국세청 National Tax Service	보도참고자료	대한민국 대전환 한국판뉴딜
보도일시	2021. 9. 14.(화) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.	

생산 부서: 자산과세국 부동산납세과
전산정보관리관실 홈택스1담당관

담당과장	김길용 과 장	(044)204-3401
	나향미 담당관	(044)204-2501
담 당 자	최일암 사무관	(044)204-3422
	박재근 사무관	(044)204-2532

배포 일시: 2021년 9월 14일

종합부동산세 합산배제 및 부부 공동명의 1주택자 과세특례 등을 9. 16.부터 9. 30.까지 신고(신청)하세요

- 홈택스를 이용하면 도움자료가 제공되어 간편하게 신고(신청)할 수 있습니다 -

□ 국세청(청장 김대지)은 올해 종합부동산세 **정기고지(11월)에 반영**하기 위해 합산배제 및 과세특례 **적용이 예상**되는 46만여 명에게 **신고(신청) 안내문을 발송**하였습니다.

* 합산배제 및 과세특례 신고(신청)기간은 9. 16.(목)~9. 30.(목)입니다.

○ 합산배제 신고대상은 일정요건을 갖춘 **임대주택, 사원용 주택 등**과 **주택 건설업자가 취득한 주택신축용 토지**로,

- 해당 부동산을 보유한 납세자가 **합산배제 신고서를 제출**하는 경우 **11월 정기고지 시**(12.1.~12.15. 납부) 해당 부동산을 **과세대상에서 제외**하고 종합부동산세를 부과합니다.

○ 기존에 합산배제 신고서를 제출하였던 납세자는 소유권, 면적 등에 **변동이 없는 경우에는 신고할 필요가 없으나,**

- 임대주택 등록 말소 등으로 요건을 **충족**하지 **못하게 된 경우**에는 **"제외(과세대상 포함)" 신고**를 **하여야 합니다.**

□ 또한, **올해부터는** 부부 공동명의 1주택자의 경우 **1세대 1주택자 계산방식***을 **신청에 의해 적용**받을 수 있는 **특례**(이하 '부부 공동명의 1주택자 과세특례')**가 신설**되었습니다.

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

○ 홈택스에 게시된 **간이세액계산 프로그램***을 참고하여 **1세대 1주택자 계산방식**이 **유리한 경우**에만 **신청**하시기 바랍니다.

* 홈택스 》 세금종류별 서비스 》 세금모의계산 》 종합부동산세 간이세액계산

□ **홈택스**를 이용하시면 **'미리채움' 서비스 등을** 제공받아 **비대면으로 간편하게 신고(신청)**할 수 있으니 **적극 활용하시기 바랍니다.**

1. 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 안내 개요

□ 국세청은 **합산배제 및 과세특례 신고(신청)을** 받아 이를 11월 종합부동산세 **정기 고지에 반영하기 위해 9월 8일부터 46만여 명*에게 신고(신청) 안내문을 발송**하였습니다.

* 합산배제 신고: 296,614명, 부부 공동명의 1주택자 과세특례: 128,292명, 자진·자동말소 임대주택 등: 32,820명

○ '19년부터 **납세자 편의를 높이고 인터넷 이용환경 변화에 맞추기 위해 모바일 안내와 우편안내**를 병행하고 있으며,

- 금년에는 **코로나19 확산이 우려**됨에 따라 **모바일 안내 대상자를 더욱 확대**하였습니다.

□ **합산배제** 대상 임대주택 등 보유자와 **과세특례** 적용대상인 부부 공동명의 1주택자 등은 해당 사항을 **9월 16일부터 9월 30일까지** 홈택스 또는 서면으로 **신고(신청)해야 합니다.**

○ **합산배제를 신고한 물건**은 11월 종합부동산세 정기고지시 **과세대상에서 제외**되며, 부부 공동명의 1주택자 **과세특례***를 **신청한 납세자**는 **1세대 1주택자 계산방식**이 적용된 **세액이 부과**됩니다.

