

주택에 대한 종합부동산세 과세

제 7 조 납세의무자

(주택분 증부세 납세자)

과세대상 주택의 합계액 6억원 초과부터 과세

과세기준일(매년 6월 1일) 현재의 주택분 재산세 납세의무자로서 국내의 모든 주택의 공시가액을 합산한 금액이 6억원(개인의 주택분 종합부동산세 과세 기준금액이라 함)을 초과하는 경우는 개인이건 법인이건 모두 종합부동산세를 납부한다.

국내의 모든 주택가액을 합계하여 6억원 이하이면 재산세만 납부하며 종합부동산세를 내지 않는바, 본 법 제8조의 임대주택이거나 회사의 기숙사·사원용 주택·미분양 주택 등과 같이 종합부동산세를 과세하지 않는 것으로 별도 열거된 주택은 종합부동산세는 과세되지 않고 낮은 세율의 재산세만 부과한다.

● 종합부동산세법 제7조 【납세의무자】

- ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. (2008. 12. 26 개정)
- ② 삭 제 (2008. 12. 26)
- ③ 삭 제 (2008. 12. 26)

제 8 조 과 세 표 준

(기준금액 6억원과 합산제외주택 등)

❖ 주택공시가격 6억원 초과액에 공정시장가액비율을 곱한 가액을 과세표준으로 함

종합부동산세는 납세의무자별로 주택의 공시가격을 모두 합제한 후 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액을 과세표준으로 하여 과세한다.

즉, 6억원을 초과하는 금액 전체에 대해 과세하지 않고, 6억 초과금액에 공정시장가액비율(2011년은 80%)을 곱한 금액만을 과세하도록 한 것은 부동산 가격 변동에 대응하여 과세표준을 합리적으로 결정하고 세부담을 적정하게 유지하기 위함이다. 이를 산식으로 표시하면 다음과 같다.

$$\text{과세표준} = (\text{주택공시가격을 인별로 전국합산한 가액} - 6\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}(80\%)$$

하지만 세대원 중 1사람만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 1세대1주택자인 경우에는 주택의 공시가격 합계액에서 3억원을 공제한 가액이 6억원을 초과하는 경우에만 종합부동산세를 과세하는데, 결과적으로 주택공시가격 합계액이 9억원을 초과하는 경우에만 종합부동산세가 과세된다. 1세대1주택자 여부를 판단할 때 다가구주택은 1호를 1주택으로 보며(합산배제신고한 경우는 1구를 1주택으로 봄), 지방소재 1주택 및 등록문화재주택은 주택수에서 제외하여 계산한다.

$$\text{1세대1주택자 과세표준} = (\text{주택공시가격을 인별로 전국합산한 가액} - 9\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}(80\%)$$

● 종합부동산세별 제8조 【과세표준】

① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액[과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 3억원을 공제한 금액]에서 6억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본

다. (2008. 12. 26 개정)

④ 제1항을 적용할 때 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우를 제외한다)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)를 함께 소유하고 있는 경우에는 1세대 1주택자로 본다. (2009. 5. 27 신설)

● **종합부동산세법 시행령 제2조의3 【1세대 1주택의 범위】**

① 법 제8조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 1세대 1주택자”란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 『소득세법』 제1조의2제1항제1호에 따른 거주자를 말한다. 이 경우 『건축법 시행령』 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 보되, 제3조에 따른 합산배제 임대주택으로 같은 조 제8항에 따라 신고한 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1주택으로 본다. (2011. 3. 31 개정)


② 제1항에 따른 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 다음 각 호의 주택은 1세대가 소유한 주택 수에서 제외한다. (2009. 2. 4 신설)

1. 제4조제1항제6호에 해당하는 1주택
2. 제4조제1항제8호에 해당하는 주택

● **종합부동산세법 시행령 제2조의4 【공정시장가액비율】**

① 법 제8조제1항 본문 및 제13조제1항에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 100분의 80을 말한다.

② 법 제13조제2항에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 100분의 80을 말한다. 다만, 2009년에 납세의무가 성립하는 분에 대하여는 100분의 70으로 하고, 2010년에 납세의무가 성립하는 분에 대하여는 100분의 75로 한다. (2009. 2. 4 신설)

 **임대주택 · 다가구 임대주택 · 기숙사 · 사원용 주택 · 미분양 주택 등은 합산대상에서 제외**

개인의 단독소유와 활용중인 주택으로서 고가주택 및 가격 상승요인이 큰 주택만 종합부동산세를 부과하는데, 따라서 다수 타인이 주로 사용하는 임대주택법상의 임대주택, 다가구 임대주택, 종업원용 기숙사, 사원용 주택, 어쩔 수 없이 미분양된 주택 등은 고액부동산이 아니기도 하며 가격폭등의 문제도 적으므로 종합부동산세 합산대상인 주택범위에서 제외한다.

