



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/7/12

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

종합부동산세의 합산과세 포함과 합산제외 대상 판단방법

개념, 구분		합산범위와 대상, 합산배제유형
합산과세 포함 (매년 6월 1일 기준)		① 일반 1주택(1주택부터 모두 과세됨) ② 일반 2주택 이상 합산과세, ③ (일반주택 1개+장기임대민간임대주택도 합산) ④ 2주택(1주택+조정지역 내의 민간임대주택), ⑤ 다주택자
과세금액 계산방법		(각 주택 공시가격 - 6억원)×95%, 1가구 1주택은 (공시가격-9억원)×95%, 종합합산토지 : (토지공시가 - 5억원)×95%, 적용세율 : 0.6% ~ 3%까지
합산배제 (임대주택 등) 되는 경우들	민간임대주택	(2018. 3. 31 이전 임대사업자 등록 + 전용면적 149㎡ 이하로 2호 이상(또는 공시가격 9억 이하) + 5년 이상 계속임대 + 임대료 증가율 5% 이하
	공공임대주택	(공시가격 6억원 이하, 수도권 밖은 3억 이하 + 5년 이상 임대 + 임대료 증가율 5% 이하)
	다가구 임대주택	2005년 1월 5일 이전부터 임대 + 국민주택규모 이하 + 2005년도 공시가 3억원 이하 + 5년 이상 계속 임대
	기숙사 · 사원 주택	종업원용 무상, 저가 + 공시가 3억 이하 + 기숙사(또는 가정 어린이집용 주택)
	미분양 주택	2008년까지 미분양된 매입임대주택, 전용 149㎡ 이하, 5호 이상 임대, 공시가격 3억 이하, 5년 이상 임대, 수도권 밖
	수도권 외 1 주택	2009년 1. 1. ~ 2011. 12. 31. 까지 납세의무성립된 주택 : 2012년부터 취득분은 합산과세함