

2019년 종합부동산세 요약표

○ 납세의무자

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 보유한 과세유형별 **공시가격의 전국 합산액이 공제금액(과세기준금액)을 초과하는 재산세 납세의무자**
- ▷ **주택** : 전국합산 주택의 공시가격 합계액이 **6억원(1세대 1주택자 9억)**을 초과하는 자
- ▷ **종합합산토지** : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 **5억원**을 초과하는 자
- ▷ **별도합산토지** : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 **80억원**을 초과하는 자

○ 1세대 1주택자(중부세법 시행령 § 2의 3)

- 1세대 1주택자란 거주자로서 **세대원 중 1명만이 주택은 재산세 과세대상인 1주택만을 단독으로 소유**한 경우로서 그 주택을 소유한 자를 말함
 - ※ **혼인** : 혼인한 날부터 5년, **동거불양** : 합가한날부터 10년 동안 각각 1세대로 봄
- ▷ **주택수 계산 시 제외** : 등록문화재 주택, 합산배제 신고한 임대주택 이외의 1주택에 주민등록이 되어있고 실제 거주하는 경우 그 합산배제 신고한 임대주택
 - 다만, 상속·농어촌주택 등, 소수지분주택(공동 소유주택), 주택 중 건물 또는 부속 토지만 소유한 경우에도 **주택수 계산시 포함됨**
- ▷ **1주택**(주택의 부속토지만을 소유한 경우 제외)과 **다른 주택의 부속토지를 소유하는 경우 1세대 1주택자로 봄**

○ 과세대상

- **주택**(부속토지포함), **종합합산토지**, **별도합산토지**로 구분하여 과세대상 판정
 - ⇒ **공부상 등재현황과 사실상 현황이 다른 경우 사실상 현황대로 과세**
- 과세대상 구분

구분	재 산 의 종 류	재산세	중부세
건축물	주거용	· 주택(아파트, 연립, 다세대, 단독·다가구), 오피스텔(주거용) · 별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것) · 일정한 임대주택·미분양주택·시원주택·기숙사·가정어린이집용 주택	과세 과세 과세 ×
	기타	· 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)	과세 ×
토지	종합합산	· 나대지, 잡종지, 분리과세가 아닌 농지·임야·목장용지 등 · 재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지 · 주택건설사업자의 일정한 주택신축용 토지	과세 과세 과세 과세 ×
	별도합산	· 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것) · 법령상 인허가 받은 사업용 토지	과세 과세 과세
분리과세	· 일부 농지·임야·목장용지 등(재산세만 0.07% 과세)	과세	×
	· 공장용지 일부, 공공목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) · 골짜장, 고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세)	과세 과세 과세	× × ×

■ 부동산 유형별 참고 법령

과 세 대 상	참 고 법 령	
주 택	주택법 § 2, 지방세법 § 106, 지방세법시행령 § 103 · § 112	
토 지	종합합산	지방세법 § 106(별도합산토지 및 분리과세토지 외 전부)
	별도합산	지방세법시행령 § 101
	분리과세	지방세법시행령 § 102

○ 과세표준

- **과세유형별 전국합산(공시가격 × (1-감면율)) - 공제금액(과세기준금액) × 공정시장가격비율**
- ▷ **주 택 분** : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 6억] × 80%
(1세대 1주택자) : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 9억] × 80%
- ▷ **종합합산토지분** : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 5억] × 80%
- ▷ **별도합산토지분** : [전국합산 {공시가격 × (1 - 감면율)} - 80억] × 80%

○ 세율

■ 주택(일반)		■ 주택(3주택이상 등)		■ 종합합산		■ 별도합산	
과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
3억이하	0.5%	3억이하	0.6%	15억이하	1%	200억이하	0.5%
6억이하	0.7%	6억이하	0.9%				
12억이하	1%	12억이하	1.3%	45억이하	2%	400억이하	0.6%
50억이하	1.4%	50억이하	1.8%				
94억이하	2%	94억이하	2.5%	45억초과	3%	400억초과	0.7%
94억초과	2.7%	94억초과	3.2%				

