재정경제부 보도자료 대체불가 대한민국

보도시점 2026. 11. 26.(목) 16:00 배포 2026. 11. 26.(목) 14:00

2026년도 종합부동산세 고지

- 전체 종합부동산세 고지인원(81.7만명)은 지난해(62.9만명)보다 30.0% 증가, 전체 고지세액(6.0조원)은 지난해(5.3조원)보다 13.7% 증가
- 주택분 종합부동산세 고지인원(72.6만명) 및 고지세액(2.3조원)은 금년 공시가격 상승효과로 지난해보다 증가

【전체(주택분+토지분) 종합부동산세 현황】

금년도 종합부동산세(주택분+토지분)는 **81.7만명**에게 **6.0조원**이 고지되었다. 이 중 **주택분** 종합부동산세 고지인원은 **72.6만명**, 세액은 **2.3조원**이다.

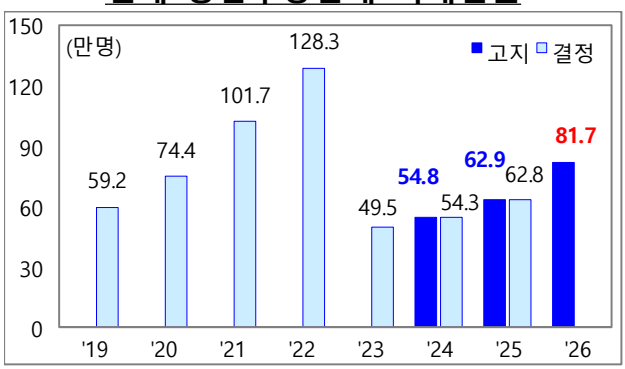
지난해 종합부동산세 고지분과 비교하면 금년도 **고지인원**은 **18.8만명**(30.0%) **증가**하였고, **고지세액**은 **0.7조원**(13.7%) **증가**하였다. **금년 종합부동산세 제도에 큰 변화가 없었다는 점을 감안**할 때, 이는 서울 등 수도권을 중심으로 한 **전국 공동주택 공시가격 상승**(9.13%) **및 토지 공시지가 상승**(3.35%)등에 기인한 것으로 분석된다.

* '26년 공동주택 공시가격 상승률(%): (전국) 9.13, (서울) 18.60, (경기) 6.37
'26년 토지 공시지가 상승률(%): (전국) 3.35, (서울) 4.89, (경기) 2.67

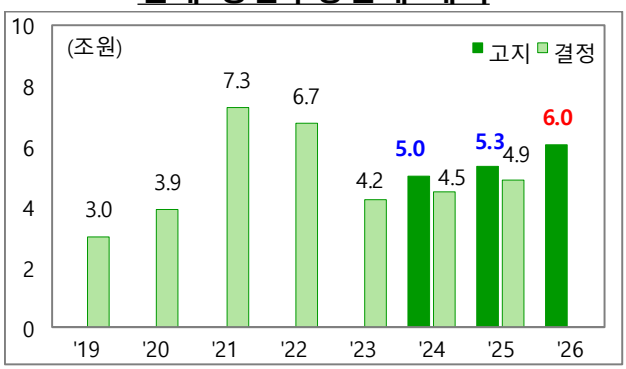
종합부동산세는 납세자가 고지서를 받은 후에 합산배제 등 특례*를 신청하는 경우가 많아 **최종 결정 인원·세액은 고지 인원·세액보다 감소****할 것으로 전망된다.

