

2025년도 종합부동산세 고지

- 종합부동산세 과세대상자(62.9만명)는 지난해(54.8만명)보다 14.8% 증가
종합부동산세 고지세액(5.3조원)은 지난해(5.0조원)보다 6.1% 증가
- 주택분 종합부동산세 과세대상자(54.0만명) 및 주택분 종합부동산세 고지세액(1.7조원)은 금년 주택 신규 공급과 공시가격 상승효과로 지난해보다 증가

【금년도 전체(주택분+토지분) 종합부동산세 현황】

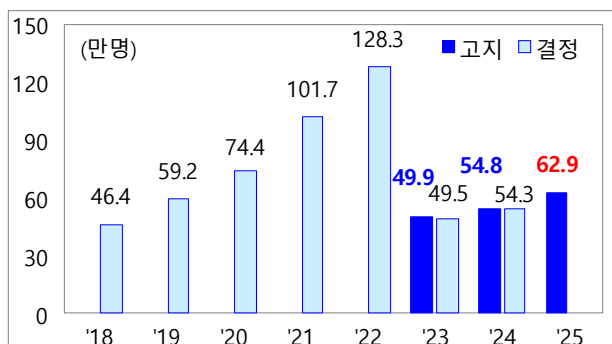
금년도 종합부동산세는 62.9만명에게 5.3조원이 고지되었고, 이 중 주택분 종합부동산세 과세인원은 54.0만명, 세액은 1.7조원이다.

지난해 고지분과 비교시 금년도 과세인원은 8.1만명(14.8%) 증가하였고, 세액은 0.3조원(6.1%) 증가하였다. 금년 종합부동산세 제도에 큰 변화가 없었다는 점을 감안할 때, 이는 금년 주택 신규 공급*, 전국 공동주택 공시가격 상승**(3.65%) 및 전국 토지 공시지가 상승(2.93%) 등에 기인한 것으로 분석된다.

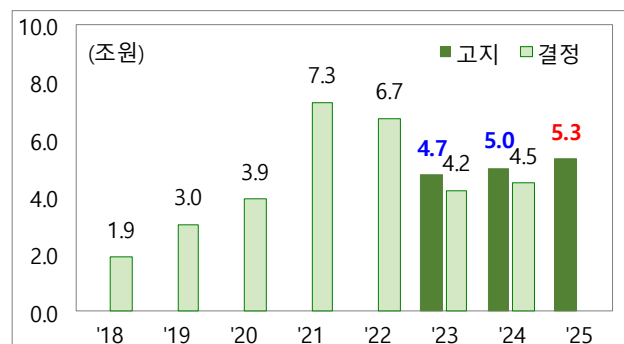
* '24.6월~'25.5월 주택건설실적(준공, 만호): (전국) 42.8 (서울) 5.2 (인천) 3.2 (경기) 12.2
공시가격 조사 대상 공동주택(만호): ('24년) 1,523 → ('25년) 1,558 <+35, +2.3%>

** '25년 전국 공동주택 공시가격 상승률(%): 3.65 <서울: 7.86, 경기: 3.16, 인천: 2.51>

전체 종합부동산세 과세인원



전체 종합부동산세 세액



* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준, 과세인원의 경우 주택분과 토지분 중복인원 제외

종합부동산세는 납세자가 고지서를 받은 후에 특례*를 신청하는 경우가 많아 최종 결정세액이 고지세액**보다 통상 감소되는 점을 감안하더라도, 금년 과세인원과 세액은 지난해보다 다소 상승할 것으로 전망된다.

* 임대주택, 사원용주택, 기숙사, 어린이집 등 종합부동산세 합산배제 특례 등

** ('23년) 고지세액 4.7조원→결정세액 4.2조원, ('24년) 고지세액 5.0조원→결정세액 4.5조원

한편, '25년 종합부동산세 세액 증가율(전년대비 6.1%)은 내국세 증가율('25년 추경예산 기준 전년대비 10.6%)에는 미치지 못하는 수준이다.

