

정책브리핑



정책브리핑 | 2024-20호 | 2024년 6월 26일 | 발행처 민주연구원 | 발행인 이한주 | idp.theminjoo.kr

종합부동산세 지역별 부담과 혜택 : 서울 25개 자치구, 전국 17개 시도

채 은 동 연구위원

《 요약 》

■ 종합부동산세법 개정과 통계시차

- 최근 주택분 세법개정 : 기본공제 확대(→과세인원·세부담 감소), 세율인하(→세부담 감소)
- 통계시차 2년 : '22.7월 정부안 발표→'22년.12월 법개정→'23.12월 적용→'24.6월 상세통계

■ 종합부동산세 특징 : 개인 및 주택분 급감 → 법인 및 토지분 중심으로 재편

- **개인 1세대 1주택 : 평균세액 82만원** (월 기준 7만원)
 - 관련 세액 10억원 이하 서울 자치구(천만원) : 금천구(3), 강북구(6), 중랑구(8) 등 18개
 - 1인당 평균세액 50만원 이하 서울 자치구수 : ('22년) 2개 → ('23년) 10개*
 - 평균세액 : 양천구(21만원), 송파구(29만원), 강동구(24만원), 광진구(36만원), 영등포구(39만원) 등
- **개인 다주택 종과제도 : 10분의 1 수준** (인원수 88% 감소, 과세액 92% 감소)
 - 강남 3구의 1인당 평균세액 49% 감소 : ('22년) 1,132만원 → ('23년) 578만원
- **법인 중심 세금(76%)** : 법인의 종부세액 비중 24%p 증가('22년 52%→'23년 76%)
- **토지 중심 세금(77%)** : 토지분의 종부세액 비중 26%p 증가('22년 51%→'23년 77%)

■ 부동산교부세 특징 : 서울 강북 8개 자치구, 경북·전북·강원 등 13개 시도 순혜택

- 2023년 종부세 전년대비 2.5조원 감소 → 부동산교부세 전년대비 2.6조원 감소
- **정부안(종부세 폐지, 재산세 통합) 적용 시, 강남3구는 재정수입이 1조원 증가하지만 재정이 어려운 전남 △3,783억원, 경북 △3,754억원 등 13개 시도는 총 2.4조원 감소**
 - 현행 종부세액이 재산세로 그대로 시군구에서 과세된다는 가정 하에 분석

▶ 키워드: 종합부동산세, 부동산교부세, 종부세 순혜택

♣ 이 글의 내용은 집필자의 의견이며, 민주연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

1. 종합부동산세법 개정과 통계시차

(1) 주택분 세법개정

○ 1세대 1주택 : 2023년 기본공제액 상향조정, 세율 소폭 인하

<표 1> 1세대 1주택자의 종합부동산세 변화

	2021년	2022년	2023년	비교
기본공제액	11억원	11억원	12억원	과세인원·세부담 감소 요인
공정시장가액비율(시행령)	95%	60%	60%	세부담 감소 요인
기본세율	0.6%~3.0%	0.6%~3.0%	0.5%~2.7%	세부담 감소 요인
세액공제율	최대 90%	최대 90%	최대 90%	고령자 20~40% 장기보유 20~50%

자료 : 법제처 국가법령정보센터 자료를 이용하여 민주연구원 정리

○ 다주택자 : 2023년 기본공제액 상향조정, 중과세율 범위 축소, 세율인하

<표 2> 중과세율 적용 다주택자의 종합부동산세 변화

	2021년	2022년	2023년	비교
기본공제액	6억원	6억원	9억원	과세인원·세부담 감소 요인
공정시장가액비율(시행령)	95%	60%	60%	세부담 감소 요인
조정대상지역 2주택 세율	1.2%~6.0% (중과세율)	1.2%~6.0% (중과세율)	0.5%~2.7% (기본세율)	세율 절반 이하로 인하
3주택 이상 보유 세율	1.2%~6.0%	1.2%~6.0%	0.5%~5.0%	저세율 과표구간 세율 인하

