



보도 일시	2022.11.21.(월) 15:00	배포 일시	2022.11.21.(월) 11:30
-------	----------------------	-------	----------------------

담당 부서	세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 권영민 (groove@korea.kr)

'22년도 주택분 종합부동산세 고지 관련 주요내용

- 주택분 종부세 과세대상자 역대 처음 100만명 돌파 -
- 주택보유 100명 중 8명 종부세 부담, 부자세금 아닌 중산층 세금 -
- 특별공제 무산으로 1세대 1주택자 약 10만명, 약 900억원 세부담 증가 -
- 수도권 뿐만 아니라 전국 모든 지역으로 종부세 과세 확대 -

1. 총 고지 현황

□ '22년 주택분·토지분 총 종부세 고지 인원은 130.7만명*, 고지 세액은 7.5조원입니다. * 주택분·토지분 중복 인원 제외

- '22년 주택분 고지 인원은 122.0만명, 고지 세액은 4.1조원이고, 토지분 고지 인원은 11.5만명, 3.4조원입니다.
 - 토지분의 경우 고지 인원은 '21년 대비 1.1만명, 고지 세액은 '21년 대비 0.5조원 증가하였습니다.
 - 주택분에 대해서는 아래에서 상세히 분석하였습니다.
- '22년 종부세 납부 절차 및 방법에 대해서는 「국세청 보도참고자료」를 참고해주시기 바랍니다.

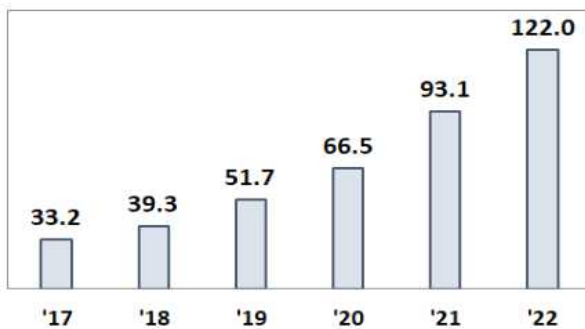
2. 주택분 종부세 현황 및 분석

【총 고지 현황】

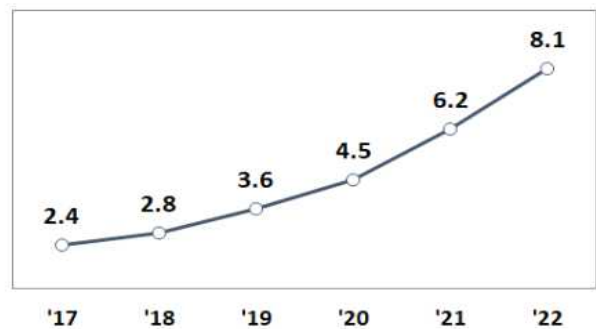
□ '22년 주택분 종부세 고지 인원은 122.0만명으로, 주택 보유자*의 약 8% 수준입니다. * '21년 기준 주택 보유자 1,508.9만명(통계청 주택소유통계)

- '21년 대비 28.9만명 증가(증가율 31.0%)한 것으로, 지난 정부 첫 해인 '17년에 비해서는 약 4배 수준으로 증가한 규모입니다.
- 주택 보유자 대비 종부세 과세인원 비중은 약 8%로서, '17년 2% 수준이었던 점과 비교할 때 큰 폭으로 상승한 수치입니다.
- 종부세는 고액 자산가가 아닌 일반 국민도 낼 수 있는 세금이 되었습니다.
- 가구당 평균 인원('20년 2.37명)을 감안할 때, 종부세에 직·간접적으로 영향을 받는 인원은 더 클 것으로 예상됩니다.

주택분 종부세 과세인원(만명)



주택 보유자 대비 과세인원 비중(%)



- 이러한 종부세 부담은 임차인에게 전가되어 서민·중산층의 주거비 상승 요인으로 작용합니다.
- 1세대 1주택자 특별공제*(3억원) 법안이 도입되었다면 고지 인원은 약 10만명, 고지 세액은 약 900억원 가량 감소되었을 것입니다.

