

2023년 종합부동산세, 12월 15일까지 납부하세요

- 국세청, 2023. 11

-
- (납부 개요) 국세청(청장 김창기)은 '23년 귀속분 종합부동산세 납세의무자에게 납부고지서를 11.23일(목)부터 순차적으로 발송하였습니다. 고지된 종합부동산세는 12월 15일(금)까지 납부하여야 합니다.
 - 올해 종합부동산세 고지인원 및 고지세액은 총 50만 명, 4조 7천억 원입니다. 주택분은 41만 명, 1조 5천억 원이며, 토지분은 11만 명, 3조 2천억 원입니다. 주택분 기본공제금액 상향* 및 공시가격 하락 등에 따라 '22년 대비 인원은 78만 명, 세액은 2조 원 감소했습니다.
 - * (개인) 6억 원 → 9억 원, (1세대 1주택자) 11억 원 → 12억 원
 - (분납 신청) 종합부동산세 납부세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과하는 경우, 별도의 이자상당가산액 부담 없이 6개월까지 분납이 가능합니다.
 - (납부유예 신청) 1세대 1주택자 중 일정 요건을 갖춘 고령자(만 60세 이상) · 장기보유자(5년 이상 보유)는 납세담보를 제공하는 경우, 주택분 종합부동산세 납부를 주택의 양도 · 증여 · 상속 등 사유 발생 시까지 유예할 수 있습니다.
 - 납부유예 신청이 가능한 납세자(7천 명)에게는 별도 안내문을 발송하였고, 올해부터는 홈택스를 통한 신청도 가능하니 적극 활용하시기 바랍니다.
 - (신고 · 납부) 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 합산배제 · 특례 신고(신청)를 하지 못한 납세자는 납부기한까지 자진신고 · 납부할 수 있습니다.
 - 홈택스를 이용하여 전자신고하는 경우 '과세물건 상시조회', '미리채움 서비스' 등 각종 도움자료를 제공받아 간편하게 신고할 수 있습니다.
-



1 납부 개요

- (납부 대상자) 종합부동산세는 과세기준일인 6월 1일 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의 공시가격 합계액이 아래 과세대상 자산별 공제액을 초과하는 경우 부과됩니다.

과세대상 자산	공제액
· 주택(아파트·다가구 및 단독주택 등)	9억 원(1세대 1주택자 12억 원)*
· 종합합산 토지(나대지·잡종지 등)	5억 원
· 별도합산 토지(상가·공장 부속토지 등)	80억 원

* 법인이 보유한 주택의 경우, 공제액이 0원

- (납부 안내) 국세청은 올해 종합부동산세 납세의무자 주택분 41만 명(세액 1.5조)과 토지분 11만 명(세액 3.2조), 총 50만 명(세액 4.7조)에게 11.23일부터 납부고지서를 발송하여 12.15.(금)까지 납부하도록 안내하였습니다.

Ⅰ '23년 종합부동산세 고지인원 및 세액 Ⅰ

구 분	인원(천 명)			세액(조 원)		
	'22년	'23년	증감	'22년	'23년	증감
주택분	1,195	412	△783 △65.5%	3.3	1.5	△1.8 △54.9%
토지분	115	106	△9 △7.9%	3.4	3.2	△0.2 △4.9%
합 계	1,283	499	△784 △61.1%	6.7	4.7	△2.0 △29.4%

※ '22년 결정기준, '23년 고지기준

- 납세자가 신고를 원하는 경우 12월 15일까지 자진신고·납부할 수 있으며, 이 경우 고지세액은 취소됩니다.
- (납부 방법) 종합부동산세 납부기한은 '23.12.15.(금)까지며, 납부고지서에 기재된 국세계좌 및 은행 가상계좌 이체를 통해 납부하실 수 있습니다.
- 또한, 홈택스 및 손택스에서 납부하거나, 금융기관에 직접 방문하여 납부고지서로 납부하실 수도 있습니다.

* (홈택스) 홈택스 > 납부·고지·환급 > 납부할 세액 조회 납부

* (손택스) 손택스 앱 > 납부·고지·환급 > 세금납부 > 납부할 세액 조회 납부

2 분납 신청

□ (개요) 종합부동산세 납부세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과하는 경우, 아래 금액을 '24.6.17.(월)까지 분납*할 수 있습니다.

