



2026. 7.

국회예산정책처 | 현안보고서

해외 주요국의 주택 보유세제 비교 분석

Recurrent Housing Taxes in Major Countries: A Comparative Analysis

백경엽, 박정환, 신미정



국회예산정책처
NATIONAL ASSEMBLY BUDGET OFFICE

해외 주요국의 주택 보유세제 비교 분석

해외 주요국의 주택 보유세제 비교 분석

총괄 | 이진우 조세분석심의관

기획·조정 | 백경엽 세제분석2과장

작성 | 백경엽 세제분석2과장

박정환, 신미정 세제분석2과 추계세제분석관

지원·편집 | 엄상미 행정실무관

본 보고서는 「국회법」 제22조의2 및 「국회예산정책처법」 제3조에 따라 국회의원의 의정활동을 지원하기 위하여 작성되었습니다.

문의: 추계세제분석실 세제분석2과 | 02) 6788-4834 | tpad@nabo.go.kr

이 책은 국회예산정책처 홈페이지(www.nabo.go.kr)를 통하여 보실 수 있습니다.

• 이 보고서는 재생지를 사용하였습니다.

해외 주요국의 주택 보유세제 비교 분석

2026. 7.

이 보고서는 「국회법」 제22조의2 및 「국회예산정책처법」 제3조에 따라 국회의원의 의정 활동을 지원하기 위하여, 국회예산정책처 「보고서발간심의위원회」의 심의(2026. 7. 16.)를 거쳐 발간되었습니다.



국회예산정책처는

예·결산 분석, 재정·경제 전망 및 세제분석, 사업평가 등
국가 재정운용 및 경제 전반에 대한 연구분석·평가를 수행함으로써
국회의 의정활동을 지원하는 재정정책 전문기관입니다.



이 보고서는 이러한 기관의 직무에 따라 작성·발간된 것으로
국가 재정 및 경제 현안에 대한
중립적이고 전문적인 분석을 제공하고자 하였습니다.



이 보고서가 재정·경제분야에 대한 국민의 이해를 돕고
국회의 의정활동에 도움이 될 수 있기를 바랍니다.



차 례

요 약 / 1

I. 서 론 / 1

- 1. 분석의 배경 및 목적 1
- 2. 분석의 대상 3

II. 주택 보유세의 이론적 배경 및 현황 / 7

- 1. 주택 보유세의 개념 및 기능 7
- 2. 주택 보유세의 주요 과세체계 10
 - 가. 과세가액 10
 - 나. 과세표준 및 세율 12
 - 다. 주요 감면 및 공제 13
 - 라. 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과 14
- 3. 주요국의 보유세제 운용 현황 15

III. 주요국의 주택 보유세제 현황 / 19

- 1. 개요 19
- 2. 한국 21
- 3. 미국(뉴욕) 27
- 4. 미국(LA) 31
- 5. 캐나다(토론토) 36
- 6. 영국(런던) 40
- 7. 프랑스(파리) 44
- 8. 독일(베를린) 50

9. 일본(도쿄)	56
10. 싱가포르	62
11. 중국(상하이)	65

IV. 주요국간 주택 보유세제의 비교 종합 / 71

참고문헌 / 81

〈표 차례〉

[표 1] 분석대상 국가(도시)의 주요 주택 보유세제	4
[표 2] 주요국의 GDP 대비 부동산 보유세수(4100) 비중: 2020~2024년 ...	16
[표 3] 주요국의 총조세 대비 부동산 보유세수(4100) 비중: 2020~2024년	17
[표 4] 주요국의 부동산 보유세 과세체계 개요	20
[표 5] 한국의 주택에 대한 재산세 및 종합부동산세 과세표준	23
[표 6] 주택분 재산세 세율	23
[표 7] 주택분 종합부동산세 세율	24
[표 8] 1세대 1주택자에 대한 종합부동산세 세액공제: 2026년 기준	25
[표 9] 뉴욕시 부동산 과세유형별 세율: 2025/2026년 기준	29
[표 10] STAR 공제 요건: 2025/2026년 기준	30
[표 11] 캘리포니아주 주요 카운티별 실효세율: 2026년 기준	34
[표 12] 캘리포니아주 주요 재산세 공제 유형	35
[표 13] 캐나다 온타리오주 주요 도시의 주택 재산세율	38
[표 14] 토론토 주거용 부동산 재산세율: 2026년 기준	39
[표 15] 영국 지역별 카운슬세 세율: 2026/2027년, D등급 기준	42
[표 16] 런던 지역의 카운슬세 세부내용: D등급 기준	42
[표 17] 런던 지역의 과세등급별 카운슬세: 2026/2027년 기준	43
[표 18] 프랑스 부동산 빈집세 개정내용: 현행 및 개정 이후	48
[표 19] 독일의 재산평가법 개정에 따른 재산평가방식 비교: 평가가치를 중심으로 ...	53
[표 20] 주별 새로운 평가방식 도입 현황	54
[표 21] 주요 도시의 지역별 부과율 현황: 2025년 기준	55
[표 22] 일본(도쿄)의 용도지구 구분	58
[표 23] 일본 고정자산세의 토지 및 가옥 평가방법	59
[표 24] 일본의 주택용지 특례	61
[표 25] 싱가포르 주택의 재산세율 체계	64
[표 26] 방산세 과세대상 주택면적 산정사례: 3인 가족, 2주택자의 경우 ...	68
[표 27] 주요국 주택 보유세의 과세가액 평가방식 비교	73
[표 28] 주요국 주택 보유세의 과세표준 및 세율 비교	74
[표 29] 주요국 주택 보유세의 주요 감면 및 공제 등 비교	76
[표 30] 주요국 주택 보유세의 다주택자 및 빈집 등에 대한 증과 비교 ...	78

〈그림 차례〉

[그림 1] 캘리포니아주 LA 카운티 재산세 세부내역 예시	31
[그림 2] 고정자산세의 토지 평가액 산정절차	59

요 약

I. 서 론

- 조세 정책적으로 부동산은 생애주기 전반에 걸쳐 과세가 이루어지는 자산으로, 우리나라는 취득단계에서 취득세, 보유단계에서 재산세 및 종합부동산세, 처분단계에서 양도소득세 등을 과세
 - 본 보고서는 이 중 주택의 보유단계에서 한국 및 주요국의 과세제도를 살펴봄
- 본 보고서는 주택 보유와 관련한 한국 및 주요국의 과세제도를 세액산출 단계별로 비교·분석함으로써 주택 보유세 개편 논의에 필요한 기초자료 제공을 목적으로 함
 - 주택 보유세는 주택을 보유하는 행위에 대하여 매년 반복적으로 부과되는 조세
 - 우리나라의 주택 보유세는 국세(종합부동산세)와 지방세(재산세) 등 이원적으로 운용
 - 주택에 대한 보유세 개편 논의를 지원하기 위해 우리나라 및 해외 주요국의 과세제도를 주택 보유세의 산출과정 단계별로 비교·분석
- 분석대상 국가는 한국을 비롯하여 미국, 영국, 캐나다, 프랑스, 독일, 일본, 싱가포르, 중국 등 9개국이며, 분석대상 국가의 대표 도시에서 운용 중인 주택 보유세 제도를 비교
 - 해외 주요국은 주택 보유세를 지방세로 운용하고 있기에, 주요 도시의 주택 보유세 과세제도 비교에 초점

[분석대상 국가(도시)의 주요 주택 보유세제]

국가		주요 주택 보유세
한국		재산세(지방세) + 종합부동산세(국세)
미국(뉴욕, 로스앤젤레스)		재산세(Property Tax, 지방세)
캐나다(토론토)		재산세(Property Tax, 지방세)
영국(런던)		카운슬세(Council Tax, 지방세) ¹⁾
프랑스(파리)		재산세(Taxe foncière, 지방세)
독일(베를린)		부동산세(Grundsteuer, 지방세)
일본(도쿄)		고정자산세 + 도시계획세(지방세)
싱가포르		재산세(Property Tax, 국세)
중국 (상하이)	거주주택	과세없음(단, 상하이시, 충칭시는 방산세 과세 시범사업 시행중)
	임대주택	방산세(房産稅, 지방세)

주: 1) 카운슬세는 OECD 세입통계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 해당하나, 납세의 의무는 거주자가 부담
자료: 국회예산정책처 작성

II. 주택 보유세의 이론적 배경 및 현황

- 주택 보유세는 재원조달, 편익환원, 효율적인 자원분배, 주택시장의 안정 및 형평 등의 기능을 수행
 - (지방재정 확충) 대부분의 국가에서 주택 등 부동산은 안정적인 세원으로 인식하여 지방정부의 핵심 재원으로 활용
 - (편익환원) 주택 보유자가 지방정부의 도로·치안·교육 등 공공서비스로부터 얻는 편익에 대한 대가를 조세로 납부한다는 응징과세 원칙에 기반
 - (효율적인 자원배분) 주택 등 부동산은 공급이 비탄력적이므로 보유세 부과 는 자원배분의 왜곡이 상대적으로 작은 것으로 평가(OECD, 2022)
 - (주택시장의 안정 및 형평) 주택 보유의 비용을 높여 투기수요 등을 억제하고, 자산가치에 비례하여 부과됨에 따라 부의 재분배 기능을 수행
- 본 보고서에서는 한국 및 해외 주요국의 주택 보유세 과세체계를 ① 과 세가액의 평가, ② 과세표준 및 세율, ③ 주요 감면 및 공제, ④ 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과로 구분

- (과세가액) 보유세의 기준이 되는 주택의 평가가치로, 평가는 대체로 주택의 매매 등 자본가치나 주택으로 인한 연간 기대수익 등 임대가치 등에 기반
- (과세표준 및 세율) 과세표준은 과세가액에 기본공제, 비율 등을 적용하여 산정하며, 산정된 과세표준에 세율을 적용해 산출세액을 계산
 - 국가별로 과세가액에서 과세표준을 도출하는 과정 및 세율구조 등이 상이
- (감면 및 공제) 주택의 실제 거주자 및 취약계층(고령자·장애인·저소득층) 등에 대한 세액감면 및 공제
- (다주택자 및 빈집 등에 대한 중과) 보유주택 수가 일정 기준을 초과하거나, 임대 등의 활용 없이 일정 기간 이상 빈집 또는 2차 주거지인 주택 등에 세부담 중과

- OECD 세입통계 분류에 따른 부동산 보유세의 GDP 또는 총조세 대비 비중은 최근 5년간 한국 및 주요국에서 대체로 소폭 하향하는 추이를 보임
- 2024년 기준 한국의 경제규모(GDP) 및 총조세 대비 부동산 보유세 비중은 OECD 회원국 평균보다는 유사하거나 높지만, G7 회원국 평균보다는 낮은 수준

[우리나라 및 주요국의 GDP, 총조세 대비 부동산 보유세 비중]

(단위: %)

		2020	2021	2022	2023	2024
GDP 대비	한국	1.0	1.1	1.1	0.9	0.9
	G7 평균	2.1	2.0	1.9	1.9	1.9
	OECD 평균	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9
총조세 대비	한국	5.2	5.4	5.2	4.9	4.9
	G7 평균	9.2	8.3	7.8	8.0	8.1
	OECD 평균	4.3	4.0	3.7	3.8	3.8

주: 1. 부동산 보유세는 OECD 세입통계 코드 4100에 속하는 세목을 기준으로 산출하였으며, 총조세는 사회보장기여금(코드 2000)을 제외하여 산출

2. OECD 세입통계는 부동산 유형별로 구분되지 않음에 따라 해당 통계에는 주택 외에도 토지, 비주거용 부동산이 포함되어 있어 해석에 유의할 필요

자료: OECD, Revenue Statistics 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성(접속일자: 2026.7.23.)

Ⅲ. 주요국의 주택 보유세제 현황

□ 주요국의 주택 보유세 과세체계를 단계별로 살펴보면 다음과 같음

- 과세권은 대체로 지방정부가 행사하나, 한국의 경우 국세와 지방세의 이원화된 과세체계 운용
- 과세가액은 평가기준(자본가치, 임대가치 등), 평가방식(개별평가, 일괄평가 등), 재평가 주기 등에 따라 국가별로 상이하게 평가
- 서울은 법률 등으로 고정하여 운용(Rate)하거나 정해진 필요예산 등에 따라 매년 연동하는 방식(Mill-levy)으로 운용하며, 과세표준에 따른 적용세율 또한 비례세율과 누진세율 등 다양한 체계로 운용
- 한국은 다주택자, 싱가포르 등은 주거주지가 아닌 주택에 대하여 세부담을 증가하는 한편, 캐나다, 영국, 프랑스, 일본 등은 빈집에 대한 세부담을 증가

[주요국의 부동산 보유세 과세체계 개요]

국가		과세가액			세율		종과세
		평가기준	방식	재평가 ¹⁾	구조	고정/연동	
한국		자본가치	일괄	매년	누진세율	고정형	다주택자 종과
미국(뉴욕)		자본가치	일괄	매년	비례세율	연동형	-
미국(LA)		취득가치	일괄	취득시점	비례세율	고정형 ²⁾	-
캐나다(토론토)		자본가치	일괄	'16년기준	비례세율	연동형	빈집세 과세
영국 ³⁾ (런던)		자본가치	일괄	'91년기준	비례세율 (등급형)	연동형	빈집, 2차주거지 종과
프랑스(파리)		임대가치	개별	'70년기준	비례세율	고정형	빈집, 2차주거지 종과
독일(베를린)		자본가치	개별	7년	비례세율	고정형	2차주거지 종과
일본(도쿄)		자본가치	개별	3년	비례세율	고정형	빈집 과표산정시 종과
싱가포르		임대가치	일괄	매년	누진세율	고정형	비거주주택 종과
중국 (상하이)	거주	취득가치	일괄	취득시점	비례세율	고정형	거주용 주택은 다주택자만 과세 ⁴⁾
	임대	임대가치		거래시점			

주: 1) 과세가액을 재평가하는 주기를 의미하며, 물가에 따른 연동은 평가주기에서 제외

2) 기본세율은 고정형 방식이나, 유권자 채무승인분 등 재산세 내의 일부 항목은 연동형 방식으로 운용

3) 카운슬세는 OECD 세입통계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 해당하나, 납세의 의무는 거주자가 부담

4) 중국(상하이)의 경우, 거주용 주택은 2주택 이상 보유자에 한하여 과세(1주택자는 과세대상에서 제외)

자료: 국회예산정책처 작성

- 한국은 주택 보유에 대해 재산세(지방세)와 종합부동산세(국세)로 이원화된 과세체계 운용
 - (과세가액) 국토교통부(한국부동산원) 및 지방자치단체에서 매년 1월 1일 기준 주택의 시세를 평가·산정하는 공시가격
 - (과세표준 및 세율) 재산세와 종합부동산세는 각각 주택별, 소유자별로 과세표준을 산정한 후, 각각의 초과누진세율을 적용하여 세액 산출
 - 재산세는 주택별로 공시가격에 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 산정하는 반면, 종합부동산세는 소유자별로 공시가격 합산액에 과세기준액을 차감한 후 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준 산정
 - (주요 감면 등) 1주택 고령자 및 장기보유자에 대해 종합부동산세 공제 운용 등
 - (다주택자 중과) 1주택자와 다주택자에 대하여 공정시장가액비율(재산세), 세율, 세부담 상한제 등을 차등적으로 운용
- 미국의 뉴욕시는 주택 보유에 대해 카운티 등 기초지방자치단체에서 재산세(Property tax)를 과세
 - (과세가액) 매년 카운티 등의 과세평가국에서 전년도 7월 1일 기준 시장가치를 평가한 금액
 - (과세표준 및 세율) 과세가액에 부동산 유형별로 평가율을 곱하여 과세표준을 산정한 후, 지방정부 예산에 따라 매년 다르게 결정되는 세율을 적용하여 세액 산출
 - (주요 감면 등) 적격주택에 대한 공제 및 고령자, 장애인 등에 대한 공제 등 운용
 - 다주택자 및 빈집에 대한 중과제도는 운용하지 않음
 - 단, 2026년 7월부터 비거주자가 보유한 고가주택에 대하여 별도의 보유세를 추가로 과세
- 미국의 LA시는 주택 보유에 대해 기본세율과 거주 지역의 학교, 도시, 카운티에서 부과하는 추가세율을 합한 재산세를 과세
 - (과세가액) 주택의 취득 당시 시장가격을 기준으로 과세평가액을 결정하며 물가상승률을 반영하되 연간 상승률은 최대 2%로 제한
 - (과세표준 및 세율) 과세평가액을 과세표준으로 하며, 기본 재산세율은 과세평가액의 1%이며 여기에 유권자 승인채무분과 일부 특별부담금이 추가

- (주요 감면 등) 실거주 주택에 대한 실거주자 공제를 비롯하여 퇴역군인, 장애인, 역군인, 기관단체 등에 대한 공제 운용
 - 다주택자 및 빈집에 대한 증과제도는 운용하지 않음
- 캐나다의 토론토시는 주택 보유에 대해 주정부가 부과하는 교육재산세와 기초지방자치단체(city)가 부과하는 재산세를 합하여 과세
- (과세가액) 2016년 1월 1일 기준 주정부 산하 독립적인 평가기관인 MPAC에서 산정한 부동산 평가액
 - (과세표준 및 세율) 부동산 평가액에 재산세율을 적용하여 산출하며, 재산세율은 지방정부의 연간 재정수요와 예산 규모를 반영하여 매년 결정
 - (주요 감면 등) 고령자와 저소득층의 재산세 부담 완화를 위해 재산세 감면 및 공제제도 운영
 - (빈집 증과) 6개월 이상 거주 또는 임대 등으로 사용하지 않은 주택에 대해 과세
- 영국의 런던시는 주택 소유자가 아닌 해당 주택의 거주자에게 주택 평가액에 따른 과세등급 등을 고려한 카운슬세(Council Tax)¹⁾를 과세
- (과세가액) 런던시 등 잉글랜드 지방은 자산평가청(VOA)에서 산정한 1991년 4월 1일 기준의 주택 평가액
 - (과세표준 및 세율) 런던의 카운슬세는 과세가액을 과세표준으로 하며, 과세표준에 따라 주택을 8개 등급(A~H등급)으로 구분한 후, 각각의 등급에 매년 지역의 재정수요를 고려하여 산정된 세율(정액)을 부과
 - (주요 감면 등) 거주자 기준 과세로 학생, 저소득층, 장애인, 1인 가구 등에 대하여 감면 또는 면제
 - (빈집 등 증과) 장기간 비어있는 주택과 실제 거주하지 않는 2차 주거지에 대하여 카운슬세를 200~400% 증과
- 프랑스의 파리시는 주택 보유에 대해 코뮌(기초지방자치단체)에서 재산세(Taxe Fonciere)를 과세
- (과세가액) 재산세는 프랑스 중앙정부의 공공재정총국에서 산정한 이론적인 임대

1) 카운슬세는 다른 국가들과 달리 거주자가 납세의무를 부담하지만, OECD 세입통계가 부동산 보유세(코드 4100)로 분류하고 있어, 본 보고서도 영국의 부동산 보유세로 카운슬세를 기술함

가치(VLC)를 과세가액으로 활용

- (과세표준 및 세율) 재산세는 과세가액에 감면율(50%)을 적용하여 과세표준을 산정한 후, 재산세율을 적용
- (주요 감면 등) 재산세는 고령자 등 취약계층과 신축주택 등에 대한 감면 운용
- (빈집 등 중과) 빈집에 대하여 빈집세(TLV 등), 2차 주거지에 대하여 주택세(Taxe d'Habitation)를 별도로 과세
 - 단, 2차 주거지에 대한 과세는 소유주와 사용자가 다를 경우 사용자에게 과세

□ 독일의 베를린시는 주택 보유에 대해 기초지방자치단체(게마인데)에서 부동산세(Grundsteuer)를 과세

- (과세가액) 2022년 기준으로 평가한 재산가치(Grundsteuerwert)를 과세가액으로 활용
 - 베를린의 경우, 「재산평가법」에 따른 연방모델을 통해 재산가치 평가
- (과세표준 및 세율) 부동산세의 과세표준은 재산가치로, 「부동산세법」에 규정된 기본세율(0.031%)과 지역별로 규정된 지역별 부과율(Hebesatz)을 적용하여 세액산출
 - 베를린의 지역별 부과율은 470%로 (기본세율 × 지역별 부과율)은 0.146% 수준
- (주요 감면 등) 사회주택 및 문화재에 대한 감면, 재해발생에 대한 감면 등
- (2차 주거지 등 중과) 2차 주거지에 대해서는 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)를 별도로 과세
 - 단, 2차 주거지에 대한 과세는 소유주와 사용자가 다를 경우 사용자에게 과세

□ 일본의 도쿄시는 주택 보유에 대해 시정촌(기초지방자치단체)에서 고정자산세를 과세하고, 도시지역에 대해 도시계획세를 추가로 과세

- (과세가액) 지방자치단체의 고정자산평가원에서 주택시세의 70% 수준으로 산정하는 고정자산세 평가액을 과세가액으로 활용
 - 도쿄 23구는 도쿄도의 고정자산평가원에서 평가
- (과세표준 및 세율) 토지와 건물(가옥)의 고정자산 평가액을 합산한 금액에 주택용지특례에 따른 비율을 곱하여 과세표준을 산정한 후, 세율을 곱하여 세액산출
- (주요 감면 등) 주택용지특례, 신축주택에 대한 감면 등
- (빈집 중과) 빈집에 대해 고정자산세 등 과세표준 산정과정에서 주택용지특례배제

- 도시국가인 싱가포르의 국세청에서 주택 보유에 대해 재산세를 과세하며, 거주주택과 비거주주택을 구분하여 과세
 - (과세가액) 싱가포르 국세청은 매년 주택의 연간 임대수입(Annual Value)을 산정하여 과세가액으로 활용
 - (과세표준 및 세율) 재산세 과세표준은 연간 임대수입이며, 거주주택과 비거주주택에 대해 차등적인 초과누진세율 체계를 운용
 - (주요 감면 등) 임대가치 상승시 재산세 일부를 환급(2026년 한시)
 - (다주택자 중과) 1주택자 대비 다주택자는 과세표준 구간별 4~26%p 높은 세율 체계가 적용되며, 기본공제(과세표준 1.2만 SGD)에서 배제
- 중국은 원칙적으로 거주용 주택에 대해서 방산세(房产税)를 과세하지 않으나, 상하이시 등은 거주용 주택에 대한 방산세 과세 시범사업을 운용 중
 - 중국은 임대주택이 아닌 거주용 주택은 방산세를 과세하지 않으나, 상하이시와 충칭시에 한하여 2011년부터 방산세를 과세하는 시범사업을 운용 중
 - (과세가액) 방산세 과세가액은 거주용 주택의 경우 거래당시 취득가액을, 임대용 주택의 경우 임대차계약서의 임대료 순수입을 과세가액으로 활용
 - (과세표준 및 세율) 거주용 주택의 경우 면적당 취득가액에 과세대상면적과 세율을 곱하여 세액을 산출하는 반면, 임대용 주택은 연간 임대료 순수입에 세율을 적용하여 세액을 산출
 - (주요 감면 등) 거주용 주택의 경우, 다주택자에 대해서도 가족 1인당 일정면적(60㎡)에 대해서는 과세대상에서 제외
 - 거주용 주택의 경우, 1주택자는 방산세 과세대상에서 제외

IV. 주요국간 주택 보유세제 비교 종합

- 해외 주요국의 주택 보유세는 과세가액, 과세표준 및 세율, 공제·감면, 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과에 있어서 다양한 형태로 운용 중
- 주요국의 주택 보유세 과세체계를 구성요소별로 비교하여 살펴보면, 우선 과세가액은 평가기준 및 내용, 재평가 주기면에서 국가별로 상이한 모습을 보임

- 한국과 미국, 캐나다 등 대부분 국가에서는 주택의 매매가격 등 자본가치를 바탕으로 과세가액을 평가하지만, 프랑스, 싱가포르 등은 해당 주택의 잠재적인 임대료 수입 등을 바탕으로 과세가액을 평가
- 한국, 미국(뉴욕), 일본 등은 과세가액을 매년 또는 정해진 주기로 재평가하지만, 미국(LA), 중국(상하이) 등은 거래시점에 취득가액 등으로 과세가액을 평가하며, 프랑스, 영국 등은 특정시점을 기준으로 과세가액의 재평가 없이 물가 등만 반영

[주요국 주택 보유세의 과세가액 평가방식 비교]

국가	과세가액			내용
	평가기준	방식	재평가 ¹⁾	
한국	자본가치	일괄	매년	과세가액은 국토교통부와 지방자치단체가 매년 1월 1일 기준 주택의 시세(적정가격)를 평가·산정한 공시가격
미국 (뉴욕)	자본가치	일괄	매년	과세가액은 뉴욕시 과세평가국이 전년도 7월 1일 기준 주택의 자본가치를 평가
미국 (LA)	취득가치	일괄	취득시점	과세가액은 주택매매시 취득가액으로 평가, 매년 물가 등에 따라 상승(2% 상한)
캐나다 (토론토)	자본가치	일괄	'16년기준	과세가액은 온타리오주 산하 독립평가기구(MPAC)가 2016년 1월 1일 기준으로 평가한 주택의 자본가치 - 원칙적으로 4년마다 평가하나, 평가유보중
영국 (런던)	자본가치	일괄	'91년기준	과세가액은 자산평가청(VOA)에서 1991년 4월 1일 기준으로 평가한 자본가치에 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
프랑스 (파리)	임대가치	개별	'70년기준	재산세 과세가액은 프랑스 공공재정총국(DGFIP)에서 1970년 1월 1일 기준으로 평가한 이론적인 임대가치(VLC)에 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
독일 (베를린)	자본가치	개별	7년	과세가액은 베를린시 지역 세무서에서 2022년 1월 1일 기준으로 평가한 주택의 자본가치 - 개정된 「재산평가법」에 따라 2025년부터 적용되며, 7년 주기로 재평가
일본 (도쿄)	자본가치	개별	3년	과세가액은 도쿄도의 고정자산평가원에서 평가한 고정자산세 평가액 - 3년 주기로 재평가
싱가포르	임대가치	일괄	매년	과세가액은 싱가포르 국세청에서 매년 평가하는 연간 임대수익
중국 (상하이)	거주	취득가치	일괄	과세가액은 주택매매시 취득가액으로 평가, 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
	임대	임대가치		과세가액은 계약서상의 연간순임대가치로 산정

주: 1) 과세가액을 재평가하는 주기를 의미하며, 물가에 따른 연동은 평가주기에서 제외
 자료: 국회예산정책처 작성

- 주택 보유세의 과세표준은 대부분 과세가액에 일정비율을 곱하는 방식으로 적용하며, 서울은 국가별로 다양한 세율체계를 운용
- 주요국은 대부분 과세가액에 일정비율을 곱하여 과세표준을 산정
 - 서울의 경우, 서울구조(비례세율, 누진세율), 서울 운용형태(고정형, 연동형) 등에 따라 국가별(지역별)로 상이한 모습
 - 한국, 싱가포르 등의 주택 보유세는 과세표준에 따른 누진세율 구조이나, 이외의 국가에서는 대체로 비례세율 형태의 서울구조를 보임
 - 미국(뉴욕), 캐나다, 영국 등은 연간 필요예산 규모에 따라 매년 세율을 연동하여 결정하는 방식(연동형)으로 운용하는 반면, 한국, 프랑스, 독일 등은 법률 또는 지방정부 조례로 규정된 세율을 적용(고정형)

[주요국 주택 보유세의 과세표준 및 세율 비교]

