

토지에 대한 종합부동산세 과세

제 11 조 과 세 방 법

(토지종합부동산세는 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분함)

❖ 종합합산과세대상토지와 별도합산과세대상만 과세함

토지에 대한 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 구분해서 별도로 과세하는데, 지방세법상 종합합산과세대상(주로 나대지 등 활용도 낮은 토지)과 별도합산과세대상(시지역의 용도지역별 범위내 공장용 토지, 상용건물용 토지 등)으로 구분하여 과세한다.

지방세법에서의 분리과세대상토지(읍·면지역, 산업단지, 국가공업지역의 공장입지, 기준면적내의 공장용지, 전·답·과수원·목장용지, 골프장용 토지, 산림·문화재 임·야, 중중임야 등)는 재산세를 아주 낮은 율이나 또는 높은 율로 과세하므로 종합부동산세 합산과세대상으로 통합계산되지 않는다.

● 종합부동산세법 제11조 【과세방법】

토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 「지방세법」 제106조제1항 제1호에 따른 종합합산과세대상(이하 “종합합산과세대상”이라 한다)과 같은 법 제106조제1항제2호에 따른 별도합산과세대상(이하 “별도합산과세대상”이라 한다)으로 구분하여 과세한다. (2010. 3. 31 개정)

❖ 지방세법 제106조에 의한 재산세의 과세대상구분

지방세법 제106조제1항은 재산세 과세대상으로 ㉠ 종합합산과세대상, ㉡ 별도합산과세대상, ㉢ 분리과세대상으로 구분하고 있는데, 관련규정은 다음과 같다.

● 지방세법 제166조 【과세대상의 구분】

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다. (2010. 12. 27 개정)

1. 종합합산과세대상 : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지

2. 별도합산과세대상 : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

3. 분리과세대상 : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령으로 정하는 토지

나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종종 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야

다. 제13조제5항에 따른 골프장(같은 항 각 호 외의 부분 후단은 적용하지 아니한다)용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령으로 정하는 토지

마. 가목부터 라목까지의 토지와 유사한 토지 중 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

◆ 재산세와 종합부동산세 과세구분

상기 규정에 따라 재산세 과세대상과 종합부동산세 과세여부를 구분해 보면 다음과 같다.

㉠ 종합합산과세대상토지 : 재산세가 보통율로 과세되며 ㉡기준(5억원) 초과 금액에 종합부동산세가 과세됨.

- ① 모든 지역에서 용도별 면적·공장입지 기준면적 등을 초과하는 토지, ② 일반상용건축물의 용도지역별 범위초과 토지, ③ 건축물 허가받지 못하거나 사용승인 안된 건축물의 토지, ④ 나대지, ⑤ 업무에 사용하지 않거나 용도기준에 비해 과다보유, ⑥ 유희토지
 즉, ㉗ 별도합산대상과 ㉘의 분리과세대상토지로 열거된 것 이외에는 모두 ㉙의 종합합산대상임.

㉘ 별도합산과세대상토지 : 재산세가 비교적 낮은 울로 과세되며 ㉙기준(80억원) 초과금액에 대해서는 종합부동산세가 과세됨.

- ① 특별시·광역시·시지역 공장용 건축물의 부속토지 중 용도지역별 적용배율범위내 토지, ② 공장용지 아닌 일반건물·상용건축물·사무실·근린생활시설의 용도지역별 적용배율범위내 토지, ③ 기타 실제 사업용 적정토지 등(여객·화물차고용, 렌트사업 취저보유차고용 토지, 건설기계사업용, 운전학원용, 향만·세관사업용, 자동차관리사업용, 교통검사용, 유통단지·집배송용 토지, 레미콘, 대중체육시설 관람용, 각종 필수 주차장용 토지)

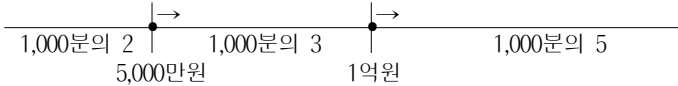
㉙ 분리과세대상토지 : 재산세가 아주 낮은 울 또는 아주 높은 울로 애초부터 과세되므로 종합부동산세는 더이상 과세되지 않음.