* **(주의사항)** 홈택스에 게시된 간이세액계산 프로그램을 참고하여 1세대 1주택자 계산방식이 유리한 경우에만 신청하시기 바랍니다.

□ 또한, 올해부터 **법인 또는 법인으로 보는 단체**(이하 '법인 등'이라 함)가 **보유한 주택**에 대해서는 종합부동산세 **최고 단일세율(3%, 6%) 등이 적용**되는 것으로 **개정***되었으나,

* 「참고1」: '21년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용(p.11)

○ 공공주택사업자 등 **일부 법인 등**(p.7 참고)에 대해서는 **신청에 의해** 개인과 동일한 **일반 누진세율 적용이 가능**합니다.

□ **최근 코로나19 감염 재확산**으로 '사회적 거리두기'가 강조되고 있으므로 **가급적 편리하고 안전한 홈택스를 이용한 전자신고**(신청)를 **적극 활용**하시기 바랍니다.

2. 합산배제 신고 제도

1 대상물건 및 신고유형

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

* 「참고2」: 합산배제 적용요건(p.13)



□ 신고유형

○ **(추가 신고) 최초로 합산배제 신고**를 하거나, **추가**로 **합산배제 대상에 포함**하려는 물건이 있는 경우에는 대상물건을 **추가**(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.

○ **(변동 신고)** 기존에 합산배제 신고서를 제출한 사실이 있는 납세자는 **기존 신고내용에 변동사항**(소유권·면적)**이 없는 경우에는 별도로 신고할 필요가 없으나,**

- 과세대상 물건에 **변동사항**(소유권·면적)이 있는 경우, **변동내역을 반영**하여 **합산배제 신고**를 하여야 합니다.

○ **(제외 신고) 임대등록**이 **말소**되었거나 **5%**를 **초과**하여 **임대료**를 **갱신***하는 등 **합산배제 요건을 충족하지 못하게 된** 경우에는 **제외**(과세대상 포함) **신고**를 하여야 합니다.

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

2 지난해와 달라진 내용

□ '20. 7. 10. 대책 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 '민특법'이라 함)이 **개정('20. 8. 18. 시행)**됨에 따라 단기임대 및 장기일반 아파트 매입임대주택 **유형이 폐지**되었습니다.

* 「참고3」: 합산배제 임대주택 관련 민특법 주요 개정내용(p.15)

< 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

○ 폐지유형에 해당되어 **임대주택**이 **자동말소** 되었거나, **자진말소를 신청**하여 **의무임대기간** 요건을 **충족하지 못한 경우 기존에 감면**받은 종합부동산세액은 **추징되지 않습니다.**

○ 다만, **기존 합산배제 신고**된 임대주택이 **'21. 6. 1.현재 등록말소**된 경우에는 **합산배제 "제외**(과세대상 포함)**" 신고**를 하여야 합니다.

□ **(아파트 합산배제 제외) '20. 7. 11. 이후 민특법**에 따라 등록 신청한 **아파트**(매입임대)**는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.**

* 장기일반 아파트 건설임대주택은 합산배제 가능

□ **(의무임대기간 연장)** 민특법 및 종부세법 개정에 따라 **장기일반민간임대주택**의 경우 **'20. 8. 18. 이후 신규 등록분**부터 **합산배제 의무 임대기간**이 **연장**(8년→10년)되었습니다.

