

보도 시점 2026. 9. 10.(목) 12:00 배포 2026. 9. 10.(목) 10:00

종합부동산세 합산배제와 과세특례를 신고·신청하세요!

- 홈택스 신고도움 자료를 이용하여 9월 30일까지 신청
- 혜택 적용이 예상되는 납세자 4.8만 명에게 신청 안내문 발송

- 국세청(청장 임광현)은 올해 종합부동산세 합산배제와 과세특례 적용이 예상되는 납세자 4.8만 명에게 안내문을 발송하였다.
 - 합산배제와 과세특례 대상 부동산을 소유한 납세자가 9월 16일부터 9월 30일까지 신고·신청을 하면 11월 정기고지 때 해당 부동산이 비과세 되거나 1세대 1주택자 등으로 과세되는 혜택을 받을 수 있다.
 - 기존에 신고·신청한 경우에는 계속 적용되므로 다시 신고·신청하지 않아도 되지만, 임대주택 등록 말소 등으로 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 변동내용을 반드시 신고해야 한다.
- (합산배제) 일정 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등과 주택신축용 토지를 합산배제 신고하면 종합부동산세 과세대상에서 제외된다.

| 합산배제 유형별 주요 요건 |

임대주택	- 지자체·세무서 등록, 의무임대기간(6년, 10년 등), 임대료 증액 상한(5%) 등
사원용주택	- 공시가격 6억 원↓ 또는 85㎡↓, 임대보증금이 주택 공시가격의 10% 이하 등
멸실예정주택	- 주택건설을 위하여 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
주택신축용토지	- 주택건설을 위하여 취득일부터 5년 이내 사업계획승인을 받을 토지

- (1세대 1주택 특례) 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택, 부부 공동명의주택은 특례를 신청하면 1세대 1주택자로 보고 계산*한다.
 - * 기본공제 12억 원, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따른 세액공제(최대 80%) 적용
- 올해부터 공동명의 1주택자에 대한 납세의무 등에 관한 특례를 신청하는 경우 본인 및 배우자의 소유 지분과 관계없이 공동 소유자간 합의로 납세의무자를 정하여 신청할 수 있다.

| 1세대 1주택 특례 유형별 주요 요건 |

일 시 적 2 주 택	- 1세대 1주택자가 기존 주택 양도 전 신규 주택을 취득 - 신규 주택 취득일로부터 3년 이내 기존 주택을 양도
상 속 주 택	- 과세기준일(6.1.) 현재 ① 상속개시일로부터 5년 미경과 또는 ② 상속지분이 전체 주택지분의 40% 이하 또는 ③ 상속지분 공시가격이 6억 원 이하(수도권 밖은 3억원 이하) 등
지 방 저 가 주 택	- 공시가격 4억 원 이하 - 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등
부 부 공 동 명 의 주 택	- 세대원 중 부부만 1주택을 공동 소유, 부부 모두 거주자일 것 등 - 납세의무자: 주택에 대한 공동 소유자간 합의로 정한 사람

- (세율 적용 주택 수 특례) 소형 신축주택, 지방 준공 후 미분양주택, 인구 감소(관심)지역주택은 특례를 신청하면 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외되어 3주택 이상자의 중과세율*을 적용받지 않을 수 있다.

* 3주택 이상자 중과세율 0.5%~5%, 2주택 이하자 기본세율 0.5%~2.7%

| 세율 적용 특례 유형별 주요 요건 |

소 형 신 축 주 택	- 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억 원 이하(비수도권은 3억 원 이하), 아파트 제외 등
준 공 후 미 분 양 주 택	- 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억 원 이하, 비수도권 소재 등
인 구 감 소 지 역 주 택	- 공시가격 9억원 이하(비수도권은 4억 원 이하), 인구감소지역 소재 - 해당 주택 취득 전 보유주택과 동일한 시·군·구에 소재하는 주택이 아닐 것
인 구 감 소 관 심 지 역 주 택	- 공시가격 4억원 이하, 비수도권의 인구감소관심지역 소재 - 해당 주택 취득 전 보유주택과 동일한 시·군·구에 소재하는 주택이 아닐 것

- (신고도움) 홈택스*를 이용하면 미리채움 서비스, 합산배제 진단, 세액 모의계산 등 다양한 도움자료를 활용해 편리하게 신청할 수 있다.

* 홈택스 접속 경로: 로그인 후 화면 하단 '세무 업무 가이드맵(Map)' » '종합부동산세'

담당 부서 <총괄>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장 오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관 주성태 (044-204-3422)
<협조>	국세청 홈택스1담당관	책임자	과 장 이준목 (044-204-2501)
		담당자	사무관 채상철 (044-204-2532)

1 합산배제와 과세특례 신고·신청 안내 개요

- 국세청은 합산배제와 과세특례 신고·신청을 받아 이를 11월 종합부동산세 정기고지에 반영하기 위해 9월 9일부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 4.8만 명에게 신고·신청안내문*을 발송하였다.

* 안내문 발송: 모바일 안내문 9.9.(수), 우편 안내문 9.14.(월)

- 합산배제 대상인 임대주택, 사원용주택등과 주택신축용토지의 소유자와 과세특례 대상인 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택·소형 신축주택 소유자 등은 9월 16일부터 9월 30일까지 홈택스 또는 서면으로 합산배제와 과세특례를 신고·신청하여야 한다.

