국세청 National Tax Service	보 도 참 고 자 료	다시 도약하는 대한민국 함께 잘사는 국민의 나라

보도 일시	2022. 9. 15.(목) 12:00	배포 일시	2022. 9. 15.(목) 10:00
담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장 강동훈 (044-204-3401)
		담당자	사무관 김준호 (044-204-3422)

종부세 임대주택 등 합산배제, 일시적 2주택 등 과세특례를 9.16.부터 9.30.까지 홈택스를 통해 간편하게 신고(신청)하세요

□ 국세청(청장 김창기)은 올해 종합부동산세 **합산배제 및 과세특례 적용**이 **예상**되는 **64만여 명**에게 **신고(신청) 안내문**을 발송하였으며, 대상자들은 9. 16.(금)부터 9. 30.(금)까지 **합산배제** 등을 **신고(신청)**할 수 있습니다.

□ **(합산배제)** 신고대상은 일정 요건을 갖춘 **임대주택**, **사원용주택 등**이며, **합산배제 신고 시** 해당 부동산은 종합부동산세 **과세대상**에서 **제외**됩니다.

○ 또한, 임대주택 등록 자동 말소 등으로 **요건**을 **충족하지 못하게 된 경우**에는 **"제외(과세대상 포함)" 신고**를 하여야 합니다.

□ **(일시적 2주택 등 특례) 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택**을 **소유**한 경우 **1세대 1주택자 계산방식***을 적용받을 수 있는 **특례**가 **신설**되었습니다.

* 기본공제 11억 원, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따라 세액공제 가능

○ **일시적 2주택**의 경우 **신규주택 취득 후 2년 이내**에 **종전주택**을 처분하지 못하면 **추징**될 수 있으니, **특례 신청**에 **유의**하시기 바랍니다.

□ **(부부 공동명의 특례) 부부 공동명의 1주택자**의 경우에도 **특례**를 **신청**하면 **1세대 1주택자 계산방식**을 **적용**받을 수 있습니다.

○ 다만, 납세자별 사정에 따라 **1세대 1주택자 적용**의 **유불리**가 달라질 수 있으므로, **홈택스**에 게시된 **간이세액계산 프로그램**을 **참고**하여 **1세대 1주택자 계산방식**이 **유리한 경우에 신청**하시기 바랍니다.

□ **홈택스**를 이용하시면 합산배제 자가진단 등 다양한 도움자료를 제공받아 **비대면**으로 **간편**하게 **신고**(신청)할 수 있으니 **적극 활용**하시기 바랍니다.

1 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 안내 개요

□ 국세청은 **합산배제 및 과세특례 신고**(신청)를 받아 이를 **11월 종합부동산세 정기 고지**에 **반영**하기 위해 **9월 7일**[1]부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 **64만여 명**[2]에게 **신고(신청)안내문**을 **발송**하였습니다.

1) 합산배제(제외) 등: 모바일(55세 미만) 9. 7.(수), 우편 9. 13.(화)
일시적 2주택·부부공동명의 등: 모바일(55세 미만) 9. 13.(화), 우편 9. 16.(금)

2) 합산배제(39만 명), 부부공동명의(15.7만 명), 일시적 2주택(4.7만 명), 상속주택(1만 명), 지방 저가주택(3.5만 명)

□ **합산배제 대상 임대주택, 사원용 주택** 등 **소유자**와 **부부 공동명의 1주택자, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택 소유자** 등은 **9월 16일부터 9월 30일까지** 홈택스 또는 서면으로 **합산배제·특례**를 **신고(신청)**하여야 합니다.

○ **합산배제를 신고한 물건**은 11월 종합부동산세 **정기고지 시 과세대상**에서 **제외**되며, **부부공동명의 1주택자 과세특례** 및 **일시적 2주택 등의 1세대 1주택자 과세특례**를 신청한 납세자는 **1세대 1주택자 계산방식**이 **적용**됩니다.

> **※ 주의사항**
> ▸**(부부공동명의 1주택자 특례)** 홈택스에 게시된 간이세액계산 프로그램을 참고하여 **1세대 1주택자 계산방식이 유리한 경우에만 신청**하시기 바랍니다.
> ▸**(일시적 2주택) 일시적 2주택**의 경우 신규주택 취득일로부터 2년 내 종전주택을 양도하지 못하면 **추가세액**(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액) 및 **이자상당가산액**을 부담할 수 있으니 **신청요건**을 **신중히 검토**해 주시기 바랍니다.

□ 또한, **올해부터는** 1세대 1주택자가 아니더라도 **상속주택, 무허가주택의 부속토지**를 **소유**한 **납세자**의 경우 해당 주택을 **세율 적용 시 주택수 산정**에서 **제외**하여 **낮은 세율**을 **적용**받을 수 있는 **특례**도 **신설**되었으며,

○ **법인 일반세율 특례 대상**이 **확대**됨에 따라 기존 공공주택 사업자, 종교단체 등 공익법인 뿐 아니라 **사회적기업·협동조합, 종중(宗中)**의 경우에도 특례 신청 시 **6억 원 기본공제 및 일반 누진세율**이 **적용**됩니다.

□ 국세청은 홈택스를 통해 **간이세액계산, 임대주택 합산배제 자가진단** 등 다양한 **신고(신청)도움 자료**를 **제공**하고 있으니 **홈택스 전자신고(신청)**를 **적극 활용**하시기 바랍니다.

