

종합부동산세법 일부개정법률안

의안 번호	21046
----------	-------

제출연월일 : 2026. 9. 3.
제출자 : 정 부

제안이유

주택의 공시가격 상승 및 실거주자의 조세 부담 완화의 필요성 등을 고려하여 주택분 종합부동산세의 기본공제금액을 조정하고, 과세의 형평성을 제고하기 위하여 다주택자에 대해 세율을 중과하는 체계를 폐지하고 주택 가액을 기준으로 단일 세율을 적용하도록 세율 체계를 개편하며, 과세표준 산정의 기준이 되는 공정시장가액비율의 하한을 상향하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

가. 주택분 종합부동산세 납세의무자 기준 조정(안 제7조제1항)

주택분 종합부동산세 납세의무자를 주택분 재산세 납세의무자 중 주택의 공시가격을 합산한 금액이 1세대 1주택자는 14억원을, 법인 또는 법인으로 보는 단체는 0원을, 이에 해당하지 아니하는 자는 9억원을 초과하는 자로 정함.

나. 주택분 종합부동산세 공정시장가액비율 범위 조정(안 제8조제1항 각

호 외의 부분)

주택분 종합부동산세의 과세표준을 산정할 때 적용되는 공정시장가액 비율의 하한을 ‘100분의 60’에서 ‘100분의 70’으로 상향 조정함.

다. 주택분 종합부동산세 기본공제금액 조정(안 제8조제1항 각 호)

종전에는 1세대 1주택자의 경우 주택의 공시가격 합산액에서 12억원을 공제하던 것을 해당 주택에 거주하는 경우에는 14억원을, 거주하지 아니하는 경우에는 12억원을 공제하도록 하고, 부부공동명의 1주택자의 경우 9억원을 공제하던 것을 거주하는 경우에는 9억원을, 거주하지 아니하는 경우에는 6억원을 공제하도록 하며, 1세대 1주택자, 부부공동명의 1주택자 및 법인 등에 해당하지 아니하는 납세의무자는 공시가격을 합산한 금액에서 9억원을 공제하던 것을 4억원의 기본공제에 더하여 5억원 중 거주주택가액이 주택가액합계액에서 차지하는 비율에 상당하는 금액을 공제하는 방식으로 변경함.

라. 주택분 종합부동산세 세율 적용 방식 조정(안 제9조제1항 및 제2항)

2028년도부터는 보유 주택 수에 따라 세율을 차등 적용하고 3주택 이상 보유자에게 세율을 중과하던 방식을 폐지하고, 주택 수와 관계없이 주택 가액을 기준으로 단일 세율을 적용하도록 함.

마. 1세대 1주택자 세액공제 산정기준 변경(안 제9조제8항)

종전에는 1세대 1주택자가 과세기준일 현재 5년 이상 해당 주택을 보유한 경우 보유기간을 기준으로 한 공제율을 적용하여 공제하던 것을, 앞으로는 5년 이상 거주한 경우 거주기간을 기준으로 한 공제율을 적

용하여 공제하도록 함.

바. 토지분 종합부동산세 공정시장가액비율 범위 조정(안 제13조제1항 및 제2항)

종합합산과세대상 또는 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준을 산정할 때 적용되는 공정시장가액비율의 하한을 '100분의 60'에서 '100분의 70'으로 상향 조정함.

사. 종합합산과세대상 토지의 종합부동산세 세율 조정(안 제14조제1항)

종합합산과세대상 토지의 과세표준 45억원 초과구간에 적용되는 세율을 '1천분의 30'에서 '1천분의 40'으로 상향함.

아. 주택분 종합부동산세 납부유예 대상 확대(안 제20조의2제1항, 안 제20조의2제6항 신설)

1) 주택분 종합부동산세 납부유예 소득요건 중 총급여액 기준을 '7천만원 이하'에서 '8천만원 이하'로, 종합소득금액 기준을 '6천만원 이하'에서 '7천만원 이하'로 각각 1천만원씩 상향 조정하고, 만 65세 이상이고 해당 주택에서 10년 이상 거주한 자의 주택분 재산세 및 종합부동산세 합계액이 직전 과세기간의 총급여액 또는 종합소득금액의 100분의 10 이상인 경우 납부유예를 신청할 수 있도록 대상을 확대함.