국가	과세표준	세율		
		구조	고정/연동	명목세율(%)
한국	- 재산세: 주택별 산정, 공시가격×공정시장가액비율(43~60%) - 종합부동산세: 소유자별 산정, (합산공시가격 - 과세기준액) × 공정시장가액비율(60%)	누진세율	고정형	- 재산세: 0.05~0.4 - 종합부동산세: 0.5~5.0
미국 (뉴욕)	- 과세가액 × 평가율(6% 등) - 공제 등	비례세율	연동형	12.4~19.8 ('25/'26년 기준)
미국 (LA)	- 과세가액 - 공제 등	비례세율	고정형 ¹⁾	1.04~1.35 ('26년 실효세율)
캐나다 (토론토)	- 과세가액	비례세율	연동형	0.767~1.209
영국 (런던)	- 과세가액	비례세율 ²⁾ (등급형)	연동형	£886~2,659 ('26/'27년 기준)
프랑스 (파리)	- 과세가액 × 50%	비례세율	고정형	20.5
독일 (베를린)	- 과세가액	비례세율	고정형	0.146 (기본세율 및 지방 부과율 포함)
일본 (도쿄)	- 과세가액 × 주택용지특례 등	비례세율	고정형	- 고정자산세 1.4 - 도시계획세 0.3
싱가포르	- 과세가액	누진세율	고정형	- 거주: 4~32 - 비거주: 12~36
중국 (상하이)	- 거주용 주택: 과세가액 × 70% - 임대용 주택: 연간 임대료 수입액	비례세율	고정형	- 거주: 0.4~0.6 - 임대: 4

주: 1) 기본세율 기준으로 고정형이나, 유권자 승인재무분 등 재산세의 일부 세부항목은 연동형 방식

2) 영국(런던)의 경우, 주택 과세가액(1991년 기준 평가가액)을 8개의 등급(A~H)으로 구분하여, 해당 등급에 지방정부가 매년 결정하는 일정 금액(세율)을 과세

자료: 국회예산정책처 작성

- 주택 보유세의 감면 및 공제는 대부분의 주요국에서 취약계층(고령자, 장애인 등)이나 실거주자에 대한 세부담을 완화하는 방향으로 운용
- 주택 보유세를 운용하는 대부분의 주요국은 고령자, 장애인, 저소득층 등 취약 계층에 대하여 세부담을 완화하는 감면 등을 운용
 - 또한, 한국 등은 1주택자, 미국(뉴욕, LA), 싱가포르 등은 실거주주택에 대하여 세부담을 완화하는 감면 및 공제 등을 운용
 - 한국은 1주택자에 대해 세율 등에서 세부담을 완화하는 특례를 적용하며, 중국은 거주용 주택의 경우 다주택자에 한해 보유세를 과세하는 정책 시행
 - 미국은 거주주택에 대하여 세액공제를 운용하고 있으며, 싱가포르는 거주 주택에 대하여 비거주주택 대비 낮은 세율체계를 적용

[주요국 주택 보유세의 주요 감면 및 공제 비교]

국가(도시)	주요 감면 및 공제
한국	- 고령자, 장기보유자에 대한 종합부동산세 공제 - 과세표준 또는 세액의 급격한 증가를 방지하는 세부담 상한제 운용 - 1세대 1주택자에 대한 낮은 공정시장가액비율, 세율 등 적용
미국(뉴욕)	- 적격주택에 대한 공제(STAR) - 고령자, 장애인, 재향군인에 대한 공제 등
미국(LA)	- 실거주자에 대한 공제 - 퇴역군인, 장애퇴역군인, 비영리단체, 재해발생 등에 대한 공제 등
캐나다(토론토)	- 고령자, 저소득층, 재해발생 등에 대한 감면 및 공제 등
영국(런던)	- 학생, 저소득층, 1인가구 등에 대한 감면 등
프랑스(파리)	- 고령자, 장애인 등에 대한 감면 및 신축주택, 에너지 효율 개선주택에 대한 감면 등
독일(베를린)	- 사회주택 및 문화재 등에 대한 세율감면, 재해발생에 대한 감면 등
일본(도쿄)	- 소규모 주택 등에 대한 주택용지특례, 신축주택 세액 감면 등
싱가포르	- 거주주택에 대하여 우대세율 적용 등 - 2026년 주택 재산세 한시적 환급
중국(상하이)	- 가족 1인당 일정 면적에 대하여 비과세 * 또한, 거주용 주택의 경우, 1주택자는 과세대상에서 제외

자료: 국회예산정책처 작성

- 한국 등은 다주택자, 싱가포르 및 영국, 프랑스, 독일 등은 주거주지가 아닌 주택에 대해 보유세를 증과하는 한편, 캐나다, 영국, 프랑스, 일본 등은 빈집에 대한 보유세 증과
- 한국은 다주택자에 대해 상대적으로 높은 세율 등을 적용하고, 중국(상하이)의 경우 거주용 주택에 대해서는 2주택 이상 보유자부터 방산세를 과세하는 방식으로 주택 보유수에 따라 보유세 차등
 - 싱가포르는 비거주주택에 대해 증과세율을 적용하며, 영국, 프랑스, 독일 등은 2차 주거지(별장 등)에 대해 재산세 증과 또는 별도의 세목을 추가과세
 - 단, 2차 주거지에 대한 과세는 소유주와 사용자가 다를 경우 사용자에게 과세
 - 빈집에 대하여 캐나다, 영국, 프랑스 등은 빈집에 대하여 보유세를 증과하거나 별도의 추가적인 과세를 적용하고, 일본은 빈집에 대해 주택용지특례를 배제하여 세부담 강화

[주요국 주택 보유세의 다주택자 및 빈집 등에 대한 보유세 증과 비교]

국가(도시)	다주택자, 비거주주택, 2차 주거지	빈집
한국	다주택자 재산세 공정시장가액비율 상향 적용, 종합부동산세 기본공제, 세율 등에서 차등 적용	증과 없음
미국(뉴욕)	증과 없음	증과 없음
미국(LA)	증과 없음	증과 없음
캐나다(토론토)	증과 없음	빈집에 대한 빈집세 추가과세
영국(런던)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 카운슬세 증과	빈집에 대한 카운슬세 증과
프랑스(파리)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 주택세 추가과세	빈집에 대한 빈집세 추가과세
독일(베를린)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 제2주택세 추가과세	증과 없음
일본(도쿄)	증과 없음	주택용지 특례 배제
싱가포르	비거주주택에 대한 재산세율 증과	증과 없음
중국(상하이)	거주용 주택은 다주택자만 방산세 과세	증과 없음

주: 1) 영국(런던), 프랑스(파리), 독일(베를린)의 경우, 2차 주거지에 대한 보유세 증과시 납세의무는 주택의 사용자에게 과세됨에 따라, 임차인이 있는 경우 임차인에게 과세

자료: 국회예산정책처 작성

I. 서 론

1. 분석의 배경 및 목적

부동산은 취득, 보유, 처분 등 생애주기 전반에 걸쳐 과세되는 자산이다. 우리나라의 부동산 관련 생애주기별 주요 과세제도를 살펴보면, 취득단계에서는 지방세인 취득세, 보유단계에서는 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세, 처분단계에서는 국세인 양도소득세 등¹⁾을 운용하고 있다. 본 보고서에서는 이 중 논의대상을 주택에 대한 보유세로 한정하여 우리나라와 해외 주요국의 제도를 비교·분석하고자 한다.

주택 보유세는 주택을 보유하는 행위에 대하여 매년 반복적으로 부과되는 조세를 의미한다. 보유기간 중 반복적으로 부과된다는 측면에서, 부동산 생애주기 중 취득 또는 처분단계에 한 차례 부과되는 취득세나 양도소득세 등과 구분되는 특징을 가지고 있다. OECD(2022)²⁾는 주택을 포함한 부동산 보유세에 대해 OECD 회원국 대부분이 운용하는 세목으로 소개하면서, 자본과 인구의 이동성이 높아지는 환경에서도 안정적인 재원을 공급하고 경제성장에 미치는 왜곡이 작은 효율적인 세목으로 평가하였다. 이와 함께 주택에 대한 보유세는 주택의 보유비용을 높여 투기적 수요를 억제하고 자원배분의 효율성을 높이는 정책 수단으로 활용된다.

부동산 보유세의 주요 개편 동향을 살펴보면, 부동산 가격이 상승하던 시기인 2018년 및 2021년에는 주택분 종합부동산세의 세부담을 강화하였다. 구체적으로, 주택분 종합부동산세의 과세체계 전반에 걸쳐 과세가액(공시가격의 시세 대비 비율 상향), 과세표준(공정시장가액비율 상향 조정), 세율(다주택자 및 법인에 대한 중과세율 도입, 세율 인상) 등의 개정이 이루어졌다. 이후 부동산 가격이 안정화되는 모습을 보이자 2023년에는 재산세 및 종합부동산세의 공정시장가액비율 하향 조정 및 재산세의 1세대 1주택자에 대한 특례세율 적용 등 세부담을 완화하는 방향으로의 개정이 이루어졌다.

1) 이외에도 보유단계에서는 재산세의 부가세(surtax)인 지방교육세, 종합부동산세의 부가세인 농어촌특별세, 처분단계에서는 지방소득세 등이 함께 과세되고 있다.

2) OECD, 「Housing Taxation in OECD Countries」, 2022.7.

다만, 이러한 주택을 중심으로 한 부동산 보유세 정책의 변화에 대해서는 납세자의 세제에 대한 예측 가능성이 저해된다는 비판도 존재한다. 또한, 재정당국 입장에서는 부동산 보유세의 기반인 부동산 시세 등 가치의 변동에 따른 세수 변동성의 확대도 재정운용에 부담으로 작용하게 된다.

따라서 주택 보유세 부담의 적정 수준, 실거주자와 투자자에 대한 차등의 정도, 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세의 역할 분담 등 보다 중장기적인 관점에서 보유세 정책의 방향을 설정하는 논의가 진행될 필요가 있다. 이러한 논의를 합리적으로 진전시키기 위해서는 우리 제도를 객관적으로 평가할 수 있는 비교 준거가 필요하며, 그 준거의 하나로 해외 주요국의 보유세제가 자주 인용된다.

해외 주요국의 부동산 보유세의 사례를 다룬 국내 선행연구들은 주로 제도의 구성요소보다 보유세의 세부담을 양적으로 비교하는 연구가 다수를 이루고 있다. 최승문·신상화(2018)³⁾, 신미정(2024)⁴⁾ 등은 우리나라의 총조세나 GDP에서 부동산 보유세가 차지하는 비중 등을 바탕으로 납세자의 세부담 수준을 비교하는 시도를 하였다. 이러한 연구들은 우리나라의 보유세 수준에 대한 정량적 지표를 제공할 수는 있으나, 각국의 보유세 과세체계(과세가액, 과세표준 및 세율, 감면 및 중과)가 어떠한 정책 목표에 기반하여 상호작용하는지에 대한 구조적 분석은 상대적으로 미흡하였다. 또한, 해당 선행연구에서 활용하는 통계인 OECD 세입통계의 경우, 부동산의 유형별로 구분되지 않음에 따라 주택, 토지 및 비주거용 건축물을 구분하여 세부담을 살펴볼 수 없다는 한계도 같이 존재한다.

한편, 해외 주요국의 주택 등 부동산 보유세 제도를 구체적으로 분석한 경우, 미국 등 개별 국가의 제도를 단편적으로 소개하거나, 과세가액이나 세율 등 특정 제도에만 집중하고 있다. 한국조세재정연구원의 ‘주요국의 조세제도’⁵⁾나 국토연구원의 ‘해외 부동산정책 시리즈’⁶⁾ 등은 개별국가의 부동산 세제를 소개하는 연구를 진행하였다. 한편, 안지희(2019)⁷⁾는 주요국의 보유세 과세표준 평가체계를 비교하는 연

3) 최승문·신상화, 「부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석」, 연구보고서 18-06, 한국조세재정연구원, 2018.12.

4) 신미정, 「부동산 보유세 부담의 국제비교」, Tax Issue Paper 115, 한국지방세연구원, 2024.3.

5) 장근호, 「주요국의 조세제도 - 미국편」, 한국조세재정연구원, 2004.6. 등

6) 김지혜·노민지·오민준·권건우, 「영국의 부동산 조세정책과 시사점」, KRIHS Policy Brief 766, 국토연구원, 2020.6. 등

7) 안지희, 「주요국의 재산세 과세표준 평가체계에 관한 연구」, 기본 2019-13, 한국부동산연구원, 2019.12.

구를 통해 국가간 보유세제 비교를 시도하였다. 또한, 국회예산정책처(2023)⁸⁾은 우리나라 및 해외 주요국의 부동산 보유세 과세가액이 평가·산정되는 과정을 조사하고, 우리나라의 부동산 공시가격의 현황 및 개선방안을 분석하였다.

그러나 국내 선행연구 중 주택 등 부동산 보유세 제도 전반에 대하여 상대적으로 비교하는 연구는 찾아보기 힘든 실정이다. 보유세는 ‘시세 → 과세가액 평가 → 과세표준 산정 → 세율 적용 → 감면·증과’로 이어지는 일련의 산출 과정을 거치는데, 각 단계의 설계 방식이 국가마다 크게 달라 어느 한 단계만 놓고 단순 비교하면 세부담 등을 해석하는데 있어서 왜곡이 발생할 가능성이 있다. 즉, 동일한 세율 1%라 하더라도, 과세가액을 시세의 100%로 평가하는 국가도 있고, 시세의 일정 비율만을 평가액으로 삼는 국가도 있어 실제 세부담 수준을 비교하기 위해서는 보다 정밀하게 각 국가간의 제도 비교가 선행될 필요가 있다.

또한, 주택 등 부동산 보유세는 도로·상하수도·치안·교육 등 지방정부의 공공서비스가 제공하는 편익에 상응하여 그 비용을 분담하도록 하는 편익원칙(benefit principle)에 이론적 근거를 두고 있다. 따라서 OECD 대부분의 국가에서 보유세를 지방세로 운영하고 있으며, 같은 국가 안에서도 지역(도시)에 따라 세율과 평가 관행이 상이하다. 예를 들어 미국의 경우 주(州)와 카운티, 학군에 따라 동일한 가치의 주택에 대한 세부담이 크게 차이가 나기도 하며, 일본·캐나다 역시 기초자치단체별로 세율이 다르게 설정되어 있다.⁹⁾

본 보고서는 이러한 문제의식에서 출발하며, 해외 주요국(도시)의 주택 보유세제를 세액 산출의 단계별로 분해하여 비교 분석함으로써 보유세 개편 논의에 필요한 기초자료를 체계적으로 제공하는 것을 목적으로 한다.

2. 분석의 대상

본 보고서의 분석 대상 국가는 우리나라를 비롯하여 해외 주요국인 미국, 영국, 캐나다, 프랑스, 독일, 일본과 함께 아시아권의 중국과 싱가포르를 포함한 9개국으로 설정하였다. 단, 주택의 보유세는 대체로 지방세의 성격을 가지며 과세가액의 평가나 보유세율 및 감면 등 과세의 주요 요인이 지방정부 단위에서 결정되는 경우가

8) 국회예산정책처, 「부동산 보유세 과세가액의 이슈 및 시사점」, 2023.4.

9) 각국(도시)의 주택 보유세에 대한 자세한 설명은 ‘Ⅲ. 주요국의 주택 보유세제 비교’ 참조

많다. 이에 따라 각 국가의 대표 도시에 적용되는 주택 보유세를 중심으로 분석함으로써 실제 운용 모습을 보다 구체적으로 포착하는 데 주력하고자 하였다.

[표 1] 분석대상 국가(도시)의 주요 주택 보유세제

국가		주요 주택 보유세
한국		재산세(지방세) + 종합부동산세(국세)
미국(뉴욕, 로스앤젤레스)		재산세(Property Tax, 지방세)
캐나다(토론토)		재산세(Property Tax, 지방세)
영국(런던)		카운슬세(Council Tax, 지방세) ¹⁾
프랑스(파리)		재산세(Taxe foncière, 지방세)
독일(베를린)		부동산세(Grundsteuer, 지방세)
일본(도쿄)		고정자산세 + 도시계획세(지방세)
싱가포르		재산세(Property Tax, 국세)
중국 (상하이)	거주주택	과세없음(단, 상하이시, 충칭시는 방산세 과세 시범사업 시행중)
	임대주택	방산세(房產稅, 지방세)

주: 1) 카운슬세는 OECD 세입통계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 해당하나, 납세의 의무는 거주자가 부담
자료: 국회예산정책처 작성

또한, 대상 간에 과세가액, 세율, 다주택자 증과 등 제도 유형에 따라 비교가능성이 높은 국가와 도시를 선정하였다. 가령, 과세가액을 기준으로 살펴보면, 한국, 미국, 독일 등 주택의 자본가치에 기반하여 평가하는 국가와 프랑스, 싱가포르 등 주택의 기대 임대수익에 기반하여 평가하는 국가를 함께 포함하였다. 또한, 한국, 미국(뉴욕) 등과 같이 매년 과세가액을 재평가 하는 국가와 영국, 캐나다와 같이 과세가액의 평가를 특정 시점 이후 장기간 고정하는 국가를 함께 포함하였다. 또한, 세율 측면에서도 과세표준에 따라 정해진 세율을 적용하는 아시아 및 유럽 대륙권 국가(한국, 일본, 프랑스 등)와 매년 보유세수의 총액을 먼저 정한 후 세수를 달성할 수 있도록 세율을 변동하는 영미권 국가(미국, 영국, 캐나다)를 포함하였다. 그리고 다주택자(한국), 비거주주택(싱가포르) 등에 대한 보유세 증과와 빈집에 대한 보유세 증과를 도입한 국가(캐나다, 영국, 프랑스, 일본)를 포함하여 제도를 비교하였다.

본 보고서의 분석은 크게 세 부분으로 구성된다. 먼저 II장에서는 주택 보유세의 개념과 기능, 그리고 보유세의 주요 과세체계를 ① 과세가액, ② 과세표준 및 세율, ③ 주요 감면 및 공제 제도, ④ 다주택자 및 빈집에 대한 증과의 네 가지 요소

로 나누어 이론적 배경을 검토한다. 이어 Ⅲ장에서는 보유세의 주요 과세체계에 따라 각 주요국(도시)이 운용중인 주택 보유세 제도를 정리하며, Ⅳ장에서 주요국의 주택 보유세제를 종합하여 비교·분석한다.

II. 주택 보유세의 이론적 배경 및 현황

1. 주택 보유세의 개념 및 기능

주택 보유세는 주택을 보유하는 사실 자체에 대한 담세력을 인정하여 보유기간 동안 반복적·정기적으로 부과하는 조세이다. 대체로 매년 특정일(과세기준일)을 기준으로 주택을 보유하는 자에게 과세되며, 과세표준은 해당 주택의 가치(자본가치 또는 임대가치)를 기초로 산정된다.

조세이론상 주택 보유세는 재산과세(Taxes on property)의 하위 범주에 속한다. OECD(2025)¹⁰⁾는 조세체계 분류상 재산과세(OECD 코드 4000)¹¹⁾에 대하여 “재산의 사용, 소유 또는 거래에 대한 반복적 또는 일회성의 세금”으로 정의하고 있으며, 이를 다시 재산의 종류·납세의 요건 등에 따라 세부그룹으로 분류되는데, 이중 주택 보유세는 ‘부동산에 대한 반복적인 조세(recurrent taxes on immovable property, 코드 4100)’에 속한다. 이에 따라 주택 보유세는 납세의 성립요건에 있어서 취득 등 거래시점에 부과되는 거래세(코드 4400)나, 상속 및 증여시점에 부과되는 상속·증여세(코드 4300)와 구분되며, 자산의 종류에 있어서 부동산 외 순자산에 부과되는 반복적인 조세(코드 4200)와 구분된다.

보유세는 소득세 및 법인세 등과 달리 유량(flow)에 대한 과세가 아니라 자산 등 저량(stock)에 부과되는 과세라는 특징이 있다. 즉 소득이 발생하지 않더라도 주택과 같은 자산을 보유하면 매년 과세되며, 이는 자산을 효율적으로 활용하도록 유도하는 동시에 현금흐름이 부족한 소유자에게는 부담으로 작용할 수 있다.

박지현(2021)¹²⁾ 등 선행연구에서는 일반적으로 보유세의 기능을 다음과 같이 4가지로 정리하였다.

- 지방재정 확충 기능: 주택 보유세의 일차적인 기능은 지방정부의 안정적인

10) OECD, 「Revenue Statistics 2025」, 2025.12.

11) OECD는 세목분류에 각각의 코드를 부여하여 구분한다. 재산과세의 코드는 4000이며, 재산과세에 속한 하위 세목들은 4로 시작하는 코드를 부여받는다.

12) 박지현, 「재산세·종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향」, 기본 2021-01, 한국지방세연구원, 2021.12.

재원 조달이다. 주택 등 부동산은 물리적으로 이동이 불가능하여 세원이 안정적이고 포착이 용이하다.¹³⁾ 또한, 경기 변동에 따라 세수의 변동성이 높은 소득세·법인세와 달리, 보유세는 부동산 가치에 연동되어 비교적 안정적인 세수를 제공한다. 이러한 특성 때문에 대부분의 OECD 국가에서 보유세는 지방정부의 교육·치안·소방·환경·도로 등 공공서비스를 확충·유지하는 등의 비용을 충당하는 데 핵심재원으로 활용된다.

- 편익환원 기능: 주택 보유자에게 보유세를 부과하는 이론적인 근거는 응익과세(應益課稅) 원칙이다. 주택의 보유자는 도로·상하수도·치안·교육 등 지방정부가 제공하는 서비스로부터 편익을 받으므로, 그 비용을 부담하는 것이 응익과세 원칙에 부합한다는 것이다. 이와 관련하여 Tiebout(1956)¹⁴⁾는 개인이 지방정부의 조세로 인한 비효용과 공공서비스로 인한 효용에 따라 거주지역을 선택할 수 있다고 보았으며, Oates(1969)¹⁵⁾는 이러한 공공서비스의 편익과 보유세 부담이 인근 부동산 가치에 반영(자본화)됨을 증명하였다. 즉, 지역의 좋은 교육환경과 잘 정비된 기반시설 등은 주택 가격 상승을 유도하기 때문에, 그 가치에 비례하여 부과되는 보유세는 편익에 대한 대가를 환수하는 응익과세 원칙에 부합한다.
- 효율적인 자원분배 기능: 보유세는 주택 등 부동산의 공급이 비탄력적이기 때문에 보유세 부과에 따른 자원 배분 왜곡이 상대적으로 적다. 특히 토지는 공급이 고정되어 있어 토지분에 대한 과세는 사중손실(deadweight loss)을 거의 발생시키지 않는다.¹⁶⁾ OECD(2022)는 이러한 효율성에 근거하여 보유세를 성장친화적 조세로 평가하였으며, 부동산 세제를 운용하는데 있어서

13) Norregaard, J.,(2013), "Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges," IMF Working Paper No.13/129.

14) Tiebout, C. M. (1956), "A Pure Theory of Local Expenditures," Journal of Political Economy, 64(5).

15) Oates, W. E. (1969), "The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values," Journal of Political Economy, 77(6).

16) 다만, 건물(가옥)분에 대한 과세는 신축 등의 투자를 억제할 수 있다는 점에서 토지분보다 자원배분의 왜곡의 가능성이 있는 것으로 평가된다. (Mieszkowski, P. (1972), "The Property Tax: A n Excise Tax or a Profits Tax?," Journal of Public Economics, 1(1).)

사중손실을 최소화하기 위해 상대적으로 왜곡이 큰 거래세의 세부담을 낮추거나 보유세로 전환할 것을 권고하기도 하였다.

- 부동산 시장 안정 및 형평: 주택 보유세는 주택에 대한 보유자의 이용 비용을 높여 투기적 수요와 과도한 부동산 집중을 억제하고, 자산의 가치에 비례하여 부과되는 한 부의 재분배에도 기여하는 측면이 있다.¹⁷⁾ 다만 보유세는 소득과 무관하게 미실현 자산에 대한 과세라는 점에서, 현금흐름이 부족한 고령·저소득 자가거주자에게는 부담이 될 수 있다는 점에서 형평성 측면의 논쟁도 존재한다.

Musgrave(1959)¹⁸⁾에서 제시한 조세의 과세 정당성에 대한 기준은 편익원칙(benefit principle)과 능력원칙(ability-to-pay principle)이다. 이를 주택 보유세에 대입하여 살펴보면, 편익원칙은 주택에 대한 보유를 통해 누릴 수 있는 지방 공공서비스의 대가로써 주택 보유세를 과세한다는 관점이고, 능력원칙은 부동산이라는 자산의 보유 능력에 따라 보유세의 부담을 지우는 관점이다. 편익원칙에서는 보유세가 지방정부 서비스의 수익자 부담금에 가까우므로 비례세 또는 정액에 가까운 형태가 정당화되는 반면, 능력원칙에서는 고가·다주택 보유자에게 더 높은 세율을 적용하는 누진과세가 정당화된다. 보유세가 지방세로 운영되는 국가에서는 편익원칙이, 고가·다주택 중과나 국세 형태의 보유세에서는 능력원칙이 상대적으로 강조된다.

Kim(2023)¹⁹⁾에 따르면, 우리나라가 지방세인 재산세(편익원칙적 성격)와 국세인 종합부동산세(능력원칙·재분배적 성격)를 병존시키는 것도 이러한 두 원칙의 절충으로 이해할 수 있다. 재산세는 모든 주택 보유자에게 비교적 완만한 누진으로 부과되어 지방재정을 뒷받침하는 반면, 종합부동산세는 일정 가액을 초과하는 고가·다주택 보유자에게 인별 합산 방식으로 추가 부과되어 재분배 기능을 수행한다.

17) 다만, 국내외 선행연구에는 보유세 강화가 주택가격에 미치는 영향이 제한적이거나 조건부적이라는 연구도 다수 존재한다.(박진백 외, 「부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구」, 기본 23-04, 국토연구원, 2023 등)

18) Musgrave, R. A.(1959), *The Theory of Public Finance*, McGraw-Hill.

19) Kim, J.(2023), "The Korean National Property Tax: History, Controversies and Future Directions," in S. Dougherty & H-A. Kim (eds.), *Bricks, Taxes and Spending: Solutions for Housing Equity across Levels of Government*, OECD Publishing.

보유세는 다양한 기능을 동시에 지향하고 있으며, 따라서 이들을 조화롭게 설정하지 못할 경우 다양한 부작용을 초래한다. 우선 제도가 복잡해질 우려가 존재한다. 가령, 안정적 재정조달과 시장 안정·형평을 동시에 추구하는 과정에서, 자가거주자 보호를 위한 감면과 다주택·고가주택 중과가 함께 도입됨에 따라 제도가 복잡해지는 경향이 나타날 수 있다. 또한, 보유세는 소득이 아닌 자산에 부과되는 미실현 이익에 대한 과세라는 점에서, 소득이 적은 고령 자가거주자에게 ‘자산 부자, 현금 빈자(house-rich, cash-poor)’ 부담 문제를 야기할 수 있다.²⁰⁾ 이 문제에 대응하기 위해 각국은 고령자 감면, 세부담 상한, 납부유예 등 다양한 완충장치를 두고 있으며, 그 설계 방식이 보유세제의 사회적 수용성을 좌우한다. 결국 각국의 보유세제는 재정조달·시장안정·형평이라는 목표들 사이의 선택과 균형의 결과로 이해할 수 있다.

2. 주택 보유세의 주요 과세체계

주택 보유세액은 일반적으로 ‘시세 → 과세가액 평가 → 과세표준 산정 → 세율 적용 → 감면·중과’의 단계를 거쳐 산출된다. 본 보고서에서는 이 산출 과정을 ① 과세가액의 평가, ② 과세표준 및 세율, ③ 주요 감면 및 공제, ④ 다주택자 및 빈집에 대한 중과로 나누어 국가별로 살펴보고, 비교 분석의 기본 틀로 삼는다.

