

2021년 종합부동산세 신고·납부기간은 12.1.~12.15.입니다

— 국세청, 2021. 11

- 국세청(청장 김대지)은 '21년분 종합부동산세 납세의무자에게 납부고지서와 안내문을 발송하였습니다.
 - 올해 고지인원 및 세액은 주택분 94.7만 명·5조 6,789억 원, 토지분 8만 명(주택분과 중복인원 2.5만 명 제외)·2조 8,892억 원입니다.
 - ※ 주택분 종합부동산세 분석과 관련된 상세 내용은 기획재정부 보도참고자료('21.11.22.)를 참조하시기 바랍니다.
- 고지된 종합부동산세는 12월 15일(수)까지 납부하여야 하며, 종합부동산세 납부할 세액이 250만 원을 초과하는 경우 별도의 이자상당액 부담 없이 6개월까지 분납이 가능합니다.
 - 분납대상자는 분납신청* 후 전체 고지세액에서 분납신청 세액('22. 6. 15.까지 납부)을 차감한 금액을 납부하는 것이며, 분납대상이 아닌 경우 고지서에 기재된 전체 세액을 납부하면 됩니다.
 - * 홈택스와 홈택스 앱(이하 '손택스')에서 간편하게 분납신청 가능
- 종합부동산세 납부고지와 관계없이 신고를 원하는 납세자는 납부기한까지 자진신고·납부할 수 있습니다.
 - 국세청 홈택스를 이용하여 신고하는 경우 '과세물건 조회' 및 '미리채움 서비스' 등 각종 도움자료가 제공되어 간편하게 신고할 수 있습니다.

1. 납부대상자 및 납부고지서 발송

- 국세청은 올해 종합부동산세 납세의무자 주택분 94.7만 명(세액 5조 6,789억 원), 토지분 8만 명(세액 2조 8,892억 원)에게 납부고지서를 발송하여 12.15.(수)까지 납부하도록 안내하

였습니다.

- 올해 분 종합부동산세 납세인원 및 세액은 재산세 변동, 납부기간 (12.1.~12.15.) 중 납세자 신고 등을 반영하여 내년 말에 확정되며, 고지세액 대비 약 10% 감소할 수 있습니다.
- 납세자가 신고를 원하는 경우 12월 15일까지 자진신고·납부할 수 있으며, 이 경우 고지세액은 취소됩니다.

- 종합부동산세는 과세기준일인 6월 1일 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의 공시가격 합계액이 아래 과세대상 자산별 공제액을 초과하는 경우 부과됩니다.

과세대상 자산	공제액
· 주택(아파트·다가구 및 단독주택 등)	6억 원(1세대 1주택자 11억 원)
· 종합합산 토지(나대지·잡종지 등)	5억 원
· 별도합산 토지(상가·공장 부속토지 등)	80억 원

- 종합부동산세가 과세된 물건에 대한 명세*는 홈택스를 통해 직접 조회할 수 있으며, 홈택스 사용이 어려운 경우 관할세무서에 요청하면 물건 정보를 제공받을 수 있습니다.

* 과세대상 물건 명세는 실제 과세된 물건만 조회되므로 합산배제 신고한 주택 등 과세대상에 포함되지 않는 물건은 조회되지 않습니다.

- 종합부동산세 세수는 전액 지방자치단체로 이전되어 지방정부의 재원으로 사용됩니다.

2. 분납 신청 및 납부 기간

- 종합부동산세 납부할 세액(농어촌특별세를 제외한 금액 기준)이 250만 원을 초과하는 경우, 「종합부동산세법」 제20조에 따라 납세자의 선택에 의해 아래 금액을 분납할 수 있습니다.

* 분납신청 시 농어촌특별세도 같은 비율로 분납신청 됩니다.

납부할 세액	분납 가능 금액
· 250만 원 초과 500만 원 이하	납부할 세액에서 250만 원을 차감한 금액
· 500만 원 초과	납부할 세액의 100분의 50 이하 금액

- 분납기간은 납부기한('21. 12. 15.)으로부터 6개월('22. 6. 15.)까지이며, 분납기간 동안에는 이자상당액이 가산되지 않습니다.