2) 주택분 종합부동산세의 납부유예 신청 시 납세담보로 납세보증보험증권을 제공한 경우 납부유예 기간의 이자상당가산액의 일부를 감면하도록 함.

참고사항

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

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항 중 “소득세법 제6조”를 “「소득세법」 제6조”로 한다.

제7조제1항을 다음과 같이 한다.

① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다):

14억원

2. 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원

3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “100분의 60”을 “100분의 70”으로 하고, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제2항부터 제5항까지를 각각 제3항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제2항의 규정”을 “제3항”으로 하고, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “제4항제2호부터 제4호까지의 규정을”을 “제2항 및 제5항제2호·제3호를”로 하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

1. 1세대 1주택자: 다음 각 목의 구분에 따른 금액

가. 소유한 주택에 거주하는 자로서 대통령령으로 정하는 자: 14억 원

나. 가목에 해당하지 아니하는 자: 12억 원

2. 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 자: 다음 각 목의 구분에 따른 금액

가. 소유한 주택에 거주하는 자: 9억 원

나. 가목에 해당하지 아니하는 자: 6억 원

3. 법인 또는 법인으로 보는 단체: 다음 각 목의 구분에 따른 금액

가. 제9조제2항제1호 또는 제2호의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 9억 원

나. 제9조제2항제3호의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원

4. 제1호부터 제3호까지에 해당하지 아니하는 자: 다음 계산식에 따라 계산한 금액

$$\text{공제금액} = 4\text{억 원} + (5\text{억 원} \times \frac{\text{거주주택가액}}{\text{주택가액합계액}})$$

② 제1항제1호나목 및 제2호나목에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하

나에 해당하는 자는 과세기준일 현재 소유한 주택에 거주하는 것으로 본다. 이 경우 해당 주택에 거주하는 것으로 보아 종합부동산세를 과세하는 횟수는 총 3회를 초과할 수 없다.

1. 해당 주택의 보유기간 중 1년 이상 계속하여 거주한 사실이 있는 자로서 취학, 질병의 요양, 근무상의 형편 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 거주하지 못하는 자
2. 제1호의 사유 외에 대통령령으로 정하는 사유로 해당 주택에서 거주하지 못하는 자

⑦ 제1항 및 제2항을 적용할 때 거주 여부 판정, 공제금액의 계산방법 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 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 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 “제1항 제1호”를 “제1항제2호”로 하며, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

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

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 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 세율

가. 2027년에 납세의무가 성립하는 경우: 다음의 구분에 따른 세율

1) 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 35

2) 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50

나. 2028년 이후에 납세의무가 성립하는 경우: 1천분의 50

제9조제5항을 다음과 같이 한다.

⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항부터 제11항까지에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 하며, 제6항부터 제11항까지는 공제율 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다. 다만, 100분의 80의 범위에서 공제하는 금액이 600만원(2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 800만원)을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 없는 것으로 본다.

제9조제7항 각 호 외의 부분 중 “제8조제4항 각 호”를 “다음 각 호”로, “다음 각 호에 해당하는”을 “다음 각 호의 구분에 따른”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “제8조제4항제1호”를 “제8조제5항제1호”로 하며, 같은 항 제2호 중 “제8조제4항제2호”를 “제8조제5항제2호”로 하고, 같은 항 제3호 중 “제8조제4항제3호”를 “제8조제5항제3호”로 하며, 같은 항 제4호 중 “제8조제4항제4호”를 “제8조제5항제4호”로 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 「조세특례제한법」 제71조의2제2항에 해당하는 경우: 인구감소지역등주택분에 해당하는 산출세액

6. 「조세특례제한법」 제98조의9제2항에 해당하는 경우: 준공후미분양주택분에 해당하는 산출세액

제9조제8항 중 “해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한”을 “과세기준일 현재 해당 주택에서 5년 이상 거주한”으로, “보유기간별”을 “거주기간별”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 거주기간은 해당 주택의 보유기간 중 거주한 기간을 합산하여 계산한다.

