

2006년 신고 납부를 위한 종합부동산세 A to Z

<목 차>

- I. 개 요
- II. 주택에 대한 과세
- III. 종합합산과세대상 토지에 대한 과세
- IV. 별도합산과세대상 토지에 대한 과세
- V 신고·납부 등

【참 고】 종합부동산세 세액 계산 구조

다가오는 12월 1일부터 12월 15일까지는 종합부동산세의 신고·납부기한이다.

올해 종합부동산세는 그 과세단위를 인별 합산방식에서 세대별 합산방식으로 변경하고, 주택 및 비사업용 토지에 대한 과세기준금액을 하향 조정하는 등 실질적인 보유세 강화에 초점을 맞춘 2005년 말 개정세법의 여파로 작년보다 종합부동산세의 신고·납부 대상자가 많아질 것으로 예상된다.

이에 본고에서는 올해 종합부동산세 신고·납부를 위해 숙지하여야 할 종합부동산세 과세대상과 세액 계산방법 및 신고·납부 절차에 이르는 일련의 과정들을 일목요연하게 살펴보고자 한다.

① 개 요

1. 과세대상

과 세 대 상	비 고
지방세법상 재산세 과세대상 주택 및 부속토지	지방세법 제112조 제2항 제1호의 별장 제외
지방세법상 재산세 종합합산과세대상 토지	주택의 부속토지 제외
지방세법상 재산세 별도합산과세대상 토지	

2. 과세기준일 (법 §3)

종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일

→ 지방세법 제190조에 규정된 재산세의 과세기준일 준용

3. 과세구분 및 세액 (법 §5)

종합부동산세는 납세의무자별로 주택과 토지(종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분)로 구분하여 과세하며, 종합부동산세액은 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액으로 함.

4. 재산세 감면규정의 준용 (법 §6)

(1) 재산세 감면규정의 준용

- ① 지방세법 또는 조세특례제한법에 의한 재산세 감면규정(비과세·과세면제·경감에 관한 규정)은 종합부동산세 부과시 준용
- ② 지방세법 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정(과세면제·불균일과세·일부과세)은 종합부동산세 부과시 준용

(2) 재산세 감면규정의 준용방법

재산세 감면대상 재산의 종합부동산세 과세대상 공시가격은 재산세 감면대상 재산의 감면전 공시가격에서 해당 재산의 공시가격에 대한 재산세 감면비율(비과세·과세면제의 경우에는 100%)을 곱한 금액을 차감하여 계산함.

<종합부동산세 과세대상 재산의 재산세 감면규정 준용방법>

재산세 감면대상 재산의 종합부동산세 과세대상 공시가격	=	감면전 재산세 공시가격	-	(감면전 재산세 공시가격 × 감면비율 ^(*))
----------------------------------	---	-----------------	---	---------------------------------------

* 재산세가 비과세 또는 과세면제된 경우에는 감면비율 100% 적용

(3) 재산세 감면규정 등의 적용 배제대상 (영 §2)

지방세법 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정(과세면제·불균일과세·일부과세) 또는 분리과세 규정 중 전국 공통으로 적용되지 아니하고 전국적인 과세형평을 저해한다고 인정되어 행정자치부장관이 재정경제부장관과 협의하여 고시하는 감면규정은 종합부동산세 과세에 있어 준용을 배제함.

② 주택에 대한 과세

1. 납세의무자 (법 §7)

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내 소재 재산세 과세대상인 주택(별장 제외)의 공시가격 합계액이 6억원을 초과하는 자
- 단, 개인의 경우에는 주택 공시가격의 세대별 합계액이 6억원을 초과하는 세대로서 과세기준일 현재를 기준으로 시행령 제2조의 2에서 정한 주된 주택 소유자를 납세의무자로 하되, 주된 주택 소유자 외의 세대원에 대하여는 그가 소유한 주택의 공시가격을 한도로 주된 주택 소유자와 연대하여 납세의무를 짐.

