

종합부동산세 합산배제 및 과세특례 신고(신청)하세요

- 국세청, 2023. 9

- (신고개요) 2023년 종합부동산세 합산배제 및 과세특례를 적용받고자 하는 납세자는 일정한 요건을 갖추어 9월 16일(토)부터 10월 4일(수)까지 합산배제 및 과세특례를 신고(신청)하여야 합니다.
 - 임대주택, 사원용주택, 주택신축용 토지 등은 합산배제 신고 시 과세대상에서 제외되며, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택 및 부부 공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식*의 혜택을 적용받습니다.
 - * 기본공제 12억 원, 연령 및 보유기간에 따라 세액공제 최대 80% 적용
 - 기존에 신고(신청)했으면 계속 적용되므로 다시 신고(신청)하지 않아도 됩니다.
- (신고안내) 국세청(청장 김창기)은 올해 종합부동산세 합산배제 및 과세특례 적용이 예상되는 7만여 명에게 신고(신청) 안내문을 발송*하였습니다.
 - * 합산배제 3.9만명, 일시적 2주택 등 특례 1.7만명, 부부 공동명의 특례 1.6만명 등
 - (부부 공동명의 특례 취소) 올해는 기본공제금액 상향*으로 부부 공동명의 특례를 통해 1세대 1주택자 적용을 받는 것이 오히려 불리할 수 있습니다.
 - * (개인) 6억 원 → 9억 원, (1세대 1주택자) 11억 원 → 12억 원
 - 국세청은 기존 특례 신청자가 불이익을 받지 않도록 올해 특례 적용이 불리한 납세자에게 기존 특례 신청을 취소하도록 안내문을 별도 발송하였습니다.
- (신고도움) 신고편의를 위해 합산배제 요건충족 여부* 및 과세특례 적용에 따른 세액 모의계산 등 자가진단 서비스를 홈택스에서 제공합니다.
 - * 임대주택 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능여부 달라짐
- (유의사항) 일시적 2주택 특례로 1세대 1주택자 계산방식을 적용받은 경우 신규주택 취득일부터 3년 내 종전주택을 양도하지 못하면 경감받은 세액 및 이자상당가산액을 부담할 수 있으니 신중히 신청해주시기 바랍니다.

1 합산배제 신고 제도

- (대상물건) 전용면적 및 공시가격 등 요건*을 갖춘 임대주택, 사원용 주택 등과 주택건설사업자가 주택 건설을 위해 취득한 토지가 신고대상입니다.

* 자세한 요건은 [참고2] 참조

- (임대주택) 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하는 주택으로서, 지자체 임대업등록과 세무서에 주택임대 사업자등록을 한 주택이 이에 해당합니다.
 - ※ 합산배제 신고기한 종료일(10.4.)까지 임대업등록 및 사업자등록을 해야 합산배제 가능
- 올해 초 서울 강남·서초·송파·용산구를 제외한 전 지역은 조정대상지역에서 해제됨에 따라 종합부동산세 합산배제가 가능하게 되었습니다.
- ※ 18.9.14.이후 조정대상지역에서 신규 취득한 주택은 합산배제 불가능



- (사원용 주택 등) 법령에서 정한 요건을 갖춘 사원용 주택, 기숙사, 주택건설업자의 미분양 주택, 주택건설 멸실목적 주택, 등록문화재주택 등을 말합니다.
 - (주택 건설용 토지) 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일로부터 5년 내 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받을 토지를 말합니다.
- (효과) 일정한 요건을 갖추어 종합부동산세 합산배제 신고를 하는 경우, 해당 주택 및 토지는 종합부동산세 과세대상에서 제외됩니다.
- (신고방법) 최초로 합산배제 신고를 하거나, 합산배제 대상물건을 추가하려는 경우에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.
- 기존에 합산배제를 신고한 납세자는 변동사항(소유권, 면적 등)이 없는 경우, 계속 적용되므로 다시 신고할 필요가 없습니다. 다만, 요건을 충족하지 못해 합산배제를 받을 수 없는 경우에는 제외 신고(과세대상 포함)를 하여야 합니다.