납부할 세액	분납 가능 금액
· 300만 원 초과 600만 원 이하	납부할 세액 - 300만 원
· 600만 원 초과	납부할 세액의 50% 이하 금액

* 종합부동산세 분납 신청 시 농어촌특별세도 같은 비율로 분납 신청 됨

◆ 분납 신청 사례

당초 고지세액*	'23.12.15.까지 납부할 금액	'24.6.17.까지 납부할 금액 (=분납 신청한 금액)
400만 원	300만 원	100만 원
800만 원	800만 원 - 분납 신청한 금액	400만 원 이하 금액

* 사례의 고지세액 등은 농어촌특별세를 포함한 금액임

□ (신청 방법) 관할 세무서 또는 홈택스와 손택스에서 12.15.(금)까지 분납 신청할 수 있으며, 홈택스에서는 납부서 출력도 가능합니다.

* (홈택스) 홈택스 > (하단) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 정기고지분 분납신청

* (손택스) 손택스 앱 > 세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청·신고 > 정기고지분 분납신청

□ (분납 기간) 분납기간은 납부기한으로부터 6개월 후 '24.6.17.(월)까지이며, 분납 기간 동안에는 이자상당가산액이 부과되지 않습니다.

□ (납부 방법) 분납대상자는 분납신청 후 전체 고지세액에서 분납 신청 세액을 차감한 금액을 당초 고지서에 기재된 국세계좌 및 은행 가상계좌 이체를 통해 납부하실 수 있습니다.

○ 또한 6개월 후 세무서에서 발급하는 고지서에 따라 분납 신청 금액을 납부하실 수 있으며, 분납 기간 중에도 납부가 가능합니다.

3 납부유예 신청

□ (개요) 1세대 1주택자 중 고령자 또는 장기보유자는 아래의 신청요건을 모두 충족하는 경우 양도·상속·증여 등 사유 발생 시까지 주택분 종합부동산세 납부를 유예할 수 있습니다.



◆ 납부유예 신청 요건

- ① 1세대 1주택자(일시적 2주택 등 특례 적용으로 1세대 1주택자로 보는 납세자 포함)
- ② 만 60세 이상 이거나 주택 보유기간 5년 이상
- ③ 직전 과세기간의 총급여가 7천만 원 이하이면서, 종합소득금액이 6천만 원 이하
- ④ 해당연도 주택분 종합부동산세액이 100만 원 초과

- (납부유예 시스템 개발) 납부유예가 최초 도입된 작년의 경우는 납부유예 신청을 위해서 반드시 세무서에 방문해야 했으나,
- 올해부터는 납부유예 시스템 개발이 완료되어 세무서 방문 없이 홈택스 및 손택스를 통해 납부유예 신청 및 승인 여부 조회가 가능합니다.

- (신청 방법) 홈택스 또는 손택스를 통해 납부유예 신청을 하고, 납세담보 관련 서류를 관할 세무서에 우편 또는 팩스로 제출하거나,
- 관할 세무서에 직접 방문하여 납부유예 신청서·납세담보제공서 및 납세담보 관련 서류를 제출할 수 있습니다.

- * (홈택스) 홈택스 > (하단)자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 주택분 종합부동산세 납부유예 신청
 * (손택스) 손택스 앱 > 세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청·신고 > 주택분 종합부동산세 납부유예 신청

- (신청 기한) 납부유예 신청 기한은 납부기한 3일 전(12.12.)까지이며, 제출서류 검토 후 납부기한(12.15.)까지 허가여부를 통지해 드립니다.

- (납세 담보) 납부유예 신청 시 주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공하여야 하며, 담보의 종류 및 필요 서류 등은 아래와 같습니다.

담보의 종류	필요서류 및 준비물
토지·건물*	인감도장, 인감증명서 2부
금전·유가증권	공탁수령증
납세보증보험증권·납세보증서	보험증권, 납세보증서

* 건물을 담보로 제공할 경우 화재보험 잔여기간이 1년 이상이어야 함

- (납부 사유) 납부유예 허가 후 아래와 같은 사유가 발생할 경우, 납부유예 받은 세액과 이자 상당가산액('23년 기준 연 2.9%)을 납부해야 합니다.

