

사례로 풀어보는 「종합부동산세 월간 질의 TOP 10 (제9회)」 제작배포
- 국민들이 자주 묻는 질의·답변 사례를 알기 쉽게 매월 시리즈로 안내 -

□ 국세청에서는 국민들의 이해에 도움이 되도록 어려운 법령용어보다 일상용어를 사용하여 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변 사례를 알기 쉽게 매월 안내*하고 있습니다.

* 제1회(3.16), 제2회(4.18), 제3회(5.20), 제4회(6.20), 제5회(7.20), 제6회(8.22), 제7회(9.21), 제8회(10.20)

□ 이번 달에는 **종합부동산세 고지서 발송** 등 종합부동산세에 대한 관심을 반영하여 매월 하던 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 대신에 「**종합부동산세 월간 질의 TOP 10**」을 **특별판**으로 제작하였습니다.

□ 이번 달 「**종합부동산세 월간 질의 TOP 10(제9회)**」은 국세청 누리집 등에 **11월 25일(금요일)**에 게시*할 예정이며,

* www.nts.go.kr » 국세신고안내 » 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 메뉴 선택

○ 이와 관련하여 **제9회 내용(붙임 자료, 별도 pdf화일 참조)**과 이용 방법을 미리 보내드리오니 국민들이 유용하게 이용할 수 있도록 많은 관심과 격려를 부탁드립니다.

◆ **제9회 주요내용 : 종합부동산세 (특별판)**

- (사례1) 종합부동산세 과세기준일(6.1.) 현재 조정대상지역이었으나, 고지서 발송 전에 조정대상지역에서 해제된 경우 적용세율은?
- (사례2) 일시적 2주택 특례에 해당하는 경우 어떤 혜택이 있나요?
- (사례3) 종전주택을 취득한 후 바로 신규주택을 취득하여도 일시적 2주택 특례를 적용받을 수 있는지?
- (사례4) 일시적 2주택 특례를 적용받고 2년 이내에 종전주택을 양도하지 못하는 경우 불이익은?
- (사례5) 부부가 각각 1주택을 보유하고 있는 경우 적용세율은?
- (사례8) 종합부동산세 납부유예 신청이 가능한지?

□ 앞으로도 국세청은 국민들의 이해를 돕기 위한 다양한 납세서비스를 지속적으로 제공하여 「국민의 국세청, 신뢰받는 국세행정」을 구현하기 위하여 최선을 다하겠습니다.

붙임1

「종합부동산세 월간 질의 TOP 10」 이용방법

01. 국세청 누리집 접속 후 '국세신고안내' 클릭

02. '양도소득세 월간 질의 TOP 10' 클릭

알림·소식	국민소통	국세신고안내	국세정책/제도	정보공개
<ul style="list-style-type: none"> 보도자료 신문기사 모음 보도설명 자료 고시·공고·행정예고 공지사항 국세청 소식 국세청 동영상 모범·아름다운 납세자 	<ul style="list-style-type: none"> 국세청100배 활용하기 가이드맵 규제혁신 적극행정 광화문1번가 납세자권익 24 	<ul style="list-style-type: none"> 개인신고안내 · 종합소득세 · 주택임대소득 · 종교인소득 · 부가가치세 · 사업장현황신고 · 원천세 · 연말정산 · 양도소득세 · 주택세금 100문100답 · 양도소득세 월간 질의 TOP 10 · 상속세 · 증여세 · 종합부동산세 	<ul style="list-style-type: none"> 사업자등록 안내 신종업종 세무 안내 근로·자녀장려금 전자(세금) 계산서/현금영수증/신용카드 전자기부금영수증 제도 중소기업 세무컨설팅 제도 착한임대인 세액공제 제도 가상자산소득 과세제도 소득자료 제출 안내 	<ul style="list-style-type: none"> 정보공개 사전정보공표 고액 상속채납자 등 명단 공개 공공데이터 제공 정책 설명제 정책연구보고서 국세통계포털

제9회

사례로 풀어보는

종합부동산세
월간 질의



국민들이 자주 묻는 종합부동산세 질의·답변 사례를 알기 쉽게 정리하였습니다.
이 간행물이 납세자 여러분에게 보다 유용하게 활용되기를 바랍니다.