자료 : 법제처 국가법령정보센터 자료를 이용하여 민주연구원 정리

○ 부동산교부세 : 종합부동산세 징수액 전액을 지방자치단체로 교부

- 2016년 사회복지 기준 강화(25% → 35%) 및 지역교육 기준 완화(20% → 10%)
- 배분율 유지 : 재정여건(50%), 사회복지(35%), 지역교육(10%), 부동산교부세 규모(5%)

(2) 통계시차

○ 종합부동산세는 정부안 발표부터 국세청의 상세통계 발표까지 약 2년 정도의 시차 발생

- 종부세법은 정부안 발표부터 법률 개정, 시행, 상세통계까지 약 2년 정도의 시차가 발생
 - ('22.7.21.) 정부안 발표 → ('22.12.23.) 법률안 개정 → ('23.12월) 개정 법률 적용 및 징수
→ ('24.1.31.) 기재부 징수세액 집계 → ('24.6.3.) 국세청 상세내용 발표
- 종부세 완화 등 정치권 발언은 2022년 세법개정의 효과가 발표된 6월 이전에 집중
- 올해 종부세법을 개정할 경우 2026년 6월 상세통계를 통해 정책효과 발표 예상
 - ('22.7월) 정부안 발표 → ('24.12월) 법률안 개정 → ('25.12월) 적용 및 징수 → ('26.6월) 상세통계 *

* 제9회 지방선거('26.6월초) 이후, 제21대 대통령선거('27.3월초) 이전

3. 종합부동산세 특징

(1) 개인 1세대 1주택 평균세액 82만원

○ 과세인원과 과세액 모두 절반 이상 감소. 평균세액 82만원으로, 징벌적으로 보기 어려움

- 1인당 종부세액은 경기 51만원, 서울/경기 이외 시도 68만원, 서울 88만원 순
- 서울 25개 자치구 중 종부세액 10억원 이하 : ('22년) 10개 → ('23년) 18개
- 서울 25개 자치구 중 1인당 평균세액 50만원 이하 : ('22년) 2개 → ('23년) 10개
 - 2023년 : 양천구(21만원), 송파구(29만원), 강동구(24만원), 광진구(36만원), 영등포구(39만원) 등
- 지역별 인원수 비중('23년) : 강남3구 58%, 서울 비강남 23%, 경기 13%, 이외 시도 6%

<표 3> 주택분 종합부동산세(2022~2023년) : 개인 1세대 1주택자

	인원(명)			과세액(억원)			평균 과세액(만원)		
	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)
전국	235,336	111,314	-52.7%	2,562	913	-64.4%	109	82	-24.7%
서울(전체)	173,576	89,886	-48.2%	2,102	791	-62.4%	121	88	-27.3%
강남 3구	101,616	64,821	-36.2%	1,464	538	-63.3%	144	83	-42.4%
강남구	41,737	30,691	-26.5%	787	319	-59.5%	189	104	-44.9%
서초구	28,758	20,390	-29.1%	433	180	-58.6%	151	88	-41.5%
송파구	31,121	13,740	-55.8%	244	40	-83.7%	79	29	-63.1%
이외 22구	71,960	25,065	-65.2%	638	253	-60.3%	89	101	13.9%
강동구	6,861	764	-88.9%	21	3	-87.0%	31	36	17.0%
강북구	248	97	-60.9%	2	1	-70.0%	77	59	-23.3%
강서구	1,712	407	-76.2%	10	3	-74.7%	58	61	6.5%
관악구	1,005	424	-57.8%	8	2	-72.0%	76	50	-33.6%
광진구	4,355	1,472	-66.2%	24	5	-77.4%	54	36	-33.2%
구로구	833	225	-73.0%	5	1	-77.6%	56	47	-17.1%
금천구	222	78	-64.9%	2	0	-78.9%	68	41	-40.1%
노원구	806	254	-68.5%	5	1	-76.7%	63	46	-26.1%
도봉구	329	144	-56.2%	3	1	-72.8%	87	54	-37.9%
동대문구	1,091	283	-74.1%	6	1	-75.8%	56	52	-6.6%
동작구	5,502	1,408	-74.4%	36	6	-82.2%	65	45	-30.3%
마포구	7,186	1,851	-74.2%	42	10	-76.1%	59	54	-7.1%
서대문구	1,952	573	-70.6%	12	3	-72.9%	63	58	-7.7%
성동구	7,963	2,581	-67.6%	80	37	-53.3%	100	144	44.2%
성북구	1,364	655	-52.0%	23	8	-63.3%	166	127	-23.5%
양천구	8,940	2,755	-69.2%	43	6	-86.6%	48	21	-56.5%
영등포구	7,187	3,023	-57.9%	43	12	-72.9%	60	39	-35.5%
용산구	9,838	6,062	-38.4%	235	138	-41.2%	239	228	-4.6%
은평구	767	303	-60.5%	6	1	-77.8%	82	46	-43.7%
종로구	2,031	1,076	-47.0%	21	8	-61.5%	102	74	-27.3%
중구	1,417	482	-66.0%	10	4	-64.1%	72	76	5.4%
종랑구	351	148	-57.8%	3	1	-70.4%	78	55	-29.9%
경기	42,611	14,228	-66.6%	295	73	-75.2%	69	51	-25.8%
서울 경기외 15개 시도	19,149	7,200	-62.4%	165	49	-70.5%	86	68	-21.6%

