국세청 National Tax Service | 보도참고자료 | 대체불가 대한민국

보도 시점 2026. 11. 26.(목) 16:00 배포 2026. 11. 26.(목) 14:00

2026년 종합부동산세, 12월 15일까지 납부하세요

- 분납은 12월 15일까지, 납부유예는 12월 12일까지 꼭 신청해야 -

□ 국세청은 **2026년 귀속분 종합부동산세** 납세의무자에게 **납부고지서와 안내문을 11월 24일(화)부터 순차적으로 발송**하였다. 고지된 종합부동산세는 **12월 15일(화)까지 납부**해야 한다.

□ **(고지인원 및 세액) 올해 종합부동산세 고지인원 및 세액은 주택분 73만 명 2.3조 원, 토지분 11만 명 3.7조 원, 총 82만 명**(주택분과 토지분 중복인원 2만 명 제외) **6.0조 원**이다.

□ **(분납)** 종합부동산세 **납부세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과**하는 경우 별도의 이자상당가산액 부담 없이 **6개월까지 분납이 가능**하다.

○ 분납은 **홈택스를 통해 간편하게 신청**할 수 있으며 분납대상자는 전체 고지세액에서 **분납세액('27.6.15.까지 납부)을 차감한 금액을 납부**하면 된다.

□ **(납부유예) 1세대 1주택자 중** 일정 요건을 갖춘 **고령자(만 60세 이상) 또는 장기보유자(5년 이상 보유)**는 납세담보를 제공하는 경우, 주택분 종합부동산세 납부를 **주택의 양도·증여·상속 등 사유 발생 시까지 유예**할 수 있다.

○ **납부유예 신청기간은 12월 12일까지**이며,

○ 납부유예 **신청이 가능한 납세자(2.8만 명)에게는 별도 안내문을 발송**하였고, **국세청 홈택스**를 통해서도 **신청**이 가능하다.

□ **(사실관계가 고지내용과 다른 경우 신고·납부 방법)** 종합부동산세 고지내용이 **사실과 다르거나 합산배제·특례 신고를 하지 못한 납세자는** 납부기한까지 고지내용과 다르더라도 사실에 맞게 **자진신고하거나 합산배제·특례신고**를 할 수 있다.

○ 국세청 **홈택스를 이용하면 「과세물건 상세조회」, 「미리채움 서비스」 등 각종 도움자료를 제공**받아 비대면으로 간편하게 전자신고할 수 있다.

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)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

1 납부 개요

□ **(납부 대상자)** 종합부동산세는 과세기준일인 **6월 1일 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의 공시가격 합계액이** 아래 과세대상 **자산별 공제액을 초과하는 경우 부과**된다.

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 73만 명**(2.3조 원)과 **토지분 11만 명**(3.7조 원), **총 82만 명**(6.0조 원)**에게** 11월 24일(화)부터 **납부고지서를 발송**하여 12월 15일(화)까지 납부하도록 안내하였다.

| '26년 종합부동산세 고지인원 및 세액 |

구분	고지인원	세액
주택분	73만 명	2.3조 원
토지분	11만 명	3.7조 원
합 계	**82만 명***	**6.0조 원**

* 합계인원은 주택분과 토지분 중복인원 제외

○ 납세자가 신고를 원하는 경우 **12월 15일(화)까지 자진신고·납부**할 수 있으며, **이 경우 고지세액은 취소**된다.

□ **(납부 방법)** 종합부동산세 **납부기한은 '26년 12월 15일(화)**까지며, 납부고지서에 기재된 국세계좌 및 은행 가상계좌 이체를 통해 **납부**할 수 있다.

○ 또한, **홈택스**에서 납부하거나 **금융기관**에 직접 방문하여 납부고지서로 **납부**할 수도 있다.

