



Ⅶ. 종합부동산세 신고·납부방법



1. 종합부동산세법 핵심요약

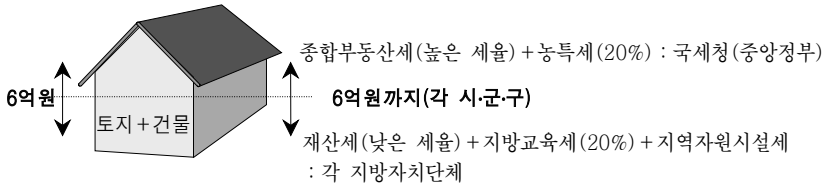
구 분	주 택	토 지																				
과세기준일	○ 재산세의 과세기준일(매년 6월 1일)																					
납세의무자	○ 과세기준일 현재 주택분 재산세 납세의무자로서 국내 재산세 과세대상 주택에 대한 공시가격의 합계액이 6억 초과하는 자 (단독명의 1세대 1주택자는 기초공제 3억 추가인정)	○ 과세기준일 현재 토지분 재산세 납세의무자 - 종합합산과세대상은 국내소재 과세대상 토지의 공시가격 합계액이 5억원 초과하는 자(개인은 세대합산) - 별도합산과세대상은 80억원 초과하는 자																				
과세표준	○ 주택분 공시가격 합계액에서 6억(단독명의 1세대 1주택자는 9억)을 공제한 금액에 80%의 공정시장가액 비율을 곱한 금액(임대주택, 비수도권 소재 1주택, 다가구 임대주택, 기숙사, 사원용주택, 미분양 주택 제외)	○ 종합합산과세대상 ⇨ 토지분 공시가격 합계액에서 5억원을 공제한 금액 × 80% (공정시장가액비율) ○ 별도합산과세대상 ⇨ 80억원을 공제한 금액 × 80% (공정시장가액비율)																				
세 율 (농특세 20% 부담)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th> <th>세 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6억 이하</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>6억 초과 12억 이하</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>12억 초과 50억 이하</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>50억 초과 94억 이하</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>94억 초과</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	세 율	6억 이하	0.5%	6억 초과 12억 이하	0.75%	12억 초과 50억 이하	1%	50억 초과 94억 이하	1.5%	94억 초과	2%	<p>《종합합산과세대상》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th> <th>세 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15억원 이하</td> <td>1,000분의 7.5</td> </tr> <tr> <td>15억원 초과 45억원 이하</td> <td>1,125만원+15억 초과액의 1.5%</td> </tr> <tr> <td>45억원 초과</td> <td>1,000분의 20</td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	세 율	15억원 이하	1,000분의 7.5	15억원 초과 45억원 이하	1,125만원+15억 초과액의 1.5%	45억원 초과	1,000분의 20
	과세표준	세 율																				
6억 이하	0.5%																					
6억 초과 12억 이하	0.75%																					
12억 초과 50억 이하	1%																					
50억 초과 94억 이하	1.5%																					
94억 초과	2%																					
과세표준	세 율																					
15억원 이하	1,000분의 7.5																					
15억원 초과 45억원 이하	1,125만원+15억 초과액의 1.5%																					
45억원 초과	1,000분의 20																					
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독명의 1세대1주택자 장기보유세액 공제 5년 이상 보유 20%, 10년 이상 보유 40% ○ 단독명의 1세대1주택자 고령자세액공제 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30% 																					

구분	주 택	토 지										
	○ 장기보유세액공제 및 고령자세액 공제는 중복적용 가능	《별도합산과세대상》 <table border="1"> <thead> <tr> <th>과 세 표 준</th> <th>세 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200억 이하</td> <td>1,000분의 5</td> </tr> <tr> <td>200억 초과</td> <td>1억원+</td> </tr> <tr> <td>400억 이하</td> <td>200억 초과액 0.6%</td> </tr> <tr> <td>400억 초과</td> <td>2억2천+ 400억 초과액 0.7%</td> </tr> </tbody> </table>	과 세 표 준	세 율	200억 이하	1,000분의 5	200억 초과	1억원+	400억 이하	200억 초과액 0.6%	400억 초과	2억2천+ 400억 초과액 0.7%
과 세 표 준	세 율											
200억 이하	1,000분의 5											
200억 초과	1억원+											
400억 이하	200억 초과액 0.6%											
400억 초과	2억2천+ 400억 초과액 0.7%											
납 부	○ 매년 12월 1일~12월 15일											
가 산 세	○ 신고불성실가산세 ⇨ 미신고 20%, 과소신고 10%, 부당신고 40% ○ 납부불성실가산세 ⇨ 미납부 · 미달납부세액×미납기간×0.03%											
물납 · 분납	○ 세액 1,000만원 초과시 물납 및 세액 500만원 초과시 분납(2개월 내) 가능											