주택 보유세의 세부담에는 과세체계의 개별 단계가 모두 독립적으로 영향을 미치며, 어느 한 단계만으로는 세부담을 설명할 수 없다는 특징이 있다. 즉, 동일한 명목세율 하에서도 시세에서 과세가액을 평가하는 방식과 과세가액에서 과세표준을 산정하는 방식에 따라 세부담이 다르게 나타날 수 있다.

가. 과세가액

과세가액은 보유세 산정의 출발점이 되는 주택의 ‘평가가치’를 말한다. 과세가액을 어떻게 평가하느냐에 따라 동일한 명목세율 아래에서도 실제 세부담이 크게 달라지므로, 과세가액의 평가 방식과 그 현실화 수준(시세 반영률), 재평가 주기는 보유세제의 형평성과 안정성을 좌우하는 가장 중요한 요소이다.

20) Slack, E., & Bird, R. M. (2014), "The Political Economy of Property Tax Reform," OECD Working Papers on Fiscal Federalism 18.

Slack and Bird(2004)²¹⁾는 과세가액의 평가방식을 크게 가치기준(value-based) 평가방식과 면적기준(area-based)의 평가방식으로 구분한 후, 가치기준 평가방식의 가치에 대해서 다시 자본가치(capital/market value) 접근법과 임대가치(rental value) 접근법으로 세분화한다. 각각의 평가방식에 대하여 보다 구체적으로 설명하면 다음과 같다.

우선 가치기준 평가방식 중 자본가치 접근법은 주택의 매매가치(시장가치)를 기준으로 과세가액을 정하는 방식이다. 우리나라(공시가격), 미국, 캐나다, 일본 등이 이에 해당한다. 시세를 직접 반영하므로 직관적이지만, 시세 변동에 따라 세부담이 급변할 수 있어 평가 상한이나 세부담 상한 등 보완장치가 함께 운용되는 경우가 많다.

가치기준 평가방식의 또 다른 세분화된 방식인 임대가치 접근법은 주택을 임대할 경우 받을 수 있는 연간 임대료(추정 임대가치)를 기준으로 과세가액을 정하는 방식이다. 프랑스와 싱가포르 등이 이에 해당한다. 매매시장이 활성화되지 않은 경우에도 평가가 가능하다는 장점은 있으나, 임대료 자료의 갱신이 지연되면 평가의 노후화 문제가 발생한다.

마지막으로 면적기준 평가방식은 토지·건물의 면적이나 취득원가에 위치계수 등을 곱하여 산정하는 방식이다. 독일 일부 주(州)의 면적모델이나, 평가의 행정부담을 줄이기 위한 단순화 모델이 이에 해당한다. 평가가 단순하고 투명한, 동일한 면적이라도 위치(입지)가 갖는 가치의 차이를 충분히 반영하지 못한다는 한계가 있다.

OECD(2022)는 주택 보유세에 있어서 과세가액의 재평가를 주기적으로 시행하여 과세가액의 노후화를 방지할 것을 권고하였다. OECD 보고서에서 지적한 바에 따르면, 주택의 시세는 빠르게 변하는 반면, 과세가액 재평가는 행정비용과 정치적 부담 때문에 지연되는 경향이 있다. 그 결과 영국(1991년), 캐나다 토론토(2016년), 2018년 이전 독일(舊서독 1964년, 舊동독 1935년)²²⁾ 등과 같이 과세가액이 노후화되면서, 과세가액과 실제 시세가 괴리되는 문제를 야기한다고 지적하였다. Amornsiripanitch

21) Slack, E., & Bird, R. M. (2004). "Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review," in Richard M. Bird & Enid Slack (eds.), *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing.

22) 독일 연방헌법재판소는 2018년 구 단위가치(Einheitwert)에 기초한 부동산세 과세가 평등원칙에 위배된다고 결정하였고, 이에 따라 2025년부터 7년 주기로 과세가액을 재평가하는 방식으로 보유세제를 개편하였다.

(2022)²³⁾, Hou et al(2025)²⁴⁾ 등 선행연구는 과세가액의 노후화가 가치가 비슷한 두 주택이 전혀 다른 세부담을 보이는 수평적 형평성의 저해나, 가격이 크게 오른 지역의 주택이 상대적으로 낮은 세부담을 초래하는 수직적 형평성의 저해를 초래할 수 있음을 실증분석하였다.

우리나라는 부동산 공시가격을 매년 산정하여 과세가액으로 활용하므로 이러한 과세가액의 노후화에 따른 문제에서는 비교적 자유로운 편이다. 다만, 공시가격이 시세를 어느 정도 반영하는지(현실화율)가 정책적으로 조정되어 왔고, 그 수준과 속도를 둘러싼 논란이 보유세 부담의 핵심 변수가 되었다는 특징이 있다.

나. 과세표준 및 세율

과세표준은 과세가액에 일정한 조정(공제·비율 적용)을 거쳐 실제로 세율이 적용되는 금액을 말한다. 과세가액을 그대로 과세표준으로 사용하는 국가도 있으나, 우리나라처럼 공정시장가액비율(과세가액의 60% 등)이나 프랑스의 50% 공제처럼 과세가액의 일부만을 과세표준으로 사용하는 경우도 많다. 이렇듯 시세에서 과세표준을 산정하는 과정에서의 조정은 세율 변경 없이 정책적으로 세부담을 조절할 수 있는 또 하나의 장치로 기능한다. 우리나라가 2023년 공정시장가액비율을 한시적으로 인하하여 1세대 1주택자의 재산세 부담을 완화한 것이 대표적인 예이다.

세율 구조는 크게 세 가지로 구분된다. 첫째는 비례세율로, 과세표준에 단일 비율을 적용하는 방식이다. 미국(뉴욕, LA), 일본, 독일, 캐나다(토론토), 중국(상하이) 등이 이에 해당된다. 자산가치에 비례하여 세부담을 지운다는 점에서, 지방정부의 공공서비스에 대한 대가로 보유세를 과세한다는 편익원칙과 정합적인 성격을 갖는다. 둘째는 누진세율로, 과세표준 구간이 높아질수록 세율이 높아지는 방식이다. 우리나라와 싱가포르가 대표적이며, 고가주택일수록 부담이 가중됨에 따라 재분배 기능이 높은 편이다. 담세력에 따라 세부담을 차등한다는 점에서 능력원칙에 부합하는 방식이라고 볼 수 있다. 마지막으로 영국 카운슬세에서 채택하고 있는 등급형 비례세율이 있다. 카운슬세는 과세표준 구간을 8개의 등급으로 구분하여 등급별로 정

23) Amornsiripanitch, N. (2022), "Why Are Residential Property Tax Rates Regressive?," Working Paper No. 22-02, Federal Reserve Bank of Philadelphia.

24) Hou, Y., Ding, L., Schwegman, D. J., and A. Barca(2025), "Assessment Frequency and Equity of the Property Tax: Latest Evidence from Philadelphia," Journal of Policy Analysis and Management, 44.

해진 금액을 세율로써 부과하는 방식이다.

세율구조 외에도 세율의 운용 방식을 국가별로 살펴보면, 크게 두 가지로 구분된다. 우선 보유세 관련 법률이나 조례로 과세표준별 세율을 규정하여 적용하는 고정형(Rate) 방식과, 지방정부의 필요예산 총액을 먼저 정한 뒤 과세표준에 맞추어 매년 세율을 연동하는 연동형(Mill-levy) 방식으로 구분된다. 대체로 영미권 국가(미국, 영국, 캐나다)가 연동형 방식을, 유럽 대륙권 국가 및 아시아권 국가(한국, 프랑스, 독일, 중국, 싱가포르 등)가 고정형 방식을 운용한다. 두 방식은 세수 안정성과 세부담 예측가능성 사이의 상충을 달리 처리한다. 조무상(2026)²⁵⁾에 따르면, 연동형은 세수 총액을 안정적으로 확보하는 대신 개별 납세자의 세율이 매년 변동하여 예측가능성이 낮고, 고정형은 세율이 안정적인 대신 시세·평가 변동이 그대로 세수 변동으로 이어진다.

다. 주요 감면 및 공제

해외 주요국은 주택 보유세에 있어서 과세가액 평가와 과세표준 산정 및 세율 적용을 통해 산출된 세액에서 실거주자와 사회적 취약계층 등에 대하여 다양한 감면 및 공제제도를 운용한다. 이러한 감면 및 공제는 보유세의 응능부담 원칙을 보완하고, 미실현 자산에 대한 과세로 현금흐름이 부족한 계층에 과도한 세부담을 완화하는 기능을 한다. 동시에 감면은 실거주자에 대한 세부담 완화 등 정책 방향을 구현하는 수단이기도 하다.

감면 및 공제의 주요 유형은 다음과 같다. 우선 실거주자에 대한 감면 등으로 실제로 거주하는 주택에 대해 비거주(투자·임대) 주택보다 낮은 세율 또는 추가 공제를 적용한다. 싱가포르의 자가거주 우대세율, 미국(LA)의 실거주자 공제, 일본의 주택용지 특례, 우리나라의 1세대 1주택 특례가 대표적이다.

다음은 사회적 취약계층에 대한 배려로, 고령자·장애인·재향군인·저소득층에 대한 세액공제나 감면을 둔다. 우리나라의 1세대 1주택 고령자·장기보유 세액공제, 미국 뉴욕시의 고령자 및 장애인에 대한 감면, 영국의 학생·저소득층 및 1인 가구 등에 대한 감면 등이 이에 해당한다.

25) 조무상, “The Forgotten Distinction in Property Taxation: Rate-based Versus Levy-based,” 2026년 한국지방세학회 하계학술대회, 2026.7.

이외에도 우리나라의 경우, 1세대 1주택 고령자의 종합부동산세를 납부유예하는 제도를 운영하고 있다. 이는 현금흐름이 부족한 고령 실거주자가 주택을 처분하거나 상속할 때까지 세액 납부를 미룰 수 있도록 허용하여 유동성 문제를 완화시켜 주는 제도이다.

보유세의 각종 감면제도는 형평성을 제고하는 순기능이 있으나, 과도하거나 복잡해지면 세원을 잠식하고 제도의 투명성을 떨어뜨리는 부작용이 발생할 수 있다. 특정 계층에 대한 감면이 누적되면 동일한 가치의 주택이라도 보유자의 속성에 따라 세부담이 크게 달라져 또 다른 수평적 형평성 문제를 초래할 수 있다. 이에 Slack and Bird(2014) 등 선행연구는 이러한 감면제도의 설계에 대해 납세자 보호의 필요성과 세원·형평의 유지 사이의 균형을 강조하였다.

라. 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과

최근 여러 국가에서 주택을 주거의 대상이 아니라 투자·자산축적의 수단으로 보아 다주택을 보유하거나, 보유주택에 대해 시장에 공급하지 않고 빈집으로 방치하는 행태에 대한 정책적 대응으로 중과세 제도를 운영하고 있다.

다주택자 등에 대한 보유세 중과를 운영하는 국가에는 대표적으로 우리나라가 있다. 우리나라의 종합부동산세는 개인의 보유주택 수가 일정 기준을 초과할 경우 세율 등을 중과하는 방식으로 운용되고 있다. 싱가포르의 주택 보유수를 기준으로 중과하는 것이 아니라, 소유자가 주거주지로 활용되는 주택이 아닌 비거주주택에 대하여 더 높은 재산세율을 적용하는 방식으로 세부담을 차등한다. 이외에도 독일(베를린), 프랑스(파리), 영국(런던) 등에서는 별장과 같은 2차 주거지에 대하여 재산세를 할증(런던)하거나, 별도의 세목을 부과(베를린, 파리)하기도 한다.²⁶⁾²⁷⁾ 한편, 빈집에 대한 보유세 중과는 일정 기간 이상 비어 있는 주택에 추가 세금이나 할증을 부과하는 제도로 캐나다(토론토), 영국(런던), 프랑스(파리), 일본 등에서 시행하고 있다.

이러한 주택 보유세 중과제도의 정책목표는 중과의 대상에 따라 다양하게 나타

26) 2차 주거지에 대한 재산세를 중과하는 독일(베를린), 프랑스(파리), 영국(런던) 등의 경우, 2차 주거지의 사용자가 소유자가 아닌 경우(주택에 임차인이 존재하는 경우), 임차인에게 2차 주거지에 대한 납세의무가 존재한다.

27) 영국, 캐나다, 싱가포르 등 다수의 국가에서는 다주택 중과에 대해 보유세보다는 취득 단계의 추가 취득세를 부과하는 방식을 활용하기도 한다.

난다. 우선, 다주택자에 대한 보유세 증과는 주택의 소유 집중을 억제하여 자산분배의 형평성을 제고하고자 한다. 한편, 2차 주거지 및 빈집에 대한 보유세 증과는 본 주거지로 활용하지 않는 주택에 대한 임대·매각을 유도함으로써 주거이용의 효율성을 제고하는 효과가 있다. 또한, 빈집에 대한 보유세 증과는 빈집을 철거하고 주택을 신축하는 방향의 유인을 제공하는 등 주거환경 개선의 효과도 존재한다.

최근의 국제적 흐름을 보면, 주택 수에 따른 보유세 누진 증과는 우리나라와 싱가포르 등 일부 국가의 특징인 반면, 빈집이나 2차 주거지에 대한 증과는 유럽 주요 도시를 중심으로 도입이 확산되고 있다. Segu(2020)²⁸⁾ 등 선행연구는 빈집세의 도입이 도심에서 빈집의 비율을 감소시키고 주택공급을 활성화하였다는 실증분석 결과를 발표하였다.

3. 주요국의 보유세제 운용 현황

주요국의 보유세 제도를 살펴보기에 앞서, 최근 주요국의 보유세가 경제에서 차지하는 비중과 재정재원으로서의 비중에 대해서 OECD 세입통계(Revenue Statistics)를 기준으로 살펴보고자 한다. 다만, OECD 세입통계는 부동산 보유세를 부동산 유형(주택, 토지, 비주거용 건축물 등)별로 구분하지 않고 통합된 통계만을 제공함에 따라, 주택 보유세만 따로 살펴보기 못하는 한계가 존재한다.

최근 5년간 OECD 세입통계의 '부동산에 대한 경상적 조세(코드 4100)'를 기준으로 부동산 보유세²⁹⁾의 경제규모(명목GDP) 대비 비중을 살펴보면, 부동산 보유세는 OECD 회원국에서 GDP 대비 1% 내외, G7 회원국에서 GDP 대비 2% 내외의 수준을 보이고 있다. 주요국의 GDP 대비 보유세 비중 추이는 안정적인 하향세를 보이고 있는데, OECD 회원국에서는 2020년 평균 1.1%에서 2024년 평균 0.9%로 0.2%p 감소하였으며, G7 회원국에서도 2020년 평균 2.1%에서 2024년 평균 1.9%로 0.2%p 감소하였다. OECD 회원국 외에도 본 보고서의 분석대상에 포함된 중국의 경우 부동산 보유세의 GDP 대비 비중이 변화가 없는 것으로 나타나

28) Segú, M. (2020), "The Impact of Taxing Vacancy on Housing Markets: Evidence from France," Journal of Public Economics, 185.

29) OECD 통계상 우리나라의 보유세에는 재산세 외에도 종합부동산세, 농어촌특별세, 지역자원시설세(특정부동산분), 주민세(사업소분) 등 세수가 포함되어 있으며, 부동산 유형에 관계없이 주택, 토지, 비주거용 건축물이 모두 포함되어 있다.

며, 싱가포르의 경우 부동산 보유세의 GDP 대비 비중이 2020년 0.6%에서 2024년 0.9%로 0.3%p 상승한 것으로 나타난다.

한편 우리나라 부동산 보유세는 2024년 기준 GDP 대비 0.9%로 OECD 회원국의 평균과 유사한 수준이나 G7 회원국의 평균(1.9%)에 비해서는 낮은 수준이다. 우리나라의 부동산 보유세는 2020년 GDP 대비 1.0%에서 2021년 공시가격 현실화 정책 등 부동산 보유세 강화정책으로 인해 GDP 대비 1.1%까지 증가하였으나 이후 보유세 완화정책(공시가격 현실화 계획 수정³⁰⁾, 공정시장가액비율 인하³¹⁾)으로 인해 소폭 감소하는 추세이다.

[표 2] 주요국의 GDP 대비 부동산 보유세수(4100) 비중: 2020~2024년

(단위: %)

국가	2020	2021	2022	2023	2024
한국	1.0	1.1	1.1	0.9	0.9
미국	2.8	2.7	2.6	2.6	2.7
캐나다	3.2	2.9	2.7	2.7	2.6
영국	2.9	2.8	2.8	2.7	2.8
프랑스	2.4	2.1	2.0	1.9	1.9
독일	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
이탈리아	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0
일본	1.9	1.9	1.9	1.8	1.8
G7 평균	2.1	2.0	1.9	1.9	1.9
OECD 평균	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9
싱가포르	0.6	0.8	0.7	0.9	-
중국	0.5	0.5	0.5	0.5	-

주: 1. 부동산 보유세는 OECD 세입통계 코드 4100에 속하는 세목을 기준으로 산출

2. OECD 세입통계는 부동산 유형별로 구분되지 않음에 따라 해당 통계에는 주택 외에도 토지, 비주거용 부동산이 포함되어 있어 해석에 유의할 필요

자료: OECD, Revenue Statistics 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성(접속일자: 2026.7.23.)

최근 5년간 주요국의 총조세³²⁾ 대비 부동산 보유세 비중을 살펴보면, OECD

30) 2023년 공시가격 현실화율은 2020년 수준으로 인하여 아파트 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5% 적용 (기존 계획 기준 2023년 현실화율: 아파트 72.7%, 단독주택 60.4%, 토지 74.7%)

31) 종합부동산세 공정시장가액비율은 2021년 95%에서 2022년 이후 주택은 60%, 토지는 100% 적용, 재산세 주택의 공정시장가액비율은 60%이나 1주택자에 한해 주택가격에 따라 43~45% 적용

회원국에서는 4% 내외, G7 회원국에서는 8~9% 내외 수준으로 집계되고 있다. 기간 중 총조세 대비 보유세 비중 추이는 하향세를 보이고 있는데, OECD 회원국에서는 2020년 평균 4.3%에서 2024년 3.8%로 0.5%p 감소하였으며, G7 회원국에서도 2020년 평균 9.2%에서 2024년 8.1%로 1.1%p 감소하였다. 다만, 싱가포르와 중국 등은 2020년 대비 2024년에 총조세 대비 비중이 증가하는 모습을 보였다.

한편, 우리나라의 총조세 대비 보유세 비중은 2024년 기준 4.9%로 OECD 회원국 평균(3.8%)보다는 높고, G7 회원국 평균(8.1%)보다는 낮은 것으로 나타났다. 우리나라의 총조세 대비 보유세 비중 추이를 살펴보면, 2020년 5.2%에서 2021년 5.4%로 증가하였다가 2022년 5.2%, 2023년 이후 4.9%로 감소하는 모습을 보였다. 2022년에 총조세 대비 비중이 GDP 대비 비중과 달리 감소하는 모습을 보인 이유는 비율의 분모를 이루는 2022년 총조세가 반도체 등 법인실적의 호조 등으로 부동산 보유세(전년 대비 8.3%) 보다 높은 증가율(전년 대비 12.6%)을 보인 점에 주로 기인한다.

[표 3] 주요국의 총조세 대비 부동산 보유세수(4100) 비중: 2020~2024년

(단위: %)

국가	2020	2021	2022	2023	2024
한국	5.2	5.4	5.2	4.9	4.9
미국	14.7	13.0	11.8	13.4	13.6
캐나다	10.4	9.2	8.8	8.6	8.4
영국	11.2	10.3	10.1	9.8	9.9
프랑스	11.4	10.0	9.3	9.7	10.2
독일	1.8	1.7	1.6	1.6	1.6
이탈리아	4.4	4.2	3.9	3.7	3.5
일본	10.1	9.3	9.2	9.3	9.3
G7 평균	9.2	8.3	7.8	8.0	8.1
OECD 평균	4.3	4.0	3.7	3.8	3.8
싱가포르	5.1	6.2	6.2	6.3	-
중국	3.2	3.1	3.5	3.4	-

주: 1. 부동산 보유세는 OECD 세입통계 코드 4100에 속하는 세목을 기준으로 산출하였으며, 총조세는 사회보장기여금(코드 2000)을 제외하여 산출

2. OECD 세입통계는 부동산 유형별로 구분되지 않음에 따라 해당 통계에는 주택 외에도 토지, 비주거용 부동산이 포함되어 있어 해석에 유의할 필요

자료: OECD, Revenue Statistics 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성(접속일자: 2026.7.23.)

32) 총조세는 OECD 세입통계에서 전체적인 세입(Total tax revenue)이 아닌, 사회보장기여금(코드 2000)을 제외한 수입을 기준으로 산정하였다.

Ⅲ. 주요국의 주택 보유세제 현황

1. 개요

해외 주요국의 주택 보유세제는 국가의 주택보유에 대한 관점, 정책적 목표 등에 따라 다양한 방식으로 운용되고 있다.

과세권의 경우 해외 주요국은 대체로 주택의 보유에 대한 과세를 주택이 위치한 지방자치단체가 제공하는 행정서비스에 대한 과세로 접근하여 응익원칙에 따라 지방정부에서 과세하지만, 한국과 같이 부동산 공시가격이 일정 수준을 초과하는 경우에 대해 중앙정부에서 과세권을 행사하는 국가도 존재한다.

과세가액의 경우 가치평가의 기준, 평가 방식, 평가 주기 등 국가별로 차이가 있다. 미국, 캐나다, 독일 등은 거래가격 등 주택의 구매단계에서 나타나는 자본가치 등을 기준으로 보유세를 과세하는 반면, 영국, 프랑스, 싱가포르 등의 국가에서는 임대수입 등 주택을 활용하여 창출할 수 있는 수익을 기준으로 보유세를 과세한다. 주택가치에 대한 평가방식은 크게 주택을 구성하는 토지, 건물 등 요인을 개별적으로 평가하여 합산하는 개별평가 또는 주택의 모든 요소를 분해하지 않고 하나로 합산하여 평가하는 일괄평가 방식으로 구분할 수 있다. 또한, 한국, 미국(뉴욕), 싱가포르 등은 매년 과세가액을 재평가하거나, 기존에 평가된 과세가액에 물가상승률 등을 반영하여 조정하는 등의 방식으로 운용하는 반면, 일본(3년), 독일(7년) 등은 일정 주기에 따라 재평가하기도 한다. 반면, 캐나다, 영국 등은 일정 시점에 고정된 부동산 가치를 바탕으로 과세가액을 고정하여 사용한다.

보유세율의 경우, 세율체계와 결정방식에 따라 구분할 수 있다. 한국과 싱가포르의 경우에는 보유세의 과세표준이 증가할수록 인상된 세율을 적용하는 누진세율체계를 채택하고 있으나, 그 외의 국가에서는 대체로 과세표준의 크기에 관계없이 일정수준의 세율을 적용하는 비례세율을 채택하고 있다. 한편, 세율의 운용방식에 있어서 한국, 프랑스, 독일 등 유럽 대륙권 국가들과 아시아 국가에서는 법률 등으로 규정된 세율을 과세표준에 적용하여 과세하는 고정형(Rate) 방식으로 운용하는 한편, 미국, 영국, 캐나다 등에서는 지방정부의 필요 예산의 규모를 확정된 후 과세

표준에 따라 각 연도의 세율을 변동하여 적용하는 연동형(Mill-Levy) 방식으로 운용한다.

이외에도 한국은 다주택자에 대해서 세율 등을 증과하며, 싱가포르의 비거주주택, 독일, 영국, 프랑스 등은 2차 주거지로 활용되는 주택 등에 대해 세부담을 강화하는 정책을 운용하기도 한다. 캐나다, 영국, 프랑스 등은 빈집에 대해 보유세를 할증하거나 별도의 세목(캐나다의 빈집세 등)을 추가로 과세하는 제도를 운용하고 있다.

이하에서는 해외 주요국의 보유세 과세체계를 ① 과세가액, ② 과세표준 및 세율, ③ 주요 감면제도, ④ 다주택자 및 빈집에 대한 증과의 네 가지 요소를 기준으로 살펴보고자 한다.

[표 4] 주요국의 부동산 보유세 과세체계 개요

국가		과세가액			세율		증과세
		평가기준	방식	재평가 ¹⁾	구조	고정/연동	
한국		자본가치	일괄	매년	누진세율	고정형	다주택 증과세율
미국(뉴욕)		자본가치	일괄	매년	비례세율	연동형	-
미국(LA)		취득가치	일괄	취득시점	비례세율	고정형 ²⁾	-
캐나다(토론토)		자본가치	일괄	'16년기준	비례세율	연동형	빈집 추가과세
영국 ³⁾ (런던)		자본가치	일괄	'91년기준	비례세율 (등급형)	연동형	빈집, 2차주거지 증과
프랑스(파리)		임대가치	개별	'70년기준	비례세율	고정형	빈집세, 2차주거지 추가과세
독일(베를린)		자본가치	개별	7년	비례세율	고정형	2차주거지 추가과세
일본(도쿄)		자본가치	개별	3년	비례세율	고정형	빈집 과표산정시 증과
싱가포르		임대가치	일괄	매년	누진세율	고정형	비거주주택 증과세율
중국 (상하이)	거주	취득가치	일괄	취득시점 거래시점	비례세율	고정형	거주용 주택은 다주택자만 과세 ⁴⁾
	임대	임대가치					

주: 1) 과세가액을 재평가하는 주기를 의미하며, 물가에 따른 연동은 평가주기에서 제외

2) 기본세율은 고정형 방식이나, 유권자 채무승인분 등 재산세 내의 일부 항목은 연동형 방식으로 운용

3) 카운슬세는 OECD 세입통계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 해당하나, 납세의 의무는 거주자가 부담

4) 중국(상하이)의 경우, 거주용 주택은 2주택 이상 보유자에 한하여 과세(1주택자는 과세대상에서 제외)

자료: 국회예산정책처 작성

2. 한국

우리나라의 부동산 보유세는 국세인 종합부동산세와 지방세인 재산세로 이원화된 구조이다. 재산세는 토지, 주택, 건축물 등 보유한 모든 부동산을 과세대상으로 하는 지방세인 반면, 종합부동산세는 일정 수준 이상 주택과 토지를 보유하는 경우 과세되는 국세로, 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고와 부동산 가격 안정을 목적으로 2005년 도입되었다.

[Box 1] 한국의 주택 생애주기별 주요 과세제도

□ 한국의 주택 관련 주요 과세제도를 살펴보면 다음과 같음

- 한국은 주택의 취득단계에 취득세, 보유단계에 재산세와 종합부동산세, 처분단계에서 양도차익에 대해 양도소득세를 부과
 - 주택 취득세는 지방정부에서 과세하며 세율은 주택가격, 주택 수 및 법인 여부 등에 따라 차등 적용
 - 재산세는 지방정부에서 과세하며, 종합부동산세는 중앙정부에서 과세하나 부동산교부세로 100% 지방자치단체로 배분되는 이전재원
 - 처분단계에서 양도차익에 대해 부과되는 양도소득세의 10% 수준의 지방 소득세가 별도 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	취득세	지방정부	다주택자와 법인에 중과세율 적용
보유단계	재산세	지방정부	
	종합부동산세	중앙정부	부동산교부세로 100% 지방자치 단체에 배분되는 이전재원
처분단계	양도소득세	중앙정부	
	지방소득세	지방정부	양도소득세의 10% 수준으로 과세

과세가액

우리나라의 주택에 대한 보유세인 재산세와 종합부동산세는 주택의 공시가격을 기준으로 과세한다. 국토교통부에서는 매년 공시기준일(1월 1일) 기준 표준주택, 공동주택 공시가격을 공시하며, 이를 근거로 시·군·구에서는 개별주택 공시가격을 공시한다. 주택 공시가격은 시세를 모두 반영하는 것은 아니며 현실적인 시세 산정에 기반하여 공동주택은 시세 대비 69%, 표준주택은 53.6%의 비율(현실화율)을 반영하여 산정한다. 부동산의 공시가격은 국토교통부와 행정안전부가 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 부동산 공시가격이 적정 수준의 시세를 반영할 수 있도록 ‘공시가격 현실화 계획’을 수립하고 이를 다음 해 공시가격 산정 시 반영한다.