→ 개인의 경우 주택분 종합부동산세에 대한 세대별 합산 과세

<세대의 개념 (영 §1의 2)>

구 분	주 요 내 용				
원 칙	주택 또는 토지 소유자 및 그 배우자와 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족(*) → 취학, 질병의 요양 및 근무상·사업상 형편에 의한 일시 퇴거자 포함 * 주택 또는 토지 소유자 본인 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매				
예 의	배우자가 없어도 1세대로 인정되는 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 30세 이상인 경우 • 배우자가 사망하거나 이혼한 경우 • 소득세법상 소득이 국민기초생활보장법에 의해 보건복지부장관이 공표하는 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우(다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 등 그 밖에 재정경제부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우를 제외함) 			
	혼인·노부모 봉양을 위한 세대별 합산 유예	<table border="1"> <tr> <td>혼인에 의해 1세대를 구성하는 경우</td> <td>2004년 과세기준일의 다음날 이후에 혼인하여 1세대를 구성하는 경우에는 그 혼인일로부터 2년 동안은 주택 또는 토지 소유자와 그 배우자를 각각 1세대로 간주</td> </tr> <tr> <td>노부모 봉양을 위해 합가하는 경우</td> <td>2004년 과세기준일의 다음날 이후에 60세(여자 55세) 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위해 세대를 합가하는 경우에는 그 합가일로부터 2년 동안은 주택 또는 토지 소유자와 그 직계존속을 각각 1세대로 간주</td> </tr> </table>	혼인에 의해 1세대를 구성하는 경우	2004년 과세기준일의 다음날 이후에 혼인하여 1세대를 구성하는 경우에는 그 혼인일로부터 2년 동안은 주택 또는 토지 소유자와 그 배우자를 각각 1세대로 간주	노부모 봉양을 위해 합가하는 경우
혼인에 의해 1세대를 구성하는 경우	2004년 과세기준일의 다음날 이후에 혼인하여 1세대를 구성하는 경우에는 그 혼인일로부터 2년 동안은 주택 또는 토지 소유자와 그 배우자를 각각 1세대로 간주				
노부모 봉양을 위해 합가하는 경우	2004년 과세기준일의 다음날 이후에 60세(여자 55세) 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위해 세대를 합가하는 경우에는 그 합가일로부터 2년 동안은 주택 또는 토지 소유자와 그 직계존속을 각각 1세대로 간주				

2. 합산배제주택 (법 §8 ②)

(1) 합산배제 장기임대주택 (영 §3)

임대주택법 제2조 제4호의 규정에 따른 임대사업자로서 과세기준일 현재 소득세법 제168조 또는

법인세법 제111조의 규정에 따른 사업자등록을 한 자^(*)가 과세기준일 현재 임대하고 있는 주택으로서 건설임대주택, 매입임대주택 및 기존임대주택으로 구분하여 각각의 합산배제 요건을 충족하는 주택

* 사업자등록 요건의 특례 (영 부칙(2005. 5. 31.) §3)

임대주택의 구분	합산배제 임대주택에 대한 사업자등록 요건 특례
건설임대주택	2005년 종합부동산세 신고기한(2005. 12. 15.)까지 임대주택법에 의한 임대사업자 등록 및 소득세법 또는 법인세법에 의한 사업자등록을 하는 경우에는 2005년 과세기준일(2005. 6. 1.) 현재 임대사업자 등록 및 사업자등록을 한 것으로 간주
매입임대주택	
기존임대주택	2005년 종합부동산세 신고기한(2005. 12. 15.)까지 소득세법 또는 법인세법에 의한 사업자등록을 하는 경우에는 2005년 과세기준일(2005. 6. 1.) 현재 동법에 의한 사업자등록을 한 것으로 간주

