



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 송언석의원 대표발의(의안번호 제13541호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 외국인에 대한 종합부동산세 차등과세	2

I. 개요

1. 송언석의원 대표발의안(의안번호 제13541호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 송언석의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 10. 13.
- (3) 회 부 일 : 2025. 10. 14.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 내국인과 외국인을 구분하지 않고 주택 보유에 대한 종합부동산세를 부과하고 있으며, 외국인에 대한 중과세 규정을 두고 있지 않음.

그런데 외국인에게 내국인과 동일한 세율이 적용됨에 따라 외국인이 실거주 여부와 무관하게 국내 부동산을 보유하거나, 시세 차익을 목적으로 부동산을 다량 매입하는 사례가 증가하고 있어 외국인의 주택 보유에 대한 세금 부담을 상향할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 외국인이 보유하는 주택에 대한 종합부동산세에 대해서는 과세표준 산정 시 적용되는 기본공제 및 종합부동산세액 산출 시 1세대 1주택자에게 적용되는 각종 공제가 적용되지 않도록 하는 한편, 외국인이 보유하는 주택에 대한 종합부동산세의 세율을 내국인의 2배로 상향하려는 것임(안 제8조제6항 신설 등)

II. 주요 내용별 검토

1. 외국인에 대한 종합부동산세 차등과세

현행	개정안																											
과세표준(제8조) 과세표준 계산 $(\sum \text{공시가격} - 9\text{억원}^*) \times (\text{공정시장가액비율})$ * 1세대 1주택자는 12억원 <신설> 세율 및 세액(제9조) 주택분 종합부동산세율 <table><tr><th>과표</th><th>2주택 이하</th><th>3주택 이상</th></tr><tr><td>3억원 이하</td><td>0.5%</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>3억원 초과 6억원 이하</td><td>0.7%</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>6억원 초과 12억원 이하</td><td>1.0%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>12억원 초과 25억원 이하</td><td>1.3%</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>25억원 초과 50억원 이하</td><td>1.5%</td><td>3.0%</td></tr><tr><td>50억원 초과 94억원 이하</td><td>2.0%</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>94억 초과</td><td>2.7%</td><td>5.0%</td></tr></table> <신설>	과표	2주택 이하	3주택 이상	3억원 이하	0.5%	0.5%	3억원 초과 6억원 이하	0.7%	0.7%	6억원 초과 12억원 이하	1.0%	1.0%	12억원 초과 25억원 이하	1.3%	2.0%	25억원 초과 50억원 이하	1.5%	3.0%	50억원 초과 94억원 이하	2.0%	4.0%	94억 초과	2.7%	5.0%	외국인에 대한 주택분 종합부동산세 기본공제 및 공정시장가액비율 배제 (현행과 같음) <u>납세의무자가 대통령령으로 정하는 외국인인 경우 주택에 대한 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액($\sum \text{공시가격}$)으로 함</u> * 과세표준 계산 시 기본공제(9억원) 및 공정시장가액비율(60%) 적용 배제 외국인에 대한 세율 2배 인상 및 1세대 1주택 세액공제 배제 (현행과 같음) <u>납세의무자가 대통령령으로 정하는 외국인인 경우 주택에 대한 과세표준에 100분의 200을 곱한 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 함</u> <table><tr><td>과표</td><td>2주택</td><td>3주택</td></tr></table>	과표	2주택	3주택
과표	2주택 이하	3주택 이상																										
3억원 이하	0.5%	0.5%																										
3억원 초과 6억원 이하	0.7%	0.7%																										
6억원 초과 12억원 이하	1.0%	1.0%																										
12억원 초과 25억원 이하	1.3%	2.0%																										
25억원 초과 50억원 이하	1.5%	3.0%																										
50억원 초과 94억원 이하	2.0%	4.0%																										
94억 초과	2.7%	5.0%																										
과표	2주택	3주택																										

