

## 총 칙

## 제1조 목 적

## 1. 종합부동산세의 개념과 과세이유

종합부동산세는 부동산 보유세로서 고액의 부동산 보유사실에 대해서 과세하는 조세인데, 2005년 1월 5일 제정·공표되었다.

종합부동산세는 열거된 특정부동산 총액에 대해 과세하므로, 일반적으로 개인별 전체 순자산(=총자산-총부채)에 대하여 부과하는 부유세 개념과 비교해 범위는 좁으나 세액은 더 많을 수 있다는 점에서 약간 다르다.

현행 재산세가 부동산 가액에 비해 너무 낮게 책정되어 있고, 부동산 가격 차이 등으로 지방자치단체 지역간에 세수의 불균형이 심하며, 주택 등 부동산 보유자의 재산가치와 담세능력 등의 경제적 실질에 적합하지 않는 과세불공평 상태가 심한 실정인데, 종합부동산세는 보유부동산에 대한 조세부담의 형평성과 부동산 가격안정 및 국민경제의 지역균형발전을 위한 조세로 신설된 것이다.

따라서 재산가액에 상응하는 응능부담이 되도록 ① 1차적으로 과세대상재산의 소재지 시·군·구 등 지방정부가 낮은 세율로 과세하는 재산세(여기에 지방교육세 20%, 지역자원시설세가 추가됨)와, ② 부동산 다수보유자나 고액부동산 보유자에 대해 2차적으로 높은 세율로 중앙정부가 부과하는 종합부동산세(여기에 농특세 20%가 추가됨)로 이원화하였다.

본 세금의 목적규정은 다음과 같다.

● **종합부동산세법 제1조 【목적】**

이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

○ **종합부동산세법 시행령 제1조 【목적】**

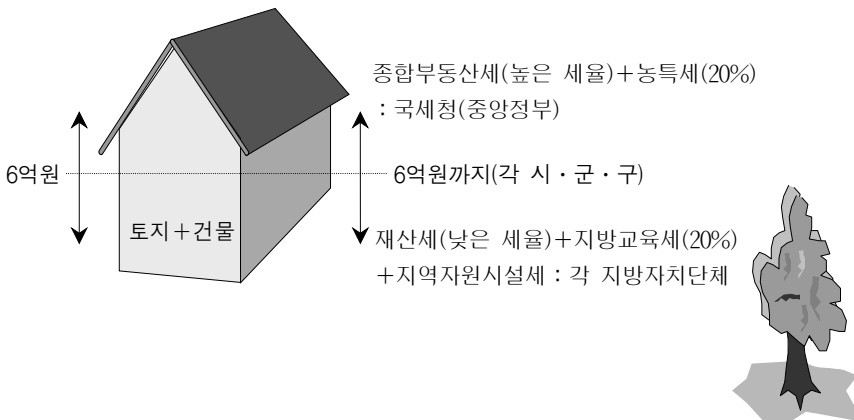
이 영은 『종합부동산세법』에서 위임된 사항과 동법의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