* 1세대 1주택자 기본공제금액 11억원 → 14억원 상향되는 효과

□ '22년 주택분 종부세 고지 인원이 크게 증가한 것은 올해 초 결정된 '22년 공시가격이 대폭 상승하였기 때문입니다.

○ '22년 공동주택 공시가격은 '21년 대비 17.2% 상승*하였으나, 종부세 과세기준점이 되는 기본공제금액**은 '06년 이후 변동이 없습니다.

* 서울(14.2%), 인천(29.3%), 경기(23.2%) 등 수도권 중심으로 세종을 제외한 전국에서 상승

** 6억원 (1세대 1주택자는 '09년 9억원으로 도입, '21년 11억원으로 한 차례 인상)

○ 이에 따라 공시가격이 종부세 기본공제금액을 초과하는 과세대상자가 급증하였습니다.

□ '22년 주택분 종부세 고지 세액은 4.1조원, 1인당 평균 세액은 '21년 대비 감소한 336.3만원 수준입니다.

○ '22년 주택분 종부세 고지세액은 '21년 결정세액*과 유사한 수준으로, '17년에 비해서는 약 11배 수준으로 증가한 규모입니다.

* '21년 최초 고지세액은 5.7조원, 납세자 종부세 합산배제(비과세) 신청 등으로 최종 결정세액은 4.4조원으로 감소

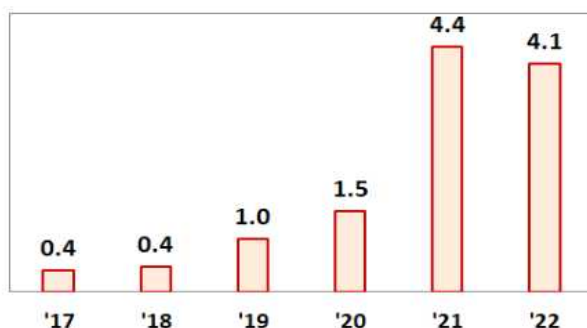
- 같은 기간 동안 국민소득은 12.8%*, 주택가격은 36.8%** 상승한 것과 비교하면, 단기간 세부담이 지나치게 증가한 것입니다.

* 1인당 국민총소득(GNI, 만원) : ('17) 3,588.6 → ('21) 4,048.2 <+12.8%>

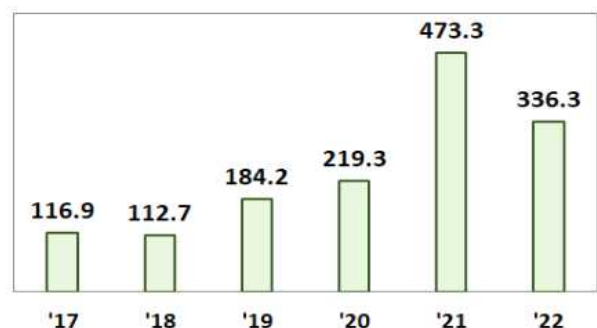
** 수도권 아파트 매매가격 '17~'21년 5년간 누적 36.8% 상승(한국부동산원)

○ 1인당 평균 세액은 336.3만원으로, '21년 대비 137.0만원 감소하였으나, 세부담이 급등하기 전인 '20년 이전보다는 상당히 높은 수준입니다.

주택분 종부세 총세액(조원)



1인당 평균 세액(만원)




* '17~'21년은 결정세액, '22년은 고지세액

□ '22년 주택분 종부세 고지 세액이 감소한 것은 공정시장가액비율 인하, 일시적 2주택 특례 등 세부담 경감 조치가 이루어졌기 때문입니다.

- 당초 '22년 주택분 종부세는 공시가격 상승에 따라 '21년 대비 크게 증가한 약 9조원대로 추산되었으나,
- 정부가 공정시장가액비율 인하(100%→60%), 일시적 2주택 등 주택 수 제외 특례 신설 등 가능한 범위 내에서 최대한으로 선제적인 세부담 경감 조치를 실시한 결과 4.1조원 수준으로 완화되었고,
- 특히, 1인당 평균 세액은 '21년 대비 감소하게 되었습니다.

