



보도 일시	2022. 11. 21.(월) 15:00	배포 일시	2022. 11. 21.(월) 11:30
담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과장 강동훈 (044-215-3401)
		담당자	사무관 김준호 (044-215-3422)

## 2022년 종합부동산세, 12월 15일 까지 납부하세요

- 국세청(청장 김창기)은 '22년 귀속분 종합부동산세 납세의무자에게 11월 21일(월)부터 납부고지서와 안내문을 발송하였습니다.
- (고지인원 및 세액) 올해 종합부동산세 고지인원 및 세액은 주택분 122만 명·4.1조 원, 토지분 11.5만 명·3.4조 원, 총 130.7만 명(주택분과 토지분 중복인원 2.8만 명 제외)·7.5조 원 입니다.
- (납부기한 및 분납) 고지된 종합부동산세는 12월 15일(목)까지 납부하여야 하며, 종합부동산세 납부할 세액이 250만 원을 초과하는 경우 별도의 이자상당가산액 부담 없이 6개월까지 분납이 가능합니다.
- (납부유예) 1세대 1주택자 중 일정 요건을 갖춘 고령자(만 60세 이상) 또는 장기보유자(5년 이상 보유)의 경우 납세담보를 제공하여 종합부동산세 납부를 주택의 양도·증여·상속 등 사유 발생 시까지 유예할 수 있습니다.
  - 납부유예 신청이 가능한 납세자(2.4만 명)에게는 별도의 안내문을 발송하였으니, 적극 활용하시기 바랍니다.
- (신고납부) 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 합산배제·특례 신고(신청)를 하지 못한 납세자는 납부기한까지 자진신고·납부할 수 있습니다.
  - 국세청 홈택스를 이용하여 신고하는 경우 '과세물건 조회' 등 각종 도움자료를 제공받아 비대면으로 간편하게 신고할 수 있습니다.

## 1 납부대상자 및 납부고지서 발송

- 국세청은 올해 종합부동산세 납세의무자에게 '22년 11월 21일부터 순차적으로 납부고지서를 발송하여 12월 15일(목)까지 납부하도록 안내하였습니다.

### | '22년 종합부동산세 고지인원 및 세액 |

구분	고지인원	세액
주택분	122만 명	4.1조 원
토지분	11.5만 명	3.4조 원
합 계	130.7만 명*	7.5조 원

\* 주택분과 토지분 중복인원 2.8만 명을 제외한 인원

- 납세자가 신고를 원하는 경우 12월 15일까지 자진신고·납부할 수 있으며, 이 경우 고지세액은 취소됩니다.
- 종합부동산세는 과세기준일인 6월 1일 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의 공시가격 합계액이 아래 과세대상 자산별 기본공제액을 초과하는 경우 부과됩니다.

과세대상 자산	공제액
· 주택(아파트·다가구 및 단독주택 등)	6억 원(1세대 1주택자 11억 원)
· 종합합산 토지(나대지·잡종지 등)	5억 원
· 별도합산 토지(상가·공장 부속토지 등)	80억 원

- 종합부동산세 납부기한은 '22.12.15.까지 이며, 납세고지서에 기재된 국세계좌 또는 가상계좌 이체를 통해 편리하게 납부하실 수 있습니다.
- 또한, 홈택스·손택스에서 납부하거나 납세고지서로 금융기관에 직접 납부하실 수도 있습니다.

\* (홈택스) 홈택스 > 신고/납부 > 세금납부 > 국세납부 > 납부할 세액 조회 납부

\* (손택스) 손택스 앱 > 신고/납부 > 국세납부 > 납부할 세액 조회 납부

- (개요) 종합부동산세 납부세액(농어촌특별세를 제외한 금액 기준)이 250만 원을 초과하는 경우, 납세자의 선택에 의해 아래 금액을 분납\*할 수 있습니다.

