



제429회 국회(정기회)
제6차 기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이용선의원 대표발의(의안번호 제9507호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전 문 위 원 정 지 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이용선의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 2.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공기관이 다른 법률에 따라 의무적으로 매수해야 하는 주택에 대해서도 과세표준 합산 대상에 포함해 종합부동산세를 부과하고 있음. 그런데 이들 주택은 재산 증식이나 투기의 목적이 아니라 공익적인 목적임을 고려할 필요가 있음.

일례로 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」에 따라 소음피해가 심한 소음대책지역(소음영향도 70Lden 이상)의 주민이 주택매수를 청구하면 한국공항공사가 의무적으로 매수해야 하며, 구분소유권에 따라 일괄 매수가 불가능하고, 멸실 전까지 다주택을 취득·보유할 수밖에 없는 실정임.

따라서, 공평 과세와 조세 정의의 취지에 맞도록 다른 법률에 따른 매수청구로 인해 공공기관이 취득한 주택은 종합부동산세 합산대상에서 제외하고자 함(안 제8조제2항제3호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 매수청구로 인해 공공기관이 취득한 주택에 대한 종합부동산세 합산배제

현 행	개정안
☐ 과세표준 합산배제 대상 주택 범위 (제8조제2항) ☐ 민간임대주택, 공공임대주택 등 ☐ 기숙사, 사원용 주택, 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 노인복지주택 등 ☐ <신 설>	☐ 합산배제 대상 주택에 매수청구로 인해 공공기관이 취득한 주택 포함 ☐ (현행과 같음) ☐ (현행과 같음) ☐ 다른 법률에 따른 매수청구로 인해 공공기관이 취득한 주택

- ☐ 현행법은 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 공제금액을 차감한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 하면서¹⁾, 임대주택이나 기숙사 및 사원용 주택, 미분양주택, 가정어린이집용 주택 등 종합부동산세 부과 목적에 부합하지 아니한 주택은 과세표준 합산 대상에서 배제하고 있음²⁾.

- 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
- 2) 「종합부동산세법」 제8조(과세표준) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.
1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택

□ 개정안은 이러한 과세표준 합산 배제 대상 주택에 ‘다른 법률에 따른 매수청구권 행사로 인해 공공기관이 취득한 주택’도 포함하려는 것으로, 주택에 대한 매수청구제도를 마련하고 있는 법률은 「주택법」³⁾, 「공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」⁴⁾ 등이 있음.

□ 개정안에 대하여는 매수청구권 행사로 취득하게 된 주택은 과세표준 합산 배제 대상에 포함하는 것이 「종합부동산세법」의 제정 목적에 부합하는 면이 있다는 점에서 긍정적 입법취지를 인정할 수 있을 것으로 보임.

현행법 제1조⁵⁾는 종합부동산세를 부과하는 목적이 ① 부동산보유에 대한 조세부담 형평성을 제고하고 ② 부동산의 가격안정을 도모하기 위한 것임을 명시하고 있고, 제8조 역시 이에 근거하여 임대주택이나 기숙사, 사원용 주택 등 “종합부동산세를 부과하는 목

2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한정한다.

3) 「주택법」 제78조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입) ① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자는 제64조제1항에도 불구하고 전매제한기간이 지나기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청할 수 있다.

② 한국토지주택공사는 제1항에 따라 매입신청을 받거나 제64조제1항을 위반하여 토지임대부 분양주택의 전매가 이루어진 경우 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 해당 주택을 매입하여야 한다.

4) 「공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제15조의2(구분소유권의 매수청구 등에 관한 특별) ① 제5조제1항에 따른 제1종 구역, 제2종 구역 또는 국토교통부령으로 정하는 제3종 구역에 있는 집합건물의 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다)는 시설관리자 또는 사업시행자에게 해당 구분소유권의 매수를 청구할 수 있다. 이 경우 시설관리자 또는 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 매수청구를 받은 구분소유권을 매수하여야 한다.

5) 「종합부동산세법」 제1조(목적) 이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

적에 적합하지 아니한 주택”은 과세표준 합산 대상에서 배제한다고 규정하면서, 그 구체적인 대상은 시행령에서 정하도록 위임하고 있음⁶⁾.

즉, 수익적 목적을 위해 자의로 부동산을 보유한 것이 아니고, 종합부동산세를 부과하더라도 부동산 가격 안정화 효과가 없는 경우에는 종합부동산세를 부과하지 아니하는 것이 법의 제정 목적에 부합하는 것이라 할 것임.

한편, 2025년 「종합부동산세법 시행령」 개정(2025. 2. 28. 일부개정)을 통해 과세표준 합산 대상에서 제외하는 「종합부동산세법」 제8조제2항제2호의 사원용 주택에 「주택법」에 따라 한국토지주택공사가 취득하여 보유하는 주택 및 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」에 따라 한국공항공사가 취득하여 보유하는 주택을 포함시켰는바,⁷⁾ 개정안의 입법취지는 일정 부분 달성된 것으로 보임.

□ 기획재정부는 공공기관의 매수청구로 취득한 주택에 대해 종합부

6) 제8조(과세표준) ②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한정한다.

7) 「종합부동산세법 시행령」 제4조(합산배제 사원용주택등) ①법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사원용주택등”이라 한다)을 말한다.

20의2. 「주택법」 제78조의2에 따른 토지임대부 분양주택의 공공매입신청에 따라 한국토지주택공사가 취득하여 보유하는 주택

27. 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제15조의2에 따른 구분소유권의 매수청구에 따라 같은 법 제2조제5호에 따른 공항시설관리자 또는 같은 조 제6호에 따른 공항개발사업시행자가 취득하여 보유하는 주택

동산세 지원이 필요한 경우 개별 사안을 검토하여 합산배제 중이라는 입장임.

문 의 처

02)6788-5148
