

종합부동산세 합산배제 및 과세특례

- 국세청, 2024. 9 -

- 국세청(청장 강민수)은 올해 종합부동산세 합산배제 및 과세특례 부동산을 소유한 납세자가 편리하게 신청할 수 있도록 6만여 명에게 안내문을 발송하였습니다.
 - 합산배제 및 과세특례 대상 부동산을 소유한 납세자는 11월 정기고지에 반영되도록 9월 16일(월)부터 9월 30일(월)까지 신청을 하시면 됩니다.
 - 기존에 신청한 경우에는 계속 적용되므로 다시 신청하지 않아도 되지만, 임대주택 등록 말소 등으로 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 변동내용을 반드시 신고해야 합니다.
- 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.
- (합산배제) 일정 요건을 갖춘 임대주택¹⁾, 사원용주택²⁾ 등과 주택신축용 토지³⁾를 합산배제 신고하면 종합부동산세 과세대상에서 제외됩니다.
 - 1) 지자체·세무서 등록, 의무임대기간(10년 등), 임대료 증액상한(5%) 등
 - 2) 공시가격 6억원 이하 또는 85m² 이하, 임대보증금이 주택 공시가격의 10% 이하 등
 - 3) 주택건설사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지로서 취득일로부터 5년 이내 주택법상 사업계획승인을 받을 예정인 토지
- (1세대 1주택 특례) 일시적 2주택¹⁾, 상속주택²⁾, 지방저가주택³⁾ 및 부부공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식⁴⁾을 적용받을 수 있습니다.
 - 1) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전 신규 주택을 대체 취득하여 과세기준일(6.1.) 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규 주택 취득일로부터 3년 이내 기존 주택을 양도
 - 2) 과세기준일(6.1.) 현재 ① 상속개시일로부터 5년 미경과 또는 ② 상속지분이 전체 주택지분의 40% 이하 또는 ③ 상속지분 공시가격이 6억원 이하(수도권 밖은 3억원 이하) 등
 - 3) 공시가격 3억원 이하, 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등



4) 기본공제 12억, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따른 세액공제(최대 80%) 적용

- (세율적용 특례) 올해 '24.1.10. ~ '25.12.31.까지 취득하는 소형 신축주택¹⁾ 또는 지방 준공 후 미분양주택²⁾ 소유자는 특례를 신청하면, 이 주택들은 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외가 되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율³⁾을 적용받지 않을 수 있습니다.

1) 전용면적 60m² 이하, 취득가액 6억원 이하(비수도권은 3억 이하), 아파트 제외 등

2) 전용면적 85m² 이하, 취득가액 6억원 이하, 비수도권 소재 등

3) 3주택 이상자 중과세율 0.5%~5%, 2주택 이하자 세율 0.5%~2.7%

- 홈택스*를 이용하시면 미리채움 서비스, 합산배제 자가진단, 세액 모의계산 등 다양한 도움자료를 제공받아 쉽고 편리하게 신청할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 세무일정별 자주 찾는 메뉴 >종합부동산세

1

합산배제 및 과세특례 신고[신청] 안내 개요

- 국세청은 합산배제 및 과세특례 신고(신청)를 받아 이를 11월 종합부동산세 정기 고지에 반영하기 위해 9월 10일부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 6만여 명에게 신고(신청)안내문*을 발송하였습니다.

* 안내문 발송: 모바일 안내문 9.10.(화), 우편 안내문(65세 이상 등) 9.13.(금)

- 합산배제 4만명, 1세대 1주택자 특례 2만명

- 합산배제 대상 임대주택·사원용 주택 등, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택, 지방 준공 후 미분양주택 소유자 등은 9월 16일부터 9월 30일까지 홈택스 또는 서면으로 합산배제 또는 과세특례를 신고(신청)하시면 됩니다.

- 합산배제를 신고한 물건은 11월 종합부동산세 정기고지 시 과세대상에서 제외되며, 일시적 2주택·상속주택 등의 1세대 1주택자 과세특례를 신청한 납세자는 1세대 1주택자 계산방식이 적용됩니다.

- 또한 올해('24년) 1월 10일부터 내년('25년)까지 취득하는 소형 신축주택과 지방 미분양주택은 특례 신청 시 세율 적용 주택 수 계산에서 제외되어 3주택 이상 소유자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있습니다.