- 합산배제를 신고한 물건은 11월 종합부동산세 정기고지 시 과세대상에서 제외되며, 일시적 2주택·상속주택 등의 1세대 1주택자 과세특례를 신청한 납세자는 1세대 1주택자 계산방식이 적용된다.

- 종합부동산세 관련 법령이 복잡하여 납세자가 어려움을 호소함에 따라 납세자 유형별로 필요한 내용만 간추려 맞춤형 안내를 실시한다.

- (사업자 유형별 안내) 합산배제 안내문을 「주택 임대사업자」용과 「주택 건설사업자」용으로 세분화하여 납세자 유형별 맞춤 안내*를 실시한다.

* (주택 임대사업자) 임대주택 합산배제 요건, 임대주택 관련 합산배제 유의사항 등
(주택 건설사업자) 주택건설사업 관련 합산배제 유형 및 적용요건, 추정사유 등

- (소형 신축주택 맞춤형 안내) 과세기준일 현재(6.1.)까지 취득한 소형 신축주택¹⁾을 소유한 납세자가 세율 적용 시 주택 수 제외 특례 신청을 하여 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율²⁾을 적용받지 않도록 안내문을 발송하였다.

1) 전용면적 60m² 이하, 취득가액 6억 원 이하(비수도권은 3억 원 이하), 아파트 제외 등

2) 3주택 이상자 중과세율 0.5%~5%, 2주택 이하자 세율 0.5%~2.7%

- (홈택스 안내) 임대주택 합산배제 자가진단, 종부세 세액 모의계산, 각종 신청화면 등에 접속할 수 있는 홈택스 경로를 안내하고 복잡한 설명 내용은 간소화하였다.

2 합산배제 신고 제도

□ 대상물건

- 합산배제 신고 대상은 전용면적 및 공시가격 등 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등(기숙사, 미분양주택, 멸실예정주택 등)과 주택건설 사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지가 해당한다.

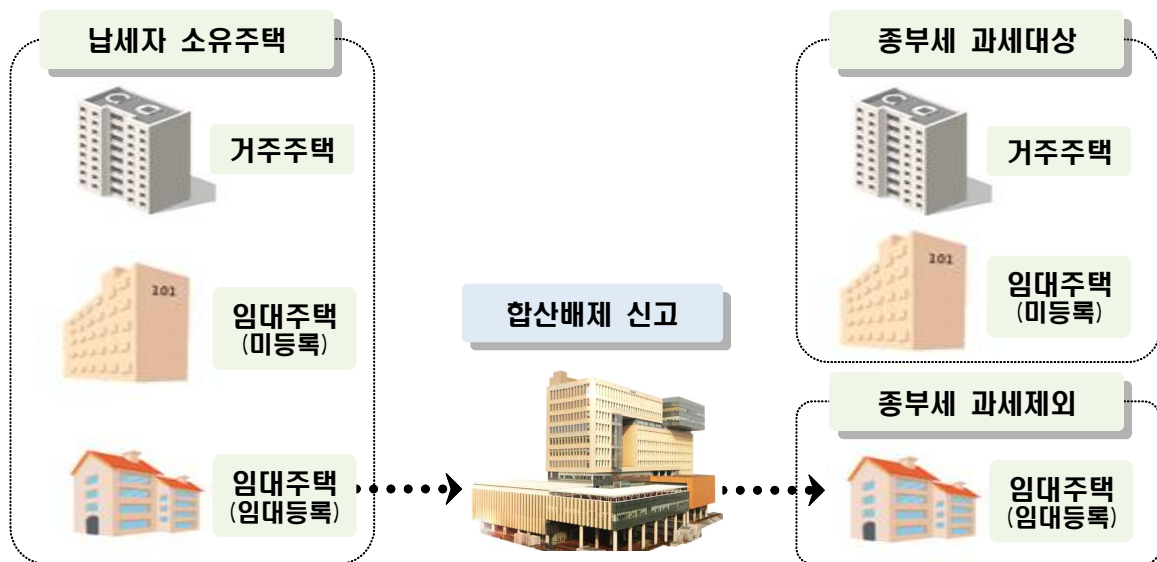
* 자세한 요건은 [참고 2] 참조

◆ 홈택스 「임대주택 합산배제 자가진단」 서비스를 이용하면 소유하고 있는 임대주택이 합산배제 대상인지 여부를 쉽게 판단할 수 있다.

* (접근경로) 홈택스(하단) 세무 업무 가이드맵(Map)》종합부동산세》종합부동산세 고지·모의계산》임대주택 합산배제 진단

- (임대주택) 일정 요건을 충족한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하고 지자체 임대등록과 세무서 사업자등록을 한 주택을 말한다.

※ 6.1. 현재 임대 중인 주택을 9.30.까지 사업자등록하면 6.1. 사업자등록을 한 것으로 인정



- (사원용주택 등) 일정 요건을 갖춘 사원용주택, 기숙사, 주택건설업자의 미분양주택, 주택건설을 위한 멸실예정주택, 등록문화재주택 등을 말한다.
- (주택신축용 토지) 주택건설사업자가 주택건설을 위하여 취득한 토지로서 취득일부터 5년 내 주택법에 따른 사업계획승인을 받을 토지를 말한다.

