

## 부동산

배상영 Ph.D.  
sangyoung.bae@daishin.com

# 부동산 세제개편 영향: 늘어나는 매도물량만큼 줄어들 임대물량

- 핵심: ① 실거주강화, ② 공제한도제한, ③ 양도세 혜택 조기일몰
- 영향: 실거주 강화로 고가시장 임대료 상승 지속, 40억원 이상 주택 양도/보유 세부담 증가, 전반적인 매도물량 출회 가능성 유
- 한계: 임대 공급/운영의 체계/주체/자금유입 유도하는 개편 부재

**세제개편 방향: 종부세/양도세 중심으로 초고가 부담증가, 실거주강화**

**종부세:** 30억원대 초반부터 세부담 증가, 고가일수록 증가폭 커지는 구조로 개편 (1가구1주택 실거주). 공제에서도 거주요건 강화 및 한도 설정. 비거주자 페널티 부여

**양도소득세:** 장기보유특별공제의 장기거주공제로의 전환과 공제금액 제한이 핵심. 현재는 10년 거주 시 양도차익이 커져도 실효세율 9% 수준이나, 개편이후에는 양도차익 클수록 실효세율이 상승하는 구조

**그 외:** 주임사 물량의 양도세 혜택 조기종료, 지방 이전 1주택자에 대해 양도세 혜택, 다주택자 양도세 중과 한시 완화 및 단계적 제도 개편 포함

**핵심변화: 실거주강화, 공제한도설정, 주임사 등 혜택 조기일몰**

시장에 영향을 미칠 핵심변화는 (1) 실거주 강화, (2) 종부세/양도세 공제한도제한으로 초고가주택 부담강화(양도세, 보유세), (3) 주임사 등 양도세 혜택 조기일몰

**실거주강화:** 고가주택의 자가거주 전환이 늘면서 임대 공급은 감소할 가능성이 높음. 초고가 지역 전월세 물량감소 및 가격상승세 강화는 인접 고가 지역 전월세 강세로 확산될 것으로 전망(세제상 실거주강화=시장 내 임대물량 감소)

**공제한도설정:** 종부세 공제율이 높은 가구 중심으로 보유세 부담이 급증하고, 양도세 공제한도 설정으로 40억원 이상의 고가주택 매도 유인 확대. 교환이나 특수관계인 간 거래 등 현행 세제에서 양도세 정산하려는 거래도 증가할 것

**주임사 등 혜택 조기일몰:** 향후 2-3년간 물량 출회 가능성 높아지며, 매매시장 상승세 둔화에 기여하나 임대주택 감소로 임대시장 상승 압력 높일 것

**시장 영향 및 한계: 매매물량 증가할 수 있으나, 전월세 상승도 가속화**

**영향:** 매도물량 증가(① 세제강화로 인한 고가주택 매도 물량, ② 주임사 혜택 조기일몰로 전반적인 매도 물량 증가)로 매매시장 하방 압력 확대 전망. 영향은 중저가보다는 초고가 시장에서 클 것으로 예상. 반면 실거주 강화로 임대물량 감소하여 서울 전반의 임대시장 강세 지속/확대 전망. 이번 **세제개편이 잘 작동할수록 매매 물량은 증가하는만큼, 임대물량은 감소해, 매매시장 둔화와 전월세 상승이 동시에 나타나는 구조 형성**. 현재도 전세가율이 높은 서울 중저가 시장은 상대적으로 매매가격의 하방 경직성이 높고 오히려 견조한 흐름 전망

**한계:** 개편 세제에서 다주택자를 대체해 임대주택 공급을 할 운영 주체가 부재한 것은 한계. 단기 공급이 가능한 非아파트를 중심으로라도 새로운 임대주택 공급 주체(기관투자자, 공공)를 제시하고 투자/대출 자금을 유도하는 세제 완화/규제완화를 병행할 필요. 이러한 임대주택 공급 방안이 병행되지 않는다면, 시장 안정 효과는 일시적일 가능성이 높으며, 시장은 향후 전월세 상승 등 부작용의 크기와 여론을 확인하면서, 개편 세제의 지속 가능성을 판단할 것으로 예상

**시장 전망:** 부동산 공급정책 발표 후 시장외부 요인(금리, 소득증가) 고려하여 제시 예정

# Contents

|         |                    |    |
|---------|--------------------|----|
| Intro   | 연초부터 관심이 높았던 세제 개편 | 03 |
| Part 1. | 2026 세제개편안 분석      | 07 |
| Part 2. | 세제개편 시장 영향         | 27 |

# . Intro. 연초부터 관심이 높았던 세제 개편

## 연초부터 관심이 높았던 세제 개편 구체화

반년 넘게 이어진  
부동산 세제논란

2026년 8월 3일 정부의 세제개편안이 발표되었다. 지난해부터 이어진 부동산 세제 관련 정부 인사들의 발언과 올해 초부터 본격적으로 제기된 ‘비거주’, ‘초고가’ 부동산에 대한 세제 변화 가능성이 구체화된 셈이다.

이재명 대통령은 1월 23일 엑스(X·옛 트위터)에 “1주택도 1주택 나름”이라면서 “만약 부득이 세제를 손보게 된다면 비거주용과 거주용은 달리 취급해야 공정하지 않을까?”라고 언급하며, 거주와 비거주를 구분할 필요성을 제기했다. 이에 대해 언론과 시장에서는 장기보유특별공제의 보유 공제 부분을 지적한 것이 아니냐는 해석이 나오기도 했다.

구윤철 부총리 겸 재정경제부 장관은 “미국처럼 재산세를 1% 매긴다고 치면, 집값이 50 억이면 1년에 5,000만원씩 보유세를 내야 하는데 연봉의 절반이 세금으로 나간다면 버티기 어려울 것”이라고 말하기도 했다.

실제 정부의 세제개편안은 이러한 정부 인사들의 예고, 즉 거주요건 강화와 초고가 주택의 세 부담 강화에서 크게 벗어나지 않는 모습으로 나타났다.

그림 1. 부동산 정책 보다는 부동산을 둘러싼 환경 변화에 대한 정책에 방점

| 발언시기       | 발언자                | 발언 자리                            | 발언 내용                                                                                  | 시사점                                             |
|------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 2025.08.20 | 김용범 대통령실 정책실장      | 대통령실 주요 3실장 기자간담회                | 부동산 안정·주거복지에 필요하면 세금도 정책수단에서 배제하지 않는다는 취지. “정부는 필요한 수단을 쓴다”는 메시지                       | 세제카드 활용 가능성 언급                                  |
| 2025.10.15 | 구윤철 부총리 겸 기획재정부 장관 | 부동산대책 합동브리핑                      | 부동산 세제 합리화 방안을 마련하겠다고 밝힘. 연구용역·관계부처 TF를 통해 보유세·거래세 조정, 특정지역 수요쏠림 완화 방안을 검토하겠다고 설명      | 부동산 세제개편 검토 공식화                                 |
| 2025.10.15 | 김용범 대통령실 정책실장      | 삼프로TV 인터뷰                        | 취득·보유·양도 세제 전반을 검토해야 한다고 언급. 증세라기보다 부동산 세제 정상화이며, 보유세는 강화하고 거래는 원활히 하는 방향이 있을 수 있다고 설명 | 부동산 세제 전반 검토 언급                                 |
| 2025.10.16 | 구윤철 부총리 겸 기획재정부 장관 | G20 재무장관회의·IMF/WB 연차총회 동행기자단 간담회 | 한국은 보유세가 낮고 양도세가 높아 매물 잠금이 크다고 진단. 고가주택 한 채도 형평성 차원에서 봐야 한다고 언급                        | 보유세 상황, 특히 고가주택에 대한 언급                          |
| 2026.02.10 | 구윤철 부총리 겸 재정경제부 장관 | 국회 본회의 경제분야 대정부질문                | 집값 안정을 최고의 정책 목표로 두고 있으며, 실거주 중심으로 시장을 개편하는 방향에 정책 노력을 집중하고 있다고 언급                     | 실거주 중심 세제 언급                                    |
| 2026.03.12 | 김윤덕 국토교통부 장관       | CBS 라디오 ‘박성태의 뉴스쇼’               | 초고가·비거주 1주택자도 보유세 개편 대상에 들어가는지는 질문에 “당연히 들어간다”고 답변. 보유세 부담이 올라가는지도 인정                  | 초고가/비거주 1주택 보유세, 비거주 1주택자, 다주택자의 장특공제 혜택에 대한 언급 |
| 2026.04.24 | 이재명 대통령            | X 게시물 관련 보도                      | 1주택자의 실거주 기간 감면은 늘리고, 비거주 보유기간 감면은 축소하는 것이 맞다는 취지로 언급                                  | 비거주 공제 언급                                       |
| 2026.06.08 | 이재명 대통령            | 취임 1주년 기자회견                      | 세제·금융·규제·공급을 조만간 함께 정리하고, 세제 문제는 7월이 돼야 가능하다고 언급. 한국은 보유세가 낮아 많이 사모아도 부담이 적다고 진단       | 보유세 상황 시사+7월 시기 언급                              |
| 2026.06.20 | 김용범 대통령실 정책실장      | 페이스북 게시물 관련 보도                   | 부동산 과세 정상화가 필요하며, 보유세와 양도세를 합리적으로 조정하는 방향이 필요하다고 언급                                    | 보유세, 양도세 조정 시사                                  |
| 2026.06.24 | 김용범 대통령실 정책실장      | 관훈클럽 초청 토론회                      | 부동산을 안정적으로 관리하는 측면에서 조세도 중요한 주제라고 언급. 거주와 보유, 다주택자와 1주택자, 초고가 주택을 구분해 봐야 한다고 설명        | 거주/보유, 다주택자와 1주택자, 초고가 주택                       |

자료: X, 대신증권 Research Center

쏟아진 한채 유도한  
기존 세제구조

초고가 주택에 대한 부담 강화는 똑똑한 한 채의 정점을 타깃으로 한 것으로 보인다.  
왜 똑똑한 한 채였는가?

만약 공급 부족이 원인이라면 다주택 보유 또한 하나의 대안이 될 수 있고, 다주택자의 수익률을 낮추는 차별적인 세제가 원인이라면 주택이 아니더라도 상업용 부동산이나 그 외 다양한 자산군이 대안이 될 수 있다. 그러나 최근의 시장 트렌드는 ‘꼬마빌딩’보다 ‘똑똑한 한 채’에 가까운 흐름으로 나타났다.

이러한 시장 트렌드의 주요 원인 중 하나는 1주택에 대한 세제상 우대에 있었다고 판단한다. 보유세 수준에 대해서는 다양한 견해가 있으나, 1주택자의 세 부담은 상대적으로 높은 편은 아니며, 특히 고가주택이라 하더라도 종합부동산세에서 최대 80%의 세액공제를 받는 경우 세 부담이 크게 경감된다. 양도소득세 역시 장기보유특별공제 80%를 적용받는 경우 수백억원의 양도차익이 발생하더라도 실효세율은 9%를 하회할 수 있어 낮은 편이다. 임대소득세나 양도소득세 측면에서도 다른 자산에 비해 세제상 상당히 우월한 지위에 있는 편이다.

이러한 1주택의 세제상 우월성은 매수자에게 상당히 매력적인 인센티브로 작용했고, 다주택 규제와 맞물리면서 ‘똑똑한 한 채’라는 트렌드를 만들어낸 것은 사실이다.

실거주 강화는  
다주택 규제의 연장  
으로 판단

실거주 요건 강화 기조는 다주택 규제의 연장선으로 판단된다.

한국의 주택 규제는 시장 원리보다는 정책적 판단에 의해 결정되는 경향이 있는데, 실제 거주용 주택에서 발생하는 자본차익과 투자 목적의 주택에서 발생하는 자본차익을 다르게 바라보는 경향이 강했다.

이러한 인식에 따라 다주택자에게 상대적으로 높은 세부담을 부과해 왔으며, 1주택자라 하더라도 해당 주택에 실제 거주하지 않는 경우에는 투자 목적의 주택과 본질적으로 다르지 않다는 시각이 이번 제도 개편에 반영된 것으로 보인다.

또한 ‘똑똑한 한 채’ 현상이 장기화되면서 1주택자 역시 거주와 소유를 분리해 투자 목적으로 주택을 매입하거나, 지방 거주자의 수도권 주택 매입 등 이른바 ‘상경 투자’가 확대된 점도 거주 요건 강화의 배경으로 작용한 것으로 추정된다.

전례없는 토론회

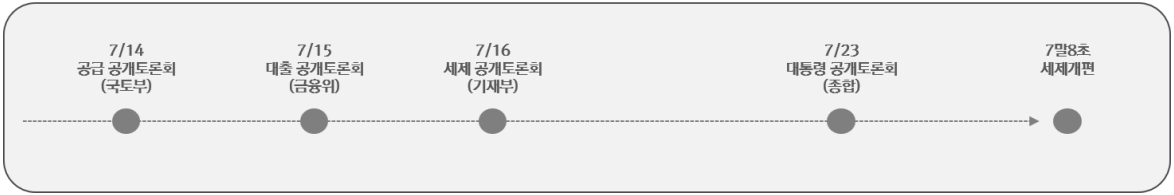
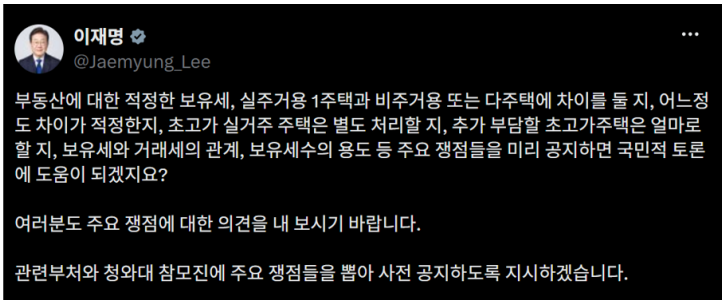
세제개편안이 도출되는 과정 역시 이례적이었다.

