



경제정의실천시민연합
Citizens' Coalition for Economic Justice

▲공동대표: 이의영 · 류중석 · 김철환 · 원경 · 김연옥
▲상임집행위원장:김진현 ▲정책위원장:박경준 ▲사무총장:김성달
▲ 03085 서울시 종로구 동숭3길 26-9 ▲ Tel 02-765-9731
▲ 홈페이지:www.ccej.or.kr ▲ 후원:277-025887-04-014(기업은행)

수 신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발 신 : 경실련 토지구택위원회(위원장 조정훈), 경실련 재정세제위원회(위원장 유호림)

담 당 : 경실련 정치입법팀 T. 02-3673-2141 (서희원 팀장)

제 목 : [기자회견] 윤석열 정부 장차관 종부세 대상자 조사발표 (총 21매)

보도일자 : 2024.08.29.(목) (오전 10시 30분)

배포일자 : 2024.08.29.(목) (오전 10시 30분)

윤석열 정부 장차관 종부세 대상자 조사발표 기자회견

38명 중 18명(47.4%)이 종부세 대상자, 종부세 폐지 및 완화, 논할 자격 있나?

■ 일시 : 2024.08.29.(목) 오전 10시 30분

■ 장소 : 경실련 강당

■ 순서

* 사회 : 정택수 부동산국책사업감시팀 부장

□ 취지 : 김성달 경실련 사무총장

□ 조사발표 : 서희원 경실련 정치입법팀 팀장

□ 종부세 완화의 문제점 : 유호림 경실련 재정세제위원장

□ 경실련 주장 : 조정훈 경실련 토지구택위원장

* 식순은 변경될 수 있습니다.

〈윤석열 정부 장·차관 종합부동산세 완화시 감면 대상자 조사결과 발표〉

38명 중 18명(47.4%)이 종부세 대상자, 종부세 폐지 및 완화, 논할 자격 있나?

- 18명의 예상 종부세액 총 6,759만원(인당 356만원)
- 공동명의 18억까지 공제로, 8명은 1,746만원(인당 218만원) 절세 가능
- 이미 한 차례 세제개편으로 대상자 21명에서 18명으로 감소
- 종부세 대상 국민은 1.7% vs. 장·차관은 47.4%
- 완화시킨 종부세 기본공제액 원상 복구하고, 공정시장가액비율 폐지해야

경실련은 2024년 8월 29일(목) 오전 10시 30분, 경실련 강당에서 ‘윤석열 정부 장·차관 종합부동산세 완화 시 감면 대상자 조사 결과 발표’ 기자회견을 가졌습니다.

윤석열 정부는 집권 이후 계속해서 종합부동산세(종부세) 완화 및 폐지를 추진하고 있습니다. 이미 2023년에는 종부세 기본 공제액을 6억 원에서 9억 원으로 인상하고, 실거주 1주택자에 대한 기본 공제액도 11억 원에서 12억 원으로 상향 조정했습니다. 이도 모자라, 2024년 6월 17일에는 종부세 폐지를 발표하기도 했습니다.

경실련은 윤석열 정부의 종부세 완화 및 폐지 정책이 우리사회의 정치권력과 경제권력을 독과점하고 있는 슈퍼리치를 위한 감세 정책이라고 보고 있습니다. 이에 경실련은 종부세 감면 대상이 정치권을 비롯한 특정 소수 계층에 국한된다는 것을 알리기 위해, 공직자를 대상으로 종부세 완화로 인한 대상자 변화를 실시하고, 그 결과를 발표하고자 합니다.

이번 조사는 2024년 1월 이후 재산을 공개한 윤석열 정부의 현직 장·차관 47명 중 2024년 8월 1일 기준으로 현직에 있는 38명을 대상으로 했습니다. 조사는 대상자들의 재산 중 본인 및 배우자 명의로 보유하고 있는 주택을 대상으로 하였습니다. 현재의 종부세 대상자 예상 세액은 국세청 홈택스의 ‘종합부동산세 간이세액계산’ 도구를 이용해 모의 계산하였으며, 이 계산에는 일시적 2주택자, 상속 주택 등의 사항은 반영되지 않았으며, 임대업자 공제도 일괄 적용되지 않았습니다.

조사 결과, 2023년 기준(인별 합산, 기본공제액 9억원(1세대 1주택 12억원))에 따라, 장·차관 38명 중 약 18명(47.4%)이 종부세 대상자로 추정됩니다. 이들 18명의 종부세 예상액

은 67,594천원이며, 인당 평균은 약 3,558천원으로 추정됩니다(임대업자 공제는 미적용된 것으로 임대업자 공제까지 합산하면 더 적어짐).

현재 종부세는 인별 합산 방식을 적용하고 있어 공동 명의를 활용하여 더 많은 금액의 공제를 받는 문제가 발생하고 있습니다. 2023년 기준 기본 공제액은 9억 원으로, 공동 명의를 활용할 경우 18억 원까지 공제가 가능합니다. 이전에도 이런 문제는 있었지만, 윤석열 정부의 세제 개편으로 인해 1세대 1주택 공동 명의의 경우 공제액이 과도하게 커져 단독 명의와 공동 명의의 차이가 크게 증가했습니다. 2021년 기준으로는 1세대 1주택 단독 명의와 공동 명의의 공제액이 각각 11억 원과 12억 원으로 그 차이가 1억 원이었으나, 2023년 현재 기준에는 단독 명의와 공동 명의 공제액이 각각 12억 원과 18억 원으로 6억 원 가까이 차이가 나게 되었습니다.

장차관 1세대 1주택 공동명의로 9명 중 공동명의 18억 기본공제를 활용해 단독명의 12억 기본공제보다 더 많은 금액을 공제받을 수 있는 경우는 약 8명 정도로 추정됩니다. 단독명의 12억 기본공제시 8명의 종부세 예상액은 약 24,371천원(인당 3,046천원) 정도이지만, 공동명의 18억 기본공제시 예상액은 약 6,905천원(인당 863천원) 정도로, 그 차이가 약 17,466천원(인당 2,183천원) 정도에 이르는 것으로 추정됩니다.

이도 모자라 ‘1세대 1주택자 공동명의 특례’ (2020.12.29.)를 통해 1세대 1주택자 공동명의로에 대하여 인별 합산 기본공제 18억(각각 9억)보다 세대별 합산 기본공제 12억에 장기보유 및 노령자 세액공제가 더 유리할 경우, 이를 적용 가능하도록 하고 있기도 합니다.

윤석열 정부는 이미 2023년에 종부세 기준을 기존 기본 공제액 6억 원(1세대 1주택 11억 원)에서 9억 원(1세대 1주택 12억 원)으로 상향 조정한 바 있습니다. 이 변경으로 인해 종부세 대상자 수가 얼마나 줄어드는지도 추정해보았습니다. 이 기본공제액을 기준으로 볼 때, 종부세 대상자는 과거 기준 약 21명에서 현재 기준 약 18명으로 줄어드는 것으로 파악됩니다.