납부할 세액	분납 가능 금액
· 250만 원 초과 500만 원 이하	납부할 세액에서 250만 원을 차감한 금액
· 500만 원 초과	납부할 세액의 100분의 50 이하 금액

\* 종합부동산세 분납 신청 시 농어촌특별세도 같은 비율로 분납 신청 됨

#### ◆ 분납 신청 사례

당초 고지세액*	'22.12.15.까지 납부할 금액	'23.6.15.까지 납부할 금액 (=분납신청한 금액)
400만 원	250만 원	150만 원
600만 원	600만 원 - 분납 신청한 금액	300만 원 이하 금액

\* 사례의 고지세액 등은 농어촌특별세를 제외한 금액임

- (신청 방법) 관할 세무서 또는 홈택스와 손택스에서 간편하게 분납 신청할 수 있으며, 홈택스에서는 납부서 출력도 가능합니다.
- (분납 기간) 분납 기간은 납부기한으로부터 6개월까지이며, 분납 기간 동안에는 이자상당가산액이 부과되지 않습니다.
- (납부 방법) 분납대상자는 분납신청 후 전체 고지세액에서 분납 신청 세액을 차감한 금액을 당초 고지서에 기재된 국세계좌 또는 가상계좌를 이용하여 납부하실 수 있습니다.
- 또한 6개월 후 세무서에서 발급하는 고지서에 따라 분납 신청 금액을 납부하실 수 있으며, 분납 기간 중에도 납부가 가능합니다.

- (개요) 올해부터 1세대 1주택자 중 고령자 또는 장기보유자는 아래의 신청 요건을 충족하는 경우 양도·상속·증여 등 사유 발생 시까지 종부세 납부를 유예할 수 있습니다.

◆ 납부유예 신청 요건

- ① 1세대 1주택자(일시적 2주택 등 특례 적용으로 1세대 1주택자로 보는 납세자 포함)
- ② 만 60세 이상 이거나 주택 보유기간 5년 이상
- ③ 직전 과세기간의 총급여가 7천만 원 이하이고, 종합소득금액이 6천만 원 이하
- ④ 해당연도 주택분 종합부동산세액이 100만 원 초과

- (신청 방법) 납부유예는 관할세무서에 방문하여 신청하실 수 있습니다.
- (신청 기한) 납부유예 신청 기한은 납부기한 3일 전(12.12.)까지입니다.
- (납세 담보) 납부유예 신청 시 주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공하여야 하며, 담보의 종류 및 필요 서류 등은 아래와 같습니다.

담보의 종류	필요서류 및 준비물
토지·건물*	인감도장, 인감증명서 2부
금전·유가증권	공탁수령증
납세보증보험증권·납세보증서	보험증권, 납세보증서

\* 건물을 담보로 제공할 경우 화재보험 잔여기간이 1년 이상이어야 함

- (납부 사유) 납부유예 허가 후 아래와 같은 사유가 발생할 경우, 납부 유예받은 세액과 이자상당가산액('22년 기준 연 1.2%)을 납부해야 합니다.

◆ 납부 사유

- ① 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우
- ② 사망하여 상속이 개시되는 경우
- ③ 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아니게 된 경우
- ④ 담보의 변경 또는 그 밖에 담보 보전에 필요한 관할 세무서장의 명령에 따르지 아니한 경우
- ⑤ 「국세징수법」 제9조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당되어 그 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우
- ⑥ 납부유예된 세액을 납부하려는 경우

## 4 신고 및 다양한 납세 서비스 제공

- 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 납세자가 신고를 원하는 경우 고지와 관계없이 납부기간(12.1.~12.15.)동안 신고·납부할 수 있습니다.
- 또한, 당초 합산배제·과세특례 등 신고(신청)를 하지 못한 납세자도 합산 배제 및 과세특례 내용을 반영하여 종합부동산세 신고가 가능합니다.
- 다만, 자진 신고 세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우 가산세를 납부해야 하므로 법에서 정한 요건을 꼼꼼히 확인한 후 신고해 주시기 바랍니다.
- 납부고지서에는 대략적인 세액산출 근거와 과세대상이 되는 부동산 물건 수 및 대표물건 소재지를 기재하였으며,
- 고지서를 받은 납세자가 상세한 과세물건 내역 및 세액을 홈택스를 통해 확인할 수 있도록 조회서비스를 제공하고 있습니다.