과세표준 및 세율

주택에 대한 종합부동산세와 재산세의 과세표준은 매년 시세를 반영한 주택 공시가격을 기준으로 공정시장가액비율을 반영하여 산정된다. 공정시장가액비율은 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하고 있다.

주택에 대한 재산세의 과세표준은 공시가격에 60%의 공정시장가액비율이 적용된다. 다만, 1세대 1주택자의 경우 주택가격에 따라 43~45%의 공정시장가액비율 특례를 적용하고 있다. 또한, 소비자물가상승률, 주택가격변동률, 지방재정 여건 등을 고려하여 직전년도 과세표준의 105%를 초과하는 부분에 대해 과세하지 않는 과세표준 상한제를 적용³³⁾하여 산정한다.

종합부동산세는 납세자 보유주택의 공시가격 합산액이 일정 기준금액(과세기준액)을 초과하는 경우 그 초과분에 대해 공정시장가액비율 60%를 반영하여 과세표준을 정한다. 과세기준액은 개인에 대해서는 보유주택의 공시가격 합산액이 9억원(단, 1세대 1주택자는 12억원)이며 법인은 과세기준액이 적용되지 않기 때문에 주택을 보유한 전체 공시가격 합산액을 종합부동산세 과세표준으로 한다.

33) 2023년 「지방세법」 개정으로 2024년부터 「지방세법 시행령」 제109조의2에 따라 현행 105%를 과세표준의 상한율로 적용하고 있다.

[표 5] 한국의 주택에 대한 재산세 및 종합부동산세 과세표준

	재산세		종합부동산세	
과세가액	주택 호별 공시가격		보유 주택의 공시가격 합산액	
과세기준액	-		개인	일반 9억원
				1주택 12억원
			법인	미적용
공정시장가액비율	일반	60%	60%	
	1주택	43~45%		
과세표준	공시가격 × 공정시장가액비율		$\{[\text{인별 공시가격 합산액} \times (1 - \text{감면율}^1)] - \text{과세기준액}\} \times \text{공정시장가액비율}$	

주: 1) 「종합부동산세법」 제6조제1항에 따라 재산세 감면규정을 준용

자료: 국회예산정책처 작성

재산세 세율은 과세표준 구간별로 0.1~0.4%의 초과누진세율이 적용되나, 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택에 대해서는 과표구간별로 기본세율보다 0.05%p 낮은 특례세율이 적용된다(2026년까지 한시적용). 재산세는 도로의 개설·유지, 상하수도, 공원 등 각종 도시계획 사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 도시지역³⁴⁾ 내 주택에 대해서는 재산세 과세표준의 0.14%를 도시지역분³⁵⁾으로 추가 부과한다.

[표 6] 주택분 재산세 세율

(단위: %)

과세표준	1세대 1주택	일반
6천만원 이하	0.05	0.1
1.5억원 이하	0.1	0.15
3억원 이하	0.2	0.25
5.4억원 이하	0.35	0.4
5.4억원 초과	0.4	

자료: 국회예산정책처 작성

34) 우리나라 국토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 토지 이용실태·특성·지역 간 균형발전 등을 고려하여 도시지역과 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등으로 용도가 구분되어 있으며, 각 지방자치단체는 의회 의결을 거쳐 해당 도시지역 중 재산세 도시지역분이 부과되는 곳을 고시한다.

35) 2011년 지방세제 개편으로 기존의 도시계획세가 재산세로 통합되었다.

종합부동산세의 세율은 주택보유수에 따라 2주택 이하를 보유한 개인은 과세표준구간별로 0.5~2.7%, 3주택 이상 보유한 개인은 과세표준구간별로 0.5~5%의 초과누진세율이 적용된다. 법인은 보유주택 수에 따라 2.7% 또는 5% 세율이 적용된다.

[표 7] 주택분 종합부동산세 세율

(단위: %)

과세표준	2주택 이하 보유자		3주택 이상 보유자	
	개인	법인	개인	법인
3억원 이하	0.5	2.7	0.5	5.0
6억원 이하	0.7		0.7	
12억원 이하	1.0		1.0	
25억원 이하	1.3		2.0	
50억원 이하	1.5		3.0	
94억원 이하	2.0		4.0	
94억원 초과	2.7		5.0	

자료: 국회예산정책처 작성

주요 감면 및 공제

우리나라의 주택 보유세에 적용되는 주요 공제를 살펴보면, 우선 종합부동산세에 적용되는 기납부 재산세액 공제 및 1세대 1주택 고령자 및 장기보유 세액공제가 있다. 우선 종합부동산세의 기납부 재산세액 공제는 주택분 종합부동산세의 납세자가 재산세와 종합부동산세를 동시에 부담하게 되는 이중과세 문제를 방지하기 위해 당해연도에 기납부한 재산세액을 종합부동산세액에서 공제하는 제도이다. 또한 1세대 1주택자의 경우 주택 보유자의 연령 및 주택 보유기간에 따라 종합부동산세 산출세액의 일부를 공제한다. 만 60세 이상 고령자는 연령별로 20~40%, 주택 보유기간이 5년 이상인 경우는 보유기간에 따라 20~50%의 공제율이 적용된다. 1세대 1주택자에 대한 세액공제는 연령 및 주택보유기간에 대한 공제율을 합하여 세액의 최대 80%까지 중복 공제가 가능하다.

[표 8] 1세대 1주택자에 대한 종합부동산세 세액공제: 2026년 기준

고령자 공제		장기보유 공제	
연령	공제율	보유기간	공제율
60~65세	20%	5~10년	20%
65~70세	30%	10~15년	40%
70세 이상	40%	15년 이상	50%

주: 고령자 및 장기보유공제는 최대 80%까지 중복 적용 가능

이와 함께 주택의 공시가격 상승 등에 따른 급격한 세부담의 증가를 방지하기 위하여 재산세와 종합부동산세는 각각 전년 대비 세부담의 증가를 제한하는 제도를 운용하고 있다. 우선 재산세의 경우, 2023년 이전에는 산출세액을 기준으로 주택의 공시가격과 소유주에 따라 전년 대비 105~150%를 초과하는 증가분에 대해서는 과세하지 않는 세부담 상한제를 운용하였다. 이후 공시가격 급변기에 재산세 과세표준 단계에서 세부담을 안정적으로 관리할 목적으로 2023년 「지방세법」을 개정하여 2024년부터 과세표준 증가에 대해 상한률(105%)을 적용하는 방식의 과표상한제로 전환하여 운용하고 있다. 다만, 기존 주택에 대해 세부담 상한제 폐지에 따른 급격한 재산세액 증가를 방지하기 위해 기존에 운용하던 세부담 상한제도 2028년까지 폐지를 유예하고 있다.³⁶⁾

종합부동산세의 경우, 전년 대비 일정 비율을 초과하여 증가하는 세액에 대해 과세하지 않는 세부담 상한제를 운영하고 있다. 종합부동산세의 세부담 상한제의 기준금액은 납세의무자가 당해연도에 납부해야 할 주택분 재산세액 상당액과 주택분 종합부동산세액 상당액의 합계액(주택에 대한 총세액상당액)으로 세부담 상한비율은 납세의무자가 개인인 경우 150%가 적용되며, 법인에 대해서는 적용하지 않는다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

우리나라의 주택 보유세는 1세대 1주택자와 다주택자에 대해 세율 등을 달리 적용하고 있다.

36) 세부담 상한제는 공시가격 및 소유주 유형에 따라 다르게 적용된다. 개인소유 주택의 경우, 공시가격 3억원 이하 주택은 전년의 재산세액 대비 105%, 3~6억원은 110%, 6억원 초과인 주택은 130%가 적용된다. 법인소유 주택의 경우, 공시가격에 관계없이 150%의 상한율이 적용된다.

먼저 재산세는 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택자에 대해서는 공정시장가액비율을 주택가격에 따라 43~45%를 적용(일반 60%)하며, 서울도 일반세율에 0.05%p 낮은 세율을 적용한다.

종합부동산세 역시 1세대 1주택자에 대해서는 과세기준액을 12억원으로 일반 9억원에 비해 더 높게 설정하고 있으며, 서울은 2주택 이하 보유자와 3주택 이상 보유자로 구분하여 3주택 이상 보유자에 대해서는 최고세율을 2주택 이하 2.7%에 비해 5%로 높게 적용한다. 또한 1세대 1주택자에게 적용하는 고령자 및 주택 보유 기간에 따른 공제제도를 다주택자에게는 적용하지 않는다.

현재 우리나라는 빈집에 대한 중과제도는 시행하고 있지 않다.

3. 미국(뉴욕)

미국의 부동산 보유세는 카운티(County)와 기초지방자치단체(Municipalities)가 과세권을 갖는 지방세로 재산세 과세기준, 세율 및 감면제도는 지방정부별로 상이하게 운용된다. 뉴욕주의 재산세 과세대상은 토지, 건물, 구축물, 철로, 통신선, 배관 등 부동산이며, 재산세 납세의무자는 최종 평가대장(Final Assessment Roll)에 등록된 부동산의 소유자 또는 이에 대한 권리를 가진 자이다.

[Box 2] 미국 뉴욕시의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 미국 뉴욕시의 주택 관련 세제는 주택 거래 시 고가주택에 대해 맨션세, 주택 보유단계에서는 재산세, 처분단계에서는 부동산 이전세와 양도세 등 과세
 - 뉴욕시에서는 100만 달러를 초과하는 고가주택을 취득하는 경우 매수자가 부담하는 취득세로 주택가격에 따라 1~3.9% 누진세율의 맨션세 과세
 - 대출을 이용하여 주택 구입 시 모기지세 과세
 - 주택 처분 시에는 부동산 이전세인 RETT(뉴욕주)와 RPTT(뉴욕시)를 주택 거래가격 기준으로 매도인에게 과세
 - 부동산이전세는 매도인에게 과세하나 매도인이 세금납부를 하지 않거나 면제대상인 경우 매수인에게 과세 가능
 - 주택 양도 시 양도차익에 대해 연방정부와 주정부에서 부동산 양도세 부과

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	맨션세	지방정부(시)	100만달러를 초과한 주택취득 시 ※ 100만달러 이하 주택취득시 과세 없음
보유단계	재산세	지방정부(시)	
처분단계	부동산이전세	지방정부(시)	2.5만 달러 초과 주택에 대해 매도자가 부담(RPTT)
		지방정부(주)	500달러 초과 부동산에 대해 매도자가 부담(RETT)
	부동산양도세	중앙정부	
		지방정부(주)	

자료: 뉴욕주·뉴욕시 홈페이지

과세가액

뉴욕주 대부분의 기초지방자치단체는 부동산을 유형별로 세분화하지 않으나, 뉴욕시와 일부 카운티는 부동산 유형을 1종(1~3가구 주거용 부동산), 2종(4가구 이상 주거용 부동산으로 임대주택, 콘도, 코옵³⁷⁾ 등), 3종(유틸리티 및 특수 프랜차이즈 부동산 등), 4종(업무용 빌딩, 상가, 공장 등)으로 구분하여 유형별로 과세평가방식과 세율을 달리 적용한다. 일반적인 주택은 1종 부동산에 해당한다.

뉴욕주의 주택 재산세는 기초지방자치단체의 과세평가국이 평가기준일(전년도 7월 1일) 현재의 시장가치(Market Value)를 산정한 후 이를 기초로 과세평가액(Assessed Value)을 결정한다. 시장가치는 부동산의 유형과 이용 형태에 따라 시장가격법, 소득법, 원가법 등 평가방법을 적용하여 산정한다.

1종 부동산은 최근 거래된 유사부동산의 거래사례를 비교하는 시장가격법을 적용하며, 뉴욕시는 최근 3년간 인근 지역의 거래사례를 통계적으로 분석하여 시장가치를 산정한다. 2종 및 4종 부동산은 임대수익, 운영비, 공실률 및 기대수익 등을 반영하는 소득법을 적용하고, 3종 부동산은 동일한 시설을 현재 시점에서 재건축하는 데 필요한 비용을 기준으로 평가하는 원가법을 적용한다.

과세표준 및 세율

뉴욕시의 재산세는 과세평가국이 산정한 시장가치에 부동산 유형별 부과율(Assessment Ratio)을 적용하여 과세평가액을 산정한 후, 법령에 따라 감면(Exemption)을 적용하여 산출한다. 부과율은 시장가치 중 재산세 부과 대상으로 인정되는 비율을 의미하며, 1종 부동산은 6%, 2~4종 부동산은 45%를 적용한다.

뉴욕시는 급격한 세부담 증가를 방지하기 위해 1종 부동산의 과세평가액 증가분을 전년대비 6% 또는 최근 5년간 누적 20%를 초과하여 인상할 수 없도록 제한하고 있다. 또한 2~4종 부동산은 규모에 따라 증가 한도를 다르게 적용하며, 4~10가구 주거용 부동산은 전년 대비 8% 또는 최근 5년간 누적 30%를 상한으로 하고, 11가구 이상에 대해서는 전환평가액 제도를 적용하여 단계적으로 과세평가액을 조정한다.

37) 뉴욕시의 코옵(Co-op, Cooperative)은 건물을 소유한 협동조합의 주식을 구매하여 특정 호실을 독점적으로 사용할 수 있는 권리를 갖는 독특한 제도이다. 집을 팔거나 임대를 놓을 때는 협동조합 이사회의 승인이 필요한 경우가 많다.

이와 같은 평가방식으로 인해 과세평가국이 산정하는 시장가치가 실제 거래가격에 도달하기까지 수년이 소요될 수 있으며, 부동산 가격이 하락하는 시기에도 과세평가액은 일정기간 인상될 수 있다. 또한 증축, 개축 또는 리모델링이 이루어진 경우에는 해당 부분을 재평가하여 과세평가액에 반영한다.

뉴욕주의 재산세 세율은 기초지방자치단체 재정수요와 과세기반에 따라 매년 결정된다. 각 기초지방자치단체는 예산 규모와 재산세 외 지방세 수입을 고려하여 필요한 재산세수를 산정한 후, 총 과세평가액을 기준으로 세율을 결정한다. 특히 뉴욕시는 부동산 유형별로 필요한 세수 규모를 산정하여 유형별 세율을 결정한다. 2025/2026년 회계연도 기준 뉴욕시의 재산세율은 1종 부동산 19.843%, 2종 부동산 12.439%, 3종 부동산 11.108%, 4종 부동산 10.848%이다.

[표 9] 뉴욕시 부동산 과세유형별 세율: 2025/2026년 기준

(단위: %)

유형	내용	세율
1종 부동산	1~3가구의 주거용 부동산	19.843
2종 부동산	4가구 이상으로 구성된 주거용 부동산으로 임대주택, 콘도, 코오퍼 등	12.439
3종 부동산	유틸리티(공익설비) 사업체 장비, 특수 프랜차이즈의 부동산	11.108
4종 부동산	업무용 빌딩, 공장, 상가, 호텔 등	10.848

자료: 뉴욕시 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-rates.page#>, 접속일자: 2026.7.23.)

주요 감면 및 공제

뉴욕주의 기초지방자치단체는 공통적으로 STAR(School Tax Relief), 고령자 공제(SCHE, Senior Citizen Homeowners' Exemption), 장애인 공제(DHE, Disabled Homeowners' Exemption) 및 재향군인 공제(Veterans Exemption) 제도를 운영하고 있다.

STAR 공제는 공립학교 운영 재원으로 활용되는 학교세 부담을 완화하기 위한 제도로, 일정한 소득·연령·거주요건을 충족하는 경우 재산세 납부 후 세액공제 또는 현금환급 방식으로 지원한다. 2026년 기준 기본형(Basic STAR)은 350~600달러, 강화형(Enhanced STAR)은 700~1,500달러를 환급하며, 실제 환급금액은 기초지방자치단체에 따라 차이가 있다.³⁸⁾

[표 10] STAR 공제 요건: 2025/2026년 기준

구분	기본형 STAR	강화형 STAR
연령요건	제한없음	만 65세 이상
소득요건	STAR 세액공제는 50만달러 이하	2026년 기준 부부합산소득 110,750달러 이하 (2027년은 113,550달러 이하)
주거주지 요건	최소 1명의 소유주가 공제대상인 주택을 주거주지로 활용해야 함	

자료: 뉴욕시 홈페이지(<https://www.tax.ny.gov/pit/property/star/eligibility.htm>, 접속일자: 2026.7.23.)

고령자 공제와 장애인 공제는 연령 및 소득요건 등을 충족하는 경우 과세평가액의 5~50%를 공제하는 제도이다. 재향군인 공제는 복무 경력 및 장애 여부 등에 따라 과세평가액의 15~25%를 공제하며, 장애가 있는 재향군인의 경우에는 최대 50%까지 공제받을 수 있다. 이 밖에도 적용되는 공제제도는 지방자치단체별로 상이하며, 뉴욕시는 범죄피해자 및 선한 사마리아인³⁹⁾, 성직자에 대해서도 일정 요건을 충족하는 경우 과세평가액의 일부를 공제하는 제도를 운영하고 있다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

뉴욕주는 다주택자 또는 빈집에 대한 보유세 증과제도는 운영하지 않는다. 다만 부동산을 1~4종으로 구분하여 주거용, 다세대 임대주택 및 상업용 부동산 등에 서로 다른 부과율과 세율을 적용함으로써 부동산 유형별 세부담에 차이를 두고 있다.

한편 뉴욕시는 2026년 7월 1일부터 일정 요건을 충족하는 비거주자의 고가 세컨드하우스를 대상으로 고가주택에 대한 추가적인 보유세(Pied-à-Terre Tax)를 한 시적으로 도입할 예정이다(2031년 6월 30일 종료 예정). 과세대상은 1년 이상 뉴욕시에 거주하지 않는 비거주자가 보유한 고가주택으로, 1종 부동산은 주택 가격이 500만 달러 이상인 경우 가격 구간에 따라 0.8~1.3%의 추가 보유세를 부과한다. 또한 100만 달러 이상의 주거용 협동조합(Co-op) 및 콘도미니엄(2종 부동산)에 대해서는 과세평가액의 4~6.5%를 적용한다. 다만 2종 부동산은 일반적으로 시장가치

38) 뉴욕주 홈페이지(https://www.governor.ny.gov/sites/default/files/2026-06/06.16.26.re_l_tax_relief_korean.pdf, 접속일자: 2026.7.23.)

39) 범죄피해자 및 선한 사마리아인 공제는 범죄로 인한 장애로 고통받는 범죄 희생자와 범죄를 막기 위해 노력하거나 희생자를 돕다가 장애로 고통받은 납세자에 대한 공제제도이다.

보다 낮은 수준으로 과세평가액이 산정되므로, 실제 시장가치가 높더라도 과세 대상에서 제외되는 사례가 발생할 수 있다.

4. 미국(LA)

미국 로스앤젤레스가 속한 캘리포니아주의 재산세는 하나의 세목으로 부과되는 것이 아니라 증가세분(Ad Valorem Property Tax)과 직접부과분(Direct Assessment)으로 구성된 복합적인 과세체계를 갖고 있다. 증가세분은 다시 기본 재산세(General Property Tax)와 유권자 승인채무분(voter-approved debt rates)으로 구분된다. 기본 재산세는 1978년 주민투표를 통해 제정된 프로포지션⁴⁰⁾ 제13호(Proposition 13)⁴¹⁾에 따라 도입된 것으로, 과세가격의 1%를 기본세율로 부과한다. 이 세율은 캘리포니아 전역에 동일하게 적용되며, 카운티가 징수하여 지방정부의 재원으로 활용된다.

유권자 승인채무분은 지방정부가 공공시설 확충 등을 위해 발행한 일반공채(General Obligation Bonds)의 원리금 상환을 위해 부과하는 재산세이다. 해당 세율은 주민투표를 통해 결정되며, 일반적으로 유권자의 3분의 2 이상의 찬성이 필요하다. 다만 학교 및 커뮤니티 칼리지 시설 확충을 위한 채무의 경우에는 55% 이상의 찬성으로 승인할 수 있다. 징수된 세수는 학교시설 신·증축 및 개보수, 공공건축물, 지역 기반시설 등의 건설과 유지에 활용된다.

직접부과분은 부동산의 가치와 관계없이 특정 지역에서 제공되는 공공서비스 또는 공공시설의 혜택에 대하여 정액으로 부과하는 부담금이다. 또한 신도시나 신규 개발지역에서는 도로, 학교, 소방시설 등 기반시설 조성을 위한 멜로루스 특별세(Mello-Roos Special Tax)를 추가로 부과할 수 있다.

증가세분은 과세가격을 기준으로 세율을 적용하여 산정되는 반면, 직접부과분

40) 캘리포니아는 주 헌법 제2조제8항(a)에 따라 일반 주민 등이 서명운동을 통하여 법률의 제·개정안을 법무장관에게 직접 제출하고, 주민투표를 통해 법률의 제·개정을 결정할 수 있는 제도를 운용하고 있다. 프로포지션은 해당 제도를 통해 발의된 법률안 또는 제·개정된 법률을 의미한다.(캘리포니아 주정부 홈페이지, <https://dof.ca.gov/budget/initiatives-and-ballot-propositions/>, 접속일자: 2026.7.23.)

41) 1978년 6월 제정된 법률로 재산세 부담의 급격한 증가를 방지하기 위해 부동산에 대한 재산세액이 부동산 시장가치의 1%를 넘지 못하며 연간 세금 인상률이 2%를 넘지 못한다는 내용이며 이는 주 정부(카운티)에서 부동산 시장가치의 1%를 재산세 증가세분으로 부과하는 근거가 된다.

은 과세가격과 무관하게 해당 부동산이 제공받는 공공서비스의 수혜 정도에 따라 부과된다는 점에서 차이가 있다.

[Box 3] 미국 LA의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- LA의 주택 관련 세제는 보유단계에서는 재산세, 처분단계에서는 부동산 이전세, 맨션세와 자본이득세 등이 부과
 - LA는 주택 취득단계에서는 별도의 취득세는 없으며, 보유단계에서는 주정부와 지방정부에서 재산세를 과세
 - 취득단계에서는 명의이전 및 등록비용만 과세
 - 주택 처분단계에서는 주정부와 지방정부에서 부동산 이전세와 540만 달러 이상의 고가주택(2026년 기준)에 대해 추가 양도세를 과세
 - 또한 양도차익에 대해서는 중앙정부와 주정부에서 자본이득세 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	-	-	※ 취득세는 별도로 없으나, 명의 이전 및 등록비용(거래가 0.1% 미만) 부과
보유단계	재산세	지방정부(주·시)	주정부·시정부가 함께 부과 징수
처분단계	부동산이전세	지방정부(주)	
		지방정부(시)	LA시 부동산 양도 시 과세
	맨션세	지방정부(시)	540만 달러 이상 고가 주택 매도 시 과세하는 추가 양도세(협의 시 매수자에게 과세도 가능)
	자본이득세	중앙정부 지방정부(주)	

주: 캘리포니아주·LA시 홈페이지

과세가액

캘리포니아주의 재산세는 취득가액을 기준으로 산정되는 과세가격(Assessed Value)을 과세기준으로 한다. 1978년 주민투표로 통과된 프로포지션 제13호(Proposition 13)에 따라 과세가격은 부동산의 마지막 거래가격을 기준으로 결정되

며, 이후에는 매년 물가상승률을 반영하되 연간 상승률은 최대 2%로 제한된다. 이와 같은 평가방식으로 인해 동일한 시장가치를 가진 주택이라도 취득시기에 따라 과세가격이 달라질 수 있으며, 장기간 보유한 주택일수록 시장가치 대비 과세가격이 낮아져 재산세 부담도 상대적으로 낮아진다. 시장가치와 과세가격 간의 차이는 해당 부동산이 다시 거래되는 시점에 새로운 시장가치를 기준으로 재평가된다.

또한 부동산의 증축, 리모델링, 건물의 확장 등의 경우에는 개수(改修)된 부분만 현재의 시장가치를 기준으로 재평가하고, 기존 부분은 종전 과세가격에 연간 상승률(최대 2%)만 반영하여 평가한다. 예를 들어 주택의 차고를 증축한 경우 기존 주택 부분은 종전 과세가격을 유지하고, 증축된 차고 부분은 현재 시장가치로 평가한 후 이를 합산하여 새로운 과세가격을 산정한다. 다만 자연재해로 인한 복구를 위한 재건축, 장애인 편의시설 설치, 화재 예방시설 설치 등 일정한 경우에는 재평가 대상에서 제외된다. 또한 환경오염, 공공사업에 따른 토지수용, 재난으로 인한 대체 취득, 가족 간 재산 이전 등 법령에서 정한 경우에도 재평가 대상에서 제외된다.

한편 부동산 경기 침체 등으로 시장가치가 과세가격보다 낮아진 경우에는 프로포지션 제8호(Proposition 8)⁴²⁾에 따라 해당 부동산을 일시적으로 현재의 시장가치로 재평가하여 과세가격을 인하할 수 있다. 이후 시장가치가 회복되면 과세가격도 조정되며, 납세자가 과세가격이 적정하지 않다고 판단하는 경우 카운티 평가기관에 이의를 신청할 수 있다.

과세표준 및 세율

캘리포니아주의 주택분 재산세 과세표준은 주택의 취득가액을 기준으로 산정된 과세가격에서 법령에 따른 유형별 공제금액을 차감하여 산정한다.

캘리포니아주 정부에서 부과하는 재산세율 중 종가세분의 기본 재산세세율은 고정형으로, 그 외 유권자 승인채무분 등은 연동형으로 운용되는 특징이 있다. 재산세 종가세분의 기본세율은 주택의 과세표준의 1%이며, 여기에 유권자 승인채무분, 카운티(county), 시(city), 학군(school district) 등 지방정부 및 특별구(special district)의 추가 부과분이 더해져 실제 주택분 재산세율은 지역에 따라 약 1.1~1.35%

42) 1978년 11월 가결된 법률로 부동산 가치가 하락하는 경우 감정가를 일시적으로 낮추는 것을 허용하도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있다. 해당 내용은 캘리포니아주의 세입 및 조세법(Revenue and Taxation Code) Section 51(a)(2)에 성문화되어 있다.

수준으로 적용된다. 또한 신규 개발지역에서는 도로, 학교, 상·하수도 등 공공시설의 설치 및 유지·관리에 필요한 재원을 마련하기 위해 멜로루스세(Mello-Roos Tax)를 추가로 부과할 수 있다.

[표 11] 캘리포니아주 주요 카운티별 실효세율: 2026년 기준

카운티	실효세율	카운티	실효세율
시에라	1.04%	샌프란시스코	1.17%
오렌지카운티	1.10%	샌디에이고	1.22%
로스앤젤레스	1.16%	리버사이드	1.35%

자료: True Home Payment 홈페이지(<https://truehomepayment.com/guides/california-property-tax-by-county>, 접속일자: 2026.7.23.)

재산세 고지서를 기준으로 세부내역을 살펴보면, 주택의 과세표준에 1% 세율로 부과하는 기본 재산세([그림 1]의 ①)에 주민투표를 통해 승인된 유권자 승인채무분([그림 1]의 ②)과 주택의 재산가치와 관계없이 하수도 유지관리, 상수도, 소방 등 공공서비스의 제공에 필요한 자원 마련을 위해 부과되는 특별부담금([그림 1]의 ③)을 합산하여 최종 재산세액을 산출한다.