□ 신고유형

- (최초·추가 신고) 최초로 합산배제 신고를 하거나, 합산배제 대상물건을 추가하려는 경우에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 된다.
- (변동 신고) 기존 합산배제 신고한 물건의 소유권, 면적 등 변동사항이 있는 경우 이를 반영하여 합산배제 신고를 다시 하여야 한다.
- (제외 신고) 임대등록이 말소되었거나 임대료의 5%를 초과하여 임대 계약을 갱신하는 등 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 제외(과세대상 포함)하는 신고를 하여야 한다.
- (신고 면제) 기존 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 신고내용에 변동사항(소유권, 면적 등)이 없는 경우에는 별도로 신고할 필요가 없다.

3 과세특례 신청 제도

① 1세대 1주택자 특례

□ 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 특례

- 1세대 1주택자가 기존주택을 양도하기 전 다른 주택을 대체취득(일시적 2주택)하거나, 상속주택, 지방저가주택을 소유하는 경우 납세자 신청에 따라 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있다.

■ 특례신청 효과

구 분	특례 적용	특례 미적용
기본공제	12억원	9억원
세액공제	최대 80%	×

※ 세액공제 : 1세대 1주택자의 경우 연령별·보유기간별 세액공제 합계 최대 80% 적용

연 령	60세 이상~65세 미만	65세 이상~70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%
보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

- (신청대상) 과세기준일인 '26.6.1. 현재 1주택과 아래 주택을 함께 보유한 경우 주택 수 산정 특례를 신청하실 수 있다.

■ (일시적 2주택) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체 취득하여 과세기준일 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우

■ (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 아래 어느 하나에 해당하는 주택

- ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
- ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
- ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억원, 수도권 밖 3억원 이하인 주택

■ (지방 저가주택) 공시가격 4억원 이하인 주택 1채

- ㉠ 수도권 : 경기 가평군·연천군, 인천 강화군·옹진군
- ㉡ 수도권 밖 광역시·특별자치시 : 군, 읍·면 지역
- ㉢ 수도권 밖 도(道)·제주도 : 모든 지역

- (유의사항) 일시적 2주택자가 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전주택을 양도하지 않는 경우 경감받은 세액(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액)과 이자상당가산액이 부과되니 유의하여야 한다.

□ 부부 공동명의 1주택자 특례

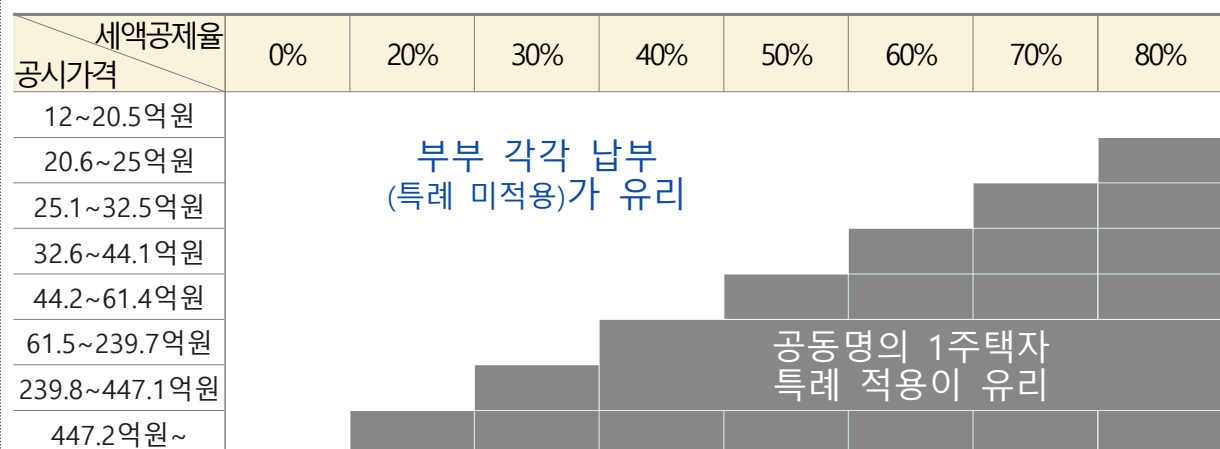
- 부부가 공동으로 1주택을 소유하고 있는 경우 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있다.
- (신청대상) 과세기준일인 '26.6.1. 현재 거주자*인 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고, 다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야 한다.
- * 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인
- (세제상 차이) 특례 적용 시와 미적용 시 차이점은 아래와 같다.

구 분	특례 적용('26.6.1. 기준 판단)	특례 미적용
납세의무자	공동 소유자 간 합의로 정한 사람	각각 납세의무자
공제금액	12억원	각각 9억원씩
세액공제	가능(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	-

- (유의사항) 부부 공동명의 특례 적용이 오히려 불리할 수도 있으니, 홈택스(손택스) 중부세 모의세액계산 서비스* 등을 활용하여 특례 적용 유불리 여부를 검토 후 신청하시기 바란다.

* 홈택스(하단) 세무업무 가이드맵(Map)》종합부동산세》종합부동산세 고지·모의계산》모의계산 손택스》전체메뉴》세금신고》종합부동산세 신고》종합부동산세 간이세액계산

■ 1주택을 부부가 공동소유하는 경우 표준 세부담 비교표



□ 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례

- 1세대 1주택자가 소유한 주택이 멸실되어 재건축·재개발된 주택 또는 배우자로부터 상속받은 주택에 해당하는 경우 「1세대 1주택 보유기간 계산 특례신청」을 해야 보유기간에 따른 세액공제 적용이 가능하다.