〈**합산배제 임대주택 의무임대기간**〉
○ (5년) '18. 3. 31.**까지** 임대주택 지자체 등록, 세무서 사업자등록
○ (8년) '18. 4. 1.~'20. 8. 17. 장기일반민간임대주택 지자체 등록, 세무서 사업자등록
○ (10년) '20. 8. 18.**이후** 장기일반민간임대주택 지자체 등록신청, 세무서 사업자등록신청

□ **(법인 과세 강화) 법인 등이 '20. 6. 18. 이후 임대등록 신청한 조정대상지역 내 장기일반민간 매입임대주택**(건설임대주택 제외)은 **합산배제를 적용받을 수 없습니다.**

〈**조정대상지역 매입임대주택 합산배제 법인·개인 차이**〉

○ (**법인**) 주택 취득시기와 상관없이 '20. 6. 18. 이후 조정대상지역 내 소재한 주택을 장기일반민간임대주택 등록 신청한 경우에는 합산배제 적용 불가

○ (**개인**) '18. 9. 13.이전에 주택을 취득(계약)한 경우에는 장기일반민간임대주택 등록 시 합산배제 가능(조정대상지역 소재 여부 불문)

- 다만, '18. 9. 14. 이후에는 조정대상지역 공고일 이전에 취득(계약)한 경우에만 장기일반민간임대주택 등록 시 합산배제 가능

□ **(신탁재산 납세의무자 변경)** 「종합부동산세법」 개정('20. 12. 29.)으로 **신탁재산의 납세의무자**가 종전 **수탁자**에서 **위탁자로 변경***되었습니다.

* 재산세도 「지방세법」 개정으로 납세의무자가 수탁자→위탁자로 변경

○ 따라서, **합산배제 신고** 역시 **올해부터는 납세의무자인 위탁자**가 하여야 하며, **합산배제 요건**은 **종전과 같이 위탁자를 기준**으로 판단합니다.

○ 다만, 종전 납세의무자인 **수탁자 명의**로 **이미 합산배제 신고된 물건**은 별도로 신고하지 않아도 **작년과 동일하게 합산배제가 적용**됩니다.

○ 이 경우에도 **기존 신고사항**에 **변동내역**이 있는 경우 **위탁자**는 당해 연도 신고기간에 **변동내역을 신고**하여야 합니다.

□ **(건설임대주택 공시가격 요건 완화)** 「종합부동산세법 시행령」 개정으로 '21. 2. 17. 이후 신규 임대등록한 **건설임대주택의** 합산배제 **공시가격 기준**이 6억 원 이하에서 **9억 원 이하로 완화**되었습니다.

3. 과세특례 제도

1 신설제도

□ **(부부 공동명의 1주택자 과세특례) 올해부터** 부부가 공동으로 **1주택만을 소유**한 경우 납세자의 신청에 따라 **1세대 1주택자 계산방식**을 적용받을 수 있는 **특례가 신설**되었습니다.

○ **(신청대상)** 과세기준일인 **'21년 6월 1일 현재 거주자***인 **부부가 1주택만을 공동으로 소유**하고, **다른 세대원**은 **주택을 소유하지 않아야** 합니다.

* 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거주하는 개인

○ **(신청기간) 매년 9. 16.~9. 30.사이 신청 가능**하며, 최초 신청 후 **변경사항이 없는 경우** 추가 신청 없이 **계속 적용**됩니다.

○ **(납세의무자)** 부부 중 보유 **지분율이 큰 자가 납세의무자**이며, **동일한 경우**에는 **선택할** 수 있습니다.

- 향후, 지분율 등 변동으로 **납세의무자가 변경**되는 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례 **변경 신청**을 하여야 합니다.
- 또한, 보유 지분율이 동일하여 **최초 신청 시 납세의무자를 선택**한 경우에도 다음연도에 **변경 신청**할 수 있습니다.

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

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%)

○ **(간이세액계산 프로그램 제공)** 홈택스(손택스) 종합부동산세 간이세액계산 프로그램에서 1세대 1주택자 계산방식 적용 시와 미적용 시 **세액을 비교**할 수 있도록 **서비스를 제공하고 있으니**

* **(누리집·홈택스)** 종합부동산세 간이세액계산 프로그램 배너 클릭
* **(홈택스)** ① 홈택스 》 세금종류별 서비스》 세금모의계산》 종합부동산세 간이세액계산
② 홈택스 로그인 》 신고/납부》 세금신고》 종합부동산세》 간이세액계산
* **(모바일)** 손택스 앱 》 신고/납부 》 종합부동산세 》 종합부동산세 간이세액계산

- 신청 시와 미신청시 **유·불리를 판단**하여 **1세대 1주택자 계산방식**이 **유리한 경우에만 특례를 신청**하시기 바랍니다.