※ 분납신청 사례

당초 고지세액	'21.12.15.까지 납부할 금액	'22.6.15.까지 납부할 금액 (분납신청한 금액)
400만 원	250만 원	150만 원
600만 원	600만 원 - 분납신청한 금액	300만 원 이하 금액

- 분납대상자는 분납신청 후 전체 고지세액에서 분납신청 세액('22. 6. 15.까지 납부)을 차감한 금액을 당초 고지서에 기재된 국세계좌 또는 가상계좌를 이용하여 납부할 수 있습니다.
- 종합부동산세 납부대상자의 부담을 줄이기 위해 '19년부터 분납대상자 및 분납기간이 확대* 되었으며,
 - * ('18년까지) 500만 원 초과한 경우 2개월간 분납 가능
('19년부터) 250만 원 초과한 경우 6개월간 분납 가능
- 관할 세무서(우편, FAX, 방문) 혹은 홈택스와 손택스에서 간편하게 분납신청 할 수 있으며, 홈택스에서는 납부서 출력도 가능합니다.

구분	분납 신청방법
홈택스	메인화면 '자주찾는 메뉴'의 종합소득세 분납신청
손택스	신청/제출 → 재산세제 세무서류신청 → 종부세 정기분 분납신청

- 분납신청 대상이 아닌 경우 고지서에 기재된 종합부동산세와 농어촌특별세를 납부기한(12. 15.)까지 모두 납부해야 합니다.
- 홈택스 · 손택스에서 편리하게 전자납부¹⁾하실 수 있으며, 고지서에 기재된 국세계좌²⁾ 또는 가상계좌에 이체하거나 고지서를 가지고 금융기관에 방문하여 납부할 수 있습니다.
 - 1) 신고/납부→국세납부→납부할세액 조회납부(공동인증 필요)
 - 2) 모든 금융기관에서 이체수수료 없이 세금 납부 가능한 수납전용 입금계좌(인터넷은행, 증권사, 산림조합중앙회 제외)

3. 자진신고 및 간편신고 서비스 제공

- 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 납세자가 신고를 원하는 경우 납부고지와 관계없이 납부 기간(12. 1.~12. 15.)동안 자진신고 · 납부할 수 있습니다.
- 당초 합산배제 신고를 하지 못한 납세자도 합산배제 내용을 반영하여 종합부동산세 신고가 가능합니다.
- 다만, 자진 신고한 세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우 가산세를 납부해야 하므로 법에서 정한 요건을 상세히 확인한 후 성실하게 신고해 주시기 바랍니다.

- 납부고지서에는 대략적인 세액산출 근거와 과세대상이 되는 부동산 물건 수와 대표물건 소재지를 기재하였으며,
 - 고지서를 받은 납세자가 과세물건과 세액계산 상세내역을 확인한 후 신고여부를 선택할 수 있도록 홈택스와 손택스에서 조회서비스를 제공(공동인증 필요)하고 있습니다.

조회/발급 → 세금신고납부 → 종합부동산세 과세물건 및 세액 상세내역 조회

- 전자신고 시 과세물건 '미리채움 서비스' 등 각종 도움자료를 제공받아 간편하게 신고할 수 있습니다.

신고/납부 → 세금신고 → 종합부동산세(미리채움 이용 시 공동인증 필요)

- 서면신고 하고자 하는 경우 신고서식은 국세청 누리집에서 내려받아 작성 후 세무서에 우편·방문 제출하시면 됩니다.

국세신고안내 → 종합부동산세 → 주요서식

- 코로나 19 감염 재확산 방지를 위해 가급적 홈택스를 이용한 전자신고를 당부드립니다.
- 종합부동산세 신고·납부 또는 분납과 관련하여 궁금한 사항은 국세청 누리집에 게시된 각종 도움자료*를 참조하거나
 - * 국세청 누리집▶국세신고안내▶종합부동산세
 - 납부고지서에 기재된 관할 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 쉽게 안내받을 수 있습니다.