□ 지난해와 달라진 내용

- 작년까지는 등록임대주택에 대해 건물과 부속토지 소유자가 다른 경우 건물만 합산배제 가능했으나, 올해부터는 공공성 있는 등록임대주택*의 경우 소유자가 다르더라도 부속토지 역시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

* 공공임대주택 또는 공공주택사업자 등이 소유한 부속토지 위에 지어진 민간임대주택

- 공공주택사업자가 보유한 미분양된 분양전환공공임대주택에 대해 미분양일로부터 2년간 한시적으로 합산배제를 허용합니다.
- 전통사찰 보존지 내 주택부속토지는 작년까지는 합산배제가 불가능했으나, 올해부터 합산배제*가 가능하게 되었습니다.
- * 연간 토지사용료가 해당 주택부속토지 공시가격의 2% 이하인 경우에 한함
- 작년까지는 공시가격 3억 원 이하인 사원용 주택이 합산배제 가능했으나, 올해부터는 공시가격 6억 원 이하 사원용 주택으로 확대되었습니다.

2

과세특례 신청 제도

- (부부 공동명의 1주택자 특례) 부부가 공동으로 1주택을 소유하고 있는 경우 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.

- (신청대상) 과세기준일인 '23년 6월 1일 현재 거주자*인 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고, 다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야 합니다.

* 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인

- (납세의무자) 부부 중 주택에 대한 지분율이 큰 자가 납세의무자가 되며, 지분율이 같은 경우에는 선택하여 신청할 수 있습니다.
- (세제상 차이) 특례 적용시와 미적용시 차이점은 아래와 같습니다.

구분	특례 적용('23.6.1기준 판단)	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자(같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	12억 원	각각 9억 원씩
세액공제	가능(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	-

※ 세액공제 : 1세대 1주택자의 경우 연령별·보유기간별 세액공제 합계 최대 80% 적용

연령	60세 이상~65세 미만	65세 이상~70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%

보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

- (취소신청) 올해는 기본공제금액 상향*으로 부부 공동명의 특례를 신청하는 것이 오히려 불

리할 수 있으며, 기 신청자는 올해도 특례가 자동 적용되므로 특례적용이 불리한 경우 취소
신청을 해야 세부담을 줄일 수 있습니다.

* (개인) 6억 원 → 9억 원, (1세대 1주택자) 11억 원 → 12억 원

<1주택을 부부가 50:50 지분율로 공동소유하는 경우 표준 세부담 비교표>

공시가격 \ 세액공제율*	0%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
12~20.5억 원	부부 각각 납부 (특례 미적용)가 유리							
20.6~25억 원								
25.1~32.5억 원								
32.6~44.1억 원								
44.2~61.4억 원								
61.5~239.7억 원	공동명의 1주택자 특례 적용이 유리							
239.8~447.1억 원								
447.2억 원~								

(사례) 甲(67세)이 1주택(공시가격 20억원, 보유기간 13년)을 50:50 지분율로 부부 공동소유
한 경우

구분		공동명의 1주택자 특례 적용(현재)	부부 각각 납부(특례 취소 시)
공제	기본공제	12억 원	18억 원(부부 각각 9억 원)
	세액공제	1,327,200원(세액공제율 70% 적용)	-
납부할 세액 (농어촌특별세 포함)		682,560원	391,000원 (부부 각각 195,500원)

□ (일시적 2주택 등 과세 특례) 1세대 1주택자가 기존주택을 양도하기 전 다른주택을 대체취
득하거나(일시적 2주택), 상속주택, 지방저가주택을 소유하는 경우 납세자 신청에 따라 1세
대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.

구분		특례 적용	특례 미적용
기본공제		12억 원	9억 원
세액공제		최대 80%	×
※ 세액공제 : 1세대 1주택자의 경우 연령별·보유기간별 세액공제 합계 최대 80% 적용			
연령	60세 이상~65세 미만	65세 이상~70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%



보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

- (신청대상) 과세기준일인 '23년 6월 1일 기준 아래 주택을 보유한 경우 일시적 2주택·상속주택·지방저가주택 과세특례를 신청하실 수 있습니다.