■ 보유기간 계산 특례 신청 대상('25년 신설)

㉠ 과세기준일(6.1.) 현재 1세대 1주택자*일 것

* 1세대 1주택자란 납세의무자 본인은 1주택만을 보유하고 세대원은 무주택인 경우를 말함

㉡ 해당 주택이 아래 하나의 주택에 해당할 것

신청대상	보유기간 계산
멸실되어 재건축 또는 재개발된 주택*	멸실된 종전주택을 취득한 날부터
배우자로부터 상속받은 주택	피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터

* 종전에 보유한 주택이 멸실되어 재건축한 주택(원조합 분양주택 등)을 말하며, 멸실 후 승계 취득한 입주권에 기해 완성된 주택은 해당하지 않음

② 세율 적용 주택 수 특례

□ 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례

- 상속주택, 무허가주택 부속토지, 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택, 인구감소(관심)지역주택 소유자가 특례 신청 시 해당 주택은 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있다.
- (신청대상) 과세기준일인 '26.6.1. 현재 소유하고 있는 아래 주택은 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 신청할 수 있다.

■ (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택

㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택

㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택

㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억원, 수도권 밖 3억원 이하 인 주택

■ (무허가주택의 부속토지) 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택의 부속토지

■ (소형 신축주택 및 준공 후 미분양주택)

구 분	소형 신축주택	준공 후 미분양주택
전 용 면 적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취 득 가 액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 4억원 이하
분 양 주 택	「주택법」상 사업주체*, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최 초 계 약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	
최 초 입 주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취 득 시 기	'24.1.10.부터 '27.12.31.까지 취득	'24.1.10.부터 '26.12.31.까지 취득
그 밖의 요건	'24.1.10. 이후 준공, 아파트 제외 (다만, 도시형생활주택 포함)	수도권 밖 소재 선착순 공급된 미분양주택

* 해당 사업주체 또는 분양사업자로부터 대물변제받은 시공자가 판매하는 주택 포함

■ (인구감소지역 및 인구감소관심지역 주택)

구 분	인구감소지역 주택	인구감소관심지역 주택
취 득 시 기	'26.1.1. 이후 취득주택	'26.1.1. 이후 취득주택
가 액 기 준 *	(수도권) 4억원 이하 (수도권 밖) 9억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 4억원 이하
지 역 기 준	취득 당시 인구감소지역 소재 단, 접경지역이 아닌 수도권 또는 광역시(군 제외) 제외	취득 당시 수도권 밖의 지역으로서 인구감소관심지역 소재 단, 광역시(군 제외) 제외
그 밖의 요건	해당 주택 취득 전에 보유한 주택과 동일한 시·군·구에 소재하는 주택이 아닐 것	

* 취득일과 과세기준일 현재 모두 가액요건을 충족할 것

- (유의 사항) 상속주택 등 특례 주택을 제외하고 그 외 나머지 주택 수가 3주택 이상이면 중과세율이 적용될 수 있다.

총 주택 수	특례 주택 수	세율 적용 주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	2	2	0.5% ~ 2.7%

□ 법인 일반 누진세율 적용 특례

- 공익법인, 공공주택사업자 등 일정한 법인은 특례 신청 시 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반 누진세율, 세부담상한을 적용*받을 수 있다.

* 그 외 일반법인이 보유한 주택은 종합부동산세 계산 시 단일세율(2.7%, 5%)이 적용되고, 기본공제 및 세부담 상한 적용 배제

- (신고대상) 과세기준일인 '26.6.1. 현재 법에서 열거한 아래 법인 또는 법인으로 보는 단체는 특례를 신고할 수 있다.

일반 누진세율 적용 대상 법인

1. 「상속세 및 증여세법」에서 정하는 **공익법인 등**(종교단체·학교·사회복지법인 등)
2. 「공공주택 특별법」에서 정하는 **공공주택사업자**
3. 「주택법」에서 정하는 **주택조합**
4. 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 **정비사업시행자**
5. 건설임대주택과 비과세·사원용주택 등만을 보유하는 **건설임대주택사업자**
6. 정관·규약상 설립 목적이 구성원의 주택 공동사용 또는 취약계층 **주거지원**이고, 그 목적에 **사용되는 주택만을 보유한 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합**
7. 종중(宗中)

- (세제혜택) 특례 신청 법인은 아래와 같이 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반누진세율, 세부담상한을 적용받을 수 있다.

구 분	기본공제	세부담 상한율	적용 세율	
			2주택 이하	3주택 이상
특례 신청 전	0원	무제한	2.7%(단일)	5.0%(단일)
특례 신청 후	9억원	직전년도 대비 150%	0.5%~2.7%(누진)*	

* 공익법인 등은 주택 사용 용도, 주택 수에 따라 최대 5%까지 적용 가능

- (유의사항) 공익법인 등은 직접 공익목적사업에 사용하지 않는 주택이 1채라도 있는 경우 최고 5%까지 중과세율이 적용될 수 있다.

총 주택 수	공익 외 사용 주택 수	공익사용 주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	0	4	0.5% ~ 2.7%

4 다양한 신고도움 서비스 제공

- 홈택스를 이용하여 전자신고·신청을 하면 합산배제와 과세특례 신고·신청에 필요한 내용을 미리채움으로 제공받으므로 쉽고 편리하게 신고·신청*할 수 있다.