'22년 종부세 부담 완화를 위해 추진한 방안

- ① 주택분 종부세 공정시장가액비율 인하 (100%→60%)
- ② 1세대 1주택자 특별공제(3억원) '22년 한시 적용  국회 통과되지 않음
- ③ 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택에 대해 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외
- ④ 고령·장기보유 1세대 1주택자 종부세 납부유예 도입

【세부 항목별 현황】

□ '22년 주택분 종부세 고지 세액의 대부분은 과세표준 12억원 이하 구간 납세자가 부담합니다.

- 개인 주택분 종부세는 과세표준 12억원* 이하 구간 납세자가 전체 고지 인원의 97.7%, 고지 세액의 71.9%를 차지합니다.

* 주택 공시가격 합산액 26억원 상당 수준

'22년 개인 고지분 과표 구간별 인원 및 세액(명, 억원)

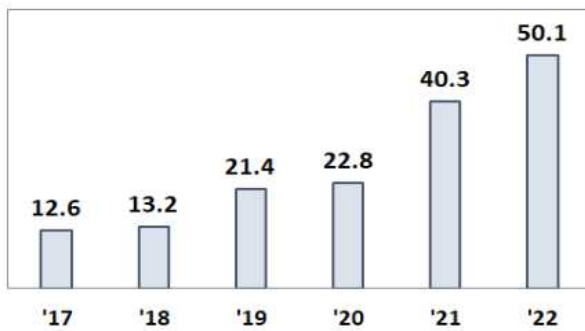
과세표준	고지 인원		고지 세액	
	인원	(비 중)	세액	(비 중)
3억원 이하	825,578	(71.2)	6,299	(23.6)
3~6억원	208,711	(18.0)	6,117	(22.9)
6~12억원	98,882	(8.5)	6,775	(25.4)
12~50억원	26,623	(2.3)	6,349	(23.8)
50~94억원	281	(0.02)	488	(1.8)
94억원 초과	68	(0.01)	653	(2.4)
합 계	1,160,143	(100.0)	26,681	(100.0)

□ 다주택자* 및 법인이 부담하는 종부세 고지 세액은 전체의 83.0%입니다.

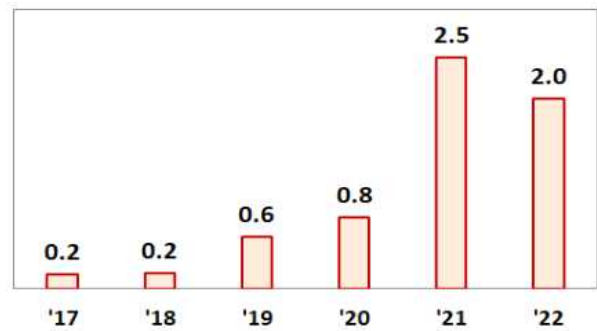
* 3주택 이상, 조정대상지역 2주택

- 다주택자 고지 인원은 50.1만명으로 '21년 대비 9.9만명이 증가하였고, 고지 세액은 2.0조원으로 '21년 대비 0.5조원 감소하였습니다.
- 종부세가 과세되는 다주택자는 계속 증가되고 있습니다.

다주택자 과세인원(만명)



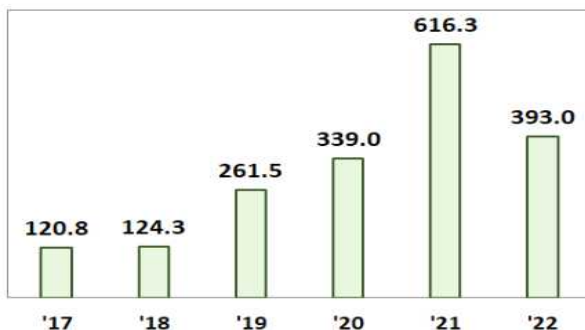
다주택자 총세액(조원)



* '17~'21년은 결정세액, '22년은 고지세액

- 다주택자 평균 세액은 393.0만원으로, '21년 대비 223.3만원 감소하였으나, '20년 이전보다는 상당히 높은 수준입니다.
- 법인 고지 인원은 6.0만명으로 '21년 대비 0.5만명 증가하였고, 고지 세액은 1.4조원으로 '21년 대비 0.2조원 증가하였습니다.
- 다주택자 및 법인이 차지하는 세액 비중은 '21년(83.7%)과 유사합니다.