▲ **종합부동산세법 시행규칙 제1조 【목적】**

이 규칙은 『종합부동산세법』 및 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

## 2. 과거의 재산세(지방세) · 종합토지세(지방세)와 현행 재산세(지방세) · 종합부동산세(국세)의 비교

- 주택의 경우 재산세와 종합부동산세의 과세구분 ●



구 분	종 전(2004년까지)		현 행	
	재 산 세 (건 물)	종합토지세 (토 지)	재 산 세 (토지+건물)	종합부동산세 (토지+건물)
과 세 요 점	여러 단계의 초과누진세율		낮은 금액에 낮은 세율	기준초과금액에 높은 세율
과 세 대 상	건축물 (주택 포함)	토 지	주 택 토 지	주 택 토 지(종합, 별도합산)
납 세 의 무 자	6. 1 현재 재산소유자		매년 6. 1 현재 재산소유자	매년 6. 1 현재 재산소유자 • 주택 : 6억원 초과자 (1세대1주택은 9억원 초과) • 토지(종합합산) : 5억원 초과자 • 토지(별도합산) : 80억원 초과자
과 세 권 자	재산 소재지 관할 시장·군수·구청장		재산 소재지 관할 시장·군수·구청장	주소지 관할세무서장
과 세 방 법	물건별 과세	과세대상 유형별 전 국합산 세액계산 물 건소재지 관내별 세 액 안분과세	• 주택(부속토지) : 물건별 통 합과세 • 토지 : 관내 합산과세(과세 대상 유형별 구분)	개인별 전국합산과세 주택, 토지(종합합산) 토지(별도합산) 구분
과 세 표 준	시가표준액	개별공시지가×적용비 율(전국 평균 39.2%)	공시가격 등×공정시장가격비 율	• 주 택 : (공시가격-6억원)×80% • 종합합산토지 : (공시가격-5억원) ×80% • 별도합산토지 : (공시가격-80억 원)×75%
세 율	• 주택 : 6단계 누진세율 • 기타 : 단일 세율	• 토지(종합, 별도) : 9단계 누진세율 • 토지(분리과세) : 단 일세율	• 주택 • 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세율 • 토지(분리과세) : 단일세율	• 주택 • 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세 율
납 부 기 한	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
추 가 세 금	지방교육세, 지역지원시설세		지방교육세, 도시계획세, 공 동시설세	농어촌특별세(20%)
징 수 방 법	보통징수(부과징수)		보통징수(부과징수)	고지·납부
세부담상한액	해당없음.		보유주택의 공시가격에 따라 직전년도 세액상당액의 3억 이하 105% 3억~6억 이하 110% 6억 초과 130%	전년도 세액상당액의 150%

### 3. 각 부동산 종류별 재산세와 종합부동산세 과세관계 개관

구분	주택 (토지+건물의 전체합계금액으로 과세됨)	건물(건축물 부분만) (공장·상용의 건축물 부분금액만임)	토지							
			㉠ 종합합산: 유류토지 (b, c 제외)		㉡ 별도합산: 실용토지		㉢ 분리과세			
			저울	고울	저울	고울	저울	고울		
내역	일반주택 (토지+건물) 별장주택 (토지+건물)	①일반건축물 (a, b 제외) 임대용, 상가, 사무실용 등	②시지역 등 지정 주거지 역의 공장용 건축물	③골프 장, 고급 오락장용	공장·상용건물의 기준면 적 초과 토지, 승인면 적 건물·토지·나대지·유 류토지 과다보유	시지역 공장부지, 일반건물 부지, 임대용 상가 등, 실제 사업용 토지	전답, 과수, 목장, 임야	저울· 고울 아닌 토지	골프장, 고급오 락장용 토지	
재산세 납기	• 1차(50%): 7. 16~7. 31 • 2차(50%): 9. 16~9. 30	매년 7. 16~7. 31 (매년 6월 1일 기준)			매년 9. 16~9. 30 (매년 6월 1일 기준)					
재산세율 (지역지원 시설세 추가됨)	• 6천: 0.1% • 1억5천: 0.15% • 3억: 0.25% • 3억 초과: 0.4%	전체액×4% 아주 높은율임.	과세표준 ×0.25% 낮은율	과세표준 ×0.5% 높은율	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% 최고율
종합 부동산세 (12월 1일~ 12월 15일 고지납부합 농어촌특별 세 20%가 추가됨.)	적법인대주택, 기숙사, 시원 용 주택, 미분 양주택은 과 세 제외	별장은 4%의 제일 높은 율 로 재산세가 이미 과세되었 으므로 중부세 는 과세제외되 는 결과가 됨	주택이 아닌 일반상용 부동산의 건물부 분은 가격상승연인이 아니고, 시간에 따라 가치가 감소되므로 종합부동산세 가 과세되지 않음(주택이 아닌 다른 건 축물은 재산세만 부과됨).	• 5억원 초과금액만 과세 • 5억 초과액 중 -15억 이하: 0.75% -15억~45억: 1.5% -45억 초과: 2% <b>적용율 80%</b>	• 80억원 초과금액만 과세 • 80억 초과액 중 -200억 이하: 0.5% -200억~400억: 0.6% -400억 초과: 0.7% <b>적용율 80%</b>	종합부동산세가 과세되지 않음(가치가 낮거나 재산 세가 이미 높은 율로 과세 되었으므로).				
<p>• 주택전체 공시가격액에서 6억까지는 제외</p> <p>• 6억 초과액의 과세표준 중 -6억 이하: 0.5% -6억~12억: 0.75% -12억~50억: 1% -50억~94억: 1.5% -94억 초과: 2% <b>적용율 80%</b></p> <p>⊖6억 초과액에 대한 기납 부 재산세액은 배증.</p>										
<p><b>과세관계 종합도해</b></p>										
재산세와 종합 부동산세 차감관계 도시	<p><b>주택</b></p>		<p><b>비주택 건물부분</b></p> <p>종합부동산세는 과세인됨.</p> <p>재산세만 납부함.</p>			<p><b>토지</b></p>				
<p>• 재산세는 전체금액에 대해 먼저 납부</p> <p>• ㉠+㉡의 종합부동산세 계산액에서 ㉢재산세 중복부분을 뺀 나머지로 위의 ㉠종합부동산 차액만 납부함.</p> <p>• ㉠+㉡의 종합부동산세에서 ㉢의 재산세 중복부분을 뺀 나머지 ㉣의 순차감제인을 납부함.</p>										

