

참여연대 이슈리포트

발행일 2026. 07.21.

종합부동산세 팩트체크

‘1주택자 세금폭탄’부터 ‘중산층 세금’까지
과장된 주장, 통계로 검증

- 1주택자가 세금폭탄을 맞고 있다?
- 2025년 1세대 1주택자 종부세 부담 폭증?
- 비거주 1주택자 공제 축소, 과도한 불이익이다?
- 종부세는 이제 중산층 세금이다?

목차

목차	2
요약	3
종합부동산세 팩트체크	4
취지와 배경	4
팩트체크 1. 1주택자가 세금폭탄을 맞고 있다?: 사실과 다름	4
팩트체크 2. 2025년 1세대 1주택자 종부세 부담 폭증?: 사실과 다름	5
팩트체크 3. 비거주 1주택자 공제 축소, 과도한 불이익이다?: 사실과 다름	6
팩트체크 4. 종부세는 이제 중산층 세금이다?: 사실과 다름	7
결론 및 대안	9

팩트체크 1. 1주택자가 세금폭탄을 맞고 있다? : 사실과 다름

- 1세대 1주택자 종부세 평균 부담은 월 9만원 수준
- 1세대 1주택자 종부세 납세자 절반의 평균 부담은 월 2만원 수준

팩트체크 2. 2025년 1세대 1주택자 종부세 부담 폭증? : 사실과 다름

- 1세대 1주택자 평균 세액 연간 23만원, 월 2만원 수준 증가
- 주택 시가 24억원인 경우 세금 증가분은 시가의 0.01%에 불과

팩트체크 3. 비거주 1주택자 공제 축소, 과도한 불이익이다? : 사실과 다름

- 시가 40억원 아파트 1세대 1주택자, 최대 80% 세액공제로 실거주 안 해도 월 9만원 수준 납부
- 시가 25억원(공시가격 18억원) 주택 공동소유 부부, 실거주 안 해도 종부세 0원

팩트체크 4. 종부세는 이제 중산층 세금이다? : 사실과 다름

- 전국 주택 소유자(개인) 1597.6만명 중 3%만 종부세 납부, 1세대 1주택 납부자는 전체의 1%
- 서울 주택 소유자 265.9만명 중 1세대 1주택 종부세 납세자는 4.5%
- 시가 17억 주택, 현금 13억원 보유하고 연 소득 6천만원 이상 이어야 주담대 가능

대안. 실거주 중심의 종합부동산세 체계 개편

- ‘뚝뚝한 한 채’ 세제 특혜 축소 : 기본공제 기준을 전국 주택 중위 공시가격 등 객관적 지표와 연동, 고령자 공제와 장기보유 공제의 중복 적용을 제한하고 둘 중 하나만 최대 40% 한도로 적용, 실거주하지 않는 1세대 1주택의 기본공제와 세액공제 합리적 조정
- 보유세 과세체계 정상화 : 공정시장가액비율 정상화와 공시가격 현실화 로드맵 복원

종합부동산세 팩트체크

취지와 배경

최근 종합부동산세(이하 ‘종부세’)를 두고 “1주택자 세금폭탄”, “세부담이 급격히 증가했다”, “종부세는 이제 중산층 세금”이라는 주장이 잇달아 제기되고 있다. 특히, 7월 23일 이재명 대통령이 주재하는 부동산 정책 국민 대토론회를 앞두고 토론회 홈페이지에도 이러한 주장이 이어지고 있다.