<장기임대주택의 합산배제 요건>

구분	합산배제요건	임대기간 기산일
건설 임대 주택	임대주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 건설임대주택으로서 아래 요건을 모두 갖춘 주택이 동일 특별시·광역시·도에 소재하는 주택별로 2호 이상인 경우 그 주택 <ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 149㎡ 이하인 2호 이상의 주택의 임대개시일 또는 최초로 종합부동산세의 합산배제신청을 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하인 주택 • 5년 이상 계속하여 임대하는 주택 	임대사업자로서 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후에 추가로 임대를 개시한 주택은 그 주택의 임대개시일)부터 계산 ^(*)
매입 임대 주택	임대주택법 제2조 제3호의 규정에 의한 매입임대주택으로서 아래 요건을 모두 갖춘 주택이 동일 특별시·광역시·도에 소재하는 주택별로 5호 이상인 경우 그 주택 <ul style="list-style-type: none"> • 주택법 제2조 제3호의 규정에 의한 국민주택규모 이하로서 5호 이상의 주택의 임대개시일 또는 최초로 종합부동산세의 합산배제신청을 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하인 주택 • 10년 이상 계속하여 임대하는 주택 	임대사업자로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후에 추가로 임대를 개시한 주택은 그 주택의 임대개시일)부터 계산 ^(*)
기존 임대 주택	임대주택법에 의해 등록된 임대사업자가 종합부동산세법 시행일(2005. 1. 5.) 이전부터 임대하고 있던 임대주택으로서 아래 요건을 모두 갖춘 임대주택이 2호 이상인 경우 그 주택 <ul style="list-style-type: none"> • 주택법 제2조 제3호의 규정에 의한 국민주택 규모 이하로 	임대사업자로서 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후에 추

서 2005년도 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하인 주택 • 5년 이상 계속하여 임대하는 주택	가로 임대를 개시한 주택 은 그 주택의 임대개시일) 부터 계산
--	--

* 임대기간 기산일에 대한 특례(영 부칙(2005. 5. 31.) §5)

건설임대주택과 매입임대주택의 임대개시일이 2005. 1. 5. 이전인 경우 2005. 1. 5.을 임대개시일로 간주

(2) 합산배제 기타주택 (영 §4)

① 사원용 주택

구 분		내 용
합산배제 대상 사원용 주택		종업원에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 국민주택규모 이하 주택
합산대상 사원용 주택	사용자가 개인인 경우	사용자와 종업원의 관계가 국세기본법 시행령 제20조 제1호 내지 제8호에 해당하는 친족인 경우
	사용자가 법인인 경우	법인과 종업원의 관계가 국세기본법 제39조 제2항의 규정에 의한 과점주주인 경우

② 기숙사

③ 미분양주택

과세기준일 현재 사업자등록을 한 주택법에 의한 사업계획승인을 얻은 자 또는 건축법에 의한 허가자가 건축하여 소유한 미분양주택

- 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻은 자가 건축하여 소유하는 미분양주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년이 경과하지 아니한 주택^(*)
- 건축법 제8조의 규정에 의하여 허가를 받은 자가 건축하여 소유하는 미분양주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년이 경과하지 아니한 주택^(*)

(단, 자기 또는 임대계약 등 권원을 불문하고 타인의 거주기간이 1년 이상인 주택 제외)

* 합산배제 미분양주택의 범위에 대한 적용특례(규칙 부칙(2005. 5. 31.) ③)

2005년도 종합부동산세 과세기준일을 기준으로 사용검사일 또는 사용승인일부터 2년 이상(1년 이상 2년 미만) 경과한 미분양주택의 경우에는 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는

날부터 1년(2년)이 경과하지 아니한 주택

** 미분양주택의 합산배제 적용사례

구 분		합산배제 과세연도			합산배제 기간
		2005년	2006년	2007년	
사용검사일 또는 사용승인일	2003. 6. 1. 이전				2005년 1년간 합산배제
	2003. 6. 2. 이후 ~ 2004. 6. 1. 이전				2005년~2006년 2년간 합산배제
	2004. 6. 2. 이후				최초 납세의무성립일부터 3년간 합산배제

④ 종합부동산세법 시행령 제4조 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 가정보육시설용 주택

(3) 합산배제 신청 및 사후관리 (영 §3 ⑧, §10)

① 합산배제 신청 (영 §3 ⑧, 규칙 §2)

종합부동산세 합산배제를 적용받기 위해서는 종합부동산세 신고기한(매년 12. 1. ~ 12. 15) 내에 임대주택 합산배제신청서 또는 기타주택 합산배제신청서를 작성하여 관할세무서장에게 합산배제를 신청해야 함.

