

2006년 시행 종합부동산세제도 해설

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고, 부동산 가격안정 및 서민주거안정 도모, 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전을 위하여 2005년부터 일정금액 이상의 부동산 보유자에 대해서는 재산세(지방세)를 부과한 후 추가로 국세인 종합부동산세를 과세하게 되었다.

II. 보유세제 개편에 따른 종합부동산세 도입

1. 보유세의 개념

보유세는 과세대상이 되는 특정자산을 보유한 사실에 대해 과세하는 조세로서 보유중인 순자산(특정기간의 총자산에서 총부채를 차감)에 대하여 과세하는 부유세와는 성격이 상이하다.

2. 종전 보유세의 문제점

가. 낮은 보유세 부담

부동산 거래세(등록세, 취득세) 부담에 비해 낮은 보유세(재산세, 종전의 종합토지세) 부담으로 부동산을 과다 보유하려는 경향이 발생하게 되었다.

나. 지자체간 세수의 불균형

세원분포의 불균형으로 인한 수도권과 지방의 지방자치단체간에 세수의 불균형이 심화되었다

다. 보유세 부담의 불형평

경제적 실질에 맞지 않는 과세표준 산정방법이나 비합리적 세율 체계 등으로 인하여 보유세 부담의 불형평 문제가 심각한 수준에 이르게 되었다.

3. 보유세 개편에 따른 현행 보유세의 특징

가. 경제적 실질에 맞는 과세표준 및 세액의 산정

- 1) 재산가액에 상응하는 보유세를 과세할 수 있도록 토지·건물의 평가에 있어 실제 거래가액(시가)을 반영하여 평가하였다.
- 2) 주택의 경우에는 토지와 건물이 통합되어 거래가 형성되는 점을 감안하여 건물과 그 부속토지를 통합평가하여 통합과세되도록 하였다.
- 3) 보유세제 개편에 따라 급격한 세부담 증가를 방지하기 위하여 세부담상한제를 두었으며 복잡하고 급격한 누진세율 체계를 단순화하고 세율은 전반적으로 인하하였다.

나. 보유세 이원화

1) 재산세

1차로 모든 과세대상 재산의 소재지 관할 시·군·구에서 낮은 세율로 재산세를 부과한다.

2) 종합부동산세

일정기준금액이상 고액 부동산 보유자에 대해 2차로 높은 세율의 종합부동산세를 부과한다.

4. 종합부동산세의 역할

가. 보유세 부담의 공평성 확보

종전 보유세(재산세 및 종합토지세) 부담의 불형평 문제를 해소하기 위하여 부동산의 실제 가격에 상응하는 세금을 부담함으로써 납세자간, 지역간 보유세 부담의 공평성을 확보하게 되었다.

나. 부동산 가격 안정 도모

부동산 과다보유자 등에게는 고율의 세율로 종합부동산세를 부과하고 보유세 부담을 현실화함으로써 투기적인 부동산 과다보유를 억제하여 부동산가격 안정을 도모하도록 하였다.

다. 지역균형발전

국세로 징수한 종합부동산세를 재정이 취약한 지방자치단체에 우선 배분하여 지역간의 균형적인 발전을 도모하였다.

라. 서민주거 안정화

일정 요건의 장기임대주택 등에 대하여는 과세대상 주택에서 제외(합산배제)하여 종합부동산세를 부과하지 않음으로써 서민주거 안정화에 기여하였다.

5. 종전 보유세와의 차이점

보유세제의 개편에 따라 종전에 주택과 건물에 과세되던 건물분 재산세와 토지에 과세되던 종합토지세를 통합하여 재산세로 과세하며, 주택과 그 부속토지에 대하여는 통합평가하여 통합과세하게 되었다.