* 임대주택, 사원용주택, 기숙사, 어린이집 등 종합부동산세 합산배제 특례 등
** ('24년) 고지인원 54.8 → 결정인원 54.3만명(△0.5) / 고지세액 5.0 → 결정세액 4.5조원(△0.5)
('25년) 고지인원 62.9 → 결정인원 62.8만명(△0.1) / 고지세액 5.3 → 결정세액 4.9조원(△0.4)

전체 종합부동산세 과세인원



전체 종합부동산세 세액



* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준, 과세인원의 경우 주택분과 토지분 중복인원 제외

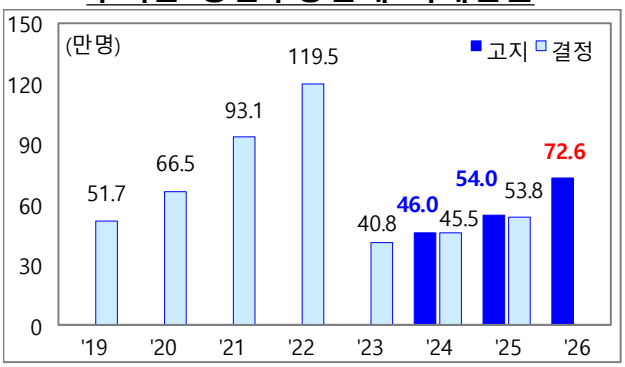
【주택분 종합부동산세 현황】

1. 전체 주택분 종합부동산세

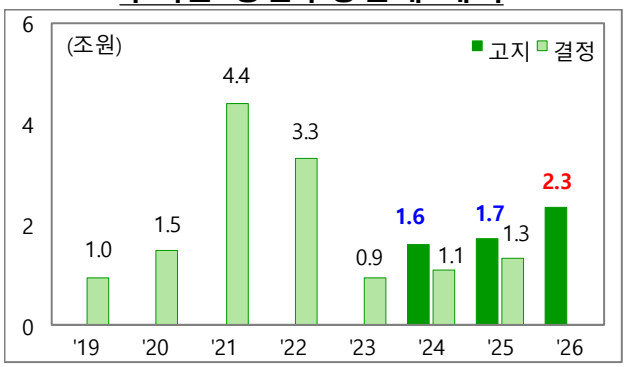
주택분 종합부동산세 고지인원은 72.6만명으로 지난해 고지인원(54.0만명) 대비 18.7만명(34.5%) 증가하였다. 또한 고지세액은 2.3조원으로 지난해 고지세액(1.7조원) 대비 0.6조원(35.3%) 증가한 것으로 나타났다.

금년 주택분 종합부동산세 고지 인원·세액 증가는 서울 등 수도권을 중심으로 한 전국 공동주택 공시가격의 상승(전년대비 9.13%)에 기인하는 것으로 분석된다.

주택분 종합부동산세 과세인원



주택분 종합부동산세 세액



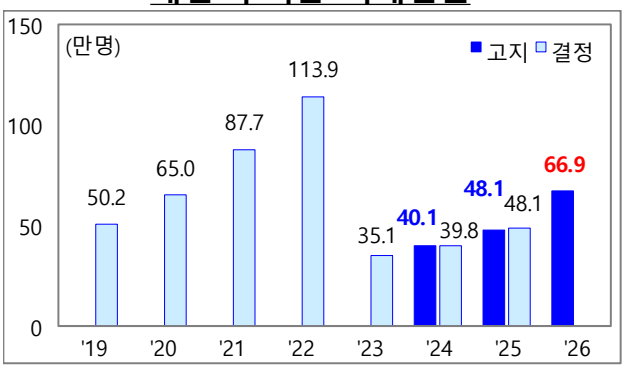
* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

2. 개인 주택분 종합부동산세

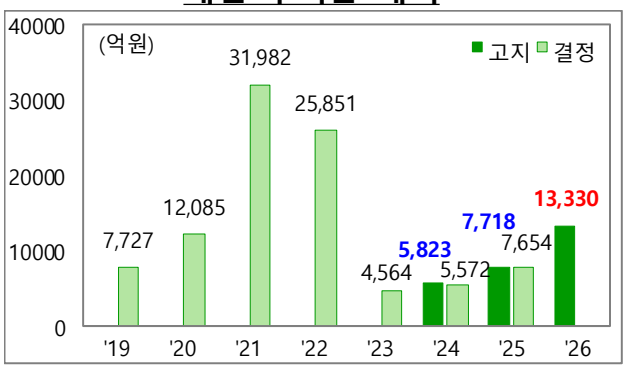
(1) 개인 전체

개인 전체의 주택분 종합부동산세 고지인원은 66.9만명으로 지난해 고지인원(48.1만명) 대비 18.8만명(39.1%) 증가하였다. 고지세액은 1.3조원으로 지난해 고지세액(0.8조원) 대비 0.6조원(72.7%) 증가하였다.