- ① 읍·면·산업단지·국가공업지역내의 적절한 공장입지기준면적범위내의 공장용지, ② 골프장용·고급오락장용 토지 등(재산세가 아주 높은 울인 4%로 과세되므로 종합부동산세는 더 이상 과세되지 않음), ③ 전·답·과수원·영농회사소유 농지·농가공급용 농지, 사회복지사업용 토지, 매립·간척영농지, 중중소유농지, ④ 목장용지(축산용 기준면적 이내), ⑤ 산림용지·임야, 문화재보호임야, 공원자연환경임야, 중중소유임야, 개발제한·군사보호 도로·철도·도시공원·하천구역임야 등, 상수원보호구역임야, ⑥ 분리과세특별목적토지(토지공사, 주택공사, 염전, 수자원공사, 전기사업용 등 각종의 특별용도·특별법 단체의 고유용도토지)

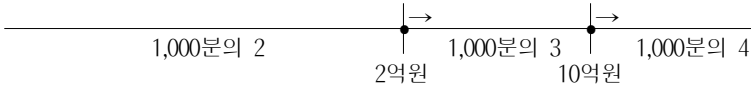
토지에 대한 재산세와 종합부동산세 과세방법 비교

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

- ㉠ 종합합산과세대상토지 : 공시가×과표적용률=과세표준 계산금액에 대해
⊕ 기준액 5억원 초과시 종합부동산세 과세



- ㉡ 별도합산과세대상토지 : 공시가×공정시장가액비율=과세표준 계산금액에 대해
⊕ 기준액 80억원 초과시 종합부동산세 과세



- ㉢ 분리과세대상토지 : 공시가×과표적용률=과세표준 계산금액에 대해 종합부동산세는 과세되지 않음.
- 전·답·과수원·목장용지·임야 등 : 1,000분의 0.7,
- 골프장, 고급오락장용 토지 : 1,000분의 40, 나머지는 1,000분의 2

제 12 조 납세의무자

(종합합산과세대상 : 기준금액 5억원 초과부터,
별도합산과세대상 : 기준금액 80억원 초과부터)

종합합산대상토지와 별도합산대상토지 소유자(개인, 법인)

토지분 종합부동산세는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재, 개인이나 법인이 ㉠ 종합합산과세대상토지인 경우는 공시가격을 합해서 기준금액 5억원을 초과하는 금액부터 과세하며, ㉡ 별도합산과세대상토지인 경우는 공시가격을 합해서 기준금액 80억원을 초과하는 금액부터 과세한다. 이전까지는 재산세만 과세한다.

● **종합부동산세법 제12조 【납세의무자】**

- ① 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. (2008. 12. 26 개정)
1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자. (2008. 12. 26 개정)
 2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자 (2008. 12. 26 개정)
- ② 삭 제 (2008. 12. 26)

❖ **개인인 경우 인별로 합산하여 납세의무자로 함**

법인은 각 법인소속의 토지대로 종합부동산세를 과세하는데, 개인인 경우는 과세기준일을 기준으로 각 개인별로 전국의 토지공시가격을 합산하여 과세한다.

제 13 조 과 세 표 준

(과세대상토지 공시가격 합계액 - 기준금액)

❖ **종합합산과세대상토지는 5억원 공제, 별도합산과세대상토지는 80억원 공제**

납세의무자별로 2가지 합산을 하는데,

- 종합합산과세대상토지의 경우는 과세표준=(과세대상토지 공시가격합계액 - 5억원)×공정시장가액비율(80%)로 계산하고,
- 별도합산과세대상토지의 경우는 과세표준=(과세대상토지 공시가격합계액 - 80억원)×공정시장가액비율(80%)로 계산한다.

계산액이 음수(-)이면 0으로 하며, 토지분 종합부동산세는 과세되지 않으며, 음수(-)는 다음연도로 이월공제되지 않는다.

