

2024년 종합부동산세, 12월 16일까지 납부하세요

- '24년 54.8만 명 5.0조 원, 고지 인원·세액이 크게 감소했던 지난해와 비슷한 수준
- 분납은 12월 16일까지, 납부유예는 12월 13일까지 꼭 신청해야

- (54.8만 명 5.0조 원) 국세청(청장 강민수)은 '24년 귀속분 종합부동산세 납세의무자에게 납부고지서를 11.25일(월)부터 순차적으로 발송하였습니다. 고지된 종합부동산세는 12월 16일(월)까지 납부하여야 합니다.
- 올해 종합부동산세 고지 인원 및 세액은 총 54.8만 명, 5.0조 원으로 종부세 인원·세액이 크게 감소하였던 지난해와 비슷한 수준입니다.
 - * ('22년) 131만 명, 7.5조 원 → ('23년) 50만 명, 4.7조 원 → ('24년) 54.8만 명, 5.0조 원
- 총 고지 인원 및 세액 54.8만 명, 5.0조 원 중에서 주택분은 46만 명, 1조 6천억 원이며 토지분은 11만 명, 3조 4천억 원입니다.
- (분납 신청) 종합부동산세 납부세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과하는 경우, 별도의 이자상당 가산액 부담 없이 6개월까지 분납이 가능합니다.
- (납부유예 신청) 1세대 1주택자 중 일정 요건을 갖춘 고령자(만 60세 이상)·장기보유자(5년 이상 보유)는 납세담보를 제공하는 경우, 주택분 종합부동산세 납부를 주택의 양도·증여·상속 등 사유 발생 시까지 유예할 수 있습니다.
 - 납부유예 신청이 가능한 납세자(9천 명)에게는 별도 안내문을 발송하였고, 홈택스를 통해 신청이 가능하니 적극 활용하시기 바랍니다.
- (신고·납부) 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 합산배제·특례 신고(신청)를 하지 못한 납세자는 납부기한까지 자진신고·납부할 수 있습니다.
 - 홈택스를 이용하여 전자신고하는 경우 '과세물건 상시조회', '미리채움 서비스' 등 각종 도움자료를 제공받아 간편하게 신고할 수 있습니다.

담당 부서 <총괄>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장 김영상 (044-204-3401)
		담당자	사무관 허재호 (044-204-3422)
<협조>	국세청 홈택스1담당관	책임자	과 장 이주연 (044-204-2501)
		담당자	사무관 장창렬 (044-204-2532)



1

납부 개요

- (납부 대상자) 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)	9억 원(1세대 1주택자 12억 원)*
• 종합합산 토지(나대지 · 잡종지 등)	5억 원
• 별도합산 토지(상가 · 공장 부속토지 등)	80억 원

* 일반 법인이 보유한 주택의 경우는 공제액 0원

- (납부 안내) 국세청은 올해 종합부동산세 납세의무자 주택분 46만 명(세액 1.6조)과 토지분 11만 명(세액 3.4조), 총 54.8만 명(세액 5.0조)에게 11.25일부터 납부고지서를 발송하여 12.16.(월)까지 납부하도록 안내하였습니다.

| '24년 종합부동산세 고지인원 및 세액 |

구 분	인원(만 명)					세액(조 원)				
	'22년	'23년	'24년	'23 대비 증감	'22 대비 증감	'22년	'23년	'24년	'23 대비 증감	'22 대비 증감
합 계	131	50	55	5	△76	7.5	4.7	5.0	0.3	△2.5
주 택	122	41	46	5 (12%)	△76 (△62%)	4.1	1.5	1.6	0.1 (6.7%)	△2.5 (△61%)
토 지	12	11	11	0 (-)	△1 (△8.3%)	3.4	3.2	3.4	0.2 (6.3%)	△0.0 (-)

* 합계인원은 주택분과 토지분 중복인원 제외

- 납세자가 신고를 원하는 경우 12월 16일까지 자진신고·납부할 수 있으며, 이 경우 고지세액은 취소됩니다.
- (납부 방법) 종합부동산세 납부기한은 '24.12.16.(월)까지며, 납부고지서에 기재된 국세계좌 및 은행 가상계좌 이체를 통해 납부하실 수 있습니다.
- 또한, 홈택스 및 손택스에서 납부하거나 금융기관에 직접 방문하여 납부 고지서로 납부하실 수도 있습니다.

