

잔금 며칠 늦췄다가 종합부동산세 1세대 1주택자 혜택 놓쳐

- 국세청, 2024. 8

□ 국세청(청장 강민수)은 부동산 관련 세금 궁금증 해소에 도움이 되고자 부동산 보유나 양도 때 알아두면 유용한 세금 지식과 사례를 담은 「부동산 세금 실수사례」 시리즈를 연재하고 있습니다.

* 1회~3회차는 양도소득세 실수사례·1세대1주택 비과세·조합원입주권/분양권 연재

□ 이번 회차는 종합부동산세 편으로, 9월 합산배제 및 특례 신청* 시에 도움이 되도록 1세대 1주택자 및 합산배제 임대주택과 관련한 사례를 중심으로 내용을 구성하였습니다.

* 종합부동산세 합산배제 및 특례 신청기간 : '24. 9. 16. ~ '24. 9. 30.

I 종합부동산세 실수사례 내용 I

번호	구 분	제 목
1	과세기준일	▶ 부동산을 양도하면서 과세기준일(매년 6월 1일)이 지난 후에 잔금을 수령하여 해당연도 종합부동산세가 부과된 사례
2	1세대 1주택자	▶ 기존 1주택을 보유한 자의 배우자가 지방 저가주택을 취득, 1세대 1주택자 특례를 적용받지 못한 사례
3	납세의무자	▶ 등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하지 않아 장남에게 종합부동산세가 전부 부과된 사례
4	1세대 1주택자	▶ 재건축 기간 동안 거주한 대체주택을 재건축 완료 후에도 계속 보유함에 따라 2주택자로 종합부동산세가 부과된 사례
5	1세대 1주택자	▶ 기존 1주택 보유자가 재건축 입주권을 취득, 철거가 지연됨에 따라 실제 철거되는 때까지 2주택자로 부과된 사례
6	합산배제 임대주택	▶ 합산배제 임대주택과 1주택을 보유한 자가 해당 1주택에 거주하지 않아 1세대 1주택자 적용을 받지 못한 사례
7	합산배제 임대주택	▶ 합산배제 임대주택을 타인에게 양도, 세법상의 임대 의무기간을 유지하지 못해 경감받은 종합부동산세가 추징된 사례



- 종합부동산세는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지를 대상으로 하며, 아래 자산 유형별로 더한 공시가격의 합산액이 공제금액을 초과하는 경우에 부과됩니다.

I 종합부동산세 제도 개요 I

유 형	주택	종합합산토지 (나대지 등)	별도합산토지 (상가·공장 부속토지 등)	
공제금액	9억원(1세대 1주택자 12억원)	5억원	80억원	
공정시장가액비율	60%	100%	100%	
과세표준	(인별·유형별 공시가격 합산액 - 공제금액) × 공정시장가액비율			
세율	0.5% ~ 2.7% (2주택 이하)	0.5% ~ 5% (3주택 이상)	1% ~ 3%	0.5% ~ 0.7%
세액공제	1세대 1주택자 연령·보유기간별 → 최대 80%	-	-	

- 한편, 일정한 임대주택(합산배제 임대주택¹⁾) 등은 과세표준 계산 시 합산을 하지 않고 제외함으로써 비과세가 가능하고
- 지방 저가주택²⁾ 등은 2주택이더라도 1세대 1주택자로 보는 특례 적용이 가능해 높은 공제금액(12억원)과 세액공제(최대 80%) 혜택을 받을 수 있습니다.
- 이러한 합산배제·특례의 내용과 요건을 미리 알아두면 실수를 줄이고 절세할 수 있는 팁이 됩니다.

1) 임대임무기간(10년), 3억원(수도권 6억원) 이하, 임대료 증액제한(5%) 등 ☞ 사례 6, 7

2) 3억원 이하, 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등 ☞ 사례 2

- 「종합부동산세 실수사례」는 누구나 쉽게 접근하여 활용할 수 있도록 국세청 누리집에 별도 코너*를 신설하여 제공하고 있으며, 국세청 공식 블로그, 페이스북 등을 통해서도 이용할 수 있습니다.

