

2024년 종합부동산세 요약표 ('24.9.19.현재)

○ 납세의무자

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 보유한 과세유형별 공시가격의 전국 합산액이 공제금액을 초과하는 재산세 납세의무자
 - ▷ 주택 : 전국합산 주택의 공시가격 합계액이 9억원*(1세대 1주택자 12억원)을 초과하는 자
 - * '21년 귀속분부터 법인은 0원
- ▷ 종합합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 5억원을 초과하는 자
- ▷ 별도합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 80억원을 초과하는 자

○ 1세대 1주택자(중부세법 시행령 §2의3, 4의2)

- 1세대 1주택자란 거주자로서 세대원 중 1명만이 주택은 재산세 과세대상인 1주택만을 단독으로 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 자를 말함
 - ※ 혼인 : 혼인한 날부터 10년, 동거불양 : 합가한날부터 10년 동안 각각 1세대로 봄
- ▷ 주택수 계산 시 제외 : 합산배제 신고한 임대주택(합산배제 신고한 임대주택 이외의 1주택에 주민등록이 되어있고 실제 거주하는 경우에 한정), 합산배제 신고한 사원용주택등
- ▷ 세대원 중 1명만이 1주택과 특례주택(다인 소유 주택 부속토지·대체취득주택·상속주택·지방 자가주택)를 함께 소유하는 경우 1세대 1주택자로 봄
- ▷ 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우, 1주택과 특례주택을 함께 소유한 경우에는 신청에 의해 1세대 1주택자로 봄

○ 과세대상

- 주택(부속토지포함), 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 과세대상 판정
- 과세대상 구분

구분	재 산 의 종 류	재산세	중부세
건축물	주거용	· 주택(아파트, 연립, 다세대, 단독·다가구), 오피스텔(주거용)	과세 과세 ×
	기타	· 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)	과세 ×
토지	종합합산	· 나대지, 잡종지, 분리과세가 아닌 농지·임야·목장용지 등 · 재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지 · 주택건설사업자의 일정한 주택신축용 토지	과세 과세 과세 과세 ×
	별도합산	· 일반건축물의 부속토지(기존면적 범위내의 것) · 법령상 안허가 받은 사업용 토지	과세 과세 과세
	분리과세	· 일부 농지·임야·목장용지 등(재산세만 0.07% 과세) · 공장용지 일부, 공공목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) · 골프장, 고급오락용용 토지(재산세만 4% 과세)	과세 ×
	과세	과세	×

■ 부동산 유형별 참고 법령

과 세 대 상	참 고 법 령
주 택	「주택법」 §2, 「지방세법」 §106, 「지방세법 시행령」 §103·§112
토 지	종합합산 「지방세법」 §106(별도합산토지 및 분리과세토지 외 전부)
	별도합산 「지방세법 시행령」 §101
	분리과세 「지방세법 시행령」 §102

○ 과세표준

- [과세유형별 전국합산(공시가격×(1-감면율))- 공제금액(과세기준금액)] × 공정시장가액비율
 - ▷ 주 택 분 : [전국합산 {공시가격×(1-감면율)} - 9억원(12억원)] × 60%
 - 법 인 주 택 : [전국합산 {공시가격×(1-감면율)}] × 60%(공제 없음)
 - ▷ 종합합산토지분 : [전국합산 {공시가격×(1-감면율)} - 5억] × 100%
 - ▷ 별도합산토지분 : [전국합산 {공시가격×(1-감면율)} - 80억] × 100%

○ 세율

- 주택(2주택 이하) ■ 주택(3주택 이상) ■ 종합합산 ■ 별도합산

과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
3억이하	0.5%	3억이하	0.5%	15억이하	1%	200억이하	0.5%
6억이하	0.7%	6억이하	0.7%				
12억이하	1.0%	12억이하	1.0%				
25억이하	1.3%	25억이하	2.0%	45억이하	2%	400억이하	0.6%
50억이하	1.5%	50억이하	3.0%				
94억이하	2.0%	94억이하	4.0%				
94억초과	2.7%	94억초과	5.0%	45억초과	3%	400억초과	0.7%