현행	개정안																																								
○ 1세대 1주택 세액공제(최대 80%) - 장기보유 세액공제 <table><tr><th>보유기간</th><th>공제율(%)</th></tr><tr><td>5년 이상</td><td>20</td></tr><tr><td>10년 이상</td><td>40</td></tr><tr><td>15년 이상</td><td>50</td></tr></table> - 고령자 세액공제 <table><tr><th>연령</th><th>공제율(%)</th></tr><tr><td>60세 이상</td><td>20</td></tr><tr><td>65세 이상</td><td>30</td></tr><tr><td>70세 이상</td><td>40</td></tr></table>	보유기간	공제율(%)	5년 이상	20	10년 이상	40	15년 이상	50	연령	공제율(%)	60세 이상	20	65세 이상	30	70세 이상	40	<table><tr><th></th><th>이하</th><th>이상</th></tr><tr><td>3억원 이하</td><td>1.0%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>3억원 초과 6억원 이하</td><td>1.4%</td><td>1.4%</td></tr><tr><td>6억원 초과 12억원 이하</td><td>2.0%</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>12억원 초과 25억원 이하</td><td>2.6%</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>25억원 초과 50억원 이하</td><td>3.0%</td><td>6.0%</td></tr><tr><td>50억원 초과 94억원 이하</td><td>4.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>94억 초과</td><td>5.4%</td><td>10.0%</td></tr></table> ○ <u>외국인은 1세대 1주택 세액공제 적용배제</u> ○ (시행일) 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ○ (적용례) 이 법 공포일이 속하는 연도에 납세의무가 성립하는 분부터 적용		이하	이상	3억원 이하	1.0%	1.0%	3억원 초과 6억원 이하	1.4%	1.4%	6억원 초과 12억원 이하	2.0%	2.0%	12억원 초과 25억원 이하	2.6%	4.0%	25억원 초과 50억원 이하	3.0%	6.0%	50억원 초과 94억원 이하	4.0%	8.0%	94억 초과	5.4%	10.0%
보유기간	공제율(%)																																								
5년 이상	20																																								
10년 이상	40																																								
15년 이상	50																																								
연령	공제율(%)																																								
60세 이상	20																																								
65세 이상	30																																								
70세 이상	40																																								
	이하	이상																																							
3억원 이하	1.0%	1.0%																																							
3억원 초과 6억원 이하	1.4%	1.4%																																							
6억원 초과 12억원 이하	2.0%	2.0%																																							
12억원 초과 25억원 이하	2.6%	4.0%																																							
25억원 초과 50억원 이하	3.0%	6.0%																																							
50억원 초과 94억원 이하	4.0%	8.0%																																							
94억 초과	5.4%	10.0%																																							

□ 개정안은 대통령령으로 정하는 외국인이 보유하는 주택에 대한 종합부동산세에 대해서는 과세표준 산정 시 적용되는 기본공제 및 종합부동산세액 산출 시 1세대 1주택자에게 적용되는 각종 공제가

적용되지 않도록 하는 한편, 외국인이 보유하는 주택에 대한 종합부동산세의 세율을 내국인의 2배로 상향하려는 것임.

□ 현행 「종합부동산세법」 제8조제1항¹⁾은 주택분 종합부동산세 과세표준은 납세의무자별 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 기본공제액 9억원(1세대 1주택은 12억원)을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 계산되며, 계산된 과세표준에 세율을 곱하여 주택분 종합부동산세액이 계산되며, 세율은 주택 보유 수에 따라 2주택 이하는 0.5%에서 2.7%, 3주택 이상은 0.5%에서 5.0%로 상이하게 적용됨.

또한, 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 산출된 세액에서 1세대 1주택 세액공제(장기보유 세액공제, 고령자 세액공제)액을 공제한 금액으로 하며, 공제율은 다음과 같음.

1) 「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. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

「종합부동산세법 시행령」 제2조의4(공정시장가액비율) ① 법 제8조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 100분의 60을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음 각 호의 연도별 비율을 말한다.

1. 2019년: 100분의 85
2. 2020년: 100분의 90
3. 2021년: 100분의 95

[1세대 1주택자 장기보유 세액공제(최대 80%한도)]

장기보유 세액공제		고령자 세액공제	
보유기간	공제율(%)	연령	공제율(%)
5년 이상	20	60세 이상	20
10년 이상	40	65세 이상	30
15년 이상	50	70세 이상	40

[2024년 과세대상별 종합부동산세 현황]

(단위: 명(개인) 또는 개(법인), 억원, %)

	주택분		종합합산토지분		별도합산토지분	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액
개인	398,011	557,156	75,348	418,071	5,798	119,976
(비중)	87.4	51.2	77.5	21.2	41.4	8.6
법인	57,320	530,413	21,859	1,555,895	8,191	1,281,457
(비중)	12.6	48.8	22.5	78.8	58.6	91.4
합계	455,331	1,087,569	97,207	1,973,966	13,989	1,401,433

□ 국토교통부의 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」에 따르면, 외국인 98,581명이 소유한 주택은 총 100,216호로, 전체 주택(1,931만호)의 0.52% 수준이며, 국적별로는 중국(56.0%), 미국(21.9%), 캐나다(6.3%) 등으로 나타났고, 지역별로는 경기(39.1%), 서울(23.7%), 인천(10.0%) 등으로 나타났음.