제9조제8항의 표를 다음과 같이 한다.

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

제9조제9항을 제11항으로 하고, 같은 조에 제9항 및 제10항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제11항(중전의 제9항)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

⑨ 제8항에도 불구하고 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 다음 각 호에 따른 금액 중 더 큰 금액을 공제액으로 한다.

1. 제8항에 따라 계산한 금액

2. 1세대 1주택자로서 과세기준일 현재 해당 주택을 5년 이상 보유한 경우 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 10
10년 이상 15년 미만	100분의 20
15년 이상	100분의 25

⑩ 제8항에 따른 거주기간에는 다음 각 호의 기간을 포함한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따라 거주기간에 포함하는 기간은 합산하여 3년 이내로 한다.

1. 1세대 1주택자로서 해당 주택의 보유기간 중 1년 이상 계속하여 거주한 사실이 있는 자가 취학, 질병의 요양, 근무상의 형편 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 거주하지 못한 기간
2. 제1호의 사유 외에 대통령령으로 정하는 사유로 1세대 1주택자가 해당 주택에서 거주하지 못한 기간

⑪ 1세대 1주택자로서 과세기준일 현재 5년 이상 해당 주택에 거주하거나 5년 이상 해당 주택을 보유한 자가 제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제8항부터 제10항까지에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제7항 각 호의 구분에 따른 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 다음 각 호의 구분에 따른 공제율을 곱한 금액으로 한다.

1. 2027년에 납세의무가 성립하는 경우: 제8항의 표에 따른 거주기간별 공제율 또는 제9항제2호의 표에 따른 보유기간별 공제율 중 높은 공제율

2. 2028년 이후에 납세의무가 성립하는 경우: 제8항의 표에 따른 거주
기간별 공제율

⑫ 제8항부터 제11항까지에 따른 공제를 적용받으려는 자는 해당 연
도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세
무서장에게 신청하여야 한다.

제10조의2제1항 중 “과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동
으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조
제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택
을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는”을 “제8
조제1항제2호에 해당하는”으로 한다.

제13조제1항 및 제2항 중 “100분의 60”을 각각 “100분의 70”으로 한다.
제14조제1항의 표를 다음과 같이 한다.

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

제17조제5항제1호 중 “제8조제2항”을 “제8조제3항”으로 하고, 같은 항
제2호 중 “제8조제4항제2호”를 “제8조제5항제2호”로 한다.

제20조의2제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “다음 각 호의 요건을 모두 충
족하는 납세의무자가”를 “과세기준일 현재 1세대 1주택자(제10조의2에
따른 공동명의 1주택자를 포함한다)로서 해당 연도의 주택분 종합부동
산세액이 100만원을 초과하는 납세의무자가 다음 각 호의 어느 하나에

해당하여”로 하고, 같은 항 각 호를 다음과 같이 한다.

1. 과세기준일 현재 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득 기준을 충족할 것

가. 직전 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하일 것(직전 과세기간에 근로소득만 있거나 근로소득 및 종합소득과세표준에 합산되지 아니하는 종합소득이 있는 자로 한정한다)

나. 직전 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액(이하 이 조에서 “종합소득금액”이라 한다)이 7천만원 이하일 것(직전 과세기간의 총급여액이 8천만원을 초과하지 아니하는 자로 한정한다)

2. 과세기준일 현재 만 65세 이상이고 해당 주택에서 10년 이상 거주한 자로서 해당 연도의 주택분 재산세액(이에 부가되는 「지방세법」 제151조에 따른 지방교육세를 포함한다)과 주택분 종합부동산세액(이에 부가되는 「농어촌특별세법」 제5조에 따른 농어촌특별세를 포함한다)의 합계액이 직전 과세기간의 총급여액 또는 종합소득금액의 100분의 10 이상일 것

제20조의2제6항 및 제7항을 각각 제7항 및 제8항으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항(종전의 제7항) 중 “제6항”을 “제7항”으로 한다.