[그림 1] 캘리포니아주 LA 카운티 재산세 세부내역 예시

DETAIL OF TAXES DUE FOR		1234 567 890	23 000	81
AGENCY	AGENCY PHONE NO.	RATE		AMOUNT
GENERAL TAX LEVY ALL AGENCIES	1	1.000000	\$	2,069.40
VOTED INDEBTEDNESS	2			
CITY-SANTA MONIC		.002376	\$	4.91
METRO WATER DIST		.003500		7.24
COMMNTY COLLEGE		.064869		134.24
UNIFIED SCHOOLS		.091562		189.48
DIRECT ASSESSMENTS	3			
SAFE CLEAN WATER	(833) 275-7297		\$	53.61
TRAUMA/EMERG SRV	(866) 587-2862			110.87
SMSTORMH20 FEE	(310) 458-8721			36.00
SM CLN BEACH TAX	(310) 458-8721			113.28
RPOSD MEASURE A	(833) 265-2600			44.45
LA WEST MOSQ AB	(310) 915-7370			11.65
FLOOD CONTROL	(626) 458-5165			21.49

주: 고지서 주요 항목 설명은 다음과 같음

- ① 기본 재산세: 모든 부동산에 대해 부과되는 일반적인 1% 세율
- ② 주택 부동산에 대한 유권자가 승인한 세금
- ③ 재산세 청구서에 부과된 추가 비용으로 하수도 유지보수, 상수도 또는 소방서에 대한 요금

자료: LA 카운티 홈페이지(<https://www.propertytax.lacounty.gov/Home/AnnualSecuredProperty>, 접속일자: 2026.7.23.)

주요 감면 및 공제

캘리포니아주는 주택의 평가기준일인 1월 1일 현재 주택 소유자가 해당 주택에 실거주하는 경우, 과세가격에 7천 달러를 공제한 후 과세표준을 산정하는 주택 소유자 공제(Homeowners' Exemption) 제도를 운영하고 있다. 이와 함께 퇴역군인을 대상으로 하는 재산세 공제제도를 시행하고 있다. 일반 퇴역군인의 경우 자산규모가 독신자는 5천 달러 이하, 기혼자는 1만 달러 이하인 경우 과세가격에서 4천 달러를 공제한다. 또한 군복무 중 발생한 사고 또는 질병으로 인해 영구적 장애(Permanent and Total Disability)를 입은 퇴역군인에게는 과세가격에 약 180만 달러를 공제(2026년 기준)하는 제도를 운영하고 있다.

이 밖에도 교회, 비영리대학, 공동묘지, 박물관, 학교 등 공익 목적의 기관·단체가 소유하고 해당 목적에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세 감면 또는 면제 제도를 시행하고 있다.

[표 12] 캘리포니아주 주요 재산세 공제 유형

구분		주요 내용
일반 공제	퇴역군인 공제	퇴역군인 중 자산 5천 달러 이하의 독신자와 자산 1만 달러 이하의 기혼자(또는 재혼하지 않은 배우자)가 대상이며 과세가격에서 4천 달러 공제
	장애퇴역군인 공제	군복무 동안 발생한 사고 및 질병으로 인해 신체 기능을 완전히 상실한 경우, 과세가격에 회계연도 2026년 기준 최대 180,671달러 공제(가구소득이 81,131달러 이하 저소득 가구는 최대 271,009달러 공제)
	기관단체 공제	교회, 비영리대학, 공동묘지, 박물관, 학교 또는 도서관이 독점적으로 소유하는 부동산 및 종교·자선·과학·병원 등 비영리단체가 독점적으로 소유하거나 사용하는 부동산이 대상
	재해구제	산불 등 화재나 홍수 등으로 부동산이 피해를 입은 경우에 적용되며, 부동산 손실액이 1만 달러 이상인 경우가 대상
주택 공제	실거주자 공제	주택평가시점(1월 1일)에 주택소유자가 해당 주택에 실거주하는 경우 과세가격에서 7천 달러 공제

자료: 캘리포니아 주정부 홈페이지 (<https://www.boe.ca.gov/proptaxes/exempt.htm>, 접속일자: 2026.7.23)

5. 캐나다(토론토)

캐나다의 부동산 보유세는 지방세인 재산세로 운용되며 공공서비스 제공에 필요한 재원을 마련하기 위해 부과된다. 재산세율은 지방정부의 연간 재정수요와 예산 규모를 반영하여 매년 결정된다. 재산세는 교육재정에 사용되는 교육재산세와 기초지방자치단체의 일반행정 및 공공서비스 재원으로 사용되는 기초지방자치단체 부분 재산세로 구성된다. 일반적으로 기초지방자치단체인 시(city)가 재산세를 부과·징수하지만, 토론토시가 속한 온타리오주의 경우 교육세율은 주정부가 결정하고 지방정부가 지방세와 함께 부과·징수하는 구조를 갖는다. 재산세 수입은 도로 유지·보수, 제설작업, 폐기물 관리, 대중교통, 치안, 소방, 학교 및 지역사회 기반시설 등 주민에게 제공되는 다양한 공공서비스의 재원으로 활용된다.

[Box 4] 캐나다 토론토의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 캐나다 토론토의 주택 관련 세제는 취득단계에서 취득세, 보유단계에서 재산세, 처분단계에서 자산소득세 등이 부과
 - 주택 취득 시 주정부와 지방정부에서 토지취득세(Land Transfer Tax)를 과세하며 비거주 외국인에 대해서는 비거주자 투기세를 추가로 과세
 - 온타리오주는 주택 등 부동산 취득 시 토지양도세(LTT, Land Transfer Tax)를 과세하며 토론토시에서는 캐나다에서 유일하게 자체적으로 모든 부동산 취득 시 취득세인 MLTT(Municipal Land Transfer Tax)를 추가로 과세
 - 또한 온타리오주에서는 실제 거주하지 않는 외국인 또는 외국 법인이 주택구입 시 일반 토지양도세에 추가로 비거주자 투기세인 NRST (Non-Resident Speculation Tax)를 과세하며, 토론토시도 매매가의 10%에 대해 추가과세
 - 주택 보유 시 주정부와 지방정부에서 함께 재산세를 부과·징수하며 빈집에 대해서는 중과 시행
 - 주택 처분 시 중앙정부에서 양도차익에 대해 자산소득세를 과세
 - 실거주 1주택에 대해서는 전액 비과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]			
생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	토지취득세	지방정부(주)	주택가격에 따라 과세
		지방정부(시)	주정부와 별도로 과세 ※ 캐나다내 토론토시가 유일한 사례
	비거주자 투기세	지방정부(주)	외국인이 온타리오주 내 주택 취득 시 매매가의 25% 추가 과세
		지방정부(시)	외국인이 토론토시 내 주택 취득 시 매매가의 10% 추가 과세
보유단계	재산세	지방정부(주·시)	주정부·시정부가 함께 부과 징수
처분단계	자산소득세	중앙정부	

자료: 캐나다 온타리오주·토론토시 홈페이지

과세가액

캐나다의 재산세는 실제 거래가격이 아니라 주정부 산하의 독립적인 평가기관이 산정한 부동산 평가액을 과세기준으로 사용한다. 토론토시가 속해 있는 온타리오주는 MPAC(Municipal Property Assessment Corporation)에서 부동산 평가업무를 수행하며, 원칙적으로 시장가치를 기준으로 4년마다 부동산을 재평가하도록 되어 있다.⁴³⁾ 다만 온타리오주는 현재 2016년 1월 1일 기준 평가액을 사용하고 있는데, 이는 2020년 코로나19로 인해 예정된 재평가가 연기된 이후 주 정부가 재평가를 거듭 유보한 데에 기인한다.⁴⁴⁾ 따라서, 현재 온타리오 주의 과세가액은 2016년 이후 주택가격의 상승분이 반영되지 않았다고 평가할 수 있다.

과세표준 및 세율

토론토시 등 온타리오주 재산세는 부동산 평가액에 재산세율을 적용하여 산출한다. 캐나다는 주마다 과세표준 산정방식이 다르며, 일부 주에서는 부동산 평가액의 일

43) 캐나다는 주마다 각기 다른 주기로 부동산 평가액을 산출하고 있는데, 일부 주에서는 매년 또는 2~4년마다 재평가하기도 한다. 브리티시컬럼비아주는 BC Assessment가 매년 부동산 평가액을 산출하여 상대적으로 낮은 재산세율을 유지하고 있다.

44) 캐나다 온타리오주는 2016년 이후 신축 또는 증축 등으로 새롭게 부동산 평가가 필요한 경우, MPAC는 평가대상 주택의 현재 시장가치를 기준으로 평가하지 않고, 유사 부동산의 거래사례와 건축 특성 등을 고려하여 평가기준일인 2016년 1월 1일 당시의 시장가치를 추정·평가한다.

정 비율만을 과세표준으로 적용하고 있어 명목세율이 상대적으로 높더라도 실제 세 부담은 조정되는 구조를 갖고 있다⁴⁵⁾.

온타리오주의 재산세는 주정부가 결정하는 교육세율과 기초지방정부가 결정하는 재산세율을 합산하여 부과한다. 지역별 세율 차이가 크지만 2026년 기준 평균 재산세율은 1.26% 수준이다.

[표 13] 캐나다 온타리오주 주요 도시의 주택 재산세율

(단위: %)

도시	재산세율	도시	재산세율
토론토	0.767	오타와	1.085
미시소가	0.929	해밀턴	1.464
브램턴	1.040	원저	2.095

자료: Money Snap(<https://money-snap.com/ca/property-tax-calculator>, 접속일자: 2026.7.23)

토론토시의 2026년 주택 재산세율은 시 재산세율 0.605%, 교육세율 0.153%, 도시건설기금 0.009%를 합산한 0.7673%이다.⁴⁶⁾ 한편 7호 이상 임대목적 공동주택은 별도의 다세대 임대주택(Multi-Residential)으로 분류되어 일반 주택보다 높은 세율(2026년 기준 약 1.2%)이 적용된다. 다만 만성적인 임대주택 부족문제를 해소하기 위해 2025년 과세연도부터 신축 임대주택을 대상으로 ‘신축 다세대주택 특별 과세구간(New Multi-Residential Subclass)’을 도입하였다. 이에 따라 일정 요건을 충족하는 신축 임대주택에는 일반 주택과 동일한 세율을 적용하고, 재산세의 15% 감면하는 혜택을 부여하고 있다.

45) 예를 들어 매니토바주의 위니펜시(주택 평가액의 45%)와 서스캐처원주(주택 평가액의 80%)는 주택 평가액의 일부만을 과세표준으로 사용하기 때문에 명목세율이 높더라도 실제 세 부담은 낮다.

46) 캐나다에서 2026년 기준 가장 평균 재산세율이 낮은 주는 브리티시컬럼비아주로 0.29%이며 가장 높은 주는 노바스코샤주로 1.6%이다.

[표 14] 토론토 주거용 부동산 재산세율: 2026년 기준

(단위: %)

구분		시세율	교육세율	도시건설기금	총세율
주거용		0.605295	0.153000	0.009016	0.767311
다세대주택	다세대주택 (Multi-Residential)	1.047960	0.153000	0.007832	1.208792
	신규 다세대주택 (New Multi-Residential)	0.605295	0.153000	0.009016	0.767311

자료: 토론토시 홈페이지(<https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/property-tax/property-tax-rates-and-fees>, 접속일자: 2026.7.23)

주요 감면 및 공제

토론토시를 포함한 온타리오주에서는 고령자와 저소득층의 재산세 부담을 완화하기 위해 재산세 감면 및 공제제도를 운영하고 있다. 토론토시는 고령자 재산세 증가분 유예 및 공제제도와 저소득 장애인 지원제도 등을 시행하고 있으며, 2026년 기준 고령자 지원을 받기 위해서는 만 65세 이상(또는 만 60~64세이면서 소득보장보조금⁴⁷⁾ 수급자)이어야 한다. 또한 주택의 평가액이 97.5만 캐나다 달러 미만이고 가구합산소득이 6.2만 캐나다 달러 이하 등의 요건을 충족해야 한다. 이 밖에도 화재, 자연재해 또는 철거 등으로 인해 주택을 정상적으로 사용할 수 없는 경우에는 재산세 감면 또는 면제를 신청할 수 있다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

토론토시는 주택 공급 확대와 장기 공실 해소를 위해 2022년부터 빈집세(VHT, Vacant Home Tax)를 시행하고 있다. 빈집세의 적용 대상은 직전 연도에 6개월 이상 주거 및 임대용으로 활용되지 않은 주택이다. 토론토시의 모든 주택 소유자는 매년 소유주택에 대한 거주 여부를 신고하여야 하며, 미신고된 주택은 빈집으로 간주하여 빈집세를 과세할 수 있다. 다만, 사망, 장기 입원, 법적 분쟁, 대규모 보수공사 등 일정한 사유에 해당하는 경우에는 빈집세 부과 대상에서 제외된다.⁴⁸⁾ 빈집세는 재산세 과세표준에 세율을 적용하여 산정하는데, 빈집세율은 2026년 현재 3%이다.

47) 소득보장보조금(Guaranteed Income Supplement, GIS)은 저소득층 시니어에게 지급되는 보조금이다.

48) 토론토시 홈페이지(<https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax>, 접속일자: 2026.7.23.)

6. 영국(런던)

영국의 주택 보유세는 지방정부에서 과세하는 카운슬세(Council Tax)로 주택 소유주가 아닌 해당 주택의 거주자에게 부과⁴⁹⁾된다. 다만 주택이 비어있거나 거주자가 없는 경우에는 소유자가 납부의무를 부담한다. 카운슬세는 주택이 속해있는 과세등급과 18세 이상 성인 거주자 수 등을 고려하여 납부세액이 결정된다. 카운슬세 수입은 지역공공서비스의 재원으로 사용되며 쓰레기 수거, 도로 유지·보수, 치안, 공원 및 지역사회시설 운영 등 지방정부의 서비스 비용으로 사용된다.

[Box 5] 영국의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 영국의 주택 관련 세제는 취득단계에서는 취득세, 보유단계에서는 카운슬세, 처분단계에서는 자본이득세 과세
 - 영국은 주택 취득단계에서 취득세인 SDLT 과세
 - 영국 정부는 주택 취득 시 취득세인 SDLT(Stamp Duty Land Tax)를 부과하며 주택가격에 따라 누진세율을 적용
 - 다주택자 및 임대용(투자용) 주택에 대해서는 중과세율을 적용하며 해외 거주자에 대해서는 2%p의 추가 세율 과세
 - 주택 처분단계에서는 중앙정부에서 자본이득세를 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	취득세 (SDLT)	중앙정부	다주택자 및 임대용 주택, 해외 거주자는 세부담 중과
보유단계	카운슬세	지방정부(자치구 등)	거주자에게 부과
처분단계	자본이득세	중앙정부	

자료: 영국정부 홈페이지

49) 카운슬세는 주택 보유자가 아닌 거주자가 납세의무를 진다는 점에서 일반적인 부동산 보유세와 다르지만, OECD 세입통계의 체계분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 포함됨에 따라 본 보고서에서는 카운슬세를 중심으로 영국의 부동산 보유세제에 대해 서술한다.

과세가액

영국의 카운슬세는 주택의 평가액에 따라 과세등급(Council Tax Band)을 부여하고, 그 등급별로 세액이 결정된다. 주택의 과세등급은 런던 등 잉글랜드 지방은 자산평가청(VOA, Valuation Office Agency)이 산정한다.⁵⁰⁾ 주택 평가액은 주택의 크기, 구조, 용도, 위치 및 기준 시점의 시장가치 등을 종합적으로 고려하여 결정하며, 기준일 이후 신축된 주택은 인근의 유사한 주택과 비교하여 적절한 평가등급을 부여한다.

주택 평가액은 원칙적으로는 10년 주기로 재평가하여야 하나, 현재 런던 등 잉글랜드 지방은 1991년 4월 1일 기준⁵¹⁾의 주택가치를 바탕으로 과세등급을 유지하고 있다.⁵²⁾ 따라서 현재의 카운슬세 과세등급은 최근의 시장가격을 반영하지 않으며, 실제 주택가격과 과세등급의 기준이 되는 자산가치 간에는 차이가 존재한다.

과세표준 및 세율

영국의 카운슬세는 주택의 평가액에 따라 런던 등 잉글랜드 지방은 A~H의 8개 등급으로 구분하여 등급별 정액으로 부과한다.⁵³⁾

카운슬세는 지방정부가 다음 연도의 예산규모와 사회복지, 교육, 도로 유지관리 등 지역 공공서비스에 필요한 재정수요를 고려하여 기준등급인 D등급의 세액을 먼저 결정하고, 이를 기준으로 법령에서 정한 비율을 적용하여 다른 등급의 세액을 산정한다. 런던의 카운슬세는 각 자치구(Borough)가 자체적으로 결정하는 카운슬세에 광역런던청(GLA, Greater London Authority)이 부과하는 프리셉트(Precept)를 합산하여 최종 세액이 결정된다. 프리셉트는 광역행정 서비스를 제공하는 상위 지방정부가 필요한 재원을 확보하기 위해 기초지방정부의 카운슬세에 추가하여 부과하는 부담금으로, 런던에서는 광역경찰(Metropolitan Police Service),

50) 영국내 웨일즈 지방은 잉글랜드와 마찬가지로 자산평가청, 스코틀랜드는 스코틀랜드평가협회(SAA, Scottish Assessors Association)에서 산정한다.

51) 영국 잉글랜드는 과세기준일인 1991년 4월 1일 이후 신축 등으로 새롭게 부동산 평가액이 필요한 경우, 자산평가청(VOA)은 평가대상 주택의 현재 시장가치를 기준으로 평가하지 않고, 유사 부동산의 거래사례와 1991년 당시의 시장자료 등을 활용하여 1991년 당시의 시장가치를 추정·평가한다.

52) 영국내 스코틀랜드 지방은 잉글랜드와 마찬가지로 1991년 4월 1일, 웨일즈 지방은 2003년 4월 1일을 기준으로 주택의 과세가액을 평가한다.

53) 영국내 스코틀랜드 지방은 잉글랜드와 마찬가지로 8개 등급, 웨일즈 지방은 9개 등급으로 구분하여 카운슬세를 부과한다.

런던소방여단(London Fire Brigade), 런던교통공사(TfL, Transport for London) 및 광역행정 기능의 운영 재원으로 활용된다. 따라서 런던 시민이 납부하는 카운슬 세에는 해당 자치구가 제공하는 지역 공공서비스 비용뿐만 아니라, 광역 차원의 치안·소방·교통 등 공공서비스 제공에 필요한 재원도 함께 포함된다.

2026/2027 회계연도의 런던의 카운슬세는 전년도 대비 4.4% 인상되었으며 D등급의 평균 카운슬세액은 연간 1,329.56파운드이다. D등급은 주택가치가 6.8만 파운드 초과 8.8만 파운드 이하 주택에 해당하며, 카운슬세액은 1,329.56파운드이다. 가장 낮은 A등급의 세액은 886.37파운드이며 가장 높은 H등급은 2,659.12파운드로 최고 등급의 세액은 최저 등급의 3배 수준이다.

[표 15] 영국 지역별 카운슬세 세율: 2026/2027년, D등급 기준

(단위: 파운드)

최고	지자체	D등급	최저	지자체	D등급
1	Dorset (E)	2,765	1	Wandsworth	1,028
2	Lewes (E)	2,756	2	Westminster	1,050
3	Nottingham (E)	2,755	3	City of London (E)	1,330
4	Rutland	2,738	4	South Lanarkshire (S)	1,468
5	Wealden	2,728	5	Shetland Islands (S)	1,488

주: 영국 350개 최고-최저 지자체 순위

자료: Property Data(<https://propertydata.co.uk/council-tax>, 접속일자: 2026.7.23.)

[표 16] 런던 지역의 카운슬세 세부내용: D등급 기준

(단위: 파운드, %)

	2025/26	2026/27	변화분
시 일반서비스 (City Fund Services)	983.27	1,012.50	29.23
성인 사회복지 서비스 (City Adult Social Care)	119.55	140.68	21.13
GLA 서비스	171.25	176.38	5.13
카운슬세 합계	1,274.07	1,329.56	55.49

자료: 런던시 홈페이지(<https://www.cityoflondon.gov.uk/services/council-tax/council-tax-bands-and-charges>, 접속일자 2026.7.23.)

[표 17] 런던 지역의 과세등급별 카운슬세: 2026/2027년 기준

(단위: 파운드, %)

과세등급	과세가액	D등급 대비	(%)	카운슬세
A	£40,000 이하	6/9	67%	886.37
B	£40,001~£52,000	7/9	78%	1,034.10
C	£52,001~£68,000	8/9	89%	1,181.83
D	£68,001~£88,000	9/9	100%	1,329.56
E	£88,001~£120,000	11/9	122%	1,625.02
F	£120,001~£160,000	13/9	144%	1,920.48
G	£160,001~£320,000	15/9	167%	2,215.93
H	£320,001 이상	18/9	200%	2,659.12

주: 적용기간은 회계연도에 따라 2026.4.1.~2027.3.31

자료: 런던시 홈페이지(<https://www.cityoflondon.gov.uk/services/council-tax/council-tax-bands-and-charges>, 접속일자: 2026.7.23.)

주요 감면 및 공제

영국의 카운슬세는 주택 소유자가 아닌 거주자를 기준으로 부과되며, 거주자의 특징(학생, 저소득층, 장애인, 1인 가구 등)에 대한 다양한 감면제도를 운영하고 있다. 전일제 학생으로 구성된 가구는 카운슬세가 전액 면제되며, 학생과 함께 거주 시에는 학생을 과세인원에서 제외하여 세액을 산정한다. 또한 1인 가구는 25% 감면받을 수 있으며, 저소득층은 기초자치단체별 Council Tax Reduction 제도에 따라 일부 또는 전액을 감면받을 수 있다. 장애인의 경우에는 거주 편의를 위해 주택을 개조하거나 추가 공간을 사용하는 경우 한 단계 낮은 과세등급을 적용하거나 감면 혜택을 통해 세부담을 경감받을 수 있다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

영국은 장기간 비어 있는 빈집 또는 별장 등 2차 주거지에 대하여 카운슬세를 증과하는 제도(council tax premiums)를 운영하고 있다. 여기서 빈집이란 가구 등의 거주에 필요한 장치가 설치되지 않은 완전한 공실상태의 주택을 의미한다. 반면, 2차 주거지는 가구 등 거주에 필요한 장치가 구비되어 있으나, 거주나 임대목적으로 활용되지 않는 주택을 의미한다. 우선 빈집에 대한 증과를 살펴보면, 런던시는

2024년 4월 1일부터 1년 이상 빈집인 상태의 주택에 대해 카운슬세의 200%에 해당하는 세액을 과세한다. 또한, 주택이 빈집인 상태가 5년 이상인 경우 카운슬세의 300%, 10년 이상은 최대 400%에 해당하는 금액을 과세한다. 한편, 2차 주거지에 대해서는 2025년 4월 1일부터는 카운슬세의 200%에 해당하는 금액을 과세한다.

7. 프랑스(파리)

프랑스는 해당 과세연도의 1월 1일을 기준으로 주택의 보유에 대하여 기초지방자치단체인 코뮌(Commune)⁵⁴⁾에서 재산세(Taxe Foncière)를 과세한다.⁵⁵⁾

프랑스 재산세의 과세가액은 프랑스 중앙정부에서 책정한 이론적인 임대가치이다. 재산세는 임대가치의 50%를 과세표준으로 하여, 각 지방자치단체에서 정한 세율을 적용하여 산출한다. 프랑스의 재산세는 인적 특성(노인, 장애인 등)에 따른 감면 혜택과 함께 소득에 일정 수준이 초과되지 않도록 세부담 상한제가 존재한다. 한편, 프랑스는 소유자 등 주택의 사용자가 주로 거주하지 않는 별장 등 2차 주거지에 대해서는 주택세, 빈집에 대해서는 빈집세 등을 추가적으로 과세한다.

[Box 6] 프랑스의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 프랑스는 주택의 취득단계에서는 등록세, 보유단계에서는 재산세, 처분단계에서는 양도소득세, 사회보장분담금 등 부과
 - 프랑스는 주택의 취득단계에서 등록세(Droits de mutation à titre onéreux, DMTO), 보유단계에서 재산세(Taxe foncière) 등, 처분단계에서 양도차익에 대한 양도소득세와 사회보장분담금 등 부과
 - 취득단계 및 보유단계에서 과세되는 세목은 대체로 지방정부에 귀속되며, 처분단계에서 양도차익에 과세되는 세목은 중앙정부에 귀속

54) 프랑스의 행정구역은 본토 기준 13개의 레지옹(Région)을 광역자치단체로 하며, 레지옹 산하에 데파르트망(départements), 아롱디스망(arrondissements), 캉통(canton), 코뮌(commune) 등의 기초지방자치단체가 있다. 파리의 경우, 코뮌인 파리시(Ville de Paris)에서 재산세를 과세한다.

55) 한편, 프랑스는 일정 수준 이상의 부동산 자산을 보유한 인원에 대해서는 부동산 부유세(IFI)를 과세하는데, 해당 세목은 OECD 조세체계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)가 아닌 순자산 경상세(코드 4200)에 속한다. 이에 따라 부동산 보유세와 구분하여 [Box 7]에서 별도로 서술한다.

※ 단, 일정 수준(130만 유로) 이상 부동산 순자산 보유자에 대해 과세되는
부동산 부유세(IFI)의 경우, 과세권자는 중앙정부

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

(단위: %)

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	등록세(DMTO)	지방정부(시)	
보유단계	재산세	지방정부(시)	
	부동산 부유세 ¹⁾ (IFI)	중앙정부	부동산 순자산이 130만 유로 이상인 인원에게만 과세
처분단계	양도소득세	중앙정부	
	사회보장분담금	중앙정부	

주: 1) 부동산 부유세는 OECD 세입통계 분류상 부동산 보유세(코드 4100)에 포함되지 않음,
해당 세목에 대한 자세한 설명은 [Box 7] 참고

자료: 프랑스 국세청 홈페이지(impots.gouv.fr) 등

과세가액

프랑스 주택에 대한 재산세의 과세가액은 이론적인 임대가치(Valeur Locative Cadastrale, 이하 'VLC')로, 해당 부동산을 임대했을 때 발생할 수 있는 이론적인 연간 임대 수익을 의미한다.⁵⁶⁾ 해당 과세가액은 프랑스 정부의 경제재정부 산하의 국세청 역할을 담당하는 공공재정총국(Direction générale des Finances publiques, DGFIP)에서 주택의 가중 면적과 단위 임대료를 반영하여 산정한다. 여기서 주택의 가중면적은 주택의 바닥면적에 납세자가 신고한 주택의 상태를 계수로써 반영하여 산출된 면적값(㎡)으로, 가중면적에 영향을 주는 변수에는 부속시설의 면적, 편의 및 위생설비, 주택의 유지관리 상태, 입지조건 등이 있다. 단위 임대료는 1970년 1월 1일 기준 기초지방자치단체인 코뮌 내에서 고급주택부터 불량주택까지 8개의 유형별 표준주택의 ㎡당 임대가치를 기준으로, 매년 정부에서 소비자물가 등을 반영하여 발표하는 고정계수를 통해 조정한다.⁵⁷⁾⁵⁸⁾

56) 프랑스 파리지 홈페이지(<https://www.paris.fr/pages/taxes-et-impots-2318>, 접속일자: 2026.7.23.)

57) 프랑스 재산세 관련 공공재정 공식회보(<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2372-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-10-20-60-20120912>), 2012.12.

과세표준 및 세율

프랑스의 주택에 대한 재산세 과세표준은 과세가액인 이론적인 임대가치(VLC)에 감면율 50%를 적용하여 산정한다. VLC에 50%의 감면율을 적용하는 이유는 실제 임대에서 발생하는 감가상각 비용 등을 일괄적으로 반영하기 위함이다. 재산세의 세율은 각 지방자치단체에서 자율적으로 규정하여 적용하는데, 파리시의 경우 2023년 이후 20.5%의 재산세율을 유지⁵⁹⁾하고 있다.