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석

(2) 개인 다주택 종과제도 실질적 폐지

○ 종과인원과 종과세액 모두 10분의 1 수준 급감. 강남 다주택자의 평균세액 가장 크게 감소

- 과세인원과 과세액은 각각 전년대비 88.2%, 91.8% 감소. 이는 조정대상지역 1세대 2주택 인원이 기본세율 적용대상으로 대거 종과제도에서 벗어나면서 과세인원 급감
- 강남3구의 평균 과세액이 1,132만원에서 578만원으로 가장 크게 하락
- 2023년 지역별 세액 비중 : 서울 비강남 29%, 강남3구 25%, 서울경기 이외 23%, 경기 23%
- ※ 세율만 인하된 법인 주택분(3%, 6% → 2.7%, 5%)은 과세인원은 증가하고 과세액은 감소
 - 법인 주택분 과세액은 일부 감소 : ('22년) 5.6만개, 7,118억원 → ('23년) 5.7만개, 4,923억원

<표 4> 주택분 종합부동산세(2022~2023년) : 개인 종과세율 적용

	인원(명)			과세액(억원)			평균 과세액(만원)		
	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)	2022	2023	변화율 (%)
전국	483,454	57,087	-88.2%	18,907	1,547	-91.8%	391	271	-30.7%
서울(전체)	154,261	21,191	-88.2%	9,323	827	-91.8%	391	271	-30.7%
강남 3구	35,879	6,648	-81.5%	4,063	384	-90.5%	1,132	578	-48.9%
강남구	12,983	2,634	-79.7%	1,843	200	-89.2%	1,419	759	-46.5%
서초구	10,345	1,974	-80.9%	1,301	125	-90.4%	1,257	632	-49.7%
송파구	12,551	2,040	-83.7%	920	60	-93.5%	733	293	-60.0%
이외 22구	118,382	14,543	-87.7%	5,260	443	-91.6%	444	304	-31.5%
강동구	7,037	868	-87.7%	292	14	-95.1%	414	163	-60.6%
강북구	2,507	232	-90.7%	69	8	-88.5%	276	343	24.5%
강서구	7,420	846	-88.6%	286	16	-94.4%	386	190	-50.8%
관악구	5,025	729	-85.5%	178	14	-92.3%	355	187	-47.2%
광진구	4,954	850	-82.8%	241	21	-91.1%	485	252	-48.0%
구로구	5,060	502	-90.1%	144	7	-95.2%	285	137	-51.9%
금천구	2,244	237	-89.4%	61	3	-94.7%	272	137	-49.7%
노원구	8,560	682	-92.0%	220	8	-96.4%	257	117	-54.5%
도봉구	4,094	306	-92.5%	95	3	-96.8%	231	98	-57.5%
동대문구	5,257	605	-88.5%	176	10	-94.1%	335	172	-48.7%
동작구	6,667	867	-87.0%	325	17	-94.7%	487	197	-59.5%
마포구	7,164	997	-86.1%	338	20	-94.1%	472	201	-57.3%
서대문구	5,152	665	-87.1%	191	12	-93.7%	370	182	-50.9%
성동구	5,549	792	-85.7%	352	32	-90.9%	635	406	-36.1%
성북구	7,119	786	-89.0%	272	23	-91.4%	382	299	-21.7%
양천구	8,225	993	-87.9%	392	28	-92.9%	477	281	-41.0%
영등포구	6,971	883	-87.3%	362	26	-92.7%	520	300	-42.3%
용산구	4,883	868	-82.2%	681	126	-81.5%	1,395	1,454	4.2%
은평구	5,494	626	-88.6%	161	8	-94.9%	293	132	-55.0%
종로구	2,890	484	-83.3%	187	24	-87.3%	648	491	-24.2%
중구	2,286	348	-84.8%	134	13	-90.1%	587	380	-35.1%
종랑구	3,824	377	-90.1%	103	7	-93.1%	269	188	-30.2%
경기	169,533	16,270	-90.4%	5,194	357	-93.1%	306	219	-28.5%
서울 경기외 15개 시도	159,660	19,626	-87.7%	4,390	363	-91.7%	275	185	-32.7%