다음 시행령은 ① 건설임대주택 2채 이상(6억 이하)으로서 5년 이상 임대한 경우, ② 매입임대주택 3채 이상(6억원 이하)이면서 7년 이상 임대한 경우, ③

기존임대주택으로 2호 이상(3억 이하)이면서 5년 이상 임대한 경우, ④ 6억 이하 및 전용면적 149㎡이하의 임대목적 건설주택으로 일정기간 임대되지 아니한 경우, ⑤ 2008. 6. 11~2009. 6. 30 기간에 최초로 분양계약을 체결한 전용면적 149㎡이하, 5호 이상, 공시가격 3억원 이하의 미분양 매입임대주택, ⑥ 전용면적 149㎡이하, 1호 이상, 공시가격 3억원 이하 및 7년 이상 계속 임대한 비수도권 매입임대주택 등을 합산배제 임대주택으로 규정하고 있다.

● **종합부동산세별 제8조 【과세표준】**

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항의 규정에 의한 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다. (2005. 12. 31 신설)

1. 「임대주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 임대주택 또는 대통령령이 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 감안하여 대통령령이 정하는 주택
2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정보육시설용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령이 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한한다. (2008. 12. 26 개정)

● **종합부동산세별 시행령 제3조 【합산배제 임대주택】**

① 법 제8조제2항제1호에서 “대통령령이 정하는 주택”이란 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 “사업자등록”이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호 및 제6호의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 “합산배제 임대주택”이라 한다)을 말한다.

(2011. 3. 31 개정)

1. 「임대주택법」 제2조제2호에 따른 건설임대주택(이하 이 조에서 “건설임대주택”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택

(2007. 8. 6 개정)

- 가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다) 또는 최초로 제8항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하일 것 (2008. 2. 22 개정)

- 나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것 (2010. 2. 18 단서삭제)

2. 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 매입임대주택(이하 이 조에서 “매입임대주택”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 3호[「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다) 밖의 지역인 경우에는 1호] 이상인 경우의 그 주택 (2011. 3. 31 개정)
- 가. 전용면적이 149제곱미터 이하인 주택으로서 3호(수도권 밖의 지역인 경우에는 1호) 이상의 주택의 임대를 개시한 날[3호(수도권 밖의 지역인 경우에는 1호) 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다] 또는 최초로 제8항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원) 이하일 것
- 나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
3. 임대사업자의 지위에서 2005년 1월 5일 이전부터 임대하고 있던 임대주택으로서 다음 각목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택
- 가. 국민주택 규모 이하로서 2005년도 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하일 것 (2005. 12. 31 개정)
- 나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
4. 「임대주택법 시행령」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택 (2009. 12. 31 개정)
- 가. 전용면적이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 제8항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일 현재의 공시가격이 6억원 이하일 것 (2008. 2. 22 개정)
- 다. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날 또는 「주택법」 제29조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내일 것 (2009. 12. 31 개정)
5. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사 또는 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 및 임대하는 매입임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우의 그 주택 (2008. 2. 22 신설)
- 가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 2008년도 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하일 것
- 나. 10년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
- 다. 수도권 밖의 지역에 위치할 것 (2011. 3. 31 개정)
6. 매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 보유한 납세의무자는 법 제8조제3항에 따른 신

고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택
매입 시의 매매계약서 사본을 제출하여야 한다. (2008. 7. 24 신설)

가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상
의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임
대개시일을 말한다) 또는 최초로 제8항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기
준일의 공시가격이 3억원 이하일 것

나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것

다. 수도권 밖의 지역에 위치할 것

라. 가목부터 다목까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입
임대주택”이라 한다)이 5호 이상일 것[제2호에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나
제3호에 따른 매입임대주택이 2호 이상이거나 제5호에 따른 임대주택이 5호 이
상인 경우에는 제2호·제3호 또는 제5호에 따른 매입임대주택과 미분양매입임대주
택을 합산하여 5호 이상일 것(제3호에 따른 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그
미분양매입임대주택이 같은 특별시·광역시 또는 도 안에 있는 경우에 한정한다)]

7. 삭 제 (2011. 3. 31)

② 법 제8조제2항제1호에서 “대통령령이 정하는 다가구 임대주택”이라 함은 제3항의 규
정에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 『건축법 시행령』 별표 1 제1호다목의 규정
에 따른 다가구주택(이하 이 조에서 “다가구주택”이라 한다) 또는 다가구주택과 그 밖의
주택을 말한다. (2005. 12. 31 신설)

③ 다가구주택 또는 다가구주택과 그 밖의 주택을 소유한 납세의무자로서 『임대주택법
시행령』 제7조제1항에 따른 등록기준 호수(戶數)에 미달하는 자가 주택임대를 위하여 사
업자등록을 하는 경우에는 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 본
다. (2009. 4. 21 개정)

④ 제3항의 규정에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구 임대주택이 제1항의
규정에 따른 요건을 갖춘 경우에는 법 제8조제2항제1호의 규정에 따른 합산배제 임대주
택으로 본다. (2005. 12. 31 신설)

⑤ 제1항제1호, 제2호 및 제6호를 적용할 때 임대주택의 수(數)는 다음 각 호의 구분에
따라 계산한다. (2011. 3. 31 개정)

1. 제1항제1호 및 제6호를 적용할 때 : 같은 특별시·광역시 또는 도에 소재하는 주택별
로 각각 합산

2. 제1항제2호를 적용할 때 : 수도권에 있는 주택을 합산. 수도권 밖에 있는 주택은 제외
한다.