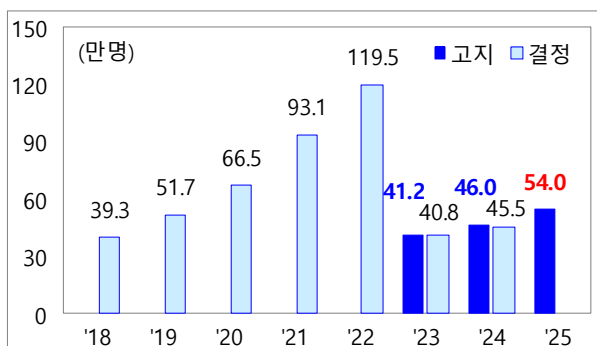
【금년도 주택분 종합부동산세 현황】

1. 전체 주택분 종합부동산세

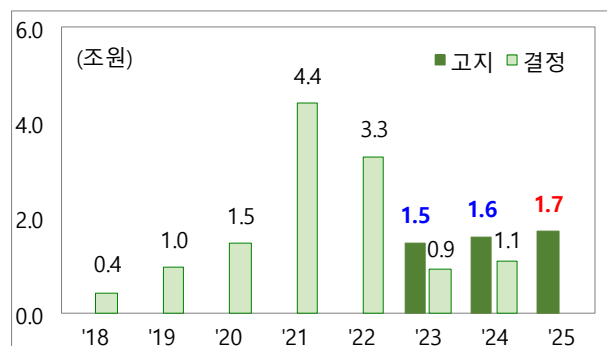
금년 주택분 종합부동산세 과세인원은 54.0만명으로 지난해 고지인원 대비 8.0만명(17.3%) 증가하였다. 또한 세액은 1.7조원으로 지난해 고지세액 대비 0.1조원(6.3%) 증가한 것으로 나타났다.

금년 주택분 종합부동산세 과세인원 및 세액 증가는 금년 주택 신규 공급과 '25년 전국 공동주택 공시가격의 상승(전년대비 3.65%)에 기인한다.

주택분 종합부동산세 과세인원



주택분 종합부동산세 세액



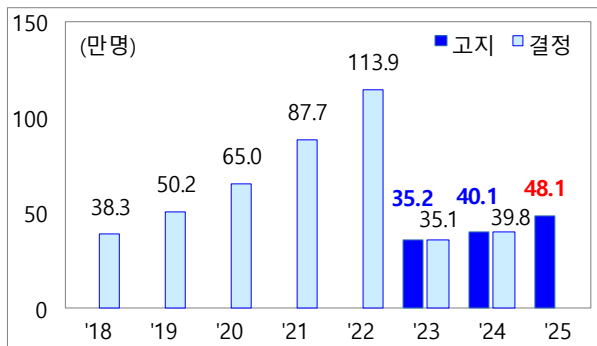
* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

2. 개인 주택분 종합부동산세

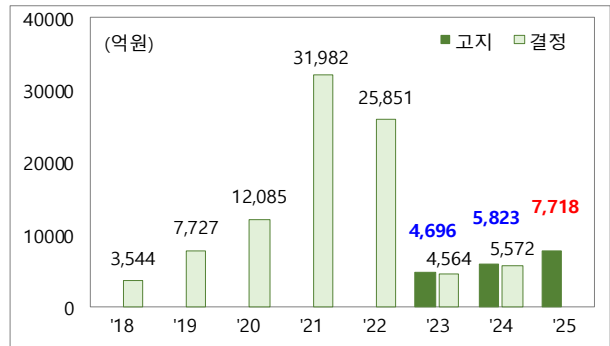
(1) 개인 전체

개인 전체의 금년 주택분 종합부동산세 과세인원은 48.1만명으로 지난해 고지인원 대비 8.0만명(19.9%) 증가하였다. 세액은 7,718억원으로 지난해 고지세액 대비 1,895억원(32.5%) 증가하였다.