국토부(공급), 금융위(대출), 재정부(세제)가 각각 주관하는 주제별 토론회에 이어 대통령과 총리 주관의 종합토론회가 열렸다. 이 가운데 세제개편안은 국회 제출 시한을 고려해 가장 먼저 발표된 것으로 판단된다. 향후 부동산 공급 대책과 대출 규제 보완책 등도 순차적으로 발표될 것으로 예상된다.

토론회를 통해 엿볼 수 있었던 세제 개편의 주요 방향 역시 ‘초고가 주택’의 기준 설정, 비거주 주택에 대한 페널티 부과, 양도소득세 장기보유특별공제 혜택 제한 등이었다.

반면 임대 공급 확대를 유도하기 위한 세제 혜택은 토론 과정에서 거의 언급되지 않았으며, 실제 세제개편안에도 포함되지 않았다.

그림 2. 부동산 정책 보다는 부동산을 둘러싼 환경 변화에 대한 정책에 방점



자료: X, 대신증권 Research Center

그림 3. 부동산 세제 부분 토론회 주제

| 쟁점              | 주요 내용                  | 세제                            |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 1. 세제의 정책 목표    | 가격 안정 수단인지 정상화인지       |                               |
| 2. 지역별 세 부담     | 서울·수도권과 지방을 차등할지       | 보유세<br>양도소득세<br>취등록세<br>임대소득세 |
| 3. 단계적 시행       | 즉시 시행인지 수년에 걸친 점진 시행인지 | 보유세<br>양도소득세                  |
| 4. 보유세 적정 수준    | 재산세·종부세 실효세율 조정        | 보유세                           |
| 5. 종부세 과세체계     | 1주택·다주택·초고가·비거주 구분     | 보유세                           |
| 6. 종부세 세수 용도    | 지방재정·주거복지·주택공급 등에 사용할지 |                               |
| 7. 장기보유특별공제     | 보유공제를 줄이고 거주공제를 강화할지   | 보유세                           |
| 8. 다주택 양도세 중과   | 중과 유지·조정·폐지 여부         | 양도소득세                         |
| 9. 과세특례         | 고령자·장기거주자·지방이전자 보호     | 보유세<br>양도소득세                  |
| 10. 보유세와 양도세 관계 | 보유세 인상 시 양도세를 낮출지      | 보유세<br>양도소득세                  |
| 11. 취득세 개편      | 서민·중산층 인화와 다주택 중과 정비   | 취등록세                          |

자료: 재정경제부 대신증권 Research Center

이번 정부 부동산 정책방향에서의 세제의 역할

핵심은 세후수익률  
하락

필자는 이번 정부 출범 이후의 정책 방향을 지난해 7월부터 네 가지로 구분해 전망해 왔으며, 그중 하나로 세제 강화를 통해 부동산의 세후수익률 하락을 유도할 것으로 예상한 바 있다.

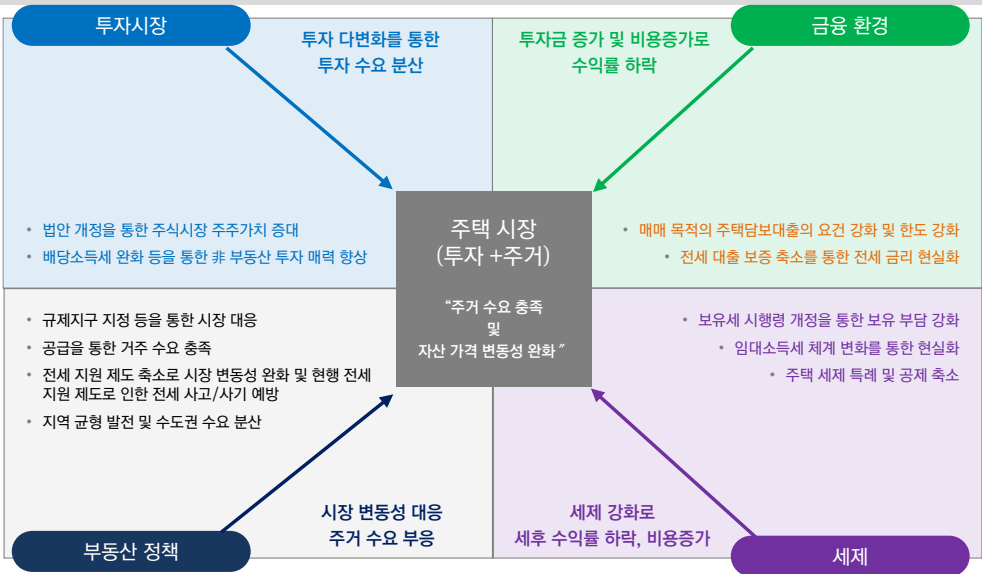
이미 다주택자에 대한 세제 강화로 부동산의 세후수익률을 낮추는 제도적 장치가 마련되어 세제강화가 나타나지 않을 것이라는 목소리도 있었다. 그러나 시장 참여자의 대부분이 1주택자이고, 상당수가 실거주를 겸하고 있는 시장에서는 다주택자에 대한 과세 강화만으로 평균적인 세후수익률을 낮추는 추가 세제강화가 나올 것으로 예상했다.

또한 올해 4월 발간한 자료를 통해 향후 정책 변수는 다주택자에 대한 양도소득세 중과가 아니라 1주택자에 대한 세제 강화가 될 것으로 전망한 바 있다.

이렇게 판단한 이유 중 하나는 현행 세제가 1주택자에게 상대적으로 낮은 세 부담을 제공하고 있으며, 주택 보유에 따른 비용 역시 고령자·장기보유 세액공제를 통해 상당 부분 줄일 수 있기 때문이다. 시장 참여자들은 주택의 보유 방식이나 형태를 결정하는 과정에서 세제상 가장 유리한 방식을 선택할 가능성이 높다. 이 경우 보유세는 장기보유와 고령에 따른 공제가 확대되면서 부담이 낮아져 양도차익이 크더라도 9% 수준의 실효세율이 나타났다.

기존 세제하에서는 가능하면 고가주택을 매입해 10년 이상 장기 보유하고, 고령이 된 이후에도 계속 보유하는 방식이 세제상 가장 유리한 구조였다. 이러한 구조가 시장의 ‘뜰뜰한 한 채’ 선호 현상을 장기화한 원인 중 하나로 작용했다고 판단한다. 이번 세제개편 역시 부동산 시장의 관점에서 보면, 주택 보유자의 평균적인 세후수익률을 낮추려는 정책 방향의 연장선상에서 이루어진 것으로 볼 수 있다.

그림 4. 부동산 정책 보다는 부동산을 둘러싼 환경 변화에 대한 정책에 방점(25년 자료 재인용)



• 세부 정책의 경우 이재명 정부에서 시행/언급 되었던 정책 및 향후 나타날 수 있는 정책

자료: 대신증권 Research Center

# 1. 2026 세제 개편안 분석

## 부동산 세제 개편안 배경 및 주요 내용

2026 부동산  
세제개편안 배경

이번 세제개편에서 부동산 관련 세제는 ‘공정과세를 위한 조세개혁 추진’이라는 대항목 아래 ‘부동산 세제 합리화’라는 소항목으로 발표되었다.

개편 배경으로는 다음과 같은 내용을 제시했다.

*“부동산세제의 합리화를 위해 비거주주택 및 일정가액 이상의 주택등에 대한 종부세 양도세 부담을 정상화하되, 거주용 1주택은 지속보호, 비거주주택 및 일정가액 이상의 주택 등에 대한 종부세 양도세 개편은 단계적 시행으로 설계”*

대항목과 소항목, 개편 배경을 종합하면 비거주 주택과 고가주택에 대한 종합부동산세와 양도소득세 부담을 높이는 방향임을 알 수 있다. 이는 보유세와 양도소득세를 부과하는 과정에서 적용되는 각종 공제와 세제 혜택으로 인해 이들 주택의 실효세율이 다른 부동산 자산이나 소득에 비해 과도하게 낮아진 부분을 조정하고, 과세 형평성을 높이려는 의도로 읽힌다. 다만 이 과정에서도 일정 가액 이하의 1주택자에 대해서는 기존의 세제상 혜택을 유지하는 방향으로 설계한 것으로 해석된다.

핵심은 종부세와  
양도소득세

양도소득세 부문에서는 장기보유특별공제 제도의 산식 변경, 공제금액 제한 및 명칭 변경(장기거주소득공제) 등을 제시했다.

종합부동산세 부문에서는 과세대상 및 기본공제금액 조정, 공정시장가액비율 인상, 주택 수 기준에서 주택가액 기준으로의 일원화, 공제 제도 개편 및 한도 설정 등을 제시했다.

그 외 장기거주·고령자·지방주택에 대한 지원과 다주택자의 매도 기회 부여 방안으로는 장기거주 1주택자의 양도소득세 기본공제 확대, 고령 1주택자에 대한 한시적 양도소득세 과세특례 신설, 지방 세컨드홈에 대한 양도소득세·종합부동산세 과세특례 확대, 다주택자의 조정대상지역 주택에 대한 양도소득세 중과 한시 완화 등을 제시했다.

과세특례 요건 합리화 방안으로는 조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축, 조정대상지역 매입임대아파트에 대한 양도소득세 중과 배제 등의 단계적 폐지, 상생임대주택의 거주요건 면제 혜택 조정, 임대주택·미분양주택 등에 대한 양도소득세 과세특례 정비 등을 제시했다.

그 외에도 비거주 기간을 거주 기간으로 간주하는 사유의 정비, 주택 공급 지원, 비사업용 토지에 대한 과세 정상화 등이 포함되었다.

주택시장에 미치는 핵심적인 개편 내용은 양도소득세와 종합부동산세 변화로 볼 수 있다. 이와 함께 다주택자의 조정대상지역 주택에 대한 양도소득세 중과 한시 완화, 임대주택·미분양주택에 대한 양도소득세 과세특례 정비 등도 시장의 매물량에 영향을 미칠 수 있는 내용으로 판단된다.



## 양도소득세 : 실거주 중심이나 세후 수익률은 하락

공제만 개편  
고가/비거주  
세후수익률 하락

주택 양도소득세 세제개편의 가장 큰 변화는 장기보유특별공제 제도의 개편이다.

핵심 변화는 두 가지로, (1) 공제 기준이 보유에서 거주 중심으로 전환되는 점과 (2) 공제금액에 10억원의 한도가 설정되는 점이다. 공제금액 한도는 2029년부터 적용된다.

기존 장기보유특별공제는 ‘장기거주소득공제’와 ‘장기보유소득공제’로 이원화된다. 주택 및 조합원입주권은 장기거주소득공제만 적용받도록 개편하고, 토지 및 주택 외 건물에 대해서는 장기보유소득공제를 적용한다. 제도 개편은 단계적으로 시행된다. 2027년까지는 현행 제도를 유지하고, 2028년에는 과도기적 중간 단계를 거쳐 2029년부터 개편된 제도를 본격 시행한다.

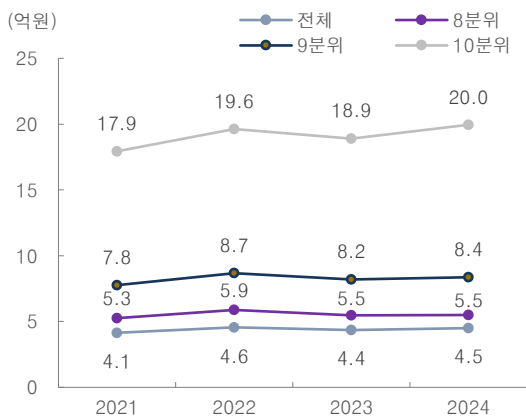
(현행)  
가구 주택 양도소득세  
실효세율은 초고가주택  
9%까지 낮아져

현재 1주택자에 대한 양도소득세제는 1주택자 보호를 기본적인 정책 방향으로 유지해 왔다. 일정 보유·거주 요건을 충족하면 양도가액 12억원까지 비과세가 적용되며, 10년 이상 보유·거주하는 경우 양도차익에 대해 최대 80%의 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다. 이에 따라 최대 공제율을 적용받는 경우 과세 대상 양도차익이 크게 줄어들면서, 양도차익 규모가 크더라도 실효세율은 약 9% 수준까지 낮아질 수 있다.

장기보유특별공제의 도입 취지 가운데 하나가 중산층의 안정적인 자산 형성을 지원하는 데 있다는 점을 고려하면, 공제금액에 별도의 한도 없이 적용하는 것이 타당한가에 대한 지적도 있었다. 특히 한국 가구의 순자산과 소득 수준을 감안할 때 고액의 양도차익에 대해서까지 공제를 제한 없이 적용하는 것이 제도의 본래 취지에 부합하는가에 대한 논란도 있었다(2024년 기준 가구 순자산은 10분위 평균 약 20억원, 9분위 평균 약 8.4억원 수준). 한편 주택가격 급등과 맞물리면서 현행 세제가 ‘푹푹한 한 채’를 장기간 보유하도록 유도하고, 결과적으로 주택의 매각과 이동을 제약하는 것 아니냐는 분석도 있었다.