⑥ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 다가구주택은 『지방세법 시행령』 제112조에 따른 1
구를 1호의 주택으로 본다. (2010. 9. 20 개정)

⑦ 제1항을 적용할 때 합산배제 임대주택의 임대기간의 계산은 다음 각 호에 따른다.

(2011. 3. 31 개정)

1. 제1항제1호나목 및 같은 항 제3호나목에 따른 임대기간은 임대사업자로서 2호 이상의

주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다)부터, 제1항제2호나목에 따른 임대기간은 임대사업자로서 3호(수도권 밖의 지역인 경우에는 1호) 이상의 주택의 임대를 개시한 날(3호(수도권 밖의 지역인 경우에는 1호) 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다)부터, 제1항제5호나목 및 같은 항 제6호나목에 따른 임대기간은 임대사업자로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다)부터 계산한다.

2. 상속으로 인하여 피상속인의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간에 합산한다.
3. 합병·분할 또는 조직변경을 한 법인(이하 이 조에서 “합병법인 등”이라 한다)이 합병·분할 또는 조직변경전의 법인(이하 이 조에서 “피합병법인등”이라 한다)의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피합병법인등의 임대기간을 합병법인등의 임대기간에 합산한다.
4. 기존 임차인의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간이 2년 이내인 경우에는 계속 임대하는 것으로 본다. (2011. 6. 3 개정)
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 제1항의 요건을 충족하지 못하게 되는 때에는 제1항제1호·제3호 및 제6호의 주택의 경우에는 제1호에 따른 기산일부터 5년이 되는 날까지, 제1항제2호의 주택의 경우에는 제1호에 따른 기산일부터 5년이 되는 날까지, 제1항제5호의 주택의 경우에는 제1호에 따른 기산일부터 10년이 되는 날까지는 각각 해당 사유로 임대하지 못하는 주택에 한하여 계속 임대하는 것으로 본다.

(2011. 3. 31 개정)

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용

나. 건설임대주택으로서 「임대주택법 시행령」 제13조제2항제3호에 따른 임차인에 대한 분양전환

다. 천재·지변, 그 밖에 이에 준하는 사유의 발생

6. 제1항제1호에 해당하는 건설임대주택은 제1호에도 불구하고 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날 또는 「주택법」 제29조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 「임대주택법」 제16조에 따른 임대의무기간의 종료일까지의 기간(해당 주택을 보유한 기간에 한정한다) 동안은 계속 임대하는 것으로 본다. (2010. 2. 18 신설)

합산배제 신고절차

건설·매입임대·미임대건설 임대주택, 기존임대주택, 다가구임대주택, 가정보육시설용 주택 등 합산배제되는 주택을 보유한 자는 과세기준일(매년 6월 1

일)까지 임대사업자등록 및 사업자등록(기숙사·사원용 주택·미분양주택의 경우에는 별도의 등록절차는 없음)을 한 후, 9월 16일부터 9월 30일까지 당해 주택의 보유현황을 관할세무서장에게 신고하여야 합산배제를 적용받을 수 있다.

● **종합부동산세법 제8조 【과세표준】**


③ 제2항의 규정에 따른 주택을 보유한 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령이 정하는 바에 따라 납세지 관할세무서장(이하 “관할세무서장”이라 한다)에게 당해 주택의 보유현황을 신고하여야 한다. (2007. 1. 11 신설)

● **종합부동산세법 시행령 제3조 【합산배제 임대주택】**

⑧ 법 제8조제2항제1호에 따른 주택을 보유한 자가 합산배제 임대주택의 규정을 적용받으려는 때에는 기획재정부령으로 정하는 임대주택 합산배제 신고서에 따라 신고하여야 한다. 다만, 최초의 합산배제 신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 기획재정부령으로 정하는 사항에 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다. (2008. 2. 29 개정)

▲ **종합부동산세법 시행규칙 제2조 【임대주택 등의 과세표준 합산배제신고】**

- ① 「종합부동산세법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제8항 본문에서 “기획재정부령으로 정하는 임대주택 합산배제신고서”란 별지 제1호 서식(1) 및 별지 제1호 서식(2)를 말한다. (2008. 4. 29 개정)
- ② 영 제3조제8항 단서에서 “기획재정부령으로 정하는 사항”이란 임대주택의 소유권 또는 전용면적을 말한다. (2008. 4. 29 개정)
- ③ 영 제4조제4항 본문에서 “기획재정부령으로 정하는 기타주택 합산배제 신고서”란 별지 제2호 서식(1) 및 별지 제2호 서식(2)를 말한다. (2008. 4. 29 개정)
- ④ 영 제4조제4항 단서에서 “기획재정부령으로 정하는 사항”이란 기타주택의 소유권 또는 전용면적을 말한다. (2008. 4. 29 개정)