2 합산배제 신고 제도

□ 대상물건

○ **합산배제 신고 대상**은 전용면적 및 공시가격 등 요건을 갖춘 **임대주택, 사원용 주택 등**(기숙사, 미분양 주택 포함)과 주택건설 사업자가 **주택 건설을 위해 취득한 토지**입니다.

◈ 올해부터 **「임대주택 합산배제 자가진단」 서비스**를 **제공**하여 **소유**하고 있는 **임대주택**이 **합산배제 대상**인지 **여부**를 쉽게 판단하실 수 있습니다.

* **(접근경로)** 홈택스 》 신고/납부 》 일반신고 》 종합부동산세 합산배제 신고》 임대주택 합산배제 자가진단
손택스 》 신고납부 》 종합부동산세 》 종합부동산세 임대주택 합산배제 자가진단



□ 신고유형

○ **(추가 신고) 최초로 합산배제 신고**를 하거나, **합산배제 대상물건을 추가**하려는 **경우**에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.

○ **(변동 신고)** 기존 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 **신고내용**에 **변동사항**(소유권,면적)**이 없는 경우**에는 **별도**로 **신고할 필요가 없으나,** 과세대상 물건에 **변동사항**이 있는 경우 이를 **반영**하여 **합산배제 신고**를 다시 하여야 합니다.

○ **(제외 신고) 임대등록이 말소**되었거나 **임대료의 5%를 초과**하여 임대계약을 **갱신***하는 등 **합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우**에는 **제외**(과세대상 포함)하는 신고를 하여야 합니다.

* '19. 2. 12. 이후 신규 체결하거나 갱신한 표준임대차계약을 기준으로 이후 임대계약을 갱신하는 분부터 적용

□ 지난해와 달라진 내용

○ **(합산배제 대상 확대)** 어린이집용 주택 중 가정 어린이집용 주택만 합산배제 대상에 해당하였으나, **올해부터는** 직장 어린이집 등 **모든 어린이집용 주택**이 **합산배제 신고대상에 포함**되며,

- **주택건설사업**을 위하여 **멸실시킬 목적**으로 취득하여 그 취득일로부터 **3년 이내**에 멸실시킬 주택도 **합산배제 신고대상에 포함**됩니다.

* 「참고1」: '22년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

○ **(1세대 1주택 판단시 주택 수 제외 확대) 사원용주택 등으로 합산배제 신고한 주택**은 종전과 달리 1세대 1주택자 여부 판단시 1세대가 소유한 **주택 수에서 제외***됩니다.

* **(종전)** 합산배제 기타 주택 중 국가등록문화재주택만 1세대 1주택자 판단시 주택수 제외
(변경) 모든 합산배제 기타 주택 1세대 1주택자 판단시 주택수 제외

○ **(임대료등 증액 제한 예외)** 임대사업자가 **「공공주택 특별법」** 제49조 제4항에 따라 임대료를 증액하는 경우 **5% 초과 증액 제한**이 **적용되지 않습니다.**

3 과세특례 신청 제도

□ **(일시적 2주택 등 과세 특례)** 올해부터 **1세대 1주택자**가 기존주택을 양도하기 전 **다른주택**을 **대체취득**하거나(일시적 2주택), **상속주택, 지방 저가주택**을 **소유**하는 경우 **납세자 신청**에 따라 **1세대 1주택자 계산방식**을 **적용**받을 수 있습니다.

<특례신청 효과>

구 분	신청시	미신청시
기본공제	11억 원	6억 원
세액공제*	최대 80%	×

* 연령: (60세 이상 65세 미만) 20%, (65세 이상 70세 미만) 30%, (70세 이상) 40%
보유기간: (5년 이상 10년 미만) 20%,(10년 이상 15년 미만) 40%,(15년 이상) 50%

○ **(신청대상) 과세기준일**인 '22년 6월 1일 기준 **아래 주택**을 **보유**한 경우 일시적 2주택·상속주택 등 과세특례를 신청하실 수 있습니다.

> **(일시적 2주택) 1세대 1주택자**가 기존 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체 취득하여 과세기준일 현재 **일시적으로 2주택**이 된 경우로, 신규주택 취득일로부터 **2년 이내에 종전 주택**을 **양도**하는 경우
>
> **(상속주택) 1주택자가 상속을 원인으로 취득한 주택**으로서 **과세기준일**(6.1.) **현재** 아래 **어느 하나에 해당하는 주택**
>
> ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
>
> ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
>
> ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택
>
> **(지방저가주택) 수도권 및 광역시·특별자치시**(소속 군, 읍·면지역 제외) **외의 지역**에 소재하는 **공시가격 3억 원 이하인 주택 1채**

○ **(신청기간)** 매년 **9월 16일부터 9월 30일**까지 **신청 가능**하며, 최초 신청 후 **변경사항이 없으면** 다시 신청하지 않아도 특례는 **계속 적용**됩니다.

○ **(유의사항) 일시적 2주택자**가 **신규주택 취득일**로부터 **2년 이내**에 **종전 주택**을 **처분**하지 않는 경우 **추가세액**(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액)과 **이자상당액**이 **부과**되니 유의하시기 바랍니다.

□ **(세율 적용 시 주택수 산정 특례) 상속주택, 무허가주택**의 **부속토지**를 **소유**한 경우 **납세자 신청 시 해당 물건을 세율 적용 시 주택수 산정**에서 **제외합니다.**

○ **(신청대상) 과세기준일**인 '22년 6월 1일 기준 **아래 주택**을 **보유**한 경우 **세율 계산시 주택수 산정 특례**를 신청하실 수 있습니다.