- (일시적 2주택) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체 취득하여 과세기준일 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우
- (상속주택) 1주택자가 상속을 원인으로 취득한 주택으로서 과세기준일(6. 1.) 현재 아래 어느 하나에 해당하는 주택
 - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
 - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
 - ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 주택
- (지방저가주택) 수도권 및 광역시·특별자치시(소속 군, 읍·면지역 제외) 외의 지역, 수도권 중 인구감소&접경지역(인천 강화·옹진, 경기 연천) 공시가격 3억 원 이하인 주택 1채

- (유의사항) 일시적 2주택자가 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 처분하지 않는 경우 경감받은 세액(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액)과 이자상당가산액이 부과되니 유의하시기 바랍니다.

- (세율 적용 시 주택수 산정 특례) 상속주택, 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우 납세자 신청 시 해당 물건을 세율 적용 시 주택수 산정에서 제외합니다.

- (신청대상) 1세대 1주택자가 아니더라도 과세기준일 '23년 6월 1일 기준 아래 주택을 보유한 경우 주택수 산정 특례를 신청할 수 있습니다.

- (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택
 - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
 - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
 - ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택
- (무허가주택의 부속토지) 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용중인 주택의 부속토지

- (신청 효과) 세율 적용 시 상속주택 등 해당 주택을 주택수 산정에서 제외하여 낮은 세율이 적용될 수 있습니다.

* (예시) 2주택을 소유한 사람이 주택 1채를 상속받고 특례 신청한 경우

구분	세율 적용 시 주택수	적용 세율
특례 신청 전	3	0.5% ~ 5%
특례 신청 후	2	0.5% ~ 2.7%

- (법인 일반세율 적용 특례) 주택분 종합부동산세 계산시 법인 등에 대해서는 단일세율(2.7%, 5%)이 적용되고, 기본공제 및 세부담 상한 적용이 배제되나
 - 아래 법인이 일반세율 특례 적용 신청 시 일반누진세율, 기본공제, 세부담상한 등을 적용하여 세액을 계산합니다.

법인 일반세율 적용 대상 법인(중부령§4조의3)

1. 「공공주택특별법」에서 정하는 공공주택사업자
2. 「상속증여세법」에서 정하는 공익법인 등(종교단체 포함)
3. 「주택법», 「도시정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 사업시행자 및 주택조합
4. 「민간임대주택에관한특별법」상 건설임대주택사업자
5. 주택공동사용·취약계층 주거지원 등을 목적으로 하는 「사회적기업 육성법」상 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합
6. 종중(宗中)

- 특히, 올해부터는 법인 일반세율 특례를 신청하는 경우 주택수와 관계없이 종과세율(0.5~5%)이 아닌 기본세율(0.5~2.7%)이 적용됩니다.
- 다만, 「상속증여세법」에서 정하는 공익법인 등(종교단체, 교육단체 포함)이 공익목적 외의 용도로 주택을 보유하고 있는 경우는 종전처럼 주택수에 따라 기본세율(2주택 이하) 또는 종과세율(3주택 이상)이 적용됩니다.

3 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 안내 개요

- 국세청은 9월 11일¹⁾부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 7만여 명²⁾에게 신고(신청) 안내문을 발송하였습니다.
 - 1) 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 안내문 발송: 모바일 9.11.(월), 우편(60세 이상 등) 9.14.(목)
 - 2) 합산배제 3.9만명, 1세대 1주택 특례 1.7만명, 부부 공동명의 특례 1.6만명 안내문 발송
- 종합부동산세 관련 법령이 복잡하여 납세자가 어려움을 호소함에 따라 납세자 중심의 맞춤형 안내를 실시합니다.
 - (사업자 유형별 안내) 합산배제 안내문을 「주택 임대사업자」용과 「주택 건설사업자」용으로 세분화 하여 납세자 유형별 맞춤 안내*를 실시합니다.
 - * (주택 임대사업자) 임대주택 합산배제 요건, 임대주택 관련 합산배제 유의사항 등
 - (주택 건설사업자) 주택건설사업 관련 합산배제 유형 및 적용요건, 추정사유 등
 - 맞춤형 안내를 통하여 종전 단순법령 나열 형식의 안내문 분량을 대폭 축소하였고, 개별 납세자에게 꼭 필요한 내용으로만 안내문을 구성하여 납세자가 보다 쉽게 안내문을 이해할 수 있도록 하였습니다.