○ **(신청방법)** 부부 공동명의 1주택자 과세특례는 **홈택스(손택스)로 간편하게 신청 가능**하며, **우편 또는 세무서 방문신청**도 가능합니다.

□ **(법인 일반 누진세율 등 적용 특례) 올해부터 법인 등**에 대해서는 **주택분** 종합부동산세 계산 시 **최고 단일세율**(3%, 6%)**이 적용**되고, **기본공제 및 세부담 상한 적용이 배제되나**

○ 시행령으로 정하는 **아래 법인 등**에 대해서는 신청에 의해 **개인과 동일**하게 **일반 누진세율***, **6억 원 기본공제 및 세부담 상한**이 **적용**됩니다.

* (2주택 이하) 0.6~3.0%, (조정2주택, 3주택 이상) 1.2~6.0%

<일반 누진세율이 적용되는 법인 등> 종부령 §4의3(신설제도)

1.「공공주택 특별법」제4조제1항에 따른 공공주택사업자
2.「상속세 및 증여세법」제16조제1항에 따른 공익법인 등
3.「주택법」제2조제11호에 따른 주택조합
4.「도시 및 주거환경정비법」등에 따른 사업시행자
5.「민간임대주택에 관한 특별법」상 민간건설임대주택을 2호 이상 보유하고 있는 임대사업자(매입임대주택을 함께 임대하는 사업자는 제외)

○ **(신청기간)** 합산배제 신고기간(9. 16.~9. 30.)에 신청 가능하며, 대상자는 **매년 신청**해야만 **일반 누진세율 등 적용이 가능합니다**(1년마다 재신청).

○ **(제출서류)** 「종합부동산세법 시행규칙」〔별지 제2호의2서식〕에 따른 **증빙서류를 제출**하여야 합니다.

<제출서류 예시>

1. **(공공주택 사업자)** 「공공주택특별법시행규칙」 제10조제5항에 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)** 민특법상 임대사업자 등록증 사본, 임대차계약서, 지자체에서 발급하는 미분양주택 확인서 등

2 기존제도

□ **(향교재단·종교단체 과세특례)** 향교재단 및 종교단체 명의로 등기된 부동산의 **공부상 명의자와 실질 소유자가 다른 경우**

○ 향교재단 및 종교단체가 실질소유자를 기재하여 과세특례 신고서를 제출하면 **실질 소유자**(대표단체 또는 개별단체)에게 **해당 부동산에 대한 종합부동산세가 부과됩**니다.

- 이 때, 신고는 공부상 명의자인 **향교재단 등**에서 **일괄로 신고**하면 되고, 개별단체는 별도로 신고하실 필요가 없습니다.



4. 다양한 신고도움 서비스 제공

□ **홈택스를 이용**하여 전자신고(신청)할 경우에는 신고(신청)에 필요한 **부동산 명세를 조회**하고 내려받을 수 있으며, **미리채움 서비스를 활용**하여 **보다 쉽게 전자신고(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 사항**은 **국세청 누리집*에 게시**된 합산배제, 부부공동명의 1주택자 및 향교·종교재단 과세특례 **전자신고(신청)안내 동영상**을 **참조**하거나

* www.nts.go.kr 》 국세신고안내 》 종합부동산세 》 동영상자료실

○ 안내문에 기재된 **각 세무서 담당자** 또는 국세청 **국세상담센터에 문의**하시면 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-1번-3번)

5. 성실신고가 최선의 절세

□ 합산배제 및 과세특례를 적용 받은 후 **요건을 충족하지 못한 것**으로 확인되는 경우 경감 받은 세액과 **가산세 등을 추가 납부**해야하므로 성실하게 신고하시기 바랍니다.