국세청 부동산납세과
National Tax Service Real Estate Taxation Division



사례로 풀어보는
종합부동산세 월간 질의 TOP 10
CONTENTS

종합부동산세(특별판)

(종부세법 제8조, 제9조, 제20조의2 등)

① 종합부동산세 과세기준일(6.1.) 현재 조정대상지역이었으나, 고지서 발송 전에 조정대상지역에서 해제된 경우 적용세율은?	1
② 일시적 2주택 특례에 해당하는 경우 어떤 혜택이 있나요?	3
③ 종전주택을 취득한 후 바로 신규주택을 취득하여도 일시적 2주택 특례를 적용받을 수 있는지?	5
④ 일시적 2주택 특례를 적용받고 2년 이내에 종전주택을 양도하지 못하는 경우 불이익은?	7
⑤ 부부가 각각 1주택을 보유하고 있는 경우 적용세율은?	9
⑥ 자녀와 공동으로 1주택을 보유한 경우 공동명의 1세대 1주택 특례를 적용 받을 수 있는지?	11
⑦ 자동말소된 임대주택을 재등록한 경우에 합산배제 적용을 받을 수 있는지?	13
⑧ 종합부동산세 납부유예 신청이 가능한지?	15
⑨ 1주택자 본인이 아닌 배우자가 주택을 상속받은 경우 상속주택 특례를 적용받을 수 있는지?	17
⑩ 주택 부속토지만 본인이 보유한 경우 종합부동산세 과세대상인지?	20





종합부동산세 과세기준일(6.1.) 현재 조정대상지역이었으나, 고지서 발송 전에 조정대상지역에서 해제된 경우 적용세율은?



☑ 김국세씨는 대전에 2주택(A·B)을 보유하고 있음

- 대전은 '22.9.26. 조정대상지역에서 해제됨

Q

제가 보유한 A·B 주택 소재지가 최근 조정대상지역에서 해제되었는데,

- 이 경우에도 조정대상지역 2주택에 대한 중과세율이 적용되나요?

A

종합부동산세는 매년 과세기준일(6.1.) 현재를 기준으로 주택 수 및 조정대상지역 여부를 판단하여 세율을 적용합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 과세기준일이 지난 후에 A·B 주택소재지가 조정대상지역에서 해제되었으므로 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우에 해당하여 일반세율(0.6%~3%)이 아닌 중과세율(1.2%~6%)이 적용됩니다.

*참고 : 일반세율, 중과세율은 다음 페이지 참고



종합부동산세 세율(종부법 §9조)

과세표준	기본세율		3주택 이상, 조정대상지역 2주택	
	세율	누진공제	세율	누진공제
3억원 이하	0.6%	-	1.2%	-
6억원 이하	0.8%	60만원	1.6%	120만원
12억원 이하	1.2%	300만원	2.2%	480만원
50억원 이하	1.6%	780만원	3.6%	2,160만원
94억원 이하	2.2%	3,780만원	5.0%	9,160만원
94억원 초과	3.0%	11,300만원	6.0%	18,560만원

☞ 법인 단일세율 : 3%(일반), 6%(3주택 등)