제 14 조 세율 및 세액 (+여기에 농특세 20% 추가됨)

(종합합산 : 과세표준×0.75%, 1.5%, 2% 등, 별도합산 : 과세표준×0.5%, 0.6%, 0.7%)

1. 종합합산과세대상토지에 대한 종합부동산세 계산

❖ (종합합산대상토지 공시가액 - 5억원) × 공정시장가액비율 × 다단계 세율(0.75%, 1.5%, 2%) ⊖ 5억원 초과액에 대한 재산세 해당액 ≤ 직전연도 총세액 × 1.5배

각 개인·법인의 종합합산대상토지의 공시가액합계액에서 기준금액 5억원을 빼며, 이 금액에 매년도 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준이 계산되고, 여기에 다단계 누진세율(15억원까지는 0.75%, 15억원 초과 45억원까지는 1.5%, 45억원 초과시 2%)을 곱하여 종합부동산세액이 계산되며, 재산세와의 중복과세를 없애기 위해 기준금액 5억원 초과액에 해당하는 재산세 상당액을 빼준다.

이렇게 계산된 금액이라도 전년도 총보유세(=직전연도 재산세 + 직전연도 종부세 해당액)의 1.5배를 초과할 수는 없다.

● 종합부동산세법 제14조 【세율 및 세액】

① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 종합합산세액”이라 한다)으로 한다.

(2008. 12. 26 개정)

〈과세표준〉	〈세 율〉
15억원 이하	1천분의 7.5
15억원 초과 45억원 이하	1천125만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
45억원 초과	5천625만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)

② 삭 제 (2008. 12. 26)

③ 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 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 세액을 말한다)은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다.

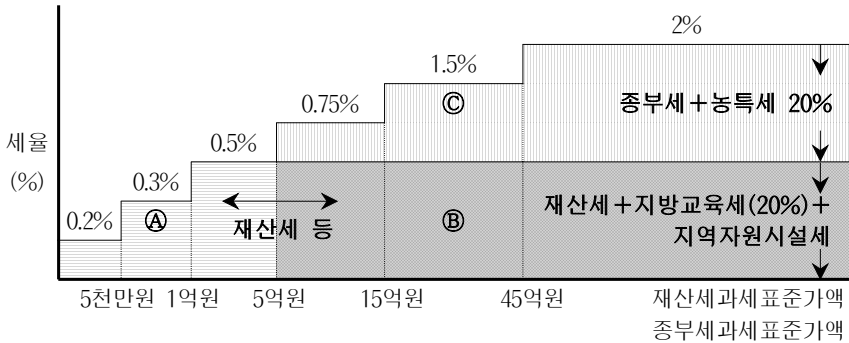
(2010. 3. 31 개정)

❖ 기준금액 5억원 초과액에 대한 재산세와 종부세 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 ㉠+㉡에 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 ㉢+㉣에 해당).
- 토지분 종합합산세액으로 산출된 세액을 종합부동산세의 납부할 세액으로 하게 되는 경우에는 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 부분이 종합부동산세와 재산세가 중복으로 과세되는 문제점이 발생하게 된다.
- 따라서 토지분 종합합산세액을 계산함에 있어 이미 과세된 토지분 재산세와의 이중과세를 회피하기 위해 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 세액을 계산하여 토지분 종합합산세액에서 차감하는 것이다.



㉠+㉡=종합합산대상토지분 재산세로 이미 부과된 세액(+지역자원시설세 등)

㉢+㉣=토지분 종합합산 종합부동산세액으로 산출되는 세액

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

2. 별도합산과세대상토지에 대한 종합부동산세 계산

❖ (별도합산대상토지 공시가액 - 80억원) × 공정시장가액비율 × 단단계 누진세율(0.5%, 0.6%, 0.7%) - 80억원 초과액에 대한 재산세 해당액 ≤ 직전연도 총세액 (= 재산세 + 증부세) × 1.5배