- 국세청은 어려운 종합부동산세 합산배제 내용을 알기 쉽게 전달하기 위해 납세자 유형별로 필요한 내용만 간추려 맞춤형 안내를 실시합니다.

- (사업자 유형별 안내) 합산배제 안내문을 「주택 임대사업자」용과 「주택 건설사업자」용

으로 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

- 개별 납세자에게 꼭 필요한 내용으로만 안내문을 구성하여 납세자가 보다 쉽게 안내문을 이해할 수 있도록 하였습니다.

- (QR코드 제공) 합산배제 자가진단, 종부세 모의계산, 각종 신청화면 등에 직접 접속할 수 있는 QR코드를 안내문에 추가하여 화면 접근성을 높이고, 복잡한 설명 내용은 간소화 하였습니다.

2 합산배제 신고 제도

□ 대상물건

- 합산배제 신고 대상은 전용면적 및 공시가격 등 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등 (기숙사, 미분양 주택 포함)과 주택건설 사업자가 주택 건설을 위해 취득한 토지입니다.

◆ 홈택스 「임대주택 합산배제 자가진단」 서비스를 이용하면 소유하고 있는 임대주택이 합산배제 대상인지 여부를 쉽게 판단할 수 있습니다.

* (접근경로) 홈택스(중간부분)자주 찾는 메뉴 »종합부동산세 »종합부동산세 고지·모의계산 » 임대주택 합산배제 자가진단
손택스 »전체메뉴 »국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 »종합부동산세 관련 신청·신고 »임대주택 합산배제 자가진단

- (임대주택) 일정 요건을 충족한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하고 지자체와 세무서에 임대사업자 등록한 주택을 말합니다.
※ 6.1. 현재 임대 중인 주택을 9.30.까지 사업자등록하면 6.1. 사업자등록을 한 것으로 인정
- (사원용주택 등) 일정 요건을 갖춘 사원용 주택, 기숙사, 주택건설업자의 미분양주택, 주택건설 멸실목적 주택, 등록문화재주택 등을 말합니다.
- (주택건설용 토지) 주택건설사업자가 주택건설을 위하여 취득한 토지로서 취득일부터 5년 내 주택법에 따른 사업계획승인을 받을 토지를 말합니다.

□ 신고유형

- (최초·추가 신고) 최초로 합산배제 신고를 하거나, 합산배제 대상물건을 추가하려는 경우에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.
- (변동 신고) 기존 합산배제 신고한 물건의 소유권, 면적 등 변동사항이 있는 경우 이



를 반영하여 합산배제 신고를 다시 하여야 합니다.

- (제외 신고) 임대등록이 말소되었거나 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하는 등 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 제외(과세대상 포함)하는 신고를 하여야 합니다.
- (신고 면제) 기존 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 신고내용에 변동사항(소유권, 면적)이 없는 경우에는 별도로 신고할 필요가 없습니다.

□ 지난해와 달라진 내용

- (지분적립형 분양주택) 공공주택사업자가 소유하는 지분적립형 분양주택*의 잔여 지분은 올해부터 합산배제가 가능합니다.
 - * 공공주택사업자가 공급하는 공공분양주택으로서 주택지분을 20년 또는 30년 동안 회차별로 10% ~ 25% 범위에서 분할하여 공급하는 주택
- (CR리츠 매입 지방 미분양주택) 기업구조조정부동산투자회사(CR리츠)가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 수도권 밖 미분양 주택은 한시적*으로 합산배제가 가능합니다.
 - * 주택을 취득한 날 이후 주택분 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년 이내

3

과세특례 신청 제도

① 1세대 1주택자 적용 특례

□ 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 특례

- 1세대 1주택자가 기존주택을 양도하기 전 다른 주택을 대체취득(일시적 2주택)하거나, 상속주택, 지방저가주택을 소유하는 경우 납세자 신청에 따라 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.

