



보도일시	2019. 11. 29.(금) 12:00	배포일시	2019. 11. 29.(금) 10:00
담당과장	기획재정부 재산세제과장 이호근 (044-215-4310)	담당자	김청운 사무관 (044-215-4317)
	국토교통부 부동산평가과장 신광호 (044-201-3422)		김세묵 사무관 (044-201-3425)
	국세청 부동산납세과장 김오영 (044-204-3401)		한채모 사무관 (044-204-3422)

2019년 종합부동산세, 12월 16일까지 납부하세요

☐ 국세청은 '19년분 종합부동산세 납세의무자에게 납세 고지서와 납부안내문을 발송하였습니다.

- 금년도 납세고지받은 납세의무자는 59만5천명, 세액은 3조3,471억원*으로, 인원은 전년 고지 대비 12만9천명 (+27.7%), 세액은 1조2,323억원(+58.3%)이 증가하였습니다.

* 고지 후 합산배제 신청 등으로 최종 세액은 고지 대비 약 8% 감소('18년 2.15조 고지→ 최종 1.88조)되는 점을 감안시, '19년 최종세액은 약 3조1천억원 전망

☐ 납세인원과 세액의 증가는 종합부동산세법 개정과 공시 가격 정상화에 따른 효과로 분석됩니다.

- 부동산 자산에 대한 과세형평성 제고를 위하여 '18년 종합부동산세법 개정으로 다주택자 및 고가 주택 소유자에 대한 과세를 강화하였으며,
- 공시가격은 상대적으로 불균형성 문제가 컸던 고가주택을 중심으로 현실화율을 제고하여 형평성을 개선하였습니다.

- 이와 함께, 1주택 장기보유 세액공제* 등 실수요 1주택자 등의 세부담을 완화하기 위한 제도도 마련하였습니다.

* '18년 개정으로 최대 40%→ 50% 확대, 고령자 공제와 함께 최대 70% 공제 가능

- 종합부동산세는 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성 및 지방재정의 균형발전 등을 목적으로 하는 세금으로,

- 종부세수는 전액 부동산 교부세로 지자체로 이전되며, '18년 종부세 인상에 따른 추가 세수는 서민주거 재원으로 활용하는 방안을 마련중입니다.

- 고지된 종합부동산세는 12월 16일(월)까지 납부하여야 하며, 고지내용이 사실과 다른 경우에는 납세고지서와 관계없이 납부기한까지 자진신고·납부할 수 있습니다.

- 국세청 홈택스를 이용하여 종합부동산세를 신고하는 경우 과세물건 조회 및 정기고지 상세내역 서비스 등 각종 신고도움자료가 제공되므로 간편하게 신고할 수 있으며,

- 합산배제 신고내역 및 보유 주택·토지 상세 명세 등 다양한 「미리채움 서비스*」를 이용할 수 있습니다.

* 취득일자, 공시가격, 조정대상지역 공고일 등 간편 신고 Pre-filled 서비스 제공

- 국세청은 일본 수출규제 등으로 경제적 어려움을 겪는 납세자에 대해서는 징수유예 신청을 통해 최대 9개월까지 납부기한을 연장하는 등 세정지원을 실시할 예정입니다.

1. 납부 대상자 및 납세고지서 발송

- 국세청은 올해 종합부동산세 납세의무자 59만 5천 명* (세액 3조 3,471억 원)에게 납세고지서를 발송하여 12월 16일(월)까지 납부하도록 안내하였습니다.

* 이 중 개인 주택분 과세대상은 50만 4천 명으로, 주택 소유인원 1,401만명('18년 기준, 통계청)의 약 3.6%를 차지, 전체 1,998만 가구 대비 약 2.5% 수준('18년 기준, 통계청)

- 올해 주택·토지 공시가격 상승 및 세법개정으로 인하여 전년 고지(46만 6천 명, 2조 1,148억 원) 대비 인원 27.7% (12만 9천 명), 세액 58.3%(1조 2,323억 원) 증가하였습니다.

* 총 납세인원 및 세액은 고지·납부기간 중 납세자의 합산배제 신고 및 지방자치단체의 재산세 변동사항 등이 반영될 경우 변동될 수 있는 잠정 수치이며, 최종결정세액은 평균적으로 약 8% 감소

• ('19년 고지) 3조 3,471억 원 → (최종 예상) 약 3조 1천 억 원

• ('18년 고지) 46.6만 명, 2조 1,148억 원 → (최종 결정) 46.4만 명, 1조 8,773억 원

- 고지내용이 사실과 다른 경우 납세고지서와 관계없이 12월 16일까지 자진신고·납부할 수 있으며, 이 경우 고지세액은 취소됩니다.