* 접근경로 : www.nts.go.kr 》 국세신고안내 》 국세청이 알려주는 양도(종부)세 실수특통

이

**부동산을 양도하면서 과세기준일(매년 6월 1일)이 지난 후에 잔금을 수령하여
해당연도 종합부동산세가 부과된 사례**



- ◎ 조양도씨는 11월 현재 1세대 1주택자(B주택 공시가격 12억원)이므로 올해는 종합부동산세를 내지 않아도 될 것으로 기대했으나, 2주택자(A주택, B주택)로 종합부동산세를 고지받음

주택 2채(A주택, B주택)를 소유한 조양도씨는 주택 1채(A주택)를 5월 30일에 잔금을 받기로 하고 매도 계약을 하였는데, 매수인의 요청으로 6월 3일에 잔금을 받고 소유권을 이전하였음

✓ 사례 설명

- ◎ 종합부동산세는 재산세 납세자에게 부과하는 세금이며, 재산세는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 과세대상 자산을 소유한 사람에게 부과됩니다.
 - 따라서, 6월 2일 이후 주택을 매도하는 경우 그 해의 재산세와 종합부동산세는 주택을 매도한 사람이 부담하게 됩니다.

- ◎ 조양도씨는 6월 1일 현재 매도한 주택의 잔금을 아직 받지 않았으므로 해당 주택을 소유한 것으로 보아 11월에 종합부동산세를 고지받은 것입니다.

✓ 체크 포인트

- ◎ 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이므로 부동산을 매도·매수하는 경우에는 잔금청산일*이 6월 1일 이전인지 또는 이후인지를 잘 살펴보아야 합니다.
 - * 잔금청산일 전에 소유권이전등기가 있는 경우에는 소유권이전등기 접수일

✓ 절세팁

- ◎ 종합부동산세 세부담 측면에서는 부동산을 매도하는 경우에는 6월 1일 이전에 잔금을 받는 것이 유리하고, 부동산을 매수하는 경우에는 6월 2일 이후에 잔금을 내는 것이 유리합니다.

**참고 : 주택분 종합부동산세의 과세기준일과 납세의무자 (중부세법§3, 7①)**

- 종합부동산세의 과세기준일은 재산세의 과세기준일(매년 6월 1일)로 함
- 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있음

관련 판례

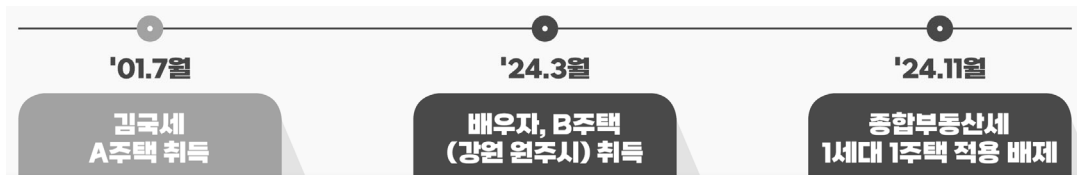
1년 중 과세기준일 현재 소유자를 기준으로 재산세를 부과하는 것이 헌법에 위반되는지 여부(헌재2006헌바111, 2008.9.25.)

이 사건 법률조항이 재산의 수익 여부나 보유기간의 장단을 고려하지 아니한 채 재산세 납세의무자를 정한 것이 불합리하다고 볼 수 없으므로 헌법이 부여한 조세입법권을 잘못 행사하였다거나 재산권을 침해하는 입법이라고 보기 어렵다. 그리고 이 사건 법률조항이 과세대상 재산의 보유기간을 따지지 않고 과세대상 재산을 1년간 보유한 자와 1년 미만 보유한 자를 동일하게 취급하여 1년분의 재산세액을 전부 부과한다고 하더라도, 그것은 재산세가 보유재산에서 생기는 수익이 아니라 보유재산의 가치를 담세능력으로 파악하는 것이라는 본질에 맞추면서 재산세 징수의 효율성을 높이고 징수비용을 줄이기 위한 것이므로, 불합리한 차별이라고 보기 어렵다.

예규**과세기준일 현재 소유자**

(행정안전부 지방세관계법 운영 예규, 지방세법 법106-1)

과세기준일 현재 과세대상물건의 소유권이 양도·양수된 때에는 양수인을 당해연도의 납세의무자로 본다.

