



현행 종합부동산세 과세제도 해설

국세청 납세자보호과 서기관
전 재 원

I. 종합부동산 과세의 목적

거주 고액의 부동산보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형 발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지하고자 하는데 그 목적이 있다.

II. 납세의무자

1. 주택

과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세과세대상인 주택의 공시가격을 합한 금액이 6억원(1세대 1주택자 9억원)을 초과하는 자



2) 별도합산

재산의 종류	재산세	종합부동산세
• 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것)	과세	과세
• 법령상 인·허가 받은 사업용 토지	과세	과세

3) 분리과세

재산의 종류	재산세	종합부동산세
• 일부 농지·임야·목장용지 등(재산세만 0.07% 과세)	과세	과세않함
• 공장용지 일부, 공급목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세)	과세	과세않함
• 골프장, 고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세)	과세	과세않함

Ⅲ. 과세표준

1. 주택

[인별 공시가격 - 6억원(1세대1주택은 9억원)] × 80%(공정시장가액 비율)

2. 종합합산토지분

[인별 공시가격 - 5억원] × 80%(공정시장가액 비율)

3. 별도합산토지분

[인별 공시가격 - 80억원] × 70%(공정시장가액 비율)

* 2010년 75%, 2011년 80%

※ 재산세 감면이 있는 경우의 과세표준

• 주택	: [{인별공시가격 × (1-감면율)} - 6억(1주택자 9억원)] × 80%
• 종합합산토지	[{인별공시가격 × (1-감면율)} - 5억원] × 80%
• 별도합산토지	[{인별공시가격 × (1-감면율)} - 80억원] × 70%

- 아. 등록문화재 주택(문화재보호법 §47②)
- 자. 기업구조조정부동산투자회사 등이 2009년 12월 31일까지 직접 취득하는 미분양 주택으로서 존립기간이 5년 이내인 것
- 차. 기업구조조정부동산투자회사 등이 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택

V. 세 율

1. 주택

과세표준	세율	누진공제
6억원 이하	0.5%	-
12억원 이하	0.75%	150만원
50억원 이하	1.0%	450만원
954억원 이하	1.5%	2,950만원
94억원 초과	2.0%	7,650만원

2. 종합합산

과세표준	세율	누진공제
15억원 이하	0.75%	-
45억원 이하	1.5%	1,125만원
45억원 초과	2.0%	3,375만원

3. 별도합산

과세표준	세율	누진공제
200억원 이하	0.5%	-
400억원 이하	0.6%	2,000만원
400억원 초과	0.7%	6,000만원

VI. 종합부동산세액의 계산

1. 주택분

$$\text{결정세액} = (\text{주택분 과세표준} \times \text{세율} - \text{누진공제}) - \text{법정공제세액}^*$$

* 재산세 공제, 1세대1주택 세액공제, 세부담상한 초과세액 공제

가. 재산세 공제

과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액 중 주택분 과세표준에 해당하는 재산세액을 주택분 종합부동산세액에서 공제

$$\text{주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액} \times (\text{주택분 과표에 대하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액} \div \text{주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액})$$

나. 1세대 1주택 세액공제

세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유함 거주자로서 고령 및 장기보유자의 경우에는 아래 표에 따른 세액을 공제

① 고령자공제

연 령	공제율
만60세 이상 만65세 미만	100분의 10
만65세 이상 만70세 미만	100분의 20
만70세 이상	100분의 30

② 장기보유공제

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상	100분의 40

<참고 1>

□ 세대의 범위

[1] 일반적 범위

주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다. “가족”이란 주택 또는 토지의 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.

[2] 독립세대(배우자가 없는 경우에도 1세대로 보는 경우)

- ① 30세 이상인 경우
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 소득이 「국민기초생활보장법」에 따른 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우

[3] 1세대 특례

- ① 혼인 : 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 5년 동안은 각각 1세대로 본다.
- ② 동거봉양 : 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 합가함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 최초로 합가한 날부터 5년 동안은 각각 1세대로 본다.

다. 세부담상한 초과세액 공제

종합부동산세의 납세의무자가 납부하여야 할 주택분 재산세액 상당액과 종합부동산세액상당액의 합계액이 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액의 100분의 150을 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 이를 공제한다.

$$(재산세 + 종합부동산세) - (전년도 재산세 \cdot 종합부동산세^{*} \times 150\%)$$

* 해당연도 주택을 전년도에 보유한 것으로 보아 계산하되 탄력세율과 세부담상한은 적용하지 않음

가. 재산세 공제

과세대상 별도합산토지에 대하여 재산세로 부과된 세액의 합계액 중 별도합산토지분 과세표준에 해당하는 재산세액을 별도합산토지분 종합부동산세액에서 공제

$$\text{별도합산토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액} \times (\text{별도합산토지분 과표에 대하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액} \div \text{별도합산토지를 합산하여 별도합산토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액})$$

나. 세부담상한 초과세액 공제

종합부동산세의 납세의무자가 납부하여야 할 별도합산토지분 재산세액 상당액과 종합부동산세액상당액의 합계액이 직전년도에 해당 별도합산토지에 대한 총세액상당액의 100분의 150을 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 이를 공제한다.

$$(\text{재산세} + \text{종합부동산세}) - (\text{전년도 재산세} \cdot \text{종합부동산세}^* \times 150\%)$$

* 해당연도 종합합산토지를 전년도에 보유한 것으로 보아 계산하되 탄력세율과 세부담상한은 적용하지 않음

Ⅶ. 부과징수 등

가. 과세기준일 : 매년 6월 1일

나. 부과징수 : 관할세무서장이 매년 12월 1일~12월 15일 까지 부과징수

다. 신고납부 : 관할 세무서장의 부과징수 규정에 불구하고 납세의무자가 신고납부 방식으로 납부하고자하는 경우 매년 12월 1일~12월 15일 사이에 신고납부 가능

라. 물납 : 납부할 세액이 1천만원 초과시 종합부동산세 과세대상인 주택 및 토지중에서 관리·처분이 가능한 재산의 수납가액을 기준으로 물납신청

마. 분납 : 납부할 세액이 5백만원 초과시 그 초과금액 또는 1천만원 초과시 그 세액의 50% 이하의 금액을 납부기한 경과일로부터 2개월 이내 분납 이 가능하며, 이 경우 종합부동산세의 납부기한 이내에 분납신청서를 제출하여야 한다. 끝. 🍵