- ⑥ 제5항에도 불구하고 납세의무자가 제1항에 따라 담보로 「국세징

수법」 제18조제1항제3호에 따른 납세보증보험증권을 제공한 경우에는 제5항에 따른 이자상당가산액을 감면한다. 이 경우 감면하는 금액이 해당 보험증권을 담보로 제공하기 위하여 지급한 보험료를 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 없는 것으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제14조의 개정규정은 2028년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(납세지) ①종합부동산세의 납세의무자가 개인 또는 법인으로 보지 아니하는 단체인 경우에는 <u>소득세법 제6조의</u> 규정을 준용하여 납세지를 정한다.	제4조(납세지) ①----- ----- ----- ---- 「소득세법」 제6조----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제7조(납세의무자) ①과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 <u>종합부동산세를 납부할 의무가 있다.</u>	제7조(납세의무자) ① <u>과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세 대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.</u> 1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다): 14억원 2. 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원 3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원
② (생략)	② (현행과 같음)
제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격	제8조(과세표준) ① ----- ----- -----

을 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

----- 100분의 70 -----

-----.

1. 1세대 1주택자: 다음 각 목의 구분에 따른 금액
 - 가. 소유한 주택에 거주하는 자로서 대통령령으로 정하는 자: 14억원
 - 나. 가목에 해당하지 아니하는 자: 12억원
2. 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 자: 다음 각

<신 설>

목의 구분에 따른 금액

가. 소유한 주택에 거주하는

자: 9억원

나. 가목에 해당하지 아니하

는 자: 6억원

3. 법인 또는 법인으로 보는 단

체: 다음 각 목의 구분에 따른

금액

가. 제9조제2항제1호 또는 제

2호의 세율이 적용되는 법

인 또는 법인으로 보는 단

체: 9억원

나. 제9조제2항제3호의 세율

이 적용되는 법인 또는 법

인으로 보는 단체: 0원

4. 제1호부터 제3호까지에 해당

하지 아니하는 자: 다음 계산

식에 따라 계산한 금액

$$\text{공제금액} = 4\text{억원} + (5\text{억원} \times \frac{\text{거주주택가액}}{\text{주택가액합계액}})$$

② 제1항제1호나목 및 제2호나

목에도 불구하고 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 자는 과

세기준일 현재 소유한 주택에

거주하는 것으로 본다. 이 경우

해당 주택에 거주하는 것으로

② (생략)

③ 제2항의 규정에 따른 주택을
보유한 납세의무자는 해당 연도
9월 16일부터 9월 30일까지 대
통령령으로 정하는 바에 따라
납세지 관할세무서장(이하 “관
할세무서장”이라 한다)에게 해
당 주택의 보유현황을 신고하여
야 한다.

④ (생략)

⑤ 제4항제2호부터 제4호까지
의 규정을 적용받으려는 납세의
무자는 해당 연도 9월 16일부터
9월 30일까지 대통령령으로 정

보아 종합부동산세를 과세하는
횟수는 총 3회를 초과할 수 없
다.

1. 해당 주택의 보유기간 중 1년
이상 계속하여 거주한 사실이
있는 자로서 취학, 질병의 요
양, 근무상의 형편 등 대통령
령으로 정하는 부득이한 사유
로 거주하지 못하는 자

2. 제1호의 사유 외에 대통령령
으로 정하는 사유로 해당 주
택에서 거주하지 못하는 자

③ (현행 제2항과 같음)

④ 제3항-----

-----.

⑤ (현행 제4항과 같음)

⑥ 제2항 및 제5항제2호·제3호
를 -----

하는 바에 따라 관할세무서장에
게 신청하여야 한다.

<신 설>

제9조(세율 및 세액) ① 주택에 대
한 종합부동산세는 다음 각 호
와 같이 납세의무자가 소유한
주택 수에 따라 과세표준에 해
당 세율을 적용하여 계산한 금
액을 그 세액(이하 “주택분 종
합부동산세액”이라 한다)으로
한다.