한편, 「2022년 주택보유현황」 자료에 따르면, 우리 국민 중 유주택자는 56.2%(이 중 1주택자는 74.2%)이고, 이 중 12억원 초과 유주택자는 3.0%로 확인됩니다. 이를 토대로 추정해볼 때, 종부세 대상자는 전체 가구 중 1.7%(56.2%*3.0%) 정도라고 볼 수 있습니다(공동명의로의 경우 18억까지 가능, 1세대 1주택자 12억, 다주택자 9억까지 기본공제액이나, 임의로 12억을 기준으로 함). 이는 윤석열 정부 장차관 38명 중 18명(47.4%)이 종부세 대상자인 결과와는 상반되는 수치이며, 이는 윤석열 정부가 추진하는 종부세 폐지

및 완화 정책이 정치권력과 경제권력을 모두 지배하고 있는 극소수의 슈퍼리치를 위한 감세 정책임을 보여주는 것입니다.

경실련은 이러한 조사 결과를 바탕으로, 종부세 완화 시 그 특혜가 소수 특권 계층에 한정될 것임을 주장합니다. 이에 경실련은 윤석열 정부에 ▲종부세 기본공제액 6억원(1세대 1주택 9억원)으로 원상 복구할 것, ▲과제표준을 낮추는 기능을 하는 공정시장가액비율제도 폐지할 것, ▲공동명의자에게도 세대별 합산 공제액을 적용 가능하게 한 ‘1세대 1주택자 공동명의자 특례 규정’ 폐지할 것 등을 촉구하였습니다. “끝” .

윤석열 정부 장차관 종부세 대상자 조사발표

1. 분석 목적

- 종합부동산세(종부세)는 노무현 정부 시절, 비생산적인 부동산 투기를 억제하고, 근로소득과 부동산 자산에서 발생하는 소득 간의 세금 부담을 공평하게 하기 위해 도입되었음. 그러나 도입 이후 보수 정치권은 종부세가 부동산 부자에 대한 징벌적 과세라며 꾸준히 문제를 제기해왔고 이명박 정부에서 완화되었음. 집값이 폭등한 문재인 정부에서는 종부세를 인상 및 다주택자 중과 등으로 강화되었지만, 2022년 대선 때 여야 후보 모두 종부세 완화를 대선공약으로 제시하며 후퇴가 예고되었음.
- 윤석열 대통령 당선 이후, 종부세에 대한 논란은 더욱 확대되었음. 윤석열 정부는 '부자 감세'라는 정책 방향 아래 과세 기준이 되는 공시가격 및 공시지가의 시세 반영률을 낮추고, 지난 2022년 공정시장가액비율을 95%에서 60%로 조정했으며, 2023년 종부세 기본 공제액을 6억원에서 9억원으로 인상하고, 실거주 1주택자에 대한 기본 공제액도 11억원에서 12억원으로 상향 조정했음. 다주택자에 대해서도 조정대상지역 내 2주택 이상의 경우 중과세율을 적용하였으나 3주택 이상으로 완화하였고, 조정대상지역도 지속적으로 해제하였음.
- 이것도 모자라 윤석열 대통령은 2024년 6월 17일, 상속세 완화와 함께 초고가 1가구 보유자나 다주택자에게만 부과되는 종부세를 폐지하겠다고 발표함. 한편, 야당에서도 종부세 완화의 필요성을 주장하고 있음. 박찬대 원내대표와 이재명 당 대표를 중심으로 실거주 1주택자에 대한 종합부동산세 폐지 방침을 발표하였으며, 고민정 의원과 장경태 의원 또한 이를 공개적으로 제안하고 검토 중임을 밝혔음.
- 종부세 완화를 추진하는 일부 정치인들은 종부세가 부동산 가격 안정 목적을 달성하지 못했고, 실거주 1주택자에 대한 과도한 과세라고 주장함. 그러나 정치권이 이러한 정책을 추진하는 근본적인 이유는 상위 1% 부동산 부자의 표심을 겨냥한 것으로 분석되며, 윤석열 정부의 장차관 중 부동산 부자인 고위 관료들도 그 수혜자일 수 밖에 없음.
- 경실련은 정치권이 소수 특정 계층만을 위한 정책을 추진하는 한편, 무주택자 및 서민을 위한 정책이 뒤로 밀려나는 것에 대한 우려를 표명하고 있음. 윤석열 정부의 이 같은 정책 추진에 대해, 야당 역시 부자 감세에 동조할 가능성이 있어 문제가 더 심각함.
- 이에 경실련은 종부세 감면정책으로 인한 정치권(장관, 대통령실, 국회의원)의 수혜실태

를 분석 발표할 예정임. 첫 조사 대상인 윤석열 정부 장관들은 이미 한 차례 종부세 완화 정책을 경험한 바 있음. 부동산 부자들이 대거 포함된 정치권의 종부세 완화가 결국 중산층이 아닌 소수 기득권을 위한 특혜 정책임을 알리고 종부세 완화 중단을 촉구하고자 함.

II. 조사 대상과 조사 내용, 조사 방법

- 본 조사는 2024년 1월 이후 재산을 공개한 윤석열 정부의 현직 장·차관 49명 중 2024년 8월 1일 기준으로 현직에 있는 38명을 대상으로 하였음. 이 조사는 8월 1일 이후 퇴직자를 제외한 현직자만을 대상으로 진행되었음(※ 별첨 : 조사 대상 명단).

〈표 1〉 조사대상 주택 보유수 현황

무주택자	1주택자	2주택자	3주택자	전체
2명	27명	7명	2명	38명
5.3%	71.1%	18.4%	5.3%	

- 조사는 대상자들의 재산 중 본인 및 배우자 명의로 보유하고 있는 주택이며, 해당 주택은 아파트, 단독주택, 연립주택, 다가구주택 등을 포함함.

* 오피스텔은 주거용 여부를 파악하기 어려워 주택수에서 제외함.

* 종합합산 토지·비주거용건물의 별도합산 토지 등에 대한 종부세 조사는 제외함.

- 주요 조사 내용은 다음과 같음.

- 2023년 현재 종부세 기준에 해당하는 대상 예상자 및 예상세액
- 2023년 현재 종부세 대상 예상자 중 1세대1주택 공동명의 활용 종부세 예상세액
- 윤석열 정부에서의 종부세 기준 완화(2021년 → 2023년)에 따른 대상 예상자 수 변화

〈표 2〉 주택 종부세 과세 방법·기본공제액 변화

구분	2005년	2006~2008년	2009~2018년	2019~2020년	2021~2022년	2023년
과세방법	인별합산	세대별합산	인별합산*	인별합산	인별합산	인별합산
기본공제액 (1세대 1주택)	9억원	6억원	6억원 (9억원)	6억원 (9억원)	6억원 (11억원)	9억원 (12억원)

* 2008년 11월 헌법재판소 위헌결정

출처 : 기획재정부

- 조사는 각 시기별 기본공제액을 기준으로 과세 여부를 분석하였음. 현재의 종부세 대상자 예상 세액은 <국세청 홈택스>의 ‘종합부동산세 간이세액계산’ 도구를 이용하여 모

의 계산하였음. 이 계산에는 세부담 상한이 반영되지 않았으며, 재산세 변동 등의 요소도 적용되지 않았음. 또한, 조정대상지역 여부, 일시적 2주택자, 상속 주택 등의 사항은 반영하지 않고 일괄적으로 적용하였음.