<납세자가 잘못 신고한 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 승인을 받지 못한 경우**

신고(신청)안내 참고자료

1 '21년 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 '21년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

□ 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	

□ 세부담 상한 인상

○ 법인 주택분 **세부담상한 적용 폐지** 및 개인 조정대상지역 2주택자 세부담상한 **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 귀속분**부터 **법인 등**에 대해서는 주택분 종합부동산세 최고 **단일세율(3%, 6%) 적용, 기본공제 및 세부담 상한 적용 배제**

- **(예외) 시행령으로 정하는 일정 법인 등**에 대해서는 신청을 받아 **일반 누진세율***, **6억 원 기본공제 및 세부담 상한** 적용

* (2주택 이하) 0.6~3.0%, (조정2주택, 3주택 이상) 1.2~6.0%

○ **법인 등**이 **조정대상지역** 내 주택을 **임대등록 신청***한 경우에는 종합부동산세 **합산배제 적용 불가**(건설임대주택은 제외)

* '20. 6. 18. 이후 임대사업 등록 신청분부터

□ **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 자**가 **납세의무자**(같은 경우 선택), **공제금액 11억 원**, 납세의무자의 연령별·보유기간별 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%)

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」제5조제1항에 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 제5조제1항에 따라 등록신청한 같은 법 제2조제5호에 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

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**
가정 어린이집	· 「영유아보호법」에 따라 **시·군·구 인가**와 **세무서 고유번호** 발급 후 **5년 이상** 계속하여 가정어린이집으로 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
문화재주택	· 「문화재보호법」에 따른 **국가등록 문화재**에 해당하는 주택
노인복지 주택	· 「노인복지법」에 따라 설치한 **노인복지주택**
SLB 리츠 등 매입주택	· **주택도시기금과 한국토지주택공사가 공동 출자** 설립한 부동산투자회사 등이 매입한 일정요건을 갖춘 주택

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

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

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

참고 3 합산배제 임대주택 관련 민특법 주요 개정내용

□ '20. 7. 10. 대책에 따른 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 제2조제5호에 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 규정하고 있으나,

- **5층 이상 도시형 생활주택**(전용면적 50㎡ 이하)을 **아파트**에서 **제외**하여 **민간임대주택 등록을 허용**(민특법 §2, §6①·⑤) ⇒ **합산배제 가능**

참고 4 합산배제 및 과세특례 신고(신청)관련 주요 Q&A

① 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

□ 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 20일 경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

② 종합부동산세 합산배제 신고란?

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

③ 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 있습니다.

○ 지분율 판단은 공부상 면적 기준이 아니며, 주택과 부속토지분의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 판단하는 것입니다.

④ 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 보유하였더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용 받을 수 있습니다.

⑤ 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 종부세법 시행령 제5조의2제2항에 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.

⑥ 부부 공동명의 1주택자 과세특례와 법인 일반 누진세율 등 적용신청을 합산배제 신고기간에 하지 못한 경우 12월 정기신고 기간에도 신청이 가능한 것인지?

□ 합산배제 및 과세특례는 9월 16일부터 9월 30일까지 신고·신청하는 것이 원칙이지만, 동 기간에 신고·신청하지 못한 경우에는 12월 정기신고 기간에 신고·신청할 수 있습니다.

⑦ 종합부동산세 향교·종교단체 과세특례 신고란?

□ 개별단체가 실제 소유하고 있는 주택 및 토지를 관리목적상 향교재단 등의 명의로 통합 등기한 경우,

○ 실질적 소유자인 개별단체 기준으로 종합부동산세를 부담하도록 신고하면 요건을 충족한 주택 및 토지는 과세대상에서 제외됩니다.