<특례신청 효과>

구 분	특례 적용	특례 미적용
기본공제	12억 원	9억 원
세액공제	최대 80%	x

※ 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 '24년 6월 1일 현재 1주택과 아래 주택을 함께 보유한 경우 주택수 산정 특례를 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) 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
 - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (지방저가주택) 공시가격 3억 원 이하인 주택 1채
 - ㉠ 수도권 : 인천 강화·옹진군, 경기 연천군 지역
 - ㉡ 수도권 밖 광역시·특별자치시 : 군, 읍·면 지역
 - ㉢ 수도권 밖 도(道)·제주도 : 모든 지역

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

□ 부부 공동명의 1주택자 특례

- 부부가 공동으로 1주택을 소유하고 있는 경우 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.
- (신청대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 거주자*인 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고, 다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야 합니다.
 - * 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인
- (세제상 차이) 특례 적용시와 미적용시 차이점은 아래와 같습니다.



구분	특례 적용(*24.6.1.기준 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)	-

- (유의사항) 부부 공동명의 특례 적용이 오히려 불리할 수도 있으니, 홈택스(손택스) 중 부세 모의세액계산 서비스* 등을 활용하여 특례 적용 유불리 여부를 검토 후 신청하시기 바랍니다.

* 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 종합부동산세 고지·모의계산 > 모의계산 손택스 > 전체메뉴 > 세금신고 > 종합부동산세 신고 > 종합부동산세 간이세액계산

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

세액공제율 공시가격	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~								

② 세율 적용 특례

□ 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례

- 상속주택, 무허가주택 부속토지, 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택 소유자가 특례 신청 시 해당 주택은 세율 적용 주택수 계산에서 제외되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있습니다.
- (신청대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 소유하고 있는 아래 주택은 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 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
 - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (무허가주택의 부속토지) 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용중인 주택의 부속토지
- (소형신축주택·준공후미분양주택) '24년 신설 특례

구분	소형 신축주택	준공후 미분양주택
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 6억원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주체, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	
최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득	
그 밖의 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외	수도권 밖 소재 선착순 공급된 미분양주택

* 해당 사업주체 또는 분양사업자로부터 대물변제받은 시공자가 판매하는 주택 포함

- (유의 사항) 상속주택 등 특례 주택을 제외하고 그 외 나머지 주택 수가 3주택 이상이면 중과세율*이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	특례 주택수	세율적용주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	2	2	0.5% ~ 2.7%

□ 법인 일반 누진세율 적용 특례

- 공익법인, 공공주택사업자 등 일정한 법인은 특례 신청 시 주택분 종합부동산세 기본 공제, 일반 누진세율, 세부담상한을 적용*받을 수 있습니다.

* 그 외 일반법인이 보유한 주택은 종합부동산세 계산 시 단일세율(2.7%, 5%)이 적용되고, 기본공제 및 세부담 상한 적용 배제

- (신고대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 법에서 열거한 아래 법인 또는 법인으로 보는 단체는 특례를 신고할 수 있습니다.



일반 누진세율 적용 대상 법인

1. 「상속세 및 증여세법」에서 정하는 공익법인 등(종교단체·학교·사회복지법인 등)
2. 「공공주택 특별법」에서 정하는 공공주택사업자
3. 「주택법」에서 정하는 주택조합
4. 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 정비사업시행자
5. 건설임대주택과 비과세·사원용주택 등만을 보유하는 건설임대주택사업자
6. 정관·규약상 설립 목적이 구성원의 주택 공동사용 또는 취약계층 주거지원 이고, 그 목적에 사용되는 주택만을 보유한 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합
7. 종중(宗中)

- (세제혜택) 특례 신청 법인은 아래와 같이 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반누진세율, 세부담상한을 적용받을 수 있습니다.

구분	기본공제	세부담 상한율	적용 세율	
			2주택 이하	3주택 이상
특례 신청 전	0원	무제한	2.7%(단일)	5.0%(단일)
특례 신청 후	9억원	직전년도 대비 150%	0.5% ~ 2.7%(누진)*	

* 공익법인 등은 주택 사용 용도, 주택 수에 따라 최대 5%까지 적용 가능

- (유의사항) 공익법인 등은 직접 공익목적사업에 사용하지 않는 주택이 1채라도 있는 경우 최고 5%까지 중과누진세율이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	공익 외 사용 주택 수	공익사용 주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	0	4	0.5% ~ 2.7%

4 다양한 신고도움 서비스 제공

- 홈택스를 이용하여 전자신고(신청)할 경우에는 신고(신청)에 필요한 내용을 미리채움으로 제공하여 보다 쉽게 신고(신청)*할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 각 신고(신청) 메뉴 선택

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

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

- ☐ 홈택스(손택스) ‘종합부동산세 모의세액계산 프로그램’을 이용하면 부부공동명의 특례 적용 시 세액, 1세대 1주택자 특례 적용 시 세액 등 본인이 납부해야 할 예상세액을 미리 모의계산해 볼 수 있습니다.