보유세의 과세체계는 과세대상 재산을 보유하고 있는 자에게는 먼저 3단계의 낮은 세율로

지방세인 재산세를 부과한 후 주택과 토지(분리과세대상 제외)의 보유자 중 기준금액을 초과하여 보유하는 자에 대하여는 3단계(주택은 4단계)의 높은 세율로 국세인 종합부동산세를 과세토록 하였다.

【보유세제의 비교】

구분	종 전		현 행	
	재산세	종합토지세	재산세	종합부동산세
과세대상	건축물 (주택 포함)	토지	주택 토지	주택 토지(종합, 별도합산)
납세의무자	6월 1일 현재 재산소유자		6월 1일 현재 재산소유자	6.1 현재 재산소유자 주택 : 6억원 초과자 토지(종합합산) : 3억원 초과자 토지(별도합산) : 40억원 초과자
과세권자	재산 소재지 관할 시장·군수·구청장	관할 시장·군수·구청장	재산 소재지 관할 시장·군수·구청장	납세지 관할세무서장
과세방법	물건별 과세	과세대상 유형별 전국합산 세액계산 물건소재지 관내별 세액안분과세	주택(부속토지) : 물건별 통합과세 토지 : 관내합산과세(과세대상 유형별 구분)	세대별 전국합산과세 : 주택, 토지(종합합산) 인별 전국합산과세 : 토지(별도합산)
과세기준	시가표준액	개별공시지가×적용비율(전국 평균 39.2%)	주택 : 공시가격×50% 토지(종합, 별도합산) : 공시가격×55%	주택 : (적용비율70%) 공시가격 - 6억원 종합합산토지 : (적용비율70%) 공시가격 - 3억원 별도합산토지 : (적용비율55%) 공시가격 - 40억원
세율	주택 : 6단계 누진세율 기타 : 단일세율	토지(종합, 별도) : 9단계 누진세율 토지(분리과세) : 단일세율	주택, 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세율 토지(분리과세) : 단일세율	주택 : 4단계 누진세율 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세율
납부기한	7.16~7.31	10.16~10.31	주택 : 7.16~7.31 (50%) 9.16~9.30 (50%) 토지 : 9.16~9.30	12.1~12.15
징수방법	보통징수(부과징수)		보통징수(부과징수)	신고·납부
세부담상한액	해당 없음		직전년도 세액 상당액의 150%. 다만, 3억원 이하 주택 : 직전년도 당해주택분 재산세액 상당액의 105%. 3억원 초과 6억원이하 : 직전년도 당해주택분 재산세액 상당액의 110%	전년도 세액상당액의 300%(별도합산토지는 150%)

※ 종합부동산세 년도별 과세표준 적용비율

- 주택, 종합합산토지 : 매년 10%p씩 상향 조정(2009년부터 100% 적용)
- 별도합산토지 : 매년 5%p씩 상향 조정(2015년부터 100% 적용)

※ 재산세 년도별 과세표준 적용비율

- 주택, 2008년부터 5%p씩 상향 조정(2017년부터 100% 적용)
- 토지 : 매년 5%p씩 상향 조정(2015년부터 100% 적용)

III. 종합부동산세 총칙

1. 개요

가. 목적

- 1) 종합부동산세는 보유세제의 개편에 따라 신설된 국세로 2005.1.5(법률 제7328호)로 『종합부동산세법』이 제정·공포되었다.
- 2) 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

나. 용어의 정의

1) 시·군·구

지방자치법 제2조의 규정에 의한 지방자치단체(기초자치단체)인 시·군 및 자치구(이하 “시·군”이라 한다)를 말하는 것으로 인구 50만 이상 시 및 도농복합 형태의 시에 들 수 있는 일반구는 포함되지 않는다.

2) 시장·군수·구청장

지방자치단체의 장인 시장·군수 및 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)을 말하는 것으로 일반구의 구청장은 포함되지 않는다.

3) 주택

지방세법 제180조 제3호의 규정에 의한 주택을 말하는 것으로 주택에는 지방세법 제112조 제2항 제1호에서 규정하는 별장은 포함되지 않는다.