* 홈택스 고지사항 조회('My 홈택스' → 우편물발송내역조회)

- 종합부동산세 납세의무자는 '19년 6월 1일 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의 공시가격 합계액이 아래 과세대상 자산별 공제액을 초과하는 자입니다.

- 주택(아파트, 다가구·단독주택 등) : 6억 원(1세대 1주택자는 9억 원)

* 공시가격 현실화율('19년 공동주택 68.1%) 감안시 공시가격 6억원은 시가 약 8.8억원, 공시가격 9억원은 시가 약 13억원 수준

- 종합합산토지(나대지·잡종지 등) : 5억 원

- 별도합산토지(상가·사무실의 부속토지 등) : 80억 원

- 종합부동산세 과세대상 물건 명세*는 납세자가 국세청 홈택스를 통해 직접 조회할 수 있으며, 홈택스 사용이 어려운 납세자의 경우 관할세무서에 요청하면 물건 정보를 제공 받을 수 있습니다.

* 과세대상 물건 명세는 실제 과세된 물건만 조회되기 때문에 과세대상에 포함되지 않는 합산배제(비과세) 신고한 주택 등은 조회되지 않음.

2. 종합부동산세 개요

- 종합부동산세 과세기준일은 매년 6월 1일이고(재산세와 동일), 납부기한은 12. 1.~12. 15.(올해는 12.16.까지)입니다.
- 과세대상은 주택, 종합합산토지(나대지 등 비사업용 토지), 별도합산토지(상가·공장용 부속토지 등)로 구분합니다.

구 분		과세대상 금액(공시가격)
주 택		인별 6억 원 초과 (1세대1주택은 9억 원 초과)
토 지	종합합산 토지	인별 5억 원 초과
	별도합산 토지	인별 80억 원 초과

※ 재산세가 감면된 경우 감면 후 공시가격 기준

- 과세표준은 인별·재산 유형별로 아래와 같은 산식으로 계산합니다.

○ (공시가격 합계액 - 공제액) × 공정시장가액 비율(85%)

- 주택·토지의 적용되는 세율은 아래와 같습니다.

〈주택〉

과세표준	시가기준 ¹⁾		일반주택 ²⁾		3주택 이상& 조정대상지역 2주택	
	1세대1주택자 (9억 원 공제)	다주택자 (6억 원 공제)	세율	누진공제	세율	누진공제
3억원 이하	약 18억원 이하	약 14억원 이하	0.5%	-	0.6%	-
6억원 이하	약 18~23억원	약 14~19억원	0.7%	60만원	0.9%	90만원
12억원 이하	약 23~34억원	약 19~30억원	1%	240만원	1.3%	330만원
50억원 이하	약 34~102억 원	약 30~98억원	1.4%	720만원	1.8%	930만원
94억원 이하	약 102~181억원	약 98~176억원	2%	3,720만원	2.5%	4,430만원
94억원 초과	약 181억원 초과	약 176억원 초과	2.7%	10,300만원	3.2%	11,010만 원

1) 시가기준은 주택시장 안정화 대책('18.9.13. 관계부처 합동) 보도자료 인용

2) 1세대1주택자, 1주택자(세대원 주택보유), 조정대상지역 1주택 & 비조정대상지역 1주택자, 비조정대상지역 2주택자

※ 1세대 1주택자는 산출세액에서 연령별·주택 보유기간별 세액공제 금액*(최대 70%)을 차감합니다.

* (연령별) 60세 이상(10%), 65세(20%), 70세(30%) (종합한도) 70%
(보유기간별) 5년 이상(20%), 10년(40%), 15년(50%)

1세대1주택자 세액공제 사례

- ◆ (사례) 홍길동(만 65세)은 정년퇴직 후에 서울 소재 아파트 1개 주택을 15년간 보유(1세대1주택자), 올해 공동주택 공시가격 11억
- ☞ (세액공제가 없는 경우 종합부동산세) 442,000원
(세액공제 적용 후 납부세액) 132,600원 = 442,000원 - (442,000 × 70%)
- ※ 연령별 세액공제 20%(65세)와 보유기간별 세액공제 50%(15년)를 합산한 70%의 세액공제 적용

<토지>

종합합산토지			별도합산토지		
과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
15억 원 이하	1%	-	200억 원 이하	0.5%	-
45억 원 이하	2%	1,500만 원	400억 원 이하	0.6%	2,000만 원
45억 원 초과	3%	6,000만 원	400억 원 초과	0.7%	6,000만 원

□ 다음과 같이 보유세 세부담 상한을 적용합니다.