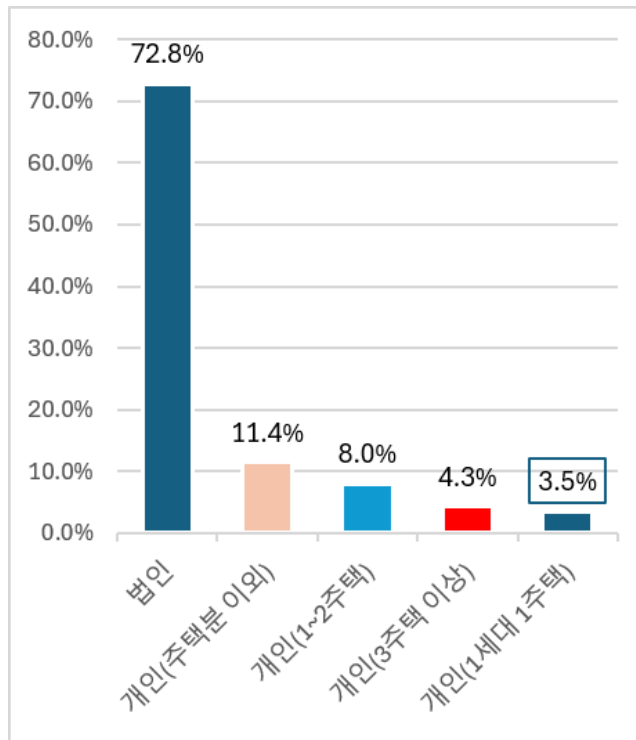
하지만 이러한 주장은 객관적인 통계와는 상당한 차이가 있다. 종부세에 대한 논의는 개별 사례가 아니라 납세자 규모, 실제 세부담, 공제 제도, 납부 비중 등 객관적인 통계를 바탕으로 이뤄져야 한다. 이에 대표적으로 제기되는 종부세 관련 주장들을 국세통계와 제도 분석 등을 통해 검증하고, 실제 통계가 무엇을 보여주는지 살펴보고자 한다.

팩트체크 1. 1주택자가 세금폭탄을 맞고 있다? : 사실과 다름

1세대 1주택자 종부세는 전체 종부세의 3.5%에 불과

2025년 귀속 국세통계에 따르면 1세대 1주택자 중 종부세 납세자는 15만 명이었다. 이들이 낸 세액은 약 1,706억 원 가량이다. 이는 2025년 종부세 총액 4.86조 원의 3.5%로 작은 비중을 차지하고 있다. 종부세는 전체적으로 보면 법인의 납부 비중이 72.8%로 가장 높았다. 그리고 개인 중에서는 주택분 이외의 종부세가 가장 높고, 1~2주택, 3주택 이상, 1세대 1주택 순이었다. 즉 1세대 1주택 개인의 종부세 비중이 가장 낮다.

[그림1] 종부세 총액에서 개인 및 법인의 비중 (2025년 귀속)



출처 : 국세통계, 참여연대 계산

1세대 1주택자 종부세 평균 부담은 월 9만원 수준

1세대 1주택자가 낸 세액을 납부 인원으로 나눈 연 평균 납부액은 112만 원이며, 월 평균으로 계산하면 9.3만 원이다. 1세대 1주택 종부세 납세자는 공시가격 기준 12억 원의 공제를 받으므로 시가로는 17억 원 이상의 주택보유자이다. 이러한 자산을 소유하고 있으면서 월 9만 원 수준으로 세금을 납부하는 것이 세금폭탄이라고 보기는 어렵다.

1세대 1주택자 종부세 납세자 절반의 평균 부담은 월 2만원 수준

1세대 1주택 납부자 중 절반은 공시가격 17억 원, 시가 24억 원 이하 주택의 소유자이다.¹ 1세대 1주택 납부자 중 하위 51.5%가 내는 종부세 부담은 평균 월 1.8만 원이다. 즉 1세대 1주택 종부세 납세자 절반이 내는 종부세는 월 평균 2만 원에 불과한 것이다.

최대치를 따져봐도 세부담은 크지 않다. 1세대 1주택 종부세 중위 주택은 공시가격 17억 원, 시가 24억 원이다. 이 주택의 종부세를 국세청 홈택스 종부세 간이세액 계산기로 계산하면 월 최대 8만 원이 나온다. 그러므로 1세대 1주택자 절반이 내는 종부세 최대치는 월 8만 원 수준이다. 각종 세액공제가 적용되지 않아도 월 8만 원 수준으로 세부담이 높다고 보기 어렵다.

팩트체크 2. 2025년 1세대 1주택자 종부세 부담 폭증? : 사실과 다름

1세대 1주택자 평균 세액 연간 23만 원, 월 2만 원 수준 증가

1세대 1주택자 평균 세액은 2024년 89만 원에서 2025년 112만 원으로 23만 원 증가했다. 월 평균 세액으로 환산하면 7.4만 원에서 9.3만 원으로 약 1.9만 원 가량 증가했다. 2024년 대비 한달에

¹ 1세대 1주택 납부자 중 과세표준 3억원 이하가 51.5%를 차지하고 있는데, 이를 공정시장가액비율 60%, 공시가격 공제 12억원을 반영하여 역산하면 공시가격 17억원, 시가 24억원(현실화율 70% 가정)이다.

