


| | | | |
|---|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
|  기획재정부 | | 보도참고자료 | |
| 보도일시 | 2021. 11. 23.(화) 13:30 | 배포일시 | 2021. 11. 23.(화) 13:30 |
| 담당과장 | 세제실 재산세제과 이재면 (044-215-4310) | 담당자 | 김정 사무관 (correctkim@korea.kr) |

‘21년 종합부동산세 고지 관련, 사실은 이렇습니다.

- 지난 11.22일(월) ‘21년 종합부동산세 납부고지서 및 안내서가 발송되었습니다.
- 이와 관련하여 현재 제기되고 있는 주요 쟁점에 대한 추가 설명자료를 배포합니다.
- ※ 자세한 사항은 참고를 확인하여 주시기 바랍니다.



기획재정부 대변인
 세종특별자치시 갈매로 477 정부세종청사 4동 moefpr@korea.kr



1. 다주택자 및 법인이 늘어난 세액의 대부분을 부담합니다.

□ 금년에 늘어난 주택분 종부세 고지 세액 3.9조원 중 다주택자 (인별 2주택이상 보유)와 법인이 92%에 해당하는 3.6조원을 부담

○ 이는 주택시장 안정을 위한 다주택자 및 법인에 대한 종부세 강화 조치에 따른 예정된 정책 효과로 이해할 필요

* 다주택자 및 법인 비중('20 → '21, %): (인원) 55.6 → **57.8**, (세액) 82.7 → **88.9**
1세대 1주택자 비중('20 → '21, %): (인원) 18.0 → **13.9**, (세액) 6.5 → **3.5**

2. 1세대 1주택자의 세부담은 크지 않습니다.

□ 1세대 1주택자는 주택분 종부세 고지 세액 5.7조원 중 3.5%(13.2만명, 0.2조원)를 부담

○ 시가 약 16억원(공시가격 11억원) 이하 주택 보유자는 과세 제외

* 시가 약 16억원(공시가격 11억원) 초과하는 주택 수(비중): 34.6만호(1.9%)

○ 시가 16억원을 초과하는 고가주택 보유자의 경우에도 실수요자 보호를 위한 다양한 조치*로 세부담은 크지 않은 수준

* ① 공제금액 인상, ② 고령자 공제 등 상향 ③ 부부 공동명의 1주택자 특례 도입

□ 전체 1세대 1주택자 인원 중 72.5%(9.5만명)는 시가 25억원(공시가격 17억원, 과세표준 6억원) 이하자로 평균세액은 50만원* 수준

* 시가 20억원(공시가격 14억원, 과세표준 3억원) 이하자의 평균세액은 27만원 (전체 1세대 1주택자 중 44.9%(5.9만명))

3. 세부담 상한 적용으로 과도한 세부담 상승을 방지합니다.

- 종부세에 대한 세부담 상한은 재산세와 종합부동산세를 합한 총 보유세액을 기준으로 적용
 - 일반 2주택자까지는 1.5배 세부담 상한을 적용하고, 3주택 이상자(조정지역 2주택 포함)는 3배가 적용
 - 따라서, 재산세 대비 종부세액이 적은 경우는 1.5배(또는 3배) 이상으로 증가도 가능하나, 이 경우에는 종부세액 자체가 적어 절대 증가액은 크지 않음

4. 1세대 1주택자 장기보유, 고령 은퇴자의 세부담은 경감되고, 유동성 문제 완화를 위해 분납 제도를 활용할 수 있습니다.

- 1세대 1주택자로서 주택을 장기 보유한 고령 은퇴자의 경우에는 세부담이 크지 않음
 - 1세대 1주택자(13.2만명) 중 84.3%가 고령자·장기보유 공제 적용(11.1만명)받고 있으며, 3명 중 1명(33% 수준)은 최대 공제 80%를 적용
 - * 금년 고지분부터 고령자 공제 구간별 +10%p ↑, 합산공제 한도 최대 70% → 80%
- 한편, 세부담이 증가한 다주택자 등의 경우 유동성 문제 완화를 위하여 분납 제도 활용 가능
 - * 「종부세법」 §20: 세액 250만원 초과 시 이자상당액 부담 없이 6개월 간 분납
 - 안내문 발송, 신청 편의 개선* 등 과세관청에서 분납 제도를 적극 활용할 수 있도록 노력
 - * 홈택스 신청 시 분납가능한 최대 세액이 자동으로 입력되도록 화면 개선

5. 종부세수는 전액 지방으로 배분되어 지자체에서 사용됩니다.

