

고 공평과세를 구현하는 기틀을 마련하였다.

첫째, 전국합산누진과세 제도는 시·군·구의 부익부·빈익빈 현상을 점점 커지게 하는 문제가 있었다.

둘째, 시장·군수·구청장이 국가정책적인 부동산투기 억제기능을 수행해야 하는 모순이 있었다.

셋째, 각 시장·군수가 관할구역안의 부동산에 대하여 부과·징수권을 갖고 있는 지방세의 특성상 관할구역 밖의 토지까지 과세대상에 포함(전국합산 누진과세)하여 세액을 산출하여야 하므로 과세권한이 미치지 못하는 부동산에 과세한다는 문제점 등이 있었다.

이해를 돕기 위하여 재산세와 종합부동산세의 구조적 관계를 표로 정리하였다.

구분	재산세(1단계)	종합부동산세(2단계)
과세대상	주택, 토지, 건축물	주택, 토지 : 나대지(종합합산), 상업용지(별도합산)
납세의무자	6.1 현재 소유자	6.1 현재 소유자
과세권자	관할시장·군수·구청장	관할세무서장
과세방법	주택, 건축물, 농지 등(분리) : 물건별 과세 나대지(종합합산) : 시·군·구 관내 상업용지(별도합산) : 시·군·구 관내	주택 : 세대별 전국합산 나대지 : 세대별 전국합산 상업용지 : 인별 전국합산
과세표준	시가표준액×적용비율(2006, 건물 및 토지 : 55%, 주택 : 50%)	주택 : 공시가 6억원 초과분×적용비율 나대지 : 공시가 3억원 초과분×적용비율 상업용지 : 공시가 40억원 초과분×적용비율 ※ 중부세 과세구간에 해당하는 재산세 부과분 공제
세율	주택 : 3단계(0.15%, 0.3%, 0.5%) 나대지 : 3단계(0.2%, 0.3%, 0.5%) 상업용지 : 3단계(0.2%, 0.3%, 0.4%) 건축물, 농지 등 : 단일세율(건축물 0.25%, 농지 0.2%)	주택 : 4단계(1%, 1.5%, 2%, 3%) 나대지 : 3단계(1%, 2%, 4%) 상업용지 : 3단계(0.6%, 1%, 1.6%)
납부기한	주택(2회) : 7월(50%), 9월(50%) 건축물 : 7월, 토지 : 9월	12. 1 ~ 12. 15 ※ 기간내 자진납부시 산출세액 3% 공제
징수방법	부과징수	신고·납부
세부담 상한액	○ 주택 -3억원 이하 : 직전년도의 105%이내 -3억원 초과 6억원 이하 : " 110%이내 -6억원 초과 : " 150%이내 ○ 주택외 : 직전년도의 150%이내	주택, 나대지 : 직전년도의 300%이내 상업용지 : 직전년도의 150%이내