## 제 2 조 정 의

(용어의 정의)

### 주택분·토지분 종합부동산세

납세자(인별 단위)가 전국에 보유한 부동산에 대해, 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세가 금액단계별로 과세되는 것이므로, 국세인 종합부동산세라도 지방세(재산세)의 각 규정내용과 깊은 연관을 갖는다.

종합부동산세는 주로 고가주택과 과다보유토지에 대해 부과된다.

관련용어 정의규정은 다음과 같은데, 종전에는 토지소유자와 배우자 및 생계를 함께 하는 동일주소상의 동거가족(부부, 직계존·비속, 형제자매) 등을 모두 포괄하여 합계한 단위로 과세하였으나 헌법재판소의 위헌판결로 2008년부터는 각 개인별로 합산하여 과세한다.

#### ● 종합부동산세법 제2조 【정 의】

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다. (2005. 12. 31 개정)

1. “시·군·구”라 함은 지방자치법 제2조의 규정에 의한 지방자치단체인 시·군 및 자치구(이하 “시·군”이라 한다)를 말한다.
2. “시장·군수·구청장”이라 함은 지방자치단체의 장인 시장·군수 및 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)를 말한다.
3. “주택”이라 함은 『지방세법』 제104조제3호에 의한 주택을 말한다. 다만, 같은 법 제13조제3항제1호에 따른 별장은 제외한다. (2010. 3. 31 개정)
4. “토지”라 함은 『지방세법』 제104조제1호에 따른 토지를 말한다. (2010. 3. 31 개정)
5. “주택분 재산세”라 함은 『지방세법』 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다. (2010. 3. 31 개정)
6. “토지분 재산세”라 함은 『지방세법』 제105조 및 제107조에 따라 토지에 대하여 부과하는 재산세를 말한다. (2010. 3. 31 개정)
7. 삭 제 (2005. 12. 31)
8. “세대”라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족으로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.
9. “공시가격”이라 함은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따라 가격이 공시되는 주택 및 토지에 대하여 동법에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 동법에 따라 가격이 공시되지 아니한 경우에는 『지방세법』 제4조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따른 가액으로 한다. (2010. 3. 31 개정)

## 1세대 1주택이 단일명의로인 경우 9억 초과 주택만 과세

종합부동산세는 과세대상 부동산을 유형별로 구분하여 각 개인별로 전국합산한 가액을 과세대상으로 하여 과세하는데, 주택에 부과되는 종합부동산세액을 계산함에 있어 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 소유한 경우에는 과세기준금액이 6억원이 아니고 9억원이 된다.