\* (홈택스) 홈택스 > 조회/발급 > 세금신고 납부 > 종부세 과세물건 및 세액 상세내역 조회  
 \* (손택스) 손택스 앱 > 조회/발급 > 세금신고 납부 > 종부세 과세물건 및 세액 상세내역 조회

- 홈택스 전자신고 시 ‘과세물건 상시조회’, ‘미리채움 서비스’ 등 각종 도움 자료를 제공하고 있으니, 신고에 적극 활용하시기 바랍니다.
- 서면신고 하고자 하는 경우 신고서식은 국세청 누리집에서 내려받아 작성 후 세무서에 우편·방문 제출 하시면 됩니다.

\* (국세청 누리집) 국세신고안내 > 종합부동산세 > 주요서식

- 종합부동산세 신고·납부와 관련하여 궁금한 사항은 국세청 누리집에 게시된 각종 도움자료를 참조하거나
- 납부고지서에 기재된 관할 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 안내받을 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고·신청)	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-2번-1번)

담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장	강동훈 (044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호 (044-204-3422)
<협조>	정보화관리관 홈택스1담당관	책임자	과 장	윤현구 (044-204-2501)
		담당자	사무관	박재근 (044-204-2532)



• • 참고자료 • •

1. '22년 종합부동산세 관련 주요 개정내용 ..... 8
2. 종합부동산세 세액계산 방식(개인) ..... 10
3. 종합부동산세 세액계산 방식(법인) ..... 11
4. 종합부동산세 고지(신고) 납부 관련 문답 ..... 12

## 참고 1

## '22년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

### □ 공정시장가액비율

- 주택분 공정시장가액비율이 95%에서 60%로 인하, 토지분 공정시장가액비율은 95%에서 100%로 인상

### □ 합산배제 기타주택 확대

- (어린이집용 주택) 가정어린이집용 주택 → 어린이집용\* 주택  
\* 위탁운영 국공립어린이집 및 시·군·구 인가를 받은 민간·직장어린이집 등
- (문화재 주택) 국가등록문화재 주택 → 등록문화재\* 주택  
\* 시장·도지사가 「문화재보호법」에 따라 등록한 시·도등록문화재 포함
- (주택건설 목적 멸실주택) 아래의 사업자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 3년 이내 멸실시키는 주택

가. 「공공주택 특별법」 제4조 제1항에 따라 지정된 공공주택사업자  
나. 「도시 및 주거환경정비법」 제24조~제28조 규정에 따른 사업시행자  
다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제44조에 따라 지정된 혁신지구재생사업의 시행자  
라. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조~19조에 따른 사업시행자  
마. 「주택법」에 따른 주택조합 및 주택건설사업자

### □ 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외

- 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 주택 수 판정시 제외하여 1세대 1주택자 계산방식 적용  
\* 최초 신고 이후 변동사항이 없는 경우 계속 적용

구 분	요 건
일시적 2주택	1세대 1주택자가 종전주택을 양도하기 전에 신규주택을 대체취득하고 2년이 경과하지 않은 경우
상속주택	상속을 원인으로 취득한 주택으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 ① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택 ② 소수지분주택* 또는 저가주택** * 소유지분 40% 이하, ** 공시가격 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하
지방 저가주택	공시가격 3억 원 이하이면서 수도권·광역시*·특별자치시** 외의 지역에 소재하는 1주택 * 군 제외, ** 읍·면 제외

- 일시적 2주택 요건 미충족시 경감세액 및 이자상당가산액(1일당 0.022%) 추정

□ 세율 적용 시 주택수 산정 특례

- 상속주택, 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우 납세자 신청 시 해당 물건을 세율 적용 시 주택수 산정에서 제외