02**기존 1주택을 보유한 자의 배우자가 지방 저가주택을 취득, 1세대 1주택자****특례를 적용받지 못한 사례**

◎ 김국세씨는 지방 소재 저가주택을 취득하면 계속 1세대 1주택자로 종합부동산세를 낼 수 있다는 이야기를 듣고 1세대 1주택자 적용 특례를 신청하였으나 1세대 1주택자 적

용을 받지 못함

1주택을 소유하고 있는 김국세씨의 배우자는 은퇴 후 전원생활을 하기 위해 강원도 원주시 소재 농가 주택 B를 2억원에 취득

✓ 사례 설명

- B주택은 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시 외의 지역에 소재한 주택으로서 6월 1일 현재 공시가격이 3억원 이하이므로 1세대 1주택 특례 대상 지방 저가주택에 해당은 됩니다.
- 그러나, 1세대 1주택자 적용을 받기 위해서는 세대원 중 1명만 주택을 소유하여야 하고 다른 세대원은 무주택이어야 합니다.
 - 따라서 김국세씨가 A주택과 B주택(지방 저가주택)을 함께 소유하였다면 1세대 1주택자로 볼 수 있으나, 김국세씨와 그 배우자가 각각 1주택을 보유했기 때문에 김국세씨는 1세대 1주택자 적용을 받을 수 없는 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 1세대 1주택자 적용 시 주택 수 산정에서 제외되는 지방 저가주택은 1주택을 소유한 사람이 해당 지방 저가주택을 함께 소유하는 경우에만 특례가 적용된다는 점을 유의해야 합니다.

✓ 절세팁

- 1주택을 소유한 세대가 주말농장 등 3억원 이하 지방 저가주택을 추가로 취득할 때에는 1주택을 소유하고 있는 사람이 지방 저가주택을 취득하는 것이 종합부동산세 세부담 측면에서 유리합니다.

참고 1 : 1세대 1주택자의 범위 (종부세령§2의3①)

- 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 소득세법에 따른 거주자(국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인)를 말함

**참고 2 : 2주택 이상을 소유한 경우에도 1세대 1주택자로 보는 경우 (중부세법§8④)**

- 1주택과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지가 다른 경우의 그 부속토지)를 함께 소유한 경우. 다만, 주택의 부속토지만을 2 이상 소유한 경우에는 제외
- 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 신규 주택을 대체취득하여 일시적 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내인 경우
- 1주택과 상속받은 주택(상속개시 당시 분양권, 조합원입주권으로서 사업시행 완료 후 취득한 신축 주택 포함)*을 함께 소유하는 경우
 - * 특례 적용 상속주택의 범위
 - 상 속개시일부터 5년 이내인 주택. 다만, 상속지분 6억원(수도권 밖 3억원) 이하 주택, 소수지분 주택(상속지분율이 40% 이하)은 5년이 지난 주택도 포함
- 1주택과 지방 저가 1주택*을 함께 소유하는 경우
 - * 지방 저가 1주택의 범위
 - 3억원 이하 & 수도권 밖(단, 연천·강화·옹진군은 포함) & 광역시·특별자치시가 아닌 지역(단, 광역시·특별자치시 소속 군·읍·면 지역은 포함) 소재

관련 판례**1주택은 본인이 소유하고 다른 주택의 부속토지는 배우자가 소유한 경우****1세대 1주택자 해당 여부****(서울행정법원2023구합1484, 2023.9.22.)**

인별 합산과세 방식을 채택한 종합부동산세법 체계에서 일반적으로 2이상의 주택을 세대원 중 1인이 모두 소유한 경우에는 이를 여러 세대원이 나누어 소유한 경우보다 공제액(1인당 6억 원*)과 세율에서 불리하여 세대 전체의 종합부동산세 부담이 늘어나게 되는데, 종합부동산세법 제8조 제4항 제1호는 그중 납세의무자가 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 아니한 경우에 한하여 특별한 혜택을 부여한 것이므로, 당초부터 세대원들이 1주택과 다른 주택의 부속토지를 나누어 소유하여 공제액과 세율에서 불리하지 아니한 경우여까지 위와 같은 혜택을 부여하지 아니하였다고 하여 이를 불합리한 차별이라고 할 수도 없다.