1. 납세의무자가 2주택 이하를 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 초과 하는 금액의 1천분의 27)

-----.

⑦ 제1항 및 제2항을 적용할 때
거주 여부 판정, 공제금액의 계
산방법 및 그 밖에 필요한 사항은
대통령령으로 정한다.

제9조(세율 및 세액) ① -----
----- 과세표준에
다음 각 호에 따른 -----

-----.

1. 2027년에 납세의무가 성립하 는 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 세율

가. 납세의무자가 2주택 이하
를 소유한 경우: 다음 표에
따른 세율

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 법
인으로 보는 단체인 경우 제1항
에도 불구하고 과세표준에 다음
각 호에 따른 세율을 적용하여
계산한 금액을 주택분 종합부동

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 이상
을 소유한 경우: 제2호의
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 -----

산세액으로 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: 제1항제1호에 따른 세율 <단서 신설>

2. 공익법인등으로서 제1호에 해당하지 아니하는 경우: 제1항 각 호에 따른 세율 <단서 신설>

3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목에 따른 세율

가. 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 27

-----.

1. -----

----- 제1항제2호-----
호-----
다만, 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 제1항제1호가목에 따른 세율을 적용한다.

2. -----
----- 제1항제2호-----
다만, 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 제1항제1호 각 목에 따른 세율을 적용한다.

3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 세율

가. 2027년에 납세의무가 성립하는 경우: 다음의 구분에 따른 세율

<u>나. 3주택 이상을 소유한 경</u> <u>우: 1천분의 50</u> ③ · ④ (생 략) ⑤ <u>주택분 종합부동산세 납세의</u> <u>무자가 1세대 1주택자에 해당하</u> <u>는 경우의 주택분 종합부동산세</u> <u>액은 제1항 · 제3항 및 제4항에</u> <u>따라 산출된 세액에서 제6항부</u> <u>터 제9항까지의 규정에 따른 1</u> <u>세대 1주택자에 대한 공제액을</u> <u>공제한 금액으로 한다. 이 경우</u> <u>제6항부터 제9항까지는 공제율</u> <u>합계 100분의 80의 범위에서 중</u> <u>복하여 적용할 수 있다.</u> ⑥ (생 략) ⑦ <u>과세기준일 현재 만 60세 이</u>	<u>1) 2주택 이하를 소유한 경</u> <u>우: 1천분의 35</u> <u>2) 3주택 이상을 소유한 경</u> <u>우: 1천분의 50</u> <u>나. 2028년 이후에 납세의무</u> <u>가 성립하는 경우: 1천분의</u> <u>50</u> ③ · ④ (현행과 같음) ⑤ <u>주택분 종합부동산세 납세의</u> <u>무자가 1세대 1주택자에 해당하</u> <u>는 경우의 주택분 종합부동산세</u> <u>액은 제1항 · 제3항 및 제4항에</u> <u>따라 산출된 세액에서 제6항부</u> <u>터 제11항까지에 따른 1세대 1</u> <u>주택자에 대한 공제액을 공제한</u> <u>금액으로 하며, 제6항부터 제11</u> <u>항까지는 공제율 합계 100분의</u> <u>80의 범위에서 중복하여 적용할</u> <u>수 있다. 다만, 100분의 80의 범</u> <u>위에서 공제하는 금액이 600만</u> <u>원(2027년에 납세의무가 성립하</u> <u>는 경우에는 800만원)을 초과하</u> <u>는 경우에는 그 초과하는 금액</u> <u>은 없는 것으로 본다.</u> ⑥ (현행과 같음) ⑦ -----
--	--

상인 1세대 1주택자가 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제6항에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 다음 각 호에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 제6항의 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

1. 제8조제4항제1호에 해당하는 경우: 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액
2. 제8조제4항제2호에 해당하는 경우: 1주택을 양도하기 전 대체취득한 주택분에 해당하는 산출세액
3. 제8조제4항제3호에 해당하는 경우: 상속주택분에 해당하는 산출세액
4. 제8조제4항제4호에 해당하는 경우: 지방 저가주택분에 해당

