종합부동산세법 일부개정법률안
(윤종오의원 대표발의)

의 안 번 호	18191

발의연월일 : 2026. 4. 8.

발 의 자 : 윤종오・전종덕・손 솔
정혜경・이광희・황운하
이주희・김종민・한창민
최혁진 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

종합부동산세를 비롯한 보유세는 금융 및 공급정책과 함께 집값 안정화의 중요한 수단임. 또 부동산 불로소득을 환수하고 조세의 형평성 실현을 위해서도 종합부동산세의 정상화는 시급한 과제임.

하지만 그동안 종합부동산세는 적용 대상 축소, 세율 인하, 1세대1주택에 대한 과도한 혜택, 공정시장가액 비율의 과도한 적용에 따른 사실상의 감세 등으로 본래의 기능을 상실했다는 지적이 있음.

따라서 종합부동산세제를 도입 취지에 맞게 정상화하여 집값 안정과 조세정의를 실현하며, 나아가 자산 불평등에 따른 세대간・계층간 격차를 해소해야 하는 과제가 제기됨.

이에 종합부동산세에 적용하는 공정시장가액을 폐지하고(안 제8조), 주택분 세율을 감세 이전으로 환원하고 1세대 1주택 공제요건을 ‘실거주’로 전환하며(안 제9조), 토지분 과세표준 최고구간을 신설하고 세율

을 올리고자 함(안 제14조 등).

법률 제 호

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로”를 “금액으로”로 한다.

제9조제1항제1호 계산식 외의 부분 중 “경우”를 “경우[「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다]”로 하고, 같은 호 계산식을 다음과 같이 하며, 같은 항 제2호 계산식 외의 부분 중 “소유한 경우”를 “소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우”로 하고, 같은 호 계산식을 다음과 같이 하며, 같은 조 제2항제3호가목 중 “경우”를 “경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다)”로, “1천분의 27”을 “1천분의 30”으로 하고, 같은 호 나목 중 “소유한”을 “소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한”으로, “1천분의 50”을 “1천분의 60”으로 하며, 같은 조 제8항 계산식 외의 부분 중 “해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한”을 “해당 주택에서 과세기준일 현재 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년 이상 실제 거주하

는 것으로 인정되는"으로, "보유기간별"을 "실거주기간별"로 하고, 같은 항 계산식을 다음과 같이 한다.

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 8)
6억원 초과 12억원 이하	420만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 12)
12억원 초과 50억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
50억원 초과 94억원 이하	7천220만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
94억원 초과	1억6천900만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 32)

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천840만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
94억원 초과	3억7천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

실거주기간	공제율
2년 이상 5년 미만	100분의 20
5년 이상 10년 미만	100분의 30
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상 20년 미만	100분의 50
20년 이상	100분의 60

제14조제1항 계산식을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항 계산식을 다음과 같이 한다.

과세표준	세율
15억원 이하	1천분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
45억원 초과 97억원 이하	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
97억원 초과	2억3천100만원+(97억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)

<과세표준>	<세 율>
200억원 이하	1천분의 6
200억원 초과 400억원 이하	1억2천만원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
400억원 초과 940억원 이하	3억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
940억원 초과	10억2천200만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(과세표준 및 세율 등에 관한 적용례) 제8조제1항 및 제9조의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
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.	제8조(과세표준) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ----------금액으로- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- --. ---------- ----------.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
제9조(세율 및 세액) ① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 “주택분 종합부동산세액”이라 한다)으로 한다.	제9조(세율 및 세액) ① ------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ------.
1. 납세의무자가 2주택 이하를	1. ----------

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 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)

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)

------경우[「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다]

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 8)
6억원 초과 12억원 이하	420만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 12)
12억원 초과 50억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
50억원 초과 94억원 이하	7천220만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
94억원 초과	1억6천900만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 32)

2. ----------

소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천840만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
94억원 초과	3억7천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.	② ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목에 따른 세율	3. ----------
가. 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 27	가. ----------경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다)--1천분의 30
나. 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50	나. ----------소유하거나 조정대상지역 내 2주택을 소유한-----1천분의 60
③ ~ ⑦ (생 략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)
⑧ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.	⑧ ----------해당 주택에서 과세기준일 현재 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년 이상 실제 거주하는 것으로 인정되는----------실거주기간별----------.

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상	100분의 50

⑨ (생 략)

제14조(세율 및 세액) ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 종합합산세액”이라 한다)으로 한다.

과세표준	세율
15억원 이하	1천분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
45억원 초과	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

②·③ (생 략)

④ 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 별도합산세액”이라 한다)으로 한다.

실거주기간	공제율
2년 이상 5년 미만	100분의 20
5년 이상 10년 미만	100분의 30
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상 20년 미만	100분의 50
20년 이상	100분의 60

⑨ (현행과 같음)

제14조(세율 및 세액) ① ------

----------.

과세표준	세율
15억원 이하	1천분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
45억원 초과 97억원 이하	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
97억원 초과	2억3천100만원+(97억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)

②·③ (현행과 같음)

④ ----------

--------.

<과세표준>	<세 율>
200억원 이하	1천분의 5
200억원 초과 400억원 이하	1억원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 6)
400억원 초과	2억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)

⑤ ~ ⑦ (생 략)

<과세표준>	<세 율>
200억원 이하	1천분의 6
200억원 초과 400억원 이하	1억2천만원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
400억원 초과 940억원 이하	3억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
940억원 초과	10억2천200만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)