* '23년 이후부터는 9억 원

※ 위 판결 내용은 '24.5.9. 2심에서 그대로 인용되었으며(서울고등법원2023누62016) 상고 포기로 확정됨

03

등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하지 않아 장남에게 종합부동산세가 전부 부과된 사례



- 홍길동씨는 '24.6.1.~6.15. 기간에 화성시청에 그 당시 상속등기가 되지 않은 해당 토지에 대해 사실상 소유자를 신고 하지 않았고, 그 결과 장남인 홍길동씨에게 종합 부동산세가 전부 부과됨

'24.4월 홍길동(장남)씨의 아버지가 사□하였고, 아버지가 보유한 화성시 소재 A토지(나대지, 공시가액 20억원)를 '24.10월에 홍길동의 형제 4명이 1/4지분씩 공동상속 등기함

✓ 사례 설명

- 6월 1일 현재 등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 시군구청에 사실상 소유자를 신고할 수 있는데, 이를 신고하지 않으면 주된 상속자*가 상속재산을 전부 소유한 것으로 보아 종합부동산세가 부과됩니다.

* 주된 상속자 : (1순위)민법상 상속지분율이 높은 사람 → (2순위)지분율이 같은 경우 연장자

- 홍길동씨는 6월 15일까지 미등기상속재산의 사실상 소유자를 신고하지 않았으므로 주된 상속자인 장남 홍길동씨에게 종합부동산세가 전부 부과된 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 가족이 사망한 후 상속등기를 바로 하지 못한 경우, 공동상속인 간에 상속재산에 대해 미리 협의하여 사실상 소유자를 신고*하지 않으면 주된 상속자에게 종합부동산세가 모두 부과된다는 점을 유의해야 합니다.

* 사망일 이후 처음 도래하는 6월 15일까지 상속재산을 관할하는 시군구청에 신고

<미등기상속재산에 대한 종합부동산세 납세의무자>

사실상 소유자 미신고 → 상속지분율이 높은 자, 연장자에게 부과

사실상 소유자 신고 → 신고한 지분대로 각각 부과



✓ 절세팁

- 6월 1일 현재 등기되지 않은 상속재산이 있는 주된 상속자((1순위)법정 지분율이 높은 자, (2순위)최연장자)는 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하면 종합부동산세 부담을 줄일 수 있습니다.
- 또한, 나대지는 한 사람이 전부 소유하면 5억원만 공제 되지만, 여러 사람이 공동으로 소유하면 각각 5억원씩 공제되므로, 여러 사람이 공동으로 소유하는 것이 세부담 측면에서 유리합니다.

1명 20억 나대지
단독소유



5억원
공제

4명 20억 나대지
공동소유 (지분율 1/4씩)



1인당 5억원 공제
(총 20억원 공제)

참고 1 : 미등기상속재산(사망 후 등기되지 않은 상속재산)에 대한 납세의무(지방세법§107)

- 미등기상속재산에 대해 사실상 소유자 신고를 6.1.~6.15. 중에 마친 경우 신고된 지분에 따라 과세*
 - * 등기한 경우에는 등기한 이후부터 등기된 지분대로 소유한 것으로 과세
- 사실상 소유자 신고를 하지 않은 경우 주된 상속자*가 전부 보유한 것으로 보아 과세
 - * 주된상속자 : (1순위) 상속지분율이 가장 큰 상속인, (2순위) 지분율이 같은 경우 연장자

예규

상속재산에 대한 납세의무자

(행정안전부 지방세관계법 운영 예규, 지방세법 법107-7)

상속은 「민법」 제997조의 규정에 의하여 피상속자의 사망으로 인하여 개시되며, 상속등기가 되지 아니한 때에는 상속자가 지분에 따라 신고하면 신고된 지분에 따른 납세의무가 성립하고 신고가 없으면 「지방세법 시행규칙」 제53조에 따른 주된 상속자에게 납세의무가 있다.

관련 판례

사실상 소유자 신고를 누락한 미등기상속재산에 대해 추후 상속재산분할심판이 확정된 경우 납세의무자(서울행정법원2022구단74037, 2023.6.23.)

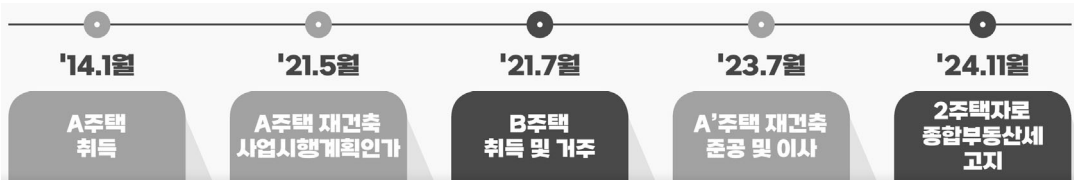
과세기준일인 2021. 6. 1. 기준으로 이 사건 주택에 관하여 상속등기가 마쳐지지 아니하였고, 사실상 소유자를 신고하지도 아니하였으므로, 주된 상속자인 원고에게 이 사건 부동산에 관한 재산세 등을 부과한 것은 적법하고, 상속인들간의 상속재산분할심판이 2022. 11. 4. 확정되어 상속재산분할의 효력이 상속이 개시된 때로 소급한다고 하더라도, 이는 법적 효력의 개시시점을 규정한 것일 뿐 과세기준일 당시의 사실 상태에는 영향을 미칠 수 없다고 할 것이다.