○ 산출세액 계산

- 산출세액=(과세표준 × 세율-누진공제)-**공제할 재산세액**¹⁾(지방세법 § 112 1항 2호는 제외.이하동일).
- +) 해당연도 재산세로 부과된 세액의 합계액 ×
- 과세표준에 대하여 재산세 **표준세율**로 계산한 재산세상당액 {=중부세 과세표준 × 재산세 공정시장가격비율(주택:60%,토지70%) × 재산세 최고세율(누진공제 안함)}
주택 또는 토지(종합, 별도구분)를 각각 합산하여 **표준세율**로 계산한 재산세상당액

■ 1세대 1주택자 세액공제(70%한도) = 산출세액 × 연령별(보유기간별) 공제율

- ① 연 령 별 공제율 : 60세 이상 (10%), 65세 이상 (20%), 70세 이상 (30%)
- ② 보유기간별 공제율 : 5년 이상 (20%), 10년 이상 (40%), 15년 이상 (50%)

- ▷ **취득시기** : 상속주택(상속개시일, 다만, 배우자 상속주택은 피상속인의 취득일), 증여받은 주택(등기접수일), 재개발·재건축(멸실주택 취득일), 분할취득한 주택(주택분 재산세가 과세되는 **지분 최초 취득일**), 건물과 부속토지의 취득일이 다른 주택(주택분 재산세가 과세되는 **건물 또는 부속토지 최초 취득일**)

○ 세부담당한 초과세액

- (재산세 + **세부담당한전 중부세액***) - {전년(재산세 + 중부세) × 150%~300%**}
- + (과세표준 × 세율 - 누진공제) - (공제할 재산세액 + 세액공제액)
- ** 토지 및 일반주택 150%, 조정대상지역 2주택 200%, 3주택 이상 300%

○ 고지·납부(2008년부터 부과지 시행, 신고납부도 가능)

- 과세기준일 : 매년 6월 1일 ■ 납부기간 : 매년 12월 1일 ~ 12월 15일
- **납부할 세액이 250만원초과(농특세 제외)** 시 납부기한 경과일로부터 **6개월 이내** ※ 250만원 초과 500만원 미만 : 250만원 초과금액, 500만원 초과 : 50% 이하 금액
- 신용카드 납부 : **고지(신고)금액 1천만원(농특세 포함)까지**
(신용카드 0.8%, 체크카드 수수료 0.5%는 납세자 부담)

○ 합산배제주택 [합산배제 신고기한까지 등록한 경우에도 합산배제 적용]

- **합산배제 임대주택**(중부세법 § 8 2항 1호, 시행령 § 3)
- ▷ 지자체 임대사업자등록 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 자로 과세기준일 현재 실제 임대 개시를 하고 있는 주택

임대주택유형	전용면적	주택가격	주택수	임대기간
매입임대 ¹⁾ (정기일반민간임대주택)	-	6억원 이하 (비수도권3억) 이하	전국 1호 이상	5년 이상 ³⁾ 8년 이상
건설임대 ²⁾ (정기일반민간임대주택)	149㎡이하	6억원 이하	전국 2호 이상	5년 이상 ³⁾ 8년 이상
기존임대 ⁴⁾	국민주택규모 ⁵⁾ 이하	3억원 이하	전국 2호 이상	5년 이상
미입대 건설임대(민간)	149㎡이하	6억원 이하	-	-
리츠펀드 매입임대	149㎡이하	6억원 이하	비수도권 5호 이상	10년 이상
미분양 매입임대	149㎡이하	3억원 이하	비수도권 5호 이상	5년 이상

- 1) 매매, 증여, 상속 등으로 취득한 주택
- 2) 직접 건설하여 취득한 주택
- 3) 2018.3.31. 이전에 임대사업자등록과 사업자등록을 한 주택(18.2.13.개정)
- 4) 2005.1.5. 이전 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우
- 5) 전용면적 85㎡(단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡이하)

■ 합산배제 사원용주택등(중부세법 § 8 2항 2호, 시행령 § 4)