다주택자 평균 세액(만원)



다주택자·법인 세액 비중(%)



□ 1세대 1주택자 고지 인원은 23.0만명, 고지 세액은 2,498억원입니다.

○ 1세대 1주택자 고지 인원은 '21년 대비 7.7만명 증가(증가율 50.3%), '17년 대비 19.4만명 증가(증가율 542%)하였습니다.

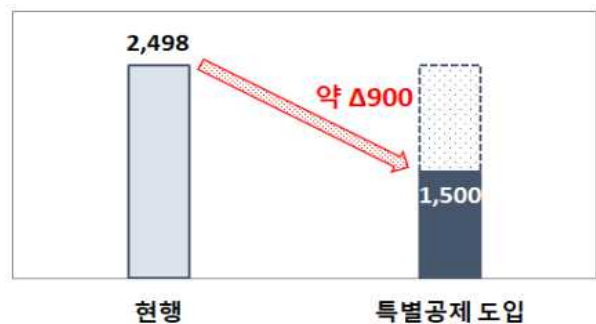
- 특별공제*(3억원) 법안이 도입되었다면 고지 인원은 약 10만명, 고지 세액은 약 900억원 가량 감소되었을 것입니다.

* 1세대 1주택자 기본공제금액 11억원 → 14억원 상향되는 효과

특별공제 도입 시 1세대 1주택자 과세인원(만명)

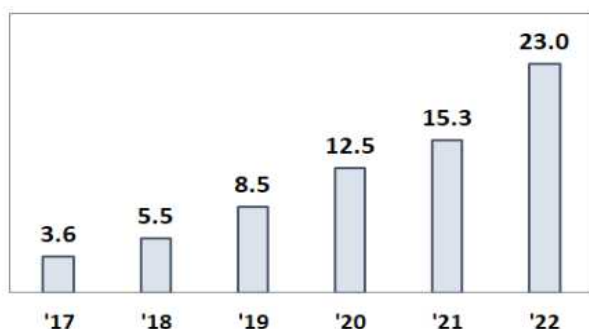


특별공제 도입 시 1세대 1주택자 총세액(억원)

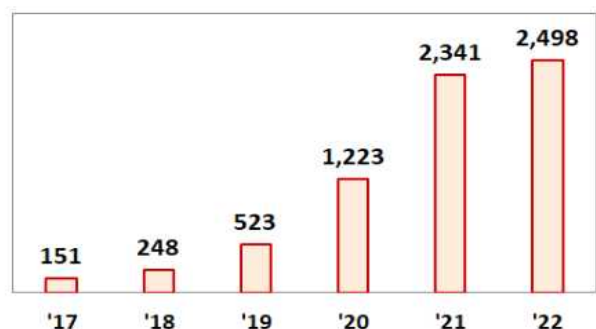


○ 고지 세액은 '21년 대비 157억원 증가(증가율 6.7%), '17년 대비 2,347억원 증가(증가율 1,554%)하였습니다.

1세대 1주택자 과세인원(만명)



1세대 1주택자 총세액(억원)

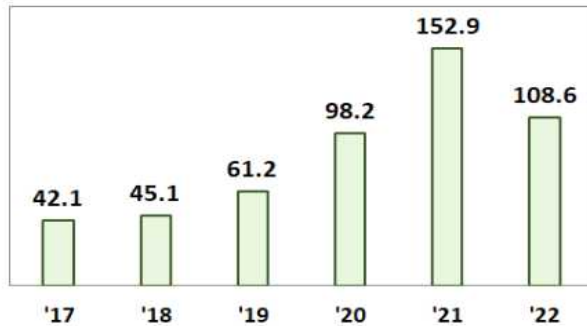


* '17~'21년은 결정세액, '22년은 고지세액

○ 1세대 1주택자 평균 세액은 108.6만원으로, 공정시장가액비율 인하(100%→60%)로 인해 '21년 대비 44.3만원 감소하였습니다.