> **(상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로** 아래 **어느 하나에 해당하는 주택**
>
> ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
>
> ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
>
> ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택
>
> **(무허가주택의 부속토지) 토지**를 **사용**할 수 있는 **권원이 없는 자**가 「건축법」 등 **관계 법령**에 따른 **허가 또는 신고를 하지 않고** 건축하여 사용중인 **주택**의 **부속토지**

○ **(신청 효과) 세율 적용 시 상속 주택 등 해당 주택**을 **주택수 산정**에서 **제외**하여 **낮은 세율**이 **적용될 수 있습니다.**

* (예시) 비조정대상 지역 2주택 소유한 사람이 주택 1채를 상속받은 경우

구분	세율 적용 시 주택수	적용 세율
특례 신청 전	3	1.2%~6%
특례 신청 후	2	**0.6%~3%**

□ **(부부 공동명의 1주택자 과세특례)** 부부가 공동으로 **1주택을 소유**하고 있는 경우 **특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식**을 적용받을 수 있습니다.

○ **(신청대상)** 과세기준일인 **'22년 6월 1일 현재 거주자***인 **부부가 공동으로 1주택만을 소유**하고, **다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야** 합니다.

* 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인

○ **(신청기간)** 매년 **9월 16일부터 9월 30일**까지 **신청 가능**하며, 최초 신청 이후 **변경사항이 없으면** 다시 신청하지 않아도 특례는 **계속 적용**됩니다.

○ **(납세의무자)** 부부 중 주택에 대한 **지분율이 큰 자가 납세의무자**가 되며, **지분율이 같은 경우**에는 **선택하여 신청**할 수 있습니다.

- 추후 지분율 변동으로 **납세의무자가 변경**되거나, **보유지분율**이 **동일했을 때 선택**한 **납세의무자**를 **변경**할 때에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례 **변경 신청**을 하여야 합니다.

○ **(세제상 차이)** 특례 적용 시와 미적용 시 차이점은 아래와 같습니다.

구분	특례 적용('22. 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%, 납세의무자의 연령 및 보유기간 기준)	불가능

* 연령: (60세 이상 65세 미만) 20%, (65세 이상 70세 미만) 30%, (70세 이상) 40%
보유기간: (5년 이상 10년 미만) 20%,(10년 이상 15년 미만) 40%,(15년 이상) 50%

○ **(간이세액계산 제공)** 홈택스(손택스) 종합부동산세 간이세액계산 프로그램으로 1세대 1주택자 특례 적용 시와 미적용 시 **세액을 비교**할 수 있는 **서비스를 제공하고 있으니,**

* **(누리집·홈택스)** 세금모의계산 배너 클릭
* **(홈택스)** 홈택스 》 세금종류별 서비스 》 세금모의계산 》 종합부동산세 간이세액계산
* **(모바일)** 손택스 앱 》 신고/납부 》 종합부동산세 》 종합부동산세 간이세액계산

- 비교 후 **1세대 1주택자 계산방식**이 **유리한 경우에만 특례신청**하시기 바랍니다.

○ **(신청방법) 홈택스(손택스)에서 간편하게 신청 가능**하며, **우편 또는 세무서 방문신청**도 가능합니다.

* **(홈택스)** 홈택스 》 신고/납부 》 일반신고 》 종합부동산세 부부 공동명의 1주택자 특례신청
* **(모바일)** 손택스 앱 》 신고/납부 》 종합부동산세 》 종합부동산세 부부 공동명의 1주택자 특례 신청

□ **(법인 일반세율 등 적용 특례)** 주택분 종부세 계산시 법인 등에 대해서는 **단일세율(3%, 6%)이 적용**되고, **기본공제 및 세부담 상한 적용이 배제**되나

○ **아래 법인**이 **일반 누진세율 특례 적용 신청 시 일반누진세율, 기본공제, 세부담상한** 등을 **적용**하여 **세액**을 **계산**합니다.

* (2주택 이하) 0.6~3.0%, (조정 2주택, 3주택 이상) 1.2~6.0%

일반 누진세율 적용 대상 법인(종부령 §4조의3)

1. 「공공주택특별법」에서 정하는 **공공주택사업자** 2. 「상속증여세법」에서 정하는 **공익법인 등(종교단체 포함)** 3. 「주택법」, 「도시정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 **사업시행자** 및 **주택조합** 4. 「민간임대주택에관한특별법」 상 **건설임대주택사업자**	'21년 부터 적용
5. 주택공동사용·취약계층 주거지원 등을 목적으로 하는 「사회적기업 육성법」 상 **사회적기업** 또는 「협동조합 기본법」 상 **사회적협동조합** 6. 종중(宗中)	'22년 부터 적용

- 특히, **올해**부터는 주거지원을 목적으로 하는 **사회적기업 및 사회적 협동조합, 종중(宗中)**도 특례적용 대상에 포함되었습니다.

○ **(신청기간) 합산배제 신고기간(9. 16.~9. 30.)에 신청가능**하며, 다른 특례 적용 신청과는 달리 **매년 신청**해야 **일반 누진세율 등 적용이 가능**합니다.

○ **(제출서류)** 「종합부동산세법 시행규칙」 [별지 제2호의3서식]에 따른 **증빙서류를 제출**하여야 합니다.