- (부부 공동명의 특례 맞춤형 안내) 국세청은 납세자들이 불이익*을 받지 않도록 기존에 특례를 신청한 납세자 중 올해 특례 적용이 불리한 경우에 한해 특례 취소신청** 안내문을 발송하였습니다.

* 올해는 기본공제금액 상향(6억 원 → 9억 원, 1세대 1주택자: 11억 원 → 12억 원)으로 부부공동명의 특례를 적용받는 것이 오히려 불리할 수 있음

** 기존에 신청했으면 계속 적용되므로, 특례 적용이 불리한 경우 취소신청 필요

- (특례 신청 및 취소신청 방법) 홈택스(손택스)에서 간편하게 신청 및 취소신청 가능하며, 세무서에 방문하여 신청 또는 취소신청도 가능합니다.

[부부 공동명의 1주택자 특례 신청 또는 취소신청]

* (홈택스) 홈택스 > (하단) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 부부 공동명의 1주택자 특례신청

* (모바일) 손택스 앱 > 신고/납부 > 종합부동산세 > 부부 공동명의 1주택자 특례 신청

- (QR코드 활용) 합산배제 자가진단, 종부세 모의계산, 각종 신청화면 등에 직접 접속할 수 있는 QR코드를 안내문에 기재하여 접근성을 높였습니다.

4

다양한 신고도움 서비스 제공

- 홈택스를 이용하여 전자신고(신청)할 경우에는 신고(신청)에 필요한 부동산 명세를 조회하고 내려받을 수 있어, 보다 쉽게 신고(신청)*할 수 있습니다.

* 홈택스 > 공동인증서 접속 > 국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청/신고 > 각 신고(신청) 메뉴 선택

- 서면으로 신고·신청하시는 경우 홈택스(www.hometax.go.kr)* 또는 세무서에서 신고서식을 제공받아 작성하시면 됩니다.

* 홈택스 > (홈페이지 하단) 홈택스 이용·세무서식 안내 > 세무서식 다운로드

- 홈택스(손택스) '종합부동산세 모의세액계산 프로그램'을 통하여 부부공동명의 특례 적용 시 세액, 1세대 1주택자 특례 적용 시 세액 등 본인이 납부해야 할 세액을 미리 확인해 볼 수 있습니다.

* (홈택스) 홈택스(하단) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 간이세액계산(모의계산)

* (모바일) 손택스 앱 > 신고/납부 > 종합부동산세 > 간이세액계산(모의계산)

- 임대주택 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능여부가 달라지는데, 홈택스(손택스) '임대주택 합산배제 자가진단'을 통해 편리하게 합산배제 대상을 확인하실 수 있습니다.

- * (홈택스) 홈택스(하단) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 임대주택 합산배제 자가진단
- * (모바일) 손택스 앱 > 신고/납부 > 종합부동산세 > 임대주택 합산배제 자가진단

- 신고·신청과 관련하여 궁금하신 사항은 국세청 홈택스에 접속*하여 전자신고 가이드북을 참고하거나,
 - * 국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청·신고 > 종합부동산세 과세특례 신고/종합부동산세 합산배제신고(제외신고) > (우측 바로가기) 전자신고 가이드북
- 안내문에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 친절히 안내받을 수 있습니다.