〈표 3〉 종부세 계산방식

① (감면 후) 공시가격 합계	
② 공제액	
③ 공정시장가액비율	60%
④ 과세표준	(①-②)X③
⑤ 세율*	아래 참고
⑥ 재산세 공제 전 종부세 금액	
⑦ 공제할 재산세액	
⑧ 산출세액	⑥-⑦
⑨ 세액공제(고령자 및 장기보유)	공동명의 1주택자 특례 적용시
⑩ 종합부동산세액	⑨-⑧
⑪ 농어촌특별세액	⑩X20%
⑫ 납부할세액	⑩+⑪

▣ 종합부동산세 세율

✔ '23년 이후

〈개인〉

주택(2주택 이하)		주택(3주택 이상)	
과세표준	세율 (%)	과세표준	세율 (%)
3억원 이하	0.5	3억원 이하	0.5
6억원 이하	0.7	6억원 이하	0.7
12억원 이하	1.0	12억원 이하	1.0
25억원 이하	1.3	25억원 이하	2.0
50억원 이하	1.5	50억원 이하	3.0
94억원 이하	2.0	94억원 이하	4.0
94억원 초과	2.7	94억원 초과	5.0

III. 분석 결과

1. 2023년 현재 기준 종부세 대상자 및 종부세액

- 현재의 종부세는 인별 합산 방식을 채택하고 있으며, 기준은 9억원임(1세대 1주택의 경우 12억까지 공제). 이 기준에 해당하는 장차관은 총 18명으로, 조사 대상자 38명의 47.4%에 해당함.
- 18명의 주택 신고가액은 총 492억 5,414만원이며, 인당 평균은 25억 9,232만원임. 그런데 이에 대한 종부세 예상액은 대략 총 6,759만원이며, 인당 평균은 대략 356만원으로 추정됨.

〈표 4〉 장차관 중 종부세 대상자의 종부세 예상액

성명	주택 수	비고	주택 신고가액(천원)			종부세 예상액(천원)		
			세대 합계	본인	배우자	본인	배우자	합계
유인촌	2	본(서울 강남), 배(서울 성동)	7,372,000	2,872,000	4,500,000	7,911	20,275	28,186
강인선	2	본(서울 서초), 배(서울 강남)	4,578,000	1,517,000	3,061,000	1,324	9,293	10,616
이상민	1	본배(서울 강남)	3,043,000	1,521,500	1,521,500	1,487	1,487	2,973
이기일	2	본배(경기 과천), 본배(경기 과천)	2,944,000	1,472,000	1,472,000	1,174	1,174	2,349
신영숙	2	본배(경기 과천), 본배(경기 과천)	2,943,558	1,471,779	1,471,779	1,174	1,174	2,347
강정애	1	본(서울 서초)	2,723,350	2,723,350	0	6,114	0	6,114
이병화	2	본(세종 반곡), 본배(서울 강남)	2,534,000	1,584,000	950,000	1,663	77	1,740
강경성	1	본배(서울 강남)	2,529,000	1,264,500	1,264,500	749	749	1,499
박성재	1	본배(서울 서초)	2,450,000	1,225,000	1,225,000	665	665	1,329
이주호	1	본(서울 강남)	2,269,000	2,269,000	0	3,431	0	3,431
김홍균	1	본배(서울 용산)	2,264,000	1,509,000	755,000	1,485	0	1,485
송미령	2	본(서울 강남), 본(서울 동대문)	1,818,000	1,818,000	0	2,588	0	2,588
이창윤	1	본배(서울 강남)	1,955,230	977,615	977,615	151	151	302
이종호	1	본배(서울 서초)	1,944,999	1,167,052	777,947	556	0	556
심우정	1	본배(서울 서초)	1,833,999	917,051	916,948	32	32	65
신원식	1	본배(서울 성동)	1,650,000	825,000	825,000	0	0	0
조태열	1	본(서울 서초)	1,816,000	1,816,000	0	1,586	0	1,586
최상목	1	배(서울 용산)	1,300,000	0	1,300,000	0	230	230

김영호	1	본(서울 강남)	1,286,000	1,286,000	0	198	0	198
합계			49,254,136	28,235,847	21,018,289	32,288	35,307	67,594
평균			2,592,323	1,486,097	1,106,226	1,699	1,858	3,558

* 박성재 본인 명의 경북 청도 주택, 송미령 본인 명의 전남 나주 소재 주택은 저가주택으로 주택 수에서 제외, 신원식 배우자 명의 서울 용산 소재 주택도 상속 주택으로 주택수 계산시 제외. 그 외 상속 주택이 있을 수 있으나, 일일이 확인이 어려워 재산공개 비교란에 명시된 것만 반영

2-1. 1세대 1주택자 공동명의를 활용한 절세 예상세액

- 현재 종합부동산세는 인별 합산 방식을 적용하고 있어, 공동명의를 활용하여 더 많은 금액의 공제를 받는 문제가 발생해왔음. 2009년~2022년 기준 기본 공제액은 6억원이나, 공동명의 활용시 12억까지 공제 가능했으며, 2023년~현재 기준 기본 공제액은 9억원으로 공동명의 활용시 18억까지 공제가 가능하게 됨. 문제는 윤석열 정부에서 기본 공제액이 과도하게 높아지면서, 1세대 1주택 단독 명의와 공동 명의의 경우 차이가 점차 벌어지고 있다는 것임.

〈표 5〉 1세대 1주택자 단독명의로와 공동명의로자 간 기본공제액 차이

	2009~2018년	2019~2020년	2021~2022년	2023년
과세방법	인별합산			
기본공제액	6억원	6억원	6억원	9억원
1세대 1주택(B)	9억원	9억원	11억원	12억원
1세대 1주택 공동명의로(A)	12억원	12억원	12억원	18억원
차이(A-B)	3억원	3억원	1억원	6억원

- 조사대상자 중 총 9명이 1세대 1주택자 공동명의로 파악됨. 이 중 공동명의로 18억 공제를 통해 1세대 1주택 12억원 공제(기타 세액공제 미반영)보다 더 많은 금액을 공제받을 수 있는 경우가 8명 정도로 추정됨.

〈표 6〉 장차관 1세대 1주택자 공동명의로 18억 공제 시 종부세 예상액

성명	주택 수	비고	주택 신고가액(천원)			1세대 1주택 12억 공제예상액(천원)	1세대 1주택 공동명의로 18억 공제 예상액(천원)		
			세대 합계	본인	배우자		본인	배우자	합계
이상민	1	본배(서울 강남)	3,043,000	1,521,500	1,521,500	8,001	1,487	1,487	2,973

강경성	1	본배(서울 강남)	2,529,000	1,264,500	1,264,500	4,966	749	749	1,499
김홍균	1	본배(서울 용산)	2,264,000	1,509,000	755,000	3,402	1,510	0	1,510
이창윤	1	본배(서울 강남)	1,955,230	977,615	977,615	2,108	151	151	302
이종호	1	본배(서울 서초)	1,944,999	1,167,052	777,947	2,069	556	0	556
심우정	1	본배(서울 서초)	1,833,999	917,051	916,948	1,654	32	32	65
김윤상	1	본배(서울 서초)	1,692,000	846,000	846,000	1,134	0	0	0
신원식	1	본배(서울 성동)	1,650,000	825,000	825,000	1,037	0	0	0
오석환	1	본배(서울 강남)	1,145,061	916,048	229,013	0	34,404	0	34,404
합계(오석환 제외 8명)			16,912,228	9,027,718	7,884,510	24,371	4,485	2,419	6,905
평균(오석환 제외 8명)			2,114,029	1,128,465	985,564	3,046	561	302	863