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

2 분납 신청

□ **(개요)** 종합부동산세 **납부할세액(농어촌특별세 포함)이 300만 원을 초과**하는 경우, **아래 금액을 '27년 6월 15일(화)까지 분납***할 수 있다.

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*	'26.12.15.까지 납부할 금액	'27.6.15.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 홈택스**에서 12월 15일(화)까지 **분납 신청**할 수 있으며, **홈택스에서는 납부서 출력도 가능**하다.

* **(홈택스)** 홈택스》(하단)세무 업무 가이드 맵(Map)》종합부동산세》정기고지분 분납신청

□ **(분납기간)** 분납기간은 **납부기한으로부터 6개월 후 '27년 6월 15일(화)까지**이며, 분납 기간 동안에는 이자상당가산액이 부과되지 않는다.

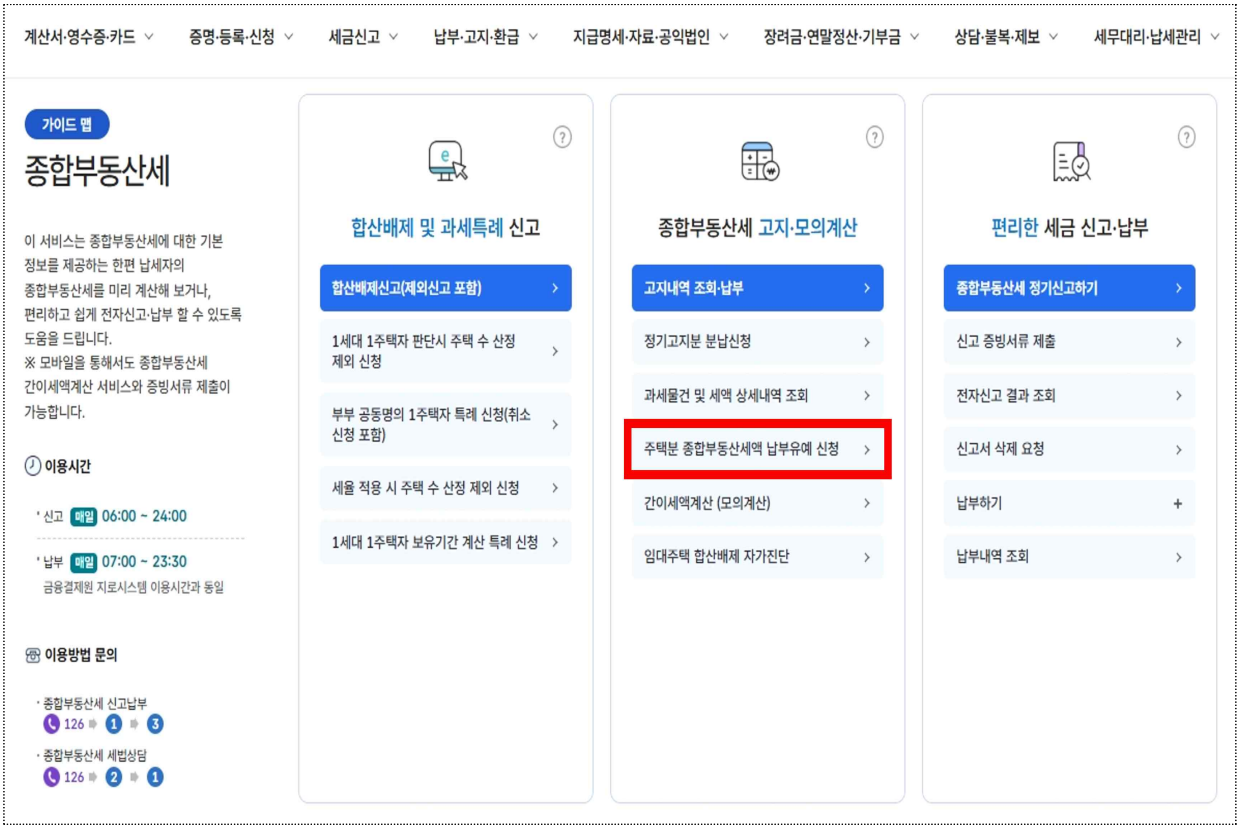
□ **(납부 방법)** 분납대상자는 분납신청 후 **전체 고지세액에서 분납 신청 세액을 차감한 금액**을 당초 고지서에 기재된 **국세계좌 및 은행 가상계좌** 이체를 통해 **납부**할 수 있다.