 **합산배제 임대주택의 2차 요건 요약**

주택의 종류	주거전용면적	주택공시가격	주택수	임대기간	지역
건설임대주택	149㎡ 이하	6억원 이하	2호 이상	5년 이상	동일시·도
매입임대주택	149㎡ 이하	6억원 이하	3호 이상	5년 이상	수도권
	149㎡ 이하	3억원 이하	1호 이상	5년 이상	비수도권
기존임대주택	국민주택규모 이하	3억원 이하	2호 이상	5년 이상	전국
미임대건설임대주택	149㎡ 이하	6억원 이하	—	—	—

리츠·펀드 매입임대	149㎡ 이하	6억원 이하	5호 이상	10년 이상	비수도권
미분양 매입임대	149㎡ 이하	3억원 이하	5호 이상	5년 이상	
비수도권 매입임대	149㎡ 이하	3억원 이하	-	7년 이상	

❖ 다가구주택의 합산제외

① 다가구주택이란

1동의 단독주택에 출입문을 별도로 설치하는 등 2가구 이상이 독립된 생활을 할 수 있도록 건축된 단독주택으로 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡(200평) 이하, 주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하이면서 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택을 말한다.

② 다가구주택의 임대주택 합산배제 요건(시행령 제3조제3항)

다가구주택은 건축법상 단독주택으로서 1동의 주택을 1호의 주택으로 보아 2호 이상인 경우에는 임대주택법에 의한 임대주택으로 등록할 수 있으며, 다가구주택에 대한 재산세 과세는 다가구주택의 특성을 고려하여 1세대가 독립하여 사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적)인 1구의 주택단위로 구분하여 과세표준 및 재산세액을 산출하여 부과한다.

다가구주택은 실질적으로 공동주택인 다세대주택과 유사한 주거형태로 다세대주택과의 과세형평성을 고려하여 임대주택 합산배제 요건을 적용함에 있어서 1구의 주택을 1호의 주택으로 보아 합산배제 요건을 적용토록 하였다.

③ 임대사업자 등록요건의 특례

임대주택법 제6조에 의한 임대사업자로 등록하기 위하여는 2호 이상(공동주택인 경우에는 2세대 이상)의 주택을 임대하여야 한다.

임대주택법상 임대주택으로 등록하기 위한 다가구주택의 임대주택수 계산은 1동의 다가구주택을 1호의 주택으로 보아 적용하고 있으며, 1동의 주택내에 소유자가 거주하는 경우에는 당해 다가구주택을 임대주택으로 적용하지 않아 2호(동)의 다가구주택 보유자가 임대사업자 등록을 할 수 없는 문제점이 발생하게 되었다.

다가구주택을 임대하는 자로서 임대주택법 시행령 제6조제1항에서 정한 2호

에 미달하여 임대사업자 등록을 할 수 없었던 자는 소득세법 제168조 및 법인세법 제111조의 규정에 의하여 사업자등록을 하는 경우에는 당해 사업자등록을 한 날에 임대주택법 제6조에 의한 임대사업자등록을 한 것으로 간주하여 임대주택 합산배제요건을 적용한다.

무상제공 사원용 주택·기숙사·사택·미분양주택·장기보육시설용 주택의 제외

무상이나 저가제공 사원용 주택·기숙사·사택·미분양주택·장기보육시설용 주택 등도 개인단독사용보다는 다수공동이용 등 고액부동산의 소지가 적어 종합부동산세 대상에서 제외한다.

또한 공사대금으로 대물변제받은 미분양주택, 정부출연기관이 소속연구원에 게 제공하는 주택, 등록문화재에 해당하는 주택도 과세대상에서 제외한다.

① 종합부동산세법 시행령 제4조 【합산배제 기타주택】

① 법 제8조제2항제2호에서 “대통령령이 정하는 주택”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 “합산배제 기타주택”이라 한다)을 말한다. (2007. 8. 6 개정)

1. 종업원에게 무상이나 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하의 주택. 다만, 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 종업원에게 제공하는 주택을 제외한다. (2007. 8. 6 개정)

가. 사용자가 개인인 경우에는 그 사용자와의 관계에 있어서 「국세기본법」 제20조제1호 내지 제8호에 해당하는 자

나. 사용자가 법인인 경우에는 「국세기본법」 제39조제2항의 규정에 의한 과점주주

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목의 기숙사

3. 과세기준일 현재 사업자등록을 한 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 자가 건축하여 소유하는 주택으로서 기획재정부령이 정하는 미분양 주택 (2008. 2. 29 개정)

가. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻은 자

나. 「건축법」 제11조에 따른 허가를 받은 자 (2008. 10. 29 개정)

4. 세대원이 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 인가를 받고 「소득세법」 제168조제5항에 따른 고유번호를 부여받은 후 과세기준일 현재 5년(이하 “의무운영기간”이라 한다) 이상 계속하여 가정보육시설로 운영하는 주택(이하 “가정보육시설용 주택”이라 한다) (2007. 8. 6 개정)

5. 주택의 시공자가 제3호각목 또는 나목의 자료부터 해당 주택의 공사대금으로 받은 제3호에 따른 미분양 주택(해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택만 해당한다). 다만, 제3호나목의 자료부터 받은 주택으로서 「주택법」 제38조에 따라 공급하지 아니한 주택인 경우에는 자기 또는 임대

계약 등 권원을 불문하고 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 제외한다.