- 이 8명의 주택 신고가액은 총 169억 1,223만원, 인별 21억 1,403만원임. 이들의 1세대 1주택 12억 공제 적용시 8명의 종부세 예상세액은 총 2,437만원(인당 305만원) 정도이지만, 1세대 1주택 공동명의 18억 공제 적용시 예상세액은 총 691만원(인당 86만원) 정도로 줄어들어, 1세대 1주택 공동명의 18억 공제 적용시 절세액은 약 1,747만원(인당 218만원) 정도로 추정됨.
- 인별 합산 방식에서 공동명의 활용을 막을 수 없다고 하더라도, 기본공제액을 다시 낮춰 1세대 1주택 단독명의와 공동명의 간의 기본공제액에 차등이 없도록 해야 할 것임. 장기적으로는 종부세는 소득에 대한 과세가 아니라, 편의에 대한 과세라는 점에서 인별 합산이 아닌 주택에 대한 과세를 기본 원칙으로 제도적 설계가 필요할 것임.

〈표 7〉 장차관 1세대 1주택자 공동명의 18억 공제 시 종부세 절세 예상액

	세대 12억 공제 적용시 종부세액(천원)(A)	인별 9억 공제 적용시 종부세액(천원)(B)	공동명의 활용 절세 예상액(천원)(A-B)
총 예상액	24,371	6,905	17,466
인당 예상액	3,046	863	2,183

- 예를 들면, 30억 정도의 주택을 본인, 배우자가 50%씩 지분을 가지고 있는 종부세 대상자 A씨는 세대별 합산 12억 공제에 고령자 및 장기보유 세액공제를 받는 경우와 인별 합산 각각 9억씩 18억 공제를 받는 경우를 택할 수 있음. 고령자 및 장기보유 세액공제를 고려하지 않을 시, A씨는 세대별 합산 12억 기본공제를 받는 경우 종부세 예상액이 800만원인 반면, 인별 9억(공동명의 18억) 공제를 받는 경우 종부세 예상액이 297만원으로 나와, 503만원 정도 절세가 가능한 것으로 나옴.

<그림 1> 공시가 30억 주택: 공동명의 미활용시 800만원에서 공동명의시 297만원으로

<p>※ 간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.</p>		
간이세액계산 사용일자: 2024-08-09	2024년 귀속분	
공동명의 1주택자 특례 적용시 결과 (주택)		
구분	금액	
① (감면 후) 공시가격 합계	3,043,000,000	
② 공제액	1,200,000,000	
③ 공정시장가액비율	60.00 %	
④ 과세표준{(① - ②) × ③}	1,105,800,000	
⑤ 세율	1.00 %	
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	8,658,000	
⑦ 공제할 재산세액	1,990,439	
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	6,667,561	
세액공제	㉑ 고령자	0
	㉒ 장기보유	0
	㉓ 합계(한도액적용)	0
㉔ 종합부동산세액 (⑧ - ㉓)	6,667,561	
㉕ 농어촌특별세액 (㉔ × 20%)	1,333,512	
㉖ 납부할세액 (㉔ + ㉕)	8,001,073	
<p>* '⑦공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.</p>		

<p>※ 간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.</p>			
간이세액계산 사용일자: 2024-08-09	2024년 귀속분		
공동명의 1주택자 특례 미적용시 결과 (주택)			
구분	본인 (지분율: %)	배우자 (지분율: %)	합계
① (감면 후) 공시가격 합계	1,521,500,000	1,521,500,000	3,043,000,000
② 공제액	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000
③ 공정시장가액비율	60.00 %	60.00 %	
④ 과세표준{(① - ②) × ③}	372,900,000	372,900,000	
⑤ 세율	0.70 %	0.70 %	
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	2,010,300	2,010,300	
⑦ 공제할 재산세액	771,487	771,487	
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	1,238,813	1,238,813	
세액공제	㉑ 고령자	해당없음	
	㉒ 장기보유		
	㉓ 합계(한도액적용)		
㉔ 종합부동산세액 (⑧ - ㉓)	1,238,813	1,238,813	2,477,626
㉕ 농어촌특별세액 (㉔ × 20%)	247,762	247,762	495,524
㉖ 납부할세액 (㉔ + ㉕)	1,486,575	1,486,575	2,973,150
<p>* '⑦공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.</p>			

- 공시가 16억 정도의 주택을 본인, 배우자가 50%씩 지분을 가지고 있는 중부세 대상자 B 씨의 경우도 마찬가지임. 세대별 합산 12억 기본 공제액 적용시 중부세 예상액은 110만원이나, 인별 합산 9억 기본 공제 적용시 중부세 예상액은 0원임.

<그림 2> 공시가 16억 주택 : 공동명의 미활용시 110만원에서 공동명의 활용시 0원

<p>※ 간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.</p>		
간이세액계산 사용일자: 2024-08-09	2024년 귀속분	
공동명의 1주택자 특례 적용시 결과 (주택)		
구분	금액	
① (감면 후) 공시가격 합계	1,682,000,000	
② 공제액	1,200,000,000	
③ 공정시장가액비율	60.00 %	
④ 과세표준{(① - ②) × ③}	289,200,000	
⑤ 세율	0.50 %	
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	1,446,000	
⑦ 공제할 재산세액	520,559	
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	925,441	
세액공제	㉑ 고령자	0
	㉒ 장기보유	0
	㉓ 합계(한도액적용)	0
㉔ 종합부동산세액 (⑧ - ㉓)	925,441	
㉕ 농어촌특별세액 (㉔ × 20%)	185,088	
㉖ 납부할세액 (㉔ + ㉕)	1,110,529	
<p>* '⑦공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.</p>		

<p>※ 간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.</p>			
간이세액계산 사용일자: 2024-08-09	2024년 귀속분		
공동명의 1주택자 특례 미적용시 결과 (주택)			
구분	본인 (지분율: %)	배우자 (지분율: %)	합계
① (감면 후) 공시가격 합계	841,000,000	841,000,000	1,682,000,000
② 공제액	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000
③ 공정시장가액비율	60.00 %	60.00 %	
④ 과세표준{(① - ②) × ③}	0	0	
⑤ 세율	0.00 %	0.00 %	
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	0	0	
⑦ 공제할 재산세액	0	0	
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	0	0	
세액공제	㉑ 고령자	해당없음	
	㉒ 장기보유		
	㉓ 합계(한도액적용)		
㉔ 종합부동산세액 (⑧ - ㉓)	0	0	0
㉕ 농어촌특별세액 (㉔ × 20%)	0	0	0
㉖ 납부할세액 (㉔ + ㉕)	0	0	0
<p>* '⑦공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.</p>			

2-2. 1세대 1주택자 공동명의 특례(세액공제)를 활용한 절세 예상세액

- 이렇듯 2008년 11월 헌법재판소가 종래의 세대별 합산 과세방법에 대하여 위헌 판결 이후 인별 합산 과세방법이 이뤄졌는데, 1세대 1주택자의 경우 공동명의 여부에 따라 기

본공제액에 차이가 발생하면서, 공동명의가 종부세 대상자들의 절세 수단으로 활용되어 왔음.