각 개인·법인의 별도합산대상토지의 ㉠ 공시가액 합계액에서 ㉡ 기준금액 80억원을 빼며, ㉢ 이 금액(㉠-㉡)에 매년도 공정가액비율을 곱하면 과세표준이 계산되며, ㉣ 여기에 단단계 누진세율(200억원까지는 0.5%, 200억원 초과 400억원까지는 0.6%, 400억원 초과시는 0.7%)를 곱하여 종합부동산세액이 계산되며 ㉤재산세와의 중복과세를 없애기 위해 기준금액 80억원 초과액에 해당하는 재산세 상당액을 빼준다. ㉥ 이렇게 계산된 금액이라도 직전연도 총보유세(직전연도에 해당토지보유를 가정한 재산세+증부세)×1.5배를 초과할 수 없도록 하여 매년도의 급격한 세금부담증가에 제한을 가하고 있다.

● 종합부동산세법 제14조 【세율 및 세액】

④ 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “토지분 별도합산세액”이라 한다)으로 한다.

(2008. 12. 26 개정)

〈과세표준〉	〈세 율〉
200억원 이하	1천분의 5
200억원 초과 400억원 이하	1억원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 6)
400억원 초과	2억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)

⑤ 삭 제 (2008. 12. 26)

⑥ 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 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 세액을 말한다)은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다.

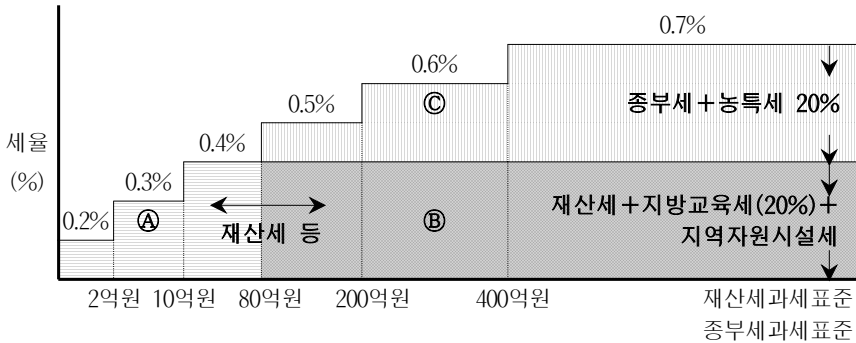
(2010. 3. 31 개정)

❖ 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 세

액을 산출한다(아래 그림에서 ㉠+㉢에 해당).

- 토지분 별도합산대상토지의 종합부동산세는 공시가격 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 ㉢+㉣에 해당).
- 토지분 별도합산 종합부동산세를 산출된 대로 납부할 세액으로 하게 되는 경우에는 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 부분이 재산세와 종합부동산세가 중복으로 과세된다.
- 따라서 토지분 별도합산 중부세를 계산함에 있어서는, 이미 과세된 토지분 재산세와 이중과세를 회피하기 위하여 아래 그림에서 ㉢에 해당하는 세액을 계산하여 토지분 별도합산세액에서 차감하는 것이다.



- ㉠+㉢=별도합산 토지분 재산세로 이미 부과된 세액(+지역자원시설세 등)
- ㉢+㉣=토지분 별도합산 종합부동산세액으로 산출되는 세액
- 따라서 ㉢부분이 중복과세되므로 토지분 별도합산세액으로 산출된 세액(㉢+㉣)에서 ㉢금액을 차감하는 것임(여기에 농특세 20%가 추가됨).

3. 기준금액 초과구간에 대한 재산세 · 종합부동산세 중복과세금액 차감

❖ 기준초과금액에 대해 재산세와 중부세의 중복과세 제외

종합합산과세대상토지와 별도합산과세대상토지의 종합부동산세 계산에서 기준금액(종합합산은 5억원, 별도합산대상은 80억원) 초과부분에 대해서는 애당

초 재산세가 부과되므로 여기에 종합부동산세도 부과되면 기준초과금액구간에 대해서는 재산세와 종합부동산세의 중복과세문제가 발생된다. 따라서 최종적으로 산출된 종합부동산세에서 해당구간에 대한 재산세 기부과금액을 빼준다.