(2011. 3. 31 개정)

6. 수도권 밖의 지역에 위치하는 1주택(납세의무자가 2주택 이상을 소유한 경우에는 주택의 공시가격이 가장 높은 주택을 말한다) (2009. 2. 4 신설)
7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 연구기관 등 기획재정부령으로 정하는 정부출연연구기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택으로서 2008년 12월 31일 현재 보유하고 있는 주택 (2009. 2. 4 신설)
8. 「문화재보호법」 제53조제1항에 따른 등록문화재에 해당하는 주택 (2010. 12. 29 개정)
9. 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구(이하 이 항에서 “기업구조조정부동산투자회사등”이라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택(「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 항에서 같다) (2009. 12. 31 개정)
 - 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 있는 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 60 이상일 것 (2009. 9. 29 개정)
 - 나. 존립기간이 5년 이내일 것
10. 제9호, 제14호 또는 제16호에 따라 기업구조조정부동산투자회사등이 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택(제14호의 경우에는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택만 해당한다)을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택 (2011. 6. 3 개정)
11. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택 (2009. 12. 31 신설)
 - 가. 주택의 시공자(이하 이 조에서 “시공자”라 한다)가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화 할 것
 - 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 60 이상일 것
 - 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5

년 이내일 것

12. 『노인복지법』 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택 (2009. 12. 31 신설)
13. 『향교재산법』에 따른 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다) (2009. 12. 31 신설)
14. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택 (2010. 6. 8 신설)
 - 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양 주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것
 - 나. 존립기간이 5년 이내일 것
15. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택 (2010. 6. 8 신설)
 - 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 『한국주택금융공사법』에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 『자산유동화에 관한 법률』에 따라 유동화할 것
 - 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택(『주택법』에 따른 대한주택보증주식회사가 분양 보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 50 이상일 것
 - 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)은 5년 이내일 것
16. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택 (2011. 6. 3 신설)
 - 가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것
 - 나. 존립기간이 5년 이내일 것
17. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(『주택법』에 따른 대한주택보증주식회사가 분양 보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다) (2011. 6. 3 신설)
 - 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가

발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
나. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 가정보육시설용 주택의 의무운영기간을 충족하는 것으로 본다. (2005. 12. 31 개정)

1. 가정보육시설용 주택의 소유자 또는 가정보육시설을 운영하던 세대원이 사망한 경우
2. 가정보육시설용 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우
3. 그 밖에 천재·지변 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유로 인하여 더 이상 가정보육시설을 운영할 수 없는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계속하여 가정보육시설을 운영하는 것으로 본다. (2005. 12. 31 신설)

1. 가정보육시설용 주택에서 이사하여 입주한 주택을 3월 이내에 가정보육시설로 운영하는 경우
2. 가정보육시설용 주택의 소유자 또는 가정보육시설을 운영하던 세대원의 사망으로 인하여 가정보육시설을 운영하지 아니한 기간이 3월 이내인 경우

④ 법 제8조제2항제2호에 따른 주택(제1항제6호 및 제13호에 해당하는 주택은 제외한다)을 보유한 자가 합산배제 기타주택의 규정을 적용받으려는 때에는 기획재정부령으로 정하는 기타주택 합산배제 신고서에 따라 신고하여야 한다. 다만, 최초의 합산배제 신고한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 기획재정부령으로 정하는 사항에 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다. (2009. 12. 31 개정)

▲ 종합부동산세법 시행규칙 제2조의3 【저가호 제공하는 주택의 범위】

영 제4조제1항제1호 각 목 외의 부분 본문에서 “저가로 제공하는 사용자 소유의 주택”이란 과세기준일 현재의 전세금 또는 임대보증금(종업원이 부담하는 월세 등 임차료가 있는 경우에는 이를 「부가가치세법 시행규칙」 제15조제1항에 따라 국세청장이 정한 계약기간 1년의 정기예금이자율을 적용하여 1년으로 환산한 금액을 포함한다)이 해당주택 공시가격의 100분의 10 이하인 주택을 말한다. (2009. 5. 12 개정)

▲ 종합부동산세법 시행규칙 제4조 【합산배제 미분양 주택의 범위】

영 제4조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “기획재정부령이 정하는 미분양 주택”이란 주택을 신축하여 판매하는 자가 소유한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 미분양 주택을 말한다. (2009. 5. 12 개정)

1. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 얻은 자가 건축하여 소유하는 미분양 주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택

2. 「건축법」 제11조에 따른 허가를 받은 자가 건축하여 소유하는 미분양 주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택. 다만, 자기 또는 임대계약 등 권원(權原)을 불문하고 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 제외한다.

