 토지배당 사업의 수행에 필요한 자료로 대통령령으로 정하는 자료	
12	안 부칙 제2조 (다른 법률의 폐지)	「종합부동산세법」을 폐지	
13	안 부칙 제3조 (다른 법률의 개정)	「지방교부세법」의 부동산교부세를 토지교부세로 개정 (현행) 부동산교부세: 종합부동산세의 100% → (개정안) 토지교부세: 토지세의 10% 「농어촌특별세법」의 과세대상 및 세율을 변경 (현행) 종합부동산세의 20% → (개정안) 토지세의 2%	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제4조 (과세대상)	○	
2	안 제5조 (납세의무자)	○	
3	안 제7조 (비과세)	○	
4	안 제8조 (과세표준)	○	

5	안 제9조 (세율)	○	
6	안 제10조 (재산세 세액공제)	○	
7	안 제13조 (분할납부)	×	○ 개정안의 분할납부에 따른 징수액의 연도별 배분을 추계하기 위해서는 연도별 토지세가 300만원을 초과하는 납세의무자의 비중 등을 추산하여야 하나, 현행 과세자료로는 이를 합리적으로 추정할 수 없음
8	안 제15조 (세부담의 상한)	×	○ 개정안에 따른 세부담의 상한이 적용되기 위해서는 개별 과세대상 토지의 공시지가가 전년 대비 50% 이상 상승하는 경우를 판별하여야 하나, 재산세 과세자료 등으로는 이를 판별하기 어려움
9	안 제16조 (토지배당의 지급)	○	
10	안 제37조 (벌칙)	×	○ 향후 토지세 및 토지배당을 부정하게 수급 하거나 관련 자료를 미제출 또는 부정하게 제출한 경우를 합리적으로 추산할 수 없어 추계하지 않음
11	안 제38조 (과태료)	×	
12	안 부칙 제2조 (다른 법률의 폐지)	○	
13	안 부칙 제3조 (다른 법률의 개정)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 제정안은 2026년 6월 이전에 통과되어 2027년 과세분부터 적용된다고 가정
 - 개정안은 2026년 6월 1일 이전 국회 의결을 거쳐 공포될 경우, 부칙에 따라 공포 후 1년이 경과한 2027년 과세분부터 적용된다고 가정
- 현행 및 제정안을 비교하여 재정수입의 증감요인은 다음과 같이 구분
 - 제정안에 따라 재정수입은 토지세 신설로 인하여 증가하는 반면, 종합부동산세 폐지에 따라 감소
 - 토지세 및 종합부동산세의 부가세(surtax)인 농어촌특별세는 토지세 신설에 따른 증가분에도 종합부동산세 폐지에 따른 감소분이 상대적으로 크게 추계됨에 따라 전체적으로 감소

- 제정안에 따라 재정지출은 토지세를 재원으로 하는 토지배당과 토지교부세의 신설로 인하여 증가하며, 종합부동산세 폐지 및 농어촌특별세 감소에 따라 각각 부동산교부세와 농어촌특별회계가 감소

[표 3] 현행 및 제정안에 따른 재정수입 및 지출항목의 존재 및 증감여부 개요

구분		현행	제정안	증감요인
재정수입	토지세	×	○	증가
	종합부동산세	○	×	감소
	농어촌특별세	○ (종합부동산세의 20%)	○ (토지세의 2%)	감소
재정지출	토지배당	×	○	증가
	토지교부세	×	○	증가
	부동산교부세	○ (종합부동산세의 100%)	×	감소
	농어촌특별회계	○ (종합부동산세의 20%)	○ (토지세의 2%)	감소

□ 토지세 신설에 따른 재정수입 변화는 다음의 가정을 적용하여 추계

- 토지세의 과세대상은 재산세 토지분 과세대상 중 종합합산토지 및 별도합산토지로 한정하여 추계하고, 재산세 주택분의 부속토지는 추계에서 제외
 - 주택분 부속토지의 경우, 건물을 제외한 부속토지의 지가가 별도로 발표되지 않고 주거건물과 합산하여 표준주택 또는 개별주택의 공시가격으로 발표됨에 따라 부속토지의 가격을 합리적으로 추계할 수 없음
- 향후 과세대상 토지의 공시지가는 2024년 재산세 토지분 중 종합합산토지 및 별도합산토지의 과세자료를 바탕으로 산출한 공시지가에 상승률 실적 및 전망을 반영하여 추정
 - 2025년 공시지가 상승률은 토지의 세부유형별·지역별 공시지가 상승률의 가중평균(가중치: 필지) 값을 적용
 - ※ 토지는 표준지, 개별토지의 공시지가가 구분하여 발표되므로, 이를 가중평균하여 공시지가 상승률 산출
 - 2026년 이후 상승률은 국회예산정책처의 중기 국세수입 전망(2025.10.) 당시 전제한 공시지가 상승률 전망치를 바탕으로 추정
 - ※ 단, 2029년 이후 공시지가 상승률은 2029년 공시지가 상승률 전망치와 동일