- 이도 모자라 ‘부부 공동명의 1주택자 과세특례’ (2020년 12월 29일)를 통해 공동명의인 경우에도 인별 합산이 아니라, ‘1세대 1주택자 계산방식’ 이 더 유리할 경우 이의 적용이 가능하도록 하여, 1세대 1주택자 공동명의자를 위한 절세 선택지를 더 넓혀주었음. 1세대 1주택자 계산방식은 세대 합계 기본공제액 12억원에, 연령(만 60세 이상) 및 보유 기간(5년 이상)의 경우 세액 공제를 해주는 것임.

* 세액공제 : 최대 80%까지 적용 가능(연령별+보유기간별)

- ① 연령 : 만60세 이상(20%), 만65세 이상(30%), 만70세 이상(40%)
- ② 보유기간 : 5년 이상(20%), 10년 이상(30%), 15년 이상(40%)

- 앞에서 언급한 1세대 1주택자 공동명의자인 장차관 9명 중에서도 고령자 및 장기보유한 경우에는 1세대 1주택자 계산방식이 유리해져 이를 선택하여 절세하고 있을 것으로 보임. 고령자 및 장기보유 여부를 일일이 파악할 수 없으므로, 일괄 60세 이상 20%와 5년 이상 보유 20% 공제를 받는 경우(총 40% 공제)와 70세 이상 40% 공제와 15년 이상 40% 공제 받는 경우를 적용해보면, 1세대 1주택자 공동명의자 9명 중 4명의 경우엔 인별 9억씩 18억 공제받는 경우보다 세대별 12억에 기타 세액공제를 받는 것이 더 유리해지는 경우도 발생함.

〈표 8〉 장차관 1세대 1주택자 공동명의 특례 활용시 종부세 예상액

성명	주택 수	비고	주택 신고가액(천원)			1세대 1주택 12억 공제 기준 예상액(천원)			1세대 1주택 공동명의시 예상액(천원)		
			세대 합계	본인	배우자	세액 공제 0%	세액 공제 40%	세액 공제 80%	본인	배우자	합계
이상민	1	본배(서울 강남)	3,043,000	1,521,500	1,521,500	8,001	4,801	1,600	1,487	1,487	2,973
강경성	1	본배(서울 강남)	2,529,000	1,264,500	1,264,500	4,966	2,980	993	749	749	1,499
김홍균	1	본배(서울 용산)	2,264,000	1,509,000	755,000	3,402	2,041	680	1,510	0	1,510
이창운	1	본배(서울 강남)	1,955,230	977,615	977,615	2,108	1,265	422	151	151	302
이종호	1	본배(서울 서초)	1,944,999	1,167,052	777,947	2,069	1,242	414	556	0	556
심우정	1	본배(서울 서초)	1,833,999	917,051	916,948	1,654	992	331	32	32	65
김운상	1	본배(서울 서초)	1,692,000	846,000	846,000	1,134	680	227	0	0	0
신원식	1	본배(서울 성동)	1,650,000	825,000	825,000	1,037	622	207	0	0	0
오석환	1	본배(서울 강남)	1,145,061	916,048	229,013	0	0	0	34,404	0	34,404

<그림 3> 공시가 30억 주택 : 공동명의 1주택자 특례(세대 12억 공제+세액공제)시 160만원 vs. 공동명의 각각 9억(18억) 공제시 297만원

간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.		간이세액계산 프로그램에는 세부담상한을 반영하지 않았으며, 지방자치단체 조례 등으로 인한 재산세 변동 등 사유로 인해 실제 부과세액과 차이가 날 수 있습니다.	
간이세액계산 사용일자: 2024-08-28		2024년 귀속분	
공동명의 1주택자 특례 적용시 결과 (주택)			
구분	금액		
① (감면 후) 공시가격 합계	3,043,000,000		
② 공제액	1,200,000,000		
③ 공정시장가액비율	60.00 %		
④ 과세표준((① - ②) × ③)	1,105,800,000		
⑤ 세율	1.00 %		
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	8,658,000		
⑦ 공제할 재산세액	1,990,439		
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	6,667,561		
세액공제	⑨ 고령자	2,667,024	
	⑩ 장기모유	3,333,780	
	⑪ 합계(한도액적용)	5,334,048	
⑫ 종합부동산세액 (⑧ - ⑪)	1,333,513		
⑬ 농어촌특별세액 (⑫ × 20%)	266,703		
⑭ 납부할세액 (⑫ + ⑬)	1,600,216		
* '⑦ 공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.			
간이세액계산 사용일자: 2024-08-28		2024년 귀속분	
공동명의 1주택자 특례 미적용시 결과 (주택)			
구분	본인 (지분율: %)	배우자 (지분율: %)	합계
① (감면 후) 공시가격 합계	1,521,500,000	1,521,500,000	3,043,000,000
② 공제액	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000
③ 공정시장가액비율	60.00 %	60.00 %	
④ 과세표준((① - ②) × ③)	372,900,000	372,900,000	
⑤ 세율	0.70 %	0.70 %	
⑥ 재산세 공제전 종합부동산세 금액	2,010,300	2,010,300	
⑦ 공제할 재산세액	771,487	771,487	
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)	1,238,813	1,238,813	
세액공제	⑨ 고령자	해당없음	
	⑩ 장기모유		
	⑪ 합계(한도액적용)		
⑫ 종합부동산세액 (⑧ - ⑪)	1,238,813	1,238,813	2,477,626
⑬ 농어촌특별세액 (⑫ × 20%)	247,762	247,762	495,524
⑭ 납부할세액 (⑫ + ⑬)	1,486,575	1,486,575	2,973,150
* '⑦ 공제할 재산세액'은 종합부동산세 과세표준에 상당하는 재산세를 공제하는 것이므로 실제 납부한 재산세와 다를 수 있습니다.			

3. 윤석열 정부 종부세 완화(2021년-> 2023년)로 인한 종부세 대상자 변화

- 종부세 완화 및 폐지를 추진하는 윤석열 정부는 지난 2023년 종부세 기준을 기존의 6억 원(1세대 1주택 11억 원)에서 9억 원(1세대 1주택 12억 원)으로 상향 조정하였음.
- 이러한 변경으로 인한 종부세 대상 예상자수를 대략 파악해보면, 기존 21명에서 18명으로 종부세 대상자가 변동되는 것을 확인할 수 있음. 오석환, 김윤상, 신원식의 경우 현재 기준(9억원, 1세대 1주택자 12억)으로 삼으면 종부세 대상자가 아니지만, 2021년 기준(6억원, 1세대 1주택 11억원)으로 삼으면 종부세 대상자에 포함됨.