5 성실신고가 최선의 절세

- 합산배제 및 과세특례를 적용 받은 후 요건을 충족하지 못한 것으로 확인되는 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 등을 추가 납부해야하므로 성실하게 신고(신청)하시기 바랍니다.

<납세자가 잘못 신고(신청)한 주요 사례>

- ① 종합부동산세 합산배제 신고를 하였지만 합산배제 신고 종료일까지 지자체 및 세무서 임대사업 등록을 하지 않은 경우
- ② 의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는 임대사업등록을 말소한 경우
- ③ 사용승인일로부터 5년이 경과한 미분양 주택을 합산배제 신고한 경우
- ④ 주택 건설업자 등이 보유한 신축용 토지의 취득일로부터 5년 이내에 「주택법」 상 사업계획 승인을 받지 못한 경우
- ⑤ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일로부터 3년이 도과한 이후에도 종전 주택을 처분하지 못한 경우

참고 1 - '23년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

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



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

□ 기본공제금액 상향

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

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

□ 세부담상한율 통일

- 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	(추가신설) 수도권 중 ①연천군, ②강화군, ③옹진군은 지방저가주택 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
 - (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

합산배제 적용요건

□ 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
민간매입임대주택 ¹⁾	-	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	10년 이상 ²⁾	증가율 5% 이하 ³⁾
민간건설임대주택	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁴⁾ 이하	10년 이상 ²⁾	증가율 5% 이하 ³⁾
미임대 민간건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억 원 ⁴⁾ 이하	-	
공공매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ³⁾
공공건설임대주택	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁴⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ³⁾
'18.3.31.이전 민간매입임대주택 ⁵⁾	-	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ³⁾
'18.3.31.이전 민간건설임대주택 ⁵⁾	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁴⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ³⁾
'05.1.5.이전 임대주택 ⁶⁾	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상	

- 1) ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 '20.7. 10. 이전 임대등록분만 합산배제 가능
 ② (개인) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정대상지역에 있는 주택을 '18. 9. 14. 이후 취득한 경우 합산배제 불가능(다만, 그 이후 조정대상지역에서 해제되면 합산배제 가능)
 ③ (법인) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 '20. 6. 17. 이전 임대등록분만 합산배제 가능
- 2) '18. 4. 1. ~ '20. 8. 17. 사이 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택은 임대기간 8년 이상 가능
- 3) '19. 2. 12. 이후 최초 체결(갱신)하는 표준임대차 계약을 기준으로 이후 임대차 계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용, 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 불가
 단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능
- 4) '21. 2. 17. 이후 사용승인을 받는 분부터 적용(기존 주택은 6 억원 이하 적용)
- 5) '18. 3. 31. 이전 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택
- 6) '05. 1. 5. 이전 임대사업자 등록을 하고 임대하고 있는 경우

□ 주요 합산배제 사원용 주택 등(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

사원용주택 유형	합산배제 요건
사원용 주택	· 종업원에 무상·저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하 또는 과세기준일 공시가격 6억 원 이하 주택
기숙사	· 종업원 등의 주거에 제공(건축법 시행령 별표1의 기숙사)
미분양 주택	· 주택신축판매업자가 소유한 미분양 주택으로서 사용승인일(검사일)로부터 5년이 경과하지 않은 주택
어린이집용 주택	· 「영유아보호법」에 따라 시·군·구 인가를 받거나 운영을 위탁받고, 세무서 고유번호 발급 후 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택
대물변제 주택	· 시공자가 시행사로부터 대물변제 받은 미분양 주택으로서 공사대금으로 받은 날부터 5년 미경과한 주택
연구원용 주택	· '08. 12. 31. 현재 정부출연 연구기관이 보유한 연구원용 주택
문화재 주택	· 「문화재보호법」에 따른 등록문화재에 해당하는 주택
노인복지 주택	· 「노인복지법」에 따라 설치한 노인복지주택
SLB 리츠 등 매입주택	· 주택도시시기금과 한국토지주택공사가 공동 출자 설립한 부동산투자회사 등이 매입한 일정요건을 갖춘 주택
주택건설 목적 멸실주택	· 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 3년 이내에 멸실시키는 주택

□ 주택 건설업자의 주택신축용 토지(「조세특례제한법」 제104조의 19)

- 주택 건설사업자 등이 주택건설을 목적으로 취득한 종합합산토지로서 취득일로부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인*을 받을 토지

* 취득일로부터 5년 이내 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우 경감 받은 세액과 이자상당가산액 추정

참고 3

합산배제 및 과세특례 신고(신청)관련 주요 Q&A

[합산배제 및 특례 일반]

Q1 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

- 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 23일 경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.