하다고 가정

- 토지세에 적용되는 재산세 공제 규모를 추정하기 위해 재산세 토지분의 지역별 과세건수의 분포는 추계기간 중 2024년과 동일하다고 가정
- 토지세의 부가세(surtax)인 농어촌특별세 토지세분의 세수 증가효과는 토지세 규모에 연동한다고 가정
 - 농어촌특별세 토지세분 세수효과 = 토지세 전망치 $\times$ 2%
- 토지세의 분납 및 세부담 상한은 동 추계에서 고려하지 않음
 - 토지세의 분납 및 세부담 상한에 대한 세수효과를 추계하기 위해서는 토지세에 따른 연 세액 300만원 이상의 납세의무자 비중, 연도별로 50% 이상 공시지가의 상승이 예상되는 개별토지 등을 추정할 수 있어야 하나, 관련 기초자료가 미비하여 이를 합리적으로 추정할 수 없음

□ 종합부동산세 폐지에 따른 재정수입 변화는 다음의 가정을 적용하여 추계

- 향후 종합부동산세 폐지에 따른 수입의 감소는 국회예산정책처의 국세수입 전망(2025.10.) 등을 반영하여 추정
 - 단, 2029년 이후 종합부동산세 증가율은 2029년과 동일하다고 가정
- 종합부동산세의 부가세(surtax)인 농어촌특별세 종합부동산세분의 세수 감소 효과는 종합부동산세 규모에 연동한다고 가정
 - 농어촌특별세 종합부동산세분 세수효과 = 종합부동산세 전망치 $\times$ 20%

□ 토지배당 지급 관련 재정지출 변화는 다음의 가정을 적용하여 추계

- 토지세 신설로 확보된 재원은 토지세의 일부를 토지교부세로 교부한 후, 나머지 전액을 토지배당으로 지급한다고 가정하여 추계
 - 제정안 부칙 제3조제1항에 따라 토지교부세는 “토지세의 100분의 10에 해당하는 금액”으로 규정함으로써, 토지배당액은 토지세의 90%에 해당
 - ※ 토지배당액 = 토지세 전망치 - 토지교부세
 - 토지교부세 = 토지세 전망치 $\times$ 10%, 토지배당액 = 토지세 전망치 $\times$ 90%
 - 또한, 토지세 신설에 따른 농어촌특별세 토지세분의 세수 증가효과(토지세의 2%)는 농어촌특별회계의 지출 증가효과와 동일한 규모로 가정

□ 종합부동산세 폐지에 따른 부동산교부세 재정지출 변화는 다음의 가정을 적용하여 추계

- 현행 종합부동산세는 전액 부동산교부세의 재원으로 사용됨에 따라, 종합부

동산세의 재정수입의 변화와 부동산교부세의 재정지출의 변화는 동일한 규모로 가정

- 또한, 종합부동산세 폐지에 따른 농어촌특별세 종합부동산세분의 세수 감소효과(종합부동산세의 20%)는 농어촌특별회계의 지출 감소효과와 동일한 규모로 가정

- 이외에도 제정안은 토지세 및 토지배당 관련 거짓수급 및 자료의 미제출 등에 따른 벌금 및 과태료 부과에 대한 규정을 포함하고 있으나, 해당 규정에 대한 기초자료의 부재 등으로 세수효과 및 재정소요를 합리적으로 예측할 수 없어 동 추계에서 제외함