개인 주택분 과세인원



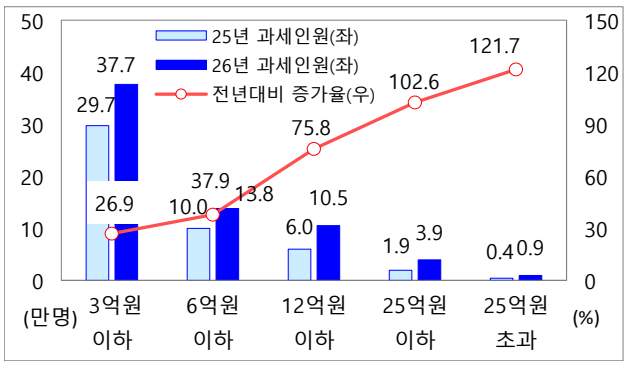
개인 주택분 세액



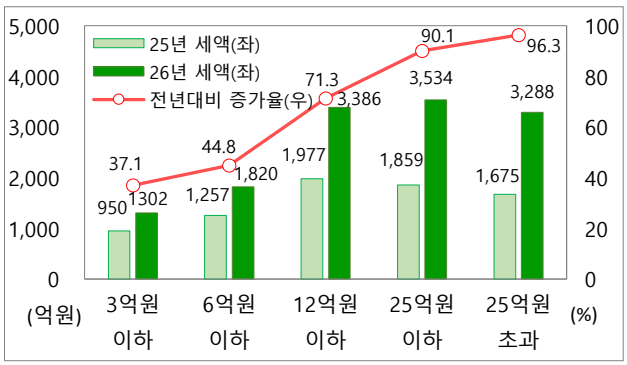
* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

한편, 종합부동산세 과세표준이 높을수록 고지 인원·세액 증가율이 대체로 더 큰 것으로 나타났으며, 고지인원 중 **과세표준 3억원 이하**는 **37.7만명**으로 **개인 주택분 고지인원**(66.9만명)**의 절반 이상**(56.4%)를 차지하였다.

과세표준별 인원 및 증가율



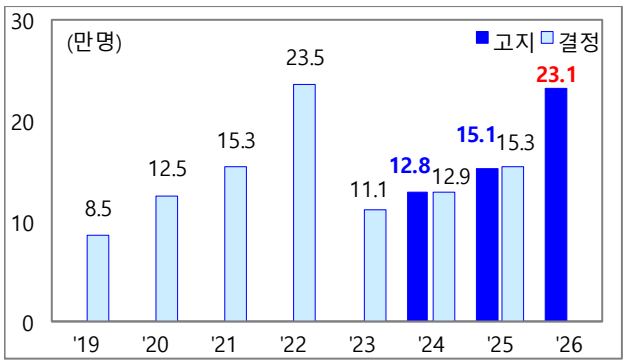
과세표준별 세액 및 증가율



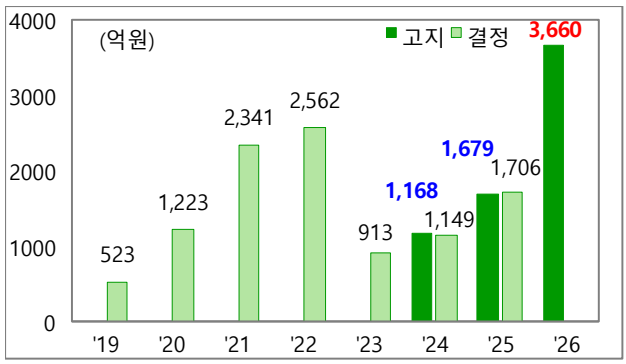
(2) 1세대 1주택자

1세대 1주택자의 주택분 종합부동산세 **고지인원은 23.1만명**으로 지난해 **고지인원**(15.1만명) **대비 8.0만명**(53.0%) **증가**하였다. **고지세액은 3,660억원**으로 지난해 **고지세액**(1,679억원) **대비 1,981억원**(118.0%) **증가**하였다.