◆ 납부 사유

- ① 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우
- ② 사망하여 상속이 개시되는 경우
- ③ 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아니게 된 경우
- ④ 담보 변경 또는 그 밖에 담보보전에 필요한 관할 세무서장 명령에 따르지 않은 경우
- ⑤ 「국세징수법」 제9조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당되어 그 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우
- ⑥ 납부유예된 세액을 납부하려는 경우

4 신고·납부

- ☐ (신고) 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 납세자가 신고를 원하는 경우 고지와 관계 없이 납부기간(12.1.~12.15.)동안 신고·납부할 수 있습니다. 이 경우 당초 고지세액은 자동 취소됩니다.
 - 또한, 당초 합산배제·특례를 신고(신청) 하지 못한 납세자도 합산배제·특례를 신고(신청) 하고, 그 내용을 반영하여 종합부동산세 신고가 가능합니다.
 - 다만, 자진 신고세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우 가산세를 납부해야하므로 법적 요건을 꼼꼼히 확인한 후 신고해 주시기 바랍니다.
- ☐ (신고 도움) 홈택스 전자신고 시 '과세물건 상시조회', '미리채움 서비스' 등 각종 도움 자료를 제공하고 있으니 신고에 적극 활용하시기 바랍니다.
- ☐ (조회 서비스) 납부고지서에는 대략적인 세액산출 근거와 과세대상이 되는 부동산 물건 수 및 대표물건 소재지만 기재되어 있으나,
 - 고지서를 받은 납세자가 상세한 과세물건 내역 및 세액을 홈택스를 통해 확인할 수 있도록 조회서비스를 제공하고 있습니다.

- * (홈택스) 홈택스 > (하단)자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 과세물건 및 세액 상세내역 조회
 - * (손택스) 손택스 앱 > 세금신고 > 종합부동산세 신고 > 과세물건 및 세액 상세내역 조회
- ☐ (상담) 종합부동산세 신고·납부와 관련하여 궁금한 사항은 국세청 누리집에 게시된 각종 도움자료를 참조하거나,
 - 납부고지서에 기재된 관할 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 안내받을 수 있습니다.



국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고·신청)	국번 없이 ☎ 126 (ARS-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126(ARS-2번-1번)

참고 1 - '23년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

□ 주택분 세율 인하

- 조정대상지역 내 2주택자 중과세율은 폐지하고 기본세율로 적용하고, 과세표준 12억 원 이하 구간은 기본세율과 중과세율이 동일

과세표준	기본세율		중과세율	
	'22년 (일반 1~2주택)	'23년 (2주택 이하)	'22년 (3주택 이상, 조정2주택)	'23년 (3주택 이상)
3억 원 이하	0.6%	0.5%	1.2%	0.5%
6억 원 이하	0.8%	0.7%	1.6%	0.7%
12억 원 이하	1.2%	1%	2.2%	1%
25억 원 이하	1.6%	1.3%	3.6%	2%
50억 원 이하		1.5%		3%
94억 원 이하	2.2%	2%	5%	4%
94억 원 초과	3%	2.7%	6%	5%

□ 주택분 기본공제금액 상향

- 일반 납세자의 경우 6억 원 → 9억 원으로, 1세대 1주택자는 11억 원 → 12억 원으로 기본공제금액 상향

구분	주택					종합합산 토지	별도합산 토지
	1세대 1주택		개인		법인		
	'22년	'23년	'22년	'23년			
공제금액	11억 원	12억 원	6억 원	9억 원	-	5억 원	80억 원

□ 주택분 세부담상한율 동일

- 다주택자의 세부담상한율을 300% → 150%으로 인하하여 주택 수와 관계없이 동일한 세부담상한율 적용

구분	세부담상한율	
	'22년	'23년
일반 1~2주택	150%	150%
조정2주택, 3주택 이상	300%	
법인	제한없음	제한없음

□ 지방 저가주택 적용범위 확대

- 1세대 1주택자 기본공제·세액공제가 적용되는 지방 저가주택 적용범위 중 수도권 內 일부 지역 추가

구분	'22년	'23년
지방 저가주택 범위	· 비수도권 중 광역시·세종시*를 제외한 지역 * 비수도권 광역시·세종시 內 읍·면지역은 지방 저가주택에 포함	(추가) 수도권 중 ①연천군, ②강화군, ③옹진군은 지방 저가주택 범위에 포함