4) 토지

지방세법 제180조 제1호의 규정에 의한 토지를 말하는 것으로 종합부동산세 과세대상인 토지에는 주택의 부속토지를 제외한다.

5) 주택분 재산세

지방세법 제181조 및 제183조의 규정에 의하여 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.

6) 토지분 재산세

지방세법 제181조 및 제183조의 규정에 의하여 토지에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.

7) 세대

주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족을 말한다.

□ 세대의 범위

주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족¹⁾과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

□ 1세대의 특례

① 별도세대 구성시 배우자가 없는 경우에도 1세대로 보는 경우

- 30세 이상인 경우
- 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- 소득(종합소득, 퇴직소득, 양도소득, 산림소득)이 최저생계비(국민기초생활 보장법 제2조 제6호) 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우.

1) 가족의 정의 : 주택 또는 토지의 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.

다만, 미성년자인 경우는 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망, 그 밖의 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 예외로 인정한다.

※ 최저생계비(보건복지부 2005. 9. 1 고시)

가구원 수	1인	2인	3인	4인
월소득	418천원	700천원	940천원	1,170천원

② 혼인으로 1세대를 구성하게 되는 경우

- 혼인한 날부터 2년간은 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자를 각각 1세대로 본다.

③ 60세(여자의 경우 55세) 이상의 직계존속을 동거 봉양하기 위한 합가로 1세대를 구성하는 경우

- 합가한 날부터 2년 동안은 주택 또는 토지를 소유한 자와 그 합가한 자를 각각 1세대로 한다.

【사례 1】 부모를 봉양하기 위하여 2005. 5. 31일 세대합가한 경우

《해설》 2006년 과세기준일 현재는 별도의 세대로 보는 것이나, 2007년 과세기준일 현재는 합가일부터 2년이 경과했으므로 동일세대로 보아 보유주택 또는 토지를 합산하여 과세함

8) 공시가격

부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의하여 가격이 공시되는 주택 및 토지는 같은 법에 의하여 공시된 가액을 말한다.

□ 공시되지 아니한 주택 및 토지의 공시가격

- 단독주택 : 시장·군수가 같은 법의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 주택 가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 말한다.
- 공동주택 : 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 참작하여 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액을 말한다.
- 토지 : 시장·군수가 같은 법의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격 비준표를 사용하여 산정한 가액을 말한다.

2. 과세대상

가. 과세대상 재산

종합부동산세는 지방세법상 재산세 과세대상 재산(토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기)중 주택(주거용 건축물을 말함)과 토지(종합합산과세대상 토지와 별도합산과세대상 토지를 말함)를 과세대상으로 한다.

나. 과세대상에서 제외되는 재산

지방세법상 재산세 과세대상 중 일반 건축물, 분리과세대상 토지, 선박, 항공기 등은 가액에 불문하고 종합부동산세 과세대상에서 제외된다.

또한 상시 주거용으로 사용하지 않고 휴양, 피서 또는 위락의 용도로 사용되는 별장은 주택법상 주택의 범위에는 해당하지만(종합부동산세법에서 주택의 범위에는 제외됨) 지방세법상 재산세를 부과함에 있어 고율의 단일세율(4%)로 부과되기 때문에 종합부동산세 과세대상에서 제외되며 종합부동산세 과세대상 여부를 다음의 표와 같이 구분할 수 있다.