<표 9> 장차관 중 종부세 대상자 변화

성명	주택 수	비고	주택 신고가액(천원)			2021년 기준 종부세 대상				2023년 기준 종부세 대상			
			세대	본인	배우자	본인 6억	배우자 6억	본인 or 배우자 11억 기준	본인 9억	배우자 9억	본인 or 배우자 12억		
김윤상	1	본배(서울 강남)	1,692,000	846,000	846,000	○	○	○	○	X	X	X	X
오석환	1	본배(서울 강남)	1,145,061	916,048	229,013	○	X	○	○	○	X	○	X
신원식	1	본배(서울 성동)	1,650,000	825,000	825,000	○	○	○	○	X	X	X	X

4. 2006년 이후 계속해서 완화되고 있는 종부세

- 2006년 이후 종부세는 다양한 방식으로 완화되어 왔고, 그 혜택은 고위공직자를 포함한 상위 1% 부동산 부자들이 누려왔음.
- 기본공제액이 2006년 도입 당시 세대별 합산 6억 원에서 현재 기준 인별 합산 9억원(1세대 1주택 12억원)으로 완화되었음. 장차관의 사례를 대입할 경우 2006년 기준 종부세 대상자는 26명이지만, 현재 기준 18명만 포함됨.

<표 10> 종부세 기본공제액 변화에 따른 종부세 대상자 변화(장차관의 경우에 대입)

연도	과세기준	인원
2006년	세대별 6억원	26명
2009년	인별 6억원(1세대 1주택 9억)	21명
2021년	인별 6억원(1세대 1주택 11억)	21명
2023년	인별 9억원(1세대 1주택 12억)	18명

- 종부세를 완화하는 방법은 기본공제액을 완화하는 것 뿐만 아니라, 조정대상지역을 해제하거나, 종부세의 기준이 되는 공시가격의 시세반영률을 낮추거나, 공정시장가액비율을 낮추는 방법, 세율을 인하하는 방법 등 다양함.
- 경실련 부동산국책사업감시팀이 발표한 ‘서울 25개구 아파트 시세 공시가격 보유세 분석결과’ 자료(2024.06.26.)에 따르면, 공시가격 시세반영률은 2020년 67%, 2021~2022년 69%, 2023년 60%로 낮아졌음.

<표 11> 정부-경실련 서울 공시가격 변동률 및 시세반영률 비교

		2020	2021	2022	2023	2024
공시가격 시세반영률	정부	69%	70%	71.5%	69%	69%
	경실련	67%	69%	69%	60%	65%
	차이	2%	1%	2.5%	9%	4%

* 출처 : 경실련, 서울 25개구 아파트 시세·공시가격·보유세 분석결과 발표 자료(2024.06.26.)

- 과세표준이 되는 공정시장 가액비율도 2020년 90%, 2021년 95%, 2022년과 2023년에는 60%임.

IV. 종부세 완화의 문제점

- 앞서, 장차관의 사례를 통해 이러한 종부세 대상자가 정책입안자로서 종부세 과세 방식 및 기준을 완화하고 있는 것을 문제로 지적했음. 이와 함께 일부 계층이 정부의 종부세 폐지 및 완화 정책의 변화에 따라 혜택을 보고 있다는 사실도 중요하게 다뤄져야 할 것임.
- 1세대 1주택자의 경우 인별합산 방식이 도입되면서 공동명의를 활용하여 종부세 대상에서 빠져나가거나 상당한 절세 효과를 보고 있음. 또한, 2020년 1세대 1주택자 공동명의 특례를 통해 인별 합산 방식이 아니라 세대별 공제액 적용에 장기보유 및 고령자 세액 공제가 더 유리할 경우 이를 기준으로 할 수 있게 하고 있음.
- 윤석열 정부는 부자감세 방향 아래 2022년 공정시장 가액비율을 95%에서 60%로 하락시키는가 하면, 2023년에는 종부세 기본공제액을 6억(1세대 1주택 11억원)을 9억원(1세대 1주택 12억원)으로 인상시키기도 하였음. 이 뿐만 아니라, 조정대상지역 해제, 공시가 시세반영률 하락 등의 방법으로 종부세 대상자들에 대한 특혜를 주고 있음.
- 이러한 종부세 완화 정책은 정치권을 비롯한 특정 계층에게만 특혜를 주는 정책이라고 할 수 있음(별첨 3. 국세청, 민주연구원 ‘종합부동산세 지역별 부담과 혜택’ 자료 (2024.06.26)).

V. 경실련 주장

① 투기 억제 및 부동산 시장 안정 효과를 위해 종부세 무력화 중단해야

- 현재 정치권은 종합부동산세(종부세)가 투기 억제 및 부동산 시장 안정 효과가 없다며 종부세 폐지 또는 완화를 주장하고 있음. 그러나 이러한 효과를 단순하게 측정할 수는 없을 것이며, 설령 미비하게 나온다고 할지라도, 그 원인은 종부세에서 찾는 것이 아니라, 정책의 일관성 부재에서 찾아야 할 것임.

② 종부세 대상자는 상위 2% 미만, 소수 부동산 부자를 위한 세금감면이 증산층 정책인가?

- 현재 무주택자 비율은 43.8%이며, 유주택자(56.2%) 중 1주택자는 74.2%임. 이 중 현재 종부세 기준(12억 초과)에 해당하는 주택 비율은 3.0%에 불과함. 즉, 종부세 대상자는 전체 가구 중 1.7%에 해당함(별첨 2 참고).
- 즉, 종부세는 불로소득에 대한 과세라는 점에서 중요한 의미를 가짐. 정치권이 종부세 완화를 추진하는 것은 상위 1%만을 대변하는 것이며, 1세대 1주택자에 대한 징벌적 과

세라는 주장은 잘못되었으며, 자산에 비례한 과세는 타당함.

- 종부세 폐지 또는 완화 주장은 사실상 부유층의 세금 부담을 줄여주는 것이며, 대다수 무주택자와 중산층 이하 세대를 외면하는 것과 마찬가지로.

③ 종부세 완화 이후 보유세 실효세율은 더 떨어질 것임.

- 2023년 주택분 종부세액은 1조 5천억원으로 전년의 절반 이하로 줄어들었음. 부동산가액 하락도 영향이 있지만 정부의 공시가격 시세반영률 인하, 공정시장가액비율 인하, 종부세 부과기준 완화 등 후퇴 조치의 영향이 큼. 이로 인해 가뜩이나 선진국보다 낮은 수준인 보유세 실효세율이 더 낮아질 것으로 예상됨. 실제 경실련 조사결과 서울 주요 아파트의 부동산가액 대비 보유세 부담률은 2020년 0.23%에서 2023년 0.13%로 낮아진 것으로 나타났음.
- 결과적으로 종부세 완화는 부동산 불로소득을 조장하여 공정과세를 저해하고 자산격차 양극화를 더욱 심화시킬 것임.

④ 종부세 완화 시 지방교부금 축소 등 지방재정 악화 우려

- 종합부동산세법 제1조에 명시되어 있듯이 종부세는 ‘부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적’으로 함.
- 이에 따라 종부세 전액이 지방교부세의 재원으로 활용되어 지방재정 확보와 지역균형 발전에 활용되어던 만큼 종부세 완화 시 지방교부금 축소가 불가피함. 언론보도에 따르면 2023년 정부가 각 지자체에 나눠준 부동산교부세는 전년보다 2조 6천억원이 줄어든 것으로 나타나 지방재정 악화가 우려됨.
- 현재 정치권에서는 종부세를 재산세로 전환하고 강화하려는 안이 논의되고 있으나, 재산세가 지방세로 운영되면서 지역 간 불균형이 심화될 수 있음. 종부세는 국세로서 견혀, 지방에 교부금 형태로 분배되기 때문에, 서울과 같은 대도시에서 걷은 세금이 다른 지역에도 혜택을 줄 수 있는 장점이 있음.