3. 상세 추계내역

가. 재정수입

- (재정수입 추계의 개요) 제정안에 따른 재정수입의 증감을 추계하기 위해서는 추계기간 중 과세대상 토지에 대한 공시지가 총액을 추정한 후, 이를 바탕으로 토지세 신설에 따른 증가분, 종합부동산세 폐지에 따른 감소분 및 이에 수반되는 농어촌특별세 증감을 추계
 - 토지세 신설에 따른 세수 증가효과는 공시지가 상승에 따른 과세표준 증가와 재산세 토지분 증가로 인한 재산세 공제 증가를 반영하여 추계
 - 토지세 신설에 따른 세수 증가효과에 연동하여 농어촌특별세 토지세분의 세수 증가효과(토지세의 2%)를 추계
 - 종합부동산세 폐지에 따른 세수 감소효과는 국회예산정책처의 국세수입 전망(2025.10.) 등을 반영하여 추계
 - 종합부동산세 폐지에 따른 세수 감소효과에 연동하여 농어촌특별세 종합부동산세분의 세수 감소효과(종합부동산세의 20%)를 추계
- (향후 공시지가 추정) 2024년 재산세 토지분 과세자료를 바탕으로 2024년 기준 전국 과세대상 토지의 공시지가를 추정한 후, 2025년 이후 공시지가 상승률의 실적 및 전망치를 반영하여 향후 공시지가를 추정

- 2024년 재산세 토지분 중 종합합산토지 및 별도합산토지의 공시지가를 과세표준을 이용하여 추정
 - 전국 재산세의 종합합산토지 및 별도합산토지 과세표준 총액에 재산세 토지분 공정시장가액비율(70%)을 역산하여 공시지가 규모 추정
 - 재산세 토지분 중 분리과세 대상인 토지는 토지세의 과세대상에서 제외되므로 동추계에서 고려하지 않음

[표 4] 토지(종합합산토지 및 별도합산토지)의 재산세 과세표준: 2024년 기준

(단위: 조원)

구분	계	-종합합산토지	-별도합산토지
과세표준	1,328.2	268.3	1,059.9

자료: 행정안전부, 「2025 지방세 통계연감」, 2025.12.를 바탕으로 국회예산정책처 추정

- 향후 공시지가는 상승률 실적 및 전망(2025.10.)치를 반영하여 추정
 - 2025년에는 지역별 공시지가 상승률 실적을, 2026년 이후에는 국회예산정책처의 중기 국세수입 전망(2025.10.) 당시 전제한 상승률 전망치를 반영하여 향후 공시지가를 추정
 - ※ 단, 2029년 이후 공시지가 상승률은 2029년과 동일한 2.8% 수준으로 가정

[표 5] 향후 공시지가 규모 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
재산세 종합합산토지 및 별도합산토지 공시지가 계	2,054.5	2,112.0	2,171.1	2,231.9	2,294.4
- 종합합산토지	412.2	423.8	435.7	447.9	460.4
- 별도합산토지	1,642.2	1,688.2	1,735.5	1,784.1	1,834.0
공시지가 상승률 전망(2025.10.)	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8

자료: 국회예산정책처, 「2026년 NABO 국세수입 전망: 2025~2029」, 2025.10.을 바탕으로 추정

- (토지세 신설) 토지세 신설에 따른 세수효과는 공시지가 상승에 따른 과세표준 증가와 재산세 증가에 따른 재산세 공제 증가를 반영하여 추계
 - 토지세는 납세의무자별 공시지가의 합산금액을 과세표준으로 하며, 세율은 과세표준 규모에 관계없이 단일세율 1%를 적용
 - 단, 세율을 적용하여 추정한 산출세액에 당해연도 재산세 납부액을 공제

- ※ 토지세액 = [공시지가(과세표준) × 1%(세율)] - 재산세 공제액
- (재산세 공제이전 세액 추정) 향후 토지세 과세표준 총액 추정치는 종합합산 토지 및 별도합산토지의 공시지가 규모 총액 추정치와 동일하며, 재산세 공제 이전 세액은 공시지가에 세율 1%를 반영한 수준

[표 6] 토지세액(재산세 공제이전) 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
종합합산토지 및 별도합산토지 공시지가 추정치(A)	2,054.5	2,112.0	2,171.1	2,231.9	2,294.4
토지세액(재산세 공제이전) 추정치 (A×1%)	20.5	21.1	21.7	22.3	22.9