- 1세대 1주택자 절반 이상(12.1만명, 52.7%)은 고령자·장기보유자 세액공제 등 실수요자 보호 제도에 따라 종부세를 50만원 이하만 부담합니다.

1세대 1주택자 평균 세액(만원)



1세대 1주택자 세액공제 제도

고 령 자		+	장기보유자	
60~65세	20%		5~10년	20%
65~70세	30%		10~15년	40%
70세 이상	40%		15년 이상	50%
		최대 80%		

- '22년 새로 도입된 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택 주택 수 특례를 적용받은 납세자는 3.7만명*입니다.

* 일시적 2주택 1.2만 명, 상속주택 1.1만 명, 지방 저가주택 1.4만 명

- '22.9월 종부세법 개정을 통해 이사, 상속 등 부득이한 사정으로 투기 목적과 무관하게 주택을 취득한 경우에 대해 1세대 1주택자 판정 시 주택 수에서 제외하는 특례를 신설하였습니다.
- 부득이한 사유로 주택을 취득한 경우에도 1세대 1주택자*로 계속 인정받을 수 있게 되어, 세부담이 적정 수준으로 완화됩니다.

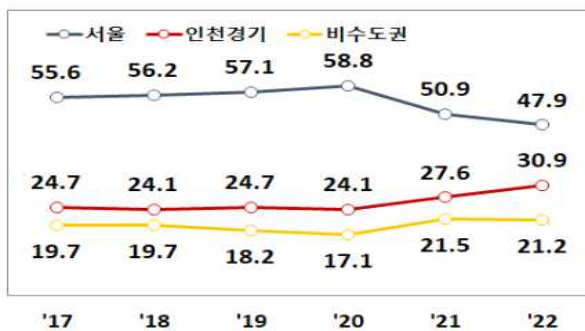
- * ❶ 1세대 1주택자 기본공제금액 우대(11억원, 일반 6억원)
 ❷ 다주택자 종과 세율이 아닌 일반 세율 적용
 ❸ 고령자·장기보유자 세액공제(최대 80%) 적용
 ❹ 고령·장기보유 1세대 1주택자 종부세 납부유예 적용

【지역별 현황】

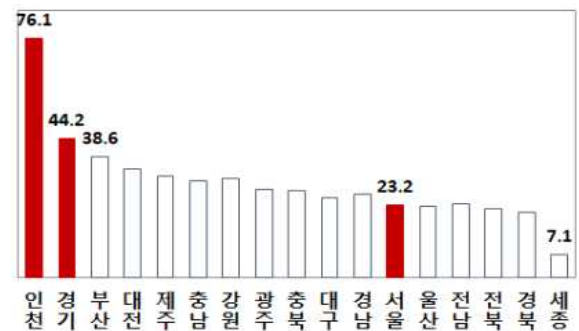
□ 수도권뿐만 아니라 비수도권 지역에서도 주택분 종부세 고지 인원이 증가하였습니다.

- 수도권 고지 인원은 96.1만명으로 '21년 대비 23.1만명 증가하였고, 비수도권 고지 인원은 25.8만명으로 '21년 대비 5.8만명 증가하였습니다.

과세인원의 지역별 비중(%)



지역별 고지 인원 '21년 대비 증가율(%)



- 지역별 인원 증가 규모('21년 대비)는 서울(+11.0만명), 경기(+10.4만명), 부산(+1.8만명) 순서로 높게 나타났으며,
- 지역별 인원 증가율('21년 대비)은 인천(+76.1%), 경기(+44.2%), 부산(+38.6%) 순입니다.
- 고지 인원이 크게 증가한 지역은 공시가격 상승률이 다른 지역보다 높은 곳으로 나타났습니다.