----- 다음 각 호-----

----- 다음 각 호의 구분에 따른 -----

1. 제8조제5항제1호-----
2. 제8조제5항제2호-----
3. 제8조제5항제3호-----
4. 제8조제5항제4호-----

하는 산출세액

<신 설>

<신 설>

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. <후단 신설>

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

<신 설>

5. 「조세특례제한법」 제71조의2제2항에 해당하는 경우: 인구감소지역등주택분에 해당하는 산출세액

6. 「조세특례제한법」 제98조의9제2항에 해당하는 경우: 준공후미분양주택분에 해당하는 산출세액

⑧ ----- 과세기준일 현재 해당 주택에서 5년 이상 거주한 -----
----- 거주기간별 -----
-----. 이 경우 거주기간은 해당 주택의 보유기간 중 거주한 기간을 합산하여 계산한다.

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

⑨ 제8항에도 불구하고 2027년에 납세의무가 성립하는 경우에는 다음 각 호에 따른 금액 중 더 큰 금액을 공제액으로 한다.
1. 제8항에 따라 계산한 금액

<신 설>

⑨ 1세대 1주택자로서 해당 주

2. 1세대 1주택자로서 과세기준
일 현재 해당 주택을 5년 이상
보유한 경우 제1항·제3항 및
제4항에 따라 산출된 세액에
다음 표에 따른 보유기간별
공제율을 곱한 금액

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 10
10년 이상 15년 미만	100분의 20
15년 이상	100분의 25

⑩ 제8항에 따른 거주기간에는
다음 각 호의 기간을 포함한다.
이 경우 제1호 및 제2호에 따라
거주기간에 포함하는 기간은 합
산하여 3년 이내로 한다.

1. 1세대 1주택자로서 해당 주
택의 보유기간 중 1년 이상 계
속하여 거주한 사실이 있는
자가 취학, 질병의 요양, 근무
상의 형편 등 대통령령으로
정하는 부득이한 사유로 거주
하지 못한 기간

2. 제1호의 사유 외에 대통령령
으로 정하는 사유로 1세대 1
주택자가 해당 주택에서 거주
하지 못한 기간

⑪ 1세대 1주택자로서 과세기준

택을 과세기준일 현재 5년 이상
보유한 자가 제8조제4항 각 호
의 어느 하나에 해당하는 경우
제8항에도 불구하고 해당 1세대
1주택자의 공제액은 제1항·제
3항 및 제4항에 따라 산출된 세
액에서 제7항 각 호에 해당하는
산출세액(공시가격합계액으로
안분하여 계산한 금액을 말한
다)을 제외한 금액에 제8항의
표에 따른 보유기간별 공제율을
곱한 금액으로 한다.

<신 설>

일 현재 5년 이상 해당 주택에
거주하거나 5년 이상 해당 주택
을 보유한 자가 제7항 각 호의
어느 하나에 해당하는 경우 제8
항부터 제10항까지에도 불구하
고 해당 1세대 1주택자의 공제
액은 제1항·제3항 및 제4항에
따라 산출된 세액에서 제7항 각
호의 구분에 따른 산출세액(공
시가격합계액으로 안분하여 계
산한 금액을 말한다)을 제외한
금액에 다음 각 호의 구분에 따
른 공제율을 곱한 금액으로 한
다.

1. 2027년에 납세의무가 성립하
는 경우: 제8항의 표에 따른
거주기간별 공제율 또는 제9
항제2호의 표에 따른 보유기
간별 공제율 중 높은 공제율

2. 2028년 이후에 납세의무가
성립하는 경우: 제8항의 표에
따른 거주기간별 공제율

⑫ 제8항부터 제11항까지에 따
른 공제를 적용받으려는 자는
해당 연도 9월 16일부터 9월 30
일까지 대통령령으로 정하는 바

제10조의2(공동명의 1주택자의 납세의무 등에 관한 특례) ① 제7조제1항에도 불구하고 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자와 공동으로 1주택을 소유한 자 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자(이하 “공동명의 1주택자”라 한다)를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

제13조(과세표준) ① 종합합산과 세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5

에 따라 관할세무서장에게 신청
하여야 한다.