2. 종합부동산세 과세방법론 개요

(1) 과거의 재산세(지방세) · 종합토지세(지방세)와 현행 재산세(지방세) · 종합부동산세(국세)의 비교

- 주택의 경우 재산세와 종합부동산세의 과세구분 -



구분	종 전(2004년)		현 행(2005년부터)	
	재 산 세 (건 물)	종합토지세 (토 지)	재 산 세 (토지+건물)	종합부동산세 (토지+건물)
과세 요점	여러 단계의 초과누진세율		낮은 금액에 낮은 세율	기준초과금액에 높은 세율
과세 대상	건축물(주택 포함)	토 지	주 택 토 지	주 택 토 지(종합, 별도합산)
납세 의무 자	6. 1 현재 재산소유자		매년 6. 1 현재 재산소유자	매년 6. 1 현재 재산소유자 ○ 주택 : 6억원 초과자 ○ 토지(종합합산) : 5억원 초과자 ○ 토지(별도합산) : 80억원 초과자



구분	종 전(2004년)		현 행(2005년부터)	
	재 산 세 (건 물)	종합토지세 (토 지)	재 산 세 (토지+건물)	종합부동산세 (토지+건물)
과세권자	재산소재지 군수·구청장	관할 시장·	재산소재지 관할 시장· 군수·구청장	주소지 관할세무서장
과세방법	물건별 과세	과세대상 유형별 전국합산 세액계산 물건소재지 관내별 세액 안분과세	○ 주택 (부속 토지) : 물건별 통합과세 ○ 토지 : 관내합산 과세 (과세대상 유형별 구분)	개인별 전국합산과세 주택, 토지(종합합산) 토지(별도합산) 구분
과세표준	시가표준액	개별공시지가 × 적용비율 (전국 평균 39.2%)	시가표준액 × 공정시장가액비율	○ 주택 : [공시가액 - 6억원 (1세대 1주택자는 9억원)] × 80% ○ 종합합산토지 : (공시가액 - 5억원) × 80% ○ 별도합산토지 : (공시가액 - 80억원) × 80%
세율	○ 주택 : 6 단계 누진세율 ○ 기타 : 단일세율	○ 토지(종합, 별도) : 9 단계 누진세율 ○ 토지(분리 과세) : 단일세율	○ 주택 ○ 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세율 ○ 토지 (분리 과세) : 단일세율	○ 주택 ○ 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
추가세금	지방교육세, 공동시설세	도시계획세,	지방교육세, 지역자원시설세	농어촌특별세 (20%)
징수방법	보통징수(부과징수)		보통징수 (부과징수)	2008년부터 부과징수
세부담상한액	해당없음.		○ 전년도 세액의 150% ○ 주택은 공시가격에 따라 직전년도 세액상당액의 3억원 이하 105%, 3억원~6억원 이하 110%, 6억원 초과 130%	○ 주택·종합합산토지 : 전년도 세액상당액의 150% ○ 별도합산토지 : 전년도 세액상당액의 150%

