[5분특강]9.13 부동산대책 세제총정리④종합부동산세 개편안 계산 사례

1. 종합부동산세 계산 사례(출처 : 정부 발표자료)

9.13 정부 부동산 종합대책의 개편안에 따른 주택의 시가별 종합부동산세액을 계산해 보자. 두 가지로 계산을 해보기로 한다. 첫 번째로 1세대 1주택자의 주택 시가별 종합부동산세와 조정대상 지역 1세대 2주택 이상인 경우의 주택 시가별 대략적인 종합부동산세를 계산하여 비교한다. 현재보다 얼마가 더 나올지 비교해 본다.

먼저, 1세대 1주택자인 경우 세액은 다음과 같다. (출처: 정부 발표자료)

2 종부세 부담 계산사례 비교

* '19년 공시가격을 기준으로 계산, 종부세 = 종부세 + 농특세(종부세의 20%)
재산세 등 = 재산세 + 지방교육세(재산세의 20%) + 도시지역분(재산세 과표의 1.4/1,000)

□ 1세대 1주택자(세액공제 0%)

단위 : (만원, %)

( ) (시가)		3억원 (12.7) (18억원)	6억원 (16.5억원) (23.6억원)	12억원 (24억원) (34억원)	21억원 (35억원) (50억원)	50억원 (72억원) (102억원)	94억원 (127억원) (181억원)
종부세	현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
	당초안 (만원, %)	99 (+5, 5.3)	215 (+28, 15.0)	713 (+159, 28.7)	1,814 (+439, 31.9)	5,589 (+1,569, 39)	14,834 (+4,161, 39)
	수정안 (만원, %)	104 (+10, 10.6)	293 (+106, 56.7)	911 (+357, 64.4)	2,242 (+867, 63.1)	6,500 (+2,480, 61.7)	16,435 (+5,762, 54.0)
재산세 등		399	538	817	1,236	2,584	4,630
보유세	현행	492	725	1,372	2,611	6,604	15,303
	당초안 (만원, %)	498 (+5, 1.2)	753 (+28, 3.8)	1,530 (+159, 11.5)	3,050 (+439, 16.8)	8,173 (+1,569, 23.8)	19,464 (+4,161, 27.2)
	수정안 (만원, %)	503 (+10, 2.1)	832 (+106, 14.6)	1,728 (+357, 26.0)	3,478 (+867, 33.2)	9,084 (+2,480, 37.6)	21,065 (+5,762, 37.7)

□ 조정지역 2주택 또는 3주택 이상자

단위 : (만원, %)

과표 (공시가격) (합산시가)		3억원 (9.8억원) (14억원)	6억원 (13.5억원) (19억원)	12억원 (21억원) (30억원)	21억원 (32억원) (46억원)	50억원 (69억원) (98억원)	94억원 (124억원) (176억원)
종부세	현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
	당초안 (만원, %)	99 (+5, 5.3)	228 (+41, 21.9)	979 (+425, 76.7)	2,254 (+879, 63.9)	6,479 (+2,459, 61.2)	16,424 (+5,751, 53.9)
	수정안 (만원, %)	144 (+50, 53.2)	415 (+228, 121.9)	1,271 (+717, 129.4)	3,061 (+1,686, 122.6)	9,092 (+5,072, 126.2)	22,264 (+11,591, 108.6)
재산세 등		287	427	706	1,124	2,473	4,519
보유세	현행	381	614	1,260	2,499	6,493	15,191
	당초안 (만원, %)	387 (+5, 1.5)	655 (+41, 6.7)	1,685 (+425, 33.7)	3,378 (+879, 35.2)	8,951 (+2,459, 37.9)	20,942 (+5,751, 37.9)
	수정안 (만원, %)	432 (+50, 13.4)	842 (+228, 37.1)	1,976 (+717, 56.9)	4,185 (+1,686, 67.4)	11,564 (+5,072, 78.1)	26,782 (+11,591, 76.3)

* 세부담상한 적용 : (당초안) 150%, (수정안) 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상자 300%,
1주택자 및 기타 2주택자 150%

2. 종부세 인상 효과 분석

종전규정과 9.13 부동산 대책에 따른 개편안을 비교하여 세액이 얼마나 인상이 될 예정인지 알아보면 다음과 같다.

먼저, 1세대 1주택자의 종부세를 살펴보면,

사례 1) 시가 18억인 주택의 경우 종부세

시가 18억인 주택이라면 현행 종부세가 대략 94만 원에서 개편안에 따르면 104만 원으로 10만원을 더 내는 인상 효과가 있다.

사례 2) 시가 23억6천만 원인 주택의 경우 종부세

시가 23억6천만 원인 주택이라면 현행 종부세가 대략 187만 원에서 개편안에 따르면 293만 원으로 106만원을 더 내는 인상 효과가 있다.

사례 3) 시가 23억6천만 원인 주택의 경우 종부세

시가 34억 원인 주택이라면 현행 종부세가 대략 554만 원에서 개편안에 따르면 911만 원으로 357만원을 더 내는 인상 효과가 있다.

두 번째로 조정대상지역 내 2주택 또는 다주택 이상인 경우의 종부세 인상 효과를 알아보자.

사례 1) 시가 14억인 주택의 경우 종부세

시가 14억인 주택이라면 현행 종부세가 대략 94만 원 에서 개편안에 따르면 144만 원으로 50만원을 더 내는 인상 효과가 있다.

사례 2) 시가 19억 원인 주택의 경우 종부세

시가 19억 원인 주택이라면 현행 종부세가 대략 187만 원 에서 개편안에 따르면 415만원으로 228만원을 더 내는 인상 효과가 있다.

사례 3) 시가 30억 원인 주택의 경우 종부세

시가 30억 원인 주택이라면 현행 종부세가 대략 554만 원에서 개편안에 따르면 1,271만 원으로 717만원을 더 내는 인상 효과가 있다.