* 홈택스(하단) 세무 업무 가이드맵(Map)》종합부동산세》각 신고(신청) 메뉴 선택

- 서면으로 신고·신청하시는 경우 홈택스(www.hometax.go.kr)* 또는 세무서에서 신고·신청 서식을 제공받아 작성하면 된다.

* 홈택스》(웹페이지 우측 메뉴) 세무서식》세무서식 다운로드

- 홈택스 ‘종합부동산세 모의세액계산 프로그램’을 이용하면 부부 공동명의 특례 적용 시 세액, 1세대 1주택자 특례 적용 시 세액 등 본인이 납부해야 할 예상세액을 미리 모의계산해 볼 수 있다.

* (홈택스) 홈택스(하단) 세무업무 가이드맵(Map)》종합부동산세》종합부동산세 고지·모의계산

- 임대주택은 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능 여부가 달라지는데, 홈택스 ‘임대주택 합산배제 자가진단’을 이용하면 합산배제 가능 여부를 쉽게 알아볼 수 있다.

* (홈택스) 홈택스(하단) 세무업무 가이드맵(Map)》종합부동산세》임대주택 합산배제 진단

- 또한, 안내문에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 친절히 안내받을 수 있다.

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 성실한 신고가 최선의 절세

- 합산배제와 과세특례를 적용받은 후 요건을 충족하지 못한 것으로 확인되는 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 등을 추가 납부해야 하므로 성실하게 신고·신청하여야 한다.

납세자가 잘못 신고·신청한 주요 사례

- ① 과세기준일(6.1.) 현재 임대 개시한 주택으로 종합부동산세 **합산배제** 신고를 하였지만, **합산배제 신고 종료일까지** 지자체 임대등록 및 세무서 **사업자등록**을 하지 않은 경우
- ② 의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는 임대사업자 등록이 말소된 경우
- ③ 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하였으나 임대주택 합산배제 신고한 경우
- ④ 주택건설업자 등이 보유한 주택신축용 토지의 취득일부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우
- ⑤ 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득한 주택(멸실예정 주택)을 합산배제 신고 하였으나, 취득일로부터 3년 내 멸실하지 못한 경우
- ⑥ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일부터 3년 이내에 종전주택을 양도 하지 못한 경우

1. 합산배제 임대주택 임대사업자등록 요건 완화

- 합산배제 임대주택 임대사업자 세무서 사업자등록 업종 요건 삭제*

* (종전) 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제11조에 따른 주택임대업 사업자등록
(개정) 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제11조에 따른 사업자등록

2. 부부 공동명의 1주택 특례 납세의무자 지정방식 변경

- 부부 공동명의 주택에 대해 1주택 특례 적용 시 지분율에 관계없이 납세의무자를 선택하도록 지정방식 변경*하여,

* (종전) ①지분율이 높은 자 → ②지분율이 같은 경우 선택한 자
(개정) 지분율과 무관하게 선택

- 지분율이 작은 경우에도 납세의무자로 지정(선택)할 수 있도록 하여 부부 중 누구든지 특례 주택(상속주택, 대체주택, 지방저가주택) 취득 시 종부세 1세대 1주택 특례 적용할 수 있음

3. 인구감소(관심)지역 주택 취득 지원

- 종합부동산세 주택 수 산정 시 주택 수에서 제외되는 주택에 인구감소 지역 및 비수도권 인구감소관심지역을 추가하여,
- 다주택자가 인구감소(관심)지역 주택을 취득할 경우에는 종합부동산세 세율 적용 시 주택 수에서 제외

■ 인구감소(관심)지역 특례 주택

- '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로 다음의 요건을 모두 갖춘 주택은 세율 적용 시 주택 수 산정 시 주택 수에서 제외되는 주택

구 분	인구감소지역 주택	인구감소관심지역 주택
가 액 기 준	(수도권) 4억원 이하 (수도권 밖) 9억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 4억원 이하
지 역 기 준	취득 당시 인구감소지역 소재 단, 접경지역이 아닌 수도권 또는 광역시(군 제외) 제외	취득 당시 수도권 밖의 지역으로서 인구감소관심지역 소재 단, 광역시(군 제외) 제외
그 밖의 요건	해당 주택 취득 전에 보유한 주택과 동일한 시·군·구에 소재하는 주택이 아닐 것	

참고 2

합산배제 적용요건

□ 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)

- 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하는 주택으로서, 합산배제 신고기한까지 지자체 임대등록 및 세무서 사업자등록을 하고 아래 요건을 갖춘 주택

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
장기 ¹⁾ 민간건설임대주택	149m ² 이하	2호 이상 30호 미만	9억원 이하	10년 이상 ⁴⁾	증가율 5% 이하 ⁵⁾
		30호 이상	12억원 이하		
장기 ¹⁾ 민간매입임대주택 ²⁾ (비조정대상지역 ³⁾)	-	30호 이하	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	10년 이상 ⁴⁾	증가율 5% 이하 ⁵⁾
		30호 이상	9억원 이하 (비수도권 6억원 이하)		
미임대 민간건설임대주택	149m ² 이하	-	9억원 이하	-	-
단기건설임대주택 ²⁾⁶⁾	149m ² 이하	2호 이상	6억원 이하	6년 이상	증가율 5% 이하 ⁵⁾
단기매입임대주택 ²⁾⁶⁾ (비조정대상지역 ³⁾)	-	-	4억원 이하 (비수도권 2억원 이하)		