* (홈택스) 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 《종합부동산세》종합부동산세 고지·모의계산
* (모바일) 손택스 《전체메뉴》세금신고 《종합부동산세 신고》종합부동산세 간이세액계산

- ☐ 임대주택은 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능 여부가 달라 지는데, 홈택스(손택스) ‘임대주택 합산배제 자가진단’을 이용하면 합산배제 가능 여부를 쉽게 알아볼 수 있습니다.

* (홈택스) 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 《종합부동산세》임대주택 합산배제 자가진단
* (모바일) 손택스 《전체메뉴》국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 《종합부동산세 관련 신청·신고》임대주택 합산배제 자가진단

- ☐ 또한, 안내문에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 친절히 안내받으실 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고신청)	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-2번-1번)

5

성실신고가 최선의 절세

- ☐ 합산배제 및 과세특례를 적용 받은 후 요건을 충족하지 못한 것으로 확인되는 경우 감받은 세액과 이자상당가산액 등을 추가 납부해야 하므로 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 임대사업자 등록이 말소된 경우
- ③ 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하였으나 임대주택 합산배제 신고한 경우
- ④ 주택 건설업자 등이 보유한 주택신축용 토지의 취득일부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우
- ⑤ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일부터 3년 이내에 종전주택을 양도하지 못한 경우

참고 1. '24년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용**1. 주택분 과세표준 합산배제 주택의 범위 확대**

- 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분)
- 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하는
 - 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정)

2. 주택분 세율 적용 시 주택 수 산정에서 제외되는 주택의 범위 확대

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택 중 다음의 소형 신축주택과 준공후 미분양주택은 세율 적용 시 주택 수 산정에서 제외

구분	소형 신축주택	준공후 미분양주택
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	6억원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주택, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	

최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득	
그 밖의 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외	수도권 밖 소재 선착순 공급 미분양주택

참고 2. 합산배제 적용요건

□ 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
장기 ¹⁾ 민간매입임대주택 ²⁾	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	10년 이상 ³⁾	증가율 5% 이하 ⁴⁾
장기 ¹⁾ 민간건설임대주택	149m ² 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁵⁾ 이하	10년 이상 ³⁾	증가율 5% 이하 ⁴⁾
미임대 민간건설임대주택	149m ² 이하	-	9억 원 ⁵⁾ 이하	-	-
공공매입임대주택	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
공공건설임대주택	149m ² 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁵⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'18.3.31.이전 민간매입임대주택 ⁶⁾	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'18.3.31.이전 민간건설임대주택 ⁶⁾	149m ² 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁴⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'05.1.5.이전 임대주택 ⁷⁾	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상	-

1) ① (단기임대) 단기민간임대주택은 합산배제 불가능

② (장기전환) 단기민간임대주택에서 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 '20.7. 11. 이후 변경신고한 경우 합산배제 불가능

2) ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 '20.7. 11. 이후 임대사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능



- ② (개인 조정대상지역 임대주택) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정 대상지역에 있는 주택을 '18. 9. 14. 이후 취득한 경우 합산배제 불가능
- ③ (법인 조정대상지역 임대주택) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 '20. 6. 18. 이후 임대사업자등록신청 또는 주택임대업 사업자등록신청을 한 경우 합산 배제 불가능
- 3) '20. 8. 17. 이전 임대사업자 등록신청을 한 주택은 임대기간 8년
- 4) 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못함
단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능
- 5) '21. 2. 16. 이전 사용승인을 받은 주택은 6억원 이하 적용
- 6) '18. 3. 31. 이전 임대사업자 등록과 주택임대업 사업자등록을 모두 마친 주택
- 7) '05. 1. 5. 이전 임대사업자 등록을 하고 임대개시하여 계속 임대하고 있는 주택