2만 원 정도를 더 납부하게 된 것이다. 증가율로 보면 **25.8%** 증가로 인상폭이 커보일 수 있다. 그러나 절대적인 세부담은 월 2만 원이므로 크지 않은 수준이다.

시가 **24억** 원인 경우 세금 증가분은 시가의 **0.01%**에 불과

세부담 수준을 알아보기 위해서 주택 시가와 비교해 볼 수 있다. 편의상 1세대 1주택 종부세 납부자의 중위가격인 주택(공시가격 17억 원)을 기준으로 계산을 해보자. 현재 시가 24억 원, 공시가격 17억 원 주택의 1세대 1주택의 경우 세액공제가 없다면 종부세액은 연간 96만 원으로 월 8만 원 수준이다. 여기서 만약 종부세가 2024년 대비 평균 증가율인 **25.8%** 증가한다고 가정해보자. 그러면 종부세는 24.8만 원 증가하는데, 이는 시가의 **0.01%**에 해당한다. 즉 시가 24억 원 주택의 종부세 증가분은 주택 가격의 **0.01%**에 불과한 것이다. 따라서 주택 시가와 비교했을 때 종부세 증가분은 미미하다고 볼 수 있다. 이는 1세대 1주택자에 대한 종부세 부담 폭증이 사실이 아니라는 것을 시사한다.

주택 시가 대비 세금 증가분 = 종부세 x 종부세 평균증가율 / 주택 시가

$$96\text{만 원} \times 25.8\% / 24\text{억 원} = 0.01\%$$

팩트체크 3. 비거주 1주택자 공제 축소, 과도한 불이익이다? : 사실과 다름

최대 **80%** 세액공제, 시가 **40억 원** 아파트 **1세대 1주택자** 실거주 않아도 최대 공제시 월 **9만 원** 수준 납부

1세대 1주택 고령자는 최대 **40%**, 장기보유자는 최대 **50%**까지 세액공제를 받는다. 합산도 가능해서 최대 **80%**까지 공제해준다. **80%** 세액공제 혜택을 받는다고 가정하면, 시가 **40억 원**(공시가격 **28억 원**) 주택을 소유한 1세대 1주택자인 경우 월 **9만 원** 수준의 종부세를 납부한다. 이 경우 실제로 거주하지 않아도 혜택이 적용된다. 이러한 고가 주택의 경우에도 종부세를 소액 납부하기 때문에 1세대 1주택자에 대한 세액공제가 지나치게 과도하다는 지적이 나오고 있다. 특히 실거주하지 않아도 혜택을 받기 때문에 실거주자 위주로 혜택을 축소해야 한다는 주장도 제기되고 있다.

[표1] 주택 종부세 공제

구분	1세대 1주택	부부 공동소유 주택
공시가격 공제액	12억 원	18억 원
세액공제(%)	연령별 공제율 : 60세 이상(20%), 65세 이상(30%), 70세 이상(40%) 보유기간별 공제율 : 5년 이상(20%), 10년 이상(40%), 15년 이상(50%) → 중복적용 가능(한도 80%)	해당없음
실제 거주 여부	실제 거주 여부 무관	실제 거주 여부 무관

출처 : 국세청 홈페이지

[표2] 세액공제에 따른 시가 40억원 주택 종부세 비교

(단위 : 원)

구분	1세대 1주택	1세대 1주택 : 고령·장기보유 세액공제 80%
시가	4,000,000,000	4,000,000,000
공시가격	2,800,000,000	2,800,000,000
세액	5,472,001	5,472,001
세액공제	0	4,377,600
공제 후 종부세액	5,472,001	1,094,401
월 평균 세액	456,000	91,000

출처 : 국세청홈텍스 종합부동산세 간이세액계산(모의계산), 참여연대 계산

세액공제가 없을시 시가 **40억 원**(공시가격 **28억 원**) 1세대 1주택의 종부세액은 **547만 원**이다. 하지만 세액공제 **80%**를 적용받으면 **437만 원**의 세액공제 혜택을 받게되어 종부세액이 **109만 원**으로 대폭 줄어들게 된다. 이러한 감세 혜택이 실거주 여부를 확인하지 않고 보유기간에 따라 주어지는 것은 과도하다고 볼 수 밖에 없다.