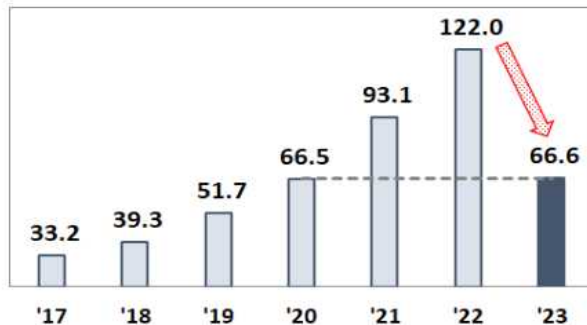
지역별 '22년 공동주택 공시가격 변동률(%)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
17.2	14.2	18.3	10.2	29.3	12.4	16.4	10.9	△4.6
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
23.2	17.2	19.5	15.3	10.6	5.3	12.2	13.1	14.6

3. 정부의 입장

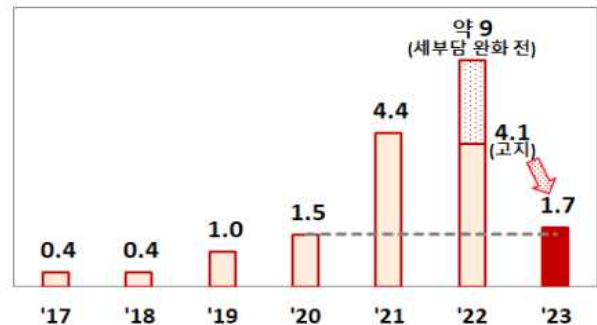
- 정부는 금년도 종부세 부담 완화를 위해 최선의 노력을 경주하였으나, 비정상적 종부세 부담을 정상화하기 위해서는 근본적 개편이 필요합니다.
- 공정시장가액비율 인하(100%→60%) 조치에 따라 당초 9조원 수준으로 추산되었던 주택분 종부세는 4.1조원으로 경감되어, 1인당 종부세 부담은 '21년에 비해 감소되었습니다.
- 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택에 대한 종부세 주택 수 특례를 통해 3.7만 명의 납세자가 세부담을 덜게 되었습니다.
- 그러나 이는 제한적·한시적 조치로서, 종부세가 급증하기 전인 '20년 수준으로 세부담을 정상화하기 위해 종부세법의 근본적 개편이 필요합니다.

주택분 종부세 과세인원(만명)



* '23년은 정부안 통과 시 추정

주택분 종부세 총세액(조원)



* '23년은 정부안 통과 시 결정세액 추정

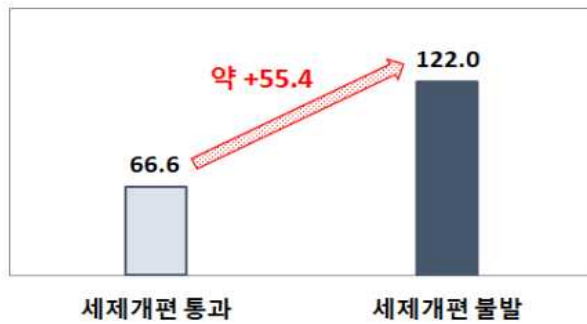
- 17년째 그대로인 기본공제금액*, 주택 수에 따른 다주택자 중과 세율** 등 종부세의 기본 뼈대를 바꾸지 않는 한 급등한 세부담을 지속가능한 수준으로 정상화하는 데 한계가 있습니다.

* '06년 도입된 기본공제금액 6억원이 계속 유지되고 있어 그간 주택가격 상승이 전혀 반영되어 있지 않아 과도하게 늘어난 종부세 과세인원을 줄이기 어려움

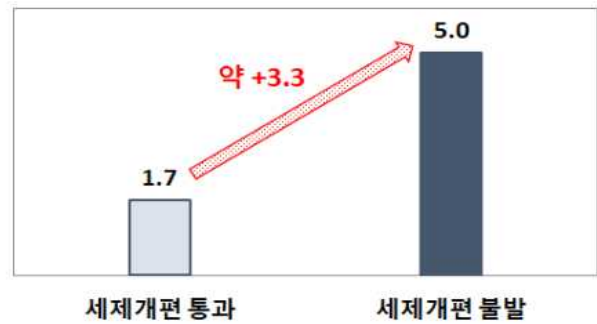
** 저가 다주택자가 고가 1주택자보다 세금을 더 부담하게 되어 응능부담 원칙에 위배

- 정부가 제출한 종부세 개편안이 통과되지 않을 경우, 그간 급증한 과세인원과 세액이 줄어들지 않습니다.