※ 위 판결 내용은 '23.6.23. 2심에서 그대로 인용되었으며(서울고등법원2023누49716), '24.3.28.

대법원에서 확정됨(대법원 2024두30281)

04

재건축 기간 동안 거주한 대체주택을 재건축 완료 후에도 계속 보유함에 따라 2주택자로 종합부동산세가 부과된 사례



- 김치국씨는 B주택을 바로 양도하려고 하였으나, 지인으로부터 A'주택의 완성일부터 3년 이내에만 양도하면 비과세 된다고 하여 B주택 양도 시점을 미루었고, 2주택자로 종합부동산세를 고지 받음

1세대 1주택자인 김치국씨는 A주택이 재건축됨에 따라 B주택을 취득하여 거주하다가 재건축사업 완료 후 준공된 A'주택으로 이사함

✓ 사례 설명

- 양도소득세는 재건축사업 시행기간 동안 거주하기 위하여 취득한 주택을 재건축 완성일부터 3년 이내에 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용받을 수 있으나,
- 종합부동산세는 재건축사업 시행기간 동안 거주하기 위하여 취득한 대체주택에 대해 1세대 1주택자로 보는 특례가 없습니다.
 - 따라서, 김치국씨는 2주택(A'주택, B주택)을 소유한 것으로 보아 종합부동산세가 부과된 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 1주택자가 해당 주택의 재건축사업 기간 대체주택을 취득한 후 재건축이 완료되면 유예기간 없이 2주택자로 과세됩니다.

✓ 절세팁

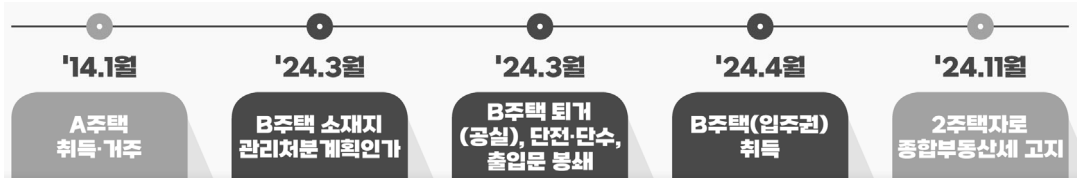
- 종합부동산세는 매년 6월 1일의 재산 보유 상황에 따라 부과되므로 재건축주택 준공 후 최초로 도래하는 6월 1일 이전까지 대체주택을 양도한다면 1세대 1주택자 혜택을



받을 수 있습니다.

05

기존 1주택 보유자가 재건축 입주권을 취득, 철거가 지연됨에 따라 실제 철거되는 때까지 2주택자로 부과된 사례



● 해당 주택은 관리처분계획인가되고 퇴거, 단전·단수 및 폐쇄조치된 상태이므로 주택으로 취급되지 않을 것이라 생각하였으나, 2주택자로 과세됨

1세대 1주택자인 최성실씨는 향후 신축주택으로 이사·거주할 목적으로 재건축사업구역 내 철거 예정인 주택(조합원입주권)을 취득

✓ 사례 설명

- 재건축사업 구역 내 주택은 관리처분계획인가 여부나 퇴거, 단전·단수 및 폐쇄조치 여부와 관계없이 실제 철거되는 때까지 종합부동산세가 부과됩니다.
 - 따라서, 최성실씨는 6월 1일 현재 2주택(A주택, B주택) 보유자에 해당하여 1세대1주택자에 해당하지 않습니다.

✓ 체크 포인트

- 재건축사업 구역 내 주택(조합원입주권)을 취득하는 경우에는 해당 주택이 철거되었는지 미리 확인해야 합니다.
- 만약 해당 주택이 아직 철거되지 않았더라도 3년 이내에 철거 예정이라면 재건축조합 신탁을 통해 합산배제*를 신고할 수 있으니, 철거가 임박하였는지 확인할 필요가 있습니다.

