

종합부동산세법 일부개정법률안 (김남준의원 대표발의)

의안 번호	21784
----------	-------

발의연월일 : 2026. 10. 2.

발 의 자 : 김남준 · 허종식 · 한준호
정준호 · 조계원 · 이학영
정성호 · 김병주 · 박용갑
윤후덕 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 법인이 보유한 주택에 대해서는 고율의 단일세율을 적용하되, 민간건설임대주택 등을 보유한 건설임대사업자의 경우에는 일반누진세율을 적용하고 있음. 민간건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하거나 주택건설사업자가 신축한 미분양 주택을 임대하는 경우로서 매입임대주택과 달리 시장에 새로 주택을 공급한다는 점에서 부동산의 과도한 소유를 억제하기 위한 종합부동산세 중과제도를 적용하는 것이 바람직하지 않기 때문임.

그런데 민간건설임대주택 중 종전 단기민간임대주택의 경우에는 의무임대기간이 종료되면 임대사업자 등록이 자동으로 말소되거나 임차인의 보호를 위해 임대사업자 등록이 말소되더라도 기존 임대차계약의 잔여기간이나 임차인의 계약갱신요구권 행사에 따라 임대차관계가 계속될 수 있어 해당 주택을 즉시 처분하기 어려운 경우가 있음. 이러한

상황에서 건설임대사업자에 적용되는 세율이 인상될 경우 주택을 처분하기 어려운 사업자의 세부담이 크게 증가할 우려가 있음.

따라서 주택보유에 대한 과세형평을 제고하기 위해 2028년도부터는 주택 수와 관계없이 주택 가액을 기준으로 단일 세율을 적용하도록 하되, 2026년 12월 31일 현재 민간건설임대주택 또는 등록말소 전에 민간건설임대주택이었던 주택을 합하여 2호 이상 보유한 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 일정한 요건을 갖춘 경우에는 현행 일반누진세율과 같은 수준의 세율을 적용하도록 하고, 2026년 12월 31일 현재 존속 중인 임대차계약이 계속되는 주택과 그 임대차계약이 종료된 날부터 1년이 지나지 아니한 주택에 대해서도 해당 세율을 적용받을 수 있도록 하려는 것임(안 제9조제1항 및 제2항제1호의2 신설 등).

참고사항

이 법률안은 「국회법」 제85조의3제4항에 따라 2027년도 세입예산안 부수 법률안으로 지정될 필요가 있음.

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당”을 “과세표준에 다음 각 호에 따른”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 2027년에 납세의무가 성립하는 경우: 다음 각 목의 구분에 따른

세율

가. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우: 다음 표에 따른 세

율

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
12억원 초과 25억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
25억원 초과 50억원 이하	3천90만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
50억원 초과 94억원 이하	8천90만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)
94억원 초과	1억9천970만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 35)

나. 납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우: 제2호의 표에 따른

세율

2. 2028년 이후에 납세의무가 성립하는 경우: 다음 표에 따른 세율

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
12억원 초과 25억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
25억원 초과 50억원 이하	3천740만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
50억원 초과 94억원 이하	1억1천240만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
94억원 초과	2억8천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

제9조제2항 각 호 외의 부분 중 “납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고”를 “제1항에도 불구하고 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우”로 하고, 같은 항 제1호 중 “제1항제1호”를 “제1항제2호”로 하며, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 제1항제1호가목에 따른 세율을 적용한다.

제9조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제1항에도 불구하고 법인 또는 법인으로 보는 단체가 과세기준일 현재 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우: 다음 표에 따른 세율

가. 2026년 12월 31일 현재 보유하고 있는 주택 중 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 호에서 “특례대상주택”이라 한다)이 합하여 2호 이상이고, 같은 날 현재 특례대상주택에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자이거나 같은 법 제6조제6항에 따라 임차인에 대한 관계에서 임대사업자로 보는 자일 것