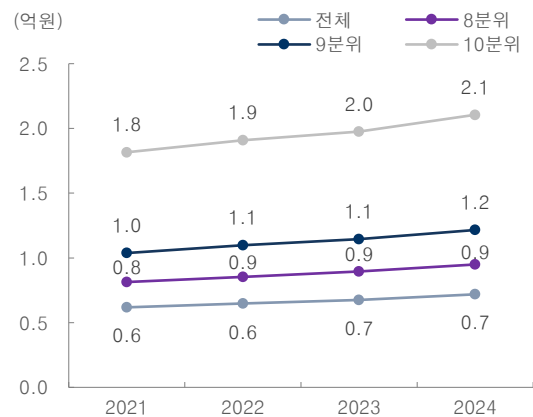
결국 이번 개편은 이러한 지적을 반영하고, 이에 더해 실제 거주하지 않는 경우에는 이를 일정 부분 ‘투자 목적’의 주택으로 바라보는 정책적 시각도 반영된 것으로 판단된다.

그림 6. 가구 순자산 상위 분위 및 평균



자료: 통계청, 대신증권 Research Center

그림 7. 가구 소득 상위 분위 및 평균



자료: 통계청, 대신증권 Research Center

그림 8. 양도소득세 개편안 및 정부 제시 적용사례

연도별 장기보유특별공제 개편안

| 구 분               | '27년<유예=현행>                   | '28년<중간 단계>                                                       | '29년<본격 시행>            |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1세대 1주택자          | 거주 4%, 보유 4%<br>【10년, 최대 80%】 | 거주 6%, 보유 2%<br>【10년, 최대 80%】                                     | 거주 8%<br>【10년, 최대 80%】 |
| 다주택자<br>(비조정대상지역) | 보유 2%<br>【15년, 최대 30%】        | 보유 1% 또는 거주 2%<br>【15년 최대 15% <sup>※</sup> 또는 30% <sup>2차</sup> 】 | 거주 2%<br>【15년, 최대 30%】 |
| 공제 한도             | (한도 없음)                       | 20억원                                                              | 10억원                   |

적용사례

□ (사례 ①) 1주택자 양도가액 32억원, 취득가액 12억원, 2년 거주, 10년 보유시

| 구 분             | '27년<유예=현행>              | '28년<중간 단계>               | '29년<본격 시행> |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| 적용 공제율          | 거주 8%, 보유 40%<br>→ 총 48% | 거주 12%, 보유 20%<br>→ 총 32% | 거주 16%      |
| 장기거주(보유)<br>공제액 | 6.00억원                   | 4.00억원                    | 2.00억원      |
| 산출세액            | 2.36억원                   | 3.20억원                    | 4.05억원      |

\* 기본공제 250만원 적용

□ (사례 ②) 1주택자 양도가액 75억원, 취득가액 25억원, 10년 거주·보유시

| 구 분             | '27년<유예=현행>               | '28년<중간 단계>               | '29년<본격 시행> |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| 적용 공제율          | 거주 40%, 보유 40%<br>→ 총 80% | 거주 60%, 보유 20%<br>→ 총 80% | 거주 80%      |
| 장기거주(보유)<br>공제액 | 33.6억원                    | 20억원(한도액)                 | 10억원(한도액)   |
| 산출세액            | 3.16억원                    | 9.23억원                    | 13.73억원     |

\* 기본공제 250만원 적용

자료: 재정경제부, 대신증권 Research Center

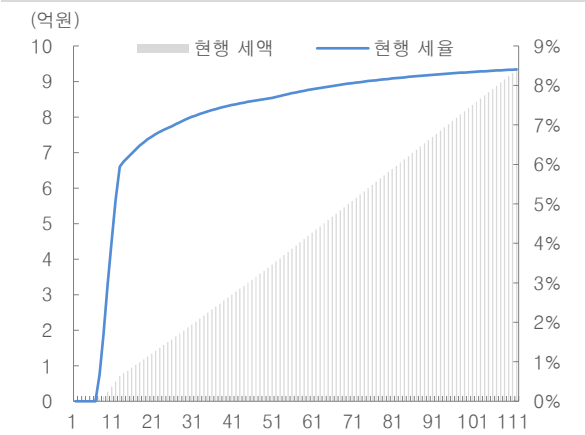
양도소득세 : 개편의 핵심은 장기거주공제액 10 억원 제한

양도차익 12억까지는  
비슷한 수준  
20억원은 +2.5억  
30억원은 +6억원

주택 양도소득세 개편에서 가장 큰 변화는 공제금액에 10억원의 한도를 설정한 것이다. 아래 차트는 매도가가 매입가의 2배인 경우를 가정해 추정한 양도소득세 실효세율과 납부세액이다. 양도차익뿐만 아니라 매입가 역시 납부세액에 영향을 미친다는 점을 고려해 매도가와 매입가의 관계를 일정하게 가정했다.

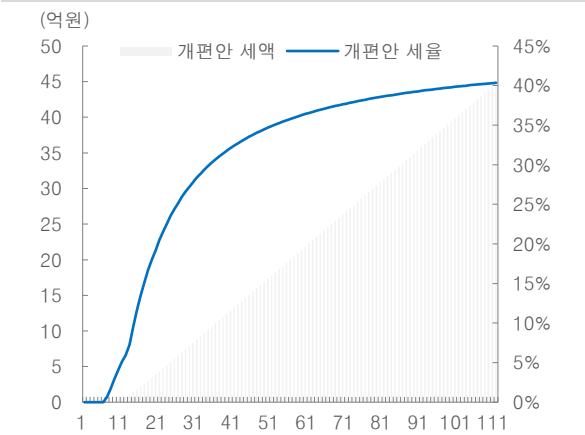
2029년 적용안을 기준으로 양도차익이 12억원까지는 현행과 유사한 수준으로, 양도차익 대비 약 7%의 실효세율이 나타난다. 양도차익이 15억원인 경우 현행 실효세율은 6.4% 수준으로 추정되나, 개편안에서는 11.6%로 상승한다. 양도차익이 30억원인 경우에는 개편안의 실효세율이 27.8%까지 상승하며, 현행 대비 추가 세 부담도 6억원 이상으로 확대된다. 이는 매입가가 매도가의 50%인 경우를 가정한 결과로, 실제 납부세액과 실효세율은 매입가에 따라 달라질 수 있다.

그림 9. 현행 제도상의 양도세 실효세율, 세액 추정치



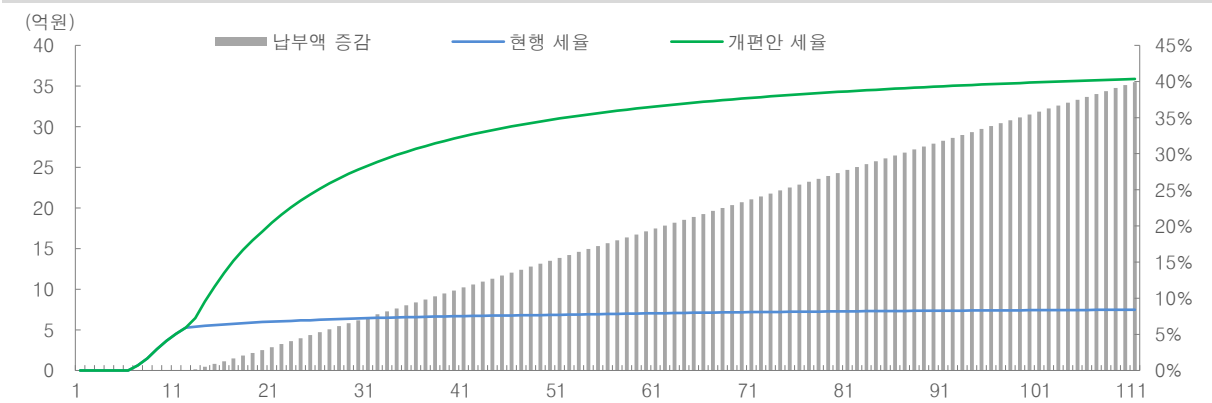
주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은 매입가 대비 100% 상승 가정, 기타 비용공제 미반영(1억원 양도차익은 매입가 1억원 매도가 2억원, 10억원 양도차익은 매입가 10억원, 매도가 20억원)  
자료: 대신증권 Research Center

그림 10. 개편안 양도세 실효세율, 세액 추정치



주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은 매입가 대비 100% 상승 가정, 기타 비용공제 미반영(1억원 양도차익은 매입가 1억원 매도가 2억원, 10억원 양도차익은 매입가 10억원, 매도가 20억원)  
자료: 대신증권 Research Center

그림 11. 양도차익 별 양도소득세 세율 및 개편시 납부액 증감



주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은 매입가 대비 100% 상승 가정, 기타 비용공제 미반영(1억원 양도차익은 매입가 1억원 매도가 2억원, 10억원 양도차익은 매입가 10억원, 매도가 20억원)  
자료: 대신증권 Research Center

양도소득세 : 고가주택일수록 양도차익 클수록 양도소득세 증가폭 커

고가주택일수록  
많이 오를수록  
세부담 높아져

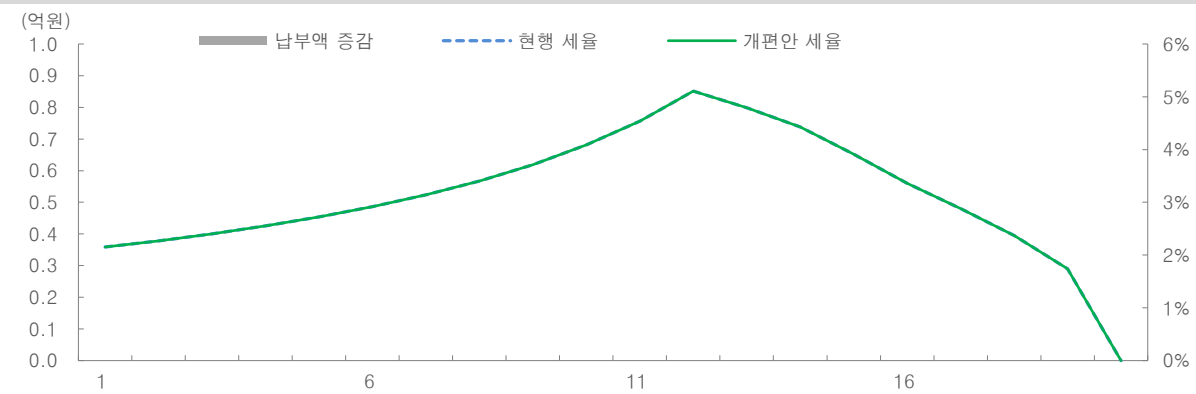
1세대 1주택의 경우 양도가액 12억원까지 비과세가 적용되기 때문에 매도가액에 따라서도 개편에 따른 세 부담의 차이가 나타난다.

매도가액이 20억원인 경우에는 매입가와 무관하게 세액 변화가 없으며, 매도가액이 30억원이고 매입가가 12억원인 경우에는 약 1.8억원의 추가 납부가 추정된다. 매도가액이 40억원이고 매입가가 12억원인 경우에는 약 5.4억원, 매도가액이 50억원이고 매입가가 12억원인 경우에는 약 9.12억원의 추가 납부가 예상된다.

결국 주택가격이 높고 양도차익이 클수록 양도소득세 개편에 따른 추가 세 부담이 커지는 구조다. 특히 고가주택이면서 장기보유에 따른 공제 혜택이 큰 경우 개편의 영향도 상대적으로 커질 것으로 예상된다. 이에 따라 개편안 시행을 앞두고 일부 고가주택을 중심으로 매도 유인이 높아지면서 거래가 증가할 가능성이 있다.

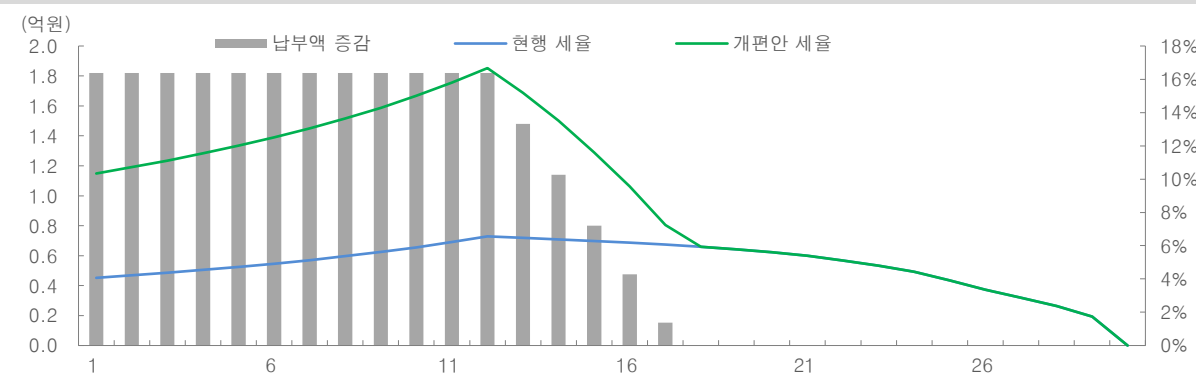
다만 이러한 거래가 일반적인 매매에만 집중되기보다는 교환이나 특수관계인 간 거래 등 다양한 형태로 나타날 가능성도 있다.