시가 **25억 원**(공시가격 **18억 원**) 주택 공동소유 부부, 실거주 안 해도 종부세 **0원**

주택이 부부 공동명의인 경우 각각 공시가격 기준 9억 원의 공제를 받는다. 합산하면 공시가격 **18억 원** 주택을 소유해도 종부세를 내지 않는다. 공시가격 **18억 원**을 시가로 환산하면 **25억 원**이다. 이 경우 고령자, 장기보유자 세액공제 혜택을 받지 못한다. 하지만 납세자가 유리한 방식을 선택할 수 있기 때문에 기본 공제가 유리한지, 세액공제가 유리한지 판단하여 공제 혜택을 받고 있다. 여기서도 문제는 실거주 하지 않아도 공제를 받는다는 것이다. 실거주하지 않는 경우 공시가격 **18억 원** 공제 혜택은 과도하다는 지적이 있다.

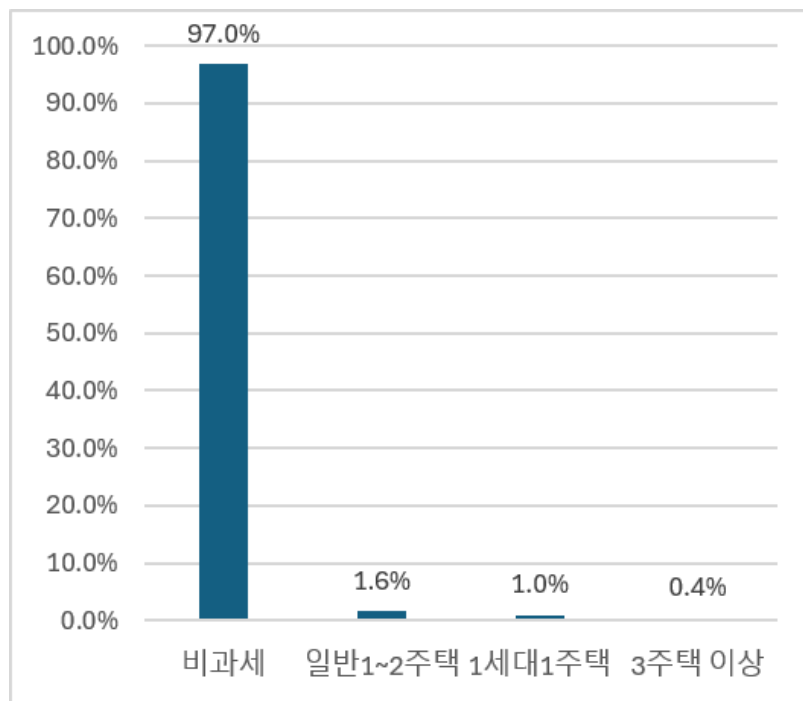
종합하면 실거주하지 않는 주택 보유자는 현재 과도한 혜택을 받고 있다. 비거주 주택 보유자에 대한 세액공제 및 기본공제는 실거주 1주택자를 위한 공제라는 취지에 부합하지 않으므로 축소해야 한다.

팩트체크 4. 종부세는 이제 중산층 세금이다? : 사실과 다름

전국 주택소유자 **1,597.6만 명** 중 **3%**만 종부세 납부

종부세는 극히 소수만이 내는 세금이다. 전국 주택소유자(개인) **1,597.6만명** 중 주택분 종부세를 내는 개인 납세자는 **3%**, 1세대 1주택자는 **1%**에 불과하다. 상위 **3%**만 내는 세금을 중산층 세금이라거나 서민에게도 물리는 세금이라는 주장은 사실과 부합하지 않는다.

[그림2] 전국 주택 소유자(개인) 중 주택분 종부세 납세자 비율



출처 : 국세통계, 주택소유통계, 참여연대 계산

주1 : 일반1~2주택은 1세대 1주택이 아닌 1주택자와 2주택자가 포함된 개인임.

주2 : 국세통계는 2025년, 주택소유통계는 2024년 기준

서울 주택 소유자 **265.9**만명 중 **1**세대 **1**주택 중부세 납세자는 **4.5%**

서울의 주택 소유자(개인)는 **265.9**만 명이다. 서울에 거주하는 **1**세대 **1**주택 중부세 납세자는 **12**만 명으로 서울 주택 소유자의 **4.5%**에 불과하다. 전국 **1%**에 비하면 비중이 높지만 여전히 소수이다. 이 역시 중산층 세금이라거나 서울 주택 소유자 대부분이 내는 세금이 되었다는 주장이 틀렸음을 보여준다.