구 분	요 건
상속주택	상속을 원인으로 취득한 주택으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 ① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택 ② 소수지분주택* 또는 저가주택** * 소유지분 40% 이하, ** 공시가격 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하
무허가주택의 부속토지	토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용중인 주택의 부속토지

□ 일반 누진세율 적용 범인 확대

- 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업과 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합  
 - (적용요건) 사회적기업등 구성원의 주택 공동 사용, 「사회적기업 육성법」에 따른 취약계층이나 「주거기본법」에 따른 주거지원이 필요한 계층에 대한 주거지원
- 종중(宗中)

□ 종합부동산세 납부유예

- (신청요건) 과세기준일 현재 아래 요건을 모두 충족하는 납세자는 주택분 종합부동산세 납부유예 신청 가능

① 1세대 1주택자일 것 ② 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유 ③ 직전 과세기간 총급여액 7천만 원 이하이고 종합소득금액 6천만 원 이하 ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만 원 초과
--

- (신청절차) 납세자가 납부기한 3일 전까지 납부유예 신청서를 제출하면 관할 세무서장이 납부기한 만료일까지 허가여부를 서면으로 통지
- (취소시) 납부유예 허가금액 - 납부한 금액 + 이자상당가산액\* 납부  
 \* 미납금액 × 납부유예 허가연도의 납부기한 다음 날부터 징수세액 고지일까지 기간 × 국세환급가산금 이자율('22년 11.21.기준 연 1.2%)

## 참고 2

## 종합부동산세 세액계산 방식(개인)

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분														
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격														
-																	
공제금액	6억 원(1세대1주택자 11억 원)	5억 원	80억 원														
×																	
공정시장 가액비율	60%	100%															
=																	
총 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준														
×																	
세 율(%)	일반		3주택 (조정대상지역 2주택 포함)		과세표준	세율	누진 공제	과세표준	세율	누진 공제							
	과세표준	세율	누진 공제	세율							누진 공제						
	3억 원 이하	0.6	-	1.2							-	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-
	6억 원 이하	0.8	60만원	1.6							120만원	45억 원 이하	2.0	1,500만원	400억 원 이하	0.6	2,000만원
	12억 원 이하	1.2	300만원	2.2							480만원						
	50억 원 이하	1.6	780만원	3.6							2,160만원						
	94억 원 이하	2.2	3,780만원	5.0							9,160만원	45억 원 초과	3.0	6,000만원	400억 원 초과	0.7	6,000만원
94억 원 초과	3.0	11,300만원	6.0	18,560만원													
=																	
종합부동산 세 액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액														
-																	
공 제 할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산																
=																	
산출세액	주택분 산출세액	종합합산 토지분 산출세액	별도합산 토지분 산출세액														
-																	
세액공제(%)	<1세대 1주택> 보유 : 5년(20), 10년(40), 15년(50) 연령 : 60세(20), 65세(30), 70세(40) ☞ 중복적용 가능(한도 80%)	해당 없음	해당 없음														
-																	
세부담상한 초과세액	[직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) × 세부담상한율]을 초과하는 세액 ☞ 세부담상한율 : 조정대상지역 2주택(300%), 3주택(300%), 그 외(150%)																
=																	
납 부 할 세 액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]																

### 참고 3

### 종합부동산세 세액계산 방식(법인)

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분						
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격						
-									
공제금액	해당없음	5억 원	80억 원						
X		X							
공정시장 가액비율	60%	100%							
=		=							
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준						
X		X							
세 율(%)	과세표준	일반	3주택 (조정대상지역 2주택 포함)	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	3억 원 이하	3.0	6.0	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-
	6억 원 이하			45억 원 이하	2.0	1,500만원	400억 원 이하	0.6	2,000만원
	12억 원 이하			45억 원 초과	3.0	6,000만원	400억 원 초과	0.7	6,000만원
	50억 원 이하								
	94억 원 이하								
94억 원 초과									
=		=							
종합부동산세액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액						
-		-							
공 제 할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 ↳ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산								
=		=							
산출세액	주택분 산출세액	종합합산 토지분 산출세액	별도합산 토지분 산출세액						
-									
세액공제(%)	해당없음	해당 없음	해당 없음						
-		-							
세부담상한 초과세액	해당없음	150%							
=									
납 부 할 세액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]								