그림 12.20억원 주택의 매입가 별 현행/개편안 납부액 증감 및 실효세율(차이 없음)



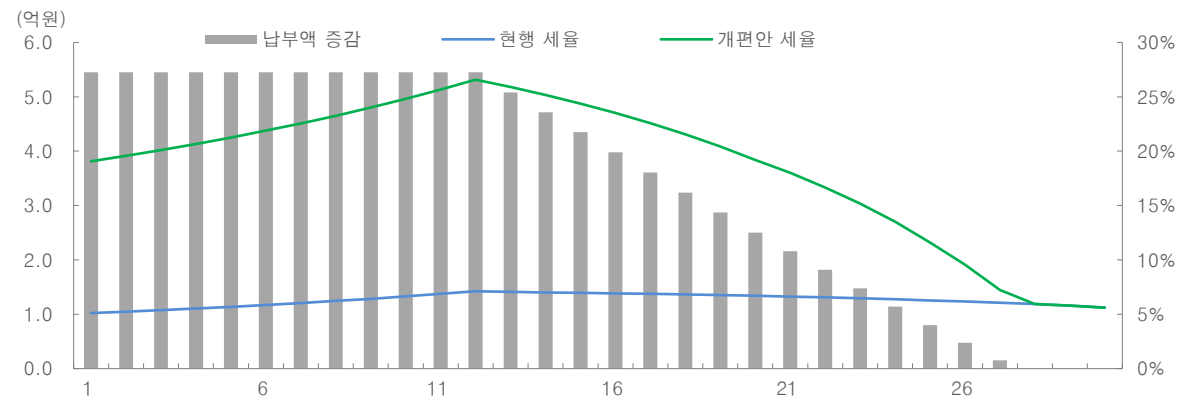
주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은, 기타 비용공제 미반영(매도가 20억원), 개편안은 29년 1월 1일 적용안 반영  
자료: 대신증권 Research Center

그림 13.30억원 주택의 매입가 별 현행/개편안 납부액 증감 및 실효세율(매입가 18억 이하부터 최대 1.8억원 증가)



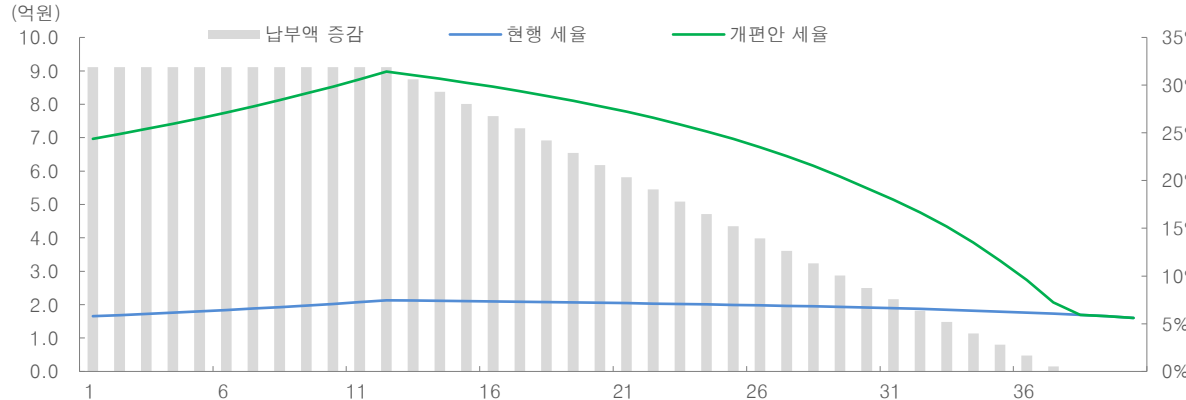
주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은, 기타 비용공제 미반영(매도가 30억원), 개편안은 29년 1월 1일 적용안 반영  
자료: 대신증권 Research Center

그림 14.40억원 주택의 매입가 별 현행/개편안 납부액 증감 및 실효세율(매입가 27억 이하부터 최대 5.4억원 증가)



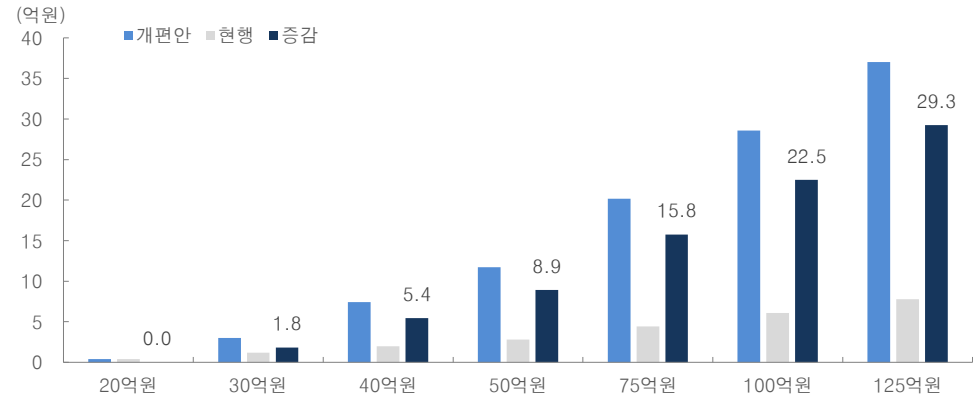
주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은, 기타 비용공제 미반영(매도가 30억원), 개편안은 29년 1월 1일 적용안 반영  
자료: 대신증권 Research Center

그림 15.50억원 주택의 매입가 별 현행/개편안 납부액 증감 및 실효세율(매입가 38억 이하부터 최대 9.1억원 증가)



주 : 1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은, 기타 비용공제 미반영(매도가 30억원), 개편안은 29년 1월 1일 적용안 반영  
자료: 대신증권 Research Center

그림 16.금액대별 양도소득세 증감



주 : 주택가격은 300%로 수익 가정(20억원 주택 매입가 5억원 가정)1가구 1주택 10년 보유/실거주 및 주택가격은, 기타 비용공제 미반영 개편안은 29년 1월 1일 적용안 반영  
자료: 대신증권 Research Center

종합부동산세 : 총체적인 개편, 공제 제한과 초고가 부담강화가 핵심

총체적인 변화 맞은  
종합부동산세

종합부동산세는 이번 세제개편에서 개편 폭이 큰 부문 중 하나다. 주요 방향은 시가 30억원대 이상의 고가주택에 대한 세 부담을 강화하는 한편, 각종 공제 혜택을 실거주 중심으로 재편하는 데 있다.

주요 개정 내용은 (1) 기본공제금액 상향, (2) 공정시장가액비율 상향, (3) 세율 체계 개편, (4) 세 부담 상한비율 상향, (5) 공제 요건의 거주 중심 전환, (6) 공제금액 한도 설정 등으로 구성되어 있다.

산식변화  
기본공제금액 조정  
공시가격 현실화를  
상향

종합부동산세 계산 시 1주택자의 기본공제금액은 실거주 여부에 따라 차등 적용된다.

실거주 1주택자의 기본공제금액은 12억원에서 14억원으로 상향하고, 비거주 1주택자는 12억원에서 9억원으로 하향해 비거주 주택에 대한 세 부담을 강화한다. 다주택자의 경우 4억원을 기본공제한 뒤, 보유 주택 전체에서 거주 주택이 차지하는 비율에 따라 최대 5억원을 추가로 공제한다. 이에 따라 1세대 1주택 실거주자는 14억원, 1세대 1주택 비거주자는 9억원, 다주택자는 거주 주택 비율에 따라 4억~9억원의 기본공제를 적용받는다.

또한 지난 정부에서 60%까지 하향되었던 공정시장가액비율은 단계적으로 상향해 2029년 70%까지 높인다. 다만 3주택 이상 보유자나 조정대상지역 주택 보유자의 경우에는 80%까지 상향된다.

기본공제금액 상향과 공정시장가액비율 인상은 각각 세 부담 완화와 강화라는 상반된 효과를 가져온다. 실거주 1주택자의 경우 두 효과가 일부 상쇄되면서 시가 30억원대 초반 이하에서는 세 부담이 소폭 완화되지만, 고가주택에서는 세 부담이 강화된다. 반면 비거주 1주택의 경우 기본공제금액이 3억원 줄어들면서 전반적으로 세 부담이 강화될 것으로 예상된다

그림 17.공제금액 변화 및 적용사례

기본공제 금액 조정

□ (개정 내용) 개인 주택분 중부세에 적용되는 기본공제금액 조정

- 1세대 1주택자는 보유 주택 공시가격 합계액이 14억원(시가 20억원 수준) 초과 시 과세대상으로 하되,
  - 거주하는 경우 기본공제금액을 12→14억원으로 인상, 거주하지 않는 경우 기본공제금액을 12→9억원으로 인하
- 그 외는 보유 주택 공시가격 합계액이 9억원(시가 13억원 수준) 초과 시 과세대상으로 하되, 기본공제금액 9억원 차등 적용
  - 기본공제 9억원 중 4억원은 기본 적용, 5억원(4억원 초과분)은 주택가액 합계에서 거주 주택 가액 비중 만큼만 공제

적용사례

□ (공동명의 1주택) 본인과 배우자가 1주택만을 공동 소유하는 경우

- \* 부부 개별 납부 또는 1세대 1주택자 특례 적용 가능(신청 필요)
- 부부가 개별적으로 납부하는 경우
  - : 해당 주택에 거주시 각 9억원 공제, 비거주시 각 4억원 공제
- 1세대 1주택자 특례를 신청한 경우
  - : 해당 주택에 거주시 14억원 공제, 비거주시 9억원 공제

□ (2주택자) <sup>공시가격</sup>10억원 주택을 2채 소유

- 2채 중 1채에 거주하는 경우: 4억원 + (5억원 ×  $\frac{1}{2}$ ) = 6.5억원 공제
- 소유 주택에 거주하지 않는 경우: 4억원 공제

□ (3주택자) <sup>공시가격</sup>10억원 주택을 3채 소유

- 3채 중 1채에 거주하는 경우: 4억원 + (5억원 ×  $\frac{1}{3}$ ) = 약 5.7억원 공제
- 소유 주택에 거주하지 않는 경우: 4억원 공제

중부세 기본공제금액 연혁

| 구 분 | '06~'08년     | '09~'20년 | '21년~'22년 | '23~ |
|-----|--------------|----------|-----------|------|
| 개 인 | 1세대 1주택자 6억원 | 9억원      | 11억원      | 12억원 |
| 개 외 |              | 6억원      |           | 9억원  |
| 법 인 |              | 6억원      | 기본공제 없음   |      |

자료: 재정경제부, 대신증권 Research Center

세율 체계 변화

세율 체계 개편 역시 고가주택을 중심으로 세 부담을 강화하는 방향이다. 과세표준 6억 원 이하 구간은 현행과 동일한 세율을 유지하지만, 6억~12억원 구간은 0.3%p 상향된 1.3%의 세율이 적용된다. 그 이상의 구간에서도 세율이 각각 0.7%p, 1.5%p, 2.0%p, 2.3%p 상향되며, 최고세율은 5%까지 높아진다.

부과 과정에서 주택 수와 무관하게 가액으로 부과하며 공제액 부분에서 차등을 둔다.

이는 그동안 지적되어 왔던 동일한 금액의 자산을 보유하고 있는 것에 대해 차별적인 세 부담을 주는 것에 대한 시정방안으로 보인다. 그러나, 공제액 변화 등으로 인하여 비거주 1주택자의 세부담이 증가하나 다주택자의 세부담이 줄어들지는 않는다. 가액기준이긴 하나 실질적으로 세부담이 감경되는 효과는 없어 임대 유인이 사라진다.

또한 세 부담 상한비율을 150%에서 200%로 상향하면서 종합부동산세 부담이 전년 대비 최대 2배까지 증가할 수 있도록 개정하였다. 이는 종합부동산세 체계 개편으로 세 부담이 크게 높아지는 경우 일정 기간 내 매각할 수 있는 기회를 제공하는 한편, 보유를 지속할 경우 2028~2029년에는 개편에 따른 세 부담 증가분이 상당 부분 반영되도록 해 제도 개편의 효과가 조기에 나타나도록 설계한 것으로 보인다.

거주공제 개편

거주 공제 또한 개편되었다.

연령별 공제 40%는 그대로 유지되며, 보유 공제 50%는 거주 공제 50%로 전환된다. 공제의 구성보다 더 큰 부분은 공제 금액 제한이다. 2028년 이후 공제금액은 600만원으로 제한된다. 현재 종합부동산세가 수천만원이 부과되는 초고가 주택이라 하더라도 장기 보유 및 연령공제를 80% 받는 경우 부과세액은 1/5로 감경된다. 향후에는 이러한 공제 금액을 600만원으로 한정지으면서 1,000만원 이상의 종부세 부과 대상 주택의 세부담 감경 폭이 줄어들 것으로 전망된다.