② 합산배제 주택에 대한 추정 (영 §10, 11)

구 분	주 요 내 용
추정사유	합산배제를 적용받던 주택이 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우
추정액의 계산	$\text{추정액} = \text{매 과세연도마다 합산대상 주택으로 보아 계산한 종합부동산세액} - \text{매 과세연도마다 합산대상에서 제외되는 주택으로 보아 계산한 종합부동산세액}$
추정에 대한 가산세 특례	합산배제 요건의 미충족으로 세액을 추정하는 경우에는 신고불성실가산세는 부과하지 않고 납부불성실가산세만 부과

3. 과세표준과 세액의 계산 (법 §8, 9)

주택분 종합부동산세 산출세액은 주택분 과세표준에 주택분 종합부동산세율 및 과세표준 적용비율을 적용하여 계산한 주택분 종합부동산세액에서 당해 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액 중 주택분 종합부동산세 과세기준금액(6억원) 초과분에 해당하는 재산세액과 세부담상한액을 초과하는 금액을 차감하여 계산

$$\begin{aligned}
 & \boxed{\text{주택분 산출세액}} = \boxed{\text{주택분 과세표준} \times \text{세율} \times \text{과세표준 적용비율}} \Rightarrow \text{주택분 종합부동산세액} \\
 & (-) \boxed{\text{주택분 종합부동산세 과세기준금액(6억원) 초과분에 해당하는 재산세액}} \Rightarrow \text{주택분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액} \\
 & (-) \boxed{\text{주택분 세부담상한 초과세액}}
 \end{aligned}$$

(1) 주택분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율

☞ 주택분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율은 후첨한 “종합부동산세 세액 계산 구조” 참조

(2) 주택분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액 (법 §9 ③, 영 §4의 2)

주택분 과세기준금액 6억원을 초과하는 금액에 대하여 당해연도에 주택분 재산세로 부과된 세액은 주택분 종합부동산세액에서 공제하여 종합부동산세 산출세액을 계산

① 공제대상 재산세액의 범위

구 분	내 용
합산과세대상 주택의 재산세	종합부동산세 합산과세대상인 주택에 대하여 당해연도에 주택분 재산세로 부과된 세액
탄력세율에 의한 재산세액	지방세법 제188조 제3항의 규정에 의하여 가감조정된 재산세율(탄력세율)이 적용된 경우에는 그 탄력세율에 의해 부과된 재산세액
세부담 상한 적용 후의 재산세액	당해연도의 주택분 재산세 산출세액이 직전연도의 주택분 재산세액 상당액의 일정 배수*를 초과함에 따라 지방세법 제195조의 2의 규정에 의해 세부담 상한 규정을 적용받은 경우에는 그 세부담 상한을 적용받은 후의 재산세액

* 6억원 초과주택: 1.5배, 3억원 초과 6억원 이하 주택: 1.1배, 3억원 이하 주택: 1.05배

② 공제대상 재산세액의 계산 (영 §4의 2)

주택분 공제대상 재산세액	=	주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액	×	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">주택분 과세기준금액 (6억원) 초과분에 대하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</td> </tr> </table>	주택분 과세기준금액 (6억원) 초과분에 대하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액	주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액
주택분 과세기준금액 (6억원) 초과분에 대하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액						
주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액						

4. 주택에 대한 세부담 상한 (법 §10)

종합부동산세의 납세의무자가 당해연도에 납부하여야 할 종합부동산세 합산과세대상 주택의 총세액상당액(=주택분 재산세액상당액 + 주택분 종합부동산세액상당액)이 전년도에 당해 납세의무자에게 부과된 당해 주택분 총세액상당액의 300%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 없는 것으로 보아 종합부동산세 산출세액을 계산

세부담상한 초과세액	=	① 당해연도 주택분 총세액상당액	-	② 전년도 주택분 총세액상당액 × 300%
---------------	---	-------------------	---	-------------------------

(1) 당해연도 주택분 총세액상당액 (영 §5 ①)

당해연도 주택분 총세액상당액은 당해연도의 종합부동산세 합산대상 주택에 대하여 지방세법의 규정에 의하여 부과된 재산세액(세부담 적용 후의 세액)과 종합부동산세법 제9조의 규정에 의하여 계산한 종합부동산세액의 합계액을 말함.