## 참고 4

## 종합부동산세 고지(신고) 및 납부 관련 문답

### ① 종합부동산세 과세는 어떻게 이루어지는가?

- 주택 또는 토지 보유자에 대하여 1차적으로 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 재산세를 부과하고,
- 2차적으로 전국에 소재한 각 유형별(주택, 종합·별도합산토지) 과세대상 재산을 인별로 합산한 가액이 각 유형별 공제액을 초과하는 경우 종합부동산세를 결정하여 고지하게 됩니다.

\* 재산세 : 주택은 개별 물건별 과세, 토지는 관내 소재한 토지를 합산하여 과세

### ② 종합부동산법 상 1세대 1주택자란?

- 종합부동산세법상 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 단독으로 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 「소득세법」에 따른 거주자를 의미합니다.

### ③ 올해 종합부동산세 과세기준이 되는 공시가격은?

- 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 공시하는 가격을 말합니다.
  - 공동주택과 표준 단독주택 및 표준지는 국토교통부장관이, 그 외 단독주택 및 토지는 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장이 가격을 공시합니다.
- 주택 공시가격은 4월 말, 토지 공시가격은 5월 말에 공시되며, 공시가격은 국토교통부 또는 물건소재지 관할 시·군·구 누리집에서 확인이 가능합니다.

**④ 올해 주택분 종합부동산세를 계산할 때 지난해와 달라진 점은?**

- 올해는 공정시장가액비율이 60%로 인하되고 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택에 대한 특례가 도입되어 일정 요건을 갖춘 납세자의 경우 신청에 의해 1세대 1주택자 계산방식을 적용할 수 있게 되었습니다.

**⑤ 주택수에 따라 세율이 차등적용 되는데 주택수 계산 방법은?**

- 선행세목인 재산세가 주택으로 과세되는 경우에만 종합부동산세도 주택으로 과세되기 때문에, 주택수 계산은 재산세 과세유형에 따르는 것이 원칙입니다.
- 종합부동산세 세율적용 주택수는 인별(법인·단체 포함)로 전국에 보유하는 주택을 합한 개수입니다.
- 주택의 부속토지만 보유한 경우 등 주택의 일부만 1개의 주택으로 보아 세율적용 주택수를 계산합니다.
- 다만, 과세에서 제외되는 합산배제 임대주택은 세율적용 시 주택수 계산 대상에서 제외되며,
- 상속주택 및 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우 납세자의 신청에 따라 해당 물건은 세율 적용 시 주택 수 산정에서 제외됩니다.

**<세율적용 주택수 계산 사례>**

구 분	주택보유 현황	주택 수
사례 1	· 서울 주택 2호*, 강원 1호 *2호 중 1호는 합산배제 임대주택	일반 2주택
사례 2	· 서울 주택 1호(부부 공동명의) · 세종 주택 1호	조정대상지역 2주택
사례 3	· 부산 주택 2호 · 강원 주택 1호(부속토지만 소유)	3주택 이상

## ⑥ 종합부동산세 세부담상한 제도란 무엇인지?

- 보유세제의 개편으로 인하여 발생하는 세부담의 일시적인 급증현상을 방지하기 위한 제도입니다.
- 세부담상한은 과세유형별(주택, 종합합산토지, 별도합산토지)로 구분하여 적용합니다.
  - \* 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상자(300%), 그 외 150% 적용
- 또한, 과세유형별로 올해 부과된 재산세와 세부담상한 적용 전 종합부동산세 합계액이,
  - 직전연도 표준세율 재산세액 및 세부담상한 적용 전 종합부동산세 상당세액 합계액의 일정비율(150%, 300%)을 초과하는 경우 그 초과된 세액은 “0” 으로 보는 것입니다.

