

종합부동산세 법령 안내자료

- 국세청, 2022. 11

✓ 납세의무자

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 보유한 과세유형별 공시가격의 전국 합산액이 공제금액(과세기준금액)을 초과하는 재산세 납세의무자
 - 주택 : 전국합산 주택의 공시가격 합계액이 6억 원(1세대 1주택자 11억 원)을 초과하는 자
 - * '21년 귀속분부터 법인 주택분 기본공제 6억 원 적용 배제
 - 종합합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 5억 원을 초과하는 자
 - 별도합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 80억 원을 초과하는 자

✓ 1세대 1주택자(증부세법 시행령 § 2의 3)

- 1세대 1주택자란 거주자로서 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 단독으로 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 자를 말함
 - ※ 혼인 : 혼인한 날부터 5년, 동거봉양 : 합가한날부터 10년동안 각각 1세대로 봄
 - 주택수 계산 시 제외 : 등록문화재 주택, 합산배제 신고한 임대주택 이외의 1주택에 주민등록이 되어있고 실제 거주하는 경우 그 합산배제 신고한 사원용주택 등 다만, 상속·농어촌주택 등, 소수지분주택(공동 소유주택), 주택 중 건물 또는 부속토지만 소유한 경우에도 주택수 계산시 포함됨
 - 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우 제외)과 다른 주택의 부속토지를 소유하는 경우 1세대 1주택자로 봄
 - 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택을 소유한 경우에는 신청에 의해 1세대 1주택자로 봄

✓ 과세대상

- 주택(부속토지포함), 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 과세대상 판정

● 과세대상 구분

구 분		재 산 의 종 류	재산세	중부세
건축물	주거용	<ul style="list-style-type: none"> 주택(아파트, 연립, 다세대, 단독·다가구), 오피스텔(주거용) 별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것) 일정한 임대주택·미분양주택·사원주택·기숙사·어린이집용 주택 	과세 과세 과세	과세 × ×
	기타	일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)	과세	×
토지	종합합산	<ul style="list-style-type: none"> 나대지, 잡종지, 분리과세가 아닌 농지·임야·목장용지 등 재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지 재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지 재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지 주택건설사업자의 일정한 주택신축용 토지 	과세 과세 과세 과세 과세	과세 과세 과세 과세 ×
	별도합산	<ul style="list-style-type: none"> 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것) 법령상 인·허가 받은 사업용 토지 	과세 과세	과세 과세
	분리과세	<ul style="list-style-type: none"> 일부 농지·임야·목장용지 등(재산세만 0.07% 과세) 공장용지 일부, 공급목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) 골프장, 고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세) 	과세 과세 과세	× × ×

● 부동산 유형별 참고 법령

과세대상		참고법령
주택		주택법§ 2, 지방세법§ 106, 지방세법시행령 § 103 ·§ 112
토지	종합합산	지방세법 § 106(별도합산토지 및 분리과세토지 외 전부)
	별도합산	지방세법시행령§ 101
	분리과세	지방세법시행령§ 102

✓ 과세표준

- [과세유형별 전국합산{공시가격 × (1-감면율)} - 공제금액(과세기준금액)] × 공정시장가액비율
- 주택분 : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 6억 원(11억 원) × 60%
 - 법인주택 : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)}] × 60%(기본공제 없음)
 - 종합합산토지분 : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 5억 원] × 100%

－ 별도합산토지분 : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 80억 원] × 100%

✓ 서울

● 주택

과세표준	세율
3억 원 이하	0.6%
6억 원 이하	0.8%
12억 원 이하	1.2%
50억 원 이하	1.6%
94억 원 이하	2.2%
94억 원 초과	3.0%

● 주택(3주택이상 등)

과세표준	세율*
3억 원 이하	1.2%
6억 원 이하	1.6%
12억 원 이하	2.2%
50억 원 이하	3.6%
94억 원 이하	5.0%
94억 원 초과	6.0%