1) 같은 법 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택

2) 같은 법 제6조제5항에 따라 등록이 말소된 주택으로서 등록
이 말소되기 전에 같은 법 제2조제2호에 따른 민간건설임대주
택에 해당하던 주택

나. 특례대상주택 중 과세기준일 현재 계속 보유하고 있는 주택이
1호 이상이고, 그 주택이 모두 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 2026년 12월 31일 현재 존속 중이던 임대차계약(「주택임대
차보호법」 제6조의3에 따라 갱신된 경우에는 그 갱신된 임대
차계약을 포함한다)이 계속 중인 주택

2) 1)에 따른 임대차계약이 종료된 날부터 1년이 지나지 아니한
주택

다. 2026년 12월 31일 및 과세기준일 현재 각각 특례대상주택과
대통령령으로 정하는 주택 외의 주택을 보유하지 아니할 것

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
25억원 초과 50억원 이하	2천650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
50억원 초과 94억원 이하	6천400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
94억원 초과	1억5천200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)

제9조제2항제2호 중 “제1항 각 호”를 “제1항제2호”로 하고, 같은 호에
단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 제1항제1호 각 목에
따른 세율을 적용한다.

제9조제2항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 제1호, 제1호의2 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른

세율

가. 2027년에 납세의무가 성립하는 경우: 다음의 구분에 따른 세

율

1) 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 35

2) 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50

나. 2028년 이후에 납세의무가 성립하는 경우: 1천분의 50

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(민간건설임대주택에 대한 주택분 종합부동산세의 세율에 관한

적용례) 제9조제1항 및 제2항제1호의2의 개정규정은 이 법 시행 이

후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안																																
제9조(세율 및 세액) ① 주택에 대한 종합부동산세는 <u>다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 “주택분 종합부동산세액”이라 한다)으로 한다.</u>	제9조(세율 및 세액) ① ----- ----- <u>과세표준에</u> <u>다음 각 호에 따른</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----																																
1. <u>납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우</u>	1. 2027년에 <u>납세의무가 성립하는 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 세율</u> <u>가. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우: 다음 표에 따른 세율</u>																																
<table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>3억원 이하</td><td>1천분의 5</td></tr> <tr> <td>3억원 초과 6억원 이하</td><td>150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)</td></tr> <tr> <td>6억원 초과 12억원 이하</td><td>360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)</td></tr> <tr> <td>12억원 초과 25억원 이하</td><td>960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)</td></tr> <tr> <td>25억원 초과 50억원 이하</td><td>2천650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)</td></tr> <tr> <td>50억원 초과 94억원 이하</td><td>6천400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)</td></tr> <tr> <td>94억원 초과</td><td>1억5천200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)</td></tr> </table>	과세표준	세율	3억원 이하	1천분의 5	3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)	6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)	12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)	25억원 초과 50억원 이하	2천650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)	50억원 초과 94억원 이하	6천400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)	94억원 초과	1억5천200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)	<table border="1"> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>3억원 이하</td><td>1천분의 5</td></tr> <tr> <td>3억원 초과 6억원 이하</td><td>150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)</td></tr> <tr> <td>6억원 초과 12억원 이하</td><td>360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)</td></tr> <tr> <td>12억원 초과 25억원 이하</td><td>1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)</td></tr> <tr> <td>25억원 초과 50억원 이하</td><td>3천90만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)</td></tr> <tr> <td>50억원 초과 94억원 이하</td><td>8천90만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)</td></tr> <tr> <td>94억원 초과</td><td>1억9천970만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 35)</td></tr> </table>	과세표준	세율	3억원 이하	1천분의 5	3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)	6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)	12억원 초과 25억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)	25억원 초과 50억원 이하	3천90만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)	50억원 초과 94억원 이하	8천90만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)	94억원 초과	1억9천970만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 35)
과세표준	세율																																
3억원 이하	1천분의 5																																
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)																																
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)																																
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)																																
25억원 초과 50억원 이하	2천650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)																																
50억원 초과 94억원 이하	6천400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)																																
94억원 초과	1억5천200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)																																
과세표준	세율																																
3억원 이하	1천분의 5																																
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)																																
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)																																
12억원 초과 25억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)																																
25억원 초과 50억원 이하	3천90만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)																																
50억원 초과 94억원 이하	8천90만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)																																
94억원 초과	1억9천970만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 35)																																
	나. <u>납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우: 제2호의</u>																																

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
25억원 초과 50억원 이하	3천560만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
50억원 초과 94억원 이하	1억1천60만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
94억원 초과	2억8천660만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.