(2) 전년도 주택분 총세액상당액 (영 §5 ② 내지 ④)

① 전년도 주택분 총세액상당액의 범위

전년도 주택분 총세액상당액은 납세의무자가 당해연도의 종합부동산세 합산과세대상 주택을 전년도 과세기준일에 실제로 소유하였는지 여부를 불문하고 전년도 과세기준일 현재 소유한 것으로 간주하여 전년도 지방세법을 적용하여 산출한 재산세액(탄력세율 적용 전의 표준세율에 의한 세액)과 전년도 종합부동산세법을 적용하여 산출한 종합부동산세액의 합계액을 말함.

② 신·증축한 주택의 세부담 상한 적용

주택의 신축·증축 등으로 인해 당해연도의 합산과세대상 주택에 대한 전년도 과세표준액이 없는 경우에는 당해 주택이 전년도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 간주하여 전년도 지방세법과 종합부동산세법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 전년도 주택분 총세액상당액을 계산함.

③ 재산세 감면·분리과세 규정과 세부담 상한 적용

주택에 대한 세부담 상한액을 산정함에 있어 당해연도의 합산과세대상 주택이 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니하거나 적용받은 경우에는 전년도에도 이를 적용받지 아니하거나 적용받은 것으로 보아 전년도 주택분 총세액상당액을 계산함.

(3) 세부담 상한 적용의 신청 (영 §8 ①, 규칙 §5 ③)

주택에 세부담 상한 규정을 적용받고자 하는 납세의무자는 종합부동산세 신고납부시 시행규칙 별표 제5호 서식에 의한 세부담 상한적용신청서를 작성하여 관할세무서장에게 제출해야 함.

③ 종합합산과세대상 토지에 대한 과세

1. 납세의무자 (법 §12)

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내 소재 재산세 종합합산과세대상 토지의 공시가격 합계액이 3억원을 초과하는 자
- 단, 개인의 경우에는 종합합산과세대상 토지의 공시가격의 세대별 합계액이 3억원을 초과하는 세대로서 과세기준일 현재를 기준으로 시행령 제5조의 2에서 정한 주된 토지 소유자를 납세의무자로 하되, 주된 토지 소유자 외의 세대원에 대하여는 그가 소유한 토지의 공시가격을 한도로 주된 토지 소유자와 연대하여 납세의무를 짐.

→ 개인의 경우 종합합산과세대상 토지에 대한 종합부동산세의 세대별 합산 과세

2. 과세표준과 세액의 계산 (법 §13 ①, §14 ① 내지 ③)

종합합산과세대상 토지의 종합부동산세 산출세액은 종합합산과세대상 토지의 과세표준에 종합합산과세대상 토지의 종합부동산세율 및 과세표준 적용비율을 적용하여 계산한 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 당해 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액 중 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액(3억원) 초과분에 해당하는 재산세액을 차감하여 계산

$$\begin{aligned}
& \boxed{\text{종합합산과세대상 토지분 산출세액}} = \boxed{\text{① 종합합산과세대상 토지분 과세표준}} \times \boxed{\text{② 세율}} \times \boxed{\text{③ 과세표준 적용비율}} \Rightarrow \text{종합합산과세대상 토지분종합부동산세액} \\
& (-) \boxed{\text{④ 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액(3억원) 초과분에 해당하는 재산세액}} \Rightarrow \text{종합합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액} \\
& (-) \boxed{\text{⑤ 종합합산과세대상 토지분 세부담상한 초과세액}}
\end{aligned}$$

(1) 종합합산과세대상 토지분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율

☞ 종합합산과세대상 토지분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율은 후첨한 “종합부동산세 세액 계산 구조” 참조

(2) 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액 (법 §14 ③, 영 §5의 3 ①)

종합합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액 3억원을 초과하는 금액에 대하여 당해연도에 토지분 재산세로 부과된 세액은 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제하여 종합부동산세 산출세액을 계산