1세대 1주택자 과세인원



1세대 1주택자 세액

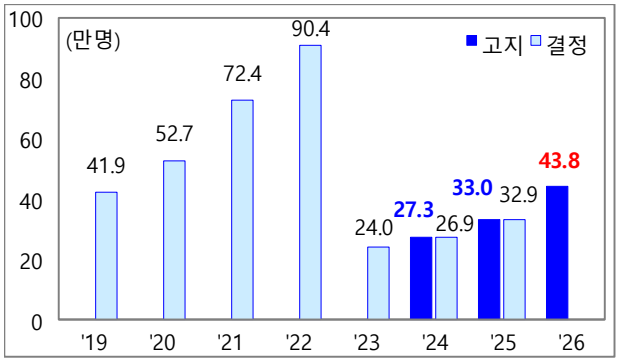


* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

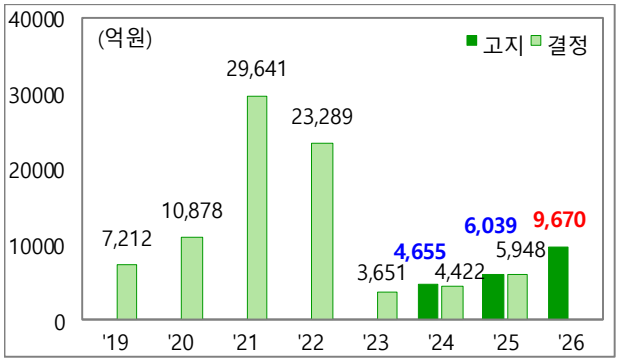
(3) 다주택자

다주택자의 주택분 종합부동산세 **고지인원은 43.8만명**으로 지난해 **고지인원**(33.0만명) **대비 10.8만명**(32.8%) **증가**하였다. **고지세액은 9,670억원**으로 지난해 **고지세액**(6,039억원) **대비 3,631억원**(60.1%) **증가**하였다.

다주택자 과세인원



다주택자 세액

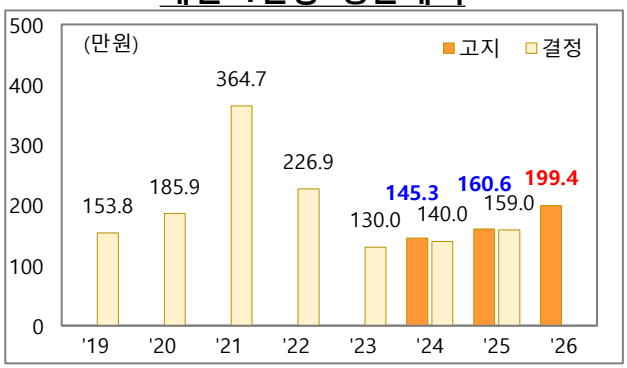


* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

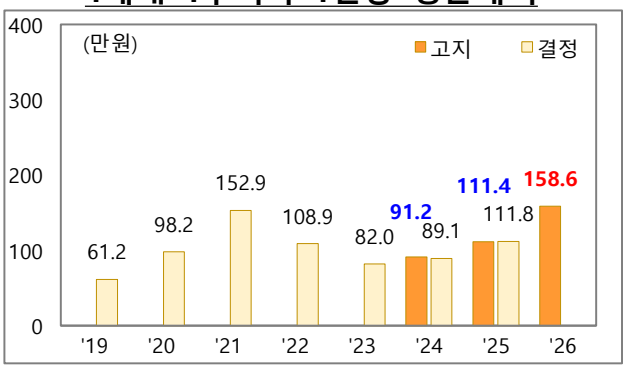
(4) 1인당 주택분 종합부동산세 평균세액

종합부동산세가 과세되는 **개인 1인당 평균세액**은 **199.4만원**으로, 지난해 **고지분 평균세액**(160.6만원) **대비 38.8만원**(24.1%) **증가**하였다.