□ 주요 합산배제 사원용 주택 등(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

구분	합산배제 요건
사원용주택	(주택 요건) 가액(공시가격 6억원) 또는 국민주택규모(85㎡) 이하 (임차인) (개인)친족, (법인)과점주주 사용 제외 (저가임대) 임대보증금*이 해당연도 주택 공시가격의 10% 이하 * 월임대료는 연간 환산 3.5%('24년)
건축법상 기숙사	(용도 요건)「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목의 '기숙사' ☞ 건축물대장에 기숙사로 기재
어린이집용주택	(운영자) 소유자 본인 또는 세대원이 어린이집 시군구 인가(위탁 국공립 포함) 받고 세무서 고유번호 등록 (운영기간) 인가 및 등록 이후 5년 간 계속 운영
주택신축판매업자의 미분양주택	(건축주) 사용승인서(준공인가증)상 건축주(시행사)일 것 (미분양) 분양(판매)목적으로 신축하였을 것 (사업자등록) 세무서 사업자등록을 하였을 것 (적용기간) 준공 후 5개 과세연도
시공자의 대물변제 미분양주택	(시공사) 위 “미분양주택”에 해당하는 주택의 시공사일 것 (대물변제) “미분양주택”을 건축주택의 공사대금으로 받을 것 (적용기간) 대물변제 받은(이전등기접수) 후 5개 과세연도
정부출연연구기관 연구원용주택	(정부출연연구기관) 종부칙 §4의2에 따라 열거된 연구기관 (임차인 적격) 소속 연구원용 주택 (취득기한) 2008.12.31.까지 취득하여 보유하는 주택
등록문화유산주택	(등록문화유산) 문화유산법에 따른 등록문화유산 주택

구분	합산배제 요건
임대형 노인복지주택	(임대형) 「노인복지법」 §32②에 따라 설치한 자가 소유한 노인복지주택(=임대형 노인복지주택)
향교 소유 주택 부속토지	(요건) 「향교재산법」에 따른 향교 또는 향교재단이 주택의 부속토지만을 소유한 경우 해당 부속토지 ※ 납세자 합산배제 신고의무 없음
송·변전설비 매수청구 취득주택	(요건) 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」§5에 따른 주택 매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
세일앤리스백 공공리츠주택	(공공리츠) 일정한 공공주택리츠가 매입한 주택으로서 다음 요건 충족 [매도자] 매입 당시 거주하고 있는 주택 외 소유주택 없을 것 [재매입 권리부여] 매입 후 해당 거주자에게 5년 이상 임대 후 임대기간 종료 후 재매입할 수 있는 권리 부여 [공시가격] 매입 당시 주택 공시가격 5억원 이하
토지임대부 분양주택의 부속토지	(요건) 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
주택건설사업 목적 멸실예정주택	(취득주체) (공공주택특별법)공공주택사업자, (도시정비법)정비사업시행자, (도시재생법)혁신지구사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택 정비사업시행자, (주택법)주택조합·주택건설등록사업자 등 (취득목적) 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득 (멸실기한) 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
공공임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유할 것 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 공공임대주택일 것
장기민간임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유하는 공공주택사업자·공공리츠 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 장기일반·공공지원임대주택(종부령 §3①7·8)일 것
전통사찰보존지내 주택 부속토지	(토지종류) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」§2 3.에 따른 전통사찰보존지(사찰에 속하는 일정 요건의 토지) (토지소유자) 전통사찰로서 주택의 부속토지만을 소유
지분적립형 분양주택 ※ '24년 신설	(요건) 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택 (소유주체) 공공주택사업자가 소유하는 주택 잔여 지분
CR리츠 취득 지방미분양주택 ※ '24년 신설	(취득주체) CR리츠(기업구조조정 부동산투자회사) (지방미분양) 수도권 밖 미분양주택 취득 (취득기간) 2024.3.28.부터 2025.12.31.까지 취득하거나 매수계약 (적용기간) 취득 후 5개 과세연도



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

- (취득주체) (도시정비법)정비사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택정비사업시행자, (주택법)주택조합·고용자·주택건설등록사업자, 프로젝트금융투자회사(PFV)가 취득
- (주택신축용토지) 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 22일 경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

Q2 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

- 홈택스로 신고하시거나 서면 신고 시에는 아래 서식을 작성합니다.