- 종부세로 들어오는 세수는 부동산교부세를 통해 재정여건이 어려운* 지자체를 중심으로 전액 지방으로 배분

* 부동산교부세 교부기준(지방교부세법 시행령 §10의3): **재정여건 50%** + 사회복지 35% + 지역교육 10% + 부동산 교부세 규모 10%(단, 제주 1.8% 정률 교부)

- 정부가 세수 증대를 목적으로 또는 재정적자를 메우기 위해 종부세를 강화했다는 것은 오해
- 중앙정부의 사업 목적으로는 사용할 수 없음

6. 종부세는 지방 균형발전에 기여하고 있습니다.

- 지방에 비해 수도권·서울권의 다양한 인프라 구축 등에 따라 상대적으로 주택가격이 높게 형성

- 주택 보유에 과세하는 종부세의 경우 수도권, 서울권에 납세자와 세액이 많은 것은 결과적인 측면

- 종부세의 목적 중 하나가 이러한 수도권 편중 현상을 완화하기 위한 것이기도 함

- 재산세만 징수하게 되는 경우 과세대상이 많고 부동산 가액이 높은 지역의 세수만 증가하게 되는 문제 발생

- 종부세는 재산세와 달리 국세로 징수하여 지방정부의 재정 여건 등을 감안하여 전액 교부세* 형태로 이전되고 있어 지역 간 균형 발전에 기여

* '20년 교부현황(조원): (총계) 3.3 (수도권) 0.7<20.7%> (비수도권) 2.6<79.3%>

7. 종부세는 재산세와 이중과세 되지 않습니다.

- ☐ 재산세와 종부세가 이중으로 과세되지 않도록 종부세 과표에 부과된 재산세 상당액은 종부세액에서 공제
- ☐ 헌법재판소에서도 동일한 과세대상 부동산이더라도 재산세 과세 부분과 종부세 과세 부분이 나뉘어져 있으므로 이중과세 문제는 발생하지 않으므로 합헌이라고 판시[2006헌바112('08.11.13)]

8. 종부세는 인별 과세체계로서 고지 인원 비율은 세대 또는 가구가 아닌 총 인구를 기준으로 계산하는 것이 적절합니다.

- ☐ '21년 주택분 종부세 고지 인원은 94.7만명(세액 5.7조원)
→ 전 국민의 98%에게는 고지서가 발송되지 않음
- ☐ 고지 인원 비율은 세대 또는 가구가 아닌 총 인구를 기준으로 계산하는 것이 적절
 - 종부세는 인별 과세체계로서 세대 내 주택을 합산하지 않고 세대 구성원 각각을 기준으로 과세 대상 여부를 판단
 - 세대 내 부부가 각각 1주택을 보유한 경우 세대 기준으로는 다주택자이나 종부세는 각각 1주택자로 과세(과세 인원 2명)
 - 부부 공동명의 1주택을 소유한 경우에도 세대 기준으로는 1주택이나, 종부세는 각각 1주택자로 과세(과세 인원 2명)

9. 종부세 부담의 세입자 전가는 제한적입니다.

- 임대료 수준은 시장상황에 따라 결정되며 계약기간 중 임대인이 임의로 조정할 수 없어 일방적인 부담 전가에는 한계
 - 최근 전세 매물이 늘고 전셋값 상승세가 둔화되는 등 과열국면에서 벗어나고 있어 일방적인 임대료 인상은 쉽지 않은 상황
 - * APT 전세매물(만호, 아실) : ('20.11.1) 수도권 2.7 / 서울 1.1 → ('21.11.17) 6.6 / 3.0
 - * 서울 APT 전세가격 상승률(%) : (10.1주) 0.14 (10.3) 0.13 (11.1) 0.12 (11.3) 0.11
 - 임대차시장 안정 및 임차인 보호를 위해 계약갱신 청구권, 전월세 상한제 제한(5%) 등 제도적 보완 장치도 마련
 - * 임대차 갱신율 : 3법 시행前(1년 평균) 57.2% → 시행후 '21.5월 현재 77.7%
 - 종부세가 부과되지 않는 공공임대주택(약 170만호), 민간등록 임대주택(약 110만호) 등도 있어 세부담 전가는 제한적
- 임대차 시장 안정을 위해 11.19 전세대책도 차질없이 추진하고 있으며, 2.4대책 등 도심내 주택공급 확대 방안도 속도감 있게 추진하는 등 총력 대응 예정

10. 우리나라의 보유세 부담은 상대적으로 낮은 수준입니다.