- * 법인 주택: (2주택 이하) 2.7%, (3주택 이상) 5.0%

○ 산출세액 계산

- 산출세액(과세표준×세율-누진공제)-공제할 재산세액(「지방세법」 §12조항 2호는 제외.이하동일).
- * 해당연도 재산세로 부과된 세액의 합계액 ×
과세표준에 대하여 재산세 표준세율로 계산한 재산세상당액
(=중부세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율¹⁾ × 재산세율) /
주택 또는 토지(종합, 별도구분)를 각각 합산하여 표준세율로 계산한 재산세상당액
1) 재산세 공정시장가액비율 : 주택 60%(1세대1주택 43~45%), 토지 70%)
- 1세대 1주택자 세액공제(한도 80%) = 산출세액 × 연령별(보유기간별) 공제율
 - ① 연 령 별 공제율 : 60세 이상 (20%), 65세 이상 (30%), 70세 이상 (40%)
 - ② 보유기간별 공제율 : 5년 이상 (20%), 10년 이상 (40%), 15년 이상 (50%)
- ▷ 취득시기 : 상속주택(상속개시일, 다만, 배우자 상속주택은 피상속인의 취득일), 증여받은 주택(등기접수일), 재개발·재건축(멸실주택 취득일), 분할취득한 주택(주택분 재산세가 과세되는 지분 최초 취득일), 건물과 부속토지의 취득일이 다른 주택(주택분 재산세가 과세되는 건물 또는 부속토지 최초 취득일)

○ 세부담상한 초과세액

- 재산세 + 세부담상한전 중부세액¹⁾ - { 전년(재산세 + 중부세) × 150% }
1) (과세표준 × 세율 - 누진공제) - (공제할 재산세액 + 세액공제액)

○ 고지·납부(신고납부도 가능)

- 과세기준일 : 매년 6월 1일 ■ 납부기간 : 매년 12월 1일 ~ 12월 15일
- 분납 : 납부할 세액이 250만원초과(농촌세 제외)시 납부기한 경과일로부터 6개월 이내 ※ 250만원 초과 500만원 미만 : 250만원 초과금액, 500만원 초과 : 50% 이하 금액
- 신용카드 납부 : 신용카드 등으로 국제납부시 국제납부대행기관의 승인일을 납부일로 봄 (신용카드 0.8%, 체크카드 수수료 0.5%는 납세자 부담)

○ 합산배제주택

- 합산배제 임대주택(중부세법 §8②1, 시행령 §3)
 - ▷ 지자체 임대사업자등록 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 자로 과세기준일 현재 실제 임대 개시를 하고 있는 주택
- * 합산배제 신고기한까지 등록한 경우 과세기준일 현재 등록한 것으로 봄

임대주택유형	전용면적	주택가격	주택수	임대기간	임대료
공공건설 및 구 민간건설 ¹⁾	149㎡이하	9억원 이하 ²⁾	시도별 2호 이상	5년 이상	증가율(5%) 재증액(1년) 제한 ³⁾
공공매입 및 구 민간매입 ¹⁾	-	6억원 이하 (수도권밖 3억)	-	5년 이상	-
기존임대 ⁴⁾	국민주택규모 이하	3억원 이하	전국 2호 이상	5년 이상	5년 이상
민간건설 미임대	149㎡이하	9억원 이하 ²⁾	-	-	-
민간건설 장기일반·공공지원 ⁵⁾	149㎡이하	9억원 이하 ²⁾	시도별 2호 이상	10년 이상 ⁶⁾	증가율(5%) 재증액(1년) 제한 ³⁾
민간매입 장기일반·공공지원 ⁷⁾	-	6억원 이하 (수도권밖 3억)	-	10년 이상 ⁶⁾	-

- 1) 2018.4.2. 이전에 지자체 임대사업자등록과 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 주택에 한정
- 2) 2021.2.16. 이전에 사용승인을 받은 주택은 6억원 이하
- 3) 2019.2.12. 이후 최초로 체결(갱신)하는 임대계약부터 적용
- 4) 2005.1.5. 이전 지자체 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우
- 5) 전용면적 85㎡(단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡이하)
- 6) 2020.8.17. 이전에 지자체 임대사업자등록 신청을 한 주택은 8년 이상
- 7) 아래 주택은 합산배제 제외
 - 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 2018.9.14. 이후 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 장기일반민간 매입임대주택
 - 법인 또는 법인으로 보는 단체인 2020.6.18. 이후 지자체 임대사업자등록신청 또는 세무서 주택임대업 사업자등록신청을 한 조정대상지역 내 장기일반민간 매입임대주택 - 2020.7.11. 이후 지자체 임대사업자등록신청한 장기일반민간 매입임대주택 중 아파트 - 2020.7.11. 이후 단기일반임대주택에서 장기일반·공공지원민간임대주택으로 변경신고한 주택