Q2 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

□ 아래의 신고서를 작성하여 서면으로 신고하거나 홈택스 이용이 가능하며,

구 분	신고 서식
합산배제 주택	· 임대주택 합산배제(변동)신고서 · 사원용주택등 합산배제(변동)신고서
합산배제 토지	· 주택신축용토지 합산배제(변동)신고서
부부 공동명의 특례	· 종합부동산세 공동명의 1주택자 특례(변경)신청서
일시적 2주택 등 특례	· 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서
무허가주택 부속토지 등	· 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고서

* 접근경로 : 홈택스 > 세무서식(우측하단) > 종합부동산세법, 조세특례제한법

○ 홈택스(www.hometax.go.kr)* 이용 시 과세물건 명세 조회와 합산배제 자가진단, 모의 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스를 통해 보다 쉽게 신고 할 수 있습니다.

* 홈택스 로그인 《국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고》 종합부동산세 관련 신청/신고 《각 신고(신청) 메뉴 선택

[합산배제 관련]

Q3 아파트는 합산배제 임대주택으로 적용받을 수 없는지?

□ 아파트의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 매입임대 주택 유형은 합산배제를 적용받을 수 없고, 건설임대 주택 유형을 장기 임대*하는 경우에는 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

* '18.4.1. ~ '20.8.17. 사이 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택은 의무임대 기간 8년이며, '20.8.18.이후 등록신청한 경우는 의무임대기간 10년임

Q4 자동말소된 임대주택을 재등록한 경우에 합산배제 적용을 받을수 있는지? (18.5월) A오피스텔 주택임대등록(단기 4년) → (22.5월) 임대주택 자동말소→ (22.7월) 장기임대주택 재등록(10년)

□ 자동말소된 임대주택이 과세기준일(6.1.) 현재 계속 임대 중인 경우로서, 합산배제 신고기간 종료일까지 임대주택을 재등록한 경우에는 합산배제 대상에 해당합니다.

Q5

지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

- ☐ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.
 - 다만, 기존에 합산배제를 신고한 납세자는 과세대상 물건에 변동사항(소유권·면적 등)이 있는 경우에만 신고기간 내에 물건 변동내역을 반영하여 신고하면 됩니다.
- ☐ 또한, 기존 합산배제 적용 주택이 임대료 상한을 초과하는 등으로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 “제외” 하는 신고를 해야 합니다.

Q6

5층 이상 도시형 생활주택을 임대등록한 경우 합산배제가 가능한지?

- ☐ 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('21. 3. 16.)에 따라 5층 이상 도시형 생활주택은 아파트에서 제외되어 민간임대주택 등록이 허용되며, 그에 따라 합산배제 역시 가능합니다.

〈중부세 합산배제 임대주택 요건 변화〉

- ('18. 3. 31.이전 임대등록) 단기 및 장기임대주택 합산배제 허용
- ('18. 4. 1.이후 임대등록) 단기임대주택 제외, 장기일반민간임대주택만 합산배제 허용
- ('20. 7. 11.이후 임대등록 신청) 장기일반민간임대주택 중 아파트 합산배제 제외
- ('20. 8. 18.이후) 민특법 개정에 따라 아파트 장기일반민간임대주택 등록 폐지
- ('21. 3. 16.이후) 민특법 추가 개정에 따라 5층 이상 도시형 생활주택을 아파트에서 제외하여 민간임대주택 등록 허용 ⇒ 합산배제 가능

Q7

신고 후 법정요건을 미충족할 경우 불이익은?