① 공제대상 재산세액의 범위

구 분	내 용
종합합산과세대상 토지의 재산세	종합부동산세가 과세되는 연도에 당해 종합합산과세대상 토지의 재산세로 부과된 세액
탄력세율에 의한 재산세액	지방세법 제188조 제3항의 규정에 의하여 가감조정된 재산세율(탄력세율)이 적용된 경우에는 그 탄력세율에 의해 부과된 재산세액
세부담 상한 적용 후의 재산세액	당해연도의 종합합산과세대상 토지분 재산세 산출세액이 직전연도의 종합합산과세대상 토지분 재산세액 상당액의 1.5배를 초과함에 따라 지방세법 제195조의 2의 규정에 의해 세부담 상한 규정을 적용받은 경우에는 그 세부담 상한을 적용받은 후의 재산세액

② 공제대상 재산세액의 계산 (영 §5의 3 ①)

$$\boxed{\text{종합합산과세대상 토지분 공제대상 재산세액}} = \boxed{\text{종합합산과세대상 토지분 재산세로}} \times \boxed{\text{종합합산과세대상 토지분 과세기준금액 (3억원) 초과분에 대하여 종합합산과세대상 토지}}$$

부과된 세액의 합계액

분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액
중합합산과세대상 토지를 합산하여 중합합산
과세대상 토지분 재산세 표준세율로 계산한
재산세 상당액

3. 중합합산과세대상 토지에 대한 세부담 상한 (법 §15 ①)

중합부동산세의 납세의무자가 당해연도에 납부하여야 할 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액(=중합합산과세대상 토지분 재산세액상당액+ 중합합산과세대상 토지분 중합부동산세액상당액)이 전년도에 당해 납세의무자에게 부과된 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액의 300%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 없는 것으로 보아 중합부동산세 산출세액을 계산

세부담상한
초과세액

=

① 당해연도 중합합산과세대상
토지분 총세액상당액

-

② 전년도 중합합산과세대상 토지분
총세액상당액 × 300%

(1) 당해연도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액 (영 §6 ①)

당해연도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액은 당해연도의 중합합산과세대상 토지에 대하여 지방세법의 규정에 의하여 부과된 재산세액(세부담 상한 적용 후의 세액)과 중합부동산세법 제14조 제1항의 규정에 의하여 계산한 중합부동산세액의 합계액을 말함.

(2) 전년도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액 (영 §6 ② 내지 ④)

① 전년도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액의 범위

전년도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액은 납세의무자가 당해연도의 중합합산과세대상 토지를 전년도 과세기준일에 실제로 소유하였는지 여부를 불문하고 전년도 과세기준일 현재 소유한 것으로 간주하여 전년도 지방세법을 적용하여 산출한 재산세액(탄력세율 적용 전의 표준세율에 의한 세액)과 전년도 중합부동산세법을 적용하여 산출한 중합부동산세액의 합계액을 말함.

② 토지의 분할·합병·지목변경 등에 대한 세부담 상한 적용

토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인해 당해연도의 중합합산과세대상 토지에 대한 전년도 과세표준액이 없는 경우에는 당해 중합합산과세대상 토지가 전년도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 간주하여 전년도 지방세법과 중합부동산세법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 전년도 중합합산과세대상 토지분 총세액상당액을 계산함.

③ 재산세 감면·분리과세 규정과 세부담 상한 적용

종합합산과세대상 토지에 대한 세부담 상한액을 산정함에 있어 당해연도의 종합합산과세대상 토지가 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니하거나 적용받은 경우에는 전년도에도 이를 적용받지 아니하거나 적용받은 것으로 보아 전년도 종합합산과세대상 토지분 총세액상당액을 계산함.

(3) 세부담 상한 적용의 신청 (영 §8 ①, 규칙 §5 ③)

종합합산과세대상 토지에 대한 세부담 상한 규정을 적용받고자 하는 납세의무자는 종합부동산세 신고납부시 시행규칙 별표 제5호 서식에 의한 세부담 상한적용신청서를 작성하여 관할세무서장에게 제출해야 함.