【재산세 및 종합부동산세 과세대상 구분】

구분	재산세 과세대상	종합부동산세 과세대상 해당여부
주 택	① 주택법 제2조 제1호에 의한 주택(부속토지 포함)	○
	② 별장	×
분리과세 토 지	① 저울분리과세 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야중 일부토지 ② 고율분리과세 : 골프장, 고급오락장용 부속토지 ③ 기타분리과세 : 공장용지 등	×
별도합산 토 지	① 영업용 건축물의 부속토지로 기준면적 이내 토지 ② 건축물이 없더라도 건축물의 부속토지로 보는 토지 등	○
종합합산 토 지	① 나대지 ② 분리과세 대상토지중 기준초과 토지 ③ 별도합산 대상토지중 기준초과 토지 ④ 분리과세, 별도합산과세대상에서 제외된 모든 토지	○
기 타	① 건축물 - 골프장(체육시설업의 등록이 되지 아니한 경우 제외), 고급오락장 - 도시의 주거지역내 공장용 건축물 - 위 외의 건축물 ② 선박 - 비업무용 자가용 고급선박 - 비업무용 자가용 고급선박 외의 선박 ③ 항공기	×

3. 과세기준일

가. 재산세의 과세기준일 준용

종합부동산세의 과세기준일은 지방세법 제190조에 규정된 재산세의 과세기준일로 한다고 규정하고 있으며, 지방세법에서는 과세기준일을 매년 6월 1일로 규정하고 있으므로 종합부동산세의 과세기준일도 매년 6월 1일이 된다.

나. 종합부동산세 납세의무자 판단

1) 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일 이므로 과세대상 부동산인 주택과 토지(분리과세대상 제외)를 6월 1일 현재 보유하고 있는 개인 또는 법인으로서 과세대상별로 구분하여 과세기준금액을 초과하여 보유하고 있는 경우에는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

가) 과세기준일(매년 6월 1일)에 매매에 의하여 취득시기가 성립한 경우 매수자를 납세의무자로 한다.

나) 양도 및 취득시기 : 잔금청산일과 등기일(등록)일 중 빠른 날

【사례 2】 잔금청산일은 2005. 5. 31 이고 등기접수일은 2005. 6. 2 인 경우

《해설》 양도 및 취득시기는 잔금청산일인 2005. 5. 31일이 된다.

【사례 3】 잔금청산일은 2005. 6. 3이고 등기접수일은 2005. 5. 31인 경우

《해설》 양도 및 취득시기는 등기접수일인 2005. 5. 31일이 된다.

2) 개인 또는 법인이 보유하고 있던 재산세 과세대상 부동산을 6월 1일 이전에 양도하는 경우 당해연도 양도한 부동산에 대한 재산세 및 종합부동산세는 과세되지 않는 것이며,

3) 개인 및 법인이 과세대상 부동산을 6월 2일 이후에 취득하는 경우 취득하는 연도에는 재산세 및 종합부동산세가 과세되지 않는다.

4. 납세지

가. 개인 또는 법인으로 보지 아니하는 단체
소득세법 제6조의 규정을 준용한다.

1) 거주자의 납세지

- 가) 거주자에 대한 종합부동산세의 납세지는 그 주소지로 하며, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 한다.
- 나) 거주자로 보는 법인격 없는 단체에 대한 종합부동산세 납세지는 동 단체의 대표자 또는 관리인의 주소지로 한다.
다만, 소득세법 제9조에 의하여 당해 단체의 업무를 주관하는 장소 등을 납세지로 지정받은 경우에는 그 지정받은 장소를 납세지로 한다.

2) 비거주자의 납세지

- 가) 비거주자에 대한 종합부동산세의 납세지는 소득세법 제120조에 규정하는 국내사업장 (국내사업장이 2 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장)의 소재지로 한다.
- 나) 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소를 종합부동산세의 납세지로 한다.

3) 납세지가 불분명한 경우

- 가) 주소지가 2 이상인 때에는 주민등록법에 의하여 등록된 곳. 거소지가 2 이상인 때에는 생활관계가 보다 밀접한 곳
- 나) 국내에 2 이상의 사업장이 있는 비거주자의 경우 그 주된 사업장을 판단하기 곤란한 때에는 당해 비거주자가 납세지로 신고한 장소
- 다) 국내사업장이 없는 비거주자에게 국내의 2 이상의 장소에서 국내원천 소득이 발생하는 경우에는 당해 비거주자가 납세지로 신고한 장소
- 라) 비거주자가 납세지를 신고하지 않은 경우에는 소득상황 및 세무관리의 적정성 등을 참작하여 국세청장 또는 관할 지방국세청장이 지정하는 장소

나. 법인 또는 법인으로 보는 단체

법인세법 제9조 제1항 내지 제3항의 규정을 준용한다.