* 법인 주택 : (일반) 3%, (3주택 이상 등) 6%

● 종합합산

과세표준	세율
15억 원 이하	1%
45억 원 이하	2%
45억 원 초과	3%

● 별도합산

과세표준	세율
200억 원 이하	0.5%
400억 원 이하	0.6%
400억 원 초과	0.7%

✓ 산출세액 계산

- 산출세액=(과세표준×세율-누진공제)-공제할 재산세액★ (지방세법 § 112①2호는 제외, 이하동일)

* 해당연도 재산세로 부과된 세액의 합계액 × 과세표준에 대하여 재산세 표준세율로 계산한 재산세상당액 {=종부세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율1} × 재산세율}/주택 또는 토지 (종합, 별도구분)를 각각 합산하여 표준세율로 계산한 재산세상당액

1)재산세 공정시장가액비율 : 주택 60% ('22년 1세대 1주택 45%), 토지 70%

- 1세대 1주택자 세액공제(한도 80%) = 산출세액 × 연령별(보유기간별) 공제율

① 연령별 공제율 : 60세 이상(20%), 65세 이상(30%), 70세 이상(40%)

② 보유기간별 공제율 : 5년 이상(20%), 10년 이상(40%), 15년 이상(50%)

- 취득시기 : 상속주택(상속개시일, 다만, 배우자 상속주택은 피상속인의 취득일), 증여받은 주택(등기접수일), 재개발·재건축(멸실주택 취득일), 분할취득한 주택(주택분 재산세가 과세되는 지분 최초 취득일), 건물과 부속토지의 취득일이 다른 주택(주택분 재산세가 과세되는 건물 또는 부속토지 최초 취득일)

✓ 세부담상한 초과세액

- (재산세 + 세부담상한전 종부세액*) - { 전년(재산세 + 종부세) × 150%~300% }**

* (과세표준 × 세율 - 누진공제) - (공제할 재산세액 + 세액공제액)

** 토지 및 일반주택 150%, 조정대상지역 2주택 300%, 3주택 이상 300%

✓ 고지·납부(2008년부터 부과고지 시행, 신고납부도 가능)

- 과세기준일 : 매년 6월 1일

- 납부기간 : 매년 12월 1일 ~ 12월 15일

- 분납 : 납부할 세액이 250만원 초과(농특세 제외)시 납부기한 경과일로부터 6개월 이내

※ 250만원 초과 500만원 미만 : 250만원 초과금액, 500만원 초과 : 50%이하 금액

- 신용카드 납부 : 고지(신고)금액 1천만원(농특세 포함)까지(신용카드 0.8%, 체크카드 수수료 0.5%는 납세자 부담)

✓ 합산배제주택(합산배제 신고기한까지 등록한 경우에도 합산배제 적용)

- 합산배제 임대주택(종부세법 § 8 2항 1호, 시행령 § 3)

- 지자체 임대사업자등록 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 자로 과세기준일 현재 실제 임대 개시를 하고 있는 주택



임대주택유형	전용면적	주택가격	주택수	임대기간
매입임대 ¹⁾ (장기일반민간임대주택)	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원) 이하	전국 1호 이상	5년이상 ³⁾ 10년이상
건설임대 ²⁾ (장기일반민간임대주택)	149m ² 이하	6억 원 이하	전국 2호 이상	5년이상 ³⁾ 10년이상
기존임대 ⁴⁾	국민주택규모 ⁵⁾ 이하	3억 원 이하	전국 2호 이상	5년 이상
미임대 건설임대(민간)	149m ² 이하	9억 원 이하	-	-
리츠·펀드 매입임대	149m ² 이하	6억 원 이하	비수도권 5호 이상	10년이상
미분양 매입임대	149m ² 이하	3억 원 이하	비수도권 5호 이상	5년이상

1) 매매, 증여, 상속 등으로 취득한 주택

2) 직접 건설하여 취득한 주택

3) 2018.3.31. 이전에 임대사업자등록과 사업자등록을 한 주택(18.2.13.개정)

4) 2005.1.5. 이전 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우

5) 전용면적 85m²(단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍면 지역은 100m²이하)

● 합산배제 사원용주택등(종부세법 §8②2호, 시행령 § 4)