<제출서류 예시>

1. **(공공주택 사업자)** 「공공주택특별법시행규칙」 제10조 제5항에 따른 사업계획승인서
2. **(공익법인)** 국세청에서 발송하는 공익법인 확인 안내문 등 공익법인 확인서류
3. **(사업시행자 및 주택조합)** 사업계획 승인서, 주택정비 사업 등 조합설립 인가서
4. **(민간건설 임대주택 사업자)** 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자 등록증 사본, 임대차계약서, 지자체에서 발급하는 미분양주택 확인서 등
5. **(사회적기업, 사회적협동조합)** 정관 또는 규약, 사회적기업 인증서, 사회적협동조합 설립인가증
6. **(종중)** 부동산등기용 등록번호 등록증명서

4 다양한 신고도움 서비스 제공

□ **홈택스를 이용**하여 **전자신고(신청)**할 경우에는 신고(신청)에 필요한 **부동산 명세를 조회**하고 내려받을 수 있어, **보다 쉽게 신고(신청)*** 할 수 있습니다.

* www.hometax.go.kr ≫ 공동인증 ≫ 신고/납부 ≫ 일반신고 ≫ 각 신고(신청)메뉴 선택

○ **서면으로 신고·신청**하시는 경우 홈택스(www.hometax.go.kr)* 또는 세무서에서 신고서식을 제공받아 작성하시면 됩니다.

* 홈택스 ≫ 세무서식(우측하단) ≫ 종합부동산세법, 조세특례제한법

□ 신고·신청과 관련하여 궁금하신 사항은 국세청 누리집*에 게시된 **합산배제(과세특례) 홈택스 신고 사용자 설명서**을 참고하거나,

* www.hometax.go.kr ≫ 국세신고안내 ≫ 종합부동산세 ≫ 합산배제 및 과세특례 신고

○ 안내문에 기재된 각 **세무서 담당자** 또는 **국세청 국세상담센터**에 문의하시면 친절히 안내받으실 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고·신청)	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-2번-1번)

5 성실신고가 최선의 절세

□ 합산배제 및 과세특례를 적용 받은 후 **요건을 충족하지 못한 것**으로 확인되는 경우 **경감 받은 세액**과 **가산세 등을 추가 납부**해야하므로 성실하게 신고(신청)하시기 바랍니다.

<납세자가 잘못 신고(신청)한 주요 사례>

① **합산배제 신고 종료일까지** 지자체 및 세무서 **임대사업 등록을 하지 않았음**에도 합산배제 신고한 경우

② **의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는** 임대사업등록을 말소한 경우

③ **사용승인일로부터 5년이 경과한 미분양 주택**을 합산배제 신고한 경우

④ **주택 건설업자** 등이 보유한 **신축용 토지의 취득일로부터 5년 이내**에 「**주택법**」 **상 사업계획 승인**을 **받지 못한 경우**

⑤ **일시적 2주택 특례**를 **신청**하였으나, **신규주택 취득일**로부터 **2년**이 **도과**한 이후에도 **종전 주택**을 **처분하지 못한 경우**

담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장 강동훈 (044-204-3401)
		담당자	사무관 김준호 (044-204-3422)
<협조>	정보화관리관 홈택스1담당관	책임자	과 장 윤현구 (044-204-2501)
		담당자	사무관 박재근 (044-204-2532)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고자료

1. '22년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용 ····· 11

2. 합산배제 적용 요건 ····· 13

3. 합산배제 임대주택 관련 민특법 주요 개정내용 ····· 15

4. 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 관련 주요 Q&A ··· 16

참고 1 '22년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

□ 공정시장가액비율

○ **주택분 공정시장가액비율**이 95%에서 **60%**로 인하, **토지분 공정시장가액비율**은 95%에서 **100%**로 인상

□ 합산배제 기타주택 확대

○ **(어린이집용 주택)** 가정어린이집용 주택 → **어린이집용 주택**

- **(적용요건)** 「영유아보육법」에 따라 시·군·구 **인가**를 받거나 운영을 **위탁**받은 국공립어린이집으로 세무서에서 **고유번호**를 부여받고 **5년 이상** 계속하여 운영

○ **(문화재 주택)** 국가등록문화재 주택 → **등록문화재 주택**

○ **(주택건설 목적 멸실주택)** 아래의 사업자가 **주택건설사업**을 위하여 **멸실시킬 목적**으로 취득하여 **3년 이내 멸실**시키는 주택

가. 「공공주택 특별법」 제4조 제1항에 따라 지정된 공공주택사업자
나. 「도시 및 주거환경정비법」 제24조~제28조 규정에 따른 사업시행자
다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제44조에 따라 지정된 혁신지구재생사업의 시행자
라. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조~19조에 따른 사업시행자
마. 「주택법」에 따른 주택조합 및 주택건설사업자

□ 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외

○ **일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택**을 주택 수 판정시 제외하여 1세대 1주택자 계산방식 적용

* 최초 신고 이후 변동사항이 없는 경우 계속 적용

구 분	요 건
일시적 2주택	1세대 1주택자가 종전주택을 양도하기 전에 신규주택을 대체취득하고 2년이 경과하지 않은 경우
상속주택	상속을 원인으로 취득한 주택으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 ① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택 ② 소수지분주택* 또는 저가주택** * 소유지분 40% 이하, ** 공시가격 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하
지방 저가주택	공시가격 3억 원 이하이면서 수도권·광역시*·특별자치시** 외의 지역에 소재하는 1주택 * 군 제외, ** 읍·면 제외