[illegible]

② ~ ④ (현행과 같음)

제13조(과세표준) ① -----

억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

③ (생략)

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

----- 100분의 70 -----

-----.

② -----

----- 100분의 70 -----

-----.

③ (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	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

② 삭 제

③ ~ ⑦ (생 략)

제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (생 략)

⑤ 관할세무서장 또는 관할지방 국세청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경 감받은 세액과 이자상당가산액을 추징하여야 한다.

1. 제8조제2항에 따라 과세표준 합산의 대상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 같은 항 제1호의 임대주택, 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택 등 종합 부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택이 추 후 그 요건을 충족하지 아니 하게 된 경우

2. 제8조제4항제2호에 따라 1세대 1주택자로 본 납세의무자

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

③ ~ ⑦ (현행과 같음)

제17조(결정과 경정) ① ~ ④ (현 행과 같음)

⑤ -----

-----.

1. 제8조제3항-----

2. 제8조제5항제2호-----

가 추후 그 요건을 충족하지
아니하게 된 경우

제20조의2(납부유예) ① 관할세무
서장은 다음 각 호의 요건을 모
두 충족하는 납세의무자가 주택
분 종합부동산세액의 납부유예
를 그 납부기한 만료 3일 전까
지 신청하는 경우 이를 허가할
수 있다. 이 경우 납부유예를 신
청한 납세의무자는 그 유예할
주택분 종합부동산세액에 상당
하는 담보를 제공하여야 한다.

1. 과세기준일 현재 1세대 1주
택자(제10조의2에 따른 공동
명의 1주택자를 포함한다)일
것

2. 과세기준일 현재 만 60세 이
상이거나 해당 주택을 5년 이
상 보유하고 있을 것

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해
당하는 소득 기준을 충족할
것

가. 직전 과세기간의 총급여
액이 7천만원 이하일 것
(직전 과세기간에 근로소
득만 있거나 근로소득 및

제20조의2(납부유예) ① -----
----- 과세기준일 현재 1세대
1주택자(제10조의2에 따른 공동
명의 1주택자를 포함한다)로서
해당 연도의 주택분 종합부동산
세액이 100만원을 초과하는 납
세의무자가 다음 각 호의 어느
하나에 해당하여 -----.

-----.

1. 과세기준일 현재 만 60세 이
상이거나 해당 주택을 5년 이
상 보유하고 있는 자로서 다
음 각 목의 어느 하나에 해당
하는 소득 기준을 충족할 것
가. 직전 과세기간의 총급여
액이 8천만원 이하일 것
(직전 과세기간에 근로소
득만 있거나 근로소득 및
종합소득과세표준에 합산
되지 아니하는 종합소득이
있는 자로 한정한다)

나. 직전 과세기간의 종합소
득과세표준에 합산되는 중

종합소득과세표준에 합산되지 아니하는 종합소득이 있는 자로 한정한다)

나. 직전 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하일 것(직전 과세기간의 총급여액이 7천만원을 초과하지 아니하는 자로 한정한다)

4. 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

합소득금액(이하 이 조에서 “종합소득금액”이라 한다)이 7천만원 이하일 것(직전 과세기간의 총급여액이 8천만원을 초과하지 아니하는 자로 한정한다)

2. 과세기준일 현재 만 65세 이상이고 해당 주택에서 10년 이상 거주한 자로서 해당 연도의 주택분 재산세액(이에 부가되는 「지방세법」 제151조에 따른 지방교육세를 포함한다)과 주택분 종합부동산세액(이에 부가되는 「농어촌특별세법」 제5조에 따른 농어촌특별세를 포함한다)의 합계액이 직전 과세기간의 총급여액 또는 종합소득금액의 100분의 10 이상일 것

② ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ 제5항에도 불구하고 납세의무자가 제1항에 따라 담보로 「국세징수법」 제18조제1항제3호에 따른 납세보증보험증권을 제공한 경우에는 제5항에 따른 이자상당가산액을 감면한다.