시가 **17**억 주택, 현금 **13**억 원 보유하고 연 소득 **6**천만 원 이상이어야 주담대 가능

현재 중부세를 연간 몇 만원이라도 납부하려면 주택 공시가격이 **12**억 원(**1**세대 **1**주택 기준) 이상이어야 한다. 시가로는 **17**억 원이다. 시가 **17**억 원 아파트를 구입하려면 꽤 많은 현금과 높은 소득이 필요하다. 현행 수도권·규제지역 주택담보대출 규제에 따르면 시가 **15**억 원 초과~**25**억 원 이하 주택의 대출 한도는 최대 **4**억 원이다. 따라서 시가 **17**억 원 주택을 구입하려면 최소 **13**억 원의 자기자금이 필요하다.

4억 원을 연 **4.5%** 금리, **30**년 만기 원리금균등상환으로 대출받을 경우 월 원리금은 약 **203**만 원, 연간 약 **2,435**만 원 수준이다. 현재 **DSR 40%**가 적용되므로 원리금 상환액은 연소득의 **40%**를 초과할 수 없어, 대출을 받기 위해서는 연소득 약 **6,100**만 원 이상이 필요하다.

결국 현재 공시가격 **12**억 원, 시가 **17**억 원 주택을 구입하기 위해서는 약 **13**억 원의 현금과 연소득 **6**천만 원 이상의 높은 소득을 갖춰야 한다. 연간 몇 만원의 중부세를 내기 위한 최소한의 주택도 이 정도의 경제력이 되어야 구매 가능한 것이다. 이들을 일반적인 중산층으로 보기는 어렵다.

결론 및 대안

이처럼 종부세를 둘러싼 “1주택자 세금폭탄”, “세부담이 급격히 증가했다”, “종부세는 이제 중산층 세금” 등의 주장은 객관적인 통계를 볼 때 사실과 다르다.

현재 종부세는 극히 일부의 고가주택 보유자에게 부과되는 세금이며, 특히 1세대 1주택자라는 이유만으로 실제 거주 여부와 관계없이 높은 기본공제와 최대 80%의 세액공제를 받을 수 있어 고가 비거주 1주택에 과도한 혜택이 주어지고 있다. 실제로 시가 40억 원 상당의 주택도 고령·장기보유 공제를 최대한 적용하면 월평균 종부세 부담이 약 9만 원 수준에 그친다. 따라서 보유세 정상화를 극소수 초고가주택의 세율 인상에만 한정할 것이 아니라, 주택 수뿐 아니라 자산가액과 실거주 여부, 소득과 담세능력을 함께 반영하는 방향으로 종부세 체계를 개편해야 한다.

이에 ▲고가 1세대 1주택에 대한 기본공제 기준을 전국 주택 중위 공시가격의 일정 배수 등 객관적 지표와 연동하여 과도한 세제 혜택을 축소하고, ▲고령자 공제와 장기보유 공제의 중복 적용을 제한하여 둘 중 하나만 최대 40% 한도로 적용하며, ▲실거주하지 않는 1세대 1주택에 대한 기본공제와 세액공제를 합리적으로 조정해야 한다.

또한, 보유세 부담이 소득에 비해 과도한 장기 실거주 고령자에 대해서는 일률적인 세액감면보다 상속·양도 시 정산하는 납부유예 방식을 도입하고, 공정시장가액비율의 단계적 정상화와 공시가격 현실화 로드맵 복원도 병행해야 한다. 이를 통해 특정 보유형태를 우대하는 제도에서 벗어나 실거주와 담세능력을 반영하는 중립적이고 일관된 종부세 체계를 마련해야 한다.

참여연대 이슈리포트
종합부동산세 팩트체크

발행일 2026. 7. 21

발행처 참여연대 조세재정개혁센터

담당 이강원 간사 02-723-5052 tax@pspd.org

※ 본 자료는 [참여연대 웹사이트](#)에서 다시 볼 수 있습니다.



참여연대는 정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.

대표전화 02-723-5300 [온라인 회원가입](#) 02-723-4251

주소 03036 서울 종로구 자하문로9길 16 (통인동)

홈페이지 www.peoplepower21.org

[참여연대 커뮤니케이션 채널 안내\(SNS·뉴스레터·보도자료 수신 등\)](#)