(2) 각 부동산 종류별 재산세와 종합부동산세 과세관계 개관

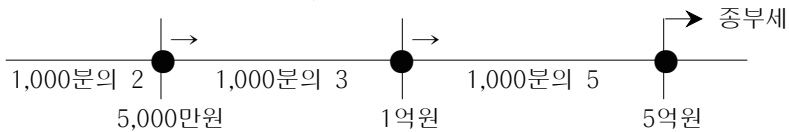
구 분	주 택 (토지+건물의 전체합계금액으로 과세됨)		건 물(건축물 부분만) (공장상용외 건축물 부분금액만입)			토 지					
						㉠ 종합합산 : 유희토지 (㉡, ㉢ 제외)		㉣ 별도합산 : 실용토지		㉤ 분리과세	
						저 울		일 반 울		고 울	
내 역	일반주택 (토지+건물)	별장주택 (토지+건물)	㉠ 일반건축물 (㉡, ㉢ 제외) 임대용, 상가, 사무실용 등	㉣ 사자역 등 역의 공영용 건축물	㉤ 골 포 장, 고급 오락장용	공장 상용건물의 기준면적 초과 토지, 승인안된 건물 토지나 택지유희토지 부유	시지역 부지, 임대용 상가 등, 실제 사업용 토지	공장부지, 일반건물 부지, 임대용 상가 등, 실제 사업용 토지	전답, 과수, 목장, 임야	저울 고울 아닌 토지	골프장 고급오 락장용 토지
재산세 납 기	○1차(50%) : 7. 16~7. 31 ○2차(50%) : 9. 16~9. 30	매년 7. 16~7. 31 (매년 6월 1일 기준)	배년 9. 16~9. 30 (매년 6월 1일 기준)								
재산세율 (지역자원시 설세 추가됨)	○6천 : 0.1% ○1억5천 : 0.15% ○3억 : 0.25% ○3억 초과 : 0.4%	전체액×4% 이후 높은율 임.	과세표준 ×0.25% 낮은율	과세표준 ×0.5%	과세표준 ×4% 높은율	○5천 : 0.2% ○1억 : 0.3% ○1억 초과 : 0.5% 높은율	○2억 : 0.2% ○10억 : 0.3% ○10억 초과 : 0.4% 보통율	0.07% 최저율	0.2% 단일율	4% 최고 율	
종 합 부동산세 (12월 1일~ 12월 15일 부가징수함) 높이특별세 20%가 추가됨.	적법임대주택 기숙사, 사원용 주택, 미분양주 택은 과세 제 외의	별장은 4%의 제일 높은 율 로 재산세가 이미 과세의 없으므로 종 부세는 과세 제외되는 결 과가 됨.	주택이 아닌 일반상용 부동산의 건물 부분은 가격상승원인이 아니고, 시간 에 따라 가치가 감소되므로 종합부동 산세가 과세되지 않음(주택이 아닌 다른 건축물은 재산세만 부과됨).			○5억원 초과금액만 과세 ○5억 초과액 중 -15% 이하 : 0.75% -15%~45% : 1.5% -45% 초과 : 2% (적용율 : 80%)	○80억원 초과금액만 과세 ○80억 초과액 중 -200억 이하 : 0.5% -200억~400억 : 0.6% -400억 초과 : 0.7% (적용율 : 80%)	종합부동산세가 과세되 지 않음(가치가 낮거나 재산세가 이미 높은 율 로 과세되었으므로).			
<p>○주택전체 공시가격액 에서 6억까지는 제외 ○6억 초과액의 과세표준 중 -6억 이하 : 0.5% -6억~12억 : 0.75% -12억~50억 : 1% -50억~94억 : 1.5% -94억 초과 : 2% (적용율 : 80%) ○6억 초과액에 대한 기 납부 재산세액은 배증.</p> <div style="text-align: center;"> <p>과세관계 종합도해</p> </div>											
재산세와 종 합 부동산세 차감관계 도시	<p>주 택</p>		<p>비주택 건물부분</p> <p>종합부동산세는 과세안됨. 4%</p> <p>재산세만 납부함. 0.25% 0.5%</p>			<p>토 지</p>					
<p>· 재산세는 전체금액에 대해 먼저 납부 · ㉠+㉡의 종합부동산세 계산액에서 · ㉢재산세 증폭부분을 뺀 나머지로 · 위의 ㉠종합부동산 차액만 납부함.</p> <p>· 5억원 등 · ㉠+㉡의 종합부동산세에서 · ㉢의 재산세 증폭부분을 뺀 나머지 · ㉣의 순차감액만을 납부함.</p>											

4. 토지분 종합부동산세 과세방법 쉬운 예설

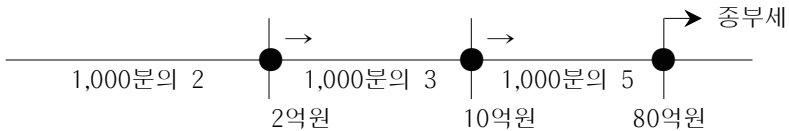
(1) 토지에 대한 재산세와 종합부동산세 과세방법 비교

재산세=토지의 공시가격 등×(공정시장가액비율 : 70%)×(각 과세표준 단위별
다단계 누진세율이 적용됨)

- ㉓ 종합합산과세대상토지 : 공시가×공정시장가액비율=과세표준 계산금액에 대해
⊕기준액 5억원 초과지만 종합부동산세를 과세함.



- ㉔ 별도합산과세대상토지 : 공시가×공정시장가액비율=과세표준 계산금액에 대해
⊕기준액 80억원 초과지만 종합부동산세를 과세함



- ㉕ 분리과세대상토지 : 공시가×공정시장가액비율=과세표준 계산금액에 대해
종합부동산세는 과세되지 않음.

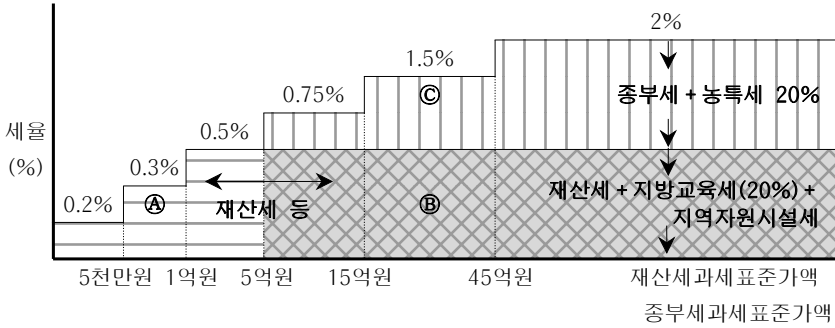
- 전·답·과수원·목장용지·임야 등 : 1,000분의 0.7,
- 골프장, 고급요락장용 토지 : 1,000분의 40, 나머지는 1,000분의 2