당해연도 총세액상당액 과세유형별로 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액의 합계액 ( 재산세 + 종부세 )	≤	직 전 연 도 총세액상당액×한도비율 과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정한도액 (재산세+종부세) X 150%, 300%
--	---	---

## ⑦ 과세대상 주택·토지 명세와 세액계산 상세내역을 확인하는 방법은?

- 홈택스\*에서 과세대상 물건(주택·토지)과 세액계산 상세내역을 조회할 수 있고 자료를 내려 받을 수 있으며
  - \* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공동인증서 로그인 → 조회 / 발급 → 세금신고 납부 → 종합부동산세 과세물건 및 세액 상세내역 조회
- 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인 확인 절차를 거친 후 물건 명세 및 세액내역을 제공받을 수 있습니다.

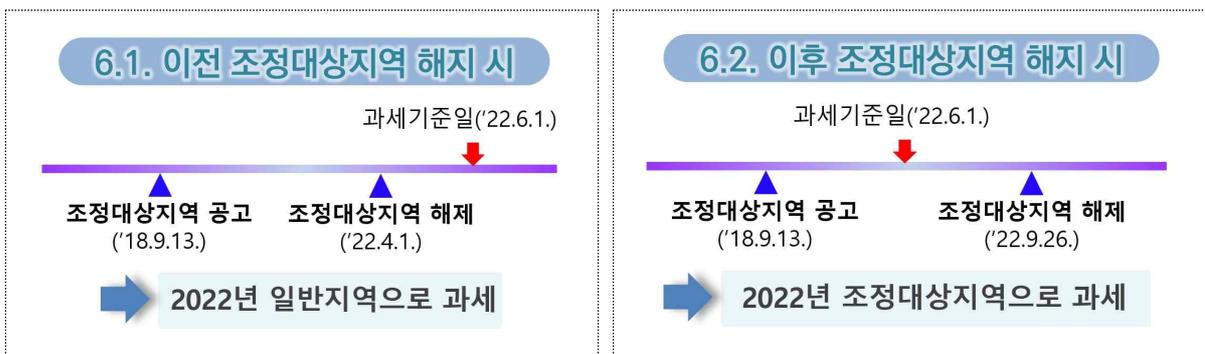
## ⑧ 1주택을 배우자 또는 가족과 공동 소유 시 공제액은?

- 개인별로 보유한 주택의 공시가격을 합산한 가액이 일정금액\*을 초과하는 부분에 대해 주택분 종합부동산세를 과세하며,
  - \* 1세대1주택자 11억 원 공제, 이외 주택자 6억 원 공제
- 종합부동산세 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세 대상인 1주택을 단독으로 소유한 경우를 의미하므로,
- 배우자 또는 세대원이 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 지분 소유자별로 각각 6억 원씩 공제하는 것입니다.
- 다만, 부부공동명의 1주택자는 신청에 의해 1세대1주택 세액계산 방식을 적용 받을 수 있습니다.

## ⑨ 조정대상지역 판단 기준은?

- 종합부동산세 세율 적용 시 조정대상지역 소재 판정은 과세기준일인 매년 6월 1일을 기준으로 판단합니다.

### <조정대상지역 적용 사례>



- 부산('22.9.26.) 세종('22.11.14.)과 같이 최근 조정대상지역에서 해제된 경우에도 과세기준일('22.6.1.)을 기준으로 조정대상지역으로 판단하여 종부세가 과세됩니다.

⑩ 개인이 조정대상지역에 주택을 취득하는 경우에 합산배제는?

□ 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 신규취득 장기일반 민간임대주택은 합산배제가 제외(종부세 과세)됩니다.

○ 다만, '18. 9. 13.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급\*한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 합산배제가 적용됩니다.