문의 구분	항 목	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) ⇨ 국세신고안내
⇨ 종합부동산세Ⅲ를 통해서도 확인할 수 있습니다.



참고 1 - '21년 종합부동산세 관련 주요 개정내용

● 1세대 1주택자 세액공제 확대 및 공제금액 상향

- 연령별 공제율 인상 및 보유기간 공제와 합산한 공제한도 증액

연령별 공제			보유기간 공제(종전 유지)		공제한도
연 령	공제율		보유기간	공제율	
	종 전	개 정			
60~65세	10%	20%	5~10년	20%	70% → 80%
65~70세	20%	30%	10~15년	40%	
70세 이상	30%	40%	15년 이상	50%	

- 1세대 1주택자 공제금액 9억 원→11억 원으로 상향

● 부부 공동명의 1주택자에 대한 1세대 1주택자 계산방식 신청 허용

- (신청 기간) 매년 9.16.~9.30.*

* 변동사항이 없는 경우 추가 신청 없이 계속 적용

- (특례 적용 시) 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자(같은 경우 선택), 공제금액 11억 원, 납세의무자의 연령별보유기간별 세액공제 합계 최대 80%까지 적용 가능
- (미적용 시) 부부가 각각 납세의무자, 공제금액 부부 각각 6억 원씩, 세액공제 불가능

구 분	특례 적용('21.6.1.기준 판단)	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자(같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	11억 원	각각 6억 원씩
세액공제	가능*(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	불가능

* 연 령 : 만60세 이상(20%), 만65세 이상(30%), 만70세 이상(40%)
보유기간 : 5년 이상(20%), 10년 이상(40%), 15년 이상(50%)

● 개인·법인 주택분 세율 인상

- 개인 주택분 세율인상 및 법인 주택분 고율의 단일세율 적용

과세표준	2주택 이하			3주택이상, 조정대상지역 2주택		
	종 전	개 정		종 전	개 정	
		개인	법인		개인	법인
3억 원 이하	0.5%	0.6	3%	0.6%	1.2	6%
3~6억 원	0.7%	0.8		0.9%	1.6	
6~12억 원	1.0%	1.2		1.3%	2.2	
12~50억 원	1.4%	1.6		1.8%	3.6	
50~94억 원	2.0%	2.2		2.5%	5.0	
94억 원 초과	2.7%	3.0		3.2%	6.0	

● 세 부담 상한 인상

- 법인 주택분 세 부담 상한 적용 폐지 및 개인 조정대상지역 2주택자 세 부담 상한 200% → 300% 인상

구 분	종 전 (개인·법인 동일)	개 정	
		개 인	법 인
일반 1·2주택	150%	150%	폐 지
조정대상지역 2주택	200%	300%	
3주택 이상	300%	300%	

● 법인 주택분 과세 강화

- '21년 귀속분부터 법인 등에 대해서는 주택분 종합부동산세 최고 단일세율(3%, 6%) 적용, 기본공제 및 세 부담 상한 적용 배제
- － (예외) 시행령으로 정하는 일정 법인 등에 대해서는 신청을 받아 일반 누진세율*, 6억 원 기본공제 및 세 부담 상한 적용
- * (2주택 이하) 0.6~3.0%, (조정2주택, 3주택 이상) 1.2~6.0%
- 법인 등이 조정대상지역 내 주택을 임대등록 신청*한 경우에는 종합부동산세 합산배제 적용 불가(건설임대주택은 제외)
- * '20.6.18. 이후 임대사업 등록 신청분부터

참고 2 - 종합부동산세 세액계산 방식(개인)

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격
－	－	－	－
공제금액	6억원(1세대1주택자 11억 원)	5억원	80억원
×	×	×	×
공정시장 가액비율	90%('20년), 95%('21년), 100%('22년 이후)		
=	=	=	=
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준
×	×	×	×