* (홈택스) 홈택스 > 납부 · 고지 · 환급 > 납부할 세액 조회 납부

* (손택스) 손택스 앱 > 납부 · 고지 · 환급 > 세금납부 > 납부할 세액 조회 납부

2

분납 신청

- (개요) 종합부동산세 납부세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과하는 경우, 아래 금액을 '25.6.16.(월)까지 분납*할 수 있습니다.

납부할 세액	분납 가능 금액
• 300만 원 초과 600만 원 이하	납부할 세액 - 300만 원
• 600만 원 초과	납부할 세액의 50% 이하 금액

* 종합부동산세 분납 신청 시 농어촌특별세도 같은 비율로 분납 신청 됨

◆ 분납 신청 사례

당초 고지세액*	'24.12.16.까지 납부할 금액	'25.6.16.까지 납부할 금액 (= 분납 신청한 금액)
400만 원	300만 원	100만 원
800만 원	800만 원 - 분납 신청한 금액	400만 원 이하 금액

* 사례의 고지세액 등은 농어촌특별세를 포함한 금액임

- (신청 방법) 관할 세무서 또는 홈택스와 손택스에서 12.16.(월)까지 분납 신청할 수 있으며, 홈택스에서는 납부서 출력도 가능합니다.

- * (홈택스) 홈택스 > (하단)자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 정기고지분 분납신청
 * (손택스) 손택스 앱 > 세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청·신고 > 정기고지분 분납신청

- (분납 기간) 분납기간은 납부기한으로부터 6개월 후 '25.6.16.(월)까지이며, 분납 기간 동안에는 이자상당가산액이 부과되지 않습니다.

- (납부 방법) 분납대상자는 분납신청 후 전체 고지세액에서 분납 신청 세액을 차감한 금액을 당초 고지서에 기재된 국세계좌 및 은행 가상계좌 이체를 통해 납부하실 수 있습니다.

- 또한 6개월 후 세무서에서 발급하는 고지서에 따라 분납 신청 금액을 납부하실 수 있으며, 분납 기간 중에도 납부가 가능합니다.

- (개요) 1세대 1주택자 중 고령자 또는 장기보유자는 아래의 신청요건을 모두 충족하는 경우 양도·상속·증여 등 사유 발생 시까지 주택분 종합부동산세 납부를 유예할 수 있습니다.

◆ 납부유예 신청 요건

- ① 1세대 1주택자(일시적 2주택 등 특례 적용으로 1세대 1주택자로 보는 납세자 포함)
- ② 만 60세 이상 이거나 주택 보유기간 5년 이상
- ③ 직전 과세기간의 총급여가 7천만 원 이하이면서, 종합소득금액이 6천만 원 이하
- ④ 해당연도 주택분 종합부동산세액이 100만 원 초과

전자(세금)계산서 현금영수증·신용카드
국세증명·사업자등록 세금관련 신청/신고
세금신고
납부 고지·환급
지급명세서 자료제출·공익법안
장려금·연말정산 전자기부금
상당·불복·고충 제보·기타
세무대리 납세관리

≡ 종합부동산세

종합부동산세 포털

이 서비스는 종합부동산세에 대한 기본 정보를 제공하는 한편 납세자의 종합부동산세를 미리 계산해 보거나, 편리하고 쉽게 전자신고납부 할 수 있도록 도움을 드립니다.

※ 모바일을 통해서도 종합부동산세 간이세액 계산 서비스와 증명서류 제출이 가능합니다.