\* '18. 9. 14. 이후 조정대상지역 공고가 있는 경우는 조정대상지역 공고일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 것 포함

<취득 사례별 판단>



**⑪ 종합부동산세 합산배제 물건을 보유하고 있음에도 기한 내 (9.16.~9.30.) 신고하지 못한 경우는?**

- 종합부동산세 과세제외 되는 임대주택 등 합산배제 요건(지자체, 세무서 사업자등록 등)을 갖춘 임대사업자가 합산배제 신고기간(9.30.) 내 신고하지 못한 경우에는,
  - 종합부동산세 납부기간(12.1.~12.15.)까지 추가로 합산배제 신청할 수 있습니다.
  - 이 경우는 고지와 관계없이 신고서를 작성하여 관할세무서에 제출하고 납부할 세액은 금융기관 등에 납부하여야 합니다.

**⑫ 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못된 경우에는?**

- 종합부동산세가 합산배제되는 임대주택 등에 해당되지 아니함에도 합산배제 신고한 경우에는, 신고기간(12.1.~12.15.)에 과세대상으로 정정하여 신고해야 합니다.
  - 미신고시 요건 충족 여부 등을 확인하여 추징하게 됩니다.

**⑬ 부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단 하는 기준이 무엇인지?**

- 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이며, 동일한 경우에는 부부 간 합의에 따라 납세의무자를 선택할 수 있습니다.
  - 지분율 판단은 공부상 면적 기준이 아니며, 주택과 부속토지분의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 판단하는 것입니다.

**⑭ 부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부 공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지 ?**

☞ (사례) 단독주택 : 주택 지분(남편 100%), 부속토지 지분(아내 100%)

- 주택과 부속토지를 나누어서 보유하고 있더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용 받을 수 있습니다.

**⑮ 부부 공동명의 1주택과 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우 1세대 1주택자 특례 신청이 가능한지?**

- 과세기준일 6.1. 현재 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 않은 경우에 1세대 1주택자 특례 적용이 가능하며,
    - 부부 공동명의 1주택의 납세의무자\*가 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에도 종부세법 시행령 제5조의2제2항에 따라 1세대 1주택자 특례 적용이 가능합니다.
- \* (납세의무자) 지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우에는 선택
- 다만, 납세의무자가 아닌 배우자가 공동명의 1주택 외에 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에는 1세대 1주택자 특례 적용이 불가합니다.

**⑯ 부부 공동명의 1주택자, 일시적 2주택 등 1주택자 및 법인 일반 누진세율 등 특례신청을 신청기간(9.16.~9.30.)에 하지 못한 경우 12월 정기신고 기간에도 신청이 가능한 것인지?**

- 합산배제 및 과세특례는 9월16일부터 9월30일까지 신고·신청하는 것이 원칙이지만, 동 기간에 신고·신청하지 못한 경우에는 12월 정기신고 기간에 신고·신청할 수 있습니다.

**⑰ 상속받은 주택도 주택수에 포함되는지?**

- 주택을 상속받은 경우 상속일로부터 5년간은 1세대 1주택자 판정 시 및 세율 적용 시 주택 수에서 제외되며,
- 상속일로부터 5년이 지난 이후에도 지분율이 40%이하이거나, 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하이면 주택 수에서 제외됩니다.

**⑱ 경기도 읍·면지역에 소재하는 3억 원 이하 주택도 지방 저가 주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?**

- 수도권에 소재하는 모든 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 수도권에는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시와 인천광역시, 경기도가 포함됩니다.

**⑲ 지방 저가주택 2채 이상 보유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?**

- 지방 저가주택을 2채 이상 보유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

**⑳ 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 모두 보유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?**

- 1세대 1주택자 특례 요건을 갖춘 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 함께 보유한 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

**㉑ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세를 하지 않는 것인지?**

- 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액계산 하므로 종합부동산세가 과세됩니다.
- 다만, 특례 대상 주택은 과세표준에 합산한 공시가격에서 11억 원(1세대 1주택자 공제금액)을 공제하며, 해당 주택에 대해서는 세액공제를 적용하지 않습니다.