제 9 조 세율 및 세액

(종합부동산세 계산방법과 재산세 해당액 차감)

❖ 6억 초과 과세표준에 대해 누진세율 적용

주택에 대한 종합부동산세는 과세표준금액에 단단계 누진세율(0.5%, 0.75%, 1%, 1.5%, 2%)을 곱한 후에 주택가격 6억원 초과분에 대한 재산세 해당금액을 차감하여 계산하는데, 1세대1주택자는 산출된 세액에서 연령별, 보유기간별 세액공제가 추가적으로 적용된다.

$$\text{산출세액} = [(\text{개인별 합산 주택공시가가액} - 6\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}(80\%)] \times \text{세율} - \text{공제할 재산세액}$$

● 종합부동산세법 제9조 【세율 및 세액】

- ① 주택에 대한 종합부동산세는 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다. (2008. 12. 26 개정)

<과세표준>	<세 율>
6억원 이하	1천분의 5
6억원 초과 12억원 이하	300만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 7.5)
12억원 초과 50억원 이하	750만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
50억원 초과 94억원 이하	4천550만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
94억원 초과	1억1천150만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)

- ② 삭 제 (2008. 12. 26)

- ③ 주택분 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세

- 액을 말한다)은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다. (2010. 3. 31 개정)
- ④ 주택분 종합부동산세액의 계산에 있어서 주택분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2005. 12. 31 신설)

◆ 종합부동산세 총액에서 6억원 초과액에 대한 주택분 재산세 상당액을 차감함

한 세대의 주택분 재산세는 각 세대가 보유한 총주택의 공시가 총액에 대해 연도별 감액율을 곱한 금액에 대해 다단계 누진세율로 전액을 과세한다.

따라서 종합부동산세 과세기준금액인 6억원을 초과하는 금액에 대해서도 재산세 부과시점에 재산세가 일단 과세되는데, 이는 각 지방자치단체의 자체세금이므로 주택 등 재산금액전체에 대해 부과함이 당연하다.

이렇게 되면 기준금액 6억원 초과부분금액에 대해서 종합부동산세도 부과되고 재산세도 부과되는 등 중복과세의 문제가 발생되는데, 이러한 문제를 없애기 위해 계산된 종합부동산세 총액에서 기준금액 6억원 초과액에 상당하는 재산세 납부액(기존 부과된 납부할 금액)을 빼줌으로써 2중과세의 문제가 해소된다.

주택분 종합부동산세에서 빼줄 재산세는 다음과 같이 계산한다.

$$\text{감액할 재산세} = \text{주택분 재산세 합계액} \times \frac{\text{과세표준에 대한 표준세율적용 재산세 상당액}}{\text{표준세율로 계산한 주택분 재산세 상당액 총액}}$$

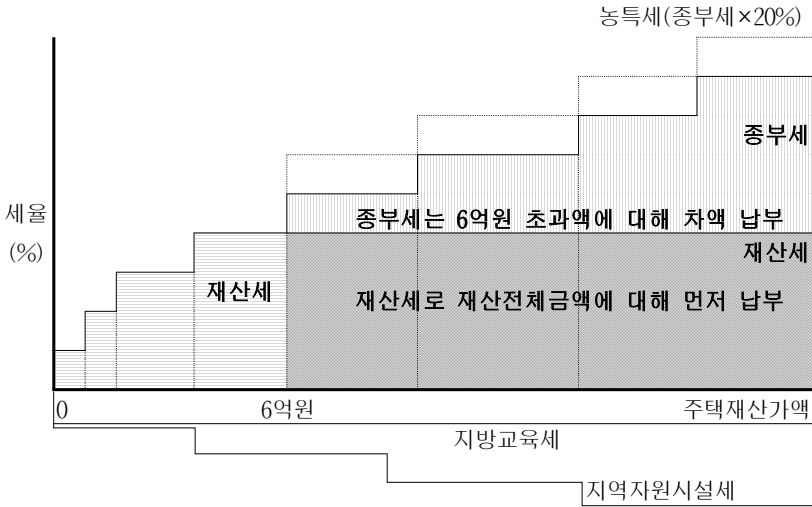
① 종합부동산세법 시행령 제4조의2【주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산】

법 제9조제4항에 따라 주택분 종합부동산세액에서 공제되는 주택분 재산세로 부과된 세액은 다음 산식에 따라 계산한 금액으로 한다. (2011. 3. 31 개정)

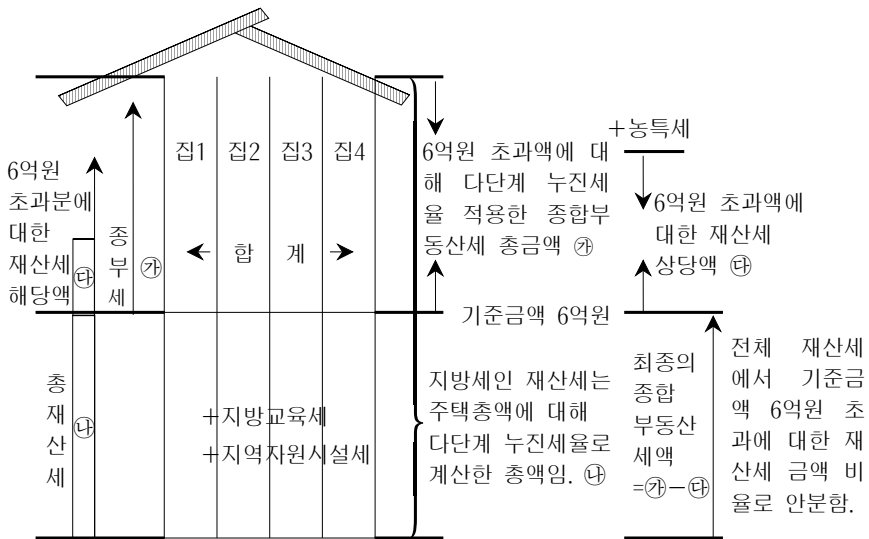
<p>『지방세법』 제112조 제1항제1호에 따라 주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액</p>	<p>주택분 과세표준에 대하여 주택분 재산세 표준세율(『지방세법』 제111조제1항에 따른 표준세율을 말한다. 이하 같다)로 계산한 재산세 상당액</p> <hr/> <p>주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</p>
---	--