* 합산배제 : 종합부동산세 과세표준에 합산하지 않는 것(종합부동산세 비과세)

✓ 절세팁

- 건축사업 구역 내 철거가 임박한(3년 이내) 주택을 취득하는 경우 취득일부터 최초로 도래하는 6월 1일이 지나기 전에 재건축조합에 신탁등기(소유권이전)를 하면 주택건설

목적 멸실에정주택으로 합산배제(비과세) 신고하여 종합부동산세 부담을 줄일 수 있습니다.

참고 : 주택건설사업 목적 멸실에정 주택 합산배제 (중부세령§4①21)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지의 규정에 따른 사업시행자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택

관련 판례

재산세의 과세요건 및 과세대상(대법원99두110, 2001.4.24.)

재산세는 보유하는 재산에 담세력을 인정하여 부과되는 수익세적 성격을 지닌 보유세로서, 재산가액을 그 과세표준으로 하고 있어 그 본질은 재산소유 자체를 과세요건으로 하는 것이므로, 당해 재산이 훼손되거나 일부 멸실 혹은 붕괴되고 그 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이르러 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때에는 재산세 과세대상이 되지 아니하나, 재산세에 있어 현실적으로 당해 재산을 그 본래의 용도에 따라 사용·수익하였는지 여부는 그 과세요건이 아니다.

(건물의 지하층의 일부가 부분 도괴되어 관할 관청이 건물붕괴의 우려가 있다는 이유로 대피명령, 경계구역 설정 및 사용금지명령을 하여 현재 건물의 사용·수익이 제한된 상태에 있으나 건물이 재산적 가치를 전부 상실하였다고 볼 수 없어 여전히 재산세 과세대상에 해당한다고 본 사례)

해석 사례1

재개발·재건축 구역 멸실 예정 주택 적용 기준(서면-2023-부동산-2167, 2024.6.17.)

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업 정비구역 내 철거예정주택이 종합부동산세 과세대상 주택으로 보는지는 과세기준일 현재 세대원이 퇴거·이주하고 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 출입 제한이나 철거 개시 및 관리처분계획인가 여부보다는 주택의 건축물이 ‘사실상 철거·멸실된 날(사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날)’을 기준으로 판단하는 것입니다.
2. 여기서 ‘사실상 철거·멸실된 날’이란 외형적으로 주택의 구조가 훼손되거나 일부 혹은 붕괴되고 그 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이르러 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때를 의미하는 것으로 이에 해당하는지는 사실관계를 종합하여 판단할 사항입니다.

해석 사례 2

재건축조합이 조합원으로부터 취득한 주택이 종합부동산세 합산배제 주택 해당 여부



(기획재정부 재산세제과-552, 2023.4.13.)

귀하의 질의 사례와 같이 「종합부동산세법 시행령」 제4조제1항제21호나목에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28호까지의 규정에 따른 사업시행자가 주택 건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택은 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것입니다.

06

합산배제 임대주택과 1주택을 보유한 자가 해당 1주택에 거주하지 않아

1세대 1주택자 적용을 받지 못한 사례



- ◎ 박세정씨는 다른 세대원이 거주하는 A주택에 함께 거주할 수 없는 부득이한 사유가 있으므로 1세대 1주택자로 인정될 것으로 생각하였으나, 1세대 1주택자 적용받지 못한 박세정씨는 세대전원이 거주하는 주택(A주택)과 합산배제 임대주택(B주택)을 보유하다가, 근무지가 변경되어 직장 근처로 혼자 전출함

✓ 사례 설명

- ◎ 합산배제 임대주택과 그 밖에 '1주택'을 소유한 경우 1세대 1주택자 적용을 받으려면 세대원 중 1명만이 그 '1주택'을 소유하면서 그 주택에 주민등록을 하고 실제 거주해야 합니다.
- ◎ 양도소득세는 직장 이전 등 부득이한 사정이 있는 경우 1세대 1주택 거주기간을 인정하는 등의 예외가 있으나, 종합부동산세는 그러한 예외가 없으므로 박세정씨가 거주하지 않은 주택에 대해 1세대 1주택자 적용을 받을 수 없습니다.