○ 또한 **6개월 후 세무서에서 발급하는 고지서**에 따라 **분납 신청 금액을 납부**할 수 있으며, **분납 기간 중에도 납부가 가능**하다.

3 납부유예 신청

□ (개요) 1세대 1주택자 중 고령자 또는 장기보유자는 아래의 **신청요건**을 **모두 충족**하는 경우 **양도·상속·증여 등 사유 발생 시**까지 **주택분 종합부동산세 납부를 유예**할 수 있다.

> **◈ 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(농어촌특별세 포함 120만 원) 초과



□ **(신청 방법) 홈택스를 통해** 납부유예 **신청**을 하고, **납세담보 관련 서류**를 관할세무서에 **우편 또는 팩스**로 **제출**하거나,

○ 관할 세무서에 **직접 방문**하여 납부유예 신청서·납세담보제공서 및 납세담보 관련 서류를 **제출**할 수 있다.

* **(홈택스)** 홈택스 》(하단)세무 업무 가이드 맵(Map) 》종합부동산세 》주택분 종합부동산세 납부유예 신청

□ **(신청 기한)** 납부유예 **신청은 12월 12일(납부기한 3일 전)까지 가능**하며, 제출서류 검토 후 **12월 15일(납부기한)까지 허가 여부**를 **통지**한다.

□ **(납세 담보)** 납부유예 신청 시 **주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공**하여야 하며, 담보의 종류 및 필요 서류 등은 아래와 같다.

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 사유**가 발생할 경우, **납부유예 받은 세액과 이자상당가산액**('26년 기준 연 3.1%)을 **납부**해야 한다.

◈ 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

4 신고·납부

□ **(신고)** 종합부동산세 **고지내용이 사실과 다르거나** 납세자가 **신고를 원하는 경우** 고지와 관계없이 **납부기간(12.1.~12.15.)동안 신고·납부**할 수 있다. 이 경우 **당초 고지세액은 자동 취소**된다.

○ 또한, 당초 합산배제·특례를 신고(신청)하지 못한 납세자도 **합산배제·특례 내용을 반영**하여 종합부동산세 **신고를 할 수 있다.**

○ 다만, **자진 신고세액이 법적 요건에 부합하지 않는 경우 가산세를 납부**해야하므로 법적 요건을 꼼꼼히 확인한 후 신고해야 한다.

□ **(신고 도움) 홈택스를 이용하면 「과세물건 상세조회」, 「미리채움 서비스」 등 각종 도움자료를 제공**받아 비대면으로 간편하게 전자신고할 수 있다.

□ **(조회 서비스) 납부고지서**에는 **대략적인 세액산출 근거**와 과세대상이 되는 부동산 **물건 수 및 대표물건 소재지만 기재**되어 있으나, **상세한 과세물건 내역 및 세액은 홈택스를 통해** 쉽게 **확인**할 수 있다.

> * **(홈택스)** 홈택스 》 (하단)세무 업무 가이드맵(Map) 》 종합부동산세 》 과세물건 및 세액 상세내역 조회

□ **(상담)** 종합부동산세 **신고·납부와 관련**하여 **궁금한 사항은 국세청 누리집**에 게시된 각종 **도움 자료를 참조**하거나,

□ **납부고지서에 기재된** 관할 **세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의**하면 안내받을 수 있다.