주요 감면 및 공제

프랑스는 사회적 약자인 고령자, 장애인 등에 대한 재산세 감면과 함께, 신축주택 및 에너지 효율 개선 주택에 대하여 재산세의 감면제도를 운영하고 있다.⁶⁰⁾ 사회보장법에 따른 노인연대수당⁶¹⁾ 및 추가 장애수당⁶²⁾의 수급자의 경우, 재산세가 전액 면제된다. 이외에도 일정 소득요건을 만족하는 고령자 및 장애인 등도 재산세가 감면된다. 또한, 파리시의 경우, 신축주택에 대해서는 5년간, 에너지 효율을 개선한 주택에 대해서는 3년간 재산세를 전액 면제하는 제도를 시행하고 있다.⁶³⁾ 재산세는 납세자의 총소득의 50%를 초과하는 부분에 대해서는 과세되지 않는 세부담 상한제를 운영하고 있다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

프랑스는 재산세 외에도 주거주지로 활용되지 않는 별장 등 2차 주거지에 대해서는 주택의 소유자 등 사용자에게 대해 주택세(Taxe d'Habitation)⁶⁴⁾를, 빈집에 대해서

58) 한편, 1970년 이후에 신축된 주택의 경우, 1970년 당시 주택이 위치한 지역의 ㎡당 VLC에 신축 건물의 가중면적 등을 반영한 후, 1970년 이후 물가상승률 등을 반영하여 과세가액을 산정한다.

59) 2023년 파리시의 주택 등 건축물에 대한 재산세율은 13.5%에서 20.5%로 상승하였다.

60) 프랑스 일반세법(Code general des impots) 제1390조 및 제1391조

61) 노인연대수당(ASPA)은 프랑스에 거주하는 저소득(1인 월 1,043.59유로, 부부 월 1,620.18유로 이하) 65세 이상 노인에게 지급되는 수당이다.(<https://www.mes-allocs.fr/guides/aspa/>, 접속일자: 2026.7.23)

62) 추가 장애수당은 장애정도가 80% 이상이거나, 50% 이상이면서 해당 장애로 인한 직업을 가질 수 없는 상태인 경우 지급된다.

63) 파리시 홈페이지(<https://www.paris.fr/pages/taxes-et-impots-2318>, 접속일자: 2026.7.23.)

64) Taxe d'Habitation은 선행연구에서는 주민세, 거주세 등으로도 번역되기도 하며, 2020년 재정법(Loi de finances pour 2020) 개정을 통해 2023년부터 주거주지의 거주자(사용자)에 대한 주택세를 폐지하고, 현재는 임대목적이지 아니면서 거주하지 않는 별장 등 2차 주거지(Résidence secondaire)에 대해 부과되고 있다.

는 빈집세(Taxe sur les logements vacants 또는 Taxe d'Habitation sur les logements vacants)를 추가적으로 부과하여 보유에 대한 보유세 중과제도를 시행하고 있다.

주택세가 추가적으로 부과되는 2차 주거지는 가구 등 장치가 구비되어 거주할 수 있으나, 소유자의 주거주지나 임대목적으로 활용되지 않는 주택을 의미한다. 주택세의 납세 의무자는 2차 주거지를 사용하고 있는 인원으로서, 주택 소유자가 사용하고 있는 경우에는 소유자에게, 임차계약 등으로 타인이 사용하고 있는 경우에는 임차인 등에게 부과된다.⁶⁵⁾ 이에 파리지의 2차 주거지는 재산세액의 60%에 해당하는 금액이 주택세로서 추가로 과세된다.

빈집세는 과세연도 1월 1일 기준으로 과거 1년 이상 빈집인 주택에 과세된다. 여기서 빈집이란 2차 주거지와 달리 가구 등 거주에 필요한 장치 없이 완전한 공실 상태인 주택을 의미한다. 빈집세는 주택의 위치에 따라 두 가지 종류가 있는데, 파리 등 주택 수급이 불안정한 지역의 경우에는 Taxe sur les logements vacants(TLV)라는 빈집세가 과세된다. TLV는 재산세의 과세표준에 17~34%의 세율을 추가적으로 적용⁶⁶⁾하여 과세된다. 한편, TLV가 적용되지 않는 지역에서는 지방자치단체에 따라 Taxe d'Habitation sur les logements vacants(THLV)라는 빈집세가 과세되기도 한다. 단, 주택 소유주가 빈집인 주택을 정상적인 가격에 매매 또는 임대하고자 하였으나 실패하는 등 비자발적인 공실 상태임을 증명할 경우, 빈집세는 면제된다.

한편, 프랑스는 2026년 재정법(Loi de Finances 2026) 개정에 따라 2027년부터 기존 TLV와 THLV를 하나의 세목으로 통합(taxe sur la vacance des locaux d'habitation, 이하 'TVLH')하여 운용한다. 통합된 빈집세인 TVLH는 주택의 수급이 불안정한 지역과 그렇지 않은 지역을 구분하는 등 현행 빈집세와 유사한 운용체계를 보이지만, 지방의회의 심의를 거쳐 세율을 인상할 수 있게 허용하는 등의 개정사항이 적용된다.

65) 따라서, 주택세의 납세의무는 주택의 소유여부보다 사용여부에 따라 부과된다고 볼 수 있다. 다만, 본 보고서에는 OECD 세입통계 분류상 주택세도 부동산 보유세(코드 4100)에 포함됨에 따라 영국(런던)의 2차 주거지에 대한 카운슬세 중과와 마찬가지로 보유세에 대한 중과로 간주하여 서술한다.

66) 과세 첫 해에는 17%, 이후 연도에는 34%의 세율이 적용된다.

[표 18] 프랑스 부동산 빈집세 개정내용: 현행 및 개정 이후

(단위: %)

시행시기	2026년 이전(현행)	2027년 이후
적용세목	- 주택수급이 불안정한 지역: TLV - 그 외 지역: THLV	- TVLH로 일원화
과세표준	재산세와 동일(이론상 임대가치)	좌동
세율	- TLV: 공실 첫해에는 17%, 이후 34% * 지방자치단체의 조정권한 없음 - THLV: 지방자치단체가 과세하는 주택세와 동일	- 주택수급불안지역: 공실 첫해 17%, 이후 34% * 단, 지방의회 심의를 거쳐 첫해 30% 이후 60%까지 인상가능 - 그 외: 지방의회의 결정에 따라 최대 50%까지 인상가능

자료: 프랑스 정부 홈페이지(<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18896?lang=en>,
접속일자: 2026.7.23.)

한편, 2차 주거지에 적용되는 주택세의 경우, 재산세의 과세표준에 각 지방자치단체에서 정한 기본세율을 적용하여 과세한다. 파리시의 경우, 기본세율은 13.38% 수준이다. 다만, 파리시는 빈집인 2차 주거지에 대해 주택세 기본세액에 60%를 증과하여 과세하고 있다.

[Box 7] 부동산 부유세(Impôt sur la Fortune Immobilière, IFI)

- (개요) 프랑스는 일정 수준(130만 유로) 이상의 부동산 순자산을 지닌 납세자에 대해서는 중앙정부에서 부동산 부유세를 과세
 - 부동산 부유세는 부동산 자산총액이 아닌 부채 등을 차감한 순자산액을 바탕으로 과세한다는 점에서 본문의 부동산 보유세와 구분
 - OECD 조세체계에서도 부동산 보유세(코드 4100)가 아닌 순자산세(코드 4200)로 분류
- (과세가액) 부동산 부유세의 과세가액은 부동산의 순자산가치로, 부동산의 자산가치에서 특정 용도 부동산에 대한 감면과 주택담보대출 등 부채를 차

감한 금액으로 산정

- 부동산의 순자산가치는 거래가액 등을 바탕으로 납세자가 신고한 금액에 거주주택, 장기임대 농지, 사업용 부동산 등에 적용되는 감면을 반영하고, 주택담보대출, 부동산 유지보수 비용 등을 차감한 금액을 의미

□ (과세표준 및 세율) 부동산 부유세는 부동산 순자산가치를 과세표준으로 하여 5단계 초과누진세율 구조를 적용

- 보유한 부동산의 순자산가치가 130만 유로를 초과하는 인원에게 과세
- 과세는 과세표준이 80만 유로까지는 과세되지 않으며, 80만 유로 초과분부터 0.5~1.5%의 5단계의 초과누진세율 구조를 적용하여 과세

[부동산 부유세율]

(단위: %)

과세표준	세율
80만 유로 이하	0
80~130만 유로	0.5
130~257만 유로	0.7
257~500만 유로	1.0
500~1,000만 유로	1.25
1,000만 유로 초과	1.5

자료: IBFD DB(접속일자: 2026.7.23.)

□ (주요 감면 및 공제) 부동산 부유세는 과세표준 산정시 거주주택 등 특정 용도 부동산에 대해 자산가치를 감면하여 적용하고, 과세대상의 기부금 등에 세액 공제를 적용⁶⁷⁾

- 사업용 부동산, 거주주택, 장기 임대농지 등은 과세표준 산정시 감면 적용
 - 감면율(%): (사업용 부동산) 100, (거주주택) 30, (장기 임대농지) 부동산 가치에 따라 50~75
- 또한, 승인된 비영리단체에 대한 기부금에 대하여 세액공제 적용
 - 5만 유로의 한도 내에서 기부금액의 75%까지 공제

67) IBFD DB(접속일자: 2026.7.23.) 및 프랑스 일반세법 제978조

8. 독일(베를린)

독일은 부동산 보유에 대해 기초지방자치단체인 게마인데(Gemeinde)⁶⁸⁾에서 부동산세(Grundsteuer)⁶⁹⁾를 과세한다. 독일의 부동산세는 2018년 연방헌법재판소의 판결에 의해 크게 변경되어 2025년부터 변경된 체제에 따라 과세되고 있다.⁷⁰⁾ 변경되기 이전의 경우 부동산세는 연방법인 「부동산세법」(Grundsteuergesetz, GrStG)에 기초하여 전국의 모든 기초지방자치단체에서 기본적으로 동일하게 부과되고 징수되었다. 기초지자체들은 지역별 부과율(Hebesatz)이라는 것을 자체적으로 결정하는 방식으로 자치단체로서 과세자주권을 행사하고 있었다. 2019년 11월 독일 연방헌법(Grundgesetz)이 개정되어 부동산세법은 연방이 제정하되 각 주들은 연방법과 다른 모델의 부동산세법을 제정할 수 있는 권한을 가지게 되었다. 그러한 조치로 인해 2025년 이후 현재는 바이에른 등 몇몇 주에서는 독자적인 부동산세 모델을 운영하고 있다. 아래에서는 기본적으로 연방법모델에 따른 부동산세를 전제로 하여 설명하기로 한다.

연방법인 「부동산세법」을 따를 경우 독일 부동산세는 재산가치(Grundsteuerwert)를 기초로 하여 과세한다. 부동산세는 이러한 재산가치에 부동산세법상 기본세율(Grundsteuermesszahl)을 곱하여 부동산세 과세표준금액을 도출하고 여기에 다시 지방자치단체가 정한 지역별 부과율을 곱하여 구체적인 징수세액이 산출된다.

한편, 모든 지방자치단체에서 적용하지는 않으나, 베를린 등 일부 지방정부는 상시 거주 이외의 용도로 사용되는 별장 등 2차 주거지에 대하여 제2주택세(Zweitwohnungsteuer)를 과세하기도 한다.

68) 독일은 연방국가이며, 16개의 주(Land)로 구성되어 있다. 주 아래에는 자치단체를 둘 수 있으며, 가장 기본이 되는 단위가 게마인데(Gemeinde)로, 우리나라의 기초자치단체에 해당한다.

69) Grundsteuer는 Grund(부동산)과 Steuer(세금)의 합성어로, 토지와 건물의 보유에 대해서 과세하는 세금이다. 국내 문헌에서는 부동산세, 재산세 등으로 용어가 일치하지 않으나, 본문에서는 부동산세로 번역한다.

70) 독일 연방헌법재판소는 2018년 위헌 결정 당시 즉각적인 부동산 평가방식의 폐지로 인한 혼란 등을 감안하여 새로운 제도의 도입은 2024년말까지 유예할 수 있으며, 2025년 1월 1일부터 시행하도록 명령하였다.

[Box 8] 독일의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 독일의 주택 관련 세제는 취득단계에서는 취득세, 보유단계에서는 부동산세, 처분단계에서는 양도소득세 등이 부과
- 독일은 부동산의 취득단계에서 취득세(Grunderwerbsteuer), 보유단계에서 부동산세, 처분단계에서 양도차익에 대해 양도소득세(Spekulationssteuer) 등 부과
 - 취득단계의 취득세는 주정부(광역지방자치단체), 보유단계의 부동산세는 게마인데(기초지방자치단체), 양도소득세는 중앙정부에서 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

(단위: %)

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	취득세	지방정부(주)	
보유단계	부동산세	지방정부(게마인데)	
처분단계	양도소득세	중앙정부	

자료: 베를린시 홈페이지(berlin.de) 등

과세가액

현행 독일 연방 부동산세법에 따를 경우 부동산세 과세의 기준금액은 부동산세법이 아니라 재산평가법(Bewertungsgesetz)이라는 별도의 법에 따라 평가된 금액을 기초로 한다. 지금은 2022년에 재평가된 재산가치(Grundsteuerwert)를 기준으로 하고 있다. 연방헌법재판소가 2018년 종전 부동산세법에 대해 위헌판결을 할 때에는 재산가치(Grundsteuerwert)가 아니라 단위가치(Einheitswert)를 기준으로 부동산세가 과세되고 있었다. 양자 모두 평가법에 기초하여 평가된 부동산가액이라는 점은 동일하다. 과거의 과세기준금액이었던 단위가치는 구 서독의 경우 1964년까지, 동독지역의 경우 1935년까지를 기반으로 하고 있어서 현실과 거리가 멀었다. 현재의 기준인 재산가치(Grundsteuerwert)는 2022년 평가된 부동산가치를 기초로 하고 있다.

독일 연방헌법재판소는 수십년간 갱신되지 않은 단위가치가 “과세대상의 가치를 평가하는 규정이 실제 가치 관계에 대한 현실적인 기준을 제공하지 못함”으로써

조세 평등의 일반원칙을 위반했다고 판단하였다. 구체적으로, 기존 단위가치는 수십 년간 발생한 대규모 가격변동을 미반영하였고, 노후건물과 신축건물간 가격 불균형이 존재하며, 독일 전역에 걸쳐 과세가치의 왜곡을 발생시킨다는 점에서 평등 원칙을 위반한다고 보았다.⁷¹⁾ 이에 헌법재판소는 위헌 결정을 내리면서 즉각적인 법률 무효화로 인한 사회적 혼란 등을 방지하기 위해 2019년말까지 새로운 부동산세법을 마련하되, 2024년말까지 시행에 유예기간을 두고 2025년부터는 새로운 법에 따라 부동산세법을 징수하도록 명령하였다.

이에 독일은 2019년 11월 재산평가법을 개정하여 부동산 과세가액의 평가방식을 기존 1964년(舊서독) 또는 1935년(舊동독)의 부동산 가치를 반영하였던 단위 가치에서 토지가치와 건물가치를 합산하여 산정하는 재산가치(Grundsteuerwert)로 개편하였다. 다만, 이 과정에서 노후주택 등의 경우 재산가치가 시장가치에 비해 과도하게 높아지는 현상이 발생하였다. 그러자 연방재정법원(Bundesfinanzhof, BFH)은 2024년 판결을 통해 주택의 재산가치가 감정평가사의 감정서나 실제거래가액 등으로 입증된 시장가치 대비 40% 이상인 경우 높은 재산가치가 아닌 낮은 시장가치에 따라 재산세를 과세할 수 있어야 한다고 판시하였다.⁷²⁾ 이후 2024년 평가법이 개정되어 현재는 법률에도 해당 내용이 반영되었다.

71) 임상빈, 「독일 재산세 개혁과 시사점」, 한국지방세연구원, 2025.9.

72) KPMG 홈페이지(<https://kpmg.com/de/de/themen/corporate-governance-und-compliance/kpmg-steuertipps/verkehrswertgutachten-und-grundsteuer.html>, 접속일자: 2026.7.23.)

[표 19] 독일의 재산평가법 개정에 따른 재산평가방식 비교: 평가가치를 중심으로

구분	개정 전(2024년 이전 적용)	개정 후(2025년 이후 시행)
명칭	단위가치(Einheitswert)	재산가치(Grundsteuerwert)
기준	1935년(舊동독) 또는 1964년(舊서독)의 부동산 가치	2022년 재평가된 평가가치
산정	토지 및 건물가치를 표준화하여 산정	토지가치 + 건물가치 토지가치: 토지면적 × 표준지가 건물가치: 건물종류, 건축연도, 주거면적, 순수 임대료 추정치 등을 복합적으로 반영
갱신주기	갱신 없음	7년마다 재평가

자료: 임상빈(2025)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

부동산세의 평가기준일(Stichtag)은 매년 초의 부동산 상태를 기준으로 하도록 되어 있다.⁷³⁾ 법률에서는 “매년 초(zu Beginn des Kalenderjahres)”라고만 되어 있으므로 이것이 정확하게 1월 1일만을 의미하는 것은 아니라고 이해할 수 있다.

한편, 2019년 재산평가법과 함께 독일 연방헌법(Grundgesetz)을 개정하여 각 주(州)가 연방법인 「부동산세법」이 아닌 자체적인 법률을 제정하여 부동산세를 과세할 수 있도록 하였다. 이에 일부 주는 수정지가세모델(바덴뷔르템베르크), 순수면적세모델(바이에른), 면적계수모델(헤센), 면적임지모델(함부르크) 등 고유한 평가방식을 기초로 하여 부동산세를 부과하는 제도를 도입하였다.⁷⁴⁾

73) 독일 「부동산세법」 제9조

74) 별도의 평가방식을 도입한 지역의 평가모형을 간략히 살펴보면, 바덴뷔르템베르크주(수정지가세모델)는 건물부분은 평가에서 제외하고 토지면적과 표준지가, 두 가지 요인을 통해 과세가격을 산출하는 방식이다. 바이에른주(순수면적세모델)는 지가가 아닌 오로지 면적을 기준으로 산정한다. 헤센주(면적계수모델)는 순수면적세모델에 부동산 입지, 평균지가, 토지면적, 건물이용면적 등을 고려한 모델을 사용한다. 니더작센주·함부르크주도 헤센주와 유사한 평가방식을 도입하였다.

[표 20] 주별 새로운 평가방식 도입 현황

주 이름	평가방식	주 이름	평가방식
브란덴부르크	연방모델	니더작센	면적입지모델
베를린	연방모델	노르트라인베스트팔렌	연방모델
바덴뷔르템베르크	수정지가세모델	라인란트팔츠	연방모델
바이에른	순수면적세모델	슐레스비히홀슈타인	연방모델
브레멘	연방모델	자를란트	연방모델 ¹⁾
헤센	면적계수모델	작센	연방모델 ¹⁾
함부르크	면적입지모델	작센안할트	연방모델
메클렌부르크포어포메른	연방모델	튀링겐	연방모델

주: 1) 자를란트와 작센 주는 연방모델에서 산정에 사용되는 과세기준 비율 등을 일부 조정
 자료: 독일 재무부 홈페이지(<https://www.bundesfinanzministerium.de>, 접속일자: 2026.7.23.)

과세표준 및 세율

독일 부동산세의 경우, 과세표준은 과세가액과 동일한 재산가치(Grundsteuerwert)로, 토지의 재산가치와 건물의 재산가치를 합산하여 산정한다. 산출세액은 산정된 재산가치에 「부동산세법」에서 규정한 기본세율과 지방자치단체별로 정하는 지역별 부과율을 적용하여 산출한다.

현행 부동산세법에서 규정한 주택에 대한 기본세율은 0.031%⁷⁵⁾이다. 한편, 지역별 부과율은 기초지방자치단체인 게마인데에서 규정하는 바에 따라 다르게 적용되며, 주요 도시의 2025년 지역별 부과율은 다음과 같다.

75) 독일 「부동산세법」 제15조

[표 21] 주요 도시의 지역별 부과율 현황: 2025년 기준

도시	지역별 부과율	도시	지역별 부과율
베를린	470	도르트문트	625(주거)/ 1,245(비주거)
함부르크	975	브레멘	755
뮌헨	824	브레머하펜	896
쾰른	475	뉘른베르크	780
뒤셀도르프	374	드레스덴	400
라이프치히	450	하노버	900

자료: Haus & Grund Deutschland, 「Grundsteuerranking 2025」, 2025.10.

주요 감면 및 공제

독일 주택에 대한 부동산세는 감면 유형에 따라 크게 기본세율을 인하하는 감면과 산출세액에 대하여 적용되는 감면으로 구분할 수 있다.

우선 기본세율을 인하하는 감면은 「부동산세법」 제15조에 근거하여 공공보조금을 받는 사회주택, 문화재 등에 적용된다. 「주택진흥법」상 공공보조금을 받는 사회주택⁷⁶⁾의 경우에는 기본세율의 25%를 감면한다. 지방자치단체가 과반수 지분을 보유하고 이익이전계약(Gewinnabführungsvertrag)이 체결된 공공주택회사 소유 부동산, 「조세기본법」(Abgabenordnung) 제52조에 따른 공익법인으로 인정되는 주택회사 소유 부동산, 「법인세법」 제5조 제1항 제10호에 따라 법인세가 면제되는 협동조합 또는 협회의 부동산으로서 그 면세사업에 사용되는 부동산도 기본세율의 25%를 감면한다. 또한, 각 주(州)에서 입법한 「문화재보호법」 등의 지정건축물인 경우에는 기본세율의 10%를 인하하여 적용한다.

한편, 주택 부동산세의 산출세액에 적용되는 감면은 「부동산세법」 제34조에 근거한 건축물 부동산의 수익 감소에 대한 감면이 있다. 이는 주택 소유자에게 책임이 있지 않은 재해 등의 원인으로 건축물에서 발생하는 수익(임대수익, 자가영업 수익 등)이 감면대상기간 개시 시점의 사정을 기준으로 추정한 통상적인 연간임대료의 50% 이상 감소하는 경우에 적용된다. 감면율은 임대수익 기준 통상적인 연간 임대

76) 독일 연방정부 「주택진흥법」(Wohnraumförderungsgesetz, WoFG) 제13조제3항

료 대비 50~100% 미만으로 수익이 감소한 경우 25%를 적용하며, 수익이 일체 발생하지 않는 경우(100% 감소)에는 50%를 적용한다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

독일의 기초지방자치단체인 게마인데는 「조세기본법」 제105조제2a항 및 조례를 통해 관할 구역 내에 있는 상시 거주 목적이 아닌 주택에 대해 제2주택세를 부동산세와 함께 과세할 수 있다. 제2주택세의 부과처지는 해당 지자체 거주자가 아닌 부동산(2차 주거지) 소유자의 경우 지자체가 건설한 도로, 하수도, 공원 등 사회기반시설은 모두 이용하지만 지방세납부 등 재정적 기여는 하지 않는 무임승차자이므로 이들에게 2차 주거지 이용으로 인한 혜택을 세금으로 징수하기 위함이다.

제2주택세가 부과되는 주택은 주거용 건축물로 상시 거주하지 않는 2차 주거지⁷⁷⁾이다. 납세의무자는 2차 주거지를 사용하고 있는 인원으로서, 주택 소유자가 사용하는 경우에는 소유자에게, 임차계약 등으로 타인이 사용하고 있는 경우에는 임차인 등에게 부과된다.⁷⁸⁾ 제2주택세의 과세표준은 건물의 재산가치를 산정할 때 사용되는 법정 월 순수임대료(Nettokaltmiete)로, 여기에 지방자치단체에서 규정한 세율을 곱하여 과세한다. 세율은 지방자치단체가 조례로써 규정하는데, 베를린의 경우 20%의 세율을 적용하고 있다.

한편, 다주택자에 대해서는 제2주택세를 부과하는 것과 달리, 빈집에 대해서는 별도의 증과세가 존재하지 않는다.

9. 일본(도쿄)

일본은 주택 등 부동산의 보유에 대하여 기초지방자치단체인 시정촌(市町村)에서 고정자산세(固定資産税)를 과세하며, 도시의 경우 도시계획세(都市計画税)를 추가적으로 과세한다. 고정자산세와 도시계획세는 모두 지방정부에서 3년 주기로 평가하는

77) 2차 주거지라 하더라도 요양원 등 돌봄이나 장애인이 필요한 사람들을 돌보는 것을 목적으로 하는 경우, 치료 또는 사회교육적으로 사용하는 경우, 공공 및 청소년 복지기관에서 제공하는 주거 시설의 경우 등 조례가 정하는 경우는 과세대상에서 제외된다.(Finanztip Stiftung 홈페이지, <https://www.finanztip.de/zweitwohnsitzsteuer/>, 접속일자: 2026.7.23.)

78) 따라서, 주택세의 납세의무는 주택의 소유여부보다 사용여부에 따라 부과된다고 볼 수 있다. 이러한 사용자를 기준으로 한 2차 주거지의 보유세 증과는 앞서 살펴본 영국(런던), 프랑스(파리) 등과 유사하다.

고정자산 평가액을 바탕으로 과세표준을 산정하며, 서울은 지방정부마다 동일한 단일세율로 과세한다. 다주택자에 대해서는 특별한 중과세를 부과하지 않으나, 빈집은 과세표준 산정시 주택용지 특례를 배제하는 등 세부담을 강화하고 있다.⁷⁹⁾

[Box 9] 일본의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 일본의 주택 관련 세제는 취득단계에서는 부동산취득세, 보유단계에서는 고정자산세 및 도시계획세, 처분단계에서는 양도소득세 등이 부과
- 일본은 부동산의 취득단계에서 부동산취득세(不動産取得税), 보유단계에서 고정자산세 및 도시계획세, 처분단계에서 양도차익에 대해 소득세(所得税) 및 주민세(住民税) 등 부과
 - 취득단계의 부동산취득세는 도도부현(광역지방자치단체), 보유단계의 고정자산세 등은 시정촌(기초지방자치단체), 양도소득세는 중앙정부에서 과세
 - ※ 부동산취득세의 과세표준은 실거래가가 아닌 고정자산평가액 기준
 - 처분시 양도차익에 대해서는 국세(소득세)와 지방세(주민세)가 같이 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

(단위: %)

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	부동산취득세	지방정부 (도도부현)	실거래가가 아닌 고정자산 평가액을 기준으로 과세
보유단계	고정자산세 도시계획세	지방정부 (시정촌)	
처분단계	양도소득세	중앙정부	
	주민세	지방정부 (도도부현, 시정촌)	

자료: 東京都의 홈페이지(tax.metro.tokyo.lg.jp) 등

과세가액

일본의 주택 보유세인 고정자산세와 도시계획세는 고정자산 평가액을 기준으로 과

79) 동 제도는 도쿄를 대상으로 서술한 것으로, 일본 교토시(京都市)의 경우 2030년부터 빈집에 대하여 별도의 보유세(비거주주택 이활용 촉진세, 非居住住宅利活用促進税)를 도입할 예정이다.

세된다. 일본은 부동산에 대해 목적에 따라 공시지가·기준지가, 상속세 평가액(상속세노선가), 고정자산세 평가액, 감정평가액 등 4개의 표준화된 가격이 존재하는데, 보유세의 과세가액으로는 고정자산세 평가액이 활용되고 있다.

고정자산세 평가액은 일반적으로 시가의 약 70% 수준에서 3년 주기로 산정된다. 일반적으로 기초지방정부인 시정촌이 산정의 주체이나, 도쿄 23구의 경우에는 도쿄도가 산정한다. 3년 주기의 평가는 행정비용 절감과 납세자의 예측가능성 확보를 목적으로 도입되었으며, 부동산의 용도 및 형상이 크게 변경된 경우에는 중도에 재평가가 이루어지기도 한다.