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

* 홈택스(하단부분) 홈택스 이용 길잡이 - 홈택스 이용·세무서식 안내 > 세무서식 다운로드

- 홈택스(www.hometax.go.kr)*를 이용하면 과세물건 자동입력 등 미리채움 서비스를 제공 받아 간편하게 신고할 수 있으며, 합산배제 자가진단, 모의 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스도 이용할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 세무일정별 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세

[합산배제 관련]

Q3 지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

- ☐ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.
 - 다만, 기존에 합산배제를 신고한 과세대상 물건에 변동(소유권·면적 등)이 있는 경우에는 신고기간 내에 물건 변동 내역을 반영하여 신고해 주시기 바랍니다.
- ☐ 또한, 기존 합산배제 적용 주택이 임대료 상한을 초과하는 등의 사유로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 “제외”하는 신고를 해야 합니다.

Q4

실제 주택을 임대하고 있음에도 임대사업자등록을 하지 못한 경우 합산배제를 적용받을 수 없는 것인지?

- ☐ 과세기준일(6. 1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자는
 - 합산배제 신고기간 종료일(9. 30.)까지 지자체(시·군·구 임대사업자)와 세무서(주택임대업 사업자)에 각각 등록하는 경우 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q5

주택임대 사업자 등록은 방법은?

- ☐ 국토교통부 등록민간임대주택 렌트홈(www.renthome.go.kr)이나 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며,
 - ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우* 기관 간 신청정보를 주고받아 세무서 방문 없이 임대사업자 등록과 세무서 주택임대업 사업자등록을 동시에 처리할 수 있습니다.

* 렌트홈 로그인 > 임대사업자 등록 신청 > ‘국세청 사업자 신고’ 체크

Q6

임대사업자 등록이 말소되면 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 합산배제 임대주택은 과세기준일(6.1.) 현재 임대사업자 등록을 한 경우에만 적용받을 수 있으므로, 임대사업자 등록 말소 이후부터는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

**Q7 등록말소된 임대주택을 재등록하면 합산배제를 적용받을 수 있는지?**

- ☐ 과세기준일(6.1.) 현재 등록말소된 임대주택을 계속 임대하고 있는 경우로서 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대주택을 재등록하고, 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q8 아파트는 임대주택 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 아파트를 매입하여 임대하는 주택*은 합산배제를 적용받을 수 없습니다.
- * 장기일반민간임대주택 중 매입임대주택
- 다만, '20.7.10. 이전에 임대사업자 등록을 신청한 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대의무기간이 종료되어 지자체(시·군·구)에서 자동으로 말소되는 때까지 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q9 합산배제 신고 후 법정 요건을 미충족할 경우 불이익은?

- ☐ 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감받은 세액과 이자상당가산액*을 포함하여 추가로 납부해야 합니다.
- * 납부기한 다음날부터 고지일까지 기간 1일당 0.022%(’22.2.14. 이전 기간은 0.025%, ’19.2.11. 이전 기간은 0.03%) 가산
- 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 임대주택은 해당연도와 그다음 연도(총 2년간)에 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

Q10 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

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

Q11 기존 등록 임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

- ☐ 임대기간은 세법에 따라 납세의무자가 보유한 기간 내에서 인정되며,
- 등록임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간은 합산배제 임대주택의 의무임대기간에 포함되지 않습니다.

Q12

합산배제 임대주택을 의무임대기간 중 다른 사업자에게 포괄양도한 경우 경감받은 세액이 추정되는지?

- ☐ 합산배제 임대주택을 세법에서 정한 의무임대기간 중에 다른 사업자에게 포괄양도하면 그동안 경감받은 세액과 이자상당가산액이 추정됩니다.

Q13

합산배제 임대주택 임대료 증액제한은 언제부터 적용 되고 어떤 불이익이 있는 지?

- ☐ 임대사업자로 등록한 이후* 최초로 체결하는 임대차계약을 기준으로 그 이후 임대차계약을 새로 체결하거나 갱신하는 때 임대료 증액 제한 위반 여부를 판단하며
- * '19. 2. 11. 이전에 임대사업자 등록을 한 경우에는 '19. 2. 12. 이후
- 직전 임대차계약으로부터 1년 이내에 임대료 또는 임대보증금을 인상하거나, 1년이 지난 후에 인상하는 경우로서 임대료 또는 임대보증금의 증가율이 5%를 초과할 경우
 - 과거 경감받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며, 해당연도와 그다음 연도까지 총 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

[1세대 1주택자 및 세율 적용 시 주택 수 산정 특례 관련]

Q14

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

- ☐ 종합부동산세 일시적 2주택 특례는 양도소득세*와 달리 신규주택 취득 시기에 대한 제한이 없습니다.