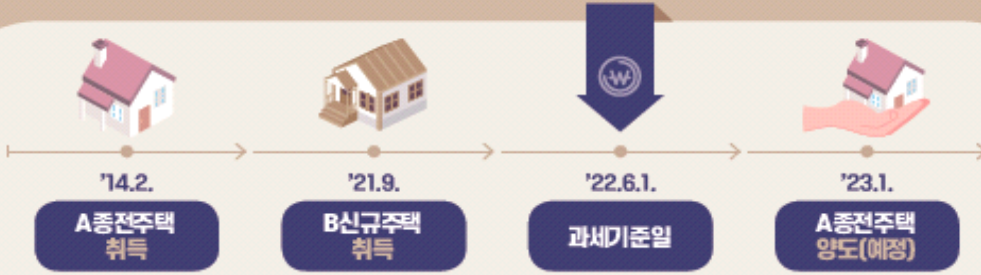
세부담 상한 비율(종부법 § 10)

일반적인 경우	3주택 이상, 조정대상지역 2주택
150%	300%



2

일시적 2주택 특례에 해당하는 경우 어떤 혜택이 있나요?



- ☑ 박대한씨는 과세기준일(6.1.) 현재 일시적으로 2주택을 보유함
- 박대한씨는 '23.1월 A종전주택을 양도할 예정임

Q

올해부터 일시적 2주택 특례제도가 시행된다고 하던데 어떤 혜택이 있나요?

A

'21년 귀속분까지는 일시적 2주택자의 경우 2주택자로 보아 1주택자에게 적용되는 혜택을 받을 수 없었으나,

- 세법 개정으로 '22년 귀속분부터는 납세자가 특례를 신청하는 경우 1주택자로 보아 종합부동산세 계산시 기본공제(11억원)와 세액공제* (최대 80%)가 적용됩니다.

* 세액공제는 A종전주택에만 적용

▶ 참고 : 일시적 2주택 특례 적용시와 미적용시 비교

구분	적용시	미적용시
기본공제	11억 원	6억 원
세액공제	최대 80%	×



종합부동산세 세액공제(종부법 § 9⑥, ⑧)

〈연령별·보유기간별 세액공제율〉

종합 한도	연령별 공제			보유기간별 공제		
	60세 이상	65세 이상	70세 이상	5년 이상	10년 이상	15년 이상
80%	20%	30%	40%	20%	40%	50%

☞ 소유자의 연령과 주택 보유기간에 따라 최대 80%까지 공제 가능



1세대 1주택 특례 적용시 종합부동산세 세액공제 계산방법

$$\text{최종 산출세액} \times \frac{\text{1세대 1주택의 공시가격}^*}{\text{전체 공시가격 합계액}} \times \text{연령 및 보유기간별 공제율}$$

* 1세대 1주택의 공시가격 계산 방법

$$\text{1세대 1주택의 공시가격} = \text{총 공시가격} - \left(\begin{array}{l} \text{(다른주택부속토지 공시가격)} \\ \text{(대체취득(신규)주택 공시가격)} \\ \text{(상속주택 공시가격)} \\ \text{(지방저가주택 공시가격)} \end{array} \right)$$



3

중전주택을 취득한 후 바로 신규주택을 취득하여도 일시적 2주택 특례를 적용받을 수 있는지?



이민국씨는 '21.12월 A주택을 취득한 후 '22.3월 B주택을 취득함

Q 양도소득세는 중전주택을 취득하고 1년 이상이 지난 후에 신규주택을 취득해야 일시적 2주택 특례를 적용받을 수 있다고 하는데

- 종합부동산세도 동일한가요?

A 종합부동산세의 경우 중전주택을 양도하기 전에 신규주택을 바로 취득하여도 일시적 2주택 특례 대상*입니다.

- 따라서, 귀하의 경우 일시적 2주택 특례대상에 해당하여 종합부동산세 계산시 기본공제(11억원)와 세액공제(최대 80%)를 적용합니다.