④ 별도합산과세대상 토지에 대한 과세

1. 납세의무자 (법 §12)

과세기준일(매년 6월 1일) 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내 소재 재산세 별도합산과세대상 토지의 공시가격 합계액이 40억원을 초과하는 자

2. 과세표준과 세액의 계산 (법 §13 ②, §14 ④ 내지 ⑥)

별도합산과세대상 토지의 종합부동산세 산출세액은 별도합산과세대상 토지의 과세표준에 별도합산과세대상 토지의 종합부동산세 세율 및 과세표준 적용비율을 적용하여 계산한 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 당해 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액 중 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액 (40억원) 초과분에 해당하는 재산세액을 차감하여 계산

별도합산과세대상 토지분 산출세액	=	① 별도합산과세대상 토지분 과세표준 × ② 세율 × ③ 과세표준 적용비율	⇒ 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액
		(-) ④ 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액(40억원) 초과분에 해당하는 재산세액	⇒ 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액

(-) ⑤ 별도합산과세대상 토지분 세부담상한 초과세액

(1) 별도합산과세대상 토지분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율

↳ 별도합산과세대상 토지분 과세표준과 세율 및 과세표준 적용비율은 후첨한 “종합부동산세 세액 계산 구조” 참조

(2) 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액 (법 §14 ⑥, 영 §5의 3 ②)

별도합산과세대상 토지분 종합부동산세 과세기준금액 40억원을 초과하는 금액에 대하여 당해연도에 토지분 재산세로 부과된 세액은 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제하여 종합부동산세 산출세액을 계산

① 공제대상 재산세액의 범위

구 분	내 용
별도합산과세대상 토지의 재산세	종합부동산세가 과세되는 연도에 당해 별도합산과세대상 토지의 재산세로 부과된 세액
탄력세율에 의한 재산세액	지방세법 제188조 제3항의 규정에 의하여 가감조정된 재산세율(탄력세율)이 적용된 경우 그 탄력세율에 의해 부과된 재산세액
세부담 상한 적용 후의 재산세액	당해연도의 별도합산과세대상 토지분 재산세 산출세액이 직전연도의 별도합산과세대상 토지분 재산세액 상당액의 1.5배를 초과함에 따라 지방세법 제195조의 2의 규정에 의해 세부담 상한 규정을 적용받은 경우에는 그 세부담 상한을 적용받은 후의 재산세액

② 공제대상 재산세액의 계산 (영 §5의 3 ②)

별도합산과세대상 토지분 공제대상 재산세액	=	별도합산과세대상 토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액	×	$\frac{\text{별도합산과세대상 토지분 과세기준금액 (40억원) 초과분에 대하여 별도합산과세대상 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액}}{\text{별도합산과세대상 토지를 합산하여 별도합산과세대상 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액}}$
------------------------	---	-------------------------------	---	---

3. 별도합산과세대상 토지에 대한 세부담 상한 (법 §15 ②)

종합부동산세의 납세의무자가 당해연도에 납부하여야 할 별도합산과세대상 토지분 총세액상당액 (=별도합산과세대상 토지분 재산세액상당액+ 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액상당액)이 전년도에 당해 납세의무자에게 부과된 별도합산과세대상 토지분 총세액상당액의 150%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 없는 것으로 보아 종합부동산세 산출세액을 계산함.

$$\boxed{\text{세부담상한 초과세액}} = \boxed{\text{① 당해연도 별도합산과세대상 토지분 총세액상당액}} - \boxed{\text{② 전년도 별도합산과세대상 토지분 총세액상당액} \times 150\%}$$

☞ 당해연도 및 전년도 별도합산과세대상 토지분 총세액상당액, 세부담 상한 적용의 신청은 전술한 “3. 종합합산과세대상 토지에 대한 세부담 상한” 참조

⑤ 신고·납부 등

1. 신고·납부 (법 §16)

종합부동산세의 납세의무자는 매년 12월 1일부터 12월 15일까지 종합부동산세의 과세표준과 세액을 납세지 관할세무서장에게 신고하고, 그 신고기한 내에 관할세무서장·한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 함.

