

송재현
공인회계사/세무사
대현회계법인

- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 안건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표 (2000년~2002년)
- 대현회계법인 대표이사(2002년~현재)



종합부동산세

종합부동산세는 일정기준을 초과하는 토지와 주택의 소유자에게 부과되는 것으로, 매년 12월 1일부터 12월 15일까지의 기간동안 납부한다. 올해도 11월 중순경이면 해당자에게 개별적으로 고지서가 발송될 터인데, 납부기간에 임박하여 해당세액을 알게 되는 불편이나 궁금증을 줄여 주고자 국세청은 올해 부담할 세액을 개략적으로 알아볼 수 있도록 세액조건표 및 간편계산 프로그램을 홈페이지에 게재했다고 한다.

1. 종합부동산세란?

종합부동산세는 전국의 토지 및 주택을 유형별로 구분해 인별로 전국 합산하여 그 공시가격 합계액이 일정기준을 초과하는 경우에 그 초과분에 대하여 부과되는 세금이다. 1차로 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 관내 부동산을 과세유형별로 구분하여 재산세를 부과하고, 2차로 일정기준금액 초과분에 대하여 주소지(본점소재지) 관할 세무서에서 종합부동산세를 부과한다.

종합부동산세의 납세의무자는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 주택 또는 토지의 소유자로, 주택은 6억원(1세대 1주택자^{*)} 9억원, 나대지잡종지 등 종합합산토지는 5억원, 일반건축물 부속토지사업용 토지 등 별도합산토지는 80억원을 초과하는 경우에만 해당된다. 사실상 소유자와 공부상 소유자가 서로 다른 경우에는 매년 6월 1일부터 6월 10일까지 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장에게 사실상 소유자를 신고해야 한다.

종합부동산세는 부과고지세목으로 해당자들은 고지서를 받아서 납부기간 내에 납부하면 되는데, 신고납부를 원하는 경우에는 납부기간 내에 신고납부도 가능하다. 납부세액이 500만원을 초과할 경우에는 2개월 이내에 분납도 가능하며, 1,000만 원을 초과하는 경우에는 물납도 가능하다.

* 1세대 1주택자 : 세대원 중 1명만이 1주택을 단독으로 소유하는 경우에 그 주택 소유자로, 세대원이 공동소유하는 경우는 해당되지 않음(수도권 밖의 1주택과 등록문화재주택은 주택수 계산에서 제외됨)

2. 종합부동산세 계산

가. 과세표준 계산

종합부동산세는 공시가격이 기준금액을 초과하는 분에 대하여 부과되는 것으로, 계산식은 다음과 같다.

$$\text{종합부동산세 과세표준} = \text{주택토지 공시가격}^{*1)} - \text{공제액}^{*2)} - \text{공정시장가액비율}^{*3)}$$

*1) 공시가격 : 매년 1월 1일을 기준으로 국토해양부 장관이 공시하는 가격을 말하는데, 통상 주택은 4월말, 토지는 5월 말경에 공시됨. 감면대상인 경우에는 감면률을 반영한 공시가격으로 함.

*2) 공제액 : 주택 6억원(1세대 1주택 9억원), 종합합산토지 5억원, 별도합산토지 80억원

*3) 공정시장가액비율 : 주택 80%, 종합합산토지 80%, 별도합산토지 75%

나. 세액 계산

- ① 종합부동산세액 = 과세표준 × 세율^{*1)}
- ② 산출세액 = 종합부동산세액 - 공제할 재산세액^{*2)}
- ③ 납부세액(고지세액)^{*3)} = 산출세액 - 1세대 1주택자 세액공제^{*3)} - 세부담 상한 초과세액^{*4)}

*1) 세율 : 주택 0.5~2%, 종합합산토지 0.75~2%, 별도합산토지 0.5~0.7%

*2) 공제할 재산세액 : 실제부과된 인별 재산세액에 공시가격 합계액에 대한 표준세율 재산세액 중 과세표준금액에 대

한 표준세율 재산세액이 차지하는 비율을 곱하여 계산함.