● 종합부동산세법 제14조 【세율 및 세액】

- ⑦ 토지분 종합부동산세액의 계산에 있어서 토지분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2005. 12. 31 신설)

📌 중복과세금액의 계산방법 : 기준초과금액에 대한 재산세 비율로 안분

종합합산대상토지와 별도합산대상토지에 대해 재산세가 부과되지만, 이 중에서 종합부동산세 과세제외토지 등을 빼면 실제로 부과된 재산세와 종합부동산세 부과에 합산된 토지의 재산세 해당액에 차이가 발생할 수 있다.

이를 위해 다음 시행령은 기준초과금액에 대해 차감해줄 재산세 상당액 계산에 대해 해당토지의 재산세 금액에 대해 기준초과금액의 재산세 상당액이 전체 재산세 상당액에서 차지하는 비율로 계산하도록 규정하고 있다.

① 종합부동산세법 시행령 제5조의3 【토지분 종합부동산세의 재산세 공제】

- ① 법 제14조제7항에 따라 토지분 종합합산세액에서 공제되는 종합합산과세대상인 토지분 재산세로 부과된 세액은 다음 산식에 따라 계산한 금액으로 한다. (2011. 3. 31 개정)

『지방세법』 제112조

제1항제1호에 따라

종합합산과세대상인

토지분 재산세로 부

과된 세액의 합계액

종합합산과세대상인 토지분 과세표준에 대하여 종합합산과

세대상인 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액

종합합산과세대상인 토지를 합산하여 종합합산과세대상 토

지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액

- ② 법 제14조제7항에 따라 토지분 별도합산세액에서 공제되는 별도합산과세대상인 토지분 재산세로 부과된 세액은 다음 산식에 따라 계산한 금액으로 한다. (2011. 3. 31 개정)

『지방세법』 제112조

제1항제1호에 따라

별도합산과세대상인

토지분 재산세로 부

과된 세액의 합계액

별도합산과세대상인 토지분 과세표준에 대하여 별도합산과

세대상인 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액

별도합산과세대상인 토지를 합산하여 별도합산과세대상 토

지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액

제 15 조 세부담의 상한

(직전연도 총보유세×1.5배 이내로 제한)

❖ **해당연도 총보유세(재산세 + 종합부동산세) · 직전연도 총보유세 해당액 × 1.5배**

종합합산과세대상토지의 경우는 해당연도 납부할 총세액 상당액(=지방세법상 해당연도 납부할 재산세 상당액+토지분 종합합산세액 상당액)이 직전연도에 해당연도 대상토지를 전부 보유했다고 가정했을 경우의 총세액 상당액(과세기준일 현재 소유했다고 가정한 지방세법상의 재산세+종합부동산세 계산액)×1.5배를 초과할 수 없도록 하여 총보유세가 연도별로 너무 급격한 상승이 되지 않도록 했다. 별도합산과세대상토지도 해당연도 총세액이 직전연도의 1.5배가 넘지 않도록 하고 있다.

● 종합부동산세법 제15조 【세부담의 상한】

① 종합부동산세의 납세의무자가 종합합산과세대상인 토지에 대하여 해당 연도에 납부하여야 할 재산세액상당액과 토지분 종합합산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 “종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전연도에 해당 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 제14조제1항에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. (2008. 12. 26 개정)

② 종합부동산세의 납세의무자가 별도합산과세대상인 토지에 대하여 해당 연도에 납부하여야 할 재산세액상당액과 토지분 별도합산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 “별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전연도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 제14조제4항에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. (2008. 12. 26 개정)

❖ **토지의 총세액 상당액=지방세법상 재산세+본 법상의 종합부동산세**

종합합산과세대상토지에 대한 지방세법상의 재산세와 본 법 적용에 의한 종합부동산세를 합계한 총보유세를 직전연도와 해당연도를 같은 대상기준으로

적용하여 1.5배 여부를 판단한다.

토지 분할·합병·지목변경·신규등록 등의 경우 직전연도에 없었어도 있는 것으로 보아 비교한다.