✓ 체크 포인트

- ◎ 세대원이 합산배제 임대주택을 소유한 경우에 1세대 1주택자 적용을 받으려면 그 밖에 '1주택'을 소유한 사람이 해당 주택에 주민등록을 하고 거주해야 하며, 직장 이전 등 부득이한 사정은 고려 대상이 아님을 유의해야 합니다.

✓ 절세팁

- ◎ 합산배제 임대주택이 있는 경우 그 외의 1주택에 실제 거주할 수 있는 사람이 그 외의 1주택을 소유해야 1세대 1주택자 혜택을 받을 수 있습니다

해석 사례

일반주택과 합산배제 임대주택을 소유 중 재건축사업 이주공고에 따라 일반주택에서 퇴거(건물철거 전)한 경우 1세대 1주택자 여부

(기획재정부 재산세제과-198, 2023.2.2.)

「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항 각 호(제5호는 제외한다)의 합산배제 임대주택과 제4조제1항 각 호의 합산배제 사원용 주택등 외의 주택을 소유하는 자가 과세기준일 현재 그 주택에 실제로 거주하고 있지 않은 경우에는 합산배제 임대주택은 같은 법 시행령 제2조의3제1항에 따른 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 1세대가 소유한 주택 수에서 제외하지 아니하는 것임

07

합산배제 임대주택을 타인에게 양도, 세법상의 임대 의무기간을 유지하지 못해
경감받은 종합부동산세가 추징된 사례



- ◎ 정임대씨는 지인에게 B주택을 합법적으로 포괄양도할 수 있다는 이야기를 듣고 타인에게 양도하였다가 '21~'23년도 귀속분 종합부동산세액과 이자상당가산액을 한꺼번에 고지받음

정임대씨는 울산시 소재 B임대주택(다세대, 4호)을 지자체와 세무서에 적법하게 사업자 등록한 후 합산배제 신고함('21.9.)

✓ 사례 설명

- ◎ 임대주택 종합부동산세 합산배제를 적용받기 위해서는 임대사업자가 임대주택 등록 후 임대 의무기간(10년) 동안 계속 임대하여야 하며,
 - 민간임대주택법에 따라 임대주택을 합법적으로 양도하는 경우에도 임대기간이 승계되



지 않습니다.

- 따라서, 정임대씨는 임대 의무기간(10년) 중에 B주택을 양도하였으므로 과거에 경감받은 종합부동산세액과 이자상당가산액이 추징됩니다.

✓ 체크 포인트

- 임대주택에 대해 합산배제를 적용받고 있는 경우에는 종합부동산세법상 임대 의무기간 개시일이 언제인지, 임대 의무기간이 몇 년인지를 확인하여 언제까지 임대주택을 보유·임대해야 하는지를 정확히 계산할 필요가 있습니다.

✓ 절세팁

- 합산배제를 적용받는 임대주택을 양도하려는 경우 임대 의무기간이 지난 후에 양도하여 종합부동산세를 추징당하지 않도록 하는 것이 중요합니다.

민간매입임대주택 합산배제 요건

요건	기준('24년 현재 기준)
임대주택 공통요건	<ul style="list-style-type: none"> • 6.1. 이전에 임대개시 • 합산배제 신고기한(9.30.)까지 지자체 민간임대주택 등록과 세무서 주택임대업 등록을 모두 마칠 것
임대주택 유형	<ul style="list-style-type: none"> • 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택
임대 의무기간	<ul style="list-style-type: none"> • 10년 이상 계속 임대할 것 • 민간매입임대주택 등록일과 임대개시일 중 늦은 날부터 계산 • 2년 미만 공가 시 계속 임대한 것으로 봄
공시가격	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
임대료 증액제한	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대주택 등록 후 계약(갱신)분부터 연 증가율 5% 이내 • 직전 계약·증액 후 1년 내 재증액 금지
소재지	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택 이상 보유 세대의 세대원이 새로 취득한 장기일반민간임대주택의 경우에는 6.1. 현재 조정대상지역이 아닐 것

해석 사례

임대 의무기간을 채우지 못하는 경우 합산배제된 종합부동산세 추징 여부

(종합부동산세과-102, 2009.6.15.)

매입임대주택으로 합산배제 적용을 받아왔던 임대주택을 10년 이상 임대하도록 한 요건을 채우지 못하고 양도하는 경우에는 경감받은 종합부동산세를 추징하는 것임