그림 18.종합부동산세 세율 변화 및 세부담 상한비율 상향

① 종부세 세율 체계를 주택 수에서 주택 가액 기준으로 일원화

\* 단계적 정상화를 위해 '27년은 중간세율 적용(0.5~3.5%)

○ 세부담 정상화를 위해 6~12억 구간 세율 인상 (1.0 → 1.3%)

| 과세표준<br>(억원) | 현 행   |        | 개편안(중간)       |        | 개편안(최종)       |
|--------------|-------|--------|---------------|--------|---------------|
|              | 1·2주택 | 3주택 이상 | 1·2주택         | 3주택 이상 | 모든 주택         |
| 3억 이하        | 0.5%  |        | (좌 동)         |        | (좌 동)         |
| 3~6억         | 0.7%  |        |               |        |               |
| 6~12억        | 1.0%  |        | 1.3% (+0.3%p) |        | 1.3% (+0.3%p) |
| 12~25억       | 1.3%  | 2.0%   | 1.5%(+0.2%p)  | 2.0%   | 2.0% (+0.7%p) |
| 25~50억       | 1.5%  | 3.0%   | 2.0%(+0.5%p)  | 3.0%   | 3.0% (+1.5%p) |
| 50~94억       | 2.0%  | 4.0%   | 2.7%(+0.7%p)  | 4.0%   | 4.0% (+2.0%p) |
| 94억 초과       | 2.7%  | 5.0%   | 3.5%(+0.8%p)  | 5.0%   | 5.0% (+2.3%p) |

② 개편 효과의 적시성을 위해 세부담 상한비율 상향(150 → 200%)

자료: 재정경제부, 대신증권 Research Center

그림 20.종합부동산세 공제 개편안 및 한도제한

- ① 현재는 거주와 무관하게 보유만으로 세액공제 적용
- 비거주 주택에 대한 과세 합리화를 위해
- 보유기간에 따른 공제에서 거주기간에 따른 공제로 전환
- 단계적 전환을 위해 '27년은 보유시에도 기존의 절반 수준 공제\*
- \* 보유공제/거주공제 중 큰 금액 적용

| 현행                                                                    | 개편안(중간)                                                                                                                                                                                                                                              | 개편안(최종) |      |        |      |    |     |     |     |    |     |     |     |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|--------|------|----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| <div>□ 보유기간별 공제:<br/>(5-9년) 20%<br/>(10-14년) 40%<br/>(15년+) 50%</div> | <div>□ 보유 → 거주기간별 공제로 단계적 전환:<br/>거주·보유 중 큰 금액 적용</div> <table><tr><th>구분</th><th>5-9년</th><th>10-14년</th><th>15년+</th></tr><tr><td>거주</td><td>20%</td><td>40%</td><td>50%</td></tr><tr><td>보유</td><td>10%</td><td>20%</td><td>25%</td></tr></table> | 구분      | 5-9년 | 10-14년 | 15년+ | 거주 | 20% | 40% | 50% | 보유 | 10% | 20% | 25% | <div>□ 거주공제로 전면 전환 : (5-9년) 20%<br/>(10-14년) 40%<br/>(15년+) 50%</div> |
| 구분                                                                    | 5-9년                                                                                                                                                                                                                                                 | 10-14년  | 15년+ |        |      |    |     |     |     |    |     |     |     |                                                                       |
| 거주                                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                  | 40%     | 50%  |        |      |    |     |     |     |    |     |     |     |                                                                       |
| 보유                                                                    | 10%                                                                                                                                                                                                                                                  | 20%     | 25%  |        |      |    |     |     |     |    |     |     |     |                                                                       |
| <div>□ 연령별 공제:<br/>(60~64세) 20%<br/>(65~69세) 30%<br/>(70세+) 40%</div> | (좌 동)                                                                                                                                                                                                                                                |         |      |        |      |    |     |     |     |    |     |     |     |                                                                       |

- ② 한도 없는 세액공제로 인해 주택가격이 높을수록 큰 혜택
- 과세형평 위해 최대 600만원까지 공제되도록 상한 설정
- '27년은 800만원, '28년 이후부터는 600만원으로 단계적 적용

자료: 재정경제부, 대신증권 Research Center

그림 21. 종합부동산세 개편안 및 정부 제시 적용사례

□ (사례 ①) 시가 45억원 수준(공시가 30억원), 70세 10년 거주 (공제율 80% 유지)

| 구 분                  | '26년<현행><br>(공제율 80%) | '27년<중간 단계><br>(공제율 80%, 한도 800만원) | '28년<본격 시행><br>(공제율 80%, 한도 600만원) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 세액공제액<br>(공제한도 적용 전) | 516.5                 | 667.5                              | <u>600.0</u><br>(667.5)            |
| 종부세 합계<br>(농특세 포함)   | 154.9                 | 200.3 (+45.4)                      | 281.3 (+126.4)                     |
| 보유세<br>(재산세+종부세)     | 916.3                 | 961.7 (+45.4)                      | 1,042.7 (+126.4)                   |

\* '26년 FMV 60%, '27년~ FMV 70%

□ (사례 ②) 시가 45억원 수준(공시가 30억원), 70세 10년 보유  
(공제율 '26년 80% → '27년 60% → '28년 40% 적용)

| 구 분                  | '26년<현행><br>(공제율 80%) | '27년<중간 단계><br>(공제율 60%, 한도 800만원.) | '28년<본격 시행><br>(공제율 40%, 한도 600만원) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 세액공제액<br>(공제한도 적용 전) | 516.5                 | 768.2                               | 566.2                              |
| 종부세 합계<br>(농특세 포함)   | 154.9                 | 614.6 (+459.7)                      | 1,019.1 (+864.2)                   |
| 보유세<br>(재산세+종부세)     | 916.3                 | 1,376.0 (+459.7)                    | 1,780.5 (+864.2)                   |

\* '26년 FMV 60%, '27년~ FMV 70%

□ (사례 ③) 시가 70억원 수준(공시가 50억원), 70세 10년 거주(공제율 80% 유지)

| 구 분                  | '26년<현행><br>(공제율 80%) | '27년<중간 단계><br>(공제율 80%, 한도 800만원.) | '28년<본격 시행><br>(공제율 80%, 한도 600만원) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 세액공제액<br>(공제한도 적용 전) | 1,562.9               | <u>800.0</u><br>(2,141.1)           | <u>600.0</u><br>(2,677.1)          |
| 종부세 합계<br>(농특세 포함)   | 468.9                 | 1,942.1 (+1,473.2)                  | 3,295.7 (+2,826.8)                 |
| 보유세<br>(재산세+종부세)     | 1,788.3               | 3,261.5 (+1,473.2)                  | 4,615.1 (+2,826.8)                 |

\* '26년 FMV 60%, '27년~ FMV 70%

자료: 재정경제부, 대신증권 Research Center

종합부동산세 : 30 억원대 초반부터 부담 높아지는 그림

서울구간 변화 효과는  
39억원부터 +10%  
46억원부터 +20%  
52억원부터 +30%  
75억원부터 +50%

종합부동산세 개편으로 2028년부터 시가 30억원대 이상의 아파트를 중심으로 종부세 부담이 증가할 것으로 예상된다. 2028년부터는 시가 30억원원대 초반 이상의 아파트 전반에서 종부세 부담이 증가한다.

시가 50억원 주택의 경우 현행 약 1,700만원 수준의 보유세가 약 2,200만원으로 증가해, 세제개편에 따른 보유세 증가율은 약 27% 수준으로 추정된다.

서울 구간 변화까지 고려할 경우 재산세를 포함한 보유세 증가율이 실질적으로 30%를 넘어서는 구간은 시가 약 52억원부터이며, 시가 75억원대에서는 50% 이상 증가한다. 시가 100억원대에서는 증가율이 73% 이상으로 확대된다.

다만 고령자·장기보유 세액공제의 적용 여부와 향후 시장가격 상승에 따른 공시가격 상승 등을 고려하면 실제 납세자가 체감하는 세액 변화는 이보다 크게 나타날 수 있다.

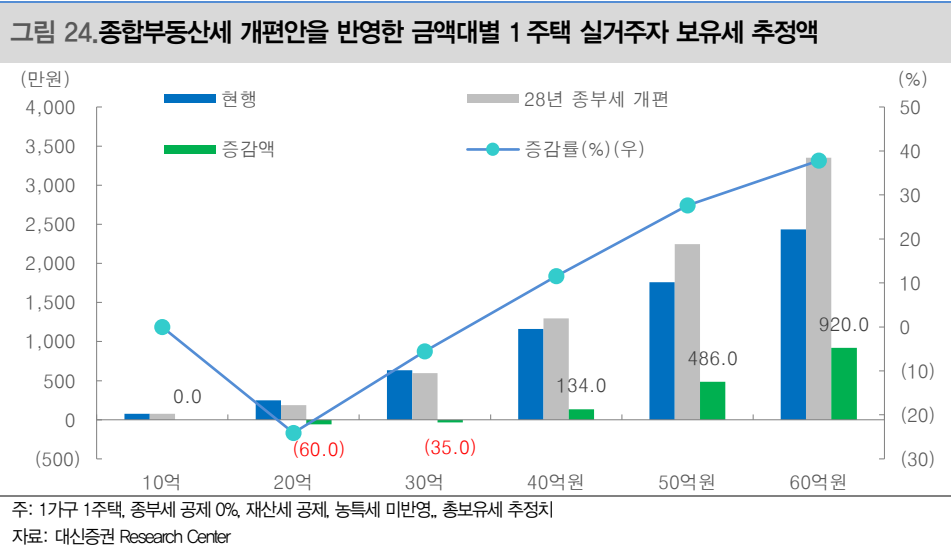
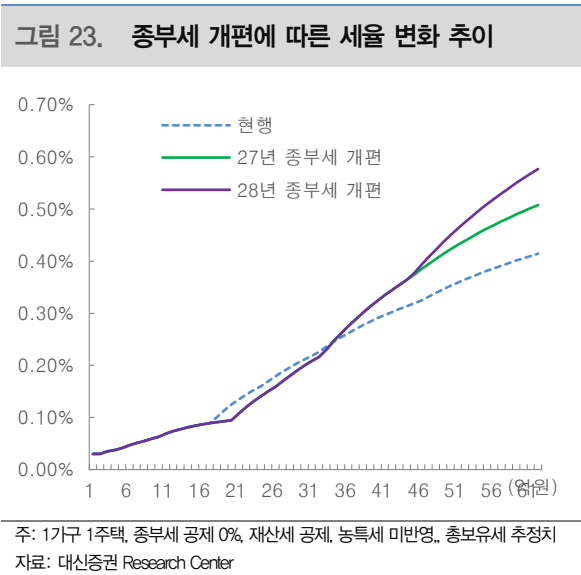
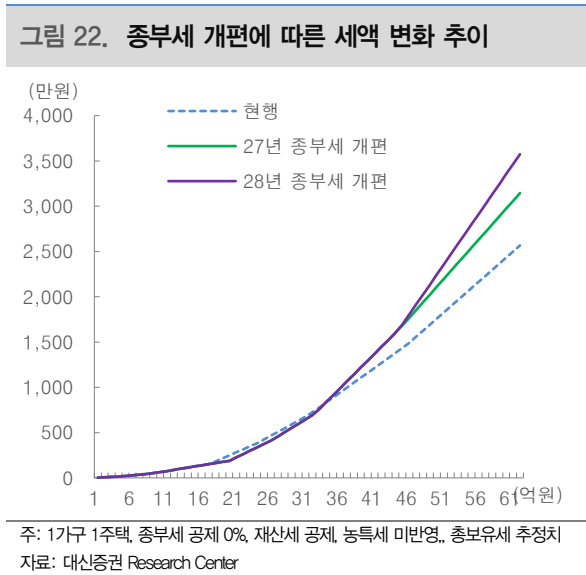
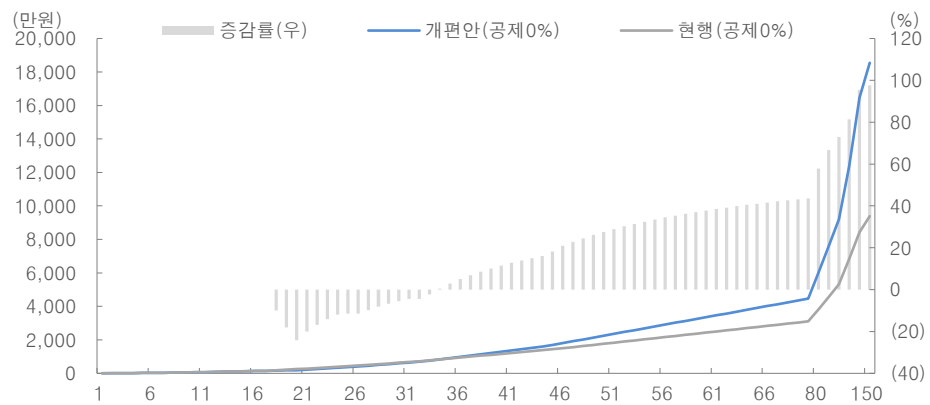


그림 25.종합부동산세 개편안을 반영한 금액대별 1주택 실거주자 보유세액 및 증가율



주: 1가구 1주택, 종부세 공제 0%, 재산세 공제, 농특세 미반영, 총보유세 추정치  
자료: 대신증권 Research Center

종합부동산세 : 놓치지 말아야 할 디테일은 공제 상한 설정

종부세 공제상한 설정  
27년 800만원  
28년 600만원

세율 자체만 놓고보면, 시가 50억원 이상의 주택에만 의미있게 해당되는 세제 개편인 것처럼 보일 수 있으나, 놓치지 말아야 할 디테일은 공제 상한 설정이다.

현재 주택시장의 가장 높은 비율을 차지하는 것이 1가구 1주택 실거주자로 생각되며, 주택의 세후수익률이 높은 핵심은 1가구 1주택자 실거주자에 대한 차별적인 세제이다. 이 과정에서 가장 큰 역할을 하는 두 가지가 양도소득세의 장기보유특별공제 80%와 종합부동산세 연령/보유 공제 80%다.

이는 표준세율과 별도로 세부담을 크게 낮추는 역할을 해왔고, 특히 고가주택의 세율을 낮추는 역할을 해왔다. 종부세 공제 상한 설정은 고가주택일수록 큰 영향을 미치는 것으로 분석된다.