○ 일시적 2주택 요건 미충족시 **경감세액** 및 **이자상당가산액**(1일당 0.022%) 추징

□ 세율 적용 시 주택수 산정 특례

○ **상속주택, 무허가주택**의 **부속토지**를 **소유**한 경우 **납세자 신청 시 해당 물건을 세율 적용 시 주택수 산정**에서 **제외**

구 분	요 건
상속주택	상속을 원인으로 취득한 주택으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 ① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택 ② 소수지분주택* 또는 저가주택** * 소유지분 40% 이하, ** 공시가격 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하
무허가주택의 부속토지	토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용중인 주택의 부속토지

□ 일반 누진세율 적용 법인 확대

○ 「사회적기업 육성법」에 따른 **사회적기업**과 「협동조합 기본법」에 따른 **사회적협동조합**

- (적용요건) 사회적기업등 **구성원의 주택 공동 사용**, 「사회적기업 육성법」에 따른 취약계층이나 「주거기본법」에 따른 주거지원이 필요한 계층에 대한 **주거지원**

○ **종중**(宗中)

□ 종합부동산세 납부유예

○ **(신청요건)** 과세기준일 현재 아래 요건을 모두 충족하는 납세자는 **주택분 종합부동산세 납부유예** 신청 가능

· **1세대 1주택자**일 것
· **만 60세 이상**이거나 해당 주택을 **5년 이상 보유**
· 직전 과세기간 **총급여액 7천만 원 이하** 또는 **종합소득금액 6천만 원 이하**
· 해당 연도의 **주택분 종합부동산세액이 100만 원 초과**

○ **(신청절차)** 납세자가 **납부기한 3일 전까지** 납부유예 신청서를 제출하면 관할 세무서장이 **납부기한 만료일까지 허가여부를 서면으로 통지**

○ **(취소시)** 납부유예 허가금액 - 납부한 금액 + 이자상당가산액* 추징

* 미납금액 × 납부유예 허가연도의 납부기한 다음 날부터 징수세액 고지일까지 기간 × 국세환급가산금 이자율(연 1.2%)

참고 2 합산배제 적용 요건

□ 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
매입임대주택	-	전국1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상[1]	증가율 5% 이하[5]
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등[4]	-	전국1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	8년 이상[2] 10년 이상][3]	증가율 5% 이하[5]
건설임대주택	149㎡ 이하	전국 2호 이상	9억 원 이하[6]	5년 이상[1]	증가율 5% 이하[5]
건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등	149㎡ 이하	전국 2호 이상	9억 원 이하[6]	8년 이상[2] 10년 이상[3]	증가율 5% 이하[5]
기존임대주택[7]	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상	
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억 원 이하[6]	-	
리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억 원 이하	10년 이상	
미 분 양 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억 원 이하	5년 이상	

1) '18. 3. 31. 이전에 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택

2) '18. 4. 1. ~ '20. 8. 17. 사이 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택

3) '20. 8. 18. 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」제5조 제1항에 따라 등록 신청(같은 조 제3항에 따라 임대주택 추가를 위한 변경신고 포함)한 경우부터 적용(2020. 10. 7. 개정)

4) ① 개인 : 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 새로 취득한 조정대상지역에 있는 장기일반민간임대주택은 제외(2018. 10. 23. 단서 신설)
② 법인 : 법인 또는 법인으로 보는 단체가 조정대상지역의 공고가 있은 날(이미 공고된 경우 '20. 6. 17.)이 지난 후에 사업자등록등을 신청한 조정대상지역에 있는 장기일반민간임대주택은 제외(2020. 8. 7. 단서 신설)
※ '20. 7. 11.이후 종전의 민특법 제5조 제1항에 따라 등록신청한 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트는 제외(2020. 10. 7. 단서 신설)

5) '19. 2. 12. 이후 최초 체결(갱신)하는 표준임대차 계약을 기준으로 이후 임대차 계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용, 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 불가
단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능(장기일반민간임대주택 제외)

6) 영 시행일('21. 2. 17.)이후 신규 임대등록 주택분부터 적용(2021. 2. 17. 개정)

7) '05. 1. 5. 이전 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우

□ **주요 합산배제 사원용 주택 등**(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

사원용주택 유형	합산배제 요건
사원용 주택	· **종업원에 무상·저가로 제공**하는 사용자 소유의 주택으로서 **국민주택규모 이하** 또는 **과세기준일 공시가격 3억 원 이하** 주택
기숙사	· 종업원 등의 주거에 제공(**건축법 시행령 별표1**의 기숙사)
미분양 주택	· **주택신축판매업자**가 소유한 **미분양 주택**으로서 사용승인일(검사일)로부터 **5년이 경과하지 않은 주택**
어린이집용 주택	· 「영유아보호법」에 따라 **시·군·구 인가를 받거나 운영을 위탁받고, 세무서 고유번호 발급** 후 **5년 이상** 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택
대물변제 주택	· 시공자가 시행사로부터 대물변제 받은 미분양 주택으로서 **공사대금으로 받은 날부터 5년 미경과**한 주택
연구원용 주택	· '08. 12. 31. 현재 정부출연 연구기관이 보유한 연구원용 주택
문화재 주택	· 「문화재보호법」에 따른 **등록문화재**에 해당하는 주택
노인복지 주택	· 「노인복지법」에 따라 설치한 **노인복지주택**
SLB 리츠 등 매입주택	· **주택도시기금과 한국토지주택공사가 공동 출자** 설립한 부동산 투자회사 등이 매입한 일정요건을 갖춘 주택
주택건설 목적 멸실주택	· **주택건설사업**을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 **3년 이내에 멸실시키는 주택**