부동산 유형별로 고정자산세 평가를 살펴보면, 우선 토지의 경우에는 시가지 도로마다 그 도로에 연접(沿接)한 표준택지 1㎡당 가격을 나타내는 노선가를 설정하고 그 노선가를 기초로 각각의 토지마다 획지계산법(画地計算法)을 적용하여 평가액을 산정하는 ‘시가지택지평가법’을 채택하고 있다. 우선 평가의 대상인 토지를 용도, 상황 등에 따라 구분하여 분류한다.

[표 22] 일본(도쿄)의 용도지구 구분

상업계	주택계	공업계
고도상업지구 변화가 빌딩가 보통상업지구 중고층병용주택지구 저층병용주택지구	고급주택지구 중고층보통주택지구 저층보통주택지구	가내공업지구 중소공업지구 대공업지구

자료: 東京都의 홈페이지 자료(‘固定資産税・都市計画税[土地・家屋]’, <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp>, 접속일자: 2026.7.23.)

그리고 토지 등 산정의 기준이 되는 주요 시가지 도로 및 이에 인접한 표준택지를 선정한다. 선정된 표준택지에 대해서는 지가공시가격 및 부동산감정사 등에 의한 감정평가로 산정된 가격 등의 70%를 목표로 평가하고, 주요 시가지 도로의 노선가를 책정한다. 이후 책정된 노선가를 기초로 토지 등의 깊이, 모양, 이용상의 법적제한 등의 상황에 따라 보정률을 곱하여 단위지적(單位地積)당 가액을 산정한다. 마지막으로 각각의 토지의 면적과 단위지적당 가액을 곱하여 평가액을 산출한다.

[그림 2] 고정자산세의 토지 평가액 산정절차



자료: 東京都의 홈페이지 자료('固定資産税・都市計画税[土地・家屋]', <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp>, 접속일자: 2026.7.23.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

한편, 가옥(건물)의 경우에는 재건축비 평점수(어떤 자재를 얼마나 사용하고 있는지), 감가율(구조·용도 등의 구분에 따라 설정된 경과연수), 면적 및 평점 1점당 가액(지역에 따른 물가 수준, 공사원가에 포함되지 않은 설계·일반 관리비 등을 반영)에 따라 평가하는 방식을 채택하고 있다.

[표 23] 일본 고정자산세의 토지 및 가옥 평가방법

구분	토지	가옥
평가방법	(도쿄 등 시가지) 노선가 방식/ (그 외) 표준지 비준 방식	재건축가격 방식
평가주체	(도쿄 23구) 도쿄도/ (그 외) 시정촌	
평가주기	3년	
평가식 개요	노선가 × 면적 × 보정률	재건축비 평점수 × 경년감점보정률 ¹⁾ × 보정
시가 대비 수준	70%	신축시 청부공사금액의 50~60%

주: 1) 경년감점보정률(經年減点補正率)은 건물의 시간 경과에 따른 상태를 고려한 감가율을 의미

자료: 東京都의 홈페이지 자료('固定資産税・都市計画税[土地・家屋]', <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp>, 접속일자: 2026.7.23.)를 바탕으로 국회예산정책처 작성

과세표준 및 세율

주택의 고정자산세 과세표준은 토지에 대한 과세표준과 가옥에 대한 과세표준을 각각 산정하여 합산한다. 우선 가옥의 경우에는 원칙적으로 고정자산 평가액을 과세표준으로 한다. 반면, 토지의 경우에는 고정자산 평가액에 주택용지 특례를 적용한 본칙(本則) 과세표준을 산정한 후, 전년도 과세표준에서 과도한 증가를 억제하기 위해 부담조정조치(負擔調整措置)를 적용하여 과세표준을 산정한다. 여기서 주택용지 특례는 빈집(特定空家)이 아닌 주택의 경우, 토지에 대한 고정자산 평가액의 1/6~1/3에 해당하는 금액만 과세표준으로 반영하는 제도이다. 구체적으로, 소규모 주택용지(1세대당⁸⁰⁾ 200㎡ 이하)의 경우 토지의 고정자산 평가액의 1/6이 과세표준으로 산정되며, 이를 초과하는 부분에 대해서는 토지의 고정자산 평가액의 1/3이 과세표준으로 산정된다. 부담조정조치는 전년도 과세표준과 비교하여 금년 산정된 본칙 과세표준이 일정수준 이상 증가하지 않도록 하는 일종의 세부담 상한제도이다. 금년의 본칙 과세표준이 전년도 과세표준보다 크면, 전년도 과세표준에서 금년의 본칙 과세표준의 5%만을 가산하여 토지에 대한 과세표준으로 한다.

고정자산세의 세율은 지방세법상 표준세율로 1.4%로 규정되어 있다. 여기서 표준세율은 지방자치단체가 과세하는 경우 통상적으로 적용되는 세율이며, 지방자치단체가 재정상 필요한 경우 자체적으로 조례를 통해 세율을 변경할 수 있다.⁸¹⁾ 현행 도쿄시의 고정자산세율은 1.4%이다.

고정자산세와 함께 도시지역에서 별도로 부과하는 주택 보유세인 도시계획세의 경우, 과세표준은 토지에 대한 과세표준 산정시 적용되는 주택용지 특례의 비율만 제외하고는 고정자산세와 동일한 방식으로 산정된다. 도시계획세의 주택용지 특례는 소규모 주택용지의 경우 토지의 고정자산 평가액의 1/3, 그 외 부분은 2/3에 해당하는 금액이 과세표준으로 산정된다.

도시계획세의 세율은 0.3%를 초과하지 않는 범위내에서 지방자치단체가 자율적으로 규정할 수 있다. 현행 도쿄시의 도시계획세율은 0.3%이다.

80) 1호의 주택에 2세대 이상이 거주하는 경우 세대 수만큼 소규모 주택용지의 적용한도가 확대되며, 가옥의 바닥면적의 10배까지가 거주용 토지의 상한으로 인정된다.

81) 2004년 이전에는 지방자치단체에서 조례로써 규정하는 세율은 2.1% 이하로 제한되었으나, 2004년 제한세율 관련 규정이 폐지되었다.

주요 감면 및 공제

일본은 고정자산세와 도시계획세의 과세표준 산정과정에서 특히 토지를 중심으로 주택용지 특례 등을 통해 토지에 대한 평가액을 고정자산세 기준 1/6~1/3 수준(도시계획세 기준 1/3~2/3)으로 축소하여 반영한다. 또한, 금년도 본칙 과세표준(토지 및 건물의 고정자산 평가액 × 주택용지 특례)이 전년도 과세표준보다 클 경우, 부담조정조치를 통해 과세표준의 과도한 상승을 억제한다.

이외에도 일본은 신축주택의 경우, 고정자산세의 50%를 감면한다. 일반적으로 주택의 건물 부분은 토지 부분과 별개로 건물의 재건축비 평점수, 감가율, 바닥면적 등을 통해 고정자산 평가액(과세표준)을 산정하고, 세율을 곱하여 고정자산세액을 산출한다. 신축주택은 이렇게 산출된 세액에서 신축 후 3~5년⁸²⁾간 50%의 세액을 감면하는 제도이다.

다주택자 및 빈집에 대한 중과

일본의 경우, 고정자산세 및 도시계획세에 있어서 특별히 다주택자에게 세율 등을 통해 중과하는 제도를 운용하지 않는다. 다만, 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」상 ‘관리불량 빈집(管理不全空家)’ 또는 ‘특정 빈집(特定空家)’⁸³⁾에 대하여 고정자산세 및 도시계획세의 과세표준 산정시 주택용지 특례를 배제함에 따라 일반적인 거주주택에 비해 상대적으로 높은 과세표준이 적용된다.

[표 24] 일본의 주택용지 특례

구분	고정자산세 평가액 대비 과세표준 비율	
	고정자산세	도시계획세
소규모 주택용지(세대당 200㎡ 이하)	1/6	1/3
일반 주택용지(세대당 200㎡ 초과)	1/3	2/3
빈집	1	1

자료: 일본 지방세법 제349조의3의2

82) 신축주택에 대한 감면은 일반적인 경우 신축 후 3년간, 3층 이상 중고층 내화주택의 경우 신축 후 5년간 적용된다.(일본 총무성, 「固定資産税の概要」, 2026)

83) 일본의 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法)」에 따르면, ‘특정빈집’은 붕괴 등 안전상·위생상 현저한 유해가 발생할 우려가 있거나 경관을 현저하게 손상시키는 빈집을 의미하며, ‘관리불량빈집’은 방치시 ‘특정빈집’에 해당될 우려가 있는 빈집을 의미한다.

10. 싱가포르

싱가포르는 도시국가의 특성상 지방정부가 존재하지 않으며, 주택 등 부동산의 보유에 대하여 싱가포르 국세청에서 재산세(Property tax)로서 과세한다. 주택에 대한 재산세의 과세표준은 주택의 연간 임대수입(Annual value, 이하 ‘연간 임대수입’)이며, 세율은 누진세율 체계를 운영하고 있다. 싱가포르 주택 보유세제의 특징 중 하나는 거주주택에 대한 세율과 비거주주택에 대한 세율 체계를 별도로 운용하여 비거주주택 보유에 대한 세부담을 증과하고 있다는 점이다.

[Box 10] 싱가포르의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 싱가포르의 주택 관련 세제는 취득단계에서는 매수자 인지세 및 추가인지세, 보유단계에서는 재산세, 처분단계에서는 매도자 인지세 등이 부과
 - 싱가포르는 거래단계에서 인지세를, 보유단계에서는 재산세를 과세하는 구조
 - 취득단계에서는 기본적으로 매수자 인지세(Buyer's Stamp Duty, BSD)를 과세하고, 매수자의 인적특성(시민권자, 외국인, 법인 등) 및 기존 보유주택 수에 따라 추가적으로 ABSD(Additional BSD)를 과세
 - 처분단계에서는 매도자 인지세(Seller's Stamp Duty, SSD)를 과세

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

(단위: %)

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	매수자인지세(BSD)	중앙정부	보유주택 수에 따른 세율 증과
	추가인지세(ABSD)	중앙정부	보유주택 수 및 매수자의 인적특성에 따라 차등적 세율 적용
보유단계	재산세	중앙정부	보유주택 수에 따른 세율 증과
처분단계	매도자인지세(SSD)	중앙정부	양도차익이 아닌 매도가격에 비례하여 세율 적용

자료: 싱가포르 국세청(IRAS) 홈페이지(iras.gov.sg)

과세가액 및 과세표준

싱가포르 주택 보유세인 재산세에 적용되는 과세가액 및 과세표준은 연간 임대수입(Annual Value)으로, 해당 주택을 임대로 제공하였을 때 기대되는 총 수입의 추정치를 의미한다. 싱가포르 국세청은 매년 모든 주택의 연간 임대수입을 평가하여 과세가액으로 활용하며, 평가에 활용되는 변수는 주택이 위치한 동일 지역내의 유사 부동산의 실제 임대거래 내역, 면적, 위치(교통, 편의시설 및 중심지구와의 근접성), 상태(연식 및 수리상태), 기타 물리적 특징(방향, 층수 등) 등이다.

싱가포르 국세청은 재산세의 과세표준을 주택의 실거래가 등 매매가치가 아닌 연간 임대수입을 기준으로 하는 이유를 다음 세 가지로 설명한다.⁸⁴⁾ 우선 싱가포르에서는 주택의 임대거래가 매매거래보다 활성화되어 있어 주택시장의 동향을 파악하는데 용이하다는 점이다. 둘째, 임대가격의 변동폭이 매매가격의 변동폭보다 작게 나타남에 따라 납세자의 재산세에 대한 예측 가능성을 제고할 수 있다는 점이다. 마지막으로, 동일한 주택이 거래시점에 따라 매매가격이 다르게 결정될 수 있다는 점에서 매매가격보다 연간 임대수입을 통해 세부담에 대한 형평성을 제고할 수 있다는 점도 연간 임대수입을 기준으로 과세하는 이유로 들고 있다.

세율

싱가포르는 주택의 소유자가 거주하는 주택과 거주하지 않는 주택에 대해 차등적인 재산세율 체계를 적용하고 있다. 우선, 주택 소유자가 거주하는 주택에 대해서는 과세표준 1.2만 싱가포르 달러(이하 'SGD')까지 기본공제되고, 1.2만 SGD를 초과하는 부분에 대해 과세표준 구간에 따라 4~32%의 7단계 누진세율 체계가 적용된다. 반면, 주택 소유자가 거주하지 않는 주택에 대해서는 기본공제가 적용되지 않으며, 12~36%의 4단계 누진세율 체계가 적용된다.

84) 싱가포르 국세청, “재산세의 연간 임대수입”(https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/annual-value, 접속일자: 2026.7.23.)

[표 25] 싱가포르 주택의 재산세율 체계

(단위: %, %p)

과세표준	거주주택 세율 (A)	비거주주택 세율 (B)	차이 (B-A)
~1.2만 SGD	- (기본공제)	12	12
1.2~3만 SGD	4		8
3~4만 SGD		20	16
4~4.5만 SGD	6		14
4.5~5만 SGD		28	22
5~6만 SGD	10		18
6~7.5만 SGD		36	26
7.5~8.5만 SGD	14		22
8.5~10만 SGD	20		16
10~14만 SGD	26		10
14만 SGD~	32		4

자료: 싱가포르 국세청

주요 감면 및 공제

싱가포르 재무부는 2025년 11월 주택의 연간 임대가치의 상승으로 인한 세부담을 경감하기 위해 2026년 한시적으로 주택 재산세의 일부를 환급해주는 제도를 발표하였다. 이에 따라 2026년 주택에 대한 재산세 납세자는 주택 유형별로 싱가포르 주택개발청에서 공급하는 HDB 아파트(HDB flat)⁸⁵⁾에 대해서는 재산세의 15%를, 그 외 일반주택에 대해서는 재산세의 10%(최대 500 SGD)를 환급받는다.

다주택자 및 빈집에 대한 중과

싱가포르는 소유주가 거주하지 않는 비거주주택에 대해 기본공제를 적용하지 않고, 별도의 중과세율 체계를 운용하는 등의 방식으로 세부담을 강화하였다. 소유주의 거주주택에 대해서는 과세표준 1.2만 SGD까지는 재산세를 부과하지 않는 기본공제와 함께 이를 초과하는 부분에 대해서 최고 32%까지 7단계로 누진세율 체계를 운

85) 싱가포르는 국토의 90%를 국가가 소유하며, HDB 아파트는 이를 바탕으로 싱가포르 주택개발청(Housing & Development Board)에서 건설·공급하는 공동주택을 의미한다. HDB 아파트의 토지는 국가에 귀속되며, 건물 및 주거공간은 99년간 구매자에게 귀속된다. 구매자는 해당 주택에 대해 매매, 임대수익, 상속 및 증여, 담보 대출 등 일반적인 주택 소유자와 동일한 권리를 지닌다.(싱가포르 정부, “Do HDB flat buyers own their flat?” 2023.3.)

용하는 반면, 소유주의 비거주주택에 대해서는 기본공제 없이 최고 36%의 4단계 누진세율 체계를 운용하고 있다. 과세표준 구간에 따라 거주주택과 비거주주택의 적용세율은 4~26%p의 차이가 발생한다.

11. 중국(상하이)

중국은 원칙적으로 개인이 상업용이 아닌 거주 목적으로 소유한 주택에 대해서는 부동산 보유세인 방산세(房产税)를 과세하지 않으며,⁸⁶⁾ 개인이 임대 등 상업용으로 활용하는 경우에 한하여 주택에 대한 방산세를 과세하고 있다. 다만, 상하이시(上海市)와 충칭시(重庆市) 지방정부에서는 2011년부터 개인의 거주용 주택에 대해서도 방산세를 과세하는 시범사업을 시행하고 있다. 이하에서는 상하이시의 주택⁸⁷⁾을 중심으로 주택 보유세 과세체계를 살펴보겠다.

상하이시의 거주용 주택에 부과되는 방산세를 규정한 세칙은 「상하이시 개인주택에 대한 방산세 부과 시범사업 잠정조치」(上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法)이다. 상하이시는 시범사업이 시작된 2011년 이후 신규 취득된 주택에 한하여 거주용 주택에 부과되는 방산세를 부과하고 있으며, 해당 방산세는 다음과 같은 특징을 가지고 있다. 우선, 1주택을 거주 목적으로 소유하는 경우에는 중국의 다른 지역과 마찬가지로 방산세가 과세되지 않는다. 구체적으로, 상하이시에 호적이 존재하거나 다른 성에 호적이 존재하더라도 상하이시 거주증을 가지고 3년 이상 상하이에서 일한 경우에는 1주택에 대한 방산세가 면제된다. 다른 성에 호적이 존재하나 상하이시 거주기간이 3년 미만인 납세자가 1주택을 보유할 경우, 이에 대하여 방산세를 납부한 후 3년의 거주기간을 채우면 기존의 납부한 세액을 환급받을 수 있다. 또한, 2주택 이상 보유한 납세자의 경우에도 가족 구성원 수에 따라 1인당 평균면적이 일정 수준(60㎡)을 초과하지 않으면, 방산세가 과세되지 않는다.

반면, 개인이 임대 등 상업용으로 활용하는 주택(이하 ‘임대용 주택’)에 대해서

86) 「중화인민공화국 방산세에 대한 임시규정」(中华人民共和国房产税暂行条例) 제5조

87) 상하이시와 충칭시 지방정부 모두 거주주택에 대하여 방산세를 시범적으로 과세하고 있으나, 두 지방정부의 거주용 주택에 대한 방산세 과세목적은 다소 차이가 있다. 상하이시는 거주용 1주택에 대한 방산세를 비과세하는 등 다주택자에 대한 과세가 목적인 반면, 충칭시는 고가주택 중심의 과세를 통해 고급주택에 대한 보유비용의 증가 및 사회적 형평성 제고를 목적으로 한다(배성호 외, “한국의 부동산세제에 관한 연구 및 중국에 대한 정책적 시사점”, 제21회 한국·중국 세무학회 국제학술대회, 2026.7.)

는 상하이시나 충칭시, 그 외의 지방정부에서도 「중화인민공화국 방산세에 대한 임시규정」(中华人民共和国房产税暂行条例)에 따라 방산세를 과세하고 있다.

[Box 11] 중국의 주택 생애주기별 주요 과세제도

- 중국의 주택 관련 세제는 취득단계에서는 계세, 보유단계에서는 방산세, 처분단계에서는 소득세 및 토지증치세 등이 부과
- 중국은 부동산의 취득단계에서 계세(契稅), 보유단계에서 방산세(房產稅), 처분단계에서 양도차익에 대해 소득세와 토지증치세(土地增值稅) 등 부과
 - 대부분의 세금에 대한 과세권자는 지방정부이나, 처분단계의 양도차익에 대한 소득세의 경우 중앙정부와 지방정부가 세액을 6:4의 비율로 배분
 - 토지증치세는 법인의 주택거래 등에만 적용되며, 지방정부에서 과세
- ※ 법인은 양도차익에 대한 소득세 과세표준 산정시 토지증치세분을 공제

[주택의 생애주기별 주요 과세제도]

(단위: %)

생애주기	세목	과세권자	비고
취득단계	계세	지방정부(시)	
보유단계	방산세	지방정부(시)	거주용 주택은 원칙적으로 과세대상 제외 * 단, 상하이, 충칭에서는 거주용 주택에 대한 과세 시범사업 시행 중
처분단계	소득세	중앙정부, 지방정부(시)	소득세는 중앙-지방정부의 공유세 * 배분비율: 중앙 60%, 지방 40%
	토지증치세 ¹⁾	지방정부(시)	개인주택거래는 과세되지 않음

주: 토지증치세는 개인의 주택거래는 과세되지 않고, 법인의 주택거래 등에 적용

자료: 중국 국가세무총국 홈페이지 등(fgk.chinatax.gov.cn)

과세가액

중국 상하이시 주택 보유세에 적용되는 과세가액은 거주용 주택과 임대용 주택에 다르게 적용된다. 우선 거주용 주택의 경우, 과세가액의 산정방식은 주택의 가치를 기반으로 산정되는 종가과세(从价计稅) 방식이다. 거주용 주택의 과세가액은 주택의 부동산 시장 가격을 기준으로 산정된 평가액으로 규정하고 있으며, 이에 따라 주택

소유자가 주택을 구매할 때 지불한 실거래가(㎡당 가격)로 산정된다.

상하이시의 방산세 조례⁸⁸⁾는 과세가액에 대해 주기적으로 재평가할 것을 규정하면서 동시에 해당 조례의 초기 시범 단계에서는 주택의 시장가격(실거래가)을 과세의 기준으로 삼는다는 특례 조항을 명시하고 있다. 이에 상하이시에서는 2011년 해당 조례의 도입 이후 2026년 현재까지 과세가액의 재평가 없이 납세자가 주택을 구입할 당시의 거래가격을 지속적으로 방산세의 과세가액으로 활용한다.

한편, 임대용 주택의 경우, 과세가액의 산정방식은 주택의 임대료 수입을 기반으로 산정되는 종조과세(从租计税) 방식이다. 주택의 과세가액은 주택의 임대차 계약서에 기재된 임대료 순수입(부가가치세 제외 금액)으로 규정하고 있다.

과세표준 및 세율

방산세 과세표준 및 세율은 과세가액과 마찬가지로 거주주택과 임대주택이 다른 방식으로 산정된다.

우선 거주용 주택의 과세표준은 과세가액(㎡당 실거래가)의 70%에 과세대상 주택면적을 곱한 값으로 산정된다. 과세대상 주택면적은 보유주택의 총면적 중 거주 가족 1인당 60㎡를 초과하는 면적을 의미하는데, 산정시 구매 시점이 가장 이른 1주택에 대해서는 면적에 상관없이 방산세 과세대상에서 제외된다.

이에 거주 가족의 인원 수와 보유주택의 면적 총합과 함께 주택의 구매순서가 과세표준을 산정하는데 주요 변수로 작용한다. 가령, 아래 표는 3인 가족인 납세자의 첫 번째 구매주택 및 두 번째 구매주택의 면적을 바탕으로 과세대상 주택면적을 산정한 결과이다. [사례 1]과 [사례 2]는 과세대상에서 제외되는 첫 번째 구매주택의 가족 1인당 면적이 60㎡를 초과하지 않기 때문에, 보유주택의 전체 면적에서 (가족의 인원 수 × 60㎡)를 차감한 면적이 과세대상 주택면적으로 산정된다. 반면, [사례 3]은 첫 번째 구매주택의 가족 1인당 면적이 60㎡를 초과하기 때문에, 두 번째 구매 주택의 전체 면적이 과세대상 주택면적으로 산정된다.

88) 「상하이시 개인주택에 대한 방산세 부과 시범사업 잠정조치」(上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法) 제4조

[표 26] 방산세 과세대상 주택면적 산정사례: 3인 가족, 2주택자의 경우

(단위: m²)

		[사례 1]	[사례 2]	[사례 3]
주택1의 면적(A)		50	150	250
주택2의 면적(B)		110	110	110
총면적(C=A+B)		160	260	360
가족 1인당 면적	주택1 (D=A/3)	16.67 (60 미만)	50 (60 미만)	83.33 (60 초과)
	총보유주택 (E=C/3)	53.33 (60 미만)	86.67 (60 초과)	120 (60 초과)
과세대상 주택면적 (D<60의 경우, C-[60×3] D>60의 경우, B)		-	80	110

자료: 중국 상하이시 세무총국, “개인주택 방산세 정책 해석”(https://shanghai.chinatax.gov.cn/, 접속일자: 2026.7.23.)

일반적인 거주용 주택의 방산세 세율은 과세가액(m²당 실거래가)에 따라 0.6%가 적용되나, 자가주택에 한하여 0.4%의 저율과세 특례를 적용한다. 자가주택의 기준은 과세가액이 전년도 시내 신축 상업용 주택 평균 매매가격의 2배 이하인 주택으로, 2026년 기준 단위면적(m²)당 92,536위안 이하인 주택을 의미⁸⁹⁾한다.

한편, 임대용 주택의 경우 과세표준은 과세가액인 연간 임대료 순수입(부가가치세 제외 금액)으로 산정된다. 해당 주택의 세율은 4% 단일세율로 적용된다.

주요 감면 및 공제

상하이시의 거주용 주택에 대한 방산세는 과세체계 전반에 걸쳐 주택 수, 면적, 가족 인원 등에 따라 보유세를 감면받을 수 있다.

우선 거주용 주택 중 구매시점이 가장 이른 첫 번째 주택에 대해서는 방산세를 과세하지 않는다. 단, 호적이 상하이시 이외의 지역에 있고 상하이시 거주자가 3년 미만인 납세자의 경우에는 첫 번째 주택에 대해서도 방산세를 과세하나, 상하이시 거주자가 3년이 지난 이후에는 이전에 납부한 방산세를 환급받을 수 있다.

또한 주택 방산세의 대상인 다주택자에게는 1인당 60m²의 면적을 초과한 부분

89) 상하이시 세무국(https://shanghai.chinatax.gov.cn/xwdt/ztlz/grsx/fwjy/fcsjd/202208/t463884.html, 접속일자: 2026.7.23.)

에 대해서만 과세한다. 이에 따라 보유주택의 면적 중 (가족 인원 수 × 60㎡)에 대해서는 과세대상에서 제외된다.

이외에도 과세가액인 주택 실거래가가 일정 기준(전년도 신축 주택 평균 판매 가격의 2배) 이하인 경우, 적용세율이 0.4%로 일반적인 세율(0.6%) 대비 0.2%p 감면된다.

다주택자 및 빈집에 대한 증과

중국 상하이시의 경우, 거주용 1주택을 보유한 자에 대해서는 방산세를 과세하지 않고 2주택 이상의 거주용 주택 보유자에게만 과세하는 방식으로 주택 보유수에 대한 과세의 차등을 두고 있다.

한편, 상하이시를 포함하여 중국 전역에서는 빈집에 대한 방산세 증과 제도는 존재하지 않는다.

IV. 주요국간 주택 보유세제의 비교 종합

III장에서 살펴본 주요국의 주택 보유세제를 살펴본 결과, 국가(도시)별로 과세체계 각각의 단계에서 다양한 제도를 운용하고 있는 것으로 나타났다. 이는 세율과 같이 과세체계를 구성하는 개별 요소만을 단순 비교할 경우, 각국의 보유세제를 왜곡할 가능성이 발생할 수 있음을 의미한다.

본 장에서는 개별 국가 및 도시 별로 살펴보았던 보유세 제도를 과세가액, 과세표준 및 세율, 주요 감면 및 공제, 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과 등 과세체계의 구성요소 별로 비교하여 종합적으로 검토해보고자 한다.

과세가액

과세가액의 평가를 평가기준, 평가방식, 재평가 주기 등으로 구분하여 살펴보면 다음과 같다. 우선, 평가기준에 대해서 한국, 미국, 일본 등 대부분의 국가에서는 주택이 정상적으로 매매될 경우에 예상되는 시세 등을 기준으로 하는 자본가치를 기준으로 주택 보유세의 과세가액을 평가한다. 반면, 중국(상하이)의 임대주택, 프랑스, 싱가포르 등은 이론적 또는 실질적으로 기대되는 연간 주택 임대수익을 바탕으로 보유세 과세가액을 평가한다.

다음으로, 한국, 미국, 영국 등 대부분의 국가에서는 주택을 평가하는데 있어서 토지와 건물(가옥) 부분을 별도로 평가하지 않고 일괄적으로 평가하는 방식을 활용하는 반면, 일본, 독일, 프랑스 등은 토지와 건물(가옥) 부분을 별도로 평가한다.