② 이용시간

· 신고 재원 06:00 ~ 24:00

· 납부 재원 07:00 ~ 23:30

공휴일제출 자로시스템 이용시간과 동일

③ 이용방법 문의

· 종합부동산세 신고납부
☎ 126 * 1 * 3

· 종합부동산세 세법상담
☎ 126 * 2 * 1



합산배제 및 과세특례 신고

합산배제신고(재원신고 포함) >

1세대1주택자 과용시 주택수 산정제외 신청 >

부부 공동명의 1주택자 특례 신청 >

항고 및 종고단계 과세특례 신고 >

세출직용시 주택수 산정제외 신청 >



종합부동산세 고지 모의계산

고지내역 조화납부 >

정기고지분 분담신청 >

과세물건 및 세액 상세내역 조회 >

주택분 종합부동산세액 납부유예 신청 >

모의계산 >

임대주택 합산배제 자가전단 >



편리한 세금 신고납부

종합부동산세 장기신고 하기 >

신고부속서류 제출 >

전자신고 결과 조회 >

신고서 삭제 요청 >

납부하기 +

납부내역 조회 >

- 5 -

- (신청 방법) 홈택스 또는 손택스를 통해 납부유예 신청을 하고, 납세담보 관련 서류를 관할세무서에 우편 또는 팩스로 제출하거나,
- 관할 세무서에 직접 방문하여 납부유예 신청서·납세담보제공서 및 납세 담보 관련 서류를 제출할 수 있습니다.

- * (홈택스) 홈택스 > (하단) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 주택분 종합부동산세 납부유예 신청
- * (손택스) 손택스 앱 > 세금관련 신청/신고 > 종합부동산세 관련 신청·신고 > 주택분 종합부동산세 납부유예 신청

- (신청 기한) 납부유예 신청 기한은 납부기한 3일 전(12.13.)까지이며, 제출서류 검토 후 납부기한(12.16.)까지 허가여부를 통지해 드립니다.

- (납세 담보) 납부유예 신청 시 주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공하여야 하며, 담보의 종류 및 필요 서류 등은 아래와 같습니다.

담보의 종류	필요서류 및 준비물
토지·건물*	인감도장, 인감증명서 2부
금전·유가증권	공탁수령증
납세보증보험증권·납세보증서	보험증권, 납세보증서

* 건물을 담보로 제공할 경우 화재보험 잔여기간이 1년 이상이어야 함

- (납부 사유) 납부유예 허가 후 아래와 같은 사유가 발생할 경우, 납부유예 받은 세액과 이자상당가산액('24년 기준 연 3.5%)을 납부해야 합니다.

◆ 납부 사유

- ① 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우
- ② 사망하여 상속이 개시되는 경우
- ③ 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아니게 된 경우
- ④ 담보 변경 또는 그 밖에 담보보전에 필요한 관할 세무서장 명령에 따르지 않은 경우
- ⑤ 「국세징수법」 제9조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당되어 그 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우
- ⑥ 납부유예된 세액을 납부하려는 경우

- (신고) 종합부동산세 고지내용이 사실과 다르거나 납세자가 신고를 원하는 경우 고지와 관계없이 납부기간(12.1.~12.16.)동안 신고·납부할 수 있습니다. 이 경우 당초 고지세액은 자동 취소됩니다.
- 또한, 당초 합산배제·특례를 신고(신청) 하지 못한 납세자도 합산배제·특례를 신고(신청)하고, 그 내용을 반영하여 종합부동산세 신고가 가능합니다.
- 다만, 자진 신고세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우 가산세를 납부해야하므로 법적 요건을 꼼꼼히 확인한 후 신고해 주시기 바랍니다.
- (신고 도움) 홈택스 전자신고 시 ‘과세물건 상시조회’, ‘미리채움 서비스’ 등 각종 도움 자료를 제공하고 있으니 신고에 적극 활용하시기 바랍니다.
- (조회 서비스) 납부고지서에는 대략적인 세액산출 근거와 과세대상이 되는 부동산 물건 수 및 대표물건 소재지만 기재되어 있으나,
- 고지서를 받은 납세자가 상세한 과세물건 내역 및 세액을 홈택스를 통해 확인할 수 있도록 조회서비스를 제공하고 있습니다.
- * (홈택스) 홈택스 > (하단)자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 과세물건 및 세액 상세내역 조회

* (손택스) 손택스 앱 > 세금신고 > 종합부동산세 신고 > 과세물건 및 세액 상세내역 조회
- (상담) 종합부동산세 신고·납부와 관련하여 궁금한 사항은 국세청 누리집에 게시된 각종 도움자료를 참조하거나,
- 납부고지서에 기재된 관할 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 안내받을 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고·신청)	국번 없이 ☎ 126 (ARS-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126(ARS-2번-1번)