1) 내국법인

가) 내국법인의 종합부동산세 납세지는 당해 법인 등기부상의 본점 또는 주사무소의 소재지

나) 법인으로 보는 단체의 경우에는 당해 단체의 사업장 소재지

- 주된 소득이 부동산임대소득인 단체 : 그 부동산 소재지
- 2 이상의 사업장 또는 부동산 보유 단체 : 주된 사업장 또는 주된 부동산 소재지
- 사업장이 없는 단체 : 당해 단체의 정관 등에 기재된 주사무소 소재지(정관 등에 주사무소에 관한 규정이 없는 단체는 그 대표자 또는 관리인의 주소지를 말함)

2) 외국법인

가) 외국법인의 종합부동산세 납세지는 국내사업장의 소재지

나) 국내사업장이 없는 외국법인으로서 법인세법 제93조 제3호, 제7호, 제8호의 규정에 의한 소득이 있는 경우에는 그 자산의 소재지

- 2 이상의 국내사업장이 있는 외국법인인 경우에는 주된 사업장의 소재지
- 2 이상의 자산이 있는 외국법인인 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소 중 당해 외국법인이 납세지로 신고하는 장소

5. 과세구분 및 세액**가. 과세구분**

종합부동산세 과세대상은 입법목적에 따라 납세의무자별로 주택과 토지(종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분)로 구분하여 판정한다.

나. 세액**1) 종합부동산세**

주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액

2) 토지에 대한 종합부동산세

토지분 종합합산세액과 토지분 별도합산세액을 합한 금액을 말한다.

6. 비과세·감면 등

가. 재산세의 감면규정 준용

종합부동산법 및 조세특례제한법에서 종합부동산세 비과세 및 감면 등에 관하여 직접 규정된 사항은 없으나 종합부동산세를 부과함에 있어 재산세의 비과세·감면 등의 규정을 준용하여야 한다.

IV. 주택에 대한 과세

과세 기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택에 대한 공시가격을 합한 금액이 6억원(주택의 소유자가 개인인 경우 세대별로 합산한 금액)을 초과하여 보유하고 있는 자는 보유 주택에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

가. 납세의무자

1) 개인인 경우

□ 「세대별Σ(주택분 공시가격) > 6억원」에 해당하는 자

납세의무자가 개인인 경우 세대별로 보유하고 있는 주택을 합산하여 종합부동산세를 과세토록 개정된 바, 이는 과세대상 재산을 분산 보유함으로써 세부담을 회피하는 행위를 방지하여 보유세 부담의 형평을 유지하는데 있다.

위에서 세대별 주택분 공시가격의 합계액은 과세기준일 현재 세대원이 보유하고 있는 과세대상 주택의 공시가격을 합한 금액을 말하는 것으로, 이때 재산세 부과시 감면규정이 적용된 주택의 경우에는 당해주택의 공시가격에서 감면율에 해당하는 공시가격을 차감한 후의 공시가격(이하 “종합부동산세법상 공시가격”이라 한다)을 의미한다.

① 주된 주택소유자

납세의무자가 개인인 경우 1세대에 속하는 자(이하 “세대원”이라 한다)중 주된 주

택소유자가 납부할 의무가 있으며, 이는 보유세의 담세능력은 소유한 재산가액의 크기를 기준으로 하는 것이 합리적이기 때문이다.

세대원이 합산배제 임대주택등과 재산세가 경감되는 주택을 보유하고 있는 경우에는 당해 합산배제 임대주택은 포함하되, 재산세 경감률을 반영한 후의 주택 공시가격(종합부동산세법상의 주택공시가격)을 기준으로 주된 주택소유자를 판정하여야 한다.