1. 「상속세 및 증여세법」 제16조에 따른 공익법인등(이하 이 조에서 “공익법인등”이라 한다)이 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 경우와 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 등 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우: 제1항제1

표에 따른 세율

2. 2028년 이후에 납세의무가
성립하는 경우: 다음 표에 따
른 세율

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
12억원 초과 25억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
25억원 초과 50억원 이하	3천740만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
50억원 초과 94억원 이하	1억1천240만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
94억원 초과	2억8천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

② 제1항에도 불구하고 납세의
무자가 법인 또는 법인으로 보
는 단체인 경우 -----

1. -----

----- 제1항 제2

호에 따른 세율 <단서 신설>

<신 설>

호----- . 다만, 2027년
에 납세의무가 성립하는 경우
에는 제1항제1호가목에 따른
세율을 적용한다.

1의2. 제1호에도 불구하고 법
인 또는 법인으로 보는 단체
가 과세기준일 현재 다음 각
목의 요건을 모두 갖춘 경우:
다음 표에 따른 세율

가. 2026년 12월 31일 현재
보유하고 있는 주택 중
다음의 어느 하나에 해당
하는 주택(이하 이 호에서
“특례대상주택”이라 한다)
이 합하여 2호 이상이고,
같은 날 현재 특례대상주
택에 대하여 「민간임대
주택에 관한 특별법」 제
2조제7호에 따른 임대사
업자이거나 같은 법 제6
조제6항에 따라 임차인에
대한 관계에서 임대사업
자로 보는 자일 것

1) 같은 법 제2조제2호에
따른 민간건설임대주택

2) 같은 법 제6조제5항에

따라 등록이 말소된 주
택으로서 등록이 말소되
기 전에 같은 법 제2조
제2호에 따른 민간건설
임대주택에 해당하던 주
택

나. 특례대상주택 중 과세기
준일 현재 계속 보유하고
있는 주택이 1호 이상이
고, 그 주택이 모두 다음
의 어느 하나에 해당할
것

1) 2026년 12월 31일 현재
존속 중이던 임대차계약
(「주택임대차보호법」
제6조의3에 따라 갱신된
경우에는 그 갱신된 임
대차계약을 포함한다)이
계속 중인 주택

2) 1)에 따른 임대차계약
이 종료된 날부터 1년이
지나지 아니한 주택

다. 2026년 12월 31일 및 과
세기준일 현재 각각 특례
대상주택과 대통령령으로
정하는 주택 외의 주택을

보유하지 아니할 것

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
25억원 초과 50억원 이하	2천650만원+(25억원을 초과 하는 금액의 1천분의 15)
50억원 초과 94억원 이하	6천400만원+(50억원을 초과 하는 금액의 1천분의 20)
94억원 초과	1억5천200만원+(94억원을 초과 하는 금액의 1천분의 27)

2. 공익법인등으로서 제1호에
해당하지 아니하는 경우: 제1
항 각 호에 따른 세율 <단서
신설>

3. 제1호 및 제2호 외의 경우:
다음 각 목에 따른 세율

가. 2주택 이하를 소유한 경
우: 1천분의 27

나. 3주택 이상을 소유한 경
우: 1천분의 50

2. -----
----- 제1
항제2호----- . 다만,
2027년에 납세의무가 성립하
는 경우에는 제1항제1호 각
목에 따른 세율을 적용한다.

3. 제1호, 제1호의2 및 제2호 외
의 경우: 다음 각 목의 구분에
따른 세율

가. 2027년에 납세의무가 성
립하는 경우: 다음의 구분
에 따른 세율

1) 2주택 이하를 소유한 경
우: 1천분의 35

2) 3주택 이상을 소유한 경
우: 1천분의 50

나. 2028년 이후에 납세의무
가 성립하는 경우: 1천분의