❖ 종합부동산세 계산과정 그림설명

수평설명

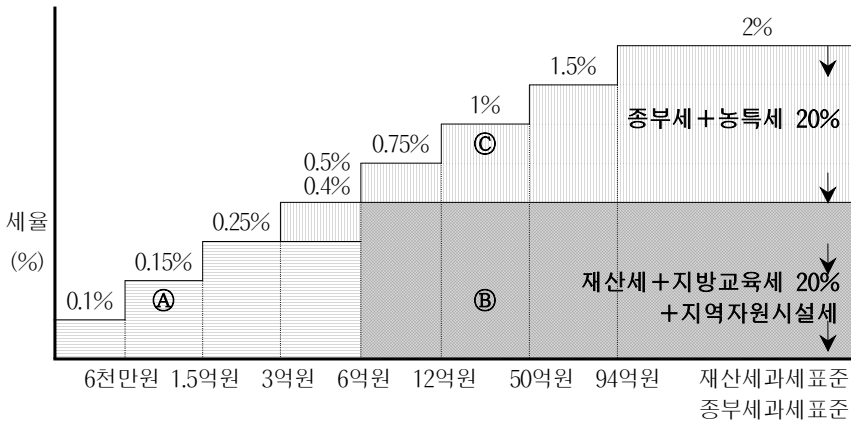


수직설명



주택분 종합부동산 세액에서 기준초과금액의 재산세 해당액 차감과정 도식

- 주택분 재산세는 과세표준 구간(6천만원 이하, 1.5억원 이하, 3억원 이하, 3억원 초과로 구분)에 따라 4단계 초과누진세율(0.1%, 0.15%, 0.25%, 0.4%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉠+㉡에 해당).
- 주택분 종합부동산세는 과세표준 기준으로 6억원을 초과하는 구간(6억원 이하, 12억원 이하, 50억원 이하, 94억원 이하 및 초과로 5단계 구분)에 따라 5단계 초과누진세율(0.5%, 0.75%, 1%, 1.5%, 2%)을 적용하여 세액을 산출한다(아래 그림에서 ㉢+㉣에 해당).
- 주택분 종합부동산세액으로 산출된 세액을 납부할 세액으로 하게 되는 경우에는 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 부분이 재산세와 종합부동산세가 중복으로 과세되는 문제점이 발생하게 된다.
- 따라서 주택분 종합부동산세액을 계산함에 있어 이미 과세된 재산세와의 이중과세를 회피하기 위하여 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 세액을 계산하여 주택분 종합부동산세 총액에서 차감하는 것이다.



- ㉠+㉡=주택분 재산세로 이미 부과된 세액(7월과 9월에 지역자원시설세도 추가하여 납부함)
- ㉢+㉣=주택분 종합부동산세액으로 산출되는 세액
- 따라서 ㉢부분이 중복과세되므로 주택분 종합부동산세액으로 산출된 세액(㉢+㉣)에서 ㉢의 재산세 금액을 차감한 나머지 ㉣금액만 납부함(여기에 농특세 20%가 추가됨).

❖ 재산세율과 주택공시가격에 대한 재산세 과세표준

○ 재산세 과세표준

- 토지 및 건축물 과세표준 = 시가표준액 × 공정시장가액비율(70%)
- 주택 과세표준 = 시가표준액 × 공정시장가액비율(60%)

○ 주택재산세율

- 과세표준 6천만원까지는 0.1%
- 과세표준 6천만원 초과 1억5천만원까지는 0.15%
- 과세표준 1억5천 초과 3억까지는 0.25%
- 과세표준 3억 초과는 0.4%

❖ 1세대1주택 세액공제

주택분 종합부동산세는 주택의 공시가격에 따라 과세표준과 세액이 결정되므로 은퇴후 안정된 소득이 없는 고령자의 경우에는 담세력을 초과하는 과도한 세부담이 생기게 되는데, 이러한 과도한 세부담을 억제하기 위해 거주목적의 1세대1주택자에게는 연령별, 주택보유기간별로 세액공제가 적용된다.