- 세부담의 급증현상을 방지하기 위해 보유세(재산세+종부세)가 전년 대비 일정 비율 이상 늘어나지 않도록 한도를 설정
- (한도비율) 조정대상지역 2주택자: 200%
3주택 이상자: 300%
그 외: 150%

당해연도 총세액상당액	직 전 연 도 총세액상당액×한도비율
과세유형별로 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액의 합계액 (재산세 + 종부세)	과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정 한도액 (재산세+종부세) X 150%, 200%, 300%

3. '18년 종합부동산세법 개정 및 '19년 공시가격 조정 취지

□ '18년 종합부동산세법 개정 취지

- 부동산 보유에 대한 과세형평성 제고를 위해 다주택자 중심으로 추가세율 적용 등 종합부동산세를 강화하고, 과세형평 측면에서 고가 1주택자의 세율을 인상하였습니다.

- 3주택 이상 보유자 및 조정대상지역 2주택 보유자 추가 과세 (종전 대비 +0.1~1.2%p 세율 인상)
- 조정대상지역 외 2주택 및 고가 1주택에 대한 세율 인상 (시가 약 18~23억원 주택에 대한 과표구간 신설, 종전대비 +0.2%p 인상)
- 세 부담 상한 상향조정 (조정대상지역 2주택·3주택 이상: 150%→200·300%)

- 실수요자에 대해서는 세 부담이 급증하지 않도록 하는 장치를 마련하고, 분납확대를 통해 납부부담을 완화하였습니다.

- 1주택 장기보유 세액공제 확대 (기존 최대 40% 공제 → 최대 50% 공제)
- 분납 확대 (기존 500만원 초과시 분납 → 250만원 초과시 분납 등)
- 1주택에 대한 보유세 세 부담상한(150%) 유지

□ '19년 공시가격 조정 취지

- 최근 시세가 급등했거나 상대적으로 시세와 격차가 컸던 고가주택*을 중심으로 현실화율을 제고하여 형평성을 개선하였습니다.

* (공동주택) 시세 12억 이상(전체의 21%), (단독주택) 시세 15억 이상(전체의 1.7%)

- 다만, 상대적으로 현실화율이 높았던 중저가 주택은 서민·중산층 부담 최소화를 위해 시세변동률 이내로 공시가격을 산정하였습니다.

< '19년 시세구간별 주택 공시가격 변동률(단위: %) >

구 분	계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
공동주택	5.2	-2.5	5.6	14.9	17.4	17.9	15.2	12.9
단독주택	9.1	3.6	6.1	7.0	8.2	10.6	22.5	39.3

4. 자진신고 및 간편 서비스

□ 종합부동산세 고지내용이 사실과 다른 경우 납세고지서와 관계없이 12월 16일까지 자진신고·납부할 수 있습니다.

○ 다만, 자진 신고한 세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우는 가산세를 추가로 납부해야 하므로 법에서 정한 요건을 상세히 확인한 후 성실하게 신고해 주시기 바랍니다.

□ 납세고지서에는 과세대상이 되는 부동산의 대표 물건, 총 건수를 기재하였으며,

○ 고지서를 받은 납세자가 과세내역을 확인하여 신고 여부를 선택할 수 있도록 과세유형별 과세대상 물건 명세 조회서비스를 제공하고 있습니다.

* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공인인증서 로그인 → 조회 / 발급 → 세금신고 납부 → 종부세 정기고지분 과세물건 조회

□ 전자신고는 '19년 12월 1일부터 홈택스를 통해 서비스를 개시할 예정이며, '미리채움 서비스' 등 간편 신고 서비스를 제공하고 있습니다.

○ 과세대상 물건 상세명세 등 '미리채움 서비스'가 지원되어 개별입력 없이 쉽고 편리하게 신고할 수 있습니다.

* 홈택스 → 공인인증서 로그인 → 신고/납부 → 세금신고 → 종합부동산세

□ 신고서를 서면으로 제출하고자 할 경우 신고 서식은 국세청 누리집에서 내려받아 작성한 후 세무서에 우편 또는 방문 제출하시면 됩니다.

* www.nts.go.kr → 성실신고지원 → 종합부동산세 → 신고서식 및 첨부서류

5. 납부 및 세정지원

□ 올해 종합부동산세 납부기간은 12월 1일부터 12월 16일까지입니다.

- 홈택스를 통해 전자납부하거나, 납세고지서에 기재된 국세 계좌* 또는 가상계좌에 이체 납부하면 편리하고, 수령한 납세고지서를 가지고 금융기관에 직접 납부할 수도 있습니다.

* 모든 금융기관에서 이체수수료 없이 세금 납부 가능한 수납전용 입금계좌(인터넷은행(카카오뱅크, K뱅크), 증권사, 산림조합중앙회 제외)

▶ 홈택스 누리집 [신고/납부] → [세금납부] → [국세납부] → [납부할 세액 조회 납부] → 과세구분이 '고지분'인 건을 선택 → '납부할세액' 전액을 '납부세액'에 입력 → [납부하기] 클릭하여 전자납부(공인인증서 인증 필요)

- 스마트폰 국세청 홈택스앱(응용프로그램)¹⁾에서 국세를 확인한 후 카드번호·유효기간 입력 없이 쉽고 간편하게 납부할 수 있는 간편결제 서비스²⁾도 이용할 수 있습니다.