세 율(%)	과세 표 준	일반		3주택 등		과세표준	세율 (%)	누진 공제	과세 표 준	세율 (%)	누진 공제
		세율 (%)	누진 공제	세율	누진 공제						
	3억원 이하	0.6	-	1.2	-	15억원 이하	1.0	-	200억원 이하	0.5	-
	6억원 이하	0.8	60만원	1.6	120만원						
	12억원 이하	1.2	300만원	2.2	480만원	45억원 이하	2.0	1,500만원	400억원 이하	0.6	2,000만원
	50억원 이하	1.6	780만원	3.6	2,160만원						
	94억원 이하	2.2	3,780만 원	5.0	9,160만원	45억원 초과	3.0	6,000만원	400억원 초과	0.7	6,000만원
94억원 초과	3.0	11,300만 원	6.0	18,560만 원							
=											
종합부동산 세	주택분 종합부동산세액					토지분 종합합산세액		토지분 별도합산세액			
-											
공 제 할 재 산 세 액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산										
=											
산출세액	주택분 산출세액					종합합산 토지분 산출세액		별도합산 토지분 산출세액			
-											
세액공제(%)	<1세대 1주택> 보유 : 5년(20), 10년(40), 15년 (50) 연령 : 60세(20), 65세(30), 70세 (40) ☞ 중복적용 가능(한도 80%)					해당 없음		해당 없음			
-											
세부담상한 초과세액	[직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) X 세부담상한율]을 초과하는 세액 ☞ 세부담상한율 : 조정대상지역 2주택(300%), 3주택(300%), 그 외(150%)										
=											
납 부 할 세 액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]										

참고 3 - 종합부동산세 세액계산 방식(법인)

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분
Σ 공시가격	Σ 주택 공시가격	Σ 종합합산 토지 공시가격	Σ 별도합산 토지 공시가격
-	-	-	-
공제금액	해당없음	5억원	80억원
X	X	X	X
공정시장 가액비율	95%('21년), 100%('22년 이후)		
=	=	=	=
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준
X	X	X	X
세 율(%)	과세표준 일반 (%)	과세표준 세율 (%)	과세표준 세율 (%)
	3억원 이하	15억원 이하	200억원 이하
	6억원 이하	1.0	0.5
	12억원 이하	45억원 이하	400억원 이하
	50억원 이하	2.0	0.6
	94억원 이하	45억원 초과	400억원 초과
	3.0	6.0	3.0
		6,000만원	6,000만원
=	=	=	=
종합부동산 세 액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액
-	-	-	-
공 제 합 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액 (과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산)		
=	=	=	=
산출세액	주택분 산출세액	종합합산 토지분 산출세액	별도합산 토지분 산출세액
-	-	-	-
세액공제(%)	해당없음	해당 없음	해당 없음
-	-	-	-
세부담상한 초과세액	해당없음	150%	
=	=	=	=
납 부 할 세 액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]		



참고 4 - 종합부동산세 고지(신고) 및 납부 관련 문답

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, 종합별도합산토지) 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?

- 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 공시하는 가격을 말함
 - 공동주택과 표준 단독주택 및 표준지는 국토교통부장관이, 그 외 단독주택 및 토지는 부동산 소재지 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
- 지방세특례제한법 등에 따른 재산세 감면대상인 주택 또는 토지의 경우, 공시가격에서 그 공시가격에 재산세 감면비율을 곱한 금액을 공제한 금액이 과세대상 공시가격임
 - 다만, 1세대가 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18.9.14. 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 주택분 세율이 인상되었으며, 법인이 보유한 주택에 대해서는 3%·6% 단일세율, 기본공제액 6억원 및 세부담상한 미적용 등 주택분 과세가 강화되었음
 - 다만, 공공주택 사업자 등 일정한 법적요건을 갖춘 사업자는 신청*에 의해 일반세율을 적용받을 수 있음
 - * 매년 신청에 의해 일반세율 적용(한번 신청하면 계속 적용 되는 것이 아님)