【주된 주택소유자 선정의 우선순위】

- i) 주택을 소유한 세대원 중에서 소유한 주택의 공시가격을 합한 금액이 가장 큰 자
- ii) 주택의 공시가격을 합한 금액이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 그 중에서 종합부동산세 신고를 하는 자
- iii) 주택의 공시가격을 합한 금액이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 신고가 없는 때에는 국세청장이 정하는 자

② 세대별 합산과세에 따른 연대납세의무

주택에 대한 종합부동산세를 세대합산하여 주된 주택 소유자에게 과세함에 따라 주된 주택소유자 외의 각 세대원은 그가 소유한 주택의 공시가격을 한도로 주된 주택소유자와 연대하여 납부할 의무가 있다.

2) 법인의 경우

□ 「법인별Σ(주택분 공시가격) > 6억원」에 해당하는 자

주택분 공시가격의 합계액은 과세기준일 현재 법인 등이 보유하고 있는 과세대상 주택의 공시가격을 합한 금액을 말하는 것으로, 이때 재산세 부과시 감면규정이 적용된 주택의 경우에는 개인이 보유하는 주택과 마찬가지로 당해 주택의 공시가격에서 감면율에 해당하는 공시가격을 차감한 후의 공시가격을 의미한다.

나. 합산 대상에서 제외되는 임대주택

1) 합산배제 임대주택의 구분

임대주택법 제2조 제4호의 규정에 의한 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)로서 과세기

준일(6월 1일) 현재 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록(이하 “사업자등록”이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대하고 있는 주택을 합산배제 임대주택이라 하며, 이러한 합산배제 임대주택은 건설임대주택, 매입임대주택, 기존임대주택으로 구분하고 합산배제 요건을 각각 다르게 적용한다.

① 건설임대주택

건설임대주택은 임대주택법 제2조 제2호에서 규정하는 임대주택으로 과세기준일 현재 지방자치단체에 임대사업자등록 및 세무서에 사업자등록을 하고 임대하고 있는 주택을 말한다.

② 매입임대주택

매입임대주택은 임대주택법 제2조 제3호에서 규정하는 임대주택으로 과세기준일 현재 지방자치단체에 임대사업자등록 및 세무서에 사업자등록을 하고 임대하고 있는 주택을 말한다.

③ 기존임대주택

기존임대주택은 종합부동산세법 시행일 현재(2005. 1. 5) 이전부터 임대주택법 제6조의 규정에 의하여 등록한 임대사업자가 임대하고 있던 임대주택으로 과세기준일 현재 사업자등록을 하고 임대하고 있는 주택을 말한다.

2) 합산배제 임대주택의 2차 요건

임대주택의 종류	면적(전용)	임대주택 수	시가표준액	임대기간	소재지
건설임대주택	149㎡	2호 이상	6억원 이하	5년 이상	동일 시·도
매입임대주택	국민주택 규모 이하	5호 이상	3억원 이하	10년 이상	소재
기존임대주택	국민주택 규모 이하	2호 이상	3억원 이하	5년 이상	전 국

① 면적기준

건설임대주택은 주택의 전용면적이 149㎡(45평) 이하이고, 매입임대주택 및 기존임대주택은 주택의 전용면적이 국민주택규모 이하인 주택에 대하여 합산배제 요건을 갖춘 것으로 본다.

② 임대주택 수 기준

- 건설임대주택 : 동일 특별시·광역시 또는 도에 소재한 주택별로 각각 합산하여 2호 이상의 주택을 임대
- 매입임대주택 : 동일 특별시·광역시 또는 도에 소재한 주택별로 각각 합산하여 5호 이상의 주택을 임대
- 기존임대주택 : 2호 이상의 주택을 임대(동일 지역 소재 요건은 없음)
- 임대주택 수 기준에 의한 합산배제 요건의 충족여부는 각각의 임대주택 종류별로 주택의 수 및 동일지역에 소재하는지 여부를 판단하는 것이다.