즉, 1세대 1주택의 경우에는 9억원 초과 주택에 대해서만 종합부동산세가 과세된다.

따라서 '1세대'의 범위가 중요한데 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 구성하는 가족과 함께 구성하는 세대를 의미하며, 배우자가 없어도 30세 이상인 경우, 배우자의 사망 또는 이혼한 경우, 독립된 생계유지능력자도 별도의 독립된 1세대로 보아 어떤 과세기준금액을 적용할 것인지를 판단하게 된다.

### ● 종합부동산세법 시행령 제1조의2【세대의 범위】

- ① 『종합부동산세법』(이하 “법”이라 한다) 제2조제8호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.
- ② 제1항에서 “가족”이라 함은 주택 또는 토지의 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 제1항의 규정에 따른 1세대로 본다.
  1. 30세 이상인 경우
  2. 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
  3. 『소득세법』 제4조의 규정에 따른 소득이 『국민기초생활보장법』 제2조제6호의 규정에 따른 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다. (2008. 2. 29 개정)

## 1세대 계산에서 별도세대로 제외되는 경우

30세 이상자 등, 배우자 사망·이혼자, 결혼한 날부터 5년 동안은 별도세대

로 본다. 경로(60세)자를 동거봉양하기 위해 합가한 경우는 5년 동안은 별도세대로 본다(5년 동안은 합산과세 안하며, 5년내에 팔면 된다는 뜻).

● **종합부동산세법 시행령 제1조의2【세대의 범위】**

④ 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 5년 동안은 제1항에도 불구하고 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 본다.

(2009. 2. 4 개정)

⑤ 60세 이상의 직계존속을 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 합가함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 최초로 합가한 날부터 5년 동안은 제1항에도 불구하고 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 합가한 자별로 각각 1세대로 본다.

(2009. 2. 4 개정)

### 제 3 조 과세기준일

(매년 6월 1일 기준)

종합부동산세의 과세기준일은 재산세 과세기준일과 같은데, 매년 6월 1일 현재 한세대가 보유하고 있는 부동산 등을 합계한다. 따라서 한세대내의 배우자·자녀·부모 등도 같은 세대원이면 합계한다.

그러나 매년 5월 31일까지 보유부동산을 처분하면 6월 1일 현재로 처분된 것은 종합부동산세 합산금액에서 제외시킬 수 있는데, 5월 31일까지 소유자 명의에서 지워져야 하며, 6월 1일 현재로 취득시기가 성립한 소유자에게 합산된다.

● **종합부동산세법 제3조【과세기준일】**

종합부동산세의 과세기준일은 「지방세법」 제114조에 따른 재산세의 과세기준일로 한다.

(2010. 3. 31 개정)

## 제 4 조    납 세 지

(관할세무서)

- 개인인 경우 : 납세의무자(재산소유자)의 적법주소지(없으면 거소지)임(그러나 지방세인 재산세는 과세대상 부동산 소재지임).
- 법인으로 보지 않는 단체 : 단체의 대표자나 관리인의 주소지
- 법 인 : 등기상 본점소재지
- 법인으로 보는 단체 : 사업장 소재지(또는 부동산 소재지 등)
- 외국인·외국법인 등 : 국내사업장 소재지 또는 국내원천소득 발생장소, 주택·토지의 소재지
- 납세지 불분명시 : 생활관계중심지, 스스로 납세지로 신고한 장소, 국세청 지정장소