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석

(3) 법인 중심

- 개인 종부세 비중은 감소(86.6% → 66.5%)하고, 법인 종부세 비중은 증가(52.4% → 76.4%)
 - 개인 종부세액은 2022년 3.2조원에서 2023년 1.0조원으로 크게 감소한 반면, 법인 종부세액은 2022년 3.5조원에서 2023년 3.2조원으로 소폭 감소
 - 법인의 기본공제 배제는 그대로 이어졌으며, 세원인 공시가격 하락과 주택분 세율 하락의 영향
 - 그 결과 개인 종부세액 비중은 2022년 47.6%에서 23.6%로 크게 감소
 - 서울·경기 이외 84%, 서울 22구 79%, 경기 74%, 강남3구 63% 순으로 법인비중 높았고, 서울의 중구(97.9%), 금천구(93.5%), 영포구(91.2%) 등 업무밀접지역은 법인비중 90% 상회

<표 5> 전체 종합부동산세(2022~2023년) : 개인 vs. 법인

(단위 : 억원, %, %p)

	개인 종부세액		법인 종부세액		개인 비중			법인 비중		
	'22년	'23년	'22년	'23년	'22년	'23년	차이	'22년	'23년	차이
전국	31,975	9,885	35,223	32,066	47.6	23.6	-24.0	52.4	76.4	24.0
서울(전체)	17,165	5,629	15,480	14,465	52.6	28.0	-24.6	47.4	72.0	24.6
강남 3구	8,876	3,242	5,995	5,494	59.7	37.1	-22.6	40.3	62.9	22.6
강남구	4,393	1,803	3,609	3,313	54.9	35.2	-19.7	45.1	64.8	19.7
서초구	2,771	1,068	1,825	1,691	60.3	38.7	-21.6	39.7	61.3	21.6
송파구	1,713	371	562	490	75.3	43.1	-32.2	24.7	56.9	32.2
이외 22구	8,288	2,388	9,484	8,971	46.6	21.0	-25.6	53.4	79.0	25.6
강동구	420	71	203	185	67.4	27.8	-39.6	32.6	72.2	39.6
강북구	89	21	18	23	83.1	48.0	-35.1	16.9	52.0	35.1
강서구	372	66	563	425	39.8	13.4	-26.4	60.2	86.6	26.4
관악구	227	40	92	80	71.2	33.2	-38.0	28.8	66.8	38.0
광진구	384	109	124	111	75.5	49.7	-25.9	24.5	50.3	25.9
구로구	184	28	157	128	54.0	17.8	-36.2	46.0	82.2	36.2
금천구	75	12	184	167	29.1	6.5	-22.6	70.9	93.5	22.6
노원구	267	30	42	30	86.5	50.1	-36.3	13.5	49.9	36.3
도봉구	124	21	11	9	91.5	69.3	-22.2	8.5	30.7	22.2
동대문구	223	36	98	101	69.5	26.0	-43.5	30.5	74.0	43.5
동작구	467	84	107	109	81.4	43.4	-38.0	18.6	56.6	38.0
마포구	519	112	455	406	53.3	21.6	-31.7	46.7	78.4	31.7
서대문구	280	73	110	152	71.8	32.4	-39.4	28.2	67.6	39.4
성동구	604	196	442	130	57.7	60.1	2.4	42.3	39.9	-2.4
성북구	443	151	70	67	86.4	69.2	-17.2	13.6	30.8	17.2
양천구	600	118	79	68	88.4	63.2	-25.2	11.6	36.8	25.2
영등포구	553	140	1,416	1,454	28.1	8.8	-19.3	71.9	91.2	19.3
용산구	1,481	750	450	391	76.7	65.7	-11.0	23.3	34.3	11.0
은평구	216	46	36	34	85.7	57.4	-28.3	14.3	42.6	28.3
종로구	405	179	927	939	30.4	16.0	-14.4	69.6	84.0	14.4
중구	232	85	3,879	3,944	5.6	2.1	-3.5	94.4	97.9	3.5
종랑구	127	22	20	17	86.2	56.5	-29.7	13.8	43.5	29.7
경기	7,797	2,074	6,665	5,816	53.9	26.3	-27.6	46.1	73.7	27.6
서울 경기외 15개 시도	7,013	2,182	13,079	11,786	34.9	15.6	-19.3	65.1	84.4	19.3