⑤ 종부세 폐지 및 완화 시도 중단하라

- 2009년에 세대별 합산 방식이 위헌 판결을 받은 이후 인별 합산 방식이 도입되었으나, 이는 공동명의를 활용하여 종부세를 회피하거나 과도한 공제를 받는 문제를 일으키고

있음. 이도 모자라, 공동명의자가 세대별 합산에 장기보유 및 고령자 세액공제이 더 유리할 경우 이를 적용하도록 하는 특례를 만들어 종부세를 누더기로 만들었음.

- 종부세의 폐지나 완화를 추진하는 과정에서 만들어진 여러 특례 조항들이 종부세의 원래 취지를 훼손하고 있음. 공정시장가액비율제도는 공제 금액을 넘는 금액의 60%만을 과세 대상으로 삼고 있어, 과도한 세금 혜택을 줄이는 문제가 있음. 이 제도를 폐지하고 공제 금액의 적절성을 재검토해야 함.

<경실련 주장>

- 완화시킨 종부세 기본공제액 인당 6억원(1세대 1주택 9억원)으로 원상 복구하라!
- 과세표준 낮추는 공정시장가액비율제도 폐지하라!
- 1세대 1주택자에게 최대 80%까지 공제혜택주는 ‘1세대 1주택 공동명의 과세특례’ 폐지하라!

별첨 1. 윤석열 정부 장차관 조사대상

기획재정부	최상목 장관	○	
	김윤상 제2차관	○	
교육부	이주호 장관	○	
	오석환 차관	○	
과학기술정보통신부	이종호 장관	○	
	이창윤 제1차관	○	
	강도현 제2차관	○	
외교부	조태열 장관	○	
	김홍균 제1차관	○	
	강인선 제2차관	○	
통일부	김영호 장관	○	
	문승현/김수경 차관	×	2024.07.16.~
법무부	박성재 장관	○	
	심우정 차관	○	
국방부	신원식 장관	○	
	김선호 차관	○	
행정안전부	이상민 장관	○	
	고기동 차관	○	
국가보훈부	강정애 장관	○	
	이희완 차관	○	
문화체육관광부	유인촌 장관	○	
	전병극/옹호성 제1차관	×	2024.07.08.~
	장미란 제2차관	○	
농림축산식품부	송미령 장관	○	
	한훈/박범수 차관	×	2024.07.08.~
산업통상자원부	안덕근 장관	○	
	강경성 제1차관/박성택 제1차관	○	2024.08.05.~
	최남호 제2차관	○	
보건복지부	조규홍 장관	○	
	이기일 제1차관	○	
	박민수 제2차관	○	
환경부	한화진 장관 / 김완섭 장관	×	2024.07.25.~
	이병화 차관	○	
고용노동부	이정식 장관/ 김문수 장관 내정	○	
	김민석 차관	○	
여성가족부	김행 사퇴	×	
	신영숙 차관	○	
국토교통부	박상우 장관	○	
	진현환 제1차관	○	
	백원국 제2차관	○	
해양수산부	강도형 장관	○	
	송명달 차관	○	
중소벤처기업부	오영주 장관	○	
	오기웅 /김성섭 차관	×	2024.07.22.~

별첨2. 2022년 주택보유현황

< 표1. 가구의 주택 소유 현황 >

(단위 : 만 호, 만 가구, 호, %p, %)

	2021년	2022년	증감 현황	
			증감	증감률
총 주택수 (비중)	1,881.2 (100.0)	1,915.6 (100.0)	34.4 (-)	1.8
아파트	1,194.9	1,226.9	32.0	2.7
일반가구수(A)	2,144.8	2,177.4	32.5	1.5
가구에서 소유한 주택수(B) (비중)	1,625.7 (86.4)	1,644.8 (85.9)	19.1 (-0.6)	1.2
아파트	993.3	1,014.3	21.0	2.1
주택을 소유한 가구수(C)	1,206.3	1,223.2	17.0	1.4
가구의 주택 소유율(C/A*100)	56.2	56.2	-0.0	-
소유 가구당 평균 소유 주택수(B/C)	1.35	1.34	-0.01	-

< 표10. 주택 소유물건수별 가구 현황 >

(단위 : 만 가구, %, %p)

	2021년		2022년		증감		
	주택 소유 가구수	비중	주택 소유 가구수	비중	주택 소유 가구수	증감률	비중 (%p)
합계	1,206.3	(100.0)	1,223.2	(100.0)	17.0	1.4	
1건	891.7	(73.9)	907.9	(74.2)	16.1	1.8	(0.3)
2건 이상	314.5	(26.1)	315.4	(25.8)	0.8	0.3	(-0.3)
2건	232.6	(19.3)	233.9	(19.1)	1.3	0.6	(-0.2)
3건	52.8	(4.4)	52.4	(4.3)	-0.4	-0.7	(-0.1)
4건	14.3	(1.2)	14.2	(1.2)	-0.1	-0.4	(-0.0)
5건	5.1	(0.4)	5.1	(0.4)	-0.0	-0.9	(-0.0)
6건	2.4	(0.2)	2.4	(0.2)	-0.0	-0.2	(-0.0)
7건	1.5	(0.1)	1.5	(0.1)	0.0	0.9	(-0.0)
8건	1.0	(0.1)	1.0	(0.1)	-0.0	-0.1	(-0.0)
9건	0.7	(0.1)	0.7	(0.1)	0.0	3.3	(0.0)
10건	0.6	(0.0)	0.5	(0.0)	-0.0	-0.9	(-0.0)
11~20건	2.5	(0.2)	2.5	(0.2)	-0.0	-0.1	(-0.0)
21~30건	0.7	(0.1)	0.7	(0.1)	0.0	1.1	(-0.0)
31~40건	0.2	(0.0)	0.2	(0.0)	-0.0	-0.2	(-0.0)
41~50건	0.1	(0.0)	0.1	(0.0)	-0.0	-6.9	(-0.0)
51건 이상	0.2	(0.0)	0.2	(0.0)	-0.0	-3.9	(-0.0)

※ 소유물건수는 지분을 고려하지 않고, 가구원이 소유하고 있는 주택 소유 건수를 합산하여 집계 (한 가구 내에서 동일 주택을 공동소유하는 경우는 1건으로 집계)

< 표 13. 소유주택의 자산가액별 현황 >

(단위 : 만 가구, %, 만 호, 호)