* 과세기준일 당시 신규주택을 취득한 날부터 2년 이내 한정



☑ **종합부동산세와 양도소득세 법령 비교**



종합부동산세법 시행령

☑ **제4조의2[1세대 1주택자의 범위]**

① 법 제8조제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1세대 1주택자가 보유하고 있는 주택을 양도하기 전에 **다른 1주택(이하 이 항에서 "신규주택"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우를 포함한다)하여 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택을 취득한 날부터 2년이 경과하지 않은 경우를 말한다.**

소득세법 시행령

☑ **제155조[1세대1주택의 특례]**

① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전의 주택"이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 "신규 주택"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 **종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대 1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.**(이하생략)



4

일시적 2주택 특례를 적용받고
2년 이내에 종전주택을 양도하지
못하는 경우 불이익은?



- ✔ 최정실씨는 씨는 '15.8월 A주택을 취득한 후 '22.5월 B주택을 취득함
- 최성실씨는 '24.12월 A주택을 양도할 예정임

Q

제 경우 B신규주택을 취득한 후 일시적2주택 특례를 적용 받았는데,
- B신규주택 취득일로부터 2년 이내에 A종전주택을 양도하지 못하는 경우
어떤 불이익이 있나요?

A

일시적2주택 특례를 적용받은 후 과세기준일 현재('24.6.1.) B신규주택
취득일로부터 2년 이내에 A종전주택을 양도하지 못하는 경우에는 경감받은
종합부동산세액을 추징합니다.

- 이 경우 경감받은 세액과 함께 이자상당가산액까지
추가 납부해야 하므로 주의하셔야 합니다.



참고

이자상당가산액 주요 부과 사례

- ① 합산배제 신고 종료일까지 지자체 및 세무서 임대사업등록을 하지 않았음에도 합산배제 신고한 경우
- ② 의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는 임대사업등록을 말소한 경우
- ③ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일로부터 2년이 도과한 이후에도 종전 주택을 처분하지 못한 경우



5

부부가 각각 1주택을 보유하고 있는 경우 적용세율은?



☑ 강친절씨 부부는 '22년도 과세기준일(6.1.) 현재 조정대상지역에 2주택을 보유하고 있음

A주택 : 강친절씨 보유

B주택 : 강친절씨 배우자 보유

Q 조정대상지역 2주택 이상자는 종과세율을 적용한다고 하는데,
- 부부가 각각 1주택을 보유하고 있는 경우에도 종과세율 적용대상 인가요?

A 종합부동산세 세율 적용 시 주택 수는 세대 전체의 보유 주택수가 아닌
개인별 보유 주택수로 판정합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 개인별로는 1주택자에 해당하므로
종과세율을 적용하지 않습니다.