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

참고 1 2026년 종합부동산세 법령 주요 개정내용

□ 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**

□ 부부 공동명의 1주택 특례 납세의무자 지정방식 변경

○ **올해부터 부부 공동명의 주택**에 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 지분율이 작은 자**가 특례 주택(상속주택, 대체주택, 지방저가주택) 취득하는 경우 **종합부동산세 1세대 1주택 특례 적용할 수 있음**

□ 인구감소(관심)지역 주택 취득 지원

○ 종합부동산세 **세율적용 시 주택 수 산정 제외되는 주택에 인구감소지역 및 비수도권 인구감소관심지역을 추가**하여,

- **다주택자가 인구감소(관심)지역 주택을 취득**할 경우에는 종합부동산세 **세율적용 시 주택 수에서 제외**

▪ **인구감소(관심)지역 특례주택**

○ **'26.1.1. 이후 취득**하는 주택으로 다음의 요건을 모두 갖춘 주택은 세율 적용 시 **주택 수 산정 시 주택 수에서 제외**되는 **주택**

구 분	인구감소지역 주택	인구감소관심지역 주택
가 액 기 준	(수도권) 4억 원 이하 (수도권 밖) 9억 원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 4억 원 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 종합부동산세 세액계산 방식(개인)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주택분</th><th>종합합산 토지분</th><th>별도합산 토지분</th></tr>
<tr><td>∑ 공시가격</td><td>∑ 주택 공시가격</td><td>∑ 종합합산 토지 공시가격</td><td>∑ 별도합산 토지 공시가격</td></tr>
<tr><td>−</td><td colspan="3">−</td></tr>
<tr><td>공제금액</td><td>9억 원(1세대1주택자 12억 원)</td><td>5억 원</td><td>80억 원</td></tr>
<tr><td>×</td><td colspan="3">×</td></tr>
<tr><td>공정시장 가액비율</td><td>60%</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>=</td><td colspan="3">=</td></tr>
<tr><td>종 부 세 과세표준</td><td>주택분 종합부동산세 과세표준</td><td>종합합산 토지분 종합부동산세 과세표준</td><td>별도합산 토지분 종합부동산세 과세표준</td></tr>
<tr><td>×</td><td colspan="3">×</td></tr>
<tr><td>세 율(%)</td><td colspan="3">
<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="2">15억 원 이하</td><td rowspan="2">1.0</td><td rowspan="2">−</td><td rowspan="2">200억 원 이하</td><td rowspan="2">0.5</td><td rowspan="2">−</td></tr>
<tr><td>6억 원 이하</td><td>0.7</td><td>60만 원</td><td>0.7</td><td>60만 원</td></tr>
<tr><td>12억 원 이하</td><td>1.0</td><td>240만 원</td><td>1.0</td><td>240만 원</td><td rowspan="3">45억 원 이하</td><td rowspan="3">2.0</td><td rowspan="3">1,500만 원</td><td rowspan="3">400억 원 이하</td><td rowspan="3">0.6</td><td rowspan="3">2,000만 원</td></tr>
<tr><td>25억 원 이하</td><td>1.3</td><td>600만 원</td><td>2.0</td><td>1,440만 원</td></tr>
<tr><td>50억 원 이하</td><td>1.5</td><td>1,100만 원</td><td>3.0</td><td>3,940만 원</td></tr>
<tr><td>94억 원 이하</td><td>2.0</td><td>3,600만 원</td><td>4.0</td><td>8,940만 원</td><td rowspan="2">45억 원 초과</td><td rowspan="2">3.0</td><td rowspan="2">6,000만 원</td><td rowspan="2">400억 원 초과</td><td rowspan="2">0.7</td><td rowspan="2">6,000만 원</td></tr>
<tr><td>94억 원 초과</td><td>2.7</td><td>10,180만 원</td><td>5.0</td><td>18,340만 원</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>=</td><td colspan="3">=</td></tr>
<tr><td>종합부동산 세 액</td><td>주택분 종합부동산세액</td><td>토지분 종합합산세액</td><td>토지분 별도합산세액</td></tr>
<tr><td>−</td><td colspan="3">−</td></tr>
<tr><td>공 제 할 재산세액</td><td colspan="3">재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액
☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산</td></tr>
<tr><td>=</td><td colspan="3">=</td></tr>
<tr><td>산출세액</td><td>주택분 산출세액</td><td>종합합산 토지분 산출세액</td><td>별도합산 토지분 산출세액</td></tr>
<tr><td>−</td><td colspan="3">−</td></tr>
<tr><td>세액공제(%)</td><td><1세대 1주택>
보유 : 5년(20), 10년(40), 15년(50)
연령 : 60세(20), 65세(30), 70세(40)
☞ 중복적용 가능(한도 80%)</td><td>해당 없음</td><td>해당 없음</td></tr>
<tr><td>−</td><td colspan="3">−</td></tr>
<tr><td>세부담상한 초과세액</td><td colspan="3">[직전년도 총세액상당액(재산세 + 종부세) X 150%]을 초과하는 세액
☞ 과세대상 유형별(주택, 종합합산 토지, 별도합산 토지)로 구분하여 계산</td></tr>
<tr><td>=</td><td colspan="3">=</td></tr>
<tr><td>납 부 할 세 액</td><td colspan="3">각 과세유형별 세액의 합계액
[250만 원 초과 시 분납 가능(6개월)]</td></tr>
</table>