1) 접근경로 : 국세청 홈택스(앱) → 신고/납부 → 납부방법 선택(간편 결제)

2) 페이코, 앱카드 등에 신용카드 정보를 미리 등록하여 매번 신용카드 정보를 입력하지 않아도 간편하게 결제되는 서비스

□ 종합부동산세가 아래 금액을 초과할 경우, 관할세무서에 종합부동산세 납부기한내 분납 신청서를 제출하고, 아래 금액을 나누어 낼 수 있습니다.

- 납부할 세액 250만원 초과 5백만원 이하인 경우 : 250만 원을 차감한 금액
- 납부할 세액 5백만 원 초과인 경우 : 세액의 100분의 50이하 금액

□ 국세청은 최근 일본 수출규제 등으로 경제적 어려움을 겪고 있는 납세자를 위해,

- 징수유예 신청에 따라 납부기한을 최장 9개월까지 연장*하는 등 기업 활동을 원활하게 할 수 있도록 지원할 계획입니다.

* 최소 3개월 연장하고, 연장 사유 미소멸 시 9개월 범위내 재연장

□ 상기와 같이 어려움을 겪는 납세자가 세정지원을 받고자 하는 경우, '19년 12월 13일(금)까지 홈택스를 이용하여 온라인으로 신청하거나 관할세무서에 우편·방문신청도 가능합니다.

징수유예 등 홈택스 신청방법

◆ 홈택스 접속 → 신청/제출 → 일반 세무서류 신청 → 민원명 찾기에서 '납부기한' 또는 '징수유예' 검색 → '인터넷 신청'에서 신청

□ 종합부동산세 신고·납부와 관련하여 궁금한 사항은 국세청 누리집에 게시된 신고 안내 동영상을 참조하거나,

- 납세고지서에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 쉽게 안내받을 수 있습니다.

문의 구분	항목	상담 창구
국세청 국세상담센터	홈택스(전자신고) 상담	국번 없이 ☎ 126 (1번 선택 후 3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (2번 선택 후 1번)

- 관할세무서 재산(법인)세과 담당자 또는 『국세청 누리집(www.nts.go.kr)
⇒ 성실신고 지원 ⇒ 종합부동산세』를 통해서도 확인할 수 있습니다.

종합부동산세 고지·신고 관련 참고자료

- ① 종합부동산세 세액계산 절차 11
- ② 지난해와 달라진 세제개편 내용 12
- ③ 종합부동산세 고지(신고)·납부 관련 Q&A 13
- ④ 종합부동산세 납부안내 23
- ⑤ 조정대상지역 지정 현황('19.6.1일 기준) 24

참고 1

종합부동산세 세액계산 절차

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분								
Σ 공시가격	Σ 주택 감면후 공시가격	Σ 종합합산 토지 감면후 공시가격	Σ 별도합산 토지 감면후 공시가격								
-											
공 제 액	6억원(1세대1주택자 9억)	5억원	80억원								
×											
공정시장 가액비율	85%('19년), 90%('20년), 95%('21년), 100%('22년 이후)										
=											
종 부 세 과세표준	주택분 종부세 과세표준	종합합산 토지분 종부세 과세표준	별도합산 토지분 종부세 과세표준								
×											
세 율(%)	구분	주택		종합합산			별도합산				
	과세 표준	일반		3주택등*		과세 표준	세 율	누진공제	과세 표준	세 율	누진공제
		세 율	누진공제	세 율	누진공제						
	3억원 이하	0.5	-	0.6	-	15억원 이하	1	-	200억원 이하	0.5	-
	6억원 이하	0.7	60만원	0.9	90만원						
	12억원 이하	1	240만원	1.3	330만원	45억원 이하	2	1,500만원	400억원 이하	0.6	2,000만원
	50억원 이하	1.4	720만원	1.8	930만원						
	94억원 이하	2	3720만원	2.5	4430만원	45억원 초과	3	6,000만원	400억원 초과	0.7	6,000만원
	94억원 초과	2.7	10300만원	3.2	11,010만원						
* 3주택등 : 조정대상지역 2주택자, 3주택 이상자											
종합부동산 세	주택분 종합부동산세액		토지분 종합합산세액		토지분 별도합산세액						
-											
공 제 할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준 금액에 해당하는 재산세 상당액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산										
=											
산출세액	주택분 산출세액		종합합산 토지분 산출세액		별도합산 토지분 산출세액						
-											
1세대1주택자 세액공제(%)	보유 : 5년(20), 10년(40), 15년(50) 연령 : 60세(10), 65세(20), 70세(30) ☞ 중복적용 가능(한도 70%)		해당없음		해당없음						
=											
세부담상한 적용 전 세액	세부담상한 적용 전 세액 = 산출세액 - 세액공제										
-											
세부담상한 초과세액	당해년도 총세액상당액(재산세+종부세) 중 [직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) X 세부담상한율]를 초과하는 세액 ☞ 세부담상한율 : 조정대상지역 2주택(200%), 3주택(300%), 그 외(150%)										
=											
결정세액 (납부세액)	- 250만원 초과 분납 가능(6개월) - 농어촌특별세 : 종합부동산세액의 20%										