개인 1인당 평균세액



1세대 1주택자 1인당 평균세액



* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

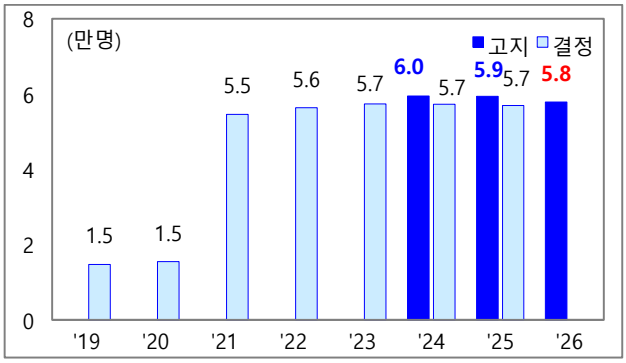
3. 법인 주택분 종합부동산세

법인의 주택분 종합부동산세 고지인원은 **5.8만명**으로 지난해 **고지인원**(5.9만명) **대비 약 1,474명**(△2.5%) **감소**하였다. 또한 **고지세액은 1.0조원**으로 지난해 **고지세액**(0.9조원) **대비 약 437억원**(4.6%) **증가**하였다.

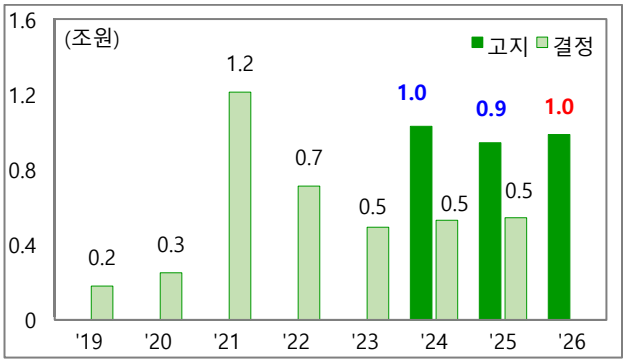
고지서를 받은 후에 합산배제 등 특례 신청*을 하는 경우가 많은 점을 고려할 때, 법인의 **최종 결정 인원·세액은 고지 인원·세액보다 감소**할 것으로 예상된다.

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

법인 주택분 과세인원



법인 주택분 세액



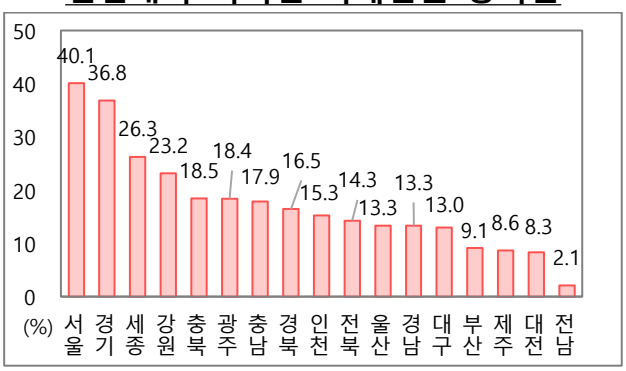
* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