세제개편 불발 시 과세인원(만명)



세제개편 불발 시 총세액(조원)



□ 정부는 지난 기간동안 급격히 늘어난 국민 부담이 더 이상 가중되지 않도록 기본공제금액 인상, 다주택자 중과 제도 폐지 및 세율 인하 등 지난 7월 발표된 중부세 개편안*이 국회를 통과시키는 데 전력을 다하겠습니다.

*** '22년 중부세 세제개편안 내용**

- ❶ 주택분 중부세 기본공제금액 인상 (6억원 → 9억원, 1세대 1주택자 11억원 → 12억원)
- ❷ 다주택자 중과 세율 폐지 및 세율 인하 (일반 0.6~3.0%, 다주택 1.2~6.0% → 0.5~2.7%)
- ❸ 세부담 상한 조정 (일반 150%, 다주택 300% → 150%로 일원화)

참고

지역별 주택분 종부세 결정·고지 현황

(단위 : 명, 억원, %)

구분	'17년		'18년		'19년		'20년		'21년		'22년	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원 (증감률*)	세액 (증감률*)
합계	331,763	3,878	393,243	4,432	517,120	9,523	665,444	14,590	931,484	44,085	1,219,849 (267.7)	41,021 (957.8)
서울	184,500	2,366	221,196	2,755	295,362	6,194	391,378	9,965	474,184	23,742	584,029 (216.5)	18,144 (666.9)
인천	7,758	71	9,261	91	11,112	185	13,404	211	22,301	949	39,276 (406.3)	1,080 (1,421.1)
경기	74,064	619	85,422	730	116,707	1,623	147,161	2,341	234,422	9,916	338,127 (356.5)	9,293 (1,401.3)
강원	2,868	29	3,488	35	4,509	71	5,543	103	8,994	363	11,822 (312.2)	286 (886.2)
대전	4,333	34	5,183	39	7,108	82	11,024	150	18,187	776	24,491 (465.2)	855 (2,414.7)
충북	2,748	25	3,105	27	3,777	55	4,587	79	8,619	404	11,006 (300.5)	343 (1,272.0)
충남	4,179	43	4,919	51	6,042	88	7,495	123	13,290	736	17,377 (315.8)	492 (1,044.2)
세종	1,153	7	1,766	10	2,811	26	3,817	44	10,408	251	11,147 (866.8)	254 (3,528.6)
광주	2,807	25	3,273	32	5,517	80	6,567	133	10,032	665	12,845 (357.6)	1,069 (4,176.0)
전북	2,664	24	3,100	27	3,820	50	4,500	66	8,610	385	10,484 (293.5)	376 (1,466.7)
전남	1,701	22	2,051	21	2,915	48	3,689	66	7,321	361	9,033 (431.0)	407 (1,750.0)
대구	10,275	83	12,490	106	18,026	224	19,699	289	27,473	1,282	34,459 (235.4)	988 (1,090.4)
경북	4,125	54	4,760	58	5,713	92	6,543	117	11,612	514	14,000 (239.4)	349 (546.3)
부산	15,087	162	18,037	197	17,833	285	22,720	382	45,498	2,109	63,044 (317.9)	2,467 (1,422.8)
울산	3,672	48	3,907	46	3,861	71	4,169	57	8,199	328	10,046 (173.6)	347 (622.9)
경남	6,367	225	6,976	154	7,130	236	7,906	356	15,124	925	19,125 (200.4)	3,337 (1,383.1)
제주	3,462	40	4,309	54	4,877	113	5,242	108	7,210	380	9,538 (175.5)	935 (2,237.5)

* '17~'21년은 결정 기준, '22년은 고지 기준

** '17년 대비 증감률