(2) 기준금액 5억원 초과액에 대한 재산세와 중부세 중복과세의 차감

- 종합합산 토지분 재산세는 과세표준 구간(5천만원 이하, 1억원 이하, 1억원 초과로 구분)에 따라 3단계 초과누진세율(0.2%, 0.3%, 0.5%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉑+㉒에 해당).
- 토지분 종합합산세액은 공시가액을 기준으로 5억원을 초과하는 구간(15억원 이하, 45억원 이하, 45억원 초과로 구분)에 따라 3단계 초과누진세율(0.75%, 1.5%, 2%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉓+㉔에 해당).
- 토지분 종합합산세액으로 산출된 세액을 종합부동산세의 납부할 세액으로 하게 되는 경우에는 아래 그림에서 ㉕에 해당하는 부분이 종합부동산세와 재산세가 중복으로 과세되는 문제점이 발생하게 된다.



- 따라서 토지분 종합합산세액을 계산함에 있어 이미 과세된 토지분 재산세와의 이중과세를 회피하기 위해 아래 그림에서 ㉔에 해당하는 세액을 계산하여 토지분 종합합산세액에서 차감하는 것이다.



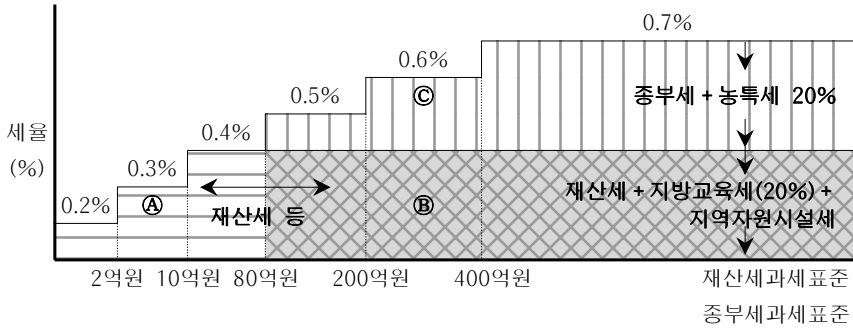
㉔+㉕=종합합산대상토지분 재산세로 이미 부과된 세액(+지역자원시설세 등)

㉕+㉖=토지분 종합합산 종합부동산세액으로 산출되는 세액

따라서 ㉕부분이 중복과세되므로 토지분 종합합산세액으로 산출된 최종세액(㉕+㉖)에서 ㉕금액을 차감하는 것임(여기에 농특세 20%가 추가됨).

(3) 기준초과금액에 대해 별도합산토지분의 재산세로 기납부한 세액의 차감

- 별도합산 토지분 재산세는 과세표준 구간(2억원 이하, 10억원 이하, 10억원 초과로 구분)에 따라 3단계 초과누진세율(0.2%, 0.3%, 0.4%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉔+㉕에 해당).
- 토지분 별도합산대상토지의 종합부동산세는 공시가액 80억원을 차감한 후 초과하는 구간(200억원 이하, 400억원 이하, 400억원 초과로 구분)에 따라 3단계 초과누진세율(0.5%, 0.6%, 0.7%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉕+㉖에 해당).
- 토지분 별도합산 종합부동산세를 산출된 대로 납부할 세액으로 하게 되는 경우에는 아래 그림에서 ㉕에 해당하는 부분이 재산세와 종합부동산세가 중복으로 과세된다.
- 따라서 토지분 별도합산 중부세를 계산함에 있어서는, 이미 과세된 토지분 재산세와 이중과세를 회피하기 위하여 아래 그림에서 ㉕에 해당하는 세액을 계산하여 토지분 별도합산세액에서 차감하는 것이다.



① + ② = 별도합산 토지분 재산세로 이미 부과된 세액 (+ 지역자원시설세)

③ + ④ = 토지분 별도합산 종합부동산세액으로 산출되는 세액

따라서 ③ 부분이 중복과세되므로 토지분 별도합산세액으로 산출된 세액(③ + ④)에서 ③금액을 차감하는 것임(여기에 농특세 20%가 추가됨).

**"특별회원만이 누릴 수 있는" Taxprk.com에서의
비공개 재경상담서비스 특별회원 실시**

- ▶ 특별회원 격상가입으로 나만 누릴 수 있는 혜택
- ▶ 30분내 전자문서 답글, Taxprk.com 상담코너
- ▶ 가입문의 : ☎ 3272-3084