□ 법인 일반세율 특례 적용 대상 추가

- 법인이 소유한 주택에 대해 일반 누진세율·기본공제(9억원)·세부담상한 적용을 받는 법인 대상 추가

구분	'22년	'23년
일반세율 적용대상 법인	· 공공주택사업자, 공익법인 등	(추가신설) · 「도시개발법」 등에 따라 임대주택 건설·공급의무가 있는 사업시행자

□ 일시적 2주택 특례 기간 요건 완화

- 1세대 1주택자 기본공제·세액공제가 적용되는 일시적 2주택 허용기간 2년 → 3년으로 완화

□ 종합부동산세 합산배제 대상 확대

- 공공성 있는 등록임대주택의 경우 토지·건물 소유자가 다르더라도 부속토지에 대해 종합부동산세 합산배제

구분	과세 여부
공공임대	토지소유자 제한없이 비과세
민간임대	토지소유자가 공공인 경우에만 비과세



- 전통사찰 보존지 내 주택부속토지에 대해 종합부동산세 합산배제
- 종합부동산세 합산배제 요건 완화
 - 사원용주택 합산배제 대상 요건을 공시가격 3억 원 → 6억 원으로 완화
- 별장 종합부동산세 과세대상 편입
 - 별장에 대한 주택분 재산세 중과규정*이 삭제되고, 별장이 주택분 종합부동산세 과세대상으로 편입됨
 - * 별장 재산세율: (중과세율) 4.0% → (일반세율) 0.1~0.4%

참고 2 - 종합부동산세 세액계산 방식[개인]

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분																																																																				
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격																																																																				
-	-																																																																						
공제금액	9억 원(1세대1주택자 12억 원)	5억 원	80억 원																																																																				
x	x																																																																						
공정시장 가액비율	60%	100%																																																																					
=	=																																																																						
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준																																																																				
x	x																																																																						
세 율(%)	<table><tr><td rowspan="2">과세표준</td><td colspan="2">2주택 이하</td><td colspan="2">3주택 이상</td></tr><tr><td>세율</td><td>누진 공제</td><td>세율</td><td>누진 공제</td></tr><tr><td>3억 원 이하</td><td>0.5</td><td>-</td><td>0.5</td><td>-</td></tr><tr><td>6억 원 이하</td><td>0.7</td><td>60만 원</td><td>0.7</td><td>60만 원</td></tr><tr><td>12억 원 이하</td><td>1.0</td><td>240만 원</td><td>1.0</td><td>240만 원</td></tr><tr><td>25억 원 이하</td><td>1.3</td><td>600만 원</td><td>2.0</td><td>1,440만 원</td></tr><tr><td>50억 원 이하</td><td>1.5</td><td>1,100만 원</td><td>3.0</td><td>3,940만 원</td></tr><tr><td>94억 원 이하</td><td>2.0</td><td>3,600만 원</td><td>4.0</td><td>8,940만 원</td></tr><tr><td>94억 원 초과</td><td>2.7</td><td>10,180만 원</td><td>5.0</td><td>18,340만 원</td></tr></table>	과세표준	2주택 이하		3주택 이상		세율	누진 공제	세율	누진 공제	3억 원 이하	0.5	-	0.5	-	6억 원 이하	0.7	60만 원	0.7	60만 원	12억 원 이하	1.0	240만 원	1.0	240만 원	25억 원 이하	1.3	600만 원	2.0	1,440만 원	50억 원 이하	1.5	1,100만 원	3.0	3,940만 원	94억 원 이하	2.0	3,600만 원	4.0	8,940만 원	94억 원 초과	2.7	10,180만 원	5.0	18,340만 원	<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td><td>누진 공제</td></tr><tr><td>15억 원 이하</td><td>1.0</td><td>-</td></tr><tr><td>45억 원 이하</td><td>2.0</td><td>1,500만 원</td></tr><tr><td>45억 원 초과</td><td>3.0</td><td>6,000만 원</td></tr></table>	과세표준	세율	누진 공제	15억 원 이하	1.0	-	45억 원 이하	2.0	1,500만 원	45억 원 초과	3.0	6,000만 원	<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td><td>누진 공제</td></tr><tr><td>200억 원 이하</td><td>0.5</td><td>-</td></tr><tr><td>400억 원 이하</td><td>0.6</td><td>2,000만 원</td></tr><tr><td>400억 원 초과</td><td>0.7</td><td>6,000만 원</td></tr></table>	과세표준	세율	누진 공제	200억 원 이하	0.5	-	400억 원 이하	0.6	2,000만 원	400억 원 초과	0.7	6,000만 원
	과세표준		2주택 이하		3주택 이상																																																																		
		세율	누진 공제	세율	누진 공제																																																																		
	3억 원 이하	0.5	-	0.5	-																																																																		
	6억 원 이하	0.7	60만 원	0.7	60만 원																																																																		
	12억 원 이하	1.0	240만 원	1.0	240만 원																																																																		
	25억 원 이하	1.3	600만 원	2.0	1,440만 원																																																																		
	50억 원 이하	1.5	1,100만 원	3.0	3,940만 원																																																																		
	94억 원 이하	2.0	3,600만 원	4.0	8,940만 원																																																																		
94억 원 초과	2.7	10,180만 원	5.0	18,340만 원																																																																			
과세표준	세율	누진 공제																																																																					
15억 원 이하	1.0	-																																																																					
45억 원 이하	2.0	1,500만 원																																																																					
45억 원 초과	3.0	6,000만 원																																																																					
과세표준	세율	누진 공제																																																																					
200억 원 이하	0.5	-																																																																					
400억 원 이하	0.6	2,000만 원																																																																					
400억 원 초과	0.7	6,000만 원																																																																					
=	=																																																																						
종합부동산	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액																																																																				