- 고령자 세액공제 : 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30%
- 장기보유자 세액공제 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%

● 종합부동산세법 제7조 【세율 및 세액】

⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항 또는 제7항에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 제6항과 제7항은 중복하여 적용할 수 있다. (2008. 12. 26 신설)

⑥ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액[제8조제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

(2009. 5. 27 개정)

연 령	공 제 율
만 60세 이상 만 65세 미만	100분의 10
만 65세 이상 만 70세 미만	100분의 20
만 70세 이상	100분의 30

⑦ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 제 1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액[제8조제4항에 해당하는 경우에는 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액]에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다. (2009. 5. 27 개정)

보유기간	공 제 율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상	100분의 40

❶ 종합부동산세법 시행령 제4조의3【주택 보유기간의 산정】

- ① 법 제9조제7항을 적용할 때 소실(燒失)·도괴(倒壞)·노후(老朽) 등으로 인하여 멸실되어 재건축 또는 재개발하는 주택에 대하여는 그 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다. (2009. 2. 4 신설)
- ② 법 제9조제7항을 적용할 때 배우자로부터 상속받은 주택에 대하여는 피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다. (2009. 2. 4 신설)

제 10 조 세 부담의 상한

(직전연도 보유세 총액×1.5배 이내)

❶ 당년도 보유세 총액=전년도 보유세 총액×1.5배 이내

해당연도 재산세와 종합부동산세 합계액인 총보유세가 매년 단위로 급격히 상승하면, 부담능력과 조세저항 등의 문제가 되므로 해당연도에 계산된 총보유세는 직전연도에 계산된 총보유세 부담가정액의 1.5배가 넘지는 않도록 상한을 규정하고 있다.

● **종합부동산세법 제16조 【세부담의 상한】**

종합부동산세의 납세의무자가 해당연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 “주택에 대한 총세액상당액”이라 한다)으로서 대통령령이 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령이 정하는 바에 의하여 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. (2008. 12. 26 개정)

❖ **직전년도 보유세 = 해당연도 재산에 대해 직전연도에 계산되었을 것으로 가정된 총보유세**

- 해당연도의 총세액 상당액(=주택분 재산세+주택분 종합부동산세)=과세표준합산주택에 대한 지방세법상의 재산세 총부과액+본법 제9조의 적용에 따른 종합부동산세 합계액 ≤ 직전연도 총세액 상당액 × 1.5배
- 여기서 직전연도 총세액 상당액 = 해당연도 과세표준합산주택을 직전연도에 소유하지 않았어도 소유했다고 가정하여 계산된 총재산세 상당액 + 총종합부동산세 상당액(실제부담액과는 다름)
(주택 신규취득·신축·증축 등인 경우는 직전연도에도 과세금액이 있다고 보아 계산된 금액을 직전연도 총세액 상당액이라 하며, 재산세 감면·분리과세상황도 직전연도와 일치시킨 개념으로 계산함)

● **종합부동산세법 시행령 제5조 【주택에 대한 세부담의 상한】**

① 법 제10조에서 해당 연도에 납부하여야 할 주택에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도의 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택(이하 “과세표준합산주택”이라 한다)에 대하여 「지방세법」에 따라 부과된 재산세액(같은 법 제112조제1항제1호에 따른 재산세액을 말하며, 같은 법 제122조에 따라 세부담의 상한이 적용되는 경우에는 그 상한을 적용한 후의 세액을 말한다)과 법 제9조에 따라 계산한 종합부동산세액의 합계액을 말한다. (2010. 9. 20 개정)

② 법 제10조에서 직전 연도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 과세표준합산주택을 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 과세표준합산주택에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 종합부동산세액상당액의 합계액을 말한다.

(2009. 4. 21 개정)

1. 재산세액상당액

(2010. 9. 20 개정)

해당 연도의 과세표준합산주택에 대하여 직전 연도의 『지방세법』(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액의 합계액

2. 종합부동산세액상당액

(2010. 9. 20 개정)

해당 연도의 과세표준합산주택에 대하여 직전 연도의 법(법 제10조를 제외한다)을 적용하여 산출한 금액(1세대 1주택자의 경우에는 직전 연도 과세기준일 현재 연령 및 주택 보유기간을 적용하여 산출한 금액). 이 경우 법 제9조제3항 중 “세액(『지방세법』 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)”를 “세액(『지방세법』(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다)”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③ 주택의 신축·증축 등으로 인하여 해당 연도의 과세표준합산주택에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 과세표준합산주택이 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도 『지방세법』과 직전연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다. (2007. 8. 6 개정)

④ 제2항 및 제3항의 규정을 적용함에 있어서 해당 연도의 과세표준합산주택이 법 제6조에 따라 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니하거나 적용받은 경우에는 직전 연도에도 이를 적용받지 아니하거나 적용받은 것으로 본다. (2007. 8. 6 개정)

주택의 신·증축시와 비과세·감면시 세부담상한 적용방법

주택의 신·증축으로 인하여 직전연도에 당해 주택에 대한 세금이나 과세표준액이 없는 경우에도, 해당연도 과세표준 합산주택이 직전연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전연도 지방세법에 의한 과세표준액을 산출한 후 직전연도에 당해 주택에 부과된 주택에 대한 총세액 상당액을 계산하여 세부담상한액을 계산한다.

또한 주택에 대한 세부담상한을 적용함에 있어서 해당연도의 과세표준 합산주택이 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니한 경우에는 직전연도에도 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니한 것으로 보며, 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받은 경우에는 직전연도에도 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받은 것으로 보아 세부담상한을 적용한다.