<< 2023년 주요 개정내용 >>

□ 주택분 세율 인하

- 조정대상지역 내 2주택자 중과세율은 폐지하고 기본세율로 적용하고, 과세표준 12억 원 이하 구간은 기본세율과 중과세율이 동일

과세표준	기본세율		중과세율	
	'22년 (일반 1~2주택)	'23년 (2주택 이하)	'22년 (3주택 이상, 조정2주택)	'23년 (3주택 이상)
3억 원 이하	0.6%	0.5%	1.2%	0.5%
6억 원 이하	0.8%	0.7%	1.6%	0.7%
12억 원 이하	1.2%	1%	2.2%	1%
25억 원 이하	1.6%	1.3%	3.6%	2%
50억 원 이하		1.5%		3%
94억 원 이하	2.2%	2%	5%	4%
94억 원 초과	3%	2.7%	6%	5%

□ 주택분 기본공제금액 상향

- 일반 납세자의 경우 6억 원 → 9억 원으로, 1세대 1주택자는 11억 원 → 12억 원으로 기본공제금액 상향

구분	주택					종합합산 토지	별도합산 토지
	1세대 1주택		개인		법인		
	'22년	'23년	'22년	'23년			
공제금액	11억 원	12억 원	6억 원	9억 원	-	5억 원	80억 원

□ 주택분 세부담상한율 통일

- 다주택자의 세부담상한율을 300% → 150%으로 인하하여 주택 수와 관계없이 동일한 세부담상한율 적용

구분	세부담상한율	
	'22년	'23년
일반 1~2주택	150%	150%
조정2주택, 3주택 이상	300%	
법인	제한없음	제한없음

<< 2024년 주요 개정내용 >>

□ 다주택자 중과배제 주택 추가

- 주택분 세율 적용 시 주택 수에서 제외되는 주택의 범위에 소형신축주택과 비수도권 준공 후 미분양주택 추가

구분	소형 신축주택	준공 후 미분양주택
특례내용	주택분 세율 적용 시 해당 주택은 주택 수 계산에서 제외	
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억 원 이하 (수도권 밖) 3억 원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 6억 원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주체, 「건축물분양법」상 분양사업자가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	
최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득
기타 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외*	수도권 밖 소재 선착순 공급된 미분양주택

* 주택법에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 소형신축주택의 범위에 포함

□ 종합부동산세 합산배제 대상 확대

- 공공분양주택 공급 확대 지원을 위해 공공주택사업자가 소유한 지분 적립형 분양주택*에 대해 종합부동산세 합산배제

* 공공주택사업자 공급 공공분양주택으로 수분양자는 20년 또는 30년에 걸쳐 지분 분할 취득

- 건설경기 회복 지원 및 미분양주택 수급 여건 개선을 위해 기업구조조정 부동산투자회사(CR리츠)가 '24.3.28.부터 '25.12.31.까지 직접 취득하는 수도권 밖 미분양주택*에 대해 종합부동산세 합산배제

* 취득일 이후 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정

□ 혼인합가 1세대 1주택 특례 적용기간 확대(5년 → 10년)

- 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우 주택 소유자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 보는 특례 적용 기간을 혼인한 날부터 10년으로 확대