세 액			
-	-		
공 제 할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산		
=	=		
산출세액	주택분 산출세액	종합합산 토지분 산출세액	별도합산 토지분 산출세액
-			
세액공제(%)	<1세대 1주택> 보유: 5년(20), 10년(40), 15년(50) 연령: 60세(20), 65세(30), 70세(40) ☞ 중복적용 가능(한도 80%)	해당 없음	해당 없음
-	-		
세부담상한 초과세액	[직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) X 150%]을 초과하는 세액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산		
=			
납 부 할 세 액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]		

참고 3 - 종합부동산세 세액계산 방식[법인]

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격
-	-		
공제금액	해당없음	5억 원	80억 원
×		×	
공정시장 가액비율	60%	100%	
=	=		
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준



×				×					
세 율(%)	과세표준	2주택 이하	3주택 이상	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	3억 원 이하	2.7	5.0	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-
	6억 원 이하								
	12억 원 이하			45억 원 이하	2.0	1,500만 원	400억 원 이하	0.6	2,000만 원
	25억 원 이하								
	50억 원 이하								
	94억 원 이하			45억 원 초과	3.0	6,000만 원	400억 원 초과	0.7	6,000만 원
	94억 원 초과								
=				=					
종합부동산세액			주택분 종합부동산세액		토지분 종합합산세액		토지분 별도합산세액		
-				-					
공제할 재산세액			재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산						
=				=					
산출세액			주택분 산출세액		종합합산 토지분 산출세액		별도합산 토지분 산출세액		
-				-					
세액공제(%)			해당없음		해당 없음		해당 없음		
-				-					
세부담상한 초과세액			해당없음		150% ☞ 과세대상 유형별(종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산				
=									
납부할 세액			각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]						

참고 4 - 종합부동산세 고지(신고) 및 납부 관련 Q&A

Q1 종합부동산세 과세는 어떻게 이루어지는가?

- ☐ 1차적으로 주택 또는 토지 보유자에 대해 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 재산세를 부과하고,
- ☐ 2차적으로 전국에 소재한 각 유형별(주택·종합합산토지·별도합산토지) 과세대상 재산을 인별로 합산*한 가액이 각 유형별 공제액을 초과하는 경우 종합부동산세를 결정하여 고지하게 됩니다.
* 재산세의 경우, 주택은 개별 물건별 과세, 토지는 관내 소재한 토지를 합산하여 과세

Q2 종합부동산세 1세대 1주택자란?

- ☐ 종합부동산세 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 단독으로 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서, 그 주택을 소유한 「소득세법」에 따른 거주자를 말합니다.

Q3 올해 종합부동산세 과세기준이 되는 공시가격은?