3) 다가구 주택의 합산배제 요건

- ① 다가구주택은 건축법상 단독주택으로서 임대주택법에서는 1동의 주택을 1호의 주택으로 보아 건설임대주택으로 2호 이상, 매입임대주택으로 5호 이상 임대하는 경우에는 시·군·구청에 임대주택으로 등록할 수 있으며
- ② 다가구주택에 대한 재산세 과세방법은 다가구주택의 특성을 고려하여 1세대가 독립하여 사용할 수 있도록 구획된 부분인 1구의 주택 단위로 구분하여 과세표준 및 재산세액을 산출한다.
- ③ 다가구주택은 실질적으로는 공동주택인 다세대주택과 유사한 주거 형태로 다세대주택과의 과세 형평성을 고려하여 임대주택 합산배제 요건을 적용함에 있어서 1구의 주택을 1호의 주택으로 보아 합산배제 요건을 적용토록 하였다.

4) 합산배제 신청 및 사후관리

① 합산배제 임대주택에 대한 합산배제 신청

임대사업자로서 합산배제 임대주택에 해당하는 주택에 대하여는 종합부동산세 신고 기한(매년 12월 15일까지)내에 합산배제 신청을 하여야 당해 주택에 대한 종합부동산세를 과세하지 않는다.

② 합산배제 임대주택의 사후관리

합산배제 임대주택으로 적용받던 주택이 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우에는 매 과세연도마다 당해 주택을 과세표준 합산 대상이 되는 주택으로 보고 계산한

종합부동산세액에서 매 과세연도마다 당해 주택을 과세표준 합산배제 대상이 되는 주택으로 보고 계산한 종합부동산세액을 차감한 금액을 추정한다. 이때에 합산배제 임대주택에 대한 합산배제 요건을 충족하지 못하여 추정하는 때에는 납부불성실가산세를 적용한다.

다. 합산배제 기타주택

위에서 언급된 합산배제 임대주택 외에도 종합부동산세법에서는 기타 종업원의 주거에 공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 세대원이 가정보육시설로 운영하는 주택과 같이 종합부동산세를 부과하는 취지에 적합하지 않은 주택은 주택분 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에서 제외하고 있다.

1) 사용자 소유의 사원용 주택

종업원에게 무상으로 제공하고 있으며, 국민주택규모 이하의 주택이어야 한다.

다만, 사용자가 개인사업자인 경우에 당해 종업원과의 관계가 국세기본법시행령 제20조 제1호 내지 제8호에 해당하는 친족에 해당하는 경우와 사용자가 법인사업자인 경우에 당해 종업원과의 관계가 국세기본법 제39조 제2항의 규정에 의한 과점주주에 해당하는 경우에는 합산배제 주택으로 보지 아니한다.

2) 기숙사

건축법시행령 별표1 제2호 라목에서 규정하는 기숙사로서 종업원의 주거에 공하고 있는 기숙사를 말한다.

3) 주택건설업자(주택신축판매업자)의 미분양주택

주택신축판매업자(주택법의 사업계획승인 및 건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양 주택을 말하며 구체적인 적용사례는 다음과 같다.

미분양 기간별 적용구분		합산배제년도		
		2006년	2007년	2008년
사용검사일 또는 사용승인일	'03.6.20이후~'05.5.31이전	○		
	'05.6.10이후~'06.5.31이전	○	○	
	'06.6.10이후~'07.5.31이전	○	○	○

※ 건축법의 허가(20호 미만)를 받아 건축한 미분양주택으로서 자기 또는 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 합산배제대상에서 제외됨.

4) 가정보육시설용 주택(주거겸용 어린이 놀이방)

과세기준일 이전('06.6.1까지)에 세대원이 영유아보육법 제13조의 규정에 의한 시장·군수·구청장의 인가를 받고 관할세무서에 사업자등록('06.12.15까지)후 5년 이상 계속하여 가정보육시설로 운영하는 주택에 한하여 합산배제한다.