그림 26.현행 세제 하에서의 종부세 공제 비율에 따른 가격대별 보유세 추정치, 공제에 따라 고가에서는 2.5 배

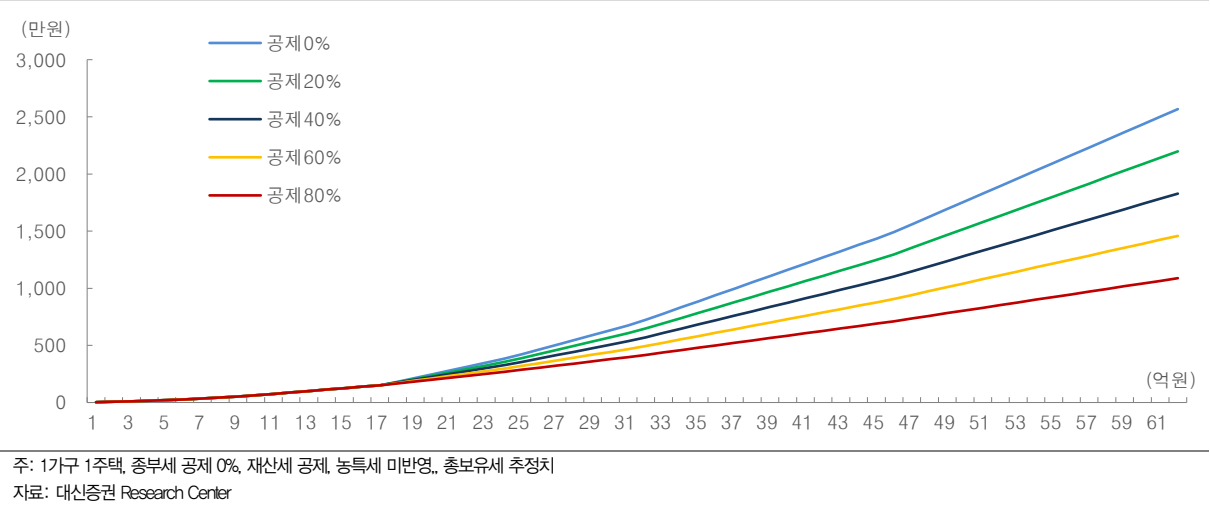


그림 27.종합부동산세 개편안 및 공제상한 설정의 효과, 공제비율 및 가격대별 보유세

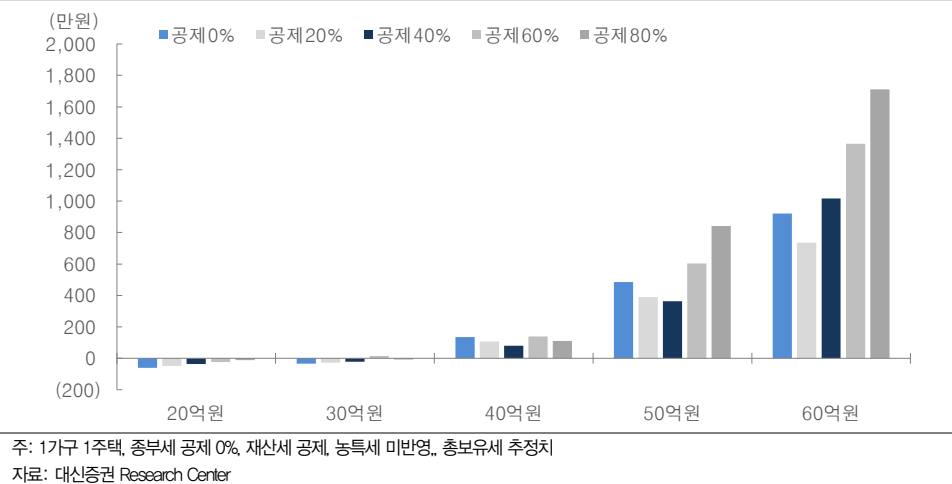
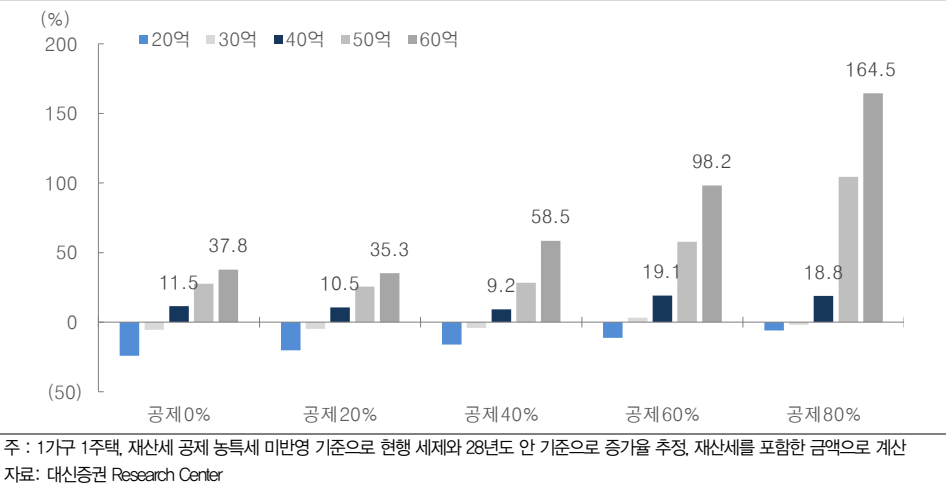


그림 28.종합부동산세 개편안 및 공제한도 설정의 효과, 공제비율 및 가격대별



종합부동산세 : 비거주 부담 증가

**비거주 요건 강화**      거주 요건으로 인해 비거주자의 보유세 부담 증가는 20억원대부터 시작된다.

거주자의 종부세 기본공제는 14억원으로 상향되었지만, 비거주자의 경우 9억원으로 오히려 하향되었기 때문이다.

공제 0%를 기준으로 30억원대는 약 350만원, 40억원대는 약 680만원, 50억원대는 1,186만원의 세액 부담 증가가 예상된다.

양도소득세의 거주요건 강화를 고려할 때 1가구 1주택 임대가구의 경우 상대적으로 자가입주할 요인이 큰 셈이다.

그림 29. 종부세 개편에 따른 세액 변화 추이

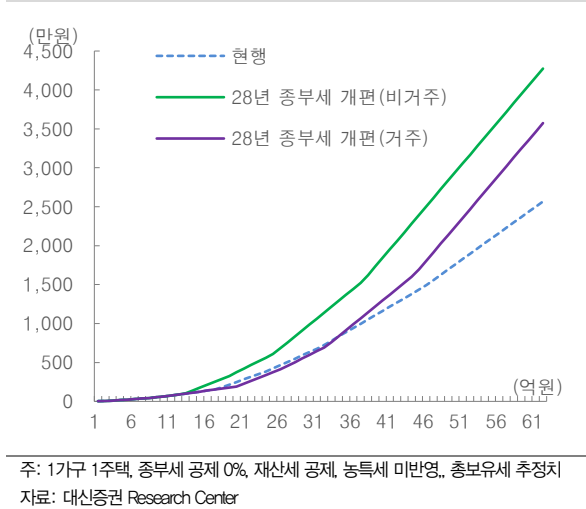


그림 30. 종부세 개편에 따른 보유세 세율 변화

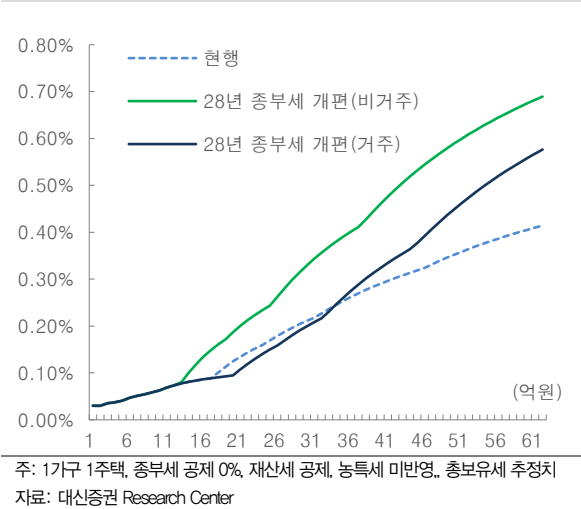
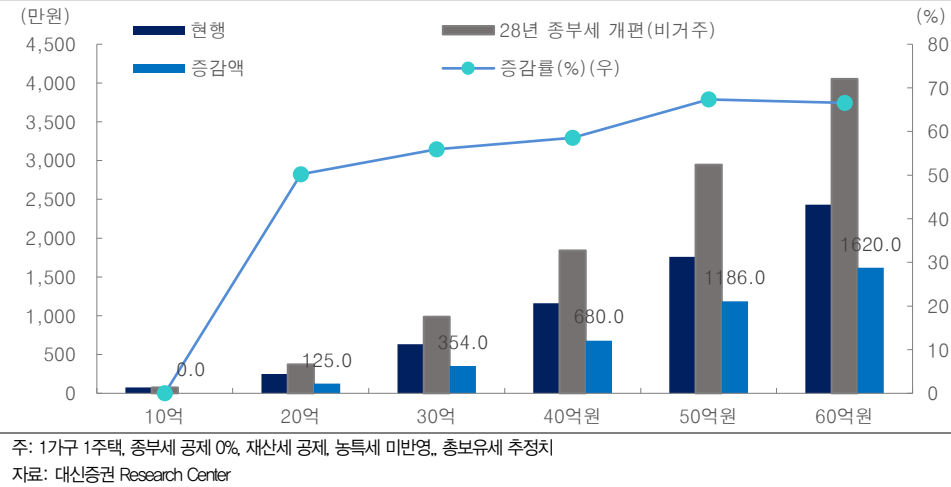


그림 31. 종합부동산세 개편안 비거주자의 보유세 부담 증가



종합부동산세 : 공제 80% 및 비거주, 가장 취약

비거주, 공제 80%  
고가보유자  
세액증가폭 가장 커

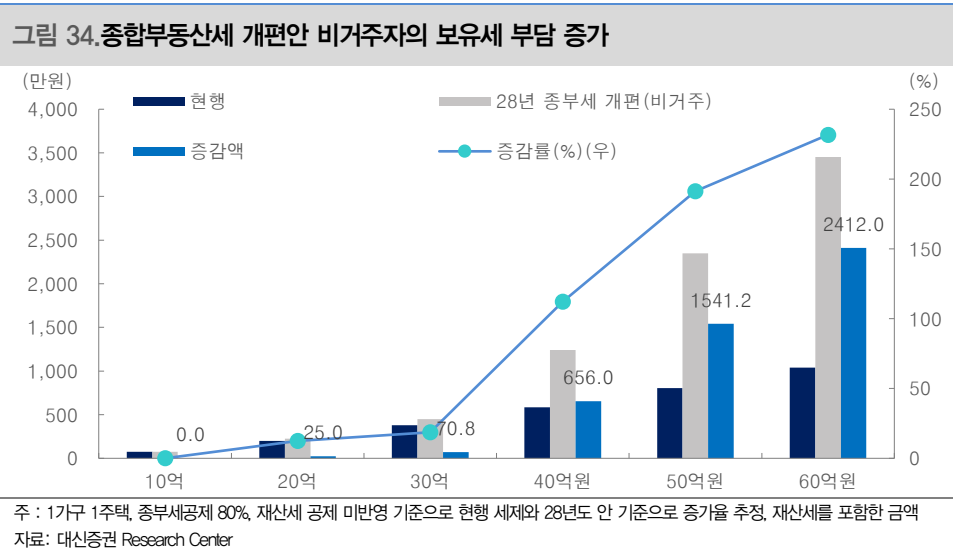
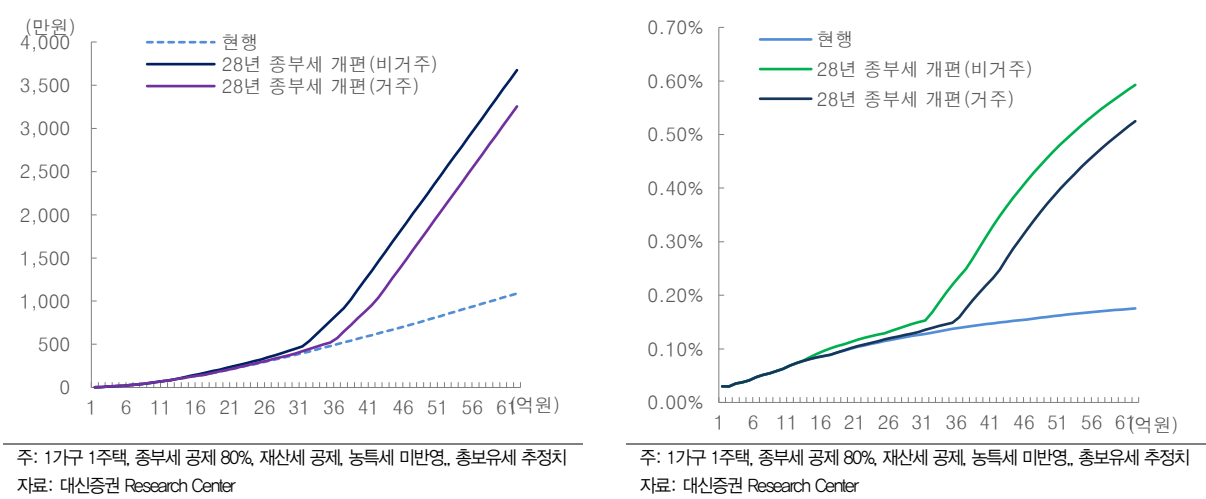
이번 개편에서 세 부담이 급증하는 계층은 고가주택을 오랜기간 보유하고, 공제 80%를 받고 있는 비거주자로 분석된다.

공제 80%를 받는 덕에 30억원대 까지는 공제 0% 소유자 대비 세액 증가폭이 감소하나 50억원대부터 증가액이 더 커지고, 50억원대에는 1,541만원, 60억원대에는 2,412만원 수준의 세액이 증가하면서 보유세 증가율이 200%를 상회한다.

이번 개편이 거주요건 강화 및 공제 금액 제한이 핵심인 만큼 이 두개의 개편의 대상이 되는 공제80%, 초고가주택 비거주 소유자의 세액 부담 폭이 큰 셈이다.

그림 32. 종부세 개편에 따른 보유세 세액 변화 추이

그림 33. 종부세 개편에 따른 보유세 세율 변화



그외 세제 개편 안에서는 매도물량 유도 눈여겨 볼 부분

장기거주/고령/지방 주택에 대한 지원 및 다주택 매도기회 부여

앞서 정리한 양도소득세 장기보유특별공제의 장기거주소득공제로의 개편과 종합부동산세의 전반적인 변화가 가장 큰 변화로 생각되나 그 외에 부동산 세제 관련 변화는 아래와 같이 나타났다.