- ☐ 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 공시하는 가격을 말합니다.
 - 공동주택과 표준 단독주택·표준지는 국토교통부장관이, 그 외 단독주택 및 토지는 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장이 가격을 공시합니다.
- ☐ 주택 및 토지 공시가격은 4월말에 공시되며, 공시가격은 국토교통부 또는 물건소재지 관할 시·군·구 누리집에서 확인이 가능합니다.

Q4 올해 주택분 종합부동산세를 계산할 때 지난해와 달라진 점은?

- ☐ 올해는 세율이 인하되었고, 조정지역 2주택자 및 과세표준 12억 원 이하 중과가 폐지되었습니다. 그리고 기본공제금액이 6억 원 → 9억 원(1세대 1주택자 11억 원 → 12억 원)으로 인상되었습니다.
 - 또한, 지방 저가주택 적용범위가 확대(수도권 내 연천·강화·옹진 추가)되었고, 일시적 2주택 기간 요건이 완화(2년 → 3년)되는 등 전반적으로 주택분 종합부동산세 과세가 완화되었습니다.

**Q5 주택 수에 따라 세율이 차등적용 되는데 주택 수 계산 방법은?**

- ☐ 재산세가 주택으로 과세되는 경우에만 종합부동산세도 주택으로 과세되기 때문에, 주택 수 계산은 재산세 과세유형에 따르는 것이 원칙입니다.
- ☐ 종합부동산세 세율적용 주택 수는 인별(법인·단체 포함)로 전국에 보유하는 주택을 합한 개수입니다.
- 주택의 부속토지만 보유한 경우, 주택의 일부 지분만 보유한 경우에도 1개의 주택으로 보아 세율적용 주택 수를 계산합니다.
 - 다만, 과세에서 제외되는 합산배제 임대주택은 세율적용 시 주택 수 산정에서 제외하며,
 - 상속주택 및 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우, 납세자의 신청에 따라 해당 물건을 세율적용 시 주택 수 산정에서 제외합니다.

< 세율적용 주택 수 계산 사례 >

구 분	주택보유 현황	주택 수
사례 1	· 서울 주택 2호*, 강원 1호 * 2호 중 1호는 합산배제 임대주택	일반 2주택
사례 2	· 부산 주택 2호 · 강원 주택 1호(부속토지만 소유)	3주택 이상

Q6 종합부동산세 세부담상한 제도란 무엇인지?

- ☐ 보유세제의 개편으로 인하여 발생하는 세부담의 일시적인 급증현상을 방지하기 위한 제도입니다.
- 세부담상한은 과세유형별(주택·종합합산토지·별도합산토지)로 구분하여 각각 150%를 한도로 적용합니다.
 - 또한, 과세유형별로 올해 부과된 재산세와 세부담상한 적용 전 종합부동산세 합계액이,
 - 직전연도 표준세율 재산세액 및 세부담상한 적용 전 종합부동산세 상당세액 합계액의 150%를 초과하는 경우 그 초과된 세액은 “0”으로 보는 것입니다.

당해연도 총세액상당액		직 전 연 도 총세액상당액×한도비율
과세유형별 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액 합계액 (재산세 + 종부세)	≤	과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정한도액 (재산세 + 종부세) × 150%

Q7 과세대상 주택·토지와 세액계산 상세내역을 확인하는 방법은?

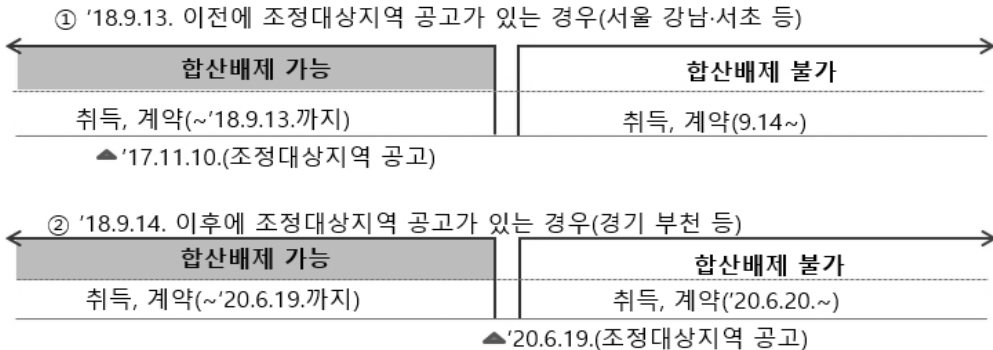
- 홈택스*에서 과세대상 물건(주택·토지)과 세액계산 상세내역을 조회할 수 있고, 자료를 내려받을 수 있으며,
* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 로그인 → (하단) 자주 찾는 메뉴 → 종합부동산세 → 과세 물건 및 세액 상세내역 조회
- 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인 확인 절차를 거친 후 과세대상 물건 및 세액계산 상세내역을 제공받을 수 있습니다.