□ **주택 건설업자의 주택신축용 토지**(「조세특례제한법」 제104조의 19)

○ 주택 건설사업자 등이 주택건설을 목적으로 취득한 종합합산토지로서 취득일로부터 **5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인*을 받을 토지**

* 취득일로부터 5년 이내 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 추징

참고 3 합산배제 임대주택 관련 민특법 주요 개정내용

□ '20. 7. 11. 이후 민간임대주택 합산배제 제도 변화

< 민특법상 유형별 신규 임대주택 등록 가능여부 >

주택 구분		민간임대주택 등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기(4년)	불 가	불 가
10년 장기임대	장기일반(10년)	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원(10년)	허 용	허 용

○ **(단기임대주택 폐지)** 의무 임대기간 **경과시 자동 등록말소**, 의무 임대기간 **경과 전**이라도 **자진 등록말소 허용**

○ **(아파트 합산배제 제외)** **'20. 7. 11. 이후 민특법**에 따라 등록 신청한 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 **아파트는 합산배제 제외***

* **건설임대주택은 등록이 가능**하기 때문에 **합산배제 가능**

○ **(의무임대기간 연장)** **장기일반민간임대주택**의 경우 **신규 등록분부터 합산배제 의무 임대기간 연장**(8년→10년)

○ **(추징 예외조항 신설)** 종부령 § 10③에 따라 **아래와 같은 사유**로 **임대사업자 등록이 말소된 경우 종합부동산세 추징 제외**

〈임대등록 말소〉 민특법 § 6

○ 종전의 민특법 규정에 따른 **아파트**를 임대하는 **장·단기 민간매입임대주택**에 대해 **의무임대기간 내 등록말소 신청**한 경우 및 **의무임대기간 종료**로 **등록말소** 된 경우

○ **단기민간임대주택**에 대하여 임대사업자가 **임대의무기간 내 등록 말소를 신청**하는 경우 및 **의무임대기간 종료로 등록말소** 된 경우

□ 「민간임대주택에 관한 특별법」 추가 개정('21. 3. 16.)에 따른 제도변화

○ **(아파트 예외 조항 신설)** '**아파트**'를 매입하여 임대하는 주택은 '**장기일반민간임대주택**'에서 **제외**한다고 규정하였으나,

- **5층 이상 도시형 생활주택**(전용면적 50㎡ 이하)을 **아파트**에서 **제외**하여 **민간임대주택 등록을 허용**(민특법 § 2, § 6①⑤) ⇒ **합산배제 가능**

참고 4 합산배제 및 과세특례 신고(신청)관련 주요 Q&A

<합산배제 및 특례 일반>

① 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

□ 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 23일경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

② 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

□ 아래의 신고서를 작성하여 서면으로 신고하거나 홈택스 이용이 가능하며,

구 분	신고 서식
합산배제 주택	· 임대(사원용)주택 합산배제(변동)신고서
합산배제 토지	· 주택 신축용 토지 합산배제(변동) 신고서
부부 공동명의 특례	· 종합부동산세 부부 공동명의 1주택자 특례 신청서
일시적 2주택 등 특례	· 1세대 1주택자 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
무허가주택 부속토지 등	· 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반세율 적용 신청서

* 접근경로 : 홈택스 ≫ 세무서식(우측하단) ≫ 종합부동산세법, 조세특례제한법

○ 홈택스(www.hometax.go.kr)* 이용 시 과세물건 명세 조회와 합산배제 자가진단, 간이 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스를 통해 보다 쉽게 전자신고 할 수 있습니다.

* 공동인증서 접속 > 신고/납부 > 일반신고 > 각 신고(신청) 메뉴 선택

<합산배제 관련>

③ 종합부동산세 합산배제 신고란?

□ 납세자가 보유하고 있는 주택 및 토지 중 종합부동산세 합산배제 요건을 충족하는 주택[1] 및 토지[2]를 종합부동산세 과세대상에서 제외하도록 관할 세무서에 신고하는 것입니다.

1) 임대주택 및 사원용 주택 등(미분양 주택, 대물변제 주택 등 포함)
2) 주택 건설 사업자가 주택을 건설하기 위해 취득한 토지

○ 신고기간은 9월 16일부터 9월 30일까지이며, 홈택스를 이용하여 전자신고(www.hometax.go.kr)하거나 주소지(본점) 관할세무서에 신고서를 제출할 수 있습니다.

④ 임대주택 등록이 자동(자진)말소 된 경우에 반드시 합산배제 “제외” 신고를 하여야 하는지?

□ 기존 합산배제 신고된 임대주택이 단기임대 및 장기일반 아파트 매입임대주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 자동(자진) 말소된 경우 합산배제 “제외(과세대상 포함)” 신고를 해야 합니다.

○ 합산배제 “제외” 신고를 하지 않은 경우 추후 가산세를 포함하여 경감된 세액이 추징될 수 있습니다.

⑤ 아파트는 합산배제 임대주택으로 적용받을 수 없는지?

□ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 ’20년 7월 11일 이후 아파트를 장기일반민간임대주택(매입임대주택)으로 등록 신청한 경우에는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

○ 다만, 건설임대주택 중 장기일반민간임대주택은 합산배제 임대주택으로 적용이 가능합니다.

⑥ 5층 이상 도시형 생활주택을 임대등록한 경우 합산배제가 가능한지?

□ 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('21. 3. 16.)에 따라 5층 이상 도시형 생활주택은 아파트에서 제외되어 민간임대주택 등록이 허용되며, 그에 따라 합산배제 역시 가능합니다.