1세대 1주택자 종부세 납부유예 기준 완화나 장기거주 1주택에 대한 양도소득세 기본공제 확대(10년 인상 거주, 30억원 이하 1세대 1주택 양도시 연간 2,500만원 공제)가 도입되어 종부세 강화에 대한 대응이나, 세부담 완화 부분으로 생각된다.

다만, 고령 1주택자의 비수도권 지역 이주시 양도소득세 5억원 한도 감면이나, 세컨드홈 양도세, 종부세 과세특례 확대 등은 지역균형발전 지원 및 인구감소지역 인구 유입 유도를 목적으로 개편된다.

또한, 다주택자의 조정대상지역 주택 양도소득세 중과 한시 완화가 개편안에 담겼다.

과세특례 요건 합리화

한편, 조정대상지역 일시적 2주택 양도소득세 특례기간 단축, 매입임대 아파트에 대한 양도세 중과배제 단계적 폐지, 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 혜택 조정, 임대주택 미분양 주택 등 양도소득세 과세특례 정비 등이 과세특례 요건 합리화 방안이라는 항목으로 개편된다.

시장 내에 매도 물량은 출회시킬 수 있는 정책으로 생각된다.

27년, 28년, 29년까지 일몰되는 과세특례가 많아 수도권 입주물량이 낮은 시기와 겹친다.

그외에 거주여부가 세제상 중요해진 결과 부득이한 사유로 인한 주거이전에 대한 정의, 주택공급지원, 비사업용 토지과세 정상화 등이 담겼다.

그림 35.아파트 입주 예정 물량 추이

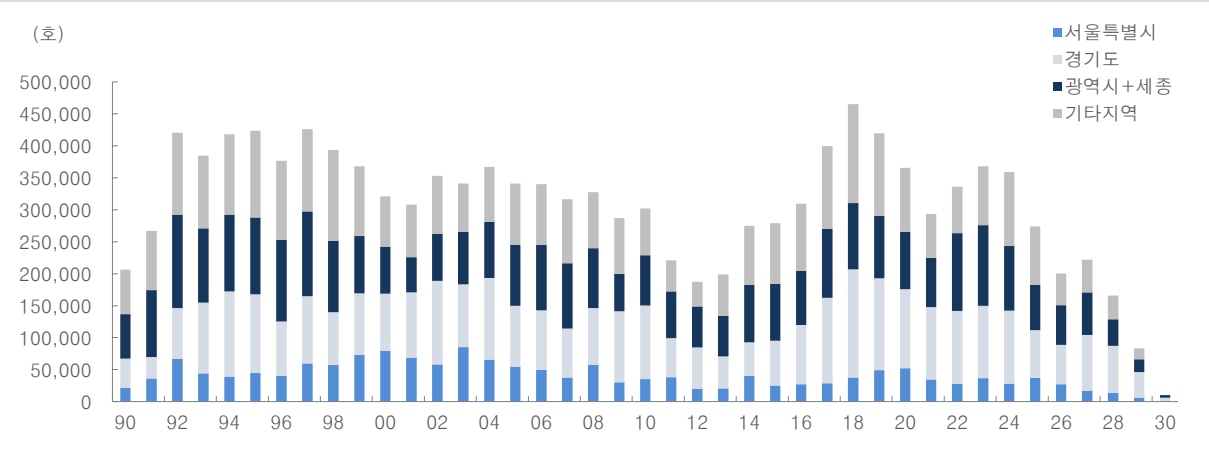


그림 36.과세특례 요건 합리화 방안, 매도물량 출회가 27년, 28년, 29년에 집중되는 효과

## □ 조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축(소득령·종부령)

- 조정대상지역 내 일시적 2주택자\*에 대한 양도세·종부세 1세대 1주택 특례 기간 단축(3년→2년)

\* 조정대상지역 내 주택 보유자가 조정대상지역 내 주택 신규 취득

※ (양도) '26.8.4. 이후 주택 신규취득하고 시행일('26.10.1.) 이후 종전주택 양도분부터 적용  
(종부) '26.8.4. 이후 주택 신규취득하고 '27.6.1. 기준 납세의무 성립분부터 적용  
[종전규정 적용] '26.8.3. 이전 취득 또는 매매계약 체결하고 계약금 지급

## □ 조정대상지역 매입임대 아파트 양도세 중과배제 등 단계적 폐지(조특법·소득령·법인령)

- 조정대상지역 소재 매입임대 아파트에 대한 양도세 중과배제·장특공제우대를 단계적으로 폐지('26.10.1. 시행)

- '27년까지 양도시 중과배제·장특공제우대(50%) → '28년 1/2 중과\*·장특공제우대 축소(30%) → 이후 양도세 중과·장특공제우대 배제

\* (개인) 2주택 +10%p, 3주택 이상 +15%p (법인) 10% 추가과세

※ 임대 의무 중('27.1.1. 기준)인 경우 : (임대 의무 종료일~1년) 중과배제·장특공제우대(50%)  
(1~2년) 1/2 중과·장특공제우대 축소(30%) (2년~) 중과·장특공제우대 배제

## □ 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 혜택 조정(소득령)

- 상생임대주택 특례\* 적용기한 종료(~'26.12.31.) 및 상생임대차계약 종료 후 1년내 양도분\*\*만 1세대 1주택 비과세·장특공제의 거주요건(2년) 면제

\* 1주택자가 '21.12.20.~'26.12.31. 중 상생임대차계약 체결·임대개시하고, 2년간 상생임대(임대료 5% 내 인상)시 1세대 1주택 비과세·장특공제 2년 거주요건 면제

\*\* 최대 '29.12.31.까지 인정 (※ '26.12.31. 이전 상생임대차계약 종료시 '27.12.31.까지)

## □ 임대주택·미분양주택 등 양도소득세 과세특례 정비(조특법)

- 과거 일정 시기에 취득한 임대주택·미분양주택에 대해 기한 없이 적용되고 있는 양도세 과세특례\*에 대한 적용기한 설정\*\*

\* (예) '00~'01년 신축된 건설임대주택 5년 이상 임대 후 양도시 100% 감면

\*\* (수도권 아파트) 3년 내(~'29.12.31.) 양도 (그 외) 5년 내(~'31.12.31.) 양도

매물은 늘고  
임대는 줄고

세제 개편 핵심 : 매매 물량 증가, 임대 물량 감소

시장에 영향을 미칠만한 개편은 (1) 비거주 종부세 부담 증가, (2) 양도세/종부세 공제 금액 상한 신설, (3) 주임사 물건 등 양도세 중과 예외 및 혜택 조기 일몰 이다.

이로 인하여, (1) 비거주 1주택 보유자의 실거주 전환이 예상되며, (2) 세부담을 느끼는 고가 아파트 물량이 출회 될 것으로 보인다. (3) 양도차익이 큰 장기보유자의 매물 또한 출회 될 수 있으며, (4) 주임사 만기 물량이 시장에 나올 것으로 예상된다.

그림 37.2026 세제개편 영향

1. 비거주 1주택 보유자의 실거주 전환

- 1주택 비거주 주택의 종부세 부담이 높아지며, 이보다 더 큰 부분은 양도세 장특공 요건의 거주 요건 충족

(1) 종합부동산세

세제개편  
(거주/비거주 구분)

(2) 양도소득세

장특공  
거주요건 강화

2. 시가 40억원 이상/양도차익 큰 고가 아파트 물량 출회 가능성

- 장기거주 및 보유한 고령자의 공제 혜택 제한
- 양도소득세 장기보유특별공제 금액제한 10억원(29년이후)

(1) 종합부동산세

종부세  
공제80%  
금액제한

(2) 양도소득세

장특공  
금액제한  
예고

3. 매입가 12억원 이상, 양도차익 20억원 이상 장기 보유자의 매물 출회

- 초고가 기준 ? 고가주택은 공시가격 12억원 혹은 시가 12억원의 기준
- 초고가 주택의 세율은 향상 가능성

(2) 양도소득세

장특공  
금액제한  
예고

4. 양도세 특례/특혜/공제 주택 조기 일몰로 인한 매물 출회

- 일부 보도에 의하면 서울 내 6.5만호의 아파트가 주임사 임대 만기 혹은 예정으로 판단

(2) 양도소득세

양도세공제  
특례/특혜  
조기일몰

자료: 대신증권 Research Center

## II. 세제개편 시장영향

### 세제 개편 잘 작동할수록 매매 물량 증가, 임대공급 감소하는 구조

2026 세제개편안  
시장영향

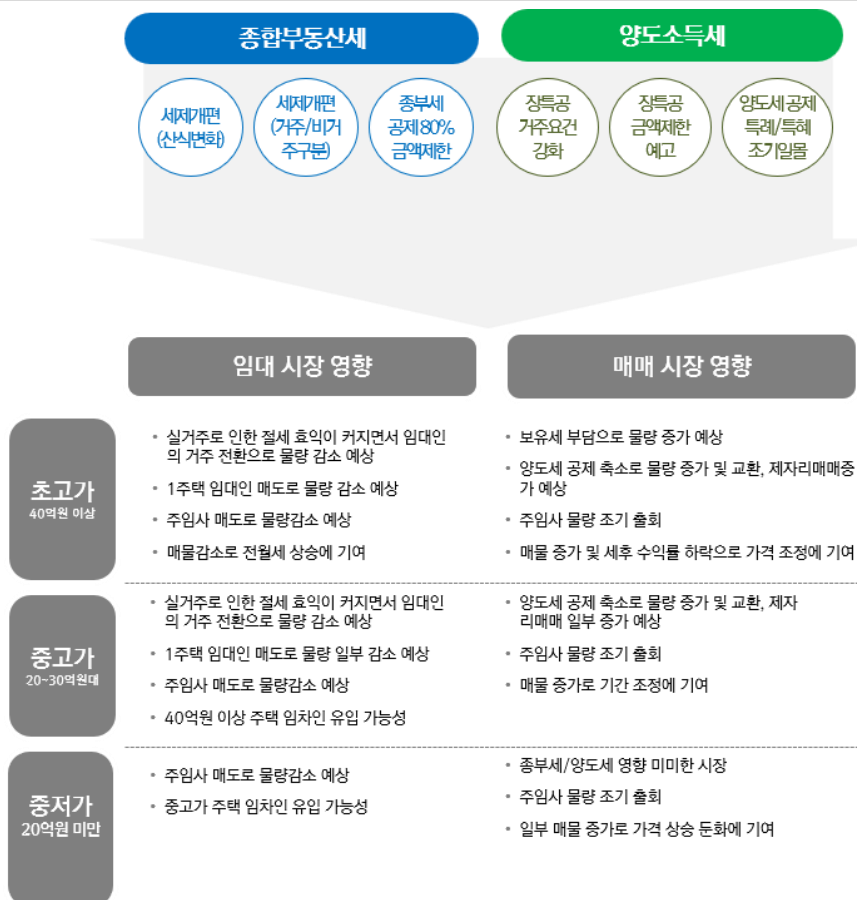
세제개편 이후 매매 물량은 증가하는 반면, 임대 공급은 감소할 가능성이 높다.

세제개편이 정책 의도대로 작동할수록 매매시장은 조정 압력이 커지는 동시에 임대 물량은 감소하는 구조가 나타날 것으로 예상된다. 토지거래허가구역 확대와 실거주 요건 강화 역시 이러한 흐름을 강화하는 요인이다.

가격대별, 임대/매매시장별 영향을 살펴보면 매매시장에서는 고가주택으로 갈수록 매도 물량의 출회 유인이 커질 것으로 예상된다. 주택임대사업자 등록 만기 물량의 비중에 따라 중저가 지역에서도 매도 물량이 상당 부분 출회될 수 있으나, 중저가 시장은 전월세 가격의 상승세가 견조하고 전세가율도 높은 상황이어서 매도 물량 증가가 가격에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보인다. 현재의 대출 규제 상황을 고려해도 마찬가지다.

기존 대출 규제는 고가주택 시장의 구매력을 크게 낮췄으며, 이번 세제개편도 고가주택의 세후수익률을 낮추는 방향으로 작용한다. 반면 20억원 이하 주택은 가격이 낮아질수록 기존 대출 규제와 이번 세제개편의 영향이 상대적으로 미미하다.