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석

(4) 토지분 중심

○ 토지분 중심으로 운용 : ('22년) 50.9% → ('23년) 77.4%

- 주택분 종부세액은 2022년 3.3조원에서 2023년 0.9조원으로 크게 감소한 반면, 토지분 종부세액은 2022년 3.4조원에서 2023년 3.2조원으로 소폭 감소
 - 토지분은 과세기준이 되는 공시가격 하락에 따른 영향. 다른 과세제도는 과거 수준 유지
- 그 결과 토지분 종부세 비중은 77.4%로 높아진 반면, 주택분은 22.6%로 감소
 - 서울 자치구의 경우 강북구 49.2%에서 중구 91.9%까지 업무지구 포함 여부 등에 따라 큰 차이

<표 6> 전체 종합부동산세(2022~2023년) : 주택분 vs. 토지분
(단위 : 억원, %, %p)

	주택분 세액		토지분 세액		주택분 비중			토지분 비중		
	'22년	'23년	'22년	'23년	'22년	'23년	차이	'22년	'23년	차이
전국	32,970	9,487	34,228	32,465	49.1	22.6	-26.5	50.9	77.4	26.5
서울(전체)	16,684	4,831	15,960	15,263	51.1	24.0	-27.1	48.9	76.0	27.1
강남 3구	8,432	2,619	6,439	6,116	56.7	30.0	-26.7	43.3	70.0	26.7
강남구	4,253	1,513	3,749	3,603	53.1	29.6	-23.6	46.9	70.4	23.6
서초구	2,519	814	2,077	1,944	54.8	29.5	-25.3	45.2	70.5	25.3
송파구	1,661	291	614	569	73.0	33.9	-39.2	27.0	66.1	39.2
이외 22구	8,252	2,212	9,521	9,147	46.4	19.5	-27.0	53.6	80.5	27.0
강동구	416	60	206	196	66.9	23.5	-43.3	33.1	76.5	43.3
강북구	87	23	20	22	81.2	50.8	-30.4	18.8	49.2	30.4
강서구	384	58	551	434	41.1	11.7	-29.4	58.9	88.3	29.4
관악구	242	51	77	69	75.9	42.6	-33.3	24.1	57.4	33.3
광진구	381	98	127	122	75.0	44.3	-30.7	25.0	55.7	30.7
구로구	217	45	124	111	63.7	29.0	-34.6	36.3	71.0	34.6
금천구	119	42	141	136	45.9	23.5	-22.4	54.1	76.5	22.4
노원구	260	23	48	37	84.5	37.7	-46.8	15.5	62.3	46.8
도봉구	112	11	23	19	82.8	35.3	-47.5	17.2	64.7	47.5
동대문구	240	44	82	93	74.5	32.2	-42.3	25.5	67.8	42.3
동작구	457	79	117	114	79.7	40.9	-38.7	20.3	59.1	38.7
마포구	523	113	451	405	53.7	21.8	-31.9	46.3	78.2	31.9
서대문구	271	44	119	181	69.5	19.5	-50.1	30.5	80.5	50.1
성동구	574	163	472	163	54.9	49.9	-5.0	45.1	50.1	5.0
성북구	360	81	152	136	70.3	37.4	-32.9	29.7	62.6	32.9
양천구	560	79	119	107	82.5	42.6	-39.9	17.5	57.4	39.9
영등포구	611	165	1,358	1,429	31.0	10.4	-20.6	69.0	89.6	20.6
용산구	1,235	516	696	625	63.9	45.2	-18.7	36.1	54.8	18.7
은평구	205	34	47	46	81.3	42.9	-38.5	18.7	57.1	38.5
종로구	324	134	1,009	984	24.3	12.0	-12.3	75.7	88.0	12.3
중구	552	331	3,559	3,697	13.4	8.2	-5.2	86.6	91.8	5.2
종랑구	122	18	25	21	83.3	46.5	-36.8	16.7	53.5	36.8
경기	8,179	2,035	6,283	5,855	56.6	25.8	-30.8	43.4	74.2	30.8
서울 경기외 15개 시도	8,107	2,621	11,985	11,347	40.3	18.8	-21.6	59.7	81.2	21.6