*3) 1세대 1주택자 세액공제 : 1세대 1주택자 중 과세기준일 현재 만 60세 이상인 지나 5년 이상 보유자에게 적용하는 세액공제로, 중복적용이 가능하다.

- 연령별 : 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30%

- 보유기간별 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%

- 세액공제액 : (종합부동산세액 - 공제할 재산세액) × 연령별/보유기간별 공제율

*4) 세부담상한 초과세액 : 세부담의 급격한 증가를 방지하기 위한 것으로 당해연도와 직전연도의 종합부동산세액을 비교하여 초과하는 금액은 세액에서 공제함.

- 초과세액 계산 : (재산세 + 세부담 상한 전의 종합부동산세액) - ((직전연도 표준세율 적용한 재산세 + 종합부동산세액) × 150%)

*5) 고지세액 : 종합부동산세로 납부할 세액의 20%를 놓어 손특별세로 추가 납부함.

3. 종합부동산세 합산배제

가. 합산배제(과세제외) 대상

합산배제란 일정요건을 갖춘 임대주택, 기숙사, 사원용 주택, 인가된 가정보육시설용 주택, 노인복지주택, 주택건설사업자의 미분양주택, 주택신축용 토지 등은 종합부동산세 과세대상에서 제외되는 것을 말한다. 임대주택의 경우 실제 임대하고 있는 주택으로서 각 납세자별로 합산배제 요건을 갖추어야 한다.

나. 신고절차

임대주택의 경우 과세기준일(6월 1일) 이전에 시·군·구에 주택임대 사업자등록(등록기준 : 건


설임대 2호 이상, 매입임대 1호 이상)과 세무서에 주택임대업 사업자등록을 각각 해야 한다.

다가구주택을 임대하면서 본인이 다가구주택에 거주하는 경우에는 임대주택법상의 임대주택요건에 미달되어 시·군·구에는 임대사업자등록이 불가능한데, 이 경우 세무서에만 사업자등록을 해도 합산배제요건의 임대주택 보유호수를 충족하면 합산배제 혜택을 받을 수 있다.

종합부동산세 합산배제 신고기간인 9월 1일~9

월 30일에 합산배제 신고를 해야 한다. 다만, 전년도에 합산배제 신고를 하고 소유권 또는 전용면적의 변동이 없는 경우에는 신고할 필요가 없다.

또한 수도권 밖의 1주택은 2009년부터 2011년까지 합산배제 신고 없이도 합산배제가 가능하다.

합산배제 신고를 한 주택 중 의무임대기간 도중에 양도하는 경우에는 이미 합산배제된 세액에 이자상당액을 가산하여 추정되므로 주의가 필요하다. 

■ 문의 : (02)552-6100 대현회계법인

올해 종부세액 궁금하면 국세청 홈페이지 클릭! 주택토지 공시가격은 국토부나 관할 지자체 홈페이지에서 확인

국세청은 종합부동산세(이하 '종부세'라 함)의 부과기준이 되는 주택과 토지의 공시가격이 발표됨에 따라 종부세 납세자들이 올해 부담할 종부세액을 개략적으로 알아볼 수 있도록 금년도 종부세 조건표와 간편 세액계산 프로그램을 홈페이지(www.nts.go.kr)에 게재했다고 밝혔다.

이는 주택토지를 새로 취득하거나 가격의 상승으로 인해 금년에 처음 종부세를 고지 받을 납세자는 물론 기존 납세자들에 대해서 미리 종부세액을 알려줌으로써, 연말에 임박하여 고지서(통상 11월 20일경 발송)를 받아보고서야 세액을 알게 되는데 따른 불편과 궁금증을 줄이는 데에 있다(종부세 납부기간 : 매년 12. 1~12. 15).

올해 종부세액을 알아보기 위해서는 종부세 과세의 기준이 되는 주택과 토지의 공시가격을 먼저 확인해야 한다.

아파트연립주택다세대주택은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr, 부동산 공시가격 알리미)에서, 단독주택 및 토지는 소재지 시·군·구청 홈페이지에서 공시가격을 조회할 수 있다.

국세청 홈페이지(조회계산>>기준시가)에서도 『국토해양부 부동산공시가격 알리미』 바로가기를 통해 공시가격을 조회할 수 있다.