그림 38.세제개편 영향, 가격대별 매매/임대시장 영향



자료: 대신증권 Research Center

기존 전망 유지, 다만 실거주 요건 강화는 예상치 못한 변수

큰 틀에서  
기존 전망 유지

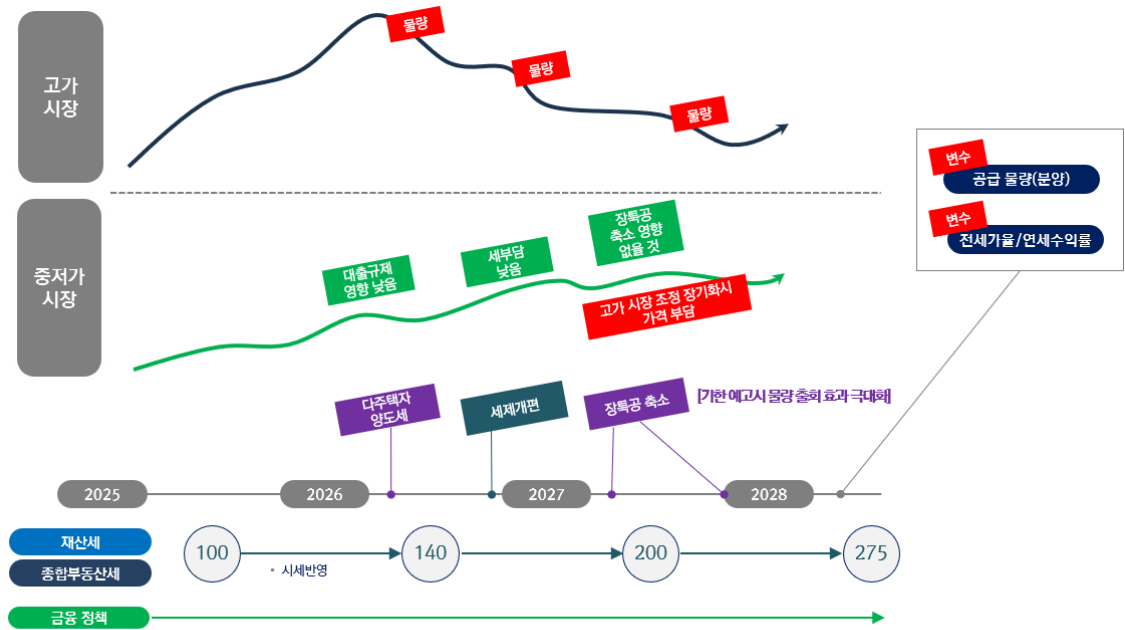
세제개편 폭이 크긴 하나, 주택시장을 둘러싼 기본적인 환경은 크게 변하지 않았다. 공급은 2030년까지 아파트를 중심으로 부족하며, 대출규제는 강하게 나타나고 있다. 이러한 환경에서 세제개편의 영향은 어떻게 나타날까?

필자는 초고가주택의 경우 거주자와 비거주자 모두에서, 중고가·중저가주택의 경우 비거주자를 중심으로 매도 유인이 높아지면서 전반적인 시장 조정 가능성이 커질 것으로 판단한다. 다만 중저가 시장은 임대시장의 상승세가 강하고 전세가울도 높은 수준이어서 가격 하락 전환까지 이어질 가능성은 크지 않다고 본다. 반면 중고가 및 초고가 시장은 가격 조정과 기간 조정이 내년까지 이어질 가능성이 있다.

이번 세제개편에서 예상보다 큰 변화는 실거주 요건 강화다. 이는 임대주택 공급을 감소시켜 임대시장의 상승 압력을 높이는 요인으로 작용할 것으로 보인다. 일부에서는 서울의 전세가울이 낮다는 점을 근거로 임대시장 부담이 크지 않다고 평가하지만, 이는 지역별·가격대별 전세가울의 차이를 충분히 반영하지 못한 해석일 수 있다. 현재 서울 중저가 주택시장의 전세가울은 상대적으로 높은 수준이다. 따라서 실거주 요건 강화는 중저가 시장에서 임대료 상승 압력을 높이는 동시에 매매가격의 하방을 지지하는 요인으로 작용할 가능성이 있다.

기존의 주택시장 전망은 유지한다. 다만 향후 시장에 대한 보다 구체적인 전망은 세제개편 발표 이후 마련될 보완책과 실제 입법안, 부동산 공급 대책 등을 확인한 뒤 주택시장 내·외부 요인을 종합적으로 고려해 제시하고자 한다.

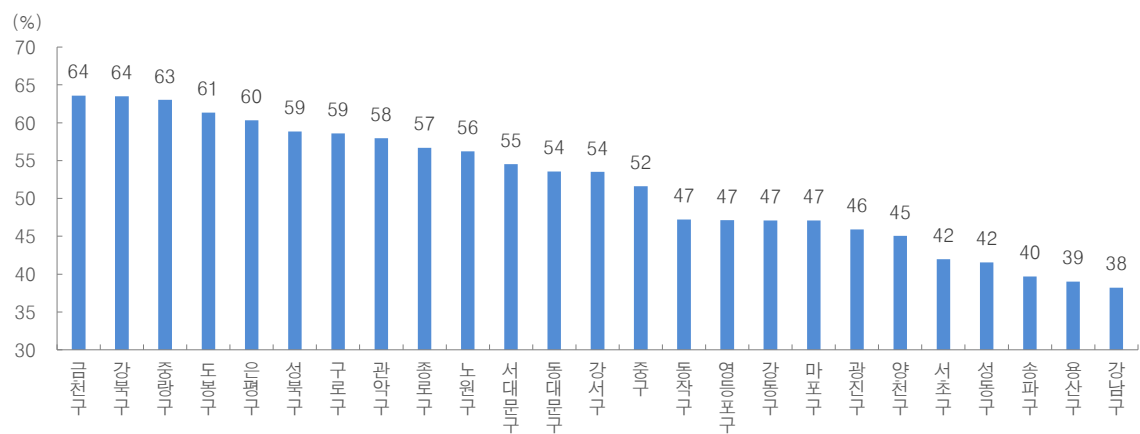
그림 39.기존 정책 전망 흐름, 큰 틀에서 전망 유지



\* 정부 출범 1년이 지나지 않아 27년, 28년, 29년 30년 4번의 세금 납부기간을 거쳐 연간 보유세 증가를 상한제한이 있다 하더라도 2029년이나 2030년에는 산정 세액을 부과 받을 것. 재산세 상한+30%, 종합부동산세 연상한+50% 고려하여 세부담을 100, 140, 200, 275(+40%)로 설정

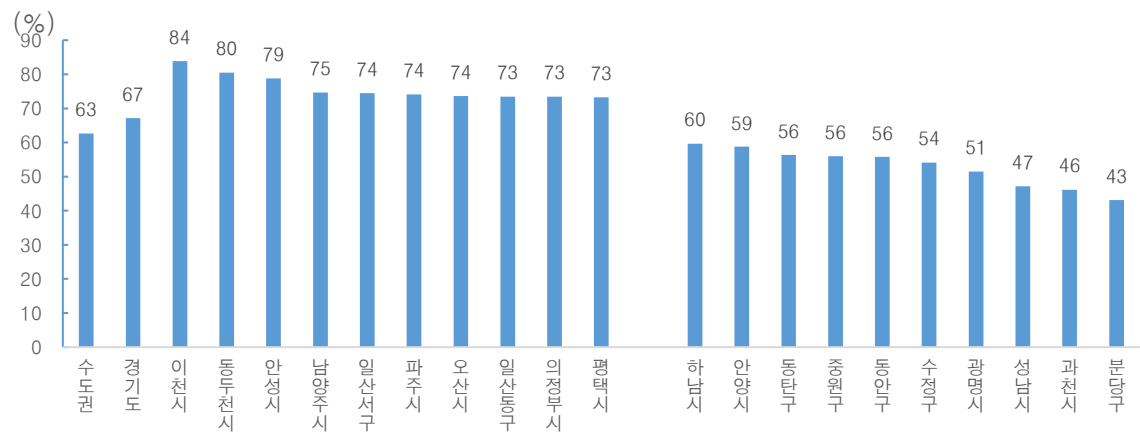
주: 2025년 7월 및 2026년 4월 자료에서 재인용.  
자료: 대신증권 Research Center

그림 40.서울 25개구 전세가율 26년 7월 기준



자료: KB국민은행, 대신증권 Research Center

그림 41.경기도 전세가율 상위 지역 하위 지역 26년 7월 기준



자료: KB국민은행, 대신증권 Research Center

한계 및 변수: 필연적으로 감소하는 임대물량, 시장에서 얼마나 믿어주나?

임대공급자 공백이  
세제개편의 한계

이번 세제개편은 개인 소유자가 주택을 임대하기보다는 직접 거주하고, 그렇지 않은 경우에는 매각하도록 유도하는 방향으로 읽힌다.

그동안 개인 중심의 민간 임대시장이 안정적인 임대사업보다는 겹투자와 매매차익을 추구하는 방식으로 운영되어 온 측면이 있는 것도 사실이다. 그러나 이를 대체할 임대주택의 공급·운영 주체를 육성하기 위한 제도 개선이나 규제·세제 완화가 함께 예고되지 않았다는 점이 한계점으로 생각된다.

현시점에서 비거주 주택에 대한 세제 강화만 이루어질 경우 임대주택 공급 감소를 통해 전월세 가격의 상승 압력을 높일 가능성이 있다.

단기 공급이 가능한 非아파트에 대해서라도 새로운 임대주택 공급의 주체(ex.기관투자자나 정부자금, 연기금, 공제회 등)를 유도/육성하거나, 시장수익률 추구할 수 있도록 임대 운영 규제완화(ex.일반 다주택자의 임대방식처럼 2년+2년, 보유세/양도세 일반세율 적용 등 구체적인 임대 공급 세제완화가 병행되지 못한 것은 세제개편의 한계로 생각된다.

구체적인 임대 물량 공급 정책이 병행되지 않는다면 시장 안정 효과는 단기적인 수준에 그칠 가능성이 높으며, 이후 임대시장 불안 등 부작용을 확인하면, 세제개편안의 지속 가능성에 대해서도 시장은 의문을 제기할 수 있다.

정책 지속성을  
살펴 볼 시장참여자들

정책 지속 가능성이 특히 중요한 부분은 양도소득세다. 종합부동산세의 경우 세 부담 상한비율을 150%에서 200%로 상향했고, 아직 정부 출범 2년차라는 점을 고려하면 중부세 부담이 큰 가구는 매각을 고민할 유인이 충분하다. 그러나 양도소득세 장기거주소득 공제의 10억원 한도는 다소 다르게 작용할 수 있다.

시장 참여자들은 정권 교체 가능성이나 향후 정부가 정책을 변경 또는 유예할 가능성을 고려해 실제 매도 여부를 내년 말까지 고민할 것으로 보인다. 특히 매도가액 40억원 이하 주택은 2028년에도 공제한도가 20억원까지 적용되기 때문에 의사결정 시점이 2028년까지 늦춰질 가능성도 있다.

과거에도 세제 강화 이후 상당수 시장 참여자가 매도보다 보유를 선택했고, 이후 세 부담이 완화되면서 결과적으로 보유가 유리한 선택이 된 경험에 있다. 이러한 경험은 이번 세제개편의 지속 가능성에 대한 시장의 의구심을 높이는 요인이다.

세제개편이 정책 의도대로 작동하더라도 초기 매도 물량이 소진되고 양도소득세 개편에 따른 매도 유인이 약화되는 시점은 2029~2030년 전후로 예상된다. 이때까지 충분한 신규 주택 및 임대주택 공급이 확보되지 않는다면 임대시장 발 가격 상승 압력이 다시 커질 것으로 보인다.

결국 매매시장을 달랠 아파트 분양 물량과 임대시장을 충족시켜 줄 임대주택 공급 체계에 대한 제시가 현 세제개편의 지속가능성을 담보하고, 장기적인 시장 안정으로 가는 향후 핵심변수인셈이다.

## 글로벌 부동산 심층 리포트 발간 내역

| 순번 | 제목                                    | 국가(섹터)      | 발간일     |
|----|---------------------------------------|-------------|---------|
| 1  | 오피스 신화는 지나간 역사가 되나 -높아진 공실률, 예고된 부실-  | 미국(오피스)     | 2023.07 |
| 2  | 서울 오피스는 더 오를 수 있을까? -낮은 공실률과 전략적 투자자- | 한국(오피스)     | 2023.08 |
| 3  | 서울 길거리 상권 - 부촌 슬.세.권 : 한남.압구정.성수-     | 한국(리테일)     | 2023.09 |
| 4  | 일본 부동산 시장의 변화 - 집을 사는 일본인, 투자하는 외국인-  | 일본(주거용)     | 2023.11 |
| 5  | 전세의 두 얼굴 -24 년은 여전히 공급보다는 정책과 금리-     | 한국(주택시장)    | 2024.02 |
| 6  | 그들이 같이 사는 이유 -주거 상품 불모지에서 자라난 코리빙-    | 글로벌(코리빙)    | 2024.06 |
| 7  | 노인을 위한 집은 있는가?                        | 글로벌(시니어하우징) | 2024.08 |
| 8  | 공급과 대출의 힘겨루기 속에 높아지는 정책 불확실성          | 한국(주택시장)    | 2025.02 |
| 9  | 부실과 회복의 공존 -미국 상업용 시장에도 봄날이 오나?       | 미국(상업용)     | 2025.05 |
| 10 | 신정부 출범, 앞으로 5 년 부동산 정책 환경은?           | 한국(주택시장)    | 2025.07 |
| 11 | 서울 오피스의 완전한 회복과 ‘투자자’ 들의 고민           | 한국(오피스)     | 2025.09 |
| 12 | 성장기를 지나 성숙기로 성장통 이후 회복기에 나타날 차별화      | 한국(물류)      | 2025.11 |
| 13 | 주택시장의 갈림길 -구조 변화인가 해본 게임인가?-          | 한국(주택시장)    | 2026.03 |
| 14 | 다시 금리 인상 사이클 : 금리 하락 선반영하며 앞서 나간 시장   | 한국(상업용)     | 2026.06 |

## 최근 전망/이슈 리포트 발간 내역

| 순번 | 제목                                     | 국가(섹터)          | 발간일     |
|----|----------------------------------------|-----------------|---------|
| 1  | [2026 전망] 강건하게 상승 할 주택 뚜렷하게 회복 할 상업용   | 미국(상업용/주거용)     | 2025.12 |
| 2  | [2026 전망] 2026 년 서울 오피스 시장의 모멘텀과 리스크   | 한국(상업용)         | 2026.03 |
| 3  | [2026 2H 전망] Rentflation 과 다시 상승하는 금리  | 한국, 미국(상업용/주거용) | 2026.05 |
| 4  | [이슈] 부동산 세제개편 영향: 늘어나는 매도물량만큼 줄어든 임대물량 | 한국(주택시장)        | 2026.08 |

[Compliance Notice]

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자:배상영)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.