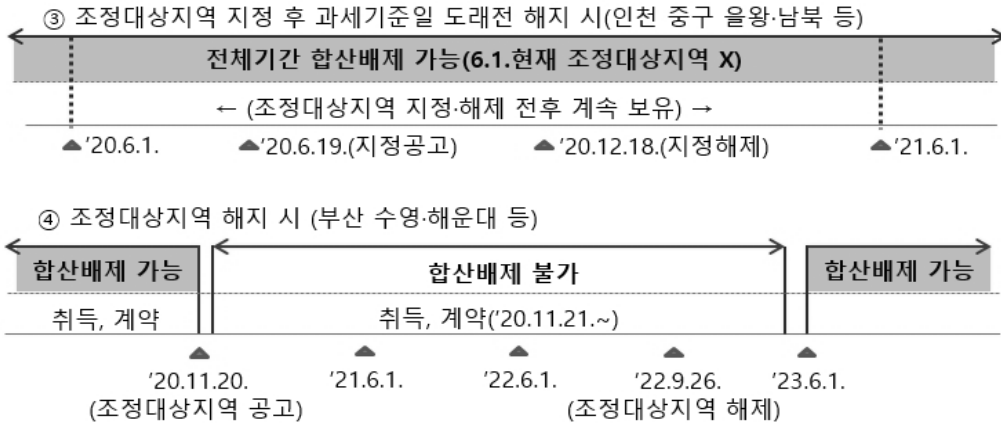
Q8 1주택을 배우자 또는 가족과 공동 소유 시 공제액은?

- 배우자 또는 세대원이 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 지분 소유자별로 각각 1주택을 보유한 것으로 보며, 각각 9억 원씩 공제받을 수 있습니다.
- 다만, 부부 공동명의 1주택자는 특례 신청시 1세대 1주택자로 간주되어 12억 원 공제 및 보유기간·연령에 따른 세액공제를 받을 수 있습니다.

Q9 개인이 조정대상지역에 주택을 취득하는 경우 합산배제 가능한지?

- 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 신규취득 장기일반 민간임대주택은 합산배제가 제외(종부세 과세)됩니다.
- 다만, '18.9.13.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급*한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 합산배제가 적용됩니다.
- * '18.9.14. 이후 조정대상지역 공고가 있는 경우는 조정대상지역 공고일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 것 포함





Q10 조정대상지역 판단기준 및 현재 조정대상지역은?

- ☐ 종합부동산세 세율 적용시 조정대상지역 소재 판정은 과세 기준일인 매년 6월 1일을 기준으로 판단합니다.
- ☐ 전국 대부분 지역이 조정대상지역에서 해제되었고, 서울시 서초구·강남구·송파구·용산구가 '23년 과세기준일 현재 조정대상지역에 해당합니다.

Q11

합산배제 및 특례를 신고(신청)기한 내(9.16.~9.30) 신고(신청)하지 못한 경우는?

- ☐ 합산배제·특례를 신고(신청)기간 내 신고(신청)하지 못한 경우에는 종부세 신고기간(12.1.~12.15.)에 추가로 합산배제·특례 신고(신청)할 수 있습니다.
 - 납부고지서와 관계없이 신고서(신청서)를 제출하고 납부세액을 납부할 경우 고지세액은 자동 취소됩니다.

Q12 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못된 경우는?

- ☐ 합산배제 대상이 아님에도 합산배제 신고를 한 경우에는, 종합부동산세신고기간(12.1.~12.15.)에 과세대상으로 정정하여 신고해야 합니다.
 - 미신고시 경감받은 세액과 이자상당가산액이 부과될 수 있습니다.

Q13 일정지분을 상속받은 주택도 주택수에 포함되는지?