개인 주택분 과세인원



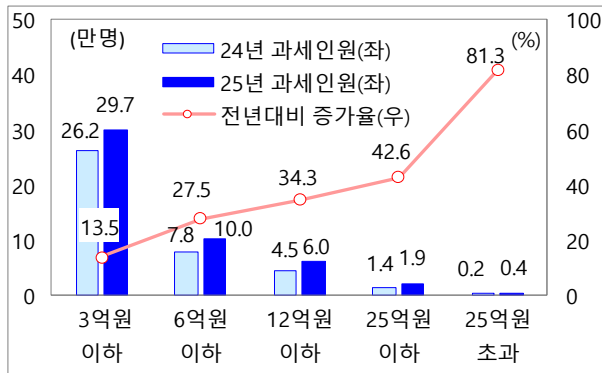
개인 주택분 세액



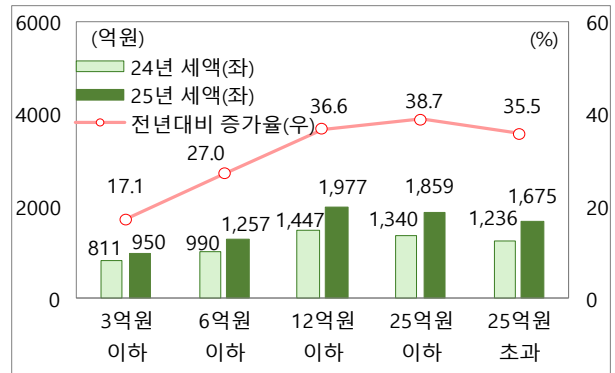
* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

한편, 종합부동산세 과세표준이 높을수록 과세인원 증가율 및 세액 증가율이 대체로 더 큰 것으로 나타났다.

과세표준별 인원 및 증가율



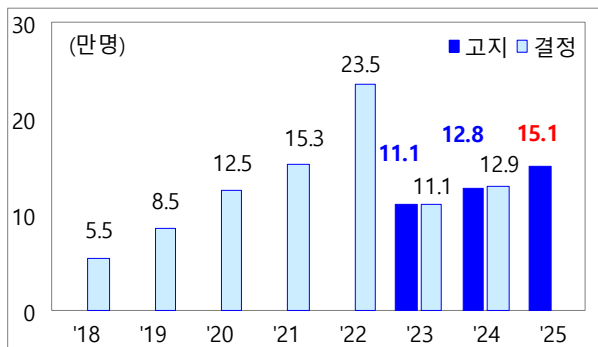
과세표준별 세액 및 증가율



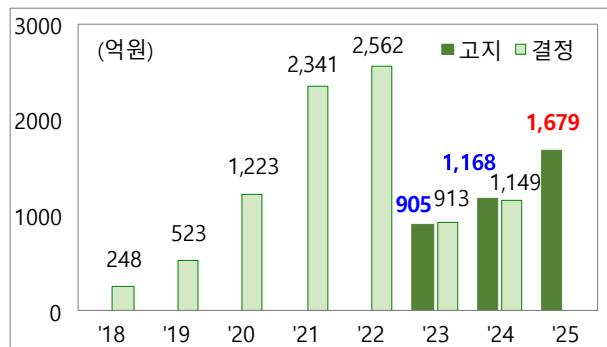
(2) 1세대 1주택자

1세대 1주택자의 금년 주택분 종합부동산세 과세인원은 15.1만명으로 지난해 고지인원 대비 2.3만명(17.8%) 증가하였다. 세액은 1,679억원으로 지난해 고지세액 대비 511억원(43.8%) 증가하였다.