참고 2

지난해와 달라진 세제개편 내용

○ 다주택자 및 종합합산토지 세율인상

〈주택분 종합부동산세 세율인상〉

주 택	과세표준	종 전		과세표준	개 정	
					일반	3주택 등*
	6억 원 이하	0.5%	⇒	3억 원 이하	0.5%	0.6%
	6~12억 원	0.75%		3~6억 원	0.7%	0.9%
	12~50억 원	1.0%		6~12억 원	1.0%	1.3%
	50~94억 원	1.5%		12~50억 원	1.4%	1.8%
	94억 원 초과	2.0%		50~94억 원	2.0%	2.5%
				94억 원 초과	2.7%	3.2%

* (3주택 등) 3주택 이상 또는 조정대상지역 2주택 이상자

〈종합합산토지분 종합부동산세 세율인상〉

종합합산 토지	과세표준	종전	⇒	과세표준	개정
	15억 원 이하	0.75%		15억 원 이하	1.0%
	15~45억 원	1.5%		15~45억 원	2.0%
	45억 원 초과	2.0%		45억 원 초과	3.0%

※ 별도합산토지(상가·공장용 부속토지)는 종전세율(0.5%~0.7%) 유지

○ 공정시장가액 비율은 매년 5% 상향하여 '22년 100%까지 인상

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
공정시장가액비율	80%	85%	90%	95%	100%

○ 세부담상한 비율 인상

〈주택수 등에 따른 세부담상한비율 차등적용〉

구분	일반 1·2주택	조정대상지역 2주택	3주택 이상
세부담상한비율	150%	200%	300%

※ 세부담상한 ⇒ (올해의 재산세+종부세) ≤ [(작년의 재산세+종부세)*비율]

* 세부담상한 전의 재산세와 종합부동산세의 합계금액임

○ 1세대1주택자 세액공제 확대

종전	현행
세액공제율	한도 : 70% 신설
· 보유 : 5년(20%), 10년(40%)	· 15년이상(50%) 추가
· 연령 : 60세이상(10%), 65세(20%), 70세이상(30%)	· 현행 유지

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 됨.

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

② 올해 종합부동산세 과세기준이 되는 공시가격은?

- ☐ 2019년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 공시하는 가격을 말함.
 - 공동주택은 국토교통부장관이, 단독주택 및 토지는 관할 시장·군수·구청장이 가격을 공시함.
- ☐ 주택 공시가격은 4월 말, 토지 공시가격은 5월 말에 공시되며, 공시가격은 국토교통부 또는 물건소재지 관할 시·군·구 누리집에서 확인이 가능함.
- ☐ 다만, 지방세특례제한법 등에 따른 재산세 감면대상인 주택 또는 토지의 경우, 공시가격에서 그 공시가격에 재산세 감면 비율을 곱한 금액을 공제한 금액이 과세대상 공시가격임.

* 다만, 1세대가 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18.9.14.일 이후 조정대상지역에 신규로 주택을 취득·계약하고 장기일반민간임대주택으로 등록한 경우에는 재산세가 감면되었더라도, 종합부동산세는 당초 공시가격이 과세대상 금액임.

③ 주택분 종합부동산세를 계산할 때 지난해와 달라진 점은?

- 올해는 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상자에게 종과세율(0.1%~0.5% 추가과세)을 적용하도록 과세를 강화하였음.
- 다만, 과세표준 3억원 구간을 신설하여 1주택자 및 일반지역 2주택자에게는 종전세율을 유지하여 세부담을 최소화하였음.

과세표준 3억원 이하 구간(종전세율)

- ◆ (1주택자) 공시가격 약 12.5억 원 이하 : (12.5억 원-9억 원) × 85%
- ◆ (일반지역 2주택자) 공시가격 합계 약 9.5억원 이하: (9.5억 원-6억 원) × 85%

- 또한, 조정대상 2주택자와 3주택 이상자에게 세부담상한 비율을 인상하여 1주택자 등과 차등적용 하였음.

<세부담상한 비율>

구분	일반 1·2주택	조정대상지역 2주택	3주택 이상
종전	150%	150%	150%
개정	150%	200%	300%

* 세부담상한 제도는 급격한 보유세 인상을 완화하기 위한 제도로써 조정대상 지역 2주택자 및 3주택 이상자의 상한비율을 인상

④ 토지분 종합부동산세를 계산할 때 지난해와 달라진 점은?