〈종부세 합산배제 임대주택 요건 변화〉
○ ('18. 3. 31.이전 임대등록) 단기 및 장기임대주택 합산배제 허용
○ ('18. 4. 1.이후 임대등록) 단기임대주택 제외, 장기일반민간임대주택만 합산배제 허용
○ ('20. 7. 11.이후 임대등록 신청) 장기일반민간임대주택 중 아파트 합산배제 제외
○ ('20. 8. 18.이후) 민특법 개정에 따라 아파트 장기일반민간임대주택 등록 폐지
○ ('21. 3. 16.이후) 민특법 추가 개정에 따라 5층 이상 도시형 생활주택을 아파트에서 제외하여 민간임대주택 등록 허용 ⇒ 합산배제 가능

⑦ 지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

□ 기존 합산배제 신고한 납세자는 과세대상 물건에 변동사항(소유권·면적 등)이 있는 경우에만 신고기간 내에 물건 변동내역을 반영하여 신고하면 됩니다.

○ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.

□ 다만, 기존 합산배제 적용 주택 등이 임대료 상한 초과, 임대사업 말소 등으로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 "제외"하는 신고를 해야 합니다.

⑧ 합산배제 신고 후 법정요건을 충족하지 못하게 될 경우 불이익은?

□ 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감받은 세액과 이자상당가산액*을 포함하여 추가로 신고·납부해야 합니다.

* 납부기한 다음날부터 고지일까지 1일 22/100,000 가산

□ 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 경우에는 해당연도와 그 다음연도(총 2년간) 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

⑨ 합산배제 임대주택 임대료 증액 5% 상한은 언제부터 적용되고 어떤 불이익이 있는지?

□ ’19. 2. 12. 이후 최초 체결하는 표준임대차 계약을 기준으로 이후 임대차 계약을 갱신하거나 체결하는 분부터 적용되며,

○ 임대보증금 또는 임대료 증가율이 5%를 초과할 경우 과거 경감 받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며 해당연도와 그 다음연도 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

⑩ 종합부동산세 부과 시 조정대상지역 판단하는 시점은?

□ 종합부동산세 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 조정대상지역에 해당하는지 여부를 통해 판단합니다.

⑪ ’18. 9. 14. 이후 조정대상지역에 있는 주택을 취득하였으나, 취득 계약은 ’18. 9. 13. 이전에 한 경우 장기일반민간임대주택으로 합산배제 적용이 가능한지?

□ ’18. 9. 13.까지 조정대상지역 내 주택 취득을 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우 합산배제가 적용됩니다.

○ 또한, 주택 취득 · 계약일자가 조정대상지역 공고일 기준 전 · 후 여부에 따라 합산배제 가능 여부는 달라집니다.

* (사례) 안양 만안구, 의왕시 등은 ’20. 2. 21. 조정대상지역으로 지정되었으므로 ’20. 2. 20. 이전의 취득 · 계약분은 합산배제 가능하나, 이후 취득 · 계약한 분은 합산배제 적용 불가

⑫ 실제 주택임대를 하고 있음에도 임대업 등록을 하지 못한 경우 합산배제 신고를 할 수 없는지?

□ 종합부동산세 과세기준일(6.1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자의 경우

○ 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대사업자(시·군·구)와 주택임대업 사업자(세무서)를 각각 등록하는 경우 합산배제 적용받을 수 있습니다.

○ 다만, 아파트의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 매입임대주택 유형이 폐지됨에 따라 현재 주택임대사업 등록이 불가능하므로 합산배제가 적용되지 않습니다(건설임대는 가능).

⑬ 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무 임대 기간에 포함되는지?

□ 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,

○ 임대사업자로 등록하기 이전의 임대기간은 합산배제 임대주택의 의무 임대기간에 포함되지 않습니다.

⑭ 주택임대 사업자 등록은 물건지별로 각각 해야 하는지?

□ 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며, 지방자치단체에서 발급한 임대사업자 등록증을 가지고 주소지 관할세무서에서 사업자등록을 하면 됩니다.

* '18. 4. 2.부터는 주택임대사업자가 지방차치단체장에게 임대사업자 등록 신청 시, '세무서 사업자등록 신청서 제출'에 동의하는 경우 세무서를 방문 없이 신청정보를 주고받아 사업자등록 처리 가능

<부부 공동명의 특례 관련>

⑮ 부부 공동명의 특례를 신청하면 무조건 유리한 것인지?

□ 공동명의 1주택자 특례는 주택의 공시가격, 보유 지분율 등 현황에 따라 유불리가 달라질 수 있습니다.

○ 국세청 홈택스「종합부동산세 간이세액계산」서비스를 이용하시면 쉽게 상황별 세액을 계산할 수 있습니다.

⑯ 부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단하는 기준이 무엇인지?

□ 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이나, 지분율이 동일한 경우에는 납세자가 납세의무자를 선택할 수 있습니다.

○ 지분율 판단 기준은 공부상 면적이 아니라, 주택과 부속토지분의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율입니다.

⑰ 부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부 공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?

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

□ 주택과 부속토지를 나누어서 보유하였더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용받을 수 있습니다.

⑱ 부부 공동명의 1주택과 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우 부부 공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?

□ 과세기준일 6. 1. 현재 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 않은 경우에 부부공동명의 특례 적용이 가능하며,

○ 부부 공동명의 1주택의 납세의무자*가 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에도 종부세법 시행령 제5조의2 제2항에 따라 1세대 1주택자 특례 적용이 가능합니다.