- 1) ① (장기임대) 장기일반민간임대주택 및 공공지원민간임대주택을 말함
② (장기전환) '20.8.17. 이전 등록한 단기민간임대주택을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 변경신고한 경우 합산배제 불가능
- 2) ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 '20.7.11. 이후 임대사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능
- 3) ② (개인 조정대상지역 임대주택) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정대상지역에 있는 주택을 '18.9.14. 이후 취득한 경우 합산배제 불가능
③ (법인 조정대상지역 임대주택) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 '20.6.18. 이후 임대사업자등록신청 또는 사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능
- 4) (임대기간) '20.8.17. 이전 임대사업자등록신청을 한 주택은 임대기간 8년
- 5) 임대료 등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못함. 단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능
- 6) '25.6.4. 이후 임대사업자 등록을 한 단기임대주택

□ 주요 합산배제 사원용주택 등(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

구 분	합산배제 요건
사원용주택	(주택 요건) 가액(공시가격 6억원) 또는 국민주택규모(85㎡) 이하 (임차인) ^(개인) 친족, ^(법인) 주주 및 출자자인 임원 사용 제외(단, 소액주주 제외) (저가임대) 임대보증금*이 해당연도 주택 공시가격의 10% 이하 * 월임대료는 연간 환산 3.1%(‘26년)
건축법상 기숙사	(용도요건) 「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목의 ‘기숙사’ ☞ 건축물대장에 기숙사로 기재
어린이집용주택	(운영자) 소유자 본인 또는 세대원이 어린이집 시군구 인가(위탁 국공립 포함) 받고 세무서 고유번호 등록 (운영기간) 인가 및 등록 이후 5년 간 계속 운영
주택건설사업자의 미분양주택	(건축주) 사용승인서(준공인가증)상 건축주(시행사)일 것 (미분양) 분양(판매)목적으로 신축하였을 것 (사업자등록) 세무서 사업자등록을 하였을 것 (적용기간) 과세기준일 현재 준공 후 5년(‘25~’26년은 7년) 이내
시공자의 대물변제 미분양주택	(시 공 자) 위 “미분양주택”에 해당하는 주택의 시공자일 것 (대물변제) “미분양주택”을 건축주택의 공사대금으로 받을 것 (적용기간) 과세기준일 현재 대물변제 받은(이전등기접수) 후 5년 이내
정부출연연구기관 연구원용주택	(정부출연연구기관) 종부칙 §4의2에 따라 열거된 연구기관 (임차인적격) 소속 연구원용 주택 (취득기한) ‘08.12.31.까지 취득하여 보유하는 주택
등록문화유산주택	(등록문화유산) 근현대문화유산법에 따른 등록문화유산 주택
임대형 노인복지주택	(임대형) 「노인복지법」 §32②에 따라 설치한 자가 소유한 노인복지주택 (= 임대형 노인복지주택)
향교 소유 주택 부속토지	(요건) 「향교재산법」에 따른 향교 또는 향교재단이 주택의 부속토지만을 소유한 경우 해당 부속토지 ※ 납세자 합산배제 신고의무 없음
송전설비 매수청구 취득주택	(요건) 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 §5에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
세일앤리스백 공공리츠주택	(공공리츠) 일정한 공공주택리츠가 매입한 주택으로서 다음 요건 충족 [매도자] 매입 당시 거주하고 있는 주택 외 소유주택 없을 것 [재매입 권리부여] 매입 후 해당 거주자에게 5년 이상 임대 후 임대기간 종료 후 재매입할 수 있는 권리 부여 [공시가격] 매입 당시 주택 공시가격 5억원 이하

구 분	합산배제 요건
토지임대부 분양주택의 부속토지	(요건) 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
주택건설사업 목적 멸실예정주택	(취득주체) (공공주택특별법) 공공주택사업자, (도시정비법) 정비사업시행자, (도시재생법) 혁신지구사업시행자, (소규모주택정비법) 소규모주택 정비사업시행자, (주택법) 주택조합·주택건설등록사업자 등 (취득목적) 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득 (멸실기한) 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
공공임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유할 것 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 공공임대주택일 것
공공사업자의 장기민간임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유하는 공공주택사업자·공공리츠 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 장기일반·공공지원임대주택 (종부령 §3①7·8)일 것
전통사찰보존지내 주택 부속토지	(토지종류) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 §2 3.에 따른 전통 사찰보존지(사찰에 속하는 일정 요건의 토지) (토지소유자) 전통사찰로서 주택의 부속토지만을 소유 (저가임대) 연간 사용료*가 해당연도 부속토지 공시가격의 2% 이하 * 임대보증금은 연간 사용료로 환산 3.1%(‘26년)
지분적립형 분양주택	(요건) 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택 (소유주체) 공공주택사업자가 소유하는 주택 잔여 지분
CR리츠 취득 지방미분양주택	(취득주체) CR리츠(기업구조조정 부동산투자회사) (지방미분양) 수도권 밖 미분양주택 취득 (취득기간) '24.3.28.부터 '26.12.31.까지 취득하거나 매수계약 (적용기간) 취득 후 5개 과세연도

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

- (취득주체) (도시정비법) 정비사업시행자, (소규모주택정비법) 소규모주택정비사업시행자, (주택법) 주택조합·고용자·주택건설등록사업자, 프로젝트금융투자회사(PFV)가 취득
 - (주택신축용토지) 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 추정

[합산배제 및 과세특례 일반]

Q1 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

- ☐ 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 22일 경 발송될 예정이며, 납부 기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

Q2 합산배제와 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

- ☐ 홈택스로 신고하시거나 서면 신고 시에는 아래 서식을 작성합니다.