과세표준	2주택 이하			3주택이상, 조정대상지역 2주택		
	총 전	현 행		총 전	현 행	
		개인	법인		개인	법인
3억원 이하	0.5%	0.6%	3%	0.6%	1.2%	6%
3~6억원	0.7%	0.8%		0.9%	1.6%	
6~12억원	1.0%	1.2%		1.3%	2.2%	
12~50억원	1.4%	1.6%		1.8%	3.6%	
50~94억원	2.0%	2.2%		2.5%	5.0%	
94억원 초과	2.7%	3.0%		3.2%	6.0%	

- 또한, 조정대상 2주택자의 세부담상한 비율을 종전 200%에서 300%로 인상하였음
(세부담상한 비율)

구 분	총 전 (개인·법인 동일)	현 행	
		개 인	법 인
일반 1·2주택	150%	150%	폐 지
조정대상지역 2주택	200%	300%	
3주택 이상	300%	300%	

- 올해는 1세대1주택자 기본공제액이 9억원에서 11억원으로 상향 되었으며, 고령자 공제율 및 공제한도가 인상되었음
- 또한, 부부공동명의 1주택자는 1세대1주택 세액계산 방식을 신청에 의해 적용 받을 수 있도록 제도가 변경되었음

고령자 공제			장기보유 공제(현행 유지)		공제한도
연 령	공제율		보유기간	공제율	
	총 전	개 정			
60~65세	10%	20%	5~10년	20%	70% → 80%
65~70세	20%	30%	10~15년	40%	
70세 이상	30%	40%	15년 이상	50%	

④ 개인이 조정대상지역에 주택을 취득하는 경우에 합산배제는?

- 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18. 9. 14.일 이후 조정대상지역 내 신규취득 장기일반 민간임대주택은 합산배제가 제외(중부세 과세) 됨
- 다만, '18. 9. 13.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급*한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 합산배제가 적용됨



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

⑤ 조정대상지역 판단 기준은?

- 종합부동산세 세율 적용 시 조정대상지역 소재 판정은 과세기준일인 매년 6월 1일을 기준으로 판단함

⑥ 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〉

구 분	주택보유 현황	주택 수
사례 1	· 서울 주택 2호*, 강원 1호 * 2호 중 1호는 합산배제 임대주택	일반 2주택
사례 2	· 서울 주택 1호(부부 공동명의) · 세종 주택 1호	조정대상지역 2주택
사례 3	· 부산 주택 2호 · 강원 주택 1호(부속토지만 소유)	3주택 이상

⑦ 종합부동산세 1세대 1주택자란?

- 종합부동산세법상 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 단독으로 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 「소득세법」에 따른 거주자를 의미함

⑧ 1주택을 배우자 또는 가족과 공동 소유 시 공제액은?

- 개인별로 보유한 주택의 공시가격을 합산한 가액이 일정금액*을 초과하는 부분에 대해 주택분 종합부동산세를 과세하며,

- * 1세대1주택자 11억원 공제, 이외 주택자 6억원 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 6억원씩 공제함
- 다만, 금년부터는 부부공동명의 1주택자는 신청에 의해 1세대1주택 세액계산 방식을 적용받을 수 있음

⑨ 종합부동산세 세부담상한 제도란 무엇인지?

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

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

⑩ 과세대상 주택·토지 명세와 세액계산 상세내역을 확인하는 방법은?

- 홈택스*에서 과세대상 물건(주택·토지)과 세액계산 상세내역을 조회할 수 있고 자료를 내려받을 수 있으며
 - * 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공동인증서 로그인 → 조회 / 발급 → 세금신고 납부 → 종합부동산세 과세물건 및 세액 상세내역 조회
- 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인 확인 절차를 거친 후 물건 명세 및 세액내역을 제공받을 수 있음

⑪ 일정지분을 상속받은 주택도 주택수에 포함되는지?