[외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호, 명)

구분	2024.6	2024.12
주택수	95,058	100,216
소유자수	93,414	98,581

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

[지역별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분		2024.6	2024.12
전국		95,058	100,216
수도권		69,247	72,868
	경기	36,755	39,144
	서울	23,085	23,741
	인천	9,407	9,983
지방		25,811	27,348
	충남	5,741	6,156
	부산	3,007	3,090
	기타	17,063	18,102

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

[국적별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분	2024.6	2024.12
중국인	52,798	56,301
미국인	21,360	22,031
캐나다인	6,225	6,315
대만인	3,307	3,360
호주인	1,894	1,940

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 최근 시세 차익 등을 목적으로 한 외국인의 국내 부동산 취득이 급격히 늘어나고 있어 국내 부동산 정책에도 악영향을 미칠 수 있음.

따라서 외국인이 보유하는 주택에 대해서는 과세표준 산정 시 적용되는 기본공제 및 1세대 1주택자에게 적용되는 각종 공제가 적용되지 않도록 하고, 외국인이 보유하는 주택에 대한 종합부동산세의 세율을 내국인의 2배로 상향하여 주택분 종합부동산세 부담을 강화하는 방식으로 외국인의 부동산 보유에 대한 규제를 강화할 필요가 있음.

둘째, 외국인이 실제 거주하지 않은 국내 아파트를 여러 채 취득·보유하는 것은 일반적으로 투기수요로 의심될 여지가 있고, 최근

국세청이 외국인의 강남 3구 등 국내 고가 아파트를 취득·보유하는 과정 전반에 대하여 분석한 결과, 상당수 외국인이 자신의 신고된 소득이나 금융기관 대출 등 정상적인 방법을 통해 아파트를 취득하지 않고 부모·배우자 등으로부터 편법 증여받은 자금을 활용하거나, 국내에서 발생한 사업소득을 탈루하여 취득자금을 마련하였으며, 취득한 아파트에 실거주하지 않고 임대하는 경우에도, 상당수가 임대소득을 제대로 신고하지 않은 것으로 확인되어 이들의 탈세혐의에 대하여 세무조사를 실시할 예정임²⁾.

셋째, 주택은 국민의 기본적 생활기반이라는 점에서 거주자인 내국인이 아닌 외국인에게 동일한 세제혜택을 주는 것은 국민정서에 반하는 측면이 있고, 외국인 보유 주택의 과세 강화는 국민의 세부담 형평에 대한 신뢰 회복과 정책수용성을 제고할 수 있음

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

우리나라가 체결한 대부분의 조세조약에서 국적에 따른 차별을 금지하고 있고, 우리나라가 체결한 97개의 조세조약 중 한·미³⁾, 한·중⁴⁾, 한·캐⁵⁾ 등 71개 조약은 ‘모든 조세’에 차별금지를 규정하고

2) 국세청, “강남3구 등 고가 아파트 취득 외국인 탈세자 세무조사”, 2025. 8. 7.

3) **한-미 조세조약 제7조(무차별, Non-discrimination)**

타방 계약국의 거주자인 일방 계약국의 시민은 동 타방 계약국내에서 동 타방 계약국의 거주자인 동 타방 계약국의 시민이 부담하는 것보다 더 많은 조세를 부담하지 아니한다.

4) **한-중 조세조약 제24조(무차별, Non-discrimination)**

일방계약국의 국민은 동일한 상황하에 있는 타방계약국의 국민이 부담하거나 부담할지도 모르는 조세 및 관련된 요건과 다르거나 더 과중한 조세 또는 이와 관련된 요건을 동 타방계약국에서 부담하지 아니한다.

5) **한-캐 조세조약 제23조(무차별, Non-discrimination)**

어느 한쪽 계약국의 국민은 다른 쪽 계약국에서 특히 거주와 관련하여 동일한 상황에 있는 다른 쪽 계약국의 국민이 부담하거나 부담할 수 있는 조세 또는 관련 의무보다 더 과중한 조세 또는 관련 의무를 부담하지 아니한다.

있으므로 국적에 따른 차등과세는 조세조약상 무차별 조항을 위반할 소지가 있음.

문 의 처

02)6788-5148