- (재산세 공제규모 추정) 2024년 재산세 토지분 과세자료와 향후 공시지가 상승률 전망을 바탕으로 재산세 과세건당 결정세액을 추정한 후, 과세건수를 반영하여 토지세의 재산세 공제규모를 추정
- 2024년 재산세 토지분 과세자료의 지역별 과세표준을 바탕으로 종합합산토지 및 별도합산토지 각각의 지역별 공시지가 총액 추정
 - ※ 공시지가 = 과세표준 / 70%
 - 향후 지역별 공시지가는 상승률 실적 및 전망(2025.10.)치를 반영하여 추정하고, 향후 지역별 공시지가 추정치와 지역별 재산세 과세건수를 바탕으로 지역별 재산세 과세건당 과세표준 및 결정세액을 추정한 후 합산하여 재산세 공제 규모 추정
 - ※ 1건당 공시지가 = 공시지가 추정치 / 재산세 토지분 과세건수
 - * 단, 향후 재산세 토지분 과세건수는 2024년과 동일하다고 가정
 - ※ 1건당 과세표준 = 1건당 공시지가 × 70%
 - ※ 1건당 산출세액 = 1건당 과세표준 × 세율
 - * 재산세 토지분 세율:
 - (종합합산토지) 과세표준 0.5억원 이하 0.2%, 0.5억원~1억원 0.3%, 1억원 초과 0.5%
 - (별도합산토지) 과세표준 2억원 이하 0.2%, 2억원~10억원 0.3%, 10억원 초과 0.4%
 - ※ 1건당 결정세액 = 1건당 산출세액 × 보정계수
 - * 보정계수: 2024년 기준 지역별 1건당 결정세액 / 1건당 산출세액 비율
 - ※ 재산세 공제규모 추정치 = 1건당 결정세액 × 재산세 토지분 과세건수

[표 7] 향후 재산세 공제 규모 추정치: 2027~2031년, 전국기준

(단위: 조원)

		2027	2028	2029	2030	2031
총 합 합 산 토 지	공시지가 총액(A, 조원)	412.2	423.8	435.7	447.9	460.4
	과세건수(B, 만건) ¹⁾	803.3	803.3	803.3	803.3	803.3
	1건당 공시지가(C=A/B, 억원)	0.51	0.53	0.54	0.56	0.57
	1건당 과세표준 (D=C×70%, 억원)	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40
	1건당 결정세액 (E=D×세율×보정계수, 만원)	13.5	13.9	14.4	14.9	15.5
	재산세 공제규모 추정치 (F=E×B, 조원)	1.1	1.1	1.2	1.2	1.2
별 도 합 산 토 지	공시지가 총액(A', 조원)	1,642.2	1,688.2	1,735.5	1,784.1	1,834.0
	과세건수(B', 만건) ¹⁾	659.8	659.8	659.8	659.8	659.8
	1건당 공시지가(C'=A'/B', 억원)	2.49	2.56	2.63	2.70	2.78
	1건당 과세표준 (D'=C'×70%, 억원)	1.74	1.79	1.84	1.89	1.95
	1건당 결정세액 (E'=D'×세율×보정계수, 만원)	72.7	74.9	77.2	79.5	81.9
	재산세 공제규모 추정치 (F'=E'×B', 조원)	4.8	4.9	5.1	5.2	5.4
재산세 공제규모 추정치 계(F+F')		5.9	6.1	6.3	6.4	6.6

주: 1) 과세건수는 2024년 재산세 토지분 과세자료 기준

○ (추정결과) 향후 토지세 신설에 따른 세수 증가효과는 2027년 14.7조원, 2031년 16.3조원 등으로 추계됨

－ 또한, 제정안에 따라 토지세의 2%를 농어촌특별세로 부과할 경우, 농어촌특별세 토지세분의 세수 증가효과는 2027년 0.3조원, 2031년 0.3조원 등으로 추계됨

※ 농어촌특별세 토지세분 세수효과 = 토지세 추정치 × 2%

[표 8] 토지세 신설에 따른 세수효과 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
토지세(A=B-C)	14.7	15.1	15.5	15.9	16.3
－ 재산세 공제이전 세액 추정치(B)	20.5	21.1	21.7	22.3	22.9
－ 재산세 공제규모(C)	5.9	6.1	6.3	6.4	6.6
농어촌특별세 토지세분(A×2%)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