2. 제출서류 및 기재사항 (영 §8, 규칙 §5)

(1) 종합부동산세 신고서(규칙 별지 제3호 서식)

- ① 납세의무자의 성명·주민등록번호·사업자등록번호·주소(납세의무자가 법인인 경우 법인명·법인등록번호·사업자등록번호·본점소재지) 등 납세의무자를 확인할 수 있는 사항
- ② 종합부동산세 과세표준
- ③ 공제세액 및 가산세액
- ④ 납부세액
- ⑤ 그 밖에 물납·분납에 관한 사항

(2) 종합부동산세 과세표준계산명세서(규칙 별지 제4호 서식)

- ① 과세표준의 계산
- ② 과세대상 물건명세

(3) 세부담상한 적용신청서(규칙 별지 제5호 서식)

(4) 합산배제 주택의 합산배제신청서 (규칙 별지 제1호 서식(1), (2) 및 별지 제2호 서식(1),(2))

3. 가산세 (법 §18)

종합부동산세법 시행일(2005. 1. 5.)부터 3년간 종합부동산세에 대한 가산세를 면제
 → 2005년~2007년 귀속분 종합부동산세에 대한 가산세 면제

4. 신고납부세액공제 (법 부칙(2005. 1. 5.) §3)

종합부동산세에 대한 가산세의 면제기간(2005년~2007년) 동안 신고·납부기한 내에 자진 신고·납부하는 경우에는 산출세액의 3%에 상당하는 금액을 그 산출세액에서 공제함.

5. 물 납 (법 §19, 영 §12 내지 15)

관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 물납을 허가할 수 있음.

6. 분 납 (법 §20, 영 §16)

종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 45일(익년 1월 29일) 이내에 분납할 수 있으며, 물납과 달리 별도의 분납신청을 요하지 않음.

구 분	분납 가능한 세액
① 납부할 세액이 1천만원 초과 2천만원 이하인 경우	1천만원을 초과하는 세액
② 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우	납부할 세액의 50% 이하의 금액

7. 농어촌특별세 (농어촌특별세법 §3 내지 §7)

구 분	내 용
납세의무자	종합부동산세의 납세의무자
납부세액	납부하여야 할 종합부동산세액 × 20%
납세지	종합부동산세의 납세지와 동일
신고·납부	종합부동산세의 신고·납부시 그에 대한 농어촌특별세를 함께 신고·납부

▣▣▣▣ 종합부동산세 세액 계산 구조 ▣▣▣▣

구 분	주 택	종합합산 토지	별도합산 토지
공시가격 합계액	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분

(-)

공제액

(=)

과세표준

(×)

세율

(×)

과세표준 적용비율

(=)

종합부동산세액

(-)

차감할 재산세액

(-)

세부담상한 초과세액

(=)

산출세액

(-)

신고납부세액공제

(+)

가산세

(=)

자진납부세액

공시가격 합계액

(-)

6 억원

(=)

주택분 과세표준

종합합산 토지분 과세표준

별도합산 토지분 과세표준

(×)

과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
3억원 이하	1%	0	17억원 이하	1%	0	160억원 이하	0.6%	0
3억원 초과	1.5%	150만원	17억원 초과	2%	1,700만원	160억원 초과	1%	6,400만원
14억원 초과	2%	850만원	97억원 초과	4%	21,100만원	960억원 초과	1.6%	64,000만원
94억원 초과	3%	10,250만원						

(×)

70% (2007년 80%, 2008년 90%)

(=)

주택분 종합부동산세액

토지분 종합합산세액

토지분 별도합산세액

(-)

6억원 초과분에 대한 재산세액

3억원 초과분에 해당하는 재산세액

40억원 초과분에 해당하는 재산세액

(-)

당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액×300%

당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액×300%

당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액×150%

(=)

주택분 산출세액

종합합산 토지분 산출세액

별도합산 토지분 산출세액

종합부동산세 산출세액 (각 과세유형별 산출세액 합계액)

(-)

종합부동산세 산출세액 × 3% (2007년도분 종합부동산세까지만 한시 적용)

(+)

신고불성실가산세 = 산출세액·부족세액 × 20%
납부불성실가산세 = 미납세액·부족세액 × 납부지연일수 × 0.03%
(2005년~2007년 귀속분 종합부동산세는 가산세 면제)

(=)

자진납부할 세액 (분납 및 물납신청 가능)

※ 상기 내용은 권한 있는 기관(법원, 과세관청 등)의 공식적인 견해가 아니므로 참고자료로만 활용하시기 바라며, 의사결정과 그 실제적용에 있어서는 권한 있는 기관이나 해당 분야 전문가의 조언을 얻어 충분히 검토하신 후 적용하시기 바랍니다.