- ☐ 일정지분을 상속받은 주택도 주택수에 포함됩니다. 다만, 상속주택 특례를 신청하는 경우 상속일로부터 5년간 1세대 1주택자로 판정하며, 세율 적용 시에도 상속주택을 주택수에서 제외합니다.
- 상속일로부터 5년이 지난 이후에도 지분율이 40% 이하이거나, 과세기준일 (매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하이면 상속주택을 주택수에서 제외합니다.

Q14 1주택과 상속주택을 세대원 중 2인이 각각 소유한 경우 상속주택으로서 1세대 1주택자 특례 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1주택과 상속주택을 세대원 중 2인이 각각 소유하는 경우에는 상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q15 수도권에 소재하는 공시가격 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 수도권에는 서울특별시와 인천광역시, 경기도가 포함됩니다.
- ☐ 다만, 올해부터는 예외적으로 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 소재(경기 연천군, 인천 강화군·옹진군)하는 지방 저가주택에 대해서는 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q16 지방 저가주택을 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 지방 저가주택을 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q17 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 모두 보유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1세대 1주택자 특례 요건을 갖춘 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 함께 보유한 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.



Q18

1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세를 하지 않는 것인지?

- ☐ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액을 계산하므로 종합부동산세가 과세됩니다.
- 다만, 해당 납세자를 1세대 1주택자로 인정하여 기본공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.
 - * 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음

Q19

종합부동산세 납부유예 신청 방법은?

- ☐ 종합부동산세 납부기한 만료 3일 전(12.12.(화))까지 홈택스·손택스를 통해 납부유예 신청 후 납세담보 관련 서류를 관할세무서에 우편으로 제출하거나,
- 관할세무서에 직접 방문하여 납부유예 신청서·납세담보제공서 및 납세담보 관련 서류를 제출할 수 있습니다.
- ☐ 담당자가 제출서류 검토 후 납부기한까지 허가여부를 통지해 드립니다.

Q20

홈택스의 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서가 필요한 것은?

- ☐ 홈택스에서 제공되는 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서 필요여부는 다음과 같습니다.

홈택스 서비스	인증서 필요	
	여	부*
종합부동산세 분납신청		○
종합부동산세 납부	○	
종합부동산세 과세물건 조회	○	
종합부동산세 신고(미리채움 활용)	○	
종합부동산세 신고(미리채움 미활용)		○

* 홈택스 ID와 비밀번호를 이용한 로그인 필요

Q21

종합부동산세 전자신고 방법은?

- ☐ 인증서를 이용하여 홈택스(hometax.go.kr)에 접속한 다음 아래* 접근 경로에 따라 신고·납부가 가능합니다.

* 홈택스 로그인 → (하단)자주 찾는 메뉴 → 종합부동산세 → 종합부동산세 정기신고하기

- ☐ 이용 편의를 위해 「동영상으로 알아보는 종합부동산세 정기신고」를 종합부동산세 신고기간에 국세청 누리집(nts.go.kr)에 게시할 예정입니다.

Q22 어떠한 경우에 고지·납부 대신 신고·납부할 수 있는지?

- ☐ 납세자가 신고를 원하거나 고지 내용에 오류가 있는 경우 납부고지서와 관계없이 신고·납부할 수 있으며, 이 경우 당초 고지된 세액은 취소됩니다.

Q23 종부세 고지내용에 이의가 있는 경우는?

- ☐ 고지 내용에 이의가 있는 경우에는 고지서를 수령한 후 90일 이내에 심사청구 등 불복청구를 하거나, 납부기한으로부터 5년 이내 경정청구를 할 수 있습니다.

Q24 고지세액을 12.15.까지 납부하지 않은 경우 납부지연 가산세는?

- ☐ 납부기한이 지나면 3%의 납부지연 가산세가 부과되고,
○ 세액이 150만 원 이상인 경우 납부기한이 지난 후 1일당 0.022%의 납부지연가산세 등이 추가(5년간)됩니다.

Q25 종합부동산세 세액을 잘못 신고한 경우 불이익은?

- ☐ 정당하게 신고할 세액보다 적게 신고한 경우, 과소 신고한 세액에 대하여 10%(부당한 과소 신고는 40%)에 상당하는 과소신고 가산세가 부과되며,
○ 납부기한 다음날부터 납부일까지의 기간 동안 과소 신고한 세액에 1일당 0.022%에 해당하는 납부지연 가산세가 부과됩니다.