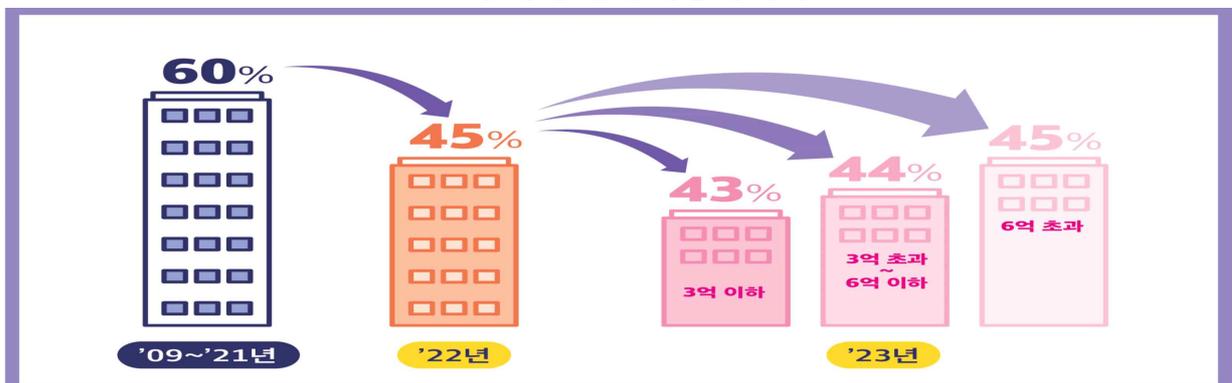


# 1주택자 재산세 부담 2020년보다 줄어든다

- 올해 주택 재산세 공정시장가액비율 완화(3억 이하 43%, 3억 초과 6억 이하 44%, 6억 초과 45% 적용)
- 올해 1주택 1,008만호, 가구당 평균 72,000원 감소(1주택자 전체 재산세 감소액은 7,275억원)

- 행정안전부는 올해 1주택자 재산세 부담 완화를 위해 2022년 한시적으로 45%(60→45%)로 낮췄던 공정시장가액비율(공시가격을 과세표준\*에 반영하는 비율)을 공시가격 3억 이하는 43%, 3억 초과 6억 이하는 44%, 6억 초과는 지난해와 동일하게 45%를 적용하기로 했다. \* 과세표준 × 세율 = 세액
- 올해 공동주택의 공시가격(시세 × 현실화율)이 전년 대비 18.63% 하락해 공정시장가액비율을 전년과 동일하게(45%) 적용할 경우에도 세부담이 줄어드나, 서민 주거 안정 지원을 위해 공시가격 6억\* 이하 주택에 대해 공정시장가액비율을 추가 인하하기로 한 것이다. \* 공시가격 6억 이하 주택은 전체 1주택자의 93.3%
- 한편, 다주택자·법인의 공정시장가액비율은 지난해와 동일하게 60% 수준으로 적용될 계획이다.
- 2023년 1주택자 공정시장가액비율을 43~45%로 설정함에 따라 납세자 세부담('22년 공시가격 1~10억 기준)은 2020년 대비 29.3%~42.6% 감소할 것으로 예상되며, 2022년 대비 8.9~47% 감소할 것으로 예상된다.