⑥ (생략) ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 납부유예에 필요한 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.	<u>이 경우 감면하는 금액이 해당 보험증권을 담보로 제공하기 위하여 지급한 보험료를 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 없는 것으로 본다.</u> ⑦ (현행 제6항과 같음) ⑧ ----- 제7항----- ----- ----- -----.
---	---

종합부동산세법 일부개정법률안 비용추계서

I. 비용추계의 결과

○ 수입 : +110,345억원

(단위: 억원)

구 분		연 도						
		2027	2028	2029	2030	2031	합 계	연평균
지출	○ 1주택 실거주, 고령자 납부유예 기준 완화 및 납부유예 제도 활용 인센티브 신설 (§20의2)		추	정	곤	란		
	소 계(A)	-	-	-	-	-	-	-
수입	○ 주택 및 토지에 대한 과세표준, 세율 조정 (§8①, §9, §10, §13, §14①)	9,040	22,771	26,178	26,178	26,178	110,345	22,069
	소 계(B)	9,040	22,771	26,178	26,178	26,178	110,345	22,069
총 비용(A-B)		△9,040	△22,771	△26,178	△26,178	△26,178	△110,345	△22,069

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	제8조제1항, 제9조, 제10조, 제13조, 제14조제1항 (과세표준, 세율 및 세액)	종합부동산세 과세표준(공정시장가액비율, 기본공제금액) 및 세율 조정에 따라 세수가 증가하게 됨
2	제20조의2 (납부유예)	납부유예 신청요건 중 소득요건을 완화하고 종부세 부담이 큰 고령자의 거주용 1주택은 소득요건을 적용하지 않는 한편, 납세담보로 납세보증보험 제공 시 보증보험료 한도로 납부유예 이자상당가산액을 감면함에 따라 세수가 감소할 수 있는 측면 존재

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	제8조제1항, 제9조, 제10조, 제13조, 제14조제1항 (과세표준, 세율 및 세액)	○	
2	제20조의2 (납부유예)	×	납부유예를 신청하는 납세의무자를 합리적으로 예측할 수 없으므로 추정곤란

2. 비용추계의 총괄적 전제

○ 비용추계의 상세내역과 동일하며, 개정 법률안이 '26.12월 중에 공포된다는 전제하에 작성함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

① 주택분, 토지분 과세표준 및 세율 조정 (§8①, §9, §10, §13, §14①)

○ 세수증 : **110,345억원**(연평균 +22,069)

- 국세청 '25년, '24년 종합부동산세 현황을 바탕으로 세수 증가 규모 추정

② 1주택 실거주, 고령자 납부유예 기준 완화 및 납부유예 제도 활용 인센티브 신설 (§20의2)

○ 세수감 : 추정곤란

- 납부유예를 신청하는 납세의무자를 합리적으로 예측할 수 없으므로 추정곤란

Ⅳ. 부대의견

○ 본 추계결과는 추계에 이용한 가정이 변화할 경우 달라질 수 있음

Ⅴ. 작성자

○ 성명

주무관	사무관(서기관)	과장	국장
김예슬	권유림	박정주	윤정인

○ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
김예슬	044-215-4366	moef0130@korea.kr

종합부동산세법 일부개정법률안 재원조달방안

I. 항목별 재원조달 방안

- 본 법률안에 따른 세입 증가액은 110,345억원으로 추계되며, 비용추계 총비용은 음수(-)로 산출되어 별도의 비용이 발생하지 아니하므로 법률안 관련 재원조달방안 마련이 불필요함

II. 부문별 재원조달 방안

- 해당없음

III. 재원조달의 구체적 방안

- 해당없음

IV. 부대의견

- 해당없음

V. 협의사항

협의시점	협의기관	주요 협의내용 및 협의결과
26년 7~8월	기획예산처	세입예산안에 반영

VI. 작성자

- 성명

주무관	사무관(서기관)	과장	실장·국장
김예슬	권유림	박정주	윤정인

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
김예슬	044-215-4366	moef0130@korea.kr