4. 지역별 주택분 종합부동산세

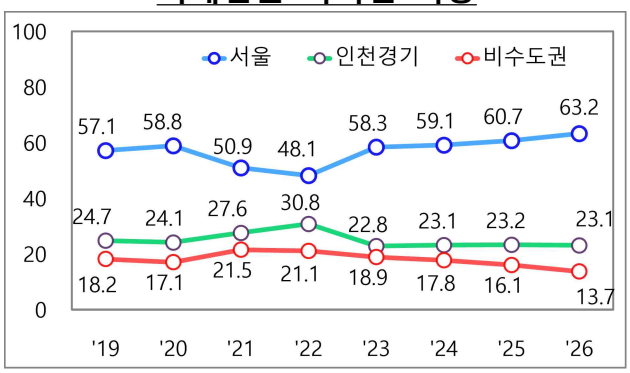
지역별 주택분 종합부동산세 고지인원은 공시가격이 상대적으로 크게 상승한 **서울이 가장 높은 증가율**을 보였다.

※ '26년 공동주택 공시가격 상승률 상위 3곳(%): 서울(+18.60), 경기(+6.37), 세종(+6.28), 전국(+9.13)

전년대비 지역별 과세인원 증가율



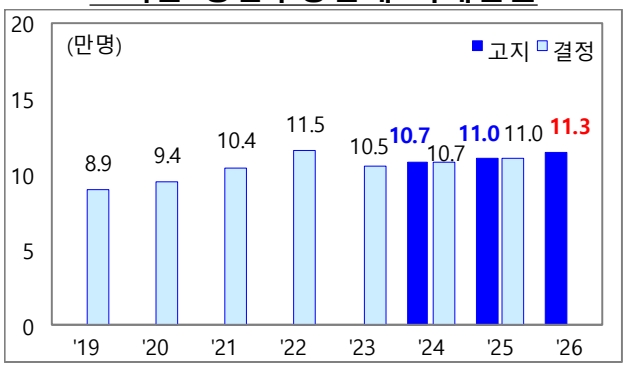
과세인원 지역별 비중



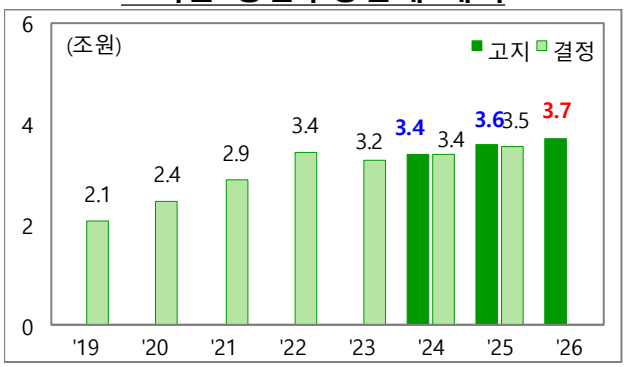
【토지분 종합부동산세 현황】

토지분 종합부동산세 고지인원은 **11.3만명**으로 지난해 **고지인원**(11.0만명) **대비 0.4만명**(3.4%) **증가**하였다. 또한 **고지세액은 3.7조원**으로 지난해 **고지세액**(3.6조원) **대비 0.1조원**(3.4%) **증가**한 것으로 나타났다.

토지분 종합부동산세 과세인원



토지분 종합부동산세 세액



* '19~'25년 결정 기준, '24~'26년 고지 기준

담당 부서	조세개혁추진단 총괄기획팀	책임자	과 장	박정주 (044-215-4360)
		담당자	사무관	최윤희 (yuni318@korea.kr)
			주무관	김예슬 (moef0130@korea.kr)

참고 1 **설명자료**

1. 금년 종합부동산세 고지인원(+18.8만명)**, 고지세액**(+0.7조원) **증가는 서울 등 수도권을 중심으로 한 전국 공동주택 공시가격 상승**(전국 +9.13%, 서울 +18.60%)**에 기인합니다.**