V. 토지에 대한 과세

과세 기준일(매년 6월 1일) 현재 종합합산토지(나대지등 비사업용 토지)분 재산세의 납세의무자는 토지 공시가격을 세대별(법인(단체, 종중 등 포함)은 법인별)로 전국합산한 가액에서 3억원을 차감하여 과세하고 별도합산토지(사업용 토지)분 재산세의 납세의무자는 토지 공시가격을 인별로 전국합산한 가액에서 40억원을 차감하여 과세한다.

VI. 종합부동산세 세율

1. 주 택

과세표준	세 율	누진공제액	과세표준 적용비율
3억원 이하	1%	0원	70%
3억원 초과 14억원 이하	1.5%	150만원	
14억원 초과 94억원 이하	2%	850만원	
94억원 초과	3%	1억 250만원	

2. 종합합산토지(나대지 등 비사업용 토지)

과세표준	세율	누진공제액	과세표준 적용비율
17억원 이하	1%	0원	70%
17억원 초과 97억원 이하	2%	1,700만원	
97억원 초과	4%	2억 1,100만원	

3. 별도합산토지(사업용 토지)

과세표준	세율	누진공제액	과세표준 적용비율
160억원 이하	0.6%	0원	55%
160억원 초과 960억원 이하	1%	6,400만원	
960억원 초과	1.6%	6억 4,000만원	

VII. 산출세액의 계산

1. 주택분의 경우

가. 개인이 보유시

$$\text{주택분 종합부동산세 산출세액} = (\text{주택분 과세표준} \times \text{세율} \times \text{적용비율}) - \text{법정 차감세액}(\text{①} + \text{②})$$

※ 법정 차감세액

- ① 세대별 주택분 재산세(실제부과 재산세액) 합계액 \times [{과세기준금액을 초과하는 세대별합산 주택분 재산세액(표준세율 재산세액)} \div {세대별합산 주택분 재산세액(표준세율 재산세액)}]
- ② 세부담상한액을 초과하는 금액

나. 법인(단체, 종중 등)이 보유시

$$\text{주택분 종합부동산세 산출세액} = (\text{주택분 과세표준} \times \text{세율} \times \text{적용비율}) - \text{법정 차감세액}(\text{①} + \text{②})$$

※ 법정 차감세액

- ① 법인별 주택분 재산세(실제부과 재산세액) 합계액 \times [{과세기준금액을 초과하는 법인별합산 주택분 재산세액(표준세율 재산세액)} \div {법인별합산 주택분 재산세액(표준세율 재산세액)}]
- ② 세부담상한액을 초과하는 금액

2. 종합합산과세대상토지 및 별도합산토지의 경우

※ 주택분의 경우와 유사하므로 별도 설명을 생략함

VIII. 신고 및 납부

매년 12월 1일부터 12월 15일까지 개인의 경우는 주소지(법인의 경우는 본점 소재지) 관할 세무서에 자진신고 및 납부하여야 한다. 다만, 납세의무자의 신고납부를 유도하기 위하여 정기신고·납부기간 이내에 신고·납부한 경우에는 산출세액의 3%를 세액공제(2007년까지만 적용) 한다.

납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 1천만원 초과(다만, 납부할 세액이 2천만원 초과시에는 그 세액의 50% 이하) 금액을 납부기한이 경과한 날부터 45일(2007년 1월 29일까지) 이내에 분납할 수 있다.

납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 종합부동산세 과세대상인 주택 및 토지중 관리·처분이 가능한 재산으로 물납을 허용한다. 이때에 법 제16조 제2항에 의한 납부할 세액을 물납하고자 하는 경우에는 종합부동산세신고기한(12월 15일)내에 물납허가신청서를 관할 세무서장에게 제출하여야 한다. 