주요국(도시) 간에는 과세가액의 재평가 제도에 대한 운용도 매우 상이한 모습을 보인다. 우선 한국을 비롯하여 미국(뉴욕), 싱가포르, 독일 및 일본은 주택에 대하여 주기적으로 과세가액을 재평가하고 있다. 구체적인 평가주기를 살펴보면, 한국, 미국(뉴욕), 싱가포르는 매년 과세가액의 평가를 갱신하고 있으며, 일본(3년)과 독일(7년)은 일정 주기에 따라 시세 변동을 과세가액에 반영한다.

이에 반해, 미국(LA)나 중국(상하이)의 경우, 주택의 취득시점의 취득가액을 기준으로 과세가액의 평가를 갱신한 후, 재평가 없이 매년 물가상승률 등만을 반영하여 과세가액을 조정한다. 더하여, 캐나다(토론토), 영국(런던), 프랑스(파리)의 경우

에는 특정 시점 기준의 과세가액을 재평가 없이 물가상승률 등만을 반영하여 지속적으로 활용한다. 구체적으로, 프랑스(파리)는 1970년, 영국(런던)은 1991년 기준 주택의 평가가액을 재평가 없이 활용하고 있으며, 캐나다(토론토)의 경우에도 2016년 이후 재평가없이 기존 과세가액을 활용하고 있다.

이러한 과세가액의 주기적인 재평가는 주택 보유세에 있어서 적시성 있는 시세의 반영과 연관이 있다. 한국, 싱가포르 등 매년 또는 주기적으로 주택 보유세의 과세가액을 재평가하는 경우에는 시세의 변동을 주택 보유세를 과세하는데 반영함에 따라, 주택의 가치와 보유세의 과세가액의 괴리를 축소한다. Hou et al(2025) 등 선행연구에서는 이러한 보유세 과세가액의 재평가가 주택가격의 변동이 큰 시기에 보유세의 수평적·수직적 형평성을 개선하는데 주요한 역할을 한다고 주장하였다. 또한, OECD(2022)도 노후화된 평가액에 기초한 보유세 과세는 보유세의 효율성과 형평성을 저해한다고 지적하였다.

독일의 경우, 최근 부동산 보유세 관련 평가체계를 개편하여 이러한 문제의 해결하고자 하였다. 종전 독일의 부동산세 과세가액(단위가치, Einheitswert)은 舊서독 지방의 경우 1964년, 舊동독 지방의 경우 1935년 가격에 고정되어 있었으나, 연방헌법재판소가 2018년 이를 위헌으로 결정하면서 2025년부터 새로운 과세가액 평가체계를 도입하였으며, 과세가액을 7년마다 재평가하도록 하여 평가 노후화의 문제를 개선하고자 하였다.⁹⁰⁾

반면, 미국(LA), 중국(상하이), 캐나다(토론토) 등과 같이 주택 취득시점이나 일정 시점을 기준으로 주택의 평가가액을 고정하고 물가상승률 등만 보정하여 주택 보유세에 과세가액으로 활용하는 경우에는 주택 시세와 과세가액의 차이가 커지는 문제점이 발생할 수 있다. Wasi and White(2005)⁹¹⁾, Ferreira(2010)⁹²⁾ 등의 선행연구에서는 취득가액 기준의 보유세 과세가액 고정으로 인한 시세와의 괴리가 주택의 거래를 동결하는 잠금효과(lock-in effect)를 야기한다고 분석하였다. 다만, 납세자의 입장에서는 과세가액의 변동성이 상대적으로 작게 나타남에 따라 세부담에 대한 예측가능성을 높이는 장점이 존재한다.⁹³⁾

90) 임상빈(2025) 등

91) Wasi, N. and M. White(2005), "Property Tax Limitations and Mobility: Lock-in Effect of California's Proposition 13," Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs.

92) Ferreira, F. (2010), "You Can Take It with You: Proposition 13 Tax Benefits, Residential Mobility, and Willingness to Pay for Housing Amenities," Journal of Public Economics, 94(9-10).

[표 27] 주요국 주택 보유세의 과세가액 평가방식 비교

국가		과세가액			내용
		평가기준	방식	재평가 ¹⁾	
한국		자본가치	일괄	매년	과세가액은 국토교통부와 지방자치단체가 매년 1월 1일 기준 주택의 시세(적정가격)를 평가·산정한 공시가격
미국 (뉴욕)		자본가치	일괄	매년	과세가액은 뉴욕시 과세평가국이 전년도 7월 1일 기준 주택의 자본가치를 평가
미국 (LA)		취득가치	일괄	취득시점	과세가액은 주택매매시 취득가액으로 평가, 매년 물가 등에 따라 상승(2% 상한)
캐나다 (토론토)		자본가치	일괄	'16년기준	과세가액은 온타리오주 산하 독립평가기구(MPAC)가 2016년 1월 1일 기준으로 평가한 주택의 자본가치 - 원칙적으로 4년마다 평가하나, 평가유보중
영국 (런던)		자본가치	일괄	'91년기준	과세가액은 자산평가청(VOA)에서 1991년 4월 1일 기준으로 평가한 자본가치에 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
프랑스 (파리)		임대가치	개별	'70년기준	재산세 과세가액은 프랑스 공공재정총국(DGFIP)에서 1970년 1월 1일 기준으로 평가한 이론적인 임대가치(VLC)에 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
독일 (베를린)		자본가치	개별	7년	과세가액은 베를린시 지역 세무서에서 2022년 1월 1일 기준으로 평가한 주택의 자본가치 - 개정된 「재산평가법」에 따라 2025년부터 적용되며, 7년 주기로 재평가
일본 (도쿄)		자본가치	개별	3년	과세가액은 도쿄도의 고정자산평가원에서 평가한 고정자산세 평가액 - 3년 주기로 재평가
싱가포르		임대가치	일괄	매년	과세가액은 싱가포르 국세청에서 매년 평가하는 연간 임대수익
중국 (상하이)	거주	취득가치	일괄	취득시점	과세가액은 주택매매시 취득가액으로 평가, 매년 가격상승률 등을 적용하여 산정
	임대	임대가치		거래시점	과세가액은 계약서상의 연간 순임대가치로 산정

주: 1) 과세가액을 재평가하는 주기를 의미하며, 물가에 따른 연동은 평가주기에서 제외
 자료: 국회예산정책처 작성

93) Legislative Analyst's Office, 「Common Claims about Proposition 13」, 2016.9.

과세표준 및 세율

주택 보유세는 과세가액을 바탕으로 기본공제 등을 적용하여 과세표준을 산정하고, 과세표준에 세율 등을 곱하여 세액을 산출한다. 국가별 과세표준 산정 방식과 세율 구조는 다음과 같다.

[표 28] 주요국 주택 보유세의 과세표준 및 세율 비교

국가	과세표준	세율		
		구조	고정/연동	명목세율(%)
한국	- 재산세: 주택별 산정, 공시가격×공정시장가액비율(43~60%) - 종합부동산세: 소유자별 산정 (합산공시가격 - 과세기준액) × 공정 시장가액비율(60%)	누진세율	고정형	- 재산세: 0.05~0.4 - 종합부동산세: 0.5~5.0
미국 (뉴욕)	- 과세가액 × 평가율(6% 등) - 공제 등	비례세율	연동형	12.4~19.8 (‘25/’26년 기준)
미국 (LA)	- 과세가액 - 공제 등	비례세율	고정형 ¹⁾	1.04~1.35 (‘26년 실효세율)
캐나다 (토론토)	- 과세가액	비례세율	연동형	0.767~1.209
영국 (런던)	- 과세가액	비례세율 ²⁾ (등급형)	연동형	£886~2,659 (‘26/’27년 기준)
프랑스 (파리)	- 과세가액 × 50%	비례세율	고정형	20.5
독일 (베를린)	- 과세가액	비례세율	고정형	0.146 (기본세율 및 지방 부과율 포함)
일본 (도쿄)	- 과세가액 × 주택용지특례 등	비례세율	고정형	- 고정자산세 1.4 - 도시계획세 0.3
싱가포르	- 과세가액	누진세율	고정형	- 거주: 4~32 - 비거주: 12~36
중국 (상하이)	- 거주용 주택: 과세가액 × 70% - 임대용 주택: 연간 임대료 수입액	비례세율	고정형	- 거주: 0.4~0.6 - 임대: 4

주: 1) 기본세율 기준으로 고정형이나, 유권자 승인채무분 등 재산세의 일부 세부항목은 연동형 방식

2) 영국(런던)의 경우, 주택 과세가액(1991년 기준 평가가액)을 8개의 등급(A~H)으로 구분하여,
해당 등급에 지방정부가 매년 결정하는 일정 금액(세율)을 과세

자료: 국회예산정책처 작성

주택 보유세의 세율 구조는 크게 비례세율, 누진세율과 함께 영국(런던)의 등급

형 비례세율로 구분할 수 있다. 비례세율 구조를 채택한 국가(도시)에는 미국(뉴욕, LA), 일본, 독일, 캐나다(토론토), 중국(상하이) 등이 있으며, 이들 국가(도시)에서는 세율이 과세표준에 따라 증가하지 않고 단일한 비율로 적용된다. 이들 국가 중 독일 부동산세의 경우, 세율이 기본세율(Steuermesszahl)과 지역별 부과율(Hebesatz)로 구분되는 구조로, 보유세액은 과세표준에 기본세율과 지역별 부과율을 모두 곱하여 산출한다. 주택에 대한 기본세율은 독일 연방법인 「부동산세법」에서 규정된 0.031%로 모든 지역에 동일하게 적용되는 반면, 지역별 부과율은 지방재정 여건에 따라 지방자치단체에서 자율적으로 규정할 수 있도록 하였다.

또한, 한국, 싱가포르 등의 경우에는 주택 보유세 과세표준의 구간별로 세율이 증가하는 누진세율 구조를 채택하고 있다. 누진세율 구조에서는 고가주택일수록 부담이 가중되어 소득재분배 기능이 강화되는 특징이 있다.

이외에도 영국(런던)의 카운슬세의 경우에는 과세표준 구간을 8개 등급(A~H)으로 구분하고 지방정부가 정한 D등급 기준액에 등급별로 정해진 비율을 곱하여 부과한다. 등급별 비율은 D등급을 기준으로 A등급은 D등급의 6/9, H등급은 D등급의 18/9 등이다.

한편, 주택 보유세의 세율 운용방식은 법률로써 규정된 세율을 적용하는 고정형(Rate) 세율을 운용하는 국가(도시)와 매년 지방정부의 필요예산 규모를 결정하고 과세표준에 따라 총액을 분배하는 과정에서 세율을 결정하는 방식의 연동형(Mill-levy) 세율을 운용하는 국가(도시)로 구분된다. 영미권 국가인 미국(뉴욕), 영국, 캐나다 등에서 대체로 연동형 세율을 운용하며, 대륙권 국가인 프랑스, 독일 등과 아시아 국가인 한국, 중국, 싱가포르 등에서 주로 고정형 세율을 운용한다. 다만, 미국(LA)의 경우에는 재산세 증가세분의 기본세율은 고정형으로, 이외의 유권자 승인채무분 등 일부 항목들은 연동형으로 운용하는 형태를 보이고 있다.

세율에 있어서 특징은 세율 구조와 세율 운용방식이 독립적이라기보다는 제도 군집(institutional cluster)을 이루는 경향이 있다는 것이다. 영미권 국가인 미국, 영국, 캐나다 등은 연동형 세율방식을 운용하면서 비례세율을 적용하는 한편, 유럽 대륙권 국가의 경우, 고정형 세율방식을 운용하면서 비례세율을 적용한다. 반면, 아시아권의 한국, 싱가포르는 고정형 세율방식을 운용하면서 누진세율을 적용하고 있다. Slack and Bird(2004)에서는 이러한 세율에서의 특징이 각국의 보유세제가 개별 요소의 독립적 선택이 아니라 지방재정 구조·행정역량 등이 결합된 산물이라고

평가하고 있다.

주요 감면 및 공제제도

자가거주자 보호와 취약계층 배려를 위한 감면 제도는 거의 모든 국가에서 운용되며, 그 설계 방식은 보유세의 형평성을 좌우한다. 주요국(도시)의 대표적 감면 및 공제 제도는 다음과 같다.

[표 29] 주요국 주택 보유세의 주요 감면 및 공제 등 비교

국가(도시)	주요 감면 및 공제
한국	- 고령자, 장기보유자에 대한 종합부동산세 공제 - 과세표준 또는 세액의 급격한 증가를 방지하는 세부담 상한제 운용 - 1세대 1주택자에 대한 낮은 공정시장가액비율, 세율 등 적용
미국(뉴욕)	- 적격주택에 대한 공제(STAR) - 고령자, 장애인, 재향군인에 대한 공제 등
미국(LA)	- 실거주자에 대한 공제 - 퇴역군인, 장애퇴역군인, 비영리단체, 재해발생 등에 대한 공제 등
캐나다(토론토)	- 고령자, 저소득층, 재해발생 등에 대한 감면 및 공제 등
영국(런던)	- 학생, 저소득층, 1인가구 등에 대한 감면 등
프랑스(파리)	- 고령자, 장애인 등에 대한 감면 및 신축주택, 에너지 효율 개선주택에 대한 감면 등
독일(베를린)	- 사회주택 및 문화재 등에 대한 세율감면, 재해발생에 대한 감면 등
일본(도쿄)	- 소규모 주택 등에 대한 주택용지특례, 신축주택 세액 감면 등
싱가포르	- 거주주택에 대하여 우대세율 적용 등 - 2026년 주택 재산세 한시적 환급
중국(상하이)	- 가족 1인당 일정 면적에 대하여 비과세 * 또한, 거주용 주택의 경우, 1주택자는 과세대상에서 제외

자료: 국회예산정책처 작성

주요국의 감면 및 공제제도는 크게 장애인, 저소득층 등 취약계층에 대한 보유세 감면과 함께 실거주자에 대한 특례제도로 운용되고 있다. 고령자, 장애인, 저소득층 등 취약계층에 대한 보유세 감면은 미국, 캐나다, 영국, 프랑스 등 대부분의 국가에서 시행하고 있다. 국가별로 취약계층에 대한 범위는 조금씩 상이한데, 고령자, 저소득층 외에도 퇴역군인(미국), 학생, 1인가구(영국) 등에 대해서도 보유세 관

런 지원을 시행하고 있다.

한편, 실거주자의 주택 보유세 감면을 살펴보면, 우선 일본은 주택용지 특례를 통해 과세표준을 경감해주는 방식이다. 미국의 경우, LA는 자가거주 시 과세표준에서 7천 달러를 공제하고, 뉴욕시는 적격 주택에 대한 공제(STAR) 적용시 해당 주택에 대한 거주요건을 두어 실거주자에 대한 세부담 완화를 시행하고 있다.

우리나라는 1세대 1주택자를 중심으로 세부담을 완화하는 공제 제도 등을 시행하고 있다. 재산세에서는 1세대 1주택자에게 공정시장가액비율을 60%가 아닌 43~45%로 낮춰 적용하고 특례세율을 두며, 종합부동산세에서는 1세대 1주택자에게 12억원(1주택자 외 9억원)의 기본공제를 적용한다. 또한 고령자 세액공제(연령별 최대 40%)와 장기보유 세액공제(보유기간별 최대 50%)를 합산하여 최대 80%까지 세액을 공제받을 수 있어, 현금흐름이 부족한 고령 장기거주 1주택자의 세부담을 완화한다.

다주택자 및 빈집 등에 대한 증과

다수의 국가에서는 주택 보유세를 운용하는데 있어서 다주택자나 비거주주택, 2차 주거지, 빈집에 대한 보유세를 증과하여 실거주 이외의 투기 수요를 억제하고, 도시 지역의 주택공급을 활성화하고자 한다. 또한, 일본의 경우, 주거지역의 환경을 저해하는 ‘특정 빈집’ 또는 ‘관리불량 빈집’으로 지정된 주택에 대해 주택용지 특례를 배제함에 따라 빈집을 철거하고 나대지로 전환하는 유인을 강화시켜, 빈집의 방치를 해소하고 주거환경의 개선 효과를 도모하기도 한다.⁹⁴⁾

94) 최천규, “주요국의 빈집세 도입 현황”, NABO 재정추계&세제이슈 제26호, 2024.3.

[표 30] 주요국 주택 보유세의 다주택자 및 빈집 등에 대한 중과 비교

국가(도시)	다주택자, 비거주주택, 2차 주거지	빈집
한국	다주택자 재산세 공정시장가액비율 상향 적용, 종합부동산세 기본공제, 세율 등에서 차등 적용	중과 없음
미국(뉴욕)	중과 없음	중과 없음
미국(LA)	중과 없음	중과 없음
캐나다(토론토)	중과 없음	빈집에 대한 빈집세 추가과세
영국(런던)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 카운슬세 중과	빈집에 대한 카운슬세 중과
프랑스(파리)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 주택세 추가과세	빈집에 대한 빈집세 추가과세
독일(베를린)	2차 주거지 ¹⁾ 에 대해 제2주택세 추가과세	중과 없음
일본(도쿄)	중과 없음	주택용지 특례 배제
싱가포르	비거주주택에 대한 재산세율 중과	중과 없음
중국(상하이)	거주용 주택은 다주택자만 방산세 과세	중과 없음

주: 1) 영국(런던), 프랑스(파리), 독일(베를린)의 경우, 2차 주거지에 대한 보유세 중과시 납세의무는 주택의 사용자에게 과세함에 따라, 임차인이 있는 경우 임차인에게 과세함

자료: 국회예산정책처 작성

다주택자에게 보유세를 중과하는 대표적인 사례는 우리나라이다. 우리나라는 재산세 공정시장가액비율에 있어서 1세대 1주택자(43~45%)와 그 외 다주택자(60%)에 차등을 두어 적용한다. 또한, 종합부동산세에서도 1세대 1주택자(12억원)와 그 외 다주택자(9억원)의 기본공제액을 차등 적용하고, 3주택 이상 보유자에게 더 높은 누진세율(최고 5.0%)을 적용한다. 한편, 중국(상하이)의 경우, 거주용 주택에 대하여 1주택만 소유한 인원은 보유세인 방산세가 과세되지 않고, 2주택 이상 보유자에게만 보유세를 과세하는 방식으로 주택 보유수에 따른 차등을 둔다.

해외 주요국의 경우, 주거주지로 활용되지 않는 비거주주택 또는 별장 등 2차 주거지인 주택에 대해 보유세를 중과하는 사례도 존재한다. 싱가포르의 경우, 소유주의 거주주택에 대한 재산세율과 비거주주택에 대한 재산세율을 차등적으로 적용함으로써 비거주주택에 대한 세부담을 강화한다. 이외에도 영국(런던), 프랑스(파리), 독일(베를린)의 경우, 별장 등 2차 주거지에 대해서 사용자⁹⁵⁾에게 보유세를 할증하거나, 추가적으로 별도의 세목을 과세하는 등의 방식으로 세부담을 중과한다.

95) 해당 지역의 2차 주거지에 대한 과세의 기준은 주택의 소유여부보다 사용여부에 따라 부과된다.

또한, 캐나다(토론토), 영국(런던), 프랑스(파리), 일본 등에서는 빈집에 대하여 빈집세를 추가로 부과하거나, 기존 보유세를 할증하는 등의 방식으로 세부담을 강화하고 있다. 빈집세를 별도의 세목으로 추가로 부과하는 국가(도시)에는 캐나다(토론토)와 프랑스(파리)가 있다. 캐나다(토론토)는 6개월 이상 비어 있는 주택에 재산세 과세표준의 3%를 빈집세(Vacant Home Tax)로 부과한다. 프랑스는 파리 등 임대 수급이 긴박한 지역(zones tendues)에서 1년 이상 공실상태인 빈집에 대하여 빈집세를 첫째 17%, 이듬해부터 34%의 높은 세율로 부과한다. 반면, 영국(런던)은 보유기간별로 기존 카운슬세의 100~300%를 할증하는 방식으로 빈집 보유에 대한 세부담을 강화하고 있다. 일본은 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」상 주거환경을 저해하는 빈집에 대하여 고정자산세 및 도시계획세의 과세표준 산정시 주택용지 특례를 배제함으로써 일반 주택보다 상대적으로 세부담을 강화하고 있다.

한국 및 해외 주요국의 주택 보유세제를 과세체계의 단계별로 세분화하여 비교·분석한 결과, 주요국들은 자국의 재정 여건과 정책 목표에 맞춰 과세가액 평가부터 세율, 감면 및 중과에 이르기까지 다양하고 복합적인 주택 보유세 과세체계를 운영하고 있음을 확인하였다. 따라서 주택 보유세 개편 논의시에는 이러한 보유세제 전반의 상호작용을 종합적인 관점에서 고려해야 할 필요가 있다.

다만, 본 보고서는 논의의 대상을 주택의 '보유단계'에 부과되는 세제에만 국한하여, 주택의 생애주기별 세제를 다 다루지 못했다는 한계가 있다. 주택과 같은 부동산은 취득, 보유, 처분 등 생애주기 전반에 걸쳐 과세되는 자산으로, 우리나라는 물론 해외 주요국들 역시 취득세, 보유세, 양도소득세 등을 생애주기별로 다양하게 운영하고 있다. 보유세는 주택 세제의 중요한 축이지만 개별 단계의 세제 중 하나이므로, 납세자가 체감하는 전반적인 조세 부담 수준과 세제가 주택 시장 자원에 미치는 종합적인 효과를 보다 정밀하게 분석하기 위해서는 향후 취득 및 처분 단계를 모두 아우르는 주택 생애주기 세제 전반에 대한 추가적인 연구와 논의가 이어져야 할 필요가 있다.

참고문헌

국내문헌

- 국회예산정책처, 「부동산 보유세 과세가격의 이슈 및 시사점」, 2023.
- 김지혜 · 노민지 · 오민준 · 권건우, 「영국의 부동산 조세정책과 시사점」, KRIHS Policy Brief 766, 국토연구원, 2020.6.
- 박지현, 「재산세 · 종합부동산세의 역할 정립을 위한 보유세제 재설계 방향」, 기본 2021-01, 한국지방세연구원, 2021.12.
- 박진백 외, 「부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구」, 기본 23-04, 국토연구원, 2023.
- 배성호 외, “한국의 부동산세제에 관한 연구 및 중국에 대한 정책적 시사점”, 제21회 한국 · 중국 세무학회 국제학술대회, 2026.7.
- 신미정, 「부동산 보유세 부담의 국제비교」, Tax Issue Paper 115, 한국지방세연구원, 2024.3.
- 안지희, 「주요국의 재산세 과세표준 평가체계에 관한 연구」, 기본 2019-13, 한국부동산연구원, 2019.12.
- 임상빈, 「독일 재산세 개혁과 시사점」, 한국지방세연구원, 2025.9.
- 장근호, 「주요국의 조세제도 - 미국편」, 한국조세재정연구원, 2004.6.
- 조무상, "The Forgotten Distinction in Property Taxation: Rate-based Versus Levy-based," 2026년 한국지방세학회 하계학술대회, 2026.7.
- 최승문 · 신상화, 「부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석」, 연구보고서 18-06, 한국조세재정연구원, 2018.12.
- 최천규, “주요국의 빈집세 도입 현황”, NABO 재정추계&세제이슈 26, 2024.3.

외국문헌

- Amornsiripanitch, N. (2022), "Why Are Residential Property Tax Rates Regressive?," Working Paper No. 22-02, Federal Reserve Bank of Philadelphia.

- Ferreira, F. (2010), "You Can Take It with You: Proposition 13 Tax Benefits, Residential Mobility, and Willingness to Pay for Housing Amenities," *Journal of Public Economics*, 94(9-10).
- Hou, Y., Ding, L., Schwegman, D. J., and A. Barca (2025), "Assessment Frequency and Equity of the Property Tax: Latest Evidence from Philadelphia," *Journal of Policy Analysis and Management*, 44.
- Kim, J. (2023), "The Korean National Property Tax: History, Controversies and Future Directions," in S. Dougherty & H-A. Kim (eds.), *Bricks, Taxes and Spending: Solutions for Housing Equity across Levels of Government*, OECD Publishing.
- Legislative Analyst's Office, 「Common Claims about Proposition 13」, 2016.9.
- Mieszkowski, P. (1972), "The Property Tax: An Excise Tax or a Profits Tax?," *Journal of Public Economics*, 1(1).
- Musgrave, R. A. (1959), *The Theory of Public Finance*, McGraw-Hill.
- Norregaard, J. (2013), "Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges," IMF Working Paper No. 13/129.
- Oates, W. E. (1969), "The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values," *Journal of Political Economy*, 77(6).
- OECD, 「Housing Taxation in OECD Countries」, 2022.7.
- OECD, 「Revenue Statistics 2025」, 2025.12.
- Segú, M. (2020), "The Impact of Taxing Vacancy on Housing Markets: Evidence from France," *Journal of Public Economics*, 185.
- Slack, E., & Bird, R. M. (2004), "Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review," in Richard M. Bird & Enid Slack (eds.), *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing.
- Slack, E., & Bird, R. M. (2014), "The Political Economy of Property Tax Reform," *OECD Working Papers on Fiscal Federalism* 18.
- Tiebout, C. M. (1956), "A Pure Theory of Local Expenditures," *Journal of*

Political Economy, 64(5).

Wasi, N. and M. White (2005), "Property Tax Limitations and Mobility: Lock-in Effect of California's Proposition 13," Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs.

홈페이지

한국

재정경제부 홈페이지 (<https://www.mofe.go.kr>)

국세청 홈페이지 (<https://www.nts.go.kr>)

미국

뉴욕시 (<https://www.nyc.gov>)

뉴욕주 (<https://www.governor.ny.gov>; <https://www.tax.ny.gov>)

캘리포니아주 (<https://www.boe.ca.gov>; <https://dof.ca.gov>)

LA 카운티 (<https://www.propertytax.lacounty.gov>)

True Home Payment (<https://truehomepayment.com>)

캐나다

토론토시 (<https://www.toronto.ca>)

Money Snap (<https://money-snap.com>)

영국

런던시 (<https://www.cityoflondon.gov.uk>)

Property Data (<https://propertydata.co.uk>)

프랑스

프랑스 정부 (<https://www.service-public.gouv.fr>)

파리시 (<https://www.paris.fr>)

프랑스 공공재정총국(DGFIP) 공식회보(BOFiP) (<https://bofip.impots.gouv.fr>)

독일

독일 연방재무부 (<https://www.bundesfinanzministerium.de>)

Haus & Grund Deutschland, 「Grundsteuerranking 2025」, 2025.10.

KPMG Germany (<https://kpmg.com/de>)

Finanztip Stiftung (<https://www.finanztip.de>)

일본

東京都 (<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp>)

일본 총무성, 「固定資産税の概要」, 2026.

중국

상하이시 세무총국 (<https://shanghai.chinatax.gov.cn>)

싱가포르

싱가포르 국세청(IRAS) (<https://www.iras.gov.sg>)

싱가포르 정부, "Do HDB flat buyers own their flat?", 2023.3.

기타

IBFD Tax Database

해외 주요국의 주택 보유세제 비교 분석

발간일	2026년 7월
발행인	국회예산정책처장 지동하
편 집	추계세제분석실 세제분석2과
발행처	국회예산정책처 서울특별시 영등포구 의사당대로 1 (tel 02·2070·3114)
인쇄처	(주)유월애디자인(tel 02·859·2278)

내용에 관한 문의는 국회예산정책처 세제분석2과로 연락해 주시기
바랍니다. (tel 02·6788·4834)

ISBN 979-11-6799-268-0 93350

© 국회예산정책처, 2026



(07233)서울특별시 영등포구 의사당대로 1
Tel. 02-2070-3114 www.nabo.go.kr

발 간 등 록 번 호

31-9700532-002319-01



국회에산정책처
NATIONAL ASSEMBLY BUDGET OFFICE