### ● 종합부동산세법 제4조 【납세지】

- ① 종합부동산세의 납세의무자가 개인 또는 법인으로 보지 아니하는 단체인 경우에는 소득세법 제6조의 규정을 준용하여 납세지를 정한다.
- ② 종합부동산세의 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우에는 법인세법 제9조제1항 내지 제3항의 규정을 준용하여 납세지를 정한다.
- ③ 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인 또는 외국법인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 아니하는 주택 및 토지를 소유한 경우에는 그 주택 또는 토지의 소재지(주택 또는 토지가 둘 이상인 경우에는 공시가격이 가장 높은 주택 또는 토지의 소재지를 말한다)를 납세지로 정한다. (2008. 12. 26 신설)

## 제 5 조    과세구분 및 세액

(주택종합부동산세, 토지종합부동산세)

종합부동산세=주택분    종합부동산세+토지분    종합부동산세(=토지분  
 종합합산세액+토지분    별도합산세액)



따라서 각 납세자의 종합부동산세 신고서에는 주택의 종합부동산세+토지분 종합합산세금+토지분 별도합산세금 등 3가지의 세금을 합계하여서 신고납부한다.

● **종합부동산세법 제5조 【과세구분 및 세액】**

- ① 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.
- ② 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 제14조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 토지분 종합합산세액과 동조제4항 내지 제6항의 규정에 의한 토지분 별도합산세액을 합한 금액으로 한다. (2005. 12. 31 개정)

## 제 6 조      비과세 등

(비과세 · 과세면제 · 경감 · 감면 등)

❖ **부동산 공시가격×감면비율로 계산한 금액을 총공시가격액에서 뺀 후 종합부동산세를 부과함**

지방세법·조세특례제한법에서 재산세의 감면규정이 적용되는 부동산에 대해서는 같은 계산방법으로 종합부동산세도 감면되며, 지방세법상의 각 시·군의 재산세 감면조례규정은 종합부동산세에도 적용된다.

감면하는 방법으로는 [감면후의 과세표준=감면대상부동산의 전체공시가격(감면전 과표)-공시가격×재산세 감면비율]로 계산한 금액을 종합부동산세를 부과할 최종의 금액으로 계산한다.

● **종합부동산세법 제6조 【비과세 등】**

- ① 「지방세특례제한법」 또는 조세특례제한법에 의한 재산세의 비과세·과세면제 또는 경감에 관한 규정(이하 “재산세의 감면규정”이라 한다)은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다. (2010. 3. 31 개정)
- ② 「지방세특례제한법」 제4조에 따른 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다. (2010. 3. 31 개정)
- ③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 재산세의 감면규정을 준용함에 있어서 그 감면대상인 주택 또는 토지의 공시가격에서 그 공시가격에 재산세 감면비율(비과세 또는 과세면

제의 경우에는 이를 100분의 100으로 본다)을 곱한 금액을 공제한 금액을 공시가격으로 본다. (2005. 12. 31 개정)

④ 제2항에 규정된 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정에 따라 종합부동산세를 경감하는 것이 종합부동산세를 부과하는 취지에 비추어 적합하지 않은 것으로 인정되는 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 종합부동산세를 부과함에 있어서 제2항의 규정 또는 그 분리과세규정을 적용하지 아니한다.

**◆ 감면분리과세의 전국공통방법에 의한 감면**

각 지방세법(재산세의 감면) 감면방법규정을 적용하여 감면하지만, 전국의 부동산에 대한 과세형평과 과세실효성 확보를 위해서 전국공통으로 적용되는 감면규정만 적용한다.

따라서 전국공통으로 적용되지 않거나 감면규정이 전국적인 과세형평을 저해한다면 지방세인 재산세는 차등감면이 된다 하여도 국세인 종합부동산세 감면에서는 차등감면 등을 적용하지 않는다.

**● 종합부동산세법 시행령 제2조 【시·군의 감면조례의 적용배제】**

법 제6조제4항에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정 중 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 경우로서 행정안전부장관이 기획재정부장관과 협의하여 고시하는 경우를 말한다. (2008. 7. 24 개정)

1. 전국 공통으로 적용되는 것이 아닌 것
2. 당해 규정이 전국적인 과세형평을 저해하는 것으로 인정되는 것