□ (종합부동산세 폐지) 종합부동산세 폐지에 따른 세수효과는 국회예산정책처의 종합부동산세 전망치(2025.10.)를 바탕으로 추계

- 국회예산정책처의 중기 국세수입 전망(2025.10.)에 따르면, 종합부동산세는 2027년 4.8조원에서 2029년 5.2조원까지 증가할 것으로 전망
 - 2030년 이후 종합부동산세수는 2029년의 전년대비 증가율(3.9%)과 동일하게 증가한다고 가정
- 종합부동산세 폐지에 따라 종합부동산세의 20%에 해당하는 농어촌특별세 종합부동산세분이 폐지될 경우, 농어촌특별세 종합부동산세분의 세수 증가 효과는 2027년 1.0조원, 2031년 1.1조원 등으로 추계됨
 - 농어촌특별세 종합부동산세분 세수효과 = 종합부동산세 전망치 × 20%

[표 9] 종합부동산세 폐지에 따른 세수효과 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
종합부동산세(A)	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6
농어촌특별세 종합부동산세분(A×20%)	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1

주: 2029년 이후 세수효과는 2029년 종합부동산세 증가율(3.9%)이 유지된다는 가정하에 추계

□ (추계결과: 재정수입) 제정안에 따라 토지보유에 대한 토지세를 신설하고 종합부동산세를 폐지하는 경우, 재정수입은 2027년 9.2조원, 2031년 9.9조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 47.6조원(연평균 9.5조원) 증가할 것으로 추계됨

[표 10] 제정안에 따른 재정수입 변화: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
재정수입 계	9.2	9.3	9.5	9.7	9.9	47.6	9.5
- 토지세	14.7	15.1	15.5	15.9	16.3	77.3	15.5
- 농어촌특별세 토지세분	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
- 종합부동산세	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6	-26.1	-5.2
- 농어촌특별세 종합부동산세분	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1	-5.2	-1.0

나. 재정지출

- (재정지출 추계의 개요) 제정안에 따라 토지세 수입은 토지배당으로 대한민국의 국민 및 영주자격을 가진 외국인 등에게 전액 균등하게 지급
 - 토지세수로 확보된 재정수입은 제정안 부칙에 따른 토지교부세로 지방에 일부(10%) 이전한 후, 전액 토지배당액으로 지급
 - 토지세 세수 증가효과는 토지배당액의 지출 증가효과(토지세 세수 증가효과의 90%)와 토지교부세의 지출 증가효과(토지세 세수 증가효과의 10%)로 배분
 - 또한, 토지세 신설에 따른 농어촌특별세 토지세분의 세수 증가효과(토지세의 2%)와 동일한 규모의 농어촌특별회계의 지출 증가효과가 발생한다고 추계
 - 한편, 종합부동산세 폐지에 따라 현행 종합부동산세를 재원으로 하는 부동산교부세가 감소
 - 현행 종합부동산세는 전액 부동산교부세로 지방에 이전됨에 따라, 종합부동산세 폐지에 따른 세수 감소효과와 동일한 규모의 부동산교부세의 지출 감소효과가 발생한다고 추계
 - 또한, 종합부동산세 폐지에 따른 농어촌특별세 종합부동산세분 세수 감소효과(종합부동산세의 20%)와 동일한 규모의 농어촌특별회계 지출 감소효과가 발생한다고 추계
- (토지배당 지급) 제정안은 토지세수로 확보된 재정수입에서 지방정부에 토지교부세로 일부 이전한 후, 나머지를 토지배당액으로 지급함에 따라 지출 증가효과가 발생
 - 토지교부세는 제정안 부칙 제3조제1항에 토지세의 10% 규모로 규정함에 따라, 토지배당액은 토지세에서 토지교부세를 교부한 이후의 금액인 토지세의 90% 규모가 지급되는 것으로 추계
 - 토지배당액 = 토지세 전망치 - 토지교부세
 - 토지교부세 = 토지세 전망치 × 10%, 토지배당액 = 토지세 전망치 × 90%
 - 또한, 토지세 신설에 따른 농어촌특별세 토지세분의 증가가 농어촌특별회계의 지출 증가로 이어짐에 따라 농어촌특별세 토지세분 세수효과와 동일한 농어촌특별회계의 지출 증가효과 발생

[표 11] 토지배당 등 지출 증가효과 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
토지세 세수효과 추정치(A)	14.7	15.1	15.5	15.9	16.3
토지배당 지출 증가효과($A \times 90\%$)	13.2	13.6	13.9	14.3	14.7
토지교부세 지출 증가효과($A \times 10\%$)	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6
농어촌특별회계 지출 증가효과 (농특세 토지세분, $A \times 2\%$)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