구 분	신고 서식
합산배제 주택	· (합산배제 주택유형별) 합산배제(변동)신고서
합산배제 토지	· 주택신축용토지 합산배제(변동)신고서
부부 공동명의 특례	· 종합부동산세 공동명의 1주택자 특례(변경)신청서
일시적 2주택 등 특례	· 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서
무허가주택 부속토지 등	· 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
보유기간 계산 특례	· 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례(변경)신청서
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고서

* 홈택스 》 (웹페이지 우측 메뉴) 세무서식 》 세무서식 다운로드

- 홈택스(www.hometax.go.kr)*를 이용하면 과세물건 자동입력 등 미리채움 서비스를 제공받아 간편하게 신고할 수 있으며, 합산배제 자가진단, 모의 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스도 이용할 수 있습니다.

* 홈택스 접속 경로: 로그인 후 화면 하단 '세무 업무 가이드맵(Map)' 》 '종합부동산세'

[합산배제 관련]

Q3

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

□ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.

- 다만, 기존에 합산배제를 신고한 과세대상 물건에 변동(소유권, 면적, 사원용 주택의 임차료 등)이 있는 경우에는 신고기간 내에 물건 변동 내역을 반영하여 신고해 주시기 바랍니다.

□ 또한, 기존 합산배제 적용 주택이 임대료 상한을 초과하는 등의 사유로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 “제외”하는 신고를 해야 합니다.

Q4

실제 주택을 임대하고 있음에도 임대사업자등록을 하지 못한 경우 합산배제를 적용받을 수 없는 것인지?

□ 과세기준일(6. 1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자는

- 합산배제 신고기간 종료일(9. 30.)까지 지자체(시·군·구 임대사업자)와 세무서(사업자)에 각각 등록하는 경우 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q5

주택임대 사업자등록 방법은?

□ 국토교통부 등록민간임대주택 렌트홈(www.renthome.go.kr)이나 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며,

- ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우* 기관 간 신청정보를 주고받아 세무서 방문 없이 임대사업자 등록과 세무서 주택임대업 사업자 등록을 동시에 처리할 수 있습니다.

* 렌트홈 로그인 » 임대사업자 등록 신청 » ‘국세청 사업자 신고’ 체크

Q6 임대사업자 등록이 말소되면 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 합산배제 임대주택은 과세기준일(6.1.) 현재 임대사업자 등록을 한 경우에만 적용받을 수 있으므로, 임대사업자 등록 말소 이후부터는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

Q7 등록말소된 임대주택을 재등록하면 합산배제를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 과세기준일(6.1.) 현재 등록말소된 임대주택을 계속 임대하고 있는 경우로서 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대주택을 재등록하고, 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q8 아파트는 임대주택 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 장기일반민간임대주택 중 매입임대주택으로 '20.7.11. 이후 등록 신청하는 아파트(도시형 생활주택은 제외. 이하 같음)는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.
 - 또한, 아파트는 '25.6.4. 시행한 단기민간임대주택으로 등록이 불가능* 하여 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

* 현재 아파트는 장기일반민간임대주택 중 건설임대주택과 공공지원민간임대주택(매입, 건설)만 등록 및 합산배제 적용 가능

Q9 합산배제 신고 후 법정 요건을 미충족할 경우 불이익은?

- ☐ 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감 받은 세액과 이자상당가산액*을 포함하여 추가로 납부해야 합니다.
 - * 납부기한 다음날부터 고지일까지 기간 1일당 0.022%(‘22.2.14. 이전 기간은 0.025%, ‘19.2.11. 이전 기간은 0.03%) 가산
 - 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 임대주택은 해당연도와 그다음 연도(총 2년간)에 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

Q10 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

- ☐ 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,
- 임대사업자로 등록하기 이전의 임대기간은 합산배제 임대주택의 의무 임대기간에 포함되지 않습니다.

Q11 기존 등록 임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

- ☐ 임대기간은 세법에 따라 납세의무자가 보유한 기간 내에서 인정되며,
- 등록임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간은 합산 배제 임대주택의 의무임대기간에 포함되지 않습니다.

Q12 합산배제 임대주택을 의무임대기간 중 다른 사업자에게 포괄 양도한 경우 경감받은 세액이 추징되는지?

- ☐ 합산배제 임대주택을 세법에서 정한 의무임대기간 중에 다른 사업자에게 포괄양도하면 그동안 경감받은 세액과 이자상당가산액이 추징됩니다.

Q13 합산배제 임대주택 임대료 증액제한은 언제부터 적용되고 어떤 불이익이 있는지?

- ☐ 임대사업자로 등록한 이후* 최초로 체결하는 임대차계약을 기준으로 그 이후 임대차계약을 새로 체결하거나 갱신하는 때 임대료 증액 제한 위반 여부를 판단하며

* '19.2.11. 이전에 임대사업자 등록을 한 경우에는 '19.2.12. 이후

- 직전 임대차계약으로부터 1년 이내에 임대료 또는 임대보증금을 인상 하거나, 1년이 지난 후에 인상하는 경우로서 임대료 또는 임대보증금의 증가율이 5%를 초과할 경우
- 과거 경감받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며, 해당연도와 그다음 연도까지 총 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

[1세대 1주택자 및 세율 적용 시 주택 수 산정 특례 관련]

Q14 일시적 2주택 특례를 적용받기 위해서는 이사할 집을 언제 사야 하는 것인지?