자료 : 국세청이 정성호의원실에 제출한 지역별 종부세 현황자료를 이용하여 민주연구원 분석

4. 부동산교부세 특징

(1) 종부세도 줄고, 부동산교부세도 줄고

○ 종부세가 2.5조원 감소함에 지방자치단체에 교부되는 부동산교부세도 2.6조원 감소

- 종합부동산세 징수액은 전액 지방자치단체에 교부. 다만, 여기서 종부세액은 징수액(현금주의)이 아닌 귀속분(발생주의)이므로 양 수치 간 차이 발생
 - 2023년 말 기준 종부세 귀속분이 결정되더라도, 징수는 2023년과 2024년에 걸쳐서 이루어짐
 - 종부세 정점이었던 2021년 결정세액이 분납 등으로 인해 2022년에 과세되면서 교부세 증가

<표 7> 종합부동산세와 부동산교부세(2022~2023년)

(단위 : 억원)

	종부세 과세액(귀속분)				부동산 교부세			
	'22년	'23년	감소분	감소율	'22년	'23년	감소분	감소율
전국	67,198	41,951	-25,247	-37.6%	75,677	49,609	-26,068	-34.4%
서울(전체)	32,644	20,094	-12,550	-38.4%	7,216	4,750	-2,466	-34.2%
강남 3구	14,871	8,735	-6,136	-41.3%	959	635	-323	-33.7%
강남구	8,001	5,116	-2,885	-36.1%	368	250	-117	-31.9%
서초구	4,596	2,759	-1,837	-40.0%	273	180	-93	-34.0%
송파구	2,274	860	-1,414	-62.2%	318	205	-113	-35.6%
이외 22구	17,773	11,359	-6,414	-36.1%	6,257	4,115	-2,143	-34.2%
강동구	622	257	-365	-58.7%	291	194	-96	-33.2%
강북구	107	45	-62	-58.1%	318	210	-108	-33.9%
강서구	935	491	-444	-47.5%	335	221	-114	-34.1%
관악구	319	120	-199	-62.5%	311	205	-106	-34.2%
광진구	508	220	-288	-56.7%	272	174	-98	-36.0%
구로구	340	156	-185	-54.2%	294	194	-100	-34.1%
금천구	260	178	-81	-31.4%	275	183	-92	-33.4%
노원구	308	60	-248	-80.5%	365	238	-127	-34.8%
도봉구	135	30	-106	-78.0%	308	204	-104	-33.9%
동대문구	322	137	-185	-57.4%	291	193	-98	-33.8%
동작구	574	193	-381	-66.4%	280	180	-101	-35.9%
마포구	974	518	-456	-46.8%	266	174	-91	-34.5%
서대문구	390	224	-166	-42.5%	268	177	-91	-33.9%
성동구	1,045	326	-719	-68.8%	258	170	-88	-34.1%
성북구	513	218	-295	-57.5%	311	203	-108	-34.6%
양천구	678	186	-493	-72.6%	295	195	-100	-34.0%
영등포구	1,969	1,594	-374	-19.0%	252	166	-86	-34.0%
용산구	1,931	1,141	-790	-40.9%	237	155	-82	-34.8%
은평구	252	80	-172	-68.2%	320	215	-106	-33.0%
종로구	1,333	1,118	-215	-16.1%	204	131	-73	-35.9%
중구	4,111	4,028	-83	-2.0%	188	123	-65	-34.5%
중랑구	147	40	-107	-73.0%	320	212	-108	-33.8%
경기	14,462	7,890	-6,573	-45.4%	8,107	5,239	-2,868	-35.4%
서울 경기외 15개 시도	20,092	13,968	-6,124	-30.5%	60,354	39,620	-20,734	-34.4%

