

September 18, 2026

지방세 개편 인사이트 – 고급주택 취득세 종과세

I. 고급주택 취득세 종과세 제도

1. 연혁

정부는 사치성 재산의 소비를 억제하고 부의 재분배 등을 위하여 1975년부터 지방세법상 일정 요건을 충족하는 대상을 고급주택이라 정의하여 높은 세부담을 지우게 하였습니다.

1975년, 제도 신설 당시 단독주택에 대하여는 면적, 시가표준액, 특정 부대시설(엘리베이터, 에스컬레이터, 20평이상 풀장 중 어느 하나의 시설을 설치한 경우, 이하 “부대시설”)의 설치 여부, 공동주택에 대하여는 면적을 요건으로 고급주택 여부를 판단하도록 규정하였습니다.

그러나 2025년말 법률 개정을 통하여 부대시설 요건은 삭제함으로써, 현재는 일정 면적과 가액을 요건으로 두어 그 두가지 기준을 모두 초과하는 경우에 고급주택으로 보도록 규정하게 되었습니다.

2. 과세체계 및 종과세 적용

1) 고급주택 요건

현행 지방세법은 고급주택 판단 시 면적기준과 가액기준의 요건을 함께 고려하도록 정하고 있습니다(지방세법 제13조 제5항 제3호). 지방세법 시행령에서 정하고 있는 구체적인 요건은 아래와 같습니다(지방세법 시행령 제28조 제4항).

<현행 고급주택 기준>

구 분	단독주택	공동주택
면적기준	건축물 연면적(주차장면적 제외) 331㎡ ↑ or 부속토지 면적 662㎡ ↑	건축물 연면적(공용면적 제외) 245㎡ ↑ * * 복층의 경우 274㎡ ↑
가액기준	공시가격 9억원 ↑	

2) 취득세 중과세율 적용 등

일반주택을 유상취득하는 경우 취득가액에 따라 1~3%의 취득세 세율이 적용됩니다.

그러나 고급주택에 해당하는 경우 기본적으로 일반세율 3%(취득가액 9억원 초과)에 8%의 중과세율을 가산한 11% 세율이 적용됩니다. 그리고 고급주택 취득이 법인의 주택 취득, 1세대 2주택 이상 주택 취득 등 지방세법 제13조의2에서 규정하는 중과세 대상에도 동시에 해당하는 경우에는 최대 20% 세율이 적용될 수 있습니다.

또한, 고급주택에 해당하는 경우에는 지방세특례제한법 제177조 규정 등에 따라 각종 지방세 감면 등 특례 대상에서도 배제됩니다.

이와 같은 고급주택에 대한 취득세 규정들은 취득원인을 한정하고 있지 않으므로, 고급주택을 신축하여 최초 취득한 시행사 등 원시취득자는 물론 수분양자 등 승계취득자에게도 모두 동일하게 적용됩니다.

II. 2026년 개정안 개요

1. 개정 취지 및 내용

행정안전부는 지난 8월 26일 “2026년 지방세제 개편안”을 발표하였는데, 그 내용 중에는 초고가 주택의 중과세 회피를 방지하기 위하여 면적기준 산정 시 제외하고 있는 공용면적에 대한 한도를 설정하는 한편, 지역별 과세 형평성 제고 등을 위하여 지역별 면적기준을 차등화 하는 등 아래와 같이 고급주택 취득세 중과세 기준을 변경하는 내용이 담겨 있습니다.

<개정안 요약>

구분	현행	개정
①가격 기준	공시가격 9억 원	공시가격 12억 원
②면적 기준	(단독주택) 건물 331㎡ ↑ / 토지 662㎡ ↑ (공동주택) 245㎡ ↑ (복층274㎡ ↑)	수도권: 현행과 동일 <u>비수도권: 현행 대비 150%</u>
③공동주택 면적 산정 기준	전체면적 - 공용면적(한도 없음)	<u>공용면적 제외 한도 설정</u> = 전용면적 100% + 관련 법령상 필수 설치 시설면적* (한도 초과면적은 전용면적으로 간주)

* 주차장, 주민공동시설, 관리사무소의 세대당 설치기준 등

2. 시사점

1) 공용면적이 과다한 공동주택은 고급주택으로 분류될 수 있습니다.

공동주택이 고급주택에 해당하는지 여부는 주택법 또는 건축법에 따른 공동주택에 해당하는지 여부와 관계없이, 건축물 연면적에서 공용면적을 제외한 면적, 즉 전용면적을 기준으로 판단합니다. 다만, 현행 지방세법은 건축물 연면적에서 제외하는 공용면적의 한도에 관하여는 아무런 제한을 두고 있지 않습니다.