**㉒ 종합부동산세 납부유예 신청 방법은?**

- 종합부동산세 납부기한 만료 3일 전(12.12.(월))까지 관할세무서에 납부유예 신청서, 납세담보제공서 등 납세담보 관련 서류를 제출하시면,
- 담당자가 제출서류 검토 후 납부기한까지 허가여부를 통지해 드립니다.

**㉓ 납부유예 신청시 담보 제공 방법은?**

- 납부유예 신청시에는 주택분 종합부동산세액에 상당하는 납세담보를 제공하여야 하며, 담보의 종류별 제공방법은 다음과 같습니다.

담보의 종류	제공방법
토지·건물	인감도장, 인감증명서(용도:근저당 설정) 2부를 지참하여 근저당권 설정 계약
금전·유가증권	공탁수령증 제출
납세보증보험증권·납세보증서	보험증권·납세보증서 제출

\* 건물은 화재보험 가입(잔여기간 1년 이상)

**㉔ 1주택과 상속주택이 있는 경우에도 납부유예를 신청할 수 있는지?**

- 특례를 통해 1세대 1주택자로 보는 납세자도 법적 요건을 갖춘 경우 납부유예 신청을 할 수 있습니다.

**㉕ 홈택스의 종합부동산세 관련 서비스 중 공동인증서로 접속이 필요한 것은?**

- 홈택스에서 제공되는 종합부동산세 관련 서비스 중 공동인증서 필요 여부는 다음과 같습니다.

홈택스 서비스	공동인증서 필요	
	여	부*
종합부동산세 분납신청		○
종합부동산세 납부	○	
종합부동산세 과세물건 조회	○	
종합부동산세 신고(미리채움 활용)	○	
종합부동산세 신고(미리채움 미활용)		○

\* ID와 비밀번호를 이용한 로그인 필요

**㉖ 종합부동산세 전자신고 방법은?**

- 공동인증서를 이용하여 홈택스(www.hometax.go.kr)\*에 접속한 다음 아래 접근 경로에 따라 신고·납부가 가능합니다.

\* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공동인증서 로그인 → 신고/납부 → 세금신고 → 종합부동산세 → 정기신고

\* 이용 편의를 위해 「동영상으로 알아보는 정기신고」를 종합부동산세 신고기간에 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 게시할 예정임

### ㉗ 종합부동산세 전자신고 이외의 방법은?

- 공동인증서가 없거나 홈택스 이용 등이 어려워 신고서를 직접 작성하여 제출하고자 할 경우에는,
- 신고서식을 국세청 누리집\*에서 내려받아 작성하여 우편으로 제출하거나, 관할 세무서를 방문하여 신고서 작성 후 제출하고 납부서를 제공받아 납부하시면 됩니다.

\* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) → 국세신고안내 → 종합부동산세 → 주요서식 → 1.종합부동산세 신고서

### ㉘ 어떠한 경우에 고지·납부 대신 신고·납부할 수 있는지?

- 납세자가 신고를 원하거나 고지 내용에 오류가 있는 경우 납부고지서와 관계없이 신고·납부할 수 있으며, 이 경우 당초 고지된 세액은 취소됩니다.

### ㉙ 12.15.까지 납부하지 않은 경우 납부지연 가산세는?

- 납부기한이 지나면 3%의 납부지연가산세가 부과되고,
- 세액이 150만 원 이상인 경우 납부기한이 지난 후 1일마다 0.022%의 납부지연가산세 등이 추가(5년간)됩니다.

### ㉚ 종합부동산세 세액을 잘못 신고한 경우 불이익은?

- 정당하게 신고할 세액보다 적게 신고하게 되면, 적게 신고한 세액에 대하여 10%(부당한 과소신고는 40%)에 상당하는 과소신고가산세가 부과되며,
- 납부기한 다음날부터 납부일까지의 기간 동안 과소세액에 1일 0.022%의 납부지연가산세가 부과됩니다.