- ① 사용자 소유의 사원용 주택 : 종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 국민주택규모이하 또는 과세기준일 현재 공시가격 3억원 이하인 주택
- ② 기숙사 : 종업원 공동취사용 주택(건축법 시행령 별표1)
- ③ 주택건설업자의 미분양주택 : 주택건설업자(주택법의사업계획승인이나건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양주택으로 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택

미분양기간별 적용 구분		합산배제연도				
		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날	'16.6.2.~'17.6.1. 이전	○	×	×	×	×
	'17.6.2.~'18.6.1. 이전	○	○	×	×	×
	'18.6.2.~'19.6.1. 이전	○	○	○	×	×
	'19.6.2.~'20.6.1. 이전	○	○	○	○	×
	'20.6.2.~'21.6.1. 이전	○	○	○	○	○

- ④ 어린이집용 주택 : 과세기준일(6.1.) 현재 자치단체장 인가 또는 운영을 위탁받고 세무서에 서 고유번호 부여받아 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택

- ⑤ 시공자가 대물변제 받은 미분양주택 : 시공자가 주택건설업자로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택(공사대금 받은 이후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내)
- ⑥ 연구기관의 연구원용 주택 : 정부출연연구기관이 2008.12.31. 현재 보유하고 있는 주택
- ⑦ 등록문화재 주택 : 「문화재보호법」에 따른 등록문화재
- ⑧ 기업구조조정부동산투자회사 등이 2010.2.11일까지 직접 취득하는 서울특별시 밖의 미분양주택(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 2011.4.30까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택(비수도권 비율이 50% 이상) 중 비수도권 소재 미분양주택 또는 2014.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
- ⑨ 기업구조조정부동산투자회사 등과 매입약정 체결에 따라 취득하는 미분양주택
- ⑩ 신탁업자 미분양주택 : 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁받은 신탁업자가 2010.2.11일까지 취득하는 서울특별시 밖의 미분양주택(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 2011.4.30까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택(비수도권 비율이 50% 이상) 중 비수도권 소재 미분양주택 또는 2012.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
- ⑪ 노인복지주택 : 노인복지법에 따라 노인복지주택을 설치한 자가 임대하는 노인복지주택
- ⑫ 향교(향교재단)이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우)
- ⑬ 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택 : 주택도시보증공사와 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 등이 주택담보대출차주에게 5년 이상 임대하고 임대기간 종료 후 그 주택을 재입할수 있는 권리를 부여하는 등 요건을 갖춘 주택(' 18.2.13.개정)
- ⑭ 토지임대부 분양주택 부속토지 : 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
- ⑮ 주택건설 목적 멸실주택 : 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일로부터 3년 이내에 멸실시키는 주택

✓ 조세특례제한법상 종부세 과세특례

- 향교 및 종교단체에 대한 과세특례(조특법 § 104의13)
 - 개별단체(개별향교 또는 개별종교단체)가 조세포탈을 목적으로 하지 아니하고 향교재단 등(향교재단 또는 종교단체) 명의로 등기한 주택 또는 토지는 종합부동산세의 과세에 한하여 개별단체의 소유로 봄
- 주택건설사업자의 주택신축용 토지에 대한 과세특례(조특법 § 104의19)
 - 주택법에 따라 주택건설사업자등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일로부터 5년 이내에 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받을 토지는 종합합산토지분 과세대상에서 제외(토지를 보유한 상태에서 주택건설사업자의 지위를 얻은 경우 포함)

✓ 재산세(지방세) 서울

● 주택(9억이하 1세대1주택-0.05%)

과세표준	세율	누진공제
6천만이하	0.1%	-
1.5억이하	0.15%	3만원
3억이하	0.25%	18만원
3억초과	0.4%	63만원

● 종합합산

과세표준	세율	누진공제
5천만이하	0.2%	-
1억이하	0.3%	5만원
1억초과	0.5%	25만원

● 별도합산

과세표준	세율	누진공제
2억이하	0.2%	-
10억이하	0.3%	20만원
10억초과	0.4%	120만원