□ 금년 **종합부동산세 제도에 큰 변화가 없었다는 점**을 감안할 때, 종합부동산세 증가는 **시장 요인에 기인**한 것으로 분석

※ ('26년 종합부동산세 제도 변화)
종부세 주택수 특례 대상 확대(비수도권 준공후 미분양주택 특례 기준 6→7억원 인상) 등

○ 특히, **서울 등 수도권을 중심으로 한 전국 공동주택 공시가격 상승**[1] 이 주요 원인으로 파악되며, **토지 공시지가 상승**[2] 도 영향

1」 '26년 공동주택 공시가격 상승률(%): (전국) 9.13, (서울) 18.60, (경기) 6.37
2」 '26년 전국 토지 공시지가 상승률(%): (전국) 3.35, (서울) 4.89, (경기) 2.67

2. 주택 보유자의 주택가액이 클수록 세부담이 더 크게 증가하였습니다.

□ **종합부동산세 과세표준이 높을수록 고지 인원·세액 증가율이 대체로 더 큰 경향**

○ **과세표준 3억원 이하** 구간에 해당하는 **고지 인원**(37.7만명)·**세액**(1,302억원)은 **전년**(29.7만명·950억원) **대비 각각 26.9%, 37.1% 증가**하였으나,

○ **과세표준 25억원 초과** 구간에 해당하는 **고지 인원**(0.9만명)·**세액**(3,288억원)은 **전년**(0.4만명·1,675억원) **대비 각각 121.7%, 96.3% 증가**

□ 한편, **과표 3억원 미만**에 해당하는 개인 주택분 종부세 고지 인원은 **37.7만명**으로, **개인 주택분 고지 인원**(66.9만명)**의 절반 이상**(56.4%) **차지**

3. '26년 주택 가격 상승이 '27년 종부세 과세 인원 및 세액에 미치는 영향은 올해와 다를 수 있습니다.

□ **'27년 종부세 과세 인원 및 세액**은 **'27.4월 결정·공시**되는 **주택 공시가격***에 따라 결정

* '27년 공시가격은 공시기준일('27.1.1.)의 적정가격 공시(부동산공시법)

□ **'26년 주택 가격이 상승**한 것은 사실이나,
'25년과는 가격 상승 양상이 상이한 점을 감안할 필요

○ **'25년***에는 강남 3구 등 **고가주택 밀집 지역**을 중심으로 **가격 상승**
→ **종부세 과세 인원·세액에 직접적 영향**

* '24.12월 대비 '25.12월 서울 자치구별 APT 매매지수 변동률(%):
[서울] +9.0 (송파) +22.5 (서초) +15.3 (강남) +14.7

○ 반면, **'26년***에는 성북구·구로구 등 **서울 외곽 지역**을 중심으로 **가격이 상승**했으며, **강남 3구는 하락 또는 전년 수준**'26.10월 가격 기준

* '25.12월 대비 '26.10월 서울 자치구별 APT 매매지수 변동률(%):
[서울] +8.9 (성북) +16.5 (강서) +13.7 (구로) +13.2 <상위 3개>
(강남) △1.8 (서초) 0.0 (송파) +4.2 <하위 3개>

→ **가격 상승 지역**의 **평균 아파트 시세** 등 감안시 **'26년 주택 가격 상승**이 **'27년 종부세 과세 인원 및 세액에 미치는 영향**은 '25년 주택 가격 상승이 '26년 종부세 과세 인원 및 세액에 미친 영향과는 **다를 가능성**

4. 향후 주택 가격이 안정될 경우 종부세 부담도 완화될 것으로 예상됩니다.

□ **금년 종부세 고지 인원·세액 증가**는 **'25년 주택가격 상승**에 따른 **'26년 주택 공시가격 상승**에 기인하는 것으로 분석

□ 향후 **주택 가격이 안정** + 종합부동산세 정부안 통과시 **거주용 1주택 세부담 완화 효과** 등으로 **종부세 부담 완화** 예상

* 1세대 1주택자 과세기준(공시12→14억원) 및 거주시 기본공제금액 상향(공시12→14억원)
→ 거주 여부와 무관히 시가20억원 수준까지 비과세, 시가30억원 수준까지 세부담 완화

5. 1세대 1주택자에 대해서는 세부담을 적정화하고 납세자의 납부 부담을 완화하는 제도를 운영하고 있습니다.