자료 : 국세청(종부세액, 정성호의원실), 행정안전부(부동산교부세, 한병도의원실) 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(2) 종부세 폐지 및 재산세 전환 시 강남3구의 재정수입 약 1조원 증가

○ 부동산교부세 제도로 인해 서울 강북 8개 자치구와 서울·경기 이외 13개 시도에서 순혜택

- 종부세 결정세액과 교부세액 간 7,658억원의 차이가 있으므로, 종부세액 교정하여 분석
 - 종부세 징수액을 5.0조원으로 교정하되, 지역별 배분비율은 종부세 귀속분 세액의 비중을 활용
- 강남 3구 -9,694억원(세금 1조 330억원, 교부 635억원), 강북 14개 자치구 -1.4조원 순비용
 - 법인본사가 밀집한 강남구(-5,800억원), 중구(-4,640억원), 서초구(-3,082억원), 영등포구(-1,719억원), 용산구(-1,194억원), 종로구(-1,191억원) 순으로 순손실 금액이 큼
- 서울·경기 이외 시도는 세금(교정기준, 1.7조원)보다 교부액(4.0조원)이 커서 2.3조원 이익
 - 전남(3,783억원), 경북(3,754억원), 강원(3,150억원), 전북(2,771억원), 경남(2,560억원) 순수혜
 - 대전, 세종은 종부세액이 교부금보다 더 커서 순비용

○ 종부세를 폐지하고 재산세로 전환할 경우, 현재의 교부세 순수혜금액 반대로 효과 발생

- ① 강남 3구 1조원, 강북 14개구 1조 4천억원, 경기도 4천억원 각각 재정수입 증가 전망
- ② 재정이 열악한 서울 강북 8개구 약 1천억원 감소
- ③ 서울·경기 이외 13개 시도는 도 지역을 중심으로 2.4조원 재정수입 감소 예상

- 종부세 폐지 시, 재정상황이 열악한 시군구가 가장 큰 피해를 보고, 법인본사·고가주택이 밀집한 서울 강남 3구 및 강북 14개구, 경기, 대전, 세종 지역은 혜택 예상
 - 종부세 폐지 및 재산세 전환 시 수혜 자치구 : 1위 강남구 5,800억원, 2위 중구 4,640억원, 3위 서초구 3,082억원, 4위 영등포구 1,719억원, 5위 용산구 1,194억원, 6위 종로구 1,191억원
 - 현행 종부세액이 재산세로 그대로 시군구에서 과세된다는 가정 하에 분석. 다만, 서울시 재산세는 공동세(50% 해당 자치구, 50% 서울 내 재분배)로 운영되므로 실제 금액은 차이가 발생

<표 8> 종합부동산세와 부동산교부세 차이 비교(2023년)

(단위 : 억원)