- 주택을 상속받아 공동으로 보유하는 경우 지분율이 20% 이하이고, 지분율 상당 공시가격이 3억원 이하인 경우 세율 적용 시 주택 수에서 제외함
 - * 공동소유 상속주택은 세율적용 시 특례이며, 합산하여 과세되고 1세대 1주택자 판정



- 시 주택수에 포함됨
- 다만, 1세대1주택 판정 시에는 주택 수에 포함되며, 특례를 적용받은 상속주택도 공시가격은 과세표준에 포함됨
 - 공동 상속주택이 여러 채인 경우 상속주택별로 판단하며, 요건에 부합하는 상속주택은 모두 주택수에서 제외함

⑫ 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. 15.)까지 추가로 합산배제 신청 할 수 있음
 - 이 경우는 고지와 관계없이 신고서를 작성하여 관할세무서에 제출하고 납부할 세액은 금융기관 등에 납부하여야 함

⑬ 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못된 경우에는?

- 종합부동산세가 비과세되는 임대주택 등에 해당되지 아니함에도 합산배제 신고기간(9. 16.~9. 30.)에 비과세대상으로 신고한 경우에는,
 - 정기 납부기간(12. 1.~12. 15.)까지 과세대상으로 정정하여 신고해야 함
 - 미신고시 요건 충족 여부 등을 확인하여 추징하게 됨

⑭ 부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단하는 기준이 무엇인지?

- 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이며, 동일한 경우에는 부부 간 합의에 따라 납세의무자를 선택할 수 있음
 - 지분을 판단은 공부상 면적 기준이 아니며, 주택과 부속토지분의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 판단하는 것임

⑮ 부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지 ?

☞ (사례) 단독주택 : 주택 지분(남편 100%), 부속토지 지분(아내 100%)

- 주택과 부속토지를 나누어서 보유하고있더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는

부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용 받을 수 있음

⑩ 부부 공동명의 1주택과 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우 1세대 1주택자 특례 신청이 가능한지?

- 과세기준일 6.1. 현재 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 않은 경우에 1세대 1주택자 특례 적용이 가능하며,
 - 부부 공동명의 1주택의 납세의무자*가 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에도 중부세법 시행령 제5조의2제2항에 따라 1세대 1주택자 특례 적용이 가능함
 - * (납세의무자) 지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우에는 선택
 - 다만, 납세의무자가 아닌 배우자가 공동명의 1주택 외에 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에는 1세대 1주택자 특례 적용이 불가함

⑪ 부부 공동명의 1주택자 과세특례와 법인 일반 누진세율 등 적용신청을 합산배제 신고기간에 하지 못한 경우 12월 정기신고 기간에도 신청이 가능한 것인지?

- 합산배제 및 과세특례는 9월16일부터 9월30일까지 신고·신청하는 것이 원칙이지만, 동 기간에 신고·신청하지 못한 경우에는 12월 정기신고 기간에 신고·신청할 수 있음

⑫ 12.15.까지 납부하지 않은 경우 납부지연 가산세는?

- 납부기한이 지나면 3%의 납부지연가산세가 부과되고,
 - 세액이 100만원 이상인 경우 납부기한이 지난 후 1일마다 0.025%의 납부지연가산세 등이 추가(5년간)됨

⑬ 어떠한 경우에 고지·납부 대신 신고·납부할 수 있는지?

- 납세자가 신고를 원하거나 고지 내용에 오류가 있는 경우 납부고지서와 관계없이 신고·납부할 수 있으며, 이 경우 당초 고지된 세액은 취소됨
- 고지 내용에 이의가 있는 경우에는 고지서를 수령한 후 90일 이내 심사청구 등 불복청구를 할 수 있음

⑭ 종합부동산세 세액을 잘못 신고한 경우 불이익은?



- 고지납부 대신 신고를 선택하는 경우, 정당하게 신고할 세액보다 적게 신고하게 되면,
 - 적게 신고한 세액에 대하여 10%(부당한 과소신고는 40%)에 상당하는 과소신고가산세가 부과되며,
 - 납부기한 다음날부터 납부일까지의 기간 동안 과소세액에 1일 10만분의 25에 해당하는 납부지연가산세가 부과됨

21 종합부동산세 전자신고 방법은?

