

의안번호	2204977
의 퇴 인	정성호 의원
회 답 일	2024. 11. 11.
추 계 번호	24F4587

종합부동산세법 일부개정법률안

－ 공공임대주택 과세표준 합산배제 －

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 공공주택사업자가 공급하는 과세표준 합산 공공임대주택에 대한 합산배제(분양전환 제외)에 따라 종합부동산세는 2025년 101.1억원, 2029년 101.1억원 등 2025년에서 2029년까지 5년간 총 505.5억원(연평균 101.1억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세

(단위: 억원)

구 분	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
공공임대주택 과세표준 합산배제 (안 제8조제2항 제1호 신설)	-101.1	-101.1	-101.1	-101.1	-101.1	-505.5	-101.1

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	공공임대주택 과세표준 합산배제 (안 제8조제2항제1호 신설)	○ 한국토지주택공사 등 공공임대주택사업자가 공급하는 과세표준 합산 대상 임대주택의 합산배제. 다만, 분양전환 대상 공공임대주택 제외 － 개정안에 따른 합산배제 대상 공공임대주택 사업자는 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공기업	

III. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	공공임대주택 과세표준 합산배제 (안 제8조제2항제1호 신설)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 2024년 국회에서 심의·의결되어 2025년부터 시행된다는 전제하에 세수효과는 2025년에서 2029년까지 발생하는 것으로 추계
- 향후 한국토지주택공사 등 공공임대주택사업자가 공급하는 공공임대주택의 과세표준 합산배제(분양전환 제외)에 따른 종합부동산세 세수 감소액은 현행 과세표준에 합산되어 납부하는 종합부동산세 만큼 감소한다고 가정
 - 한국토지주택공사 등 2023년 공공임대주택(분양전환 제외) 과세표준 합산에 따른 종부세 납부실적(101.1억원)이 향후에도 유지된다고 가정
 - 2022년도 공정시장가액비율 하향조정(95% → 60%)과 2023년도 주택분 적용세율 하향조정(6% → 2.7%) 등을 감안

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 제도개요 및 납부실적

- (제도개요) 현행 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택은 과세표준 합산대상에 배제하고 있으나, 합산배제 요건 미충족시 과세표준에 합산
 - 합산배제 요건은 전용면적이 149㎡ 이하, 2호 이상의 주택의 임대 공시가격 9억원 이하, 5년 이상 임대, 임대료 증가율 5% 이하 등
- (과세실적) 최근 3년간 한국토지공사 등의 공공임대주택(분양전환 제외)에 대한 종합부동산세 과세액은 2021년 487.3억원, 2023년 101.1억원으로 2021년부터 2023년까지 3년간 총 940.6억원으로 나타남

[표 2] 최근 3년간 공공임대주택 종합부동산세 납부 현황

(단위: 억원)

구분	2021년	2022년	2023년	합계
납부세액	487.3	352.2	101.1	940.6

주: 1. 2022년도는 공정시장가액비율 하향조정(95% → 60%)에 따라 전년대비 감소

2. 2023년도는 주택분 적용세율 하향조정(6% → 2.7%)에 따라 전년대비 감소

자료: 한국주택공사, 서울주택도시공사, 경기주택도시공사 및 인천도시공사 등 답변자료

나. 추계방법 및 결과

- 공공주택사업자가 공급하는 과세표준 합산 공공임대주택(분양전환 제외)에 대한 합산 배제함에 따라 종합부동산세는 2025년 101.1억원, 2029년 101.1억원 등 2025년에서 2029년까지 5년간 총 505.5억원(연평균 101.1억원) 감소할 것으로 추계됨
 - 최근 종합부동산세 과세체계 변화 등을 반영하여 2023년 공공주택사업자의 납부세액(101.1억원)이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계
 - － 2022년도 공정시장가액비율 하향조정(95% → 60%)과 2023년도 주택분 적용세율 하향조정(6% → 2.7%) 등을 감안

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 종합부동산세

(단위: 억원)

구 분	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
세수감소액	101.1	101.1	101.1	101.1	101.1	505.5	101.1

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	최천규	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
최천규	02-6788-4838	choi1009@assembly.go.kr