<연도별 1주택자 공정시장가액비율>



- 예를 들어, 지난해 공시가격 2억 주택의 재산세는 19.8만원이었으나 올해 공시가격은 1.9억\*으로 하락하여 세액은 2.3만원(11.6%)이 감소한 17.5만원이 되고 지난해 공시가격 5억 주택의 재산세는 63.9만원이었으나 올해 공시가격은 4.2억\*으로 하락하여 세액은 15.4만원(24.1%)이 감소한 48.5만원이 된다.  
\* 지난해 공시가격 2억이었던 서울시 주택의 올해 평균 공시가격은 1.9억이고, 지난해 공시가격 5억이었던 서울시 주택의 올해 평균 공시가격은 4.2억임
- 2022년 대비 세액 감소 폭보다 2020년 대비 감소 폭이 큰 것은 2020년에는 1주택자에 대한 공정시장가액비율 인하가 없었고(60% 적용), 2021년부터 적용되었던 1주택자의 세율 특례도 없었기 때문이다.
- 3억 이하 주택이나 3억 초과 6억 이하 주택의 전년 대비 재산세 감소 폭이 6억 초과 주택보다 작은 것은 그간 공시가격 상승 폭이 상대적으로 작았던 6억 이하 주택의 공시가격 하락 폭이 올해 상대적으로 작았기 때문이며,
  - 6억 이하 주택에 적용되는 세율(0.05~0.2%)이 6억 초과 주택에 적용되는 세율(0.05~0.4%)보다 작아서 공시가격 하락에 따른 세액 변화가 작기 때문인 걸로 분석된다.

**<1세대 1주택자의 재산세 변동 추정>**

2020년 (공정시장가액비율 60%)		2022년 (공정시장가액비율 45%)		2023년			
공시가격	재산세(천원)	공시가격	재산세(천원)	공시가격 (공정시장가액비율)	재산세(천원)	재산세 변동률	
						'20년 대비	'22년 대비
0.9	140	1.0	90	0.9(43%)	82	-41.4%	-8.9%
1.8	305	2.0	198	1.9(43%)	175	-42.6%	-11.6%
2.4	420	3.0	315	2.7(43%)	269	-36.0%	-14.6%
2.8	528	4.0	468	3.4(44%)	358	-32.2%	-23.5%
3.6	724	5.0	639	4.2(44%)	485	-33.0%	-24.1%
4.2	882	6.0	810	4.9(44%)	608	-31.1%	-24.9%
4.7	1,025	7.0	1,008	5.6(44%)	725	-29.3%	-28.1%
5.4	1,254	8.0	1,260	6.4(45%)	878	-30.0%	-30.3%
6.1	1,525	9.0	1,512	7.0(45%)	1,017	-33.3%	-32.7%
6.7	1,736	10.0	2,034	7.3(45%)	1,078	-37.9%	-47.0%

※ 개별적인 세부담 변화는 공시가격 변동률, 공정시장가액비율, 세부담상한제 적용 등에 따라 달라질 수 있음

- 올해 예상되는 주택 재산세 세수 수준은 5조 6,798억원으로 2022년 6조 6,838억원 보다 1조 40억원(15.0%) 줄어드는 금액으로 예상되는데, 그 중 7,275억원(72.5%)은 1주택자 세부담 경감 혜택으로 돌아갈 것으로 전망되며, 이는 1주택자 1,008만호를 기준으로 했을 때 가구당 평균 72,000원 정도 부담이 줄어드는 것이다.
- 또한, 2023년 주택 재산세 세수는 5조 6,798억원으로 2020년 5조 7,721억원 보다 923억원(1.6%) 줄어드는 금액이다.
- 정부는 이번 발표된 공정시장가액비율을 「지방세법 시행령 개정안」을 통해 5월 8일 입법예고 예정이며, 6월중 개정 절차를 완료하고 올해 7월, 9월에 부과되는 재산세부터 적용할 예정이다.
- 한창섭 차관은 “올해 6억 이하 1주택자의 공정시장가액비율 인하를 통해 1주택자 세부담을 지난해보다 덜어줌으로써 고물가고금리의 어려운 경제 여건 속에서 서민 주거 안정에 기여할 수 있을 것으로 보인다”고 밝혔다.