* **(납세의무자)** 지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우에는 선택

- 다만, 납세의무자가 아닌 배우자가 공동명의 1주택 외에 다른 주택의 부속토지를 소유한 경우에는 1세대 1주택자 특례 적용이 불가합니다.

<일시적 2주택 등 1세대 1주택자 특례 관련>

⑲ 일시적 2주택 특례를 적용 받기 위해서는 이사할 집을 언제 사야 하는 것인지?

□ 일시적 2주택 특례와 관련하여 양도소득세의 경우와 달리 종전주택 보유기간, 신규주택 취득 시기 등에 대한 제한은 없습니다.

⑳ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 상속주택의 상속개시일은 상속주택을 등기한 날을 말하는 것인지?

□ 상속주택의 상속개시일이란 주택의 상속등기 접수일이 아닌 피상속인이 사망한 날을 말합니다.

㉑ 상속주택을 여러 채 소유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

□ 주택을 여러 채 상속받은 경우에도 법적 요건을 갖춘 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

㉒ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격 요건(6억 원(수도권 밖 3억 원))을 충족하여야 하는것인지?

□ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며

○ 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택의 경우에도 상속주택의 지분율이 40% 이하이거나, 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하인 경우 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 됩니다.

㉓ 상속 받은지 5년이 지난 후 수도권 소재 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 5월 31일까지 일부를 처분해서 6억 원 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

□ 1주택자가 상속받은 주택의 일부를 처분(양도·증여 등)하여 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 상속지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

㉔ 피상속인이 일부만 소유하던 주택을 상속받은 경우, 1세대 1주택자 특례 적용 기준인 '지분율 40% 이하' 는 상속받은 지분의 40%를 의미하는 것인지, 아니면 전체 주택의 40%를 의미하는 것인지?

□ '1세대 1주택자 특례'의 적용 기준인 '지분율 40% 이하'의 의미는 상속받은 지분의 40%가 아니라 전체 주택에서 상속받은 지분이 차지하는 비율이 40% 이하인 경우를 말하는 것입니다.

☞ **(사례)** 피상속인이 50%를 소유하던 주택을 상속인 2명이 각각 50%씩 상속받은 경우 상속주택에 전체에 대한 소유 지분율이 25%이므로 1세대 1주택자 특례 적용 가능

㉕ 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하의 주택을 상속받으면 5년이 지나도 계속 종부세 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

□ 상속주택의 소유 지분율에 상당하는 공시가격은 과세기준일(매년 6월 1일) 현재를 기준으로 판단하므로,

○ 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택의 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하인 경우 '1세대 1주택자 특례'를 적용받을 수 있습니다.

㉖ 상속주택 또는 지방 저가주택을 먼저 취득하고 1주택을 나중에 취득한 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

□ 상속주택과 지방 저가주택에 대한 1세대 1주택자 적용 특례의 경우 주택의 취득 순서와 관계없이 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 요건을 충족하는 경우 특례가 적용됩니다.

㉗ 상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례와 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 어떻게 다른 것인지

□ 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법적 요건*을 갖추어야 특례가 적용되지만

* 상속을 원인으로 취득한 주택이 아래 3가지 요건 중 하나를 충족할 경우 특례적용
①상속개시일로부터 5년 이내, ②지분율 100분의 40 이하, ③지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(비수도권의 경우 3억 원)이하

○ 1세대 1주택자 특례의 경우 1세대 1주택자가 상속주택을 보유하였을 경우, 해당 납세자를 1세대 1주택자로 인정하여 기본 공제(11억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제를 부여받을 수 있도록 하는 제도이며

○ 세율 적용 시 주택수 계산 특례의 경우 상속주택을 세율 적용 시 주택수에서 제외하여 3주택자 이상(조정 2주택자 포함)에게 적용되는 높은 세율(1.2%~6%) 대신 낮은 세율(0.6%~3%)을 적용받을 수 있게 되는 제도입니다.

㉘ 작년까지 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외되던 상속주택은 올해 어떻게 바뀌는 것인지?

□ '22년 2월 14일 이전에 상속받은 주택으로서 소유 지분율이 20% 이하이고, 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 3억 원 이하인 경우 종전의 규정이 그대로 적용됩니다.(별도로 신청할 필요 없음)

○ 다만, 세율 적용 시 주택 수 계산과 별개로 올해부터 도입되는 상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례를 적용받기 위해서는 법정 요건*을 갖추어 별도로 특례를 신청하여야 합니다.

* 상속을 원인으로 취득한 주택이 아래 3가지 요건 중 하나를 충족할 경우 특례 적용
①상속개시일로부터 5년 이내, ②지분율 100분의 40 이하, ③지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(비수도권의 경우 3억 원)이하

㉙ 경기도 읍·면지역에 소재하는 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

□ 수도권에 소재하는 모든 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 수도권에는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시와 인천광역시, 경기도가 포함됩니다.

㉚ 지방 저가주택 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

□ 지방 저가주택을 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

㉛ 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 모두 보유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

□ 1세대 1주택자 특례 요건을 갖춘 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 함께 보유한 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

㉜ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세를 하지 않는 것인지?

□ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액계산 하므로 종합부동산세가 과세됩니다.

○ 다만, 특례 대상 주택은 과세표준에 합산한 공시가격에서 11억 원(1세대 1주택자 공제금액)을 공제하며, 해당 주택에 대해서는 세액공제를 적용하지 않습니다.