.....
① 종합부동산세법 시행령 제6조 【종합합산과세대상인 토지에 대한 세부담의 상한】

① 법 제15조제1항에서 해당 연도에 납부하여야 할 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도에 종합부동산세의 과세대상이 되는 종합합산과세대상인 토지(이하 이 조에서 “종합합산과세토지”라 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 제14조제1항부터 제3항까지 및 같은 조 제7항에 따라 계산한 종합부동산세액의 합계액을 말한다. (2010. 9. 20 개정)

② 법 제15조제1항에서 직전 연도에 해당 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 종합합산과세토지를 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 종합합산과세토지에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 종합부동산세액상당액의 합계액을 말한다. (2009. 4. 21 개정)

1. 재산세액상당액 (2010. 9. 20 개정)

해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 직전 연도의 「지방세법」(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액의 합계액

2. 종합부동산세액상당액 (2010. 9. 20 개정)

해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 직전 연도의 법(법 제15조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액. 이 경우 법 제14조제3항 중 “세액〔지방세법〕 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받는 경우에는 그 상한을 적용받는 세액을 말한다”을 “세액〔지방세법〕(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③ 토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당 연도의 종합합산과세토지에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 종합합산과세토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도 「지방세법」과 직전 연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다. (2007. 8. 6 개정)

④ 제5조제4항의 규정은 해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 제2항 및 제3항을 적용함에 있어서 이를 준용한다. 이 경우 “과세표준합산주택”은 이를 “종합합산과세토지”로 본다. (2007. 8. 6 개정)

❶ **중합부동산세법 시행령 제7조 【별도합산과세대상인 토지에 대한 세부담의 상한】**

① 법 제15조제2항에서 해당 연도에 납부하여야 할 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도에 중합부동산세의 과세대상이 되는 별도합산과세대상인 토지(이하 이 조에서 “별도합산과세토지”라 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 제14조제4항부터 제7항까지의 규정에 의하여 계산한 중합부동산세액의 합계액을 말한다. (2010. 9. 20 개정)

② 법 제15조제2항에서 직전 연도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 별도합산과세토지를 직전연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 별도합산과세토지에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 중합부동산세액상당액의 합계액을 말한다. (2009. 4. 21 개정)

1. 재산세액상당액 (2010. 9. 20 개정)


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

2. 중합부동산세액상당액

해당 연도의 별도합산과세토지에 대하여 직전 연도의 법(법 제15조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액. 이 경우 법 제14조제6항 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)”을 “세액(『지방세법』(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다)”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③ 토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당 연도의 별도합산과세토지에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 별도합산과세토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전연도 『지방세법』과 직전연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다. (2007. 8. 6 개정)

④ 제5조제4항의 규정은 해당 연도의 별도합산과세토지에 대하여 제2항 및 제3항을 적용함에 있어서 이를 준용한다. 이 경우 “과세표준합산주택”은 이를 “별도합산과세토지”로 본다. (2007. 8. 6 개정)

 **토지의 분할·합병·지목변경·신규등록 등에 대한 세부담 상한시 같은 기준으로 적용함**

토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당연도 과세대상토지인데 직전연도에는 과세표준액이 없는 경우에도 해당연도 중합합

산과세대상토지가 직전연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전연도 과세표준액을 산출한 후 직전연도에 해당 과세대상토지에 부과될 총세액 상당액을 계산해 보아 세부담상한액 1.5배를 계산한다.

비과세·감면 등에 대한 세부담상한 적용방법

종합합산 과세대상토지에 대한 세부담상한을 적용함에 있어서 해당연도의 합산과세토지가 재산세의 감면규정이나 분리과세규정을 적용받지 아니한 경우에는 직전연도에도 감면규정이나 분리과세규정을 적용받지 아니한 것으로 보며, 재산세의 감면규정이나 분리과세규정을 적용받은 경우에는 직전연도에도 감면규정이나 분리과세규정을 적용받은 것으로 보아 세부담상한을 적용한다. 즉, 같은 기준으로 놓고 해당연도와 직전연도의 1.5배 초과여부를 판단한다.