1세대 1주택자 과세인원



1세대 1주택자 세액

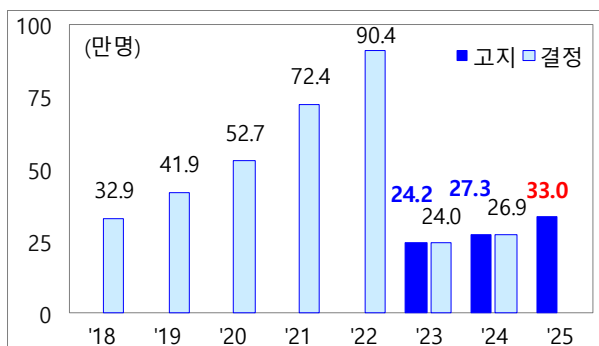


* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

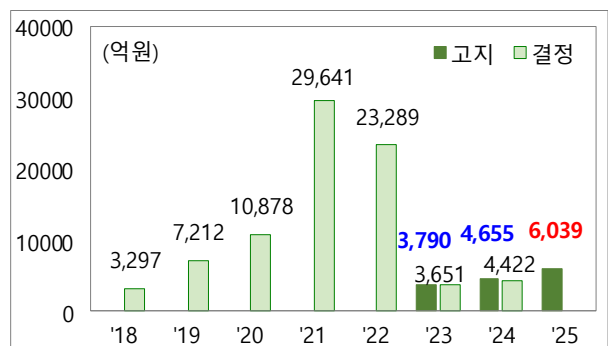
(3) 다주택자

다주택자의 금년 주택분 종합부동산세 과세인원은 33.0만명으로 지난해 고지인원 대비 5.7만명(20.9%) 증가하였다. 세액은 6,039억원으로 지난해 고지세액 대비 1,384억원(29.7%) 증가하였다.

다주택자 과세인원



다주택자 세액



* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

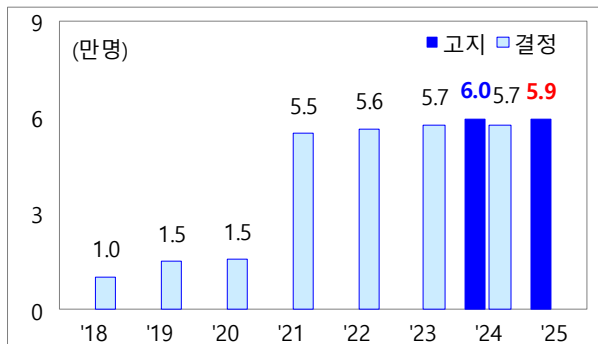
3. 법인 주택분 종합부동산세

법인의 주택분 종합부동산세 과세인원은 5.9만명으로 지난해 고지인원 대비 약 146명($\Delta 0.2\%$) 감소하였다. 또한 세액은 0.9조원으로 지난해 고지 세액 대비 약 883억원($\Delta 8.6\%$) 감소하였다.

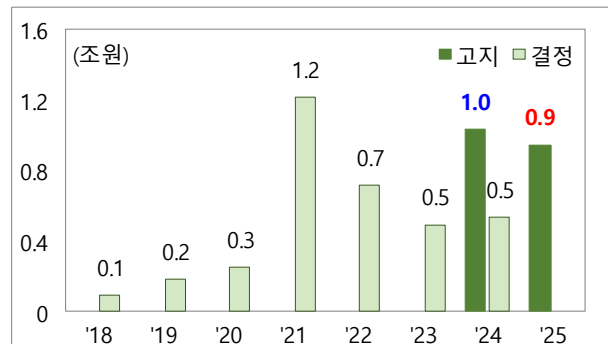
종합부동산세는 법인이 고지서를 받은 후에 특례를 신청*하는 경우가 많아 법인의 결정세액은 고지세액보다 통상 감소하는 점을 고려할 때, 금년분 과세인원과 세액은 지난해와 비슷한 수준일 것으로 전망된다.

* 임대주택, 사원용주택, 기숙사 등에 대한 종합부동산세 합산배제 특례, 공공주택 주택사업자, 공익법인 등에 대한 일반 누진세율 적용 특례 등

법인 주택분 과세인원



법인 주택분 세액

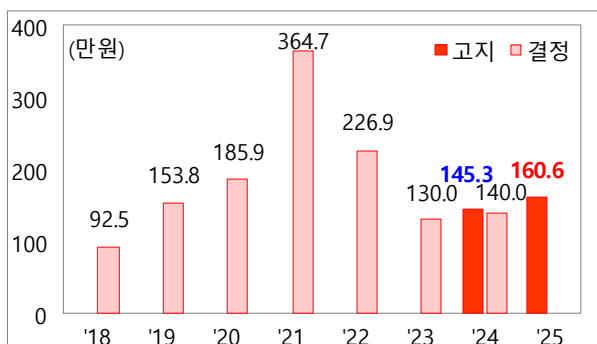


* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

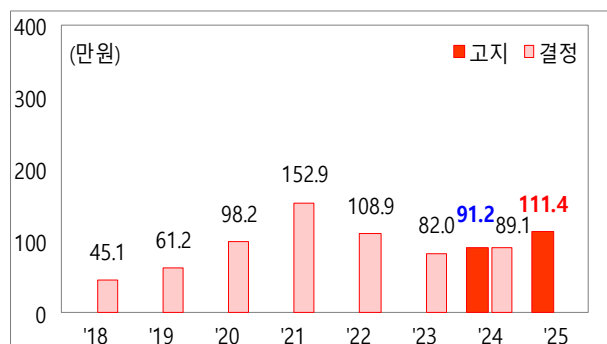
4. 1인당 주택분 종합부동산세 평균세액

종합부동산세가 과세되는 개인 1인당 평균세액은 160.6만원으로, 지난해 고지분 평균세액 대비 15.3만원(10.5%) 증가하였다.