□ (부동산교부세 감소 등) 제정안의 종합부동산세 폐지에 따라 종합부동산세를 재원으로 하는 부동산교부세 지출은 종합부동산세 세수효과와 동일한 규모로 감소

- 현행 종합부동산세는 전액 부동산교부세의 재원으로 활용됨에 따라, 종합부동산세 폐지는 부동산교부세에 동일한 규모의 지출 감소효과를 수반
- 또한, 종합부동산세 폐지에 따른 농어촌특별세 종합부동산세분의 감소가 농어촌특별회계의 지출 감소로 이어짐에 따라 농어촌특별세 종합부동산세분 세수효과와 동일한 농어촌특별회계의 지출 감소효과 발생

[표 12] 부동산교부세 등 지출 감소효과 추정: 2027~2031년

(단위: 조원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031
종합부동산세 세수효과 추정치(A)	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6
부동산교부세 지출 감소효과($A \times 100\%$)	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6
농어촌특별회계 지출 감소효과 (농특세 종부세분, $A \times 20\%$)	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1

□ (추계결과: 재정지출) 제정안에 따라 토지세를 재원으로 토지배당을 지급하고 지방에 이전하는 토지교부세를 신설하며 부동산교부세를 폐지하는 경우, 재정지출은 2027년 9.2조원, 2031년 9.9조원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 47.6조원(연평균 9.5조원) 증가할 것으로 추계됨

[표 13] 제정안에 따른 재정지출 변화: 2027~2031년

(단위: 조원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
재정지출 계	9.2	9.3	9.5	9.7	9.9	47.6	9.5
- 토지배당	13.2	13.6	13.9	14.3	14.7	69.6	13.9
- 토지교부세	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6	7.7	1.5
- 농어촌특별회계 (농특세 토지세분)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
- 부동산교부세	-4.8	-5.0	-5.2	-5.4	-5.6	-26.1	-5.2
- 농어촌특별회계 (농특세 중부세분)	-1.0	-1.0	-1.0	-1.1	-1.1	-5.2	-1.0

IV. 부대의견

- 본 비용추계는 제정안의 부칙에 따라 토지세수의 일부를 토지교부세로 지방정부에 이전한 후, 나머지를 토지배당으로 전액 지출하는 것을 전제하여 추계된 결과임
 - 제정안은 제16조제2항에 “토지세입의 100분의 100에 상당하는 금액”을 토지배당으로 지출하는 것으로 규정함
 - 그러나 제정안은 부칙 제3조제1항에서 “토지세의 100분의 10에 해당하는 금액”을 토지교부세로 지방에 이전하는 것으로 규정하여, 이를 감안하면 토지배당은 토지세의 100분의 90에 상당하는 금액을 지급하는 것으로 가정하여 추계함
- 본 비용추계는 제정안 부칙에서 규정한 연계법안인 「종합부동산세법」, 「지방교부세법」, 「농어촌특별세법」 및 「국가재정법」의 개편사항을 반영하여 추계된 결과임
 - 제정안은 부칙에 타법인 「종합부동산세법」, 「지방교부세법」, 「농어촌특별세법」 및 「국가재정법」을 폐지 또는 개정하는 내용을 포함하고 있음

- 부칙 제2조에 따라 「종합부동산세법」을 폐지
- 부칙 제3조제1항에 따라 「지방교부세법」을 개정하여 종합부동산세 폐지에 따른 부동산 교부세를 폐지하고, 토지교부세를 신설
- 부칙 제3조제2항에 따라 「농어촌특별세법」을 개정하여 종합부동산세의 부가세(surtax)로써 농어촌특별세를 과세하는 내용을 삭제하고, 토지세의 부가세(surtax)로써 토지세의 2%를 농어촌특별세로 과세하는 내용 포함
- 부칙 제4조에 따라 「국가재정법」을 개정하여 특별회계를 설치할 근거법률에 동 법을 포함
- 2026년 1월 현재 동 제정안과 관련하여 「종합부동산세법」 등 관련 법령의 개정안이 발의되지 않은 상태임
 - 참고로, 동 제정안 및 「종합부동산세법」, 「농어촌특별세법」 및 「국가재정법」은 기획재정위원회 소관이며, 「지방교부세법」은 행정안전위원회 소관임

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	박정환	백경엽

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박정환	02-6788-4835	jhpark83@assembly.go.kr