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	9억 원(1세대1주택자 12억 원)	5억 원	80억 원																																																																												
×	×																																																																														
공정시장 가액비율	60%	100%																																																																													
=	=																																																																														
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준																																																																												
×	×																																																																														
세 율(%)	<table><tr><th rowspan="2">과세표준</th><th colspan="2">2주택 이하</th><th colspan="2">3주택 이상</th><th rowspan="2">과세표준</th><th rowspan="2">세율</th><th rowspan="2">누진 공제</th><th rowspan="2">과세표준</th><th rowspan="2">세율</th><th rowspan="2">누진 공제</th></tr><tr><th>세율</th><th>누진 공제</th><th>세율</th><th>누진 공제</th></tr><tr><td>3억 원 이하</td><td>0.5</td><td>-</td><td>0.5</td><td>-</td><td rowspan="3">15억 원 이하</td><td rowspan="3">1.0</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">200억 원 이하</td><td rowspan="3">0.5</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>6억 원 이하</td><td>0.7</td><td>60만원</td><td>0.7</td><td>60만원</td></tr><tr><td>12억 원 이하</td><td>1.0</td><td>240만원</td><td>1.0</td><td>240만원</td></tr><tr><td>25억 원 이하</td><td>1.3</td><td>600만원</td><td>2.0</td><td>1,440만원</td><td rowspan="2">45억 원 이하</td><td rowspan="2">2.0</td><td rowspan="2">1,500만원</td><td rowspan="2">400억 원 이하</td><td rowspan="2">0.6</td><td rowspan="2">2,000만원</td></tr><tr><td>50억 원 이하</td><td>1.5</td><td>1,100만원</td><td>3.0</td><td>3,940만원</td></tr><tr><td>94억 원 이하</td><td>2.0</td><td>3,600만원</td><td>4.0</td><td>8,940만원</td><td rowspan="2">45억 원 초과</td><td rowspan="2">3.0</td><td rowspan="2">6,000만원</td><td rowspan="2">400억 원 초과</td><td rowspan="2">0.7</td><td rowspan="2">6,000만원</td></tr><tr><td>94억 원 초과</td><td>2.7</td><td>10,180만원</td><td>5.0</td><td>18,340만원</td></tr></table>	과세표준	2주택 이하		3주택 이상		과세표준	세율	누진 공제	과세표준	세율	누진 공제	세율	누진 공제	세율	누진 공제	3억 원 이하	0.5	-	0.5	-	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-	6억 원 이하	0.7	60만원	0.7	60만원	12억 원 이하	1.0	240만원	1.0	240만원	25억 원 이하	1.3	600만원	2.0	1,440만원	45억 원 이하	2.0	1,500만원	400억 원 이하	0.6	2,000만원	50억 원 이하	1.5	1,100만원	3.0	3,940만원	94억 원 이하	2.0	3,600만원	4.0	8,940만원	45억 원 초과	3.0	6,000만원	400억 원 초과	0.7	6,000만원	94억 원 초과	2.7	10,180만원	5.0	18,340만원										
	과세표준		2주택 이하		3주택 이상								과세표준	세율	누진 공제	과세표준	세율	누진 공제																																																													
		세율	누진 공제	세율	누진 공제																																																																										
	3억 원 이하	0.5	-	0.5	-	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-																																																																				
	6억 원 이하	0.7	60만원	0.7	60만원																																																																										
	12억 원 이하	1.0	240만원	1.0	240만원																																																																										
	25억 원 이하	1.3	600만원	2.0	1,440만원	45억 원 이하	2.0	1,500만원	400억 원 이하	0.6	2,000만원																																																																				
	50억 원 이하	1.5	1,100만원	3.0	3,940만원																																																																										
	94억 원 이하	2.0	3,600만원	4.0	8,940만원	45억 원 초과	3.0	6,000만원	400억 원 초과	0.7	6,000만원																																																																				
94억 원 초과	2.7	10,180만원	5.0	18,340만원																																																																											
=	=																																																																														
종합부동산 세 액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액																																																																												
-	-																																																																														
공 제 할 재 산세액	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																																																																												
-	-																																																																														
세부담당한 초과세액	[직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) X 150%]을 초과하는 세액 ☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산																																																																														
=	=																																																																														
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	5억 원	80억 원						
×	×								
공정시장 가액비율	60%	100%							
=	=								
종 부 세 과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준	별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준						
×	×								
세 율(%)	과세표준	2주택 이하	3주택 이상	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	3억 원 이하	2.7	5.0	15억 원 이하	1.0	-	200억 원 이하	0.5	-
	6억 원 이하			45억 원 이하	2.0	1,500만원	400억 원 이하	0.6	2,000만 원
	12억 원 이하								
	25억 원 이하								
	50억 원 이하								
	94억 원 이하			45억 원 초과	3.0	6,000만 원	400억 원 초과	0.7	6,000만 원
	94억 원 초과								
=	=								
종합부동산 세 액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액						
-	-								
공 제 할 재 산세액	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						
-	-								
세부담당한 초과세액	해당없음	150% 과세대상 유형별(종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산							
=	=								
납 부 할 세 액	각 과세유형별 세액의 합계액 [250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]								

참고 4

종합부동산세 고지(신고) 및 납부 관련 Q&A

Q1 종합부동산세 과세는 어떻게 이루어지는가?