- 공동인증서를 이용하여 홈택스(www.hometax.go.kr)*에 접속한 다음 아래 접근 경로에 따라 신고·납부 가능함
 - * 홈택스(www.hometax.go.kr) → 공동인증서 로그인 → 신고/납부 → 세금신고 → 종합부동산세 → 정기신고
 - * 이용 편의를 위해「동영상으로 알아보는 정기신고」를 종합부동산세 신고기간에 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 게시할 예정임.

22 종합부동산세 전자신고 이외의 방법은?

- 공동인증서가 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) → 국세신고안내 → 종합부동산세 → 주요서식 → 1. 종합부동산세 신고서

23 홈택스의 종합부동산세 관련 서비스 중 공동인증서로 접속이 필요한 것은?

- 홈택스에서 제공되는 종합부동산세 관련 서비스 중 공동인증서 필요 여부는 다음과 같음

홈택스 서비스	공동인증서 필요	
	여	부*
종합부동산세 분납신청		○
종합부동산세 납부	○	
종합부동산세 과세물건 조회	○	
종합부동산세 신고(미리채움 활용)	○	
종합부동산세 신고(미리채움 미활용)		○

* ID와 비밀번호를 이용한 로그인 필요

'21년 토지분 종합부동산세 시도별 「고지」현황

□ 토지분 종합부동산세 고지 현황

(천명, 억원)

구분	합계		종합합산 토지		별도합산 토지	
	인원	세액	인원	세액	인원	세액
'20년	77.1	24,539	86.9	15,138	11.0	9,401
'21년	79.6*	28,892	95.8	17,214	12.7	11,678

* 종합합산토지분과 별도합산토지분 중복인원 4천명, 토지분과 주택분 중복인원 2만 5천명
합계 2만 9천명을 제외한 수치임

〈종합합산토지분 종합부동산세 시도별 고지현황〉

(명, 억 원)

	2020년		2021년	
	인원	세액	인원	세액
합계	86,950	15,138	95,788	17,214
서울	21,548	7,314	20,675	5,304
인천	3,478	591	3,986	1,053
경기	25,479	2,424	28,445	3,877
강원	2,389	229	2,827	327
대전	1,598	954	1,894	1,206
충북	1,625	120	1,914	181
충남	3,358	308	3,868	410
세종	503	38	696	76
광주	1,880	150	2,307	246
전북	1,824	114	2,126	297
전남	1,618	372	2,036	611
대구	3,159	237	3,687	364
경북	3,381	585	3,909	897
부산	5,778	641	6,503	1,005
울산	2,261	168	2,668	222
경남	4,436	538	5,301	770
제주	2,635	354	2,946	368

〈별도합산토지분 종합부동산세 시도별 고지현황〉

(명, 억 원)

	2020년		2021년	
	인원	세액	인원	세액
합계	11,011	9,401	12,682	11,678
서울	7,248	6,926	7,293	7,973
인천	240	152	351	276
경기	1,734	920	2,509	1,433
강원	89	117	116	182
대전	103	203	158	264
충북	77	32	123	71
충남	118	54	152	74
세종	12	23	22	26
광주	89	21	152	56
전북	50	45	89	85
전남	61	182	99	230
대구	259	85	366	137
경북	105	167	150	239
부산	523	266	701	328
울산	72	27	92	44
경남	141	115	194	175
제주	90	65	115	85

* 종합부동산세 고지 현황은 최초 고지세액을 기준으로 작성되었으며 오류검증, 납세자 신고 또는 재산세 변동 등을 반영한 최종 결정세액(다음 해 말 발표)과는 차이가 있음을 알려드립니다.

* 종합부동산세는 인별로 부과되는 세목이므로 지역별 통계는 물건소재지 기준이 아닌 과세대상자의 주소지(법인인 본점 소재지) 기준으로 작성된 것입니다.