- 나대지 등 비사업용 부동산인 종합합산 토지는 세율을 인상하였으나,
- 업무용 부동산인 별도합산 토지는 종전세율을 유지하였음.
- 또한, 토지분 세부담상한 비율은 종전과 같이 150%를 그대로 유지하였음.

⑤ 조정대상지역에 주택을 취득하는 경우에 합산배제는?

□ 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18. 9. 14.일 이후 조정대상지역 신규취득 장기일반 민간임대주택은 합산배제 제외(합산배제 비적용) 되며,

○ 다만, '18. 9. 13.까지* 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 합산배제가 적용됨.

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

★ 사례별 판단

〈'18.9.13. 이전에 조정대상지역 공고가 있는 경우〉 : 서울, 세종 등

합산배제 가능		합산배제 불가
취득·계약	▼	취득·계약(9.14~)
'18.9.13.		

〈'18.9.14. 이후에 조정대상지역 공고가 있는 경우〉 : 기흥, 수지 등

합산배제 가능		합산배제 불가
취득·계약	▼	취득·계약(19.1.1.~)
취득·계약	▼	취득·계약('19.1.1.~)
'18.9.13.	'18.12.31.	조정대상지역 공고

⑥ 조정대상지역 판단 기준은?

□ 납세의무성립일 '19.6.1.일 기준으로 조정대상지역을 판단함.

〈조정대상지역 공고 6.1일 이전 해지시〉

▼	▼ 부산진,기장군 등	▼
'17.6.19.조정대상지역 공고	'18.12.31.조정대상지역 해제	'19.6.1.
일반지역으로 과세(6.1.일 기준 판단)		

〈조정대상지역 공고 6.2일 이후 해지시〉

▼	▼	▼ 동래,수영,해운대 등
'16.12.31.조정대상지역 공고	'19.6.1.	'19.11.8. 조정대상지역 해제
조정대상지역으로 과세(6.1.일 기준 판단)		

조정대상지역 판단 기준 사례 설명

- ◆ (사례1) 수원시 팔달, 용인시 수지구·기흥구는 '18.12.31. 조정대상지역 지정
☞ '19.6.1.현재 조정대상 지역이기 때문에 '18.12.31.까지 취득·계약한 장기일반 민간임대주택은 **합산배제(요건충족시)** 인정되어 과세제외
- ◆ (사례2) 부산 기장군 일광면(기장군 일광면 제외한 지역 '18.8.28.해제), 부산진구, 남구, 연제구는 '18.12.31. 조정대상지역 지정해제
☞ '19.6.1.현재 조정대상 지역이 아니기 때문에 주택 취득일자 관계 없이 '19.6.1. 기준으로 합산배제 요건을 갖추면 합산배제 가능
- ◆ (사례3) 부산 동래구, 수영구, 해운대구, 경기 고양시·남양주시 일부지역을 제외한 지역은 '19.11.8. 조정대상지역 지정해제(지정 '16.11.3.)
☞ '19.6.1.현재 조정대상 지역이기 때문에 '18.9.13.까지 취득·계약한 장기일반 민간임대주택은 **합산배제(요건충족시)** 인정되어 과세제외

⑦ 주택수에 따라 세율이 차등적용 되는데 주택수 계산 방법은?

- 선행세목인 재산세가 주택으로 과세되는 경우에만 종합부동산세도 주택으로 과세되기 때문에, 주택수 계산은 재산세 과세유형에 따르는 것이 원칙임.
 - 종합부동산세 세율적용 주택수는 인별(법인·단체 포함)로 전국에 보유하는 주택을 합한 개수임.
 - 주택의 일부지분*만 보유한 경우에도 1개의 주택으로 보아 세율적용 주택수를 계산함.
- * 부부공동 소유 지분 주택, 주택의 부속토지만 소유한 경우 등
- 다만, 과세에서 제외되는 합산배제 임대주택은 세율적용 시 주택수 계산 대상에서 제외됨.

세율적용 주택수 계산 사례 설명

- ◆ (사례1) 서울 2개 주택·경기 부천 1개 주택 보유, 서울 1개 주택이 합산배제 임대주택 주택일 경우 세율적용 주택수
 - ☞ (일반지역 2주택) 일반세율 적용, 세부담상한 150%
- ◆ (사례2) 서울 2개 주택·경기 부천 1개 주택 보유, 경기 부천 1개 주택이 합산배제 임대주택 주택일 경우 세율적용 주택수
 - ☞ (조정대상 2주택) 중과세율 적용, 세부담상한 200%
- ◆ (사례3) 서울 1개 주택(부부 공동소유), 대전 2개 주택 보유
 - ☞ (3주택자) 중과세율 적용, 세부담상한 300%

⑧ 종합부동산세 1세대 1주택자란?