■ 합산배제 사원용주택등(중부세법 §8②2, 시행령 §4)

- ① 사원(종업원)용주택 : 사용자 소유의 주택 중 종업원에게 주거용으로 무상 또는 저가로 제공하는 국민주택규모이하 또는 과세기준일 현재 공시가격 6억원 이하인 주택
- ② 건축법상 기숙사 : 「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목에 따른 기숙사
- ③ 주택신축면허자의 미분양주택 : 주택건설업자(주택법,의 사업계획승인이나 「건축법」의 허가를 받은 자) 소유의 미분양주택으로 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택

적용 구분	합산배제 연도				
	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
사용승인서 교부일	'23.6.2.~'24.6.1.	○	○	○	○

- ④ 어린이집용 주택 : 과세기준일(6.1.) 현재 시장·군수·구청장 인가 또는 운영을 위탁받고 세무서에서 고유번호 부여받아 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택
- ⑤ 시공자의 대물변제 미분양주택 : 시공자가 주택건설업자(시행사)로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택(대물변제 받은 이후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내)

적용 구분	합산배제 연도				
	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
대물변제 등기접수일	'23.6.2.~'24.6.1.	○	○	○	○

- ⑥ 정부출연연구기관 연구원용 주택 : 특정 정부출연연구기관이 2008.12.31. 현재 보유하고 있는 주택
- ⑦ 등록문화유산 주택 : 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 등록문화유산
- ⑧ 임대형노인복지주택 : 「노인복지법」에 따라 노인복지주택을 설치한 자가 소유하는 노인복지주택
- ⑨ 학교(학교재단)가 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우)
- ⑩ 송·변전설비 매수청구취득주택 : 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
- ⑪ 세월호리스백(SLB) 공공리츠주택 : 주택도시보증공사 한국토지주택공사 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 등이 주택담보대출차주에게 5년 이상 임대하고 임대기간 종료후 그 주택을 취득할수 있는 권리를 부여하는 등 요건을 갖춘 주택
- ⑫ 토지임대부 분양주택 부속토지 : 「주택법」 제2조제8호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
- ⑬ 주택건설사업 목적 멸실에정주택 : 「주택법」에 따라 주택건설사업자등록을 한 주택건설사업자 등이 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일로부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
- ⑭ 공공임대주택 부속토지 : 합산배제 임대주택에 해당하는 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우)
- ⑮ 공공사업자의 장기민간임대주택 부속토지 : 합산배제 임대주택에 해당하는 장기일반민간임대주택등 중 민간건설임대주택 또는 민간건설임대주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우) 중 공공주택사업자등이 소유하는 주택
- ⑯ 전통사찰보존지내 주택 부속토지 : 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전통사찰보존지 내 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지)로서 그 연간 사용료가 해당 부속토지 공시가격의 1천분의 20 이하인 부속토지
- ⑰ 지분적립형 분양주택 : 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분)
- ⑱ 여러초취득지방미분양주택 : 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 직접 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정한다)

○ 조세특례제한법상 종합부동산세 과세특례

- 향교 및 종교단체에 대한 과세특례(조특법 §104의13)

- ▷ 개별단체(개별향교 또는 개별종교단체)가 조세포탈을 목적으로 하지 아니하고 향교재단 등(향교재단 또는 종교재단) 명의로 등기한 주택 또는 토지는 종합부동산세의 과세에 한하여 개별단체의 소유로 봄

- 주택건설사업자의 주택신축용 토지에 대한 과세특례(조특법 §104의19)

- ▷ 「주택법」에 따라 주택건설사업자등록을 한 주택건설사업자 등이 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일부터 5년 이내에 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지는 종합합산 토지분 과세대상에서 제외(토지를 보유한 상태에서 주택건설사업자의 지위를 얻은 경우 포함)

○ 재산세(지방세) 세율

- 주택(9억원 이하 1세대1주택·0.05%) ■ 종합합산 ■ 별도합산

과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
6천만 이하	0.1%	-	5천만 이하	0.2%	-	2억 이하	0.2%	-
1.5억 이하	0.15%	3만원	1억 이하	0.3%	5만원	10억 이하	0.3%	20만원
3억 이하	0.25%	18만원	1억 초과	0.5%	25만원	10억 초과	0.4%	120만원
3억 초과	0.4%	63만원						