- ☐ 1차적으로 주택 또는 토지 보유자에 대해 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 재산세를 부과하고,
- ☐ 2차적으로 전국에 소재한 각 유형별(주택·종합합산토지·별도합산토지) 과세 대상 재산을 인별로 합산*한 가액이 각 유형별 공제액을 초과하는 경우 종합부동산세를 결정하여 고지하게 됩니다.

* 재산세의 경우, 주택은 개별 물건별 과세, 토지는 관내 소재한 토지를 합산하여 과세

Q2 종합부동산세 1세대 1주택자란?

- ☐ 종합부동산세 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 단독으로 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서, 그 주택을 소유한 「소득세법」에 따른 거주자를 말합니다.

Q3 올해 종합부동산세 과세기준이 되는 공시가격은?

- ☐ 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 공시하는 가격을 말합니다.
- ☐ 공동주택과 표준 단독주택·표준지는 국토교통부장관이, 그 외 단독주택 및 토지는 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장이 가격을 공시합니다.
- ☐ 주택 및 토지 공시가격은 4월말에 공시되며, 공시가격은 국토교통부 또는 물건소재지 관할 시·군·구 누리집에서 확인이 가능합니다.

Q4 올해 주택분 종합부동산세를 계산할 때 지난해와 달라진 점은?

- 올해는 소형 신축주택과 비수도권 준공 후 미분양주택이 다주택자 종과배제 주택으로 추가되었습니다.
- 또한, 합산배제 주택의 범위가 확대되었습니다.(공공주택사업자가 소유한 지분적립형 분양주택, CR리츠가 취득하는 수도권 밖 미분양주택 추가)

Q5 주택 수에 따라 세율이 차등적용 되는데 주택 수 계산 방법은?

- 재산세가 주택으로 과세되는 경우에만 종합부동산세도 주택으로 과세되기 때문에, 주택 수 계산은 재산세 과세유형에 따르는 것이 원칙입니다.
- 종합부동산세 세율적용 주택 수는 인별(법인·단체 포함)로 전국에 보유하는 주택을 합한 개수입니다.
- 주택의 부속토지만 보유한 경우, 주택의 일부 지분만 보유한 경우에도 1개의 주택으로 보아 세율적용 주택 수를 계산합니다.
- 다만, 과세에서 제외되는 합산배제 임대주택은 세율적용 시 주택 수 산정에서 제외하며,
- 상속주택 및 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우, 납세자의 신청에 따라 해당 물건을 세율적용 시 주택 수 산정에서 제외합니다.

< 세율적용 주택 수 계산 사례 >

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

Q6 종합부동산세 세부담상한 제도란 무엇인지?

- 보유세제의 개편으로 인하여 발생하는 세부담의 일시적인 급증현상을 방지하기 위한 제도입니다.
- 세부담상한은 과세유형별(주택·종합합산토지·별도합산토지)로 구분하여 각각 150%를 한도로 적용합니다.
- 또한, 과세유형별로 올해 부과된 재산세와 세부담상한 적용 전 종합부동산세 합계액이,
 - 직전연도 표준세율 재산세액 및 세부담상한 적용 전 종합부동산세 상당세액 합계액의 150%를 초과하는 경우 그 초과된 세액은 “0”으로 보는 것입니다.

당해연도 총세액상당액		직 전 연 도 총세액상당액 × 한도비율
과세유형별 올해 부과된 재산세액과 세부담상한 적용전 종부세액 합계액 (재산세 + 종부세)	≤	과세유형별로 직전연도 표준세율 재산세액과 종부세상당세액 합계액의 일정 한도액 (재산세 + 종부세) × 150%

Q7 과세대상 주택·토지와 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) → 로그인 → (하단) 자주 찾는 메뉴 → 종합부동산세 → 과세물건 및 세액 상세내역 조회
- 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인 확인 절차를 거친 후 과세대상 물건 및 세액계산 상세내역을 제공받을 수 있습니다.