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

Q15

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

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

* 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택

- ㉠ 상속개시일부터 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



Q16

상속받은 지 5년이 지난 경우로써 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 6월 1일까지 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.

Q17

상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격(6억 원(수도권 밖 3억 원)) 요건을 충족하여야 하는 것인지?

- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며
- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택도 ①소수지분 주택(상속주택의 지분율이 40% 이하)이거나, ②저가주택(소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하)인 경우에는 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q18

주택의 일부 지분은 상속으로 취득하고, 일부 지분은 매매나 증여로 취득하면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 상속주택을 주택 수 산정에서 제외하는 특례는 과세기준일(6.1.) 현재 납세자 본인의 의사와 무관하게 취득한 상속주택에 대해 과세 예외를 두는 것으로,
- ☐ 매매나 증여 등 상속 이외의 원인으로 취득한 주택 지분이 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q19

주택의 건축물 부분은 상속으로 취득하고, 부속토지는 매매나 증여로 취득하면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 주택분 종합부동산세는 주택의 건축물 부분과 부속토지 부분 모두 ‘주택’으로 취급하여 과세하고, 부속토지는 주택의 일부이므로,
- ☐ 부속토지를 매매나 증여로 취득한 경우에는 상속을 원인으로 취득한 주택으로 볼 수 없어 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q20

주택의 건축물은 父로부터 5년 이전에 상속받고, 부속토지는 母로부터 5년 이내에 상속받은 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 1주택의 지분을 여러 차례에 걸쳐 상속받은 경우로서 그중 일부가 상속받은 지 5년이 넘은 경우에는 ‘상속개시일 5년 이내 주택’ 요건을 적용받을 수 없습니다.
- 다만, 이와 별개로 상속받은 모든 지분을 합하여 소수지분주택(지분을 40% 이하) 또는 저가주택(수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하)에 해당하면 1세대 1주택으로 보아 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q21

상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례와 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 어떻게 다른 것인지?

- ☐ 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법정 요건*을 갖추어야 특례가 적용됩니다. 다만, 1세대 1주택자 특례는 1주택자만 신청할 수 있으나, 세율 적용 시 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 상속주택을 제외하면 1세대 1주택자가 되는 납세자가 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 상속주택을 주택 수 계산에서 제외하여 3주택 이상에게 적용되는 중과세율(0.5%~5%) 대신 기본세율(0.5%~2.7%)을 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.

Q22

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

- ☐ 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 경기도는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시, 인천광역시와 함께 수도권에 속합니다.
- 다만, 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 해당하는 ‘경기도 연천군’, ‘인천 강화군·옹진군’에 소재하는 지방 저가주택은 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.



Q23

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

- ☐ 지방 저가주택은 ‘1주택’에만 적용되므로, 2채 이상을 소유하고 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q24

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.

Q25

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 납세자는 1세대 1주택자로 보아 기본공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.

* 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제가 적용되지 않음

Q26

세율 적용 시 특례가 적용되는 소형 신축주택, 준공후 미분양주택에 오피스텔도 포함되는 것인지?

- ☐ 소형 신축주택, 준공후 미분양주택의 범위에는 「건축물분양법」 제2조 제3호에 따른 분양사업자가 공급하는 오피스텔도 포함되므로
- 과세기준일 현재 주거용으로 사용하는 오피스텔은 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택의 요건을 충족하면 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 적용받을 수 있습니다.

[부부 공동명의 특례 관련]

Q27

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

- ☐ 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이나, 지분율이 동일한 경우에는 납세자가 납세의무자를 선택할 수 있습니다.
- 주택과 부속토지의 지분율이 서로 다른 경우에는 주택과 부속토지의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 지분율을 판단합니다.

Q28

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

☞ (사례) 단독주택 : 건물 지분(본인 100%), 부속토지 지분(배우자 100%)

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

Q29

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

- ☐ 공동명의 1세대 1주택 특례는 부부로 한정하며, 같은 세대인 자녀와 공동명의로 1주택을 보유한 경우는 특례를 적용받을 수 없습니다.