	종부세 (A)	종부세 교정 (B)	교부세 (C)	순수혜 (C-B)	순수혜 순위		순수혜 여부	종부세 폐지시 재정수입 변화
					전국내	서울내		
전국	41,951	49,609	49,609	-				-
서울(전체)	20,094	23,762	4,750	-19,012	17			19,012
강남 3구	8,735	10,330	635	-9,694				9,694
강남구	5,116	6,050	250	-5,800		25		5,800
서초구	2,759	3,262	180	-3,082		23		3,082
송파구	860	1,018	205	-813		19		813
이외 22구	11,359	13,432	4,115	-9,318				9,318
강동구	257	304	194	-110		15		110
강북구	45	53	210	158		4	수혜	-158
강서구	491	581	221	-360		17		360
관악구	120	141	205	63		6	수혜	-63

(단위 : 억 원)

		종부세 (A)	종부세 교정 (B)	교부세 (C)	순수혜 (C-B)	순수혜 순위 전국내 서울내	순수혜 여부	종부세 폐지시 재정수입 변화
경기	광진구	220	260	174	-86		13	86
	구로구	156	184	194	9		8 수혜	-9
	금천구	178	211	183	-28		10	28
	노원구	60	71	238	167		1 수혜	-167
	도봉구	30	35	204	169		2 수혜	-169
	동대문구	137	162	193	31		7 수혜	-31
	동작구	193	228	180	-48		11	48
	마포구	518	612	174	-438		18	438
	서대문구	224	265	177	-88		14	88
	성동구	326	386	170	-216		16	216
	성북구	218	257	203	-54		12	54
	양천구	186	220	195	-25		9	25
	영등포구	1,594	1,885	166	-1,719		22	1,719
	용산구	1,141	1,349	155	-1,194		20	1,194
	은평구	80	95	215	120		5 수혜	-120
	종로구	1,118	1,322	131	-1,191		21	1,191
	중구	4,028	4,764	123	-4,640		24	4,640
	중랑구	40	47	212	165		3 수혜	-165
	(순수혜 8구)	(667)	(788)	(1,670)	(882)			(-882)
	(순비용 14구)	(18,582)	(21,973)	(7,684)	(-14,290)			(14,290)
경기		7,890	9,330	5,239	-4,091	16		4,091
서울 경기외15개 시도		13,968	16,517	39,620	23,103		수혜	-23,103
	인천	1,552	1,836	2,305	469	10	수혜	-469
	강원	765	905	4,055	3,150	3	수혜	-3,150
	대전	1,655	1,957	1,275	-682	15		682
	충북	407	481	2,379	1,898	7	수혜	-1,898
	충남	711	840	3,194	2,354	6	수혜	-2,354
	세종	140	165	111	-54	14		54
	광주	571	676	1,178	502	12	수혜	-502
	전북	528	624	3,395	2,771	4	수혜	-2,771
	전남	1,095	1,295	5,078	3,783	2	수혜	-3,783
	대구	773	915	1,861	946	9	수혜	-946
	경북	1,290	1,526	5,280	3,754	1	수혜	-3,754
	부산	2,149	2,542	3,599	1,057	8	수혜	-1,057
	울산	372	440	1,026	586	11	수혜	-586
	경남	1,211	1,431	3,991	2,560	5	수혜	-2,560
	제주	748	885	893	8	13	수혜	-8
	(순수혜 13개)	(12,173)	(14,395)	(38,234)	(23,839)			(-23,839)
	(순비용 2개)	(1,795)	(2,123)	(1,386)	(-737)			(737)

주: 1. 종부세 징수액은 전액 지자체에 교부되는데, 여기서 종부세액은 징수액이 아닌 귀속분이므로 종부세액과 교부세 간 차이 발생. 이에 2023년 종부세 귀속분 배분비율을 이용하여 교부세액 49,609억원으로 배분하여 재산정
 2. 순수혜금액은 (+)이면 교부세가 종부세보다 많은 경우, (-)이면 교부세가 종부세보다 적은 경우

자료 : 국세청(종부세액, 정성호의원실), 행정안전부(부동산교부세, 한병도의원실) 자료를 이용하여 민주연구원 분석