- 종합부동산세법상 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 단독으로 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 소득세법에 따른 거주자를 의미함.

⑨ 1주택을 배우자 등과 공동 소유 시 공제액은?

- 개인별로 보유한 주택의 공시가격을 합산한 가액이 일정 금액*을 초과하는 부분에 대해 주택분 종합부동산세를 과세하며,
* 1세대1주택자 9억 공제, 이외 주택자 6억 공제
- 종합부동산세 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 단독으로 소유한 경우를 의미하므로,
- 배우자 또는 세대원이 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 지분 소유자별로 각각 6억 원씩 공제함.

⑩ 종합부동산세 세부담상한 제도란 무엇인지?

- 보유세제의 개편으로 인하여 발생하는 세부담의 일시적인 급증현상을 방지하기 위한 제도임.
- 세부담상한은 과세유형별(주택, 종합합산토지·별도합산토지)로 구분하여 적용함.
* 조정대상지역 2주택자(200%), 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%,200%,300%)을 초과하는 경우 그 초과된 세액은 “0”으로 보는 것임.

당해연도 총세액상당액		직 전 연 도 총세액상당액×한도비율
과세유형별로 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액의 합계액 (재산세 + 종부세)	≤	과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정한도액 (재산세+종부세) X 150%, 200%, 300%

⑪ 과세대상 주택·토지 명세를 확인하는 방법은?

□ 홈택스* '과세물건 조회' 서비스를 이용하여 과세대상 물건
(주택·토지)을 조회할 수 있고 자료를 내려 받을 수 있으며,

○ 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인
확인 절차를 거친 후 물건 명세를 제공받을 수 있음.

* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공인인증서 로그인 → 조회 / 발급 →
세금신고 납부 → 종부세 정기고지분 과세물건 조회

⑫ 어떠한 경우에 고지·납부 대신 신고·납부할 수 있는지?

□ 납세자가 신고를 원하거나 고지 내용에 오류가 있는 경우
납세고지서와 관계없이 신고·납부할 수 있으며, 이 경우
당초 고지된 세액은 취소됨.

□ 고지 내용에 이의가 있는 경우에는 고지서를 수령한 후 90일
이내 심사청구 등 불복청구 할 수 있음.

⑬ 고지세액을 줄여서 잘못 신고한 경우 불이익은?

- 고지납부 대신 신고를 선택하는 경우, 정당하게 신고할 세액보다 적게 신고하게 되면,
 - 적게 신고한 세액에 대하여 10%(부당한 과세신고는 40%)에 상당하는 과소신고가산세가 부과됨.
 - 또한, 신고 후 기한 내 납부하지 않으면 납부기한 다음날부터 납부일(또는 납세고지일)까지의 기간 동안 미납세액에 1일 10만분의 25율에 해당하는 납부지연가산세가 부과됨.

- ◆ 과소신고가산세 : 과소신고세액 × 10%(부당과소신고 시 40%)
- ◆ 납부지연가산세 : 무납부세액(미납부세액 × 납부기한의 다음날부터 납부일 × 10만분의 25)

⑭ 종합부동산세 전자신고 방법은?

- 공인인증서를 이용하여 홈택스(www.hometax.go.kr)*에 접속한 다음 아래 접근 경로에 따라 신고·납부 가능함.

* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공인인증서 로그인 → 신고/납부 → 세금 신고 → 종합부동산세 → 정기신고

* 이용 편의를 위해 「동영상으로 알아보는 정기신고」를 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 게시함.

⑮ 종합부동산세 전자신고 이외의 방법은?

□ 공인인증서가 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 납부하면 됨.

* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) → 성실신고지원 → 종합부동산세 → 03.신고서식 및 첨부서류 → 1.종합부동산세 신고서

⑯ 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.~12.16.)까지 추가로 합산배제 신청 할 수 있음.

○ 이 경우는 고지와 관계없이 신고서를 작성하여 관할세무서에 제출하고 납부할 세액은 금융기관 등에 납부하여야 함.

⑪ 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못된 경우에는?

- ☐ 종합부동산세가 비과세되는 임대주택 등에 해당되지 아니 함에도 합산배제 신고기간(9. 16.~9. 30.)에 비과세 대상으로 신고한 경우에는,
 - 정기 납부기간(12. 1.~12. 16.)까지 과세대상으로 정정하여 신고해야 함.
 - 미신고시 요건 충족 여부 등을 확인하여 추징하게 됨.

⑫ 종합부동산세 관련 각종 궁금증 해결은?

- ☐ 종합부동산세와 관련하여 궁금한 사항은 납세고지서에 기재된 관할세무서 담당자에게 문의하거나, 국세청 국세상담센터에 문의하시면 안내를 받을 수 있음.