이에 최상위 주거환경을 지향하는 이른바 하이엔드 공동주택은 전용면적을 고급주택 기준 면적에 매우 근접하되 이를 초과하지 않는 범위로 설계하는 한편, 주차장, 세대창고, 엘리베이터홀 등 공용면적을 최대한 넓게 확보함으로써 고급주택에 대한 취득세 중과 적용을 받지 않아 왔습니다.

그러나 공동주택 면적 산정 기준이 변경되는 경우 (i) 전용면적의 100%에 해당하는 면적과 (ii) 주차장, 주민공동시설, 관리사무소 등 관련 법령상 공동주택 필수공용면적에 해당하는 면적을 합산한 면적을 초과하는 공용면적은 전용면적에 합산하여 고급주택 기준 면적을 초과하는지 여부를 판단하여야 합니다.

따라서 “2026년 지방세제 개편안”이 시행되는 경우, 기존 공동주택 또는 현재 신축 중인 공동주택 중 (i) 전용면적이 고급주택 기준 면적에 매우 근접하고 (ii) 공용면적이 전용면적의 100%를 초과하는 공동주택의 경우 공용면적 중 약 1㎡만이 전용면적으로 간주되더라도 고급주택으로 분류될 수 있습니다. 이 경우 해당 공동주택 매수인은 분양·매매 등 거래 과정에서 현행 지방세법보다 무거운 취득세를 부담하여야 합니다.

* (예시) 수도권 소재 공시지가 100억원 상당 공동주택으로, 전용면적 244㎡, 공용면적 300㎡, 필수공용면적 54㎡인 경우 고급주택 취득세 중과세 대상에 해당*

* 전용면적 244㎡ + 공용면적 한도 초과분 2㎡(300-244-54) > 고급주택 요건 245㎡

2) 공동주택의 특정 공간이 전용면적에 해당하는지 여부는 실제 사용 현황을 기준으로 판단하여야 합니다

공동주택의 특정 공간이 전용면적 또는 공용면적에 해당하는지 여부는 건축물대장, 등기사항전부증명서 등 공부상에 등재된 내용이 아니라, 해당 공간의 구조와 이용관계 등 사실상 현황을 기준으로 판단하여야 합니다.

예를 들어, 일부 공동주택은 옥상층에 파고라(그늘막), 조리시설, 조경시설 등을 설치하여 입주자들이 이용할 수 있도록 제공하고 있습니다. 그러나 (i) 최상층 세대와 옥상 공간이 공용계단과 별도의 내부 계단으로 연결되어 있고, (ii) 옥상의 구조상 해당 최상층 세대를 제외한 다른 세대가 옥상 공간을 자유롭게 이용하기 어려운 사정 등이 존재한다면, 경제적 용법에 따라 최상층 세대와 하나의 주거생활용으로 제공된 것으로 볼 수 있는 옥상층 건축물 부분은 공부상 기재 내용과 관계없이 최상층 세대의

전용면적으로 인정될 수 있습니다.

이러한 전용면적 판단 기준은 “2026년 지방세제 개편안”의 시행 여부와 무관하게 현행 지방세법에서도 동일합니다. 다만, “2026년 지방세제 개편안”이 시행되는 경우 고급주택에 대한 취득세 과세가 보다 엄격해질 것으로 예상되므로, 공동주택의 특정 공간이 전용면적 또는 공용면적에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서도 과세관청은 보다 엄격한 기준을 적용할 것으로 예상됩니다.

III. 기타 참고사항

정부가 발표한 “2026년 지방세제 개편안”에 따르면 변경되는 고급주택 판단 기준은 2027년 1월 1일 이후에 납세의무가 성립하는 경우부터 적용됩니다. 그러므로 원시취득자는 (임시)사용승인일과 사실상 사용일 중 빠른 날, 승계취득자는 잔금지급일과 등기일 중 빠른 날이 2027년 1월 1일 이후에 도래하는 경우에는 개정된 법령의 적용을 받게 됩니다.

다만, 구체적인 고급주택 취득세 중과세 요건, 부칙상 적용시기 등은 향후 발표(10월~11월) 되는 입법예고를 통해 구체적으로 확인할 수 있을 것으로 보입니다.

관련 구성원

공지훈

전문위원

T 02.3404.6482

E jihun.kong@bkl.co.kr

박창수

변호사

T 02.3404.7659

E changsoo.park@bkl.co.kr

전은진

변호사

T 02.3404.0163

E eunjin.jeon@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.