- ☐ 종합부동산세 일시적 2주택 특례는 양도소득세*와 달리 신규주택 취득 시기에 대한 제한이 없습니다.

* 양도소득세는 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 함

Q15 상속주택을 여러 채 소유하고 있어도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 여러 채의 주택을 상속받은 경우에도 법정 요건*을 갖춘 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

* 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

Q16 상속받은 지 5년이 지난 경우로서 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 6월 1일까지 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 6억원(수도권 밖 3억원) 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q17 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격(6억원(수도권 밖 3억 원)) 요건을 충족하여야 하는 것인지?

- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며
- 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택도 ①소수지분 주택(상속주택의 지분율이 40% 이하)이거나, ②저가주택(소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하)인 경우에는 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q18

주택의 건축물은 父로부터 5년 이전에 상속받고, 부속토지는 母로부터 5년 이내에 상속받은 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- 1주택의 지분을 여러 차례에 걸쳐 상속받은 경우로서 그중 일부가 상속받은 지 5년이 넘은 경우에는 ‘상속개시일 5년 이내 주택’ 요건을 적용받을 수 없습니다.
- 다만, 이와 별개로 상속받은 모든 지분을 합하여 소수지분주택(지분율 40% 이하) 또는 저가주택(수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하)에 해당하면 1세대 1주택으로 보아 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q19

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

- 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법정 요건*을 갖추어야 특례가 적용됩니다. 다만, 1세대 1주택자 특례는 1주택자만 신청할 수 있으나, 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 1주택자가 아니더라도 신청 가능합니다.
- * 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 특례는 상속주택을 제외하면 1세대 1주택자가 되는 납세자가 기본공제(12억 원) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.
- * 다만, 상속주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음
- 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 상속주택을 주택 수 계산에서 제외하여 3주택 이상에게 적용되는 중과세율(0.5%~5%) 대신 기본세율(0.5%~2.7%)을 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.

Q20

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

- 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 경기도는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시, 인천광역시와 함께 수도권에 속합니다.
- 다만, 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 해당하는 ‘경기도 가평·연천군’, ‘인천 강화·옹진군’에 소재하는 지방 저가주택은 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q21

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

- 지방 저가주택은 ‘1주택’에만 적용되므로, 2채 이상을 소유하고 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q22

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

- 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액을 계산하므로 종합부동산세가 과세됩니다.
- 다만, 해당 납세자는 1세대 1주택자로 보아 기본공제(12억 원) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.

* 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제가 적용되지 않음

Q23

세율 적용 시 특례가 적용되는 소형 신축주택, 준공 후 미분양 주택에 오피스텔도 포함되는 것인지?

- 소형 신축주택, 준공후 미분양주택의 범위에는 「건축물분양법」 제2조 제3호에 따른 분양사업자가 공급하는 오피스텔도 포함되므로
- 과세기준일 현재 주거용으로 사용하는 오피스텔은 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택의 요건을 충족하면 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 적용받을 수 있습니다.

[부부 공동명의 특례 관련]

Q24

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

- '26년부터 부부 공동명의 주택은 지분과 관계없이 공동 소유자간 합의로 정한 사람을 납세의무자로 선택할 수 있습니다.

Q25

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

☞ (사례) 단독주택 : 건물 지분(본인 100%), 부속토지 지분(배우자 100%)

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

Q26

같은 세대인 자녀와 공동으로 1주택을 보유한 경우 공동명의 1세대 1주택 특례를 적용받을 수 있는지?

- 공동명의 1세대 1주택 특례는 부부로 한정하며, 같은 세대인 자녀와 공동명의로 1주택을 보유한 경우는 특례를 적용받을 수 없습니다.

[보유기간 계산 특례 관련]

Q27 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례를 신청하는 경우 혜택은?

- ☐ 1세대 1주택자 장기보유 세액공제를 적용하는 경우 납세의무자가 해당 주택을 취득한 날이 아니라, 배우자가 취득한 날이나 납세의무자가 재건축으로 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산합니다.

보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

Q28 부모나 자녀로부터 상속받은 주택도 보유기간 계산 특례를 적용 받을 수 있는지?

- ☐ 상속받은 주택 중 배우자로부터 상속받은 주택에 한정하여 그 배우자가 취득한 날부터 보유기간을 계산하며,
- 부모나 자녀 등 배우자가 아닌 사람으로부터 상속받은 주택은 상속 개시일(사망일)부터 보유기간을 계산합니다.

Q29 재건축 조합원입주권을 매입하여 준공된 주택도 보유기간 계산 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 납세의무자가 보유하던 주택이 멸실되어 재건축되는 경우(원조합원분)에 한정하여 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산하며,
- 주택이 멸실된 후에 조합원입주권을 승계취득하여 준공된 주택은 해당 주택의 취득일(준공인가증 교부일 등)부터 보유기간을 계산합니다.

Q30 재건축주택을 매입한 한 경우에도 보유기간 계산 특례를 적용 받을 수 있는지?

- ☐ 납세의무자가 보유하던 주택이 멸실되어 재건축되는 경우에 한정하여 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산하며,
- 기완공된 재건축주택을 승계취득한 경우에는 해당 주택의 취득일부터 보유기간을 계산합니다.