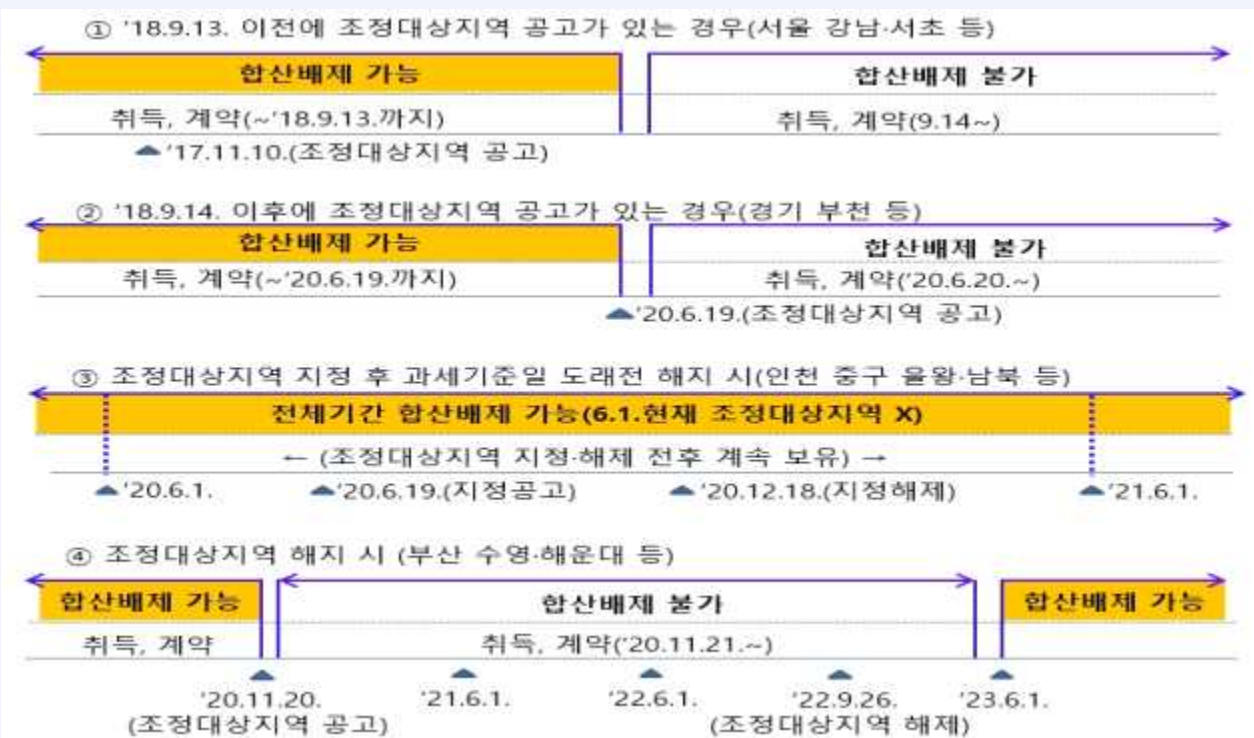
Q8 1주택을 배우자 또는 가족과 공동 소유 시 공제액은?

- 배우자 또는 세대원이 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 지분 소유자별로 각각 1주택을 보유한 것으로 보며, 각각 9억 원씩 공제받을 수 있습니다.
- 다만, 부부 공동명의 1주택자는 특례 신청시 1세대 1주택자로 간주되어 12억 원 공제 및 보유기간·연령에 따른 세액공제를 받을 수 있습니다.

Q9 개인이 조정대상지역에 주택을 취득하는 경우 합산배제 가능한지?

- 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 신규취득 장기일반 민간임대주택은 합산배제가 제외(종부세 과세)됩니다.
- 다만, '18.9.13.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급*한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 합산배제가 적용됩니다.

* '18.9.14. 이후 조정대상지역 공고가 있는 경우는 조정대상지역 공고일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 것 포함



Q10 조정대상지역 판단기준 및 현재 조정대상지역은?

- ☐ 종합부동산세 세율 적용시 조정대상지역 소재 판정은 과세 기준일인 매년 6월 1일을 기준으로 판단합니다.
- ☐ 전국 대부분 지역이 조정대상지역에서 해제되었고, 서울시 서초구·강남구·송파구·용산구가 '24년 과세기준일 현재 조정대상지역에 해당합니다.

Q11 합산배제 및 특례를 신고(신청)기한 내(9.16.~9.30) 신고(신청)하지 못한 경우는?