개인 1인당 평균세액



1세대 1주택자 1인당 평균세액



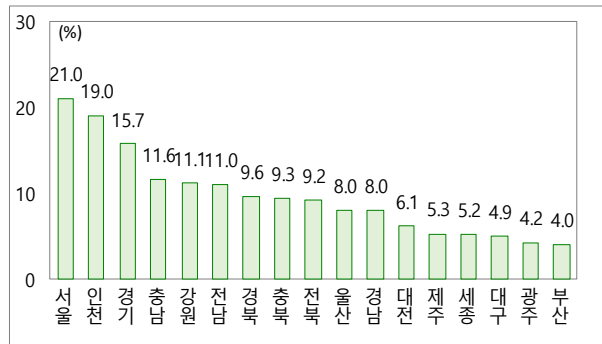
* '18~'24년 결정기준, '23~'25년 고지기준

5. 지역별 주택분 종합부동산세 현황

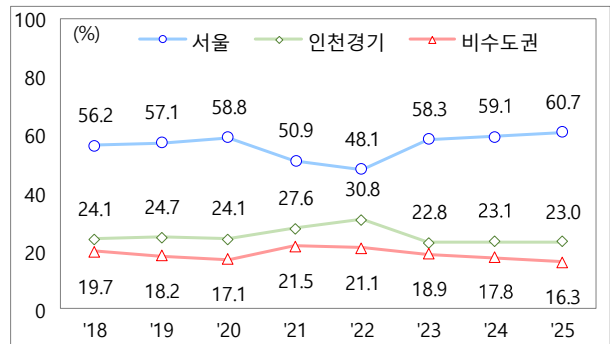
주택분 종합부동산세 과세인원이 모든 지역에서 증가하였으며, 공시가격이 상대적으로 크게 상승한 수도권의 증가율이 더 높게 나타났다.

※ '25년 공동주택 공시가격 상승률 상위 3곳(%) : 서울 +7.86, 경기 +3.16, 인천 +2.51 (전국 +3.65)

전년대비 지역별 과세인원 증가율



과세인원 지역별 비중



담당 부서	세제실 재 산세제과	책임자	과 장 이영주 (044-215-4310)
		담당자	사무관 남한샘 (mosf1204@korea.kr) 주무관 안소현 (shan561@korea.kr)



1. 금년 종합부동산세 과세인원(+8.1만명), 고지세액(+0.3조원) 증가는 주택 신규공급, 공시가격 인상 등에 기인합니다.

- 금년 종합부동산세 제도에 큰 변화가 없었다는 점을 감안할 때, 종합부동산세 증가는 시장요인에 기인한 것으로 분석

※ ('25년 종합부동산세 제도 변화)

종합부동산세 합산배제 대상 주택 확대(합산배제 임대주택 및 사원용 주택 대상 추가) 등

- 주택 신규공급*, 전국 공동주택 공시가격 상승** 및 전국 토지 공시지가 상승***이 주요 요인

* '24.6월~'25.5월 주택건설실적(준공, 만호): (전국) 42.8 (서울) 5.2 (인천) 3.2 (경기) 12.2

공시가격 조사 대상 공동주택(만호): ('24년) 1,523 → ('25년) 1,558 <+35, +2.3%>

** '25년 전국 공동주택 공시가격 상승률(%): 3.65 <서울: 7.86, 경기: 3.16, 인천: 2.51>

*** '25년 전국 토지 공시지가 상승률(%): 2.93

2. 주택 보유자의 주택가액이 클수록 세부담이 더 크게 증가하였습니다.