< 세부담 적정화 >

□ 현재도 **1세대 1주택자**는 기본공제 우대(공시12억원)하여 **일정 가액 이하**(시가17억원) 주택 보유자는 종합부동산세를 **과세하지 않음**

□ **1세대 1주택자**는 **주택 공시가격**이 **12억원을 초과**하여 종부세가 부과되더라도 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%

< 납부 부담 완화 >

□ 종부세 납부를 위한 **현금 유동성에 어려움이** 있는 납세자는 **분납·납부유예 활용 가능**

○ **종합부동산세액이 250만원 초과**시 이자상당액 부담 없이 **세액의 일부* 분납** 가능(12월 중 일부 납부, 나머지 세액은 내년 6.15일까지 납부)

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

○ **1세대 1주택자**가 일정 요건* 충족 시 **부동산 처분**(양도·증여·상속 등) **시점까지 납부유예 가능**

* ❶60세 또는 5년 이상 보유 + ❷총급여 7천만원 또는 종합소득 6천만원 이하 + ❸세액 100만원 초과 + ❹납세담보 제공

⇒ **안내문 발송, 신청 편의 개선*** 등 납세자가 분납·납부유예 제도를 **어려움 없이 활용**할 수 있도록 노력

* 홈택스 신청 시 분납가능한 최대 세액 안내

참고 2 지역별 주택분 종합부동산세 고지 현황

(단위 : 명, 억원, %)

구분	'24년 고지		'24년 결정		'25년 고지		'25년 결정		'26년 고지	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원	세액	인원 (증감률*)	세액 (증감률*)
합계	460,277	16,122	455,331	10,876	539,940	17,134	538,439	13,089	726,454 (34.5)	23,185 (35.3)
서울	270,999	7,019	269,123	5,698	327,793	8,253	326,729	7,411	459,263 (40.1)	13,390 (62.2)
인천	9,364	412	9,168	258	11,146	335	10,983	326	12,846 (15.3)	388 (15.8)
경기	97,753	3,061	96,174	2,219	113,057	3,192	114,184	2,414	154,696 (36.8)	3,898 (22.1)
강원	4,910	142	4,827	112	5,454	140	5,397	127	6,719 (23.2)	182 (30.0)
대전	6,373	244	6,312	223	6,760	298	6,626	229	7,321 (8.3)	515 (72.8)
충북	4,242	285	4,128	259	4,638	302	4,531	296	5,495 (18.5)	262 (△13.2)
충남	6,226	286	6,102	184	6,949	256	6,818	195	8,190 (17.9)	249 (△2.7)
세종	2,149	50	2,133	40	2,261	41	2,244	38	2,855 (26.3)	58 (41.5)
광주	4,733	351	4,632	230	4,934	402	4,817	319	5,841 (18.4)	488 (21.4)
전북	4,204	196	4,125	106	4,591	168	4,490	116	5,246 (14.3)	178 (6.0)
전남	4,003	144	3,945	108	4,442	217	4,327	134	4,534 (2.1)	193 (△11.1)
대구	8,826	441	8,666	236	9,262	529	9,152	258	10,462 (13.0)	608 (14.9)
경북	5,288	330	5,204	170	5,798	220	5,678	182	6,754 (16.5)	267 (21.4)
부산	18,475	785	18,282	552	19,210	809	19,060	570	20,965 (9.1)	870 (7.5))
울산	2,637	132	2,595	99	2,849	155	2,790	94	3,229 (13.3)	146 (△5.8)
경남	6,139	1,598	6,027	245	6,632	1,230	6,482	216	7,514 (13.3)	1,278 (3.9)
제주	3,956	648	3,888	138	4,164	588	4,131	164	4,524 (8.6)	215 (△63.4)

* '26년 증감률: '25년 고지 대비

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