- ① **사용자 소유의 사원용 주택** : 종업원에게 **무상** 또는 **저가로** 제공하는 **국민주택규모이하** 또는 과세기준일 현재 **공시가격 3억원 이하인** 주택
- ② **기숙사** : 종업원 공동취사용 주택(건축법 시행령 별표1)
- ③ **주택건설업자의 미분양주택** : 주택건설업자(주택법의 사업계획승인이나 건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양주택으로 **재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한** 주택

미분양기간별 적용 구분	합산배제연도				
	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
재산세	'13.6.2.~'14.6.1. 이전	○	×	×	×
납세의무가 최초로 성립하는 날	'14.6.2.~'15.6.1. 이전	○	○	×	×
	'15.6.2.~'16.6.1. 이전	○	○	○	×
	'16.6.2.~'17.6.1. 이전	○	○	○	○
	'17.6.2.~'18.6.1. 이전	○	○	○	○

- ④ **가정어린이집용 주택** : 과세기준일(6.1.)까지 자치단체장 인가 및 세무서에서 고유번호 부여받아 5년 이상 계속하여 가정어린이집로 운영되는 주택
- ⑤ **시공자가 대물변제 받은 미분양주택** : 시공자가 주택건설업자로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택(**공사대금 받은 이후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내**)
- ⑥ **연구기관의 연구원용 주택** : 정부출연연구기관이 2008.12.31. 현재 보유하고 있는 주택
- ⑦ **등록문화재 주택** : 문화재보호법 제47조 제2항에 따른 등록문화재(**1세대1주택 주택수 편성시 제외**)
- ⑧ **기업구조조정부동산투자회사** 등이 **2010.2.11일까지** 직접 취득하는 **서울특별시 밖의 미분양주택**(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 **2011.4.30까지 직접 취득**(계약체결 포함)하는 **2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택**(비수도권 비율이 50% 이상) 중 **비수도권 소재 미분양주택** 또는 2014.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
- ⑨ **기업구조조정부동산투자회사** 등과 **매입약정** 체결에 따라 취득하는 미분양주택
- ⑩ **신택업자 미분양주택** : 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신택받은 신택업자가 **2010.2.11일까지 취득하는 서울특별시 밖의 미분양주택**(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 **2011.4.30까지 직접 취득**(계약체결 포함)하는 **2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택**(비수도권 비율이 50% 이상) 중 **비수도권 소재 미분양주택** 또는 2012.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
- ⑪ **노인복지주택** : 노인복지법에 따라 노인복지주택을 설치한 자가 임대하는 노인복지주택
- ⑫ **향교(향교재단)**이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우)
- ⑬ **새일엔리소백 리츠** 등이 매입하는 주택 : 주택도시시기과 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 등이 주택담보대출차주에게 **5년 이상 임대하고 임대기간 종료후 그 주택을 재입할 수 있는 권리를 부여하는 등 요건을 갖춘 주택**(18.2.13.개정)

○ 조세특례제한법상 중부세 과세특례

- **향교 및 종교단체에 대한 과세특례**(조특법 § 104의 13)
 - ▷ **개별단체**(개별향교 또는 개별종교단체)가 조세포탈을 목적으로 하지 아니하고 **향교재단 등**(향교재단 또는 종교단체) **명의로 등기한 주택 또는 토지**는 종합부동산세의 과세에 한하여 **개별단체의 소유**로 봄
- **주택건설사업자의 주택신축용 토지에 대한 과세특례**(조특법 § 104의 19)
 - ▷ 주택법에 따라 주택건설사업자등록을 한 **주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일부터 5년 이내에** 주택법에 따른 **사업계획의 승인을 받은 토지**는 **종합합산 토지분 과세대상에서 제외**(토지를 보유한 상태에서 주택건설사업자의 지위를 얻은 경우 포함)

○ 재산세(지방세) 세율

■ 주택		■ 종합합산		■ 별도합산	
과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
6천만이하	0.1%	5천만이하	0.2%	2억이하	0.2%
1.5억이하	0.15%	3만원	-	10억이하	0.3%
3억이하	0.25%	18만원	0.2%	10억초과	0.4%
3억초과	0.4%	63만원	0.3%	120만원	0.4%
			0.5%	25만원	0.5%