□ 과세특례 신고를 하면 향교재단 등은 신고한 주택 및 토지가 과세대상에서 제외되며 실질 소유자인 개별단체는 별도의 신고 없이 부과고지를 받을 수 있습니다.

⑧ 임대주택 등록이 자동(자진)말소 된 경우에 반드시 합산배제 “제외” 신고를 하여야 하는지?

□ 기존 합산배제 신고된 임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(8. 18.시행)에 따라 폐지된 단기임대 및 장기일반 아파트 매입임대주택에 해당되어 자동(자진) 말소 된 경우 합산배제 “제외(과세대상 포함)”신고를 해야 합니다.

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

⑨ 아파트는 합산배제 임대주택으로 적용 받을 수 없는지?

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

○ 다만, 건설임대주택 중 장기일반민간임대주택은 합산배제 임대주택으로 적용이 가능합니다.

〈종합부동산세 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

⑩ 5층 이상 도시형 생활주택을 임대등록한 경우 합산배제가 가능한지?

□ 개정 「민간임대주택에 관한 특별법」(’21. 3. 16.)에 따라 5층 이상 도시형 생활주택을 아파트에서 제외하여 민간임대주택 등록을 허용하였으므로 합산배제가 가능합니다.

○ 다만, ’20. 7. 11. 이후 종전 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 ’20. 7. 11.~’20. 8. 17. 사이 등록신청한 도시형 생활주택의 경우에는 합산배제 대상에서 제외합니다.

⑪ 지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

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

○ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.

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

⑫ 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 25/100,000 가산

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

⑬ 조정대상지역 판단 기준은?

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

⑭ 개인이 ’18. 9. 14. 이후 조정대상지역에 주택을 취득하였으나, 취득 계약은 ’18. 9. 13. 이전에 한 경우에도 장기일반민간임대주택은 합산배제 적용이 안되는지?

□ ’18. 9. 13.까지 조정대상지역 내 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 합산배제가 적용됩니다.

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

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

⑮ 신탁재산에 대한 납세의무자가 변경되었는데 합산배제 신고 방법은?

□ 「종합부동산세법」 개정(’20. 12. 29.)으로 신탁재산의 납세의무자가 종전 수탁자에서 위탁자로 변경되었습니다.

○ 따라서 합산배제 신고 역시 납세의무자인 위탁자가 하여야 하며, 합산배제 요건은 종전과 같이 위탁자를 기준으로 판단합니다.

□ 다만, 종전 납세의무자인 수탁자 명의로 기 합산배제 신고된 물건은 별도의 신고가 없어도 작년과 동일하게 종전과 같이 합산배제가 적용됩니다.

○ 단, 이 경우에도 기존 신고사항에 변동내역이 있는 경우 위탁자는 당해 연도 신고기간에 변동내역을 신고하여야 합니다.

⑯ 합산배제 임대주택 임대료 증액 5% 상한은 언제부터 적용되고 어떤 불이익이 있는지?

□ '19. 2. 12. 이후 최초 체결하는 표준임대차 계약을 기준으로 이후 임대차계약을 갱신하거나 체결하는 분부터 적용되며,

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

⑰ 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

□ 아래의 신고(신청)서를 작성하여 서면으로 신고(신청)하거나,

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 특례신청
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반세율 적용 신청서
향교재단 등 과세특례 신고	· 종합부동산세 과세특례 신고서

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

○ 홈택스(www.hometax.go.kr)* 이용 시 과세물건 명세 조회와 미리채움 서비스를 통해 보다 쉽게 전자신고(신청)할 수 있습니다.

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

⑱ 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 불가하므로 합산배제가 적용되지 않습니다(건설임대는 가능).

⑲ 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무 임대기간에 포함되는지?

□ 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,

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

⑳ 주택임대 사업자 등록은 물건지별로 각각 해야 하는지?

□ 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 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