참고 4

종합부동산세 납부 안내

구 분	주요 내용				
전자납부 (PC)	○ 국세청 홈택스 납부(공인인증서 로그인) - 종합부동산세 고지분을 전자납부 하는 경우 ※ ‘신고/납부’→‘국세납부’→‘납부할세액 조회납부’→‘고지분’ 선택 - 종합부동산세를 전자신고 후 전자납부 하는 경우 ※ ‘신고/납부’→‘국세납부’→‘납부할세액 조회납부’ ○ 금융결제원 지로시스템(www.giro.or.kr) 이용 시간 <table border="1"> <tr> <td>00:30~23:30</td><td>농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합</td></tr> <tr> <td>07:00~23:30</td><td>산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한</td></tr> </table>	00:30~23:30	농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합	07:00~23:30	산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한
00:30~23:30	농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합				
07:00~23:30	산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한				
신용카드 납부	○ 접근 방법 : 신용카드 납부전용 누리집(www.cardrotax.kr) ○ 카드납부 시간 : 00:30~23:30(연중 무휴) ○ 공인인증서로 로그인 후 기본정보(납세자정보, 세목, 납부 금액 등)을 조회 또는 입력한 후 카드 결제 ○ 신용카드 납부대행 수수료*는 납세자가 부담해야 함. * 납부세액의 0.8%(체크카드는 0.5%) ○ 세무서 방문 납부의 경우 평일 09:00~18:00 중에만 이용가능				
모바일 납부 (스마트폰)	○ 국세청 ‘홈택스 앱’ 납부(공인인증서 로그인) - 종합부동산세 고지분을 전자납부 하는 경우 ※ ‘신고/납부’→‘국세납부’→‘납부할세액 조회납부’→‘고지분’ 선택 - 종합부동산세를 전자신고 후 전자납부 하는 경우 ‘신고/납부’→‘국세납부’→‘납부할세액 조회납부’ ○ 인터넷지로 ‘모바일 앱’ 이용 시간 <table border="1"> <tr> <td>00:30~23:30</td><td>농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합</td></tr> <tr> <td>07:00~23:30</td><td>산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한</td></tr> </table>	00:30~23:30	농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합	07:00~23:30	산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한
00:30~23:30	농협은행, 신한, SC제일, 기업, KEB하나, 한국씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 농축협, 새마을, 산림조합				
07:00~23:30	산업, 우리, 국민, 우체국, 상호저축, 신한				
금융기관 · 우체국에 직접납부	○ 금융기관에 직접 방문하여 납부 - 이용 시간: ‘19년 12월 16일(월) 금융기관 영업시간까지 - ‘19년 정기분 종합부동산세 고지서를 가지고 금융기관에 방문·납부 ※ 전자신고에 따른 납부서에 표시된 가상계좌로 이체도 가능				

참고 5

조정대상지역 현황('19. 6. 1.납세의무 성립일 기준)

시·도	지역	공고일자
서울 특별시	전 역(25개구)	2017. 9. 6.
경기도	과천시, 광명시, 성남시, 고양시, 남양주시, 하남시, 화성시 (반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리 ·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리· 청계리 일원에 지정된 택지개발지구 에 한함)	2017. 9. 6.
	구리시, 안양시 동안구, 광고택지개발지구 (수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구 상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 택지개발지구 에 한함)	2018. 8. 28.
	수원시 팔달구 우만동·용인시 수지구 상현동·용인시 기흥구 영덕동 일원의 광고택지개발지구 로 기 지정된 지역외의 수원시 팔달구·용인시 수지구· 용인시 기흥구 전역	2018 12 31.
부산 광역시	해운대구·동래구·수영구	2017. 9. 6.
세종특별 자치시	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정 중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역	2017. 9. 6.

수원, 용인, 화성시 조정대상지역 세부현황

조정대상지역 고시(국토교통부공고 제2018-1766호, 2018. 12. 31.)

수원시	영통구	이의동·원천동·하동·매탄동 일원의 광고택지개발지구 지정지역
	팔달구	전지역
용인시	수지구	전지역
	기흥구	전지역
화성시	반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원의 동탄 2택지개발지구 지정지역	

세종특별자치시 조정대상지역 세부현황

행정중심복합도시 건설사업 예정지역의 현 법정동

세종특별자치시	1생활권	고운동·아름동·종촌동·도담동·어진동
	2생활권	다정동·새롬동·한솔동·나성동
	3생활권	대평동·보람동·소담동
	4생활권	반곡동·금남면 집현리
	5생활권 (연동면)	합강리·다솜리·용호리
	6생활권 (연기면)	누리리·한별리·산울리·해밀리
	기타	연기면 세종리(S-1), 가람동(S-2)

* 예정지역 고시(건설교통부고시 제2005-123호, 2005. 5. 24.)