가구의 주택자산 가액*	2021년				2022년			
	가구수	비중	소유 주택수**	평균 소유주택수	가구수	비중	소유 주택수	평균 소유주택수
계	1,206.3	(100.0)	1,625.7	1.35	1,223.2	(100.0)	1,644.8	1.34
0.6억 이하	151.8	(12.6)	150.4	0.99	157.7	(12.9)	156.3	0.99
0.6억 초과~1.5억 이하	284.3	(23.6)	315.4	1.11	316.0	(25.8)	350.1	1.11
1.5억 초과~3억 이하	289.8	(24.0)	358.1	1.24	345.7	(28.3)	425.8	1.23
3억 초과~6억 이하	277.0	(23.0)	380.3	1.37	253.6	(20.7)	371.6	1.47
6억 초과~12억 이하	143.2	(11.9)	250.5	1.75	110.4	(9.0)	211.8	1.92
12억 초과	60.2	(5.0)	171.1	2.84	39.7	(3.2)	129.3	3.26

* 가구의 주택자산 가액은 2023. 1. 1. 기준 주택공시가격을 적용하여 산정하였으며, 다른 사람과 공동으로 소유한 주택에 대해서는 소유지분을 반영하여 집계

** 소유주택수는 주택자산 가액별 구간에 속한 가구가 소유하고 있는 전체 주택에 대해 소유지분을 반영한 후 가구별로 합산한 주택수임

별첨 3. 국세청 자료

<표 3> 주택분 종합부동산세(2022~2023년) : 개인 1세대 1주택자

	인원(명)			과세액(억원)			평균 과세액(만원)		
	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)
전국	235,336	111,314	-52.7%	2,562	913	-64.4%	109	82	-24.7%
서울(전체)	173,576	89,886	-48.2%	2,102	791	-62.4%	121	88	-27.3%
강남 3구	101,616	64,821	-36.2%	1,464	538	-63.3%	144	83	-42.4%
강남구	41,737	30,691	-26.5%	787	319	-59.5%	189	104	-44.9%
서초구	28,758	20,390	-29.1%	433	180	-58.6%	151	88	-41.5%
송파구	31,121	13,740	-55.8%	244	40	-83.7%	79	29	-63.1%
이외 22구	71,960	25,065	-65.2%	638	253	-60.3%	89	101	13.9%
강동구	6,861	764	-88.9%	21	3	-87.0%	31	36	17.0%
강북구	248	97	-60.9%	2	1	-70.0%	77	59	-23.3%
강서구	1,712	407	-76.2%	10	3	-74.7%	58	61	6.5%
관악구	1,005	424	-57.8%	8	2	-72.0%	76	50	-33.6%
광진구	4,355	1,472	-66.2%	24	5	-77.4%	54	36	-33.2%
구로구	833	225	-73.0%	5	1	-77.6%	56	47	-17.1%
금천구	222	78	-64.9%	2	0	-78.9%	68	41	-40.1%
노원구	806	254	-68.5%	5	1	-76.7%	63	46	-26.1%
도봉구	329	144	-56.2%	3	1	-72.8%	87	54	-37.9%
동대문구	1,091	283	-74.1%	6	1	-75.8%	56	52	-6.6%
동작구	5,502	1,408	-74.4%	36	6	-82.2%	65	45	-30.3%
마포구	7,186	1,851	-74.2%	42	10	-76.1%	59	54	-7.1%
서대문구	1,952	573	-70.6%	12	3	-72.9%	63	58	-7.7%
성동구	7,963	2,581	-67.6%	80	37	-53.3%	100	144	44.2%
성북구	1,364	655	-52.0%	23	8	-63.3%	166	127	-23.5%
양천구	8,940	2,755	-69.2%	43	6	-86.6%	48	21	-56.5%
영등포구	7,187	3,023	-57.9%	43	12	-72.9%	60	39	-35.5%
용산구	9,838	6,062	-38.4%	235	138	-41.2%	239	228	-4.6%
은평구	767	303	-60.5%	6	1	-77.8%	82	46	-43.7%
중로구	2,031	1,076	-47.0%	21	8	-61.5%	102	74	-27.3%
중구	1,417	482	-66.0%	10	4	-64.1%	72	76	5.4%
중랑구	351	148	-57.8%	3	1	-70.4%	78	55	-29.9%
경기	42,611	14,228	-66.6%	295	73	-75.2%	69	51	-25.8%
서울 경기외 15개 시도	19,149	7,200	-62.4%	165	49	-70.5%	86	68	-21.6%

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석

<표 4> 주택분 종합부동산세(2022~2023년) : 개인 종과세율 적용

	인원(명)			과세액(억원)			평균 과세액(만원)		
	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)
전국	483,454	57,087	-88.2%	18,907	1,547	-91.8%	391	271	-30.7%
서울(전체)	154,261	21,191	-88.2%	9,323	827	-91.8%	391	271	-30.7%
강남 3구	35,879	6,648	-81.5%	4,063	384	-90.5%	1,132	578	-48.9%
강남구	12,983	2,634	-79.7%	1,843	200	-89.2%	1,419	759	-46.5%
서초구	10,345	1,974	-80.9%	1,301	125	-90.4%	1,257	632	-49.7%
송파구	12,551	2,040	-83.7%	920	60	-93.5%	733	293	-60.0%
이외 22구	118,382	14,543	-87.7%	5,260	443	-91.6%	444	304	-31.5%
강동구	7,037	868	-87.7%	292	14	-95.1%	414	163	-60.6%
강북구	2,507	232	-90.7%	69	8	-88.5%	276	343	24.5%
강서구	7,420	846	-88.6%	286	16	-94.4%	386	190	-50.8%
관악구	5,025	729	-85.5%	178	14	-92.3%	355	187	-47.2%
광진구	4,954	850	-82.8%	241	21	-91.1%	485	252	-48.0%
구로구	5,060	502	-90.1%	144	7	-95.2%	285	137	-51.9%
금천구	2,244	237	-89.4%	61	3	-94.7%	272	137	-49.7%
노원구	8,560	682	-92.0%	220	8	-96.4%	257	117	-54.5%
도봉구	4,094	306	-92.5%	95	3	-96.8%	231	98	-57.5%
동대문구	5,257	605	-88.5%	176	10	-94.1%	335	172	-48.7%
동작구	6,667	867	-87.0%	325	17	-94.7%	487	197	-59.5%
마포구	7,164	997	-86.1%	338	20	-94.1%	472	201	-57.3%
서대문구	5,152	665	-87.1%	191	12	-93.7%	370	182	-50.9%
성동구	5,549	792	-85.7%	352	32	-90.9%	635	406	-36.1%
성북구	7,119	786	-89.0%	272	23	-91.4%	382	299	-21.7%
양천구	8,225	993	-87.9%	392	28	-92.9%	477	281	-41.0%
영등포구	6,971	883	-87.3%	362	26	-92.7%	520	300	-42.3%
용산구	4,883	868	-82.2%	681	126	-81.5%	1,395	1,454	4.2%
은평구	5,494	626	-88.6%	161	8	-94.9%	293	132	-55.0%
종로구	2,890	484	-83.3%	187	24	-87.3%	648	491	-24.2%
중구	2,286	348	-84.8%	134	13	-90.1%	587	380	-35.1%
중랑구	3,824	377	-90.1%	103	7	-93.1%	269	188	-30.2%
경기	169,533	16,270	-90.4%	5,194	357	-93.1%	306	219	-28.5%
서울·경기외 15개 시도	159,660	19,626	-87.7%	4,390	363	-91.7%	275	185	-32.7%

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석