

부부 공동명의 1주택자도 신청하는 경우 1세대 1주택자 특례가 적용됩니다.

< 보도 내용 >

- 2026.8.8. 중앙일보 「“우리가 투기꾼인가요” 종부세 뒤통수 맞은 부부 공동명의」, 한국경제 「‘부부 공동명의’ 1주택자, 종부세 산정 시 ‘다주택자’…2028년부터 적용」, 2026.8.9. TV조선 「野 윤상현 “李 정부 세제개편, 집 한 채 나눠 가진 부부 뒤통수”」 제하의 기사에서,
 - 종합부동산세에서 부부 공동명의 1주택자는 1세대 1주택자에서 제외되어 다주택자와 동일한 기준을 적용(공정시장가액비율 80%)받게 되며, 이로 인해 공동명의자들이 정부가 공동명의자들을 투기꾼으로 보고 뒤통수를 친 격이라고 반발한다고 보도하였습니다.

< 재정경제부 입장 >

- 종합부동산세는 원칙적으로 ‘인별 합산’ 과세로서, 개인을 기준으로 소유 주택의 공시가격을 합산하여 과세하는 세목입니다.
 - 즉, 부부 공동명의처럼 주택의 지분을 보유하는 경우 ‘개인’을 기준으로 해당 납세의무자가 보유한 주택(지분 또는 부속토지 포함)의 가액에 따라 종합부동산세가 부과됩니다.
 - ‘주택 그 자체’를 ‘과세 대상’으로 보고 ‘물건별’로 과세하는 재산세와 달리, 종합부동산세는 ‘인별’ 기준으로 과세하고 있습니다.

□ 인별 과세체계 하에서는 부부 공동명의로 분산하여 보유하는 경우 단독 명의와 비교하여 기본공제 중복 적용, 과세표준 분산에 따른 낮은 세율 적용 등으로 세액 산정 시 유리할 수 있습니다.

○ 다만, 단독명의 1세대 1주택자에게는 고령자·장기보유 세액공제 혜택 (최대 80%까지 공제)이 적용되며, 세액공제 혜택은 주택가격이 높을 수록 커지게 됩니다.

○ 이를 감안하여, 과세형평 차원에서 '21년부터 부부 공동명의 1주택자도 1세대 1주택자 특례를 신청*할 수 있도록 하여 보다 유리한 과세방식을 선택할 수 있게 하였습니다.

* 부부 공동명의 1주택자는 개별 납부 또는 1세대 1주택자 특례 중 선택 가능

□ 금번 개편안에 따르면, 부부 공동명의 1주택자(지분 50% 가정)는 시가 약 26억원(공시가격 18억원)까지 비과세되고, 거주하는 경우 각각 9억원씩 (총 18억원) 기본공제금액이 적용되어 단독명의의 거주용 1세대 1주택에 적용되는 기본공제금액 14억원보다 유리한 측면이 있습니다.

○ 다만, 부부 공동명의 1주택자가 조정대상지역에 주택을 보유한 경우에는 공정시장가액비율 80%가 적용되나, 1세대 1주택자 특례 신청시 공정 시장가액비율 70%를 적용받을 수 있습니다.

○ 참고로, 부부 공동명의 1주택자가 조정대상지역이 아닌 지역에 주택을 보유한 경우에는 1세대 1주택자 특례를 신청하지 않더라도 공정가액 시장비율 70%가 적용됩니다.

담당 부서	조세개혁추진단 총괄기획팀	책임자	과 장 박정주 (044-215-4360)
		담당자	사무관 권유림 (kwon7125@korea.kr)