- ☐ 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감받은 세액과 이자상당가산액*을 포함하여 추가로 신고·납부해야 합니다.
 - * 납부기한 다음날부터 고지일까지 1일 22/100,000 가산
- ☐ 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 경우에는 해당연도와 그 다음연도(총 2년간) 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

**Q8 종합부동산세 부과 시 조정대상지역 판단하는 시점은?**

- ☐ 종합부동산세 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 기준으로 조정대상지역에 해당하는지 여부를 통해 판단합니다.

Q9**합산배제 임대주택 임대료 증액 5% 상한은 언제부터 적용 되고 어떤 불이익이 있는지?**

- ☐ '19. 2. 12. 이후 최초 체결하는 표준임대차 계약을 기준으로 그 이후 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용되며,
- 임대보증금 또는 임대료 증가율이 5%를 초과할 경우 과거 경감받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며 해당연도와 그 다음연도까지 총 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

Q10**'18. 9. 14. 이후 조정대상지역에 있는 주택을 취득하였으나, 취득 계약은 '18. 9. 13. 이전에 한 경우 장기일반민간임대주택으로 합산배제 적용이 가능한지?**

- ☐ '18. 9. 13.까지 조정대상지역 내 주택 취득을 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우 합산배제가 적용됩니다.

Q11**임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무 임대 기간에 포함되는지?**

- ☐ 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,
- 임대사업자로 등록하기 이전의 임대기간은 합산배제 임대주택의 의무 임대기간에 포함되지 않습니다.

Q12**실제 주택임대를 하고 있음에도 임대업 등록을 하지 못한 경우 합산배제 신고를 할 수 없는지?**

- ☐ 중부세 과세기준일(6. 1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자의 경우,
- 합산배제 신고기간 종료일(10. 4.)까지 임대사업자(시·군·구)와 주택임대업 사업자(세무서)를 각각 등록하는 경우 합산배제 적용받을 수 있습니다.

Q13 주택임대 사업자 등록은 물건지별로 각각 해야 하는지?

- ☐ 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며, 지방자치단체에서 발급한 임대사업자 등록증을 가지고 주소지 관할세무서에서 사업자등록을 하면 됩니다.
- * '18. 4. 2.부터는 주택임대사업자가 지방자치단체장에게 임대사업자 등록 신청 시, '세무서 사업자등록 신청서 제출'에 동의하는 경우 세무서를 방문 없이 신청정보를 주고받아 사업자등록 처리 가능

[부부 공동명의 특례 관련]

Q14 부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단하는 기준이 무엇인지?

- ☐ 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이나, 지분율이 동일한 경우에는 납세자가 납세의무자를 선택할 수 있습니다.
- 지분을 판단 기준은 공부상 면적이 아니라, 주택과 부속토지분의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율입니다.

Q15 부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?

☞ (사례) 단독주택 : 주택 지분(남편 100%), 부속토지 지분(아내 100%)

- ☐ 주택과 부속토지를 나누어서 보유하였더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용받을 수 있습니다.

Q16 부부 공동명의 1주택과 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우 부부 공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?

- ☐ 과세기준일 6. 1. 현재 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 않은 경우에 부부공동명의 특례 적용이 가능하며,
- 부부 공동명의 1주택의 납세의무자*가 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에도 종부세법 시행령 제5조의2 제2항에 따라 1세대 1주택자 특례 적용이 가능합니다.
- * (납세의무자) 지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우에는 선택
- 다만, 납세의무자가 아닌 배우자가 공동명의 1주택 외에 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에는 1세대 1주택자 특례 적용이 불가합니다.



Q17

자녀와 공동으로 1주택을 보유한 경우 공동명의 1세대 1주택 특례를 적용 받을 수 있는지?

- ☐ 공동명의 1세대 1주택 특례는 부부로 한정하며, 자녀와 공동명의로 1주택을 보유한 경우는 특례를 적용 받을 수 없습니다.