- 종합부동산세 과세표준이 높을수록 과세인원 증가율 및 세액 증가율이 대체로 더 큰 경향

- 과세표준 3억원 이하 주택보유자의 세부담(950억원)은 전년(811억원)대비 17.1% 증가하였으나,

- 과세표준 25억원 초과 주택보유자의 세부담(1,675억원)은 전년(1,236억원)대비 35.5% 증가

3. 1세대 1주택자의 세부담을 적정화하고 납세자의 납부 부담을 완화하는 제도를 운영하고 있습니다.

- 1세대 1주택자는 기본공제 우대(12억원), 실수요자 보호조치 등으로 세부담을 적정수준으로 유지
 - 공시가격 12억원(시가 약 17억원 수준)이하 주택 보유자는 종합 부동산세를 과세하지 않음
 - 공시가격 12억원을 초과하더라도 고령자 및 장기보유자에 대한 세액공제(최대 80%) 적용이 가능

< 1세대 1주택자 세액공제 >

고령자 공제		보유기간 공제	
연 령	공제율	보유기간	공제율
60세 이상	20%	5년 이상	20%
65세 이상	30%	10년 이상	40%
70세 이상	40%	15년 이상	50%

- 유동성 문제가 있는 납세자는 분납 제도 활용 가능
 - 종합부동산세액이 250만원 초과시 이자상당액 부담 없이 세액의 일부*를 6개월 간 분납 가능

* 납부세액 250만원 ~ 500만원인 경우 해당 세액에서 250만원을 차감한 금액
 납부세액 500만원 초과 시 해당 세액의 100분의 50 이하의 금액

- 안내문 발송, 신청 편의 개선* 등 납세자가 분납 제도를 적극적으로 활용할 수 있도록 노력

* 홈택스 신청 시 분납가능한 최대 세액 안내

참고 2

지역별 주택분 종합부동산세 고지 현황

(단위 : 명, 억원, %)

구분	'23년 고지		'23년 결정		'24년 고지		'24년 결정		'25년 고지	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원 (증감률*)	세액 (증감률*)
합계	412,316	14,861	408,276	9,487	460,277	16,122	455,331	10,876	539,940 (17.3)	17,134 (6.3)
서울	239,325	5,604	238,104	4,831	270,999	7,019	269,123	5,698	327,793 (21.0)	8,253 (17.6)
인천	8,155	295	7,960	194	9,364	412	9,168	258	11,146 (19.0)	335 (△18.7)
경기	86,532	2,968	85,078	2,035	97,753	3,061	96,174	2,219	113,057 (15.7)	3,192 (4.3)
강원	4,451	116	4,382	100	4,910	142	4,827	112	5,454 (11.1)	140 (△1.4)
대전	5,926	250	5,838	205	6,373	244	6,312	223	6,760 (6.1)	298 (22.1)
충북	3,885	145	3,792	117	4,242	285	4,128	259	4,638 (9.3)	302 (6.0)
충남	5,785	303	5,658	166	6,226	286	6,102	184	6,949 (11.6)	256 (△10.5)
세종	1,895	53	1,874	44	2,149	50	2,133	40	2,261 (5.2)	41 (△18.0)
광주	4,725	458	4,611	248	4,733	351	4,632	230	4,934 (4.2)	402 (14.5)
전북	4,003	142	3,933	102	4,204	196	4,125	106	4,591 (9.2)	168 (△14.3)
전남	3,889	170	3,782	107	4,003	144	3,945	108	4,442 (11.0)	217 (50.7)
대구	8,733	411	8,648	236	8,826	441	8,666	236	9,262 (4.9)	529 (20.0)
경북	4,906	176	4,843	159	5,288	330	5,204	170	5,798 (9.6)	220 (△33.3)
부산	18,181	688	18,029	513	18,475	785	18,282	552	19,210 (4.0)	809 (3.1)
울산	2,499	103	2,468	95	2,637	132	2,595	99	2,849 (8.0)	155 (17.4)
경남	5,765	2,824	5,677	226	6,139	1,598	6,027	245	6,632 (8.0)	1,230 (△23.0)
제주	3,661	156	3,599	109	3,956	648	3,888	138	4,164 (5.3)	588 (△9.3)

* '25년 증감률: '24년 고지 대비

** 경남, 제주 등 고지세액 변동은 LH 등 지역 소재 법인에 따른 것으로 12월 특례신청 후 변동 예상