- ☐ 합산배제·특례를 신고(신청)기간 내 신고(신청)하지 못한 경우에는 종부세 신고기간(12.1.~12.16.)에 추가로 합산배제·특례 신고(신청)할 수 있습니다.
- 납부고지서와 관계없이 신고서(신청서)를 제출하고 납부세액을 납부할 경우 고지세액은 자동 취소됩니다.

Q12 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못된 경우는?

- ☐ 합산배제 대상이 아님에도 합산배제 신고를 한 경우에는, 종합부동산세 신고기간(12.1.~12.16.)에 과세대상으로 정정하여 신고해야 합니다.
- 미신고시 경감받은 세액과 이자상당가산액이 부과될 수 있습니다.

Q13 일정지분을 상속받은 주택도 주택수에 포함되는지?

- ☐ 일정지분을 상속받은 주택도 주택수에 포함됩니다. 다만, 상속주택 특례를 신청하는 경우 상속일로부터 5년간 1세대 1주택자로 판정하며, 세율 적용 시에도 상속주택을 주택수에서 제외합니다.
- ☐ 상속일로부터 5년이 지난 이후에도 지분율이 40% 이하이거나, 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하이면 상속주택을 주택수에서 제외합니다.

Q14 1주택과 상속주택을 세대원 중 2인이 각각 소유한 경우 상속주택으로서 1세대 1주택자 특례 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1주택과 상속주택을 세대원 중 2인이 각각 소유하는 경우에는 상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q15 수도권에 소재하는 공시가격 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 수도권에는 서울특별시와 인천광역시, 경기도가 포함됩니다.
- ☐ 다만, 예외적으로 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 소재(경기 연천군, 인천 강화군·옹진군)하는 지방 저가주택에 대해서는 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q16

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

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

Q17

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

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

Q18

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 납세자를 1세대 1주택자로 인정하여 기본공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.

* 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음

Q19 종합부동산세 납부유예 신청 방법은?

- ☐ 종합부동산세 납부기한 만료 3일 전(12.13.(금))까지 홈택스·손택스를 통해 납부유예 신청 후 납세담보 관련 서류를 관할세무서에 우편으로 제출하거나,
- 관할세무서에 직접 방문하여 납부유예 신청서·납세담보제공서 및 납세담보 관련 서류를 제출할 수 있습니다.
- ☐ 담당자가 제출서류 검토 후 납부기한까지 허가여부를 통지해 드립니다.

Q20 홈택스의 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서가 필요한 것은?

- ☐ 홈택스에서 제공되는 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서 필요여부는 다음과 같습니다.

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

* 홈택스 ID와 비밀번호를 이용한 로그인 필요

Q21 종합부동산세 전자신고 방법은?

- ☐ 인증서를 이용하여 홈택스(hometax.go.kr)에 접속한 다음 아래* 접근 경로에 따라 신고·납부가 가능합니다.
 - * 홈택스 로그인 → (하단)자주 찾는 메뉴 → 종합부동산세 → 종합부동산세 정기신고하기
- ☐ 이용 편의를 위해 「동영상으로 알아보는 종합부동산세 정기신고」를 종합부동산세 신고기간에 국세청 누리집(nts.go.kr)에 게시할 예정입니다.

Q22 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 취소됩니다.

Q23 종부세 고지내용에 이의가 있는 경우는?

- ☐ 고지 내용에 이의가 있는 경우에는 고지서를 수령한 후 90일 이내에 심사청구 등 불복청구를 하거나, 납부기한으로부터 5년 이내 경정청구를 할 수 있습니다.

Q24 고지세액을 12.16.까지 납부하지 않은 경우 납부지연 가산세는?

- ☐ 납부기한이 지나면 3%의 납부지연 가산세가 부과되고,
 - 세액이 150만 원 이상인 경우 납부기한이 지난 후 1일당 0.022%의 납부지연가산세 등이 추가(5년간)됩니다.

Q25 종합부동산세 세액을 잘못 신고한 경우 불이익은?

- 정당하게 신고할 세액보다 적게 신고한 경우, 과소 신고한 세액에 대하여 10%(부당한 과소신고는 40%)에 상당하는 과소신고 가산세가 부과되며,
- 납부기한 다음날부터 납부일까지의 기간 동안 과소 신고한 세액에 1일당 0.022%에 해당하는 납부지연 가산세가 부과됩니다.