[일시적 2주택 등 1세대 1주택자 특례 관련]

Q18

일시적 2주택 특례를 적용 받기 위해서는 이사할 집을 언제 사야 하는 것인지?

- ☐ 일시적 2주택 특례와 관련하여 양도소득세의 경우*와 달리 종전주택 보유기간에 대한 제한은 없습니다.

* 양도소득세는 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 함

Q19

'23.4.10.에 취득한 신규주택에 대하여 1세대 1주택자 특례를 신청한 경우 종전 주택 처분기한은 언제까지인가?

- ☐ 매년 과세기준일(6.1.)을 기준으로 처분기한(3년) 경과여부를 판단하므로, 종전주택 처분기한은 '26.6.1.입니다.
- 즉, 납세자가 신규주택을 취득한 날부터 3년이 지난 후 최초로 도래하는 과세기준일(6.1.) 이전에 종전주택을 처분하면 됩니다. 이후에도 종전주택을 보유하는 경우에는 경감받은 세액과 이자상당가산액을 추징합니다.

Q20

상속주택을 여러 채 소유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 주택을 여러 채 상속받은 경우에도 법적 요건*을 갖춘 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

* 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택

- ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
- ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
- ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택

Q21

상속 받은지 5년이 지난 후 수도권 소재 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 5월 31일까지 일부를 처분해서 6억 원 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1주택자가 상속받은 주택의 일부를 처분(양도·증여 등)하여 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 상속지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.


Q22

상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격 요건(6억 원(수도권 밖 3억 원))을 충족하여야 하는것인지?

- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며
- 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택의 경우에도 ①상속주택의 지분율이 40% 이하이거나, ②과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하인 경우 특례 적용 대상이 됩니다.

Q23

피상속인이 일부만 소유하던 주택을 상속받은 경우, 1세대 1주택자 특례 적용 기준인 '지분율 40% 이하'는 상속받은 지분의 40%인지 아니면 전체 주택의 40%를 의미하는 것인지?

- ☐ '1세대 1주택자 특례'의 적용 기준인 '지분율 40% 이하'의 의미는 상속받은 지분의 40%가 아니라 전체 주택에서 상속받은 지분이 차지하는 비율이 40% 이하인 경우를 말하는 것입니다.
-  (사례) 피상속인이 50%를 소유하던 주택을 상속인 2명이 각각 50%씩 상속받은 경우 상속주택 지분율은 25%이므로 1세대 1주택자 특례 적용 가능

Q24

6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하의 주택을 상속받으면 5년이 지나도 계속 종부세 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과하더라도, 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하이거나 지분율이 40%이하인 경우 '1세대 1주택자 특례'를 적용받을 수 있습니다.



Q25

상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례와 세율 적용시 주택수 계산 특례는 어떻게 다른 것인지?

- ☐ 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법적 요건*을 갖추어야 특례가 적용됩니다. 다만, 1세대 1주택자 특례는 1주택자만 신청 가능하나, 세율 적용시 주택수 계산 특례는 1주택자가 아니더라도 신청 가능합니다.
- * 상속을 원인으로 취득한 주택이 아래 3가지 요건 중 하나를 충족할 경우 특례적용
 ①상속개시일로부터 5년 이내, ②지분율 100분의 40 이하, ③지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(비수도권의 경우 3억 원)이하
- 1세대 1주택자 특례는 1주택자가 법적 요건을 갖춘 상속주택을 보유하고 특례를 신청하는 경우, 기본 공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.
- * 다만, 상속주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음
- 세율 적용 시 주택수 계산 특례는 납세자가 법적 요건을 갖춘 상속주택을 보유하고 특례를 신청하는 경우, 상속주택을 주택수에서 제외하여 3주택 이상에게 적용되는 중과세율(0.5%~5%) 대신 기본세율(0.5%~2.7%)을 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.

Q26

경기도 읍면지역에 소재하는 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 수도권에는 「수도권정비계획법」에 따라 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.

Q27

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.

Q28

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.

Q29

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

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