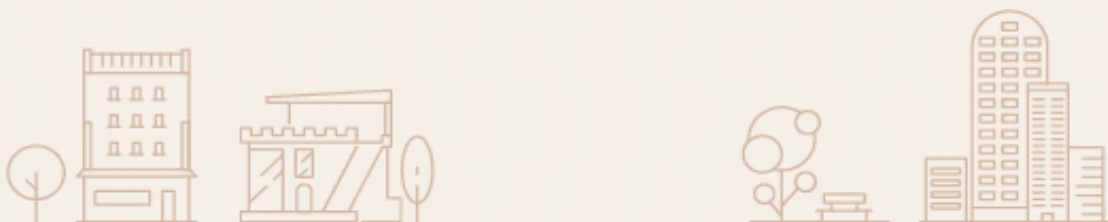


참고

서울적용 주택 수 판정사례

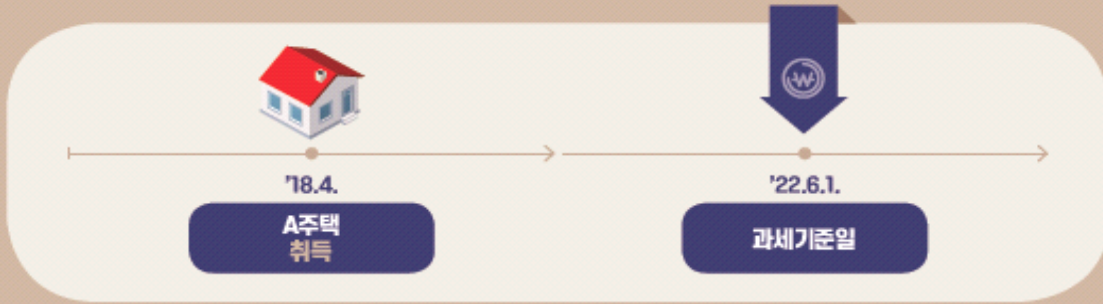
사례	본인			배우자	주택수 판정	1세대 1주택
	조정지역	조정지역 외	합산배제			
1	주택1	부속토지1			일반 1주택	○
2	주택1		주택1		일반 1주택	○ ¹⁾
3	주택2	부속토지1	주택1		3주택	×
4	부속토지2				조정지역 2주택	×
5	주택1			주택2	일반 1주택	×
6	주택1/2			주택1/2	일반 1주택	△ ²⁾

- 1) 본인이 조정대상지역 주택에 주민등록 및 실제 거주하는 경우에만 1세대1주택 적용
- 2) 부부공동명의 주택에 대해 1주택자로 신청한 경우 1세대1주택 적용가능(21년 이후)



8

종합부동산세 납부유예 신청이 가능한지?



☑ 서울에 거주하는 장국세씨는 '22.11월 종합부동산세 고지서를 받음

- ① 장국세씨 : 1세대 1주택자
- ② 장국세씨 연령 : 63세
- ③ A주택 보유기간 : 4년
- ④ 21년 귀속 총급여 : 4천만원
- ⑤ 종합부동산세액 100만원 초과

Q

1세대 1주택자는 종합부동산세 납부유예를 신청할 수 있다고 하는데,
- 제 경우 종합부동산세 납부유예 신청이 가능한가요?

A

종합부동산세 납부유예 제도는 1세대 1주택자가 일정 요건*을 충족해야 신청이 가능합니다.

- 귀하의 경우, ①과세기준일(6.1.) 현재 1세대 1주택, ②60세 이상, ③직전년도 총급여액 7천만원 이하, ④종합부동산세액 100만원 초과 요건 모두 충족하므로 종합부동산세 납부유예를 신청할 수 있습니다.

* 참고 : 종합부동산세 납부유예 신청 요건은 다음 페이지 참고



종합부동산세 납부유예 신청 요건(①-④ 요건을 모두 충족해야 가능)

- ① 과세기준일 현재 1세대 1주택자일 것
- ② 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것
- ③ 직전 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하이고, 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하일 것
- ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것



종합부동산세 납부유예 신청 기간 및 방법

신청기간 2022.12.1.~2022.12.12.(납부기한 만료 3일 전까지)

신청방법 종합부동산세 납부유예는 세무서에 방문하여 신청할 수 있습니다.
 ☞ 납부기한까지 허가 여부를 통지해 드립니다.

필요서류 납세담보의 설정을 위해 세무서에 방문할 경우 신분증과 필요한 서류를 지참하여 방문하시기 바랍니다.

담보의종류	필요서류 및 준비물
토지·건물*	인감도장, 인감증명서 2부 (군저당권 설정계약서 작성)
금전·유가증권	공탁수령증
납세보증보험증권·납세보증서	보험증권, 납세보증서

*건물은 화재보험 잔여기간 1년 이상

납부사유 발생 납부유예 허가 후 아래와 같은 납부사유 발생 시에는 납부를 유예받은 세액과 이자상당가산액을 추가하여 납부해야 합니다.

- ① 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우
- ② 사망하여 상속이 개시되는 경우
- ③ 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아니게 된 경우
- ④ 담보의 변경 또는 그 밖에 담보 보전에 필요한 관할 세무서장의 명령에 따르지 아니한 경우
- ⑤ 「국세징수법」 제9조제1항* 각 호의 어느 하나에 해당되어 그 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우
 * 납부기한 전 징수 사유
- ⑥ 납부유예된 세액을 납부하려는 경우