□ 보유세는 부동산의 보유에 따른 담세력에 따라 부과되는 조세
이므로 부동산가액 대비 보유세를 비교하는 것이 실제 납세자의
납부 부담을 보여주는 지표 중 하나로 볼 수 있는 측면

○ 우리나라는 부동산가액 대비 부동산 관련 세수 비중이 주요국에
비해 낮은 수준인 것으로 평가

OECD 주요국의 보유세 부담(보유세/부동산가액, '18년 기준) 비교

(단위: %)

| 한국 | 호주 | 캐나다 | 프랑스 | 독일 | 일본 | 미국 | 영국 | OECD 8개국 평균 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| 0.16 | 0.34 | 0.87 | 0.55 | 0.12 | 0.52 | 0.90 | 0.77 | 0.53 |

※ 자료: 조세재정연구원('21.4월)

□ 한편, 경제규모 대비 보유세 부담 정도 파악을 위해 GDP 대비
보유세 기준으로 비교 시 우리나라는 0.9%로 OECD 평균
1.1%을 다소 하회하는 수준('19년 기준)

□ 우리나라의 보유세 부담이 과중하다고 보기 어려우며, 자산 간
과세 형평 제고, 세부담의 적정성 확보 등을 위해 지속 노력

<참고> 케이스별 세부담 사례

(1) 보유주택 수별 사례

| | 구 분 | 세액(만원) | |
|-------------------|--|--------|-------|
| | | '20년 | '21년 |
| 1세대 1주택자 | ▶ 서울 A아파트 (‘20) 시가 16억원(공시가격 11억원) (‘21) 시가 17억원(공시가격 12억원) 16년 보유, 66세 | 27 | 8 |
| | ▶ 서울 B아파트 (‘20) 시가 21억원(공시가격 15억원) (‘21) 시가 24억원(공시가격 17억원) 23년 보유, 78세 | 57 | 47 |
| | ▶ 서울 C오피스텔 (‘20) 시가 23억원(공시가격 16억원) (‘21) 시가 29억원(공시가격 20억원) 13년 보유, 65세 | 119 | 156 |
| | ▶ 서울 D아파트 (‘20) 시가 24억원(공시가격 17억원) (‘21) 시가 26억원(공시가격 18억원) 23년 보유, 68세 | 89 | 70 |
| 일반 2주택 보유자 | ▶ 서울 A아파트* + B농어촌주택** * (‘20) 시가 13억원(공시가격 9억원) (‘21) 시가 14억원(공시가격 10억원), 15년 보유 ** (‘20) 21백만원(공시가격 15백만원) (‘21) 23백만원(공시가격 16백만원), 4년 보유 | 70 | 152 |
| 조정대상지역 2주택 보유자 | ▶ 서울 A아파트* + 서울 B아파트** * 시가 12억원(공시가격 8억원) ** 시가 13억원(공시가격 9억원) | 487 | 1,626 |

(2) 제도 적용 효과 사례

| | 구 분 | 세액(만원) | |
|-------------------|--|--------|-------|
| | | 미적용 시 | 적용 시 |
| 공동명의 특례 신청자 | ▶ A(본인): 시가 11억원(공시가격 8억원) 지분 50%, 6년 보유, 66세 ▶ B(배우자): 시가 11억원(공시가격 8억원) 지분 50%, 6년 보유, 66세 | 115 | 103 |
| 세부담 상한 적용자 | ① 1세대 1주택자 ▶ 서울 A아파트 - 시가 39억원(공시가격 27억원) - 세부담상한: 1.5배 적용 | 687 | 358 |
| | ② 다주택자(조정 2주택자) ▶ 서울 A아파트 + 서울 B아파트 - A: 시가 40억원(공시가격 28억원) B: 시가 17억원(공시가격 12억원) - 세부담상한: 3배 적용 | 6,784 | 5,072 |