담당 부서	지방재정경제실 부동산세제과	책임자	과 장	홍삼기 (044-205-3831)
		담당자	사무관	이상훈 (044-205-3845)

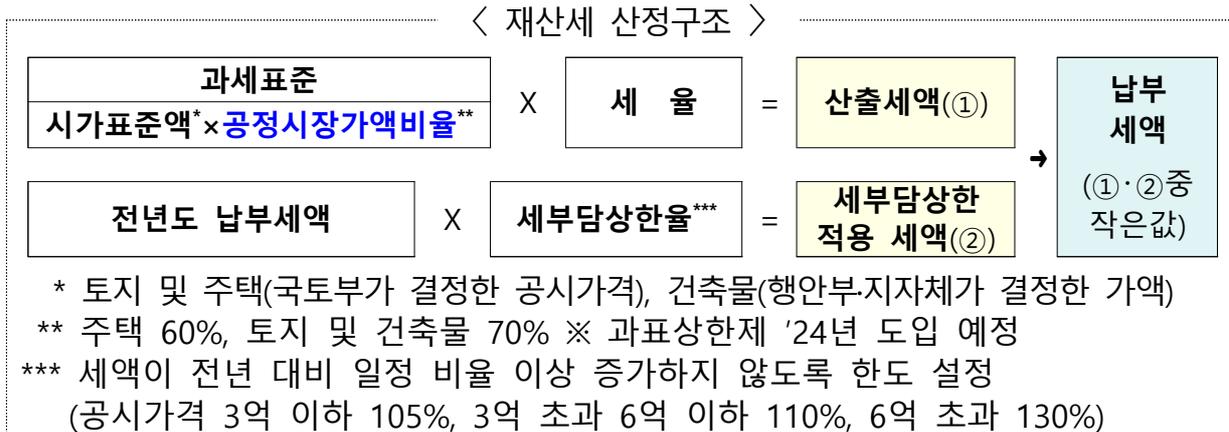


## 참고1

## 공정시장가액비율 개념 및 관련 법령

### □ 공정시장가액비율 개념

- (개념) 재산세 부과기준인 과세표준을 정할 때 공시가격을 과세표준에 반영하는 비율로 부동산시장 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 결정



- (연혁) '09년 도입된 이후 '21년까지 주택의 경우 60%를 유지했으나 '22년 재산세 부담 완화를 위해 1년 한시적으로 1주택자에 대해 45% 적용

※ 1주택자 재산세 세율 \* '21~'23년 특례세율 적용(공시가격 9억 이하)

과세표준(공시가격)	세 율
0.6억이하(1.39억이하)	<b>0.05%</b>
0.6억초과 ~ 1.5억이하(1.39억초과~3.4억이하)	3.0만원+0.6억 초과분의 <b>0.1%</b>
1.5억초과 ~ 3억이하(3.4억초과 ~ 6.66억이하)	12.0만원+1.5억 초과분의 <b>0.2%</b>
3억초과~4.05억이하(6.66억초과~9억이하)	42.0만원+3.0억 초과분의 <b>0.35%</b>
4.05억초과(9억초과)	57.0만원+3.0억 초과분의 <b>0.4%</b>

### □ 공정시장가액비율 관련 법령

- 「지방세법」 제110조에서 과세 대상별 공정시장가액비율 범위 설정
  - 주택(1주택자) : 40~80%(30~70%), 토지 및 건축물 : 50~90%
- 「지방세법 시행령」 제109조에서 구체적 공정시장가액비율 결정
  - 주택(1주택자) : 60%('22년 한시 45%), 토지 및 건축물 : 70%

**'23년 1주택자 공정시장가액비율 설정을 위해 「지방세법 시행령」 개정 필요**



# 1주택자 재산세 부담이 2020년보다 줄어듭니다

올해 1주택자 재산세 부담 완화를 위해  
공정시장가액비율을 아래와 같이 적용합니다.

공시가격 3억 이하 **43%**

3억 초과 6억 이하 **44%**

6억 초과는 지난해와 동일한 **45%**

- ✓ 납세자부담 '20년 대비 29.3~42.6%, '22년 대비 8.9~47% 감소 예상
- ✓ 이번에 발표된 공정시장가액비율은 「지방세법 시행령」 개정을 통해  
올해 7월, 9월 부과되는 재산세에 적용 예정



다시 도약하는 대한민국  
함께 잘사는 안전한 나라

 행정안전부