참고 3 종합부동산세 세액계산 방식(법인)

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분
∑ 공시가격	∑ 주택 공시가격	∑ 종합합산 토지 공시가격	∑ 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								
12억 원 이하								
25억 원 이하			45억 원 이하	2.0	1,500만 원	400억 원 이하	0.6	2,000만 원
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 재산세액	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
−		−	
세부담상한 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 이루어지나요?

□ 1차적으로 주택 또는 토지 보유자에 대해 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 재산세를 부과하고,

□ 2차적으로 전국에 소재한 각 유형별(주택·종합합산토지.별도합산토지) 과세대상 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 공시가격은 4월 말까지·토지 공시지가는 5월 말까지 공시되며, 공시가격은 국토교통부(부동산 공시가격 알리미) 또는 물건소재지 관할 시·군·구 누리집에서 확인이 가능합니다.

Q4 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 주택은 세율적용 시 주택 수 산정에서 제외하며, 상속주택 및 무허가주택의 부속토지를 소유한 경우도 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

Q5 종합부동산세 세부담 상한 제도란 무엇인지?

□ 보유세제 개편으로 인하여 발생하는 세부담의 일시적 급증 현상을 방지하기 위한 제도입니다.

○ 세부담 상한은 과세 유형별(주택·종합합산토지·별도합산토지)로 구분하여 각각 150%를 한도로 적용합니다.

○ 또한, 과세 유형별로 올해 부과된 재산세와 세부담상한 적용 전 종합부동산세 합계액이

- 직전연도 표준세율 재산세액 및 세부담상한 적용 전 종합부동산세 상당

세액 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 일정한도액 (재산세 + 종부세) × 150%

Q6 과세대상 주택·토지와 세액계산 상세내역을 확인하는 방법은?

□ 홈택스*에서 과세대상 물건(주택·토지)과 세액계산 상세내역을 조회할 수 있으며

* 홈택스(www.hometax.go.kr) 로그인 → (하단) 세무 업무 가이드 맵(Map) → 종합부동산세 → 과세물건 및 세액 상세내역 조회

○ 홈택스 이용이 어려운 납세자는 관할세무서에서 본인 확인 절차를 거친 후 과세대상 물건 및 세액계산 상세내역을 제공받을 수 있습니다.

Q7 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 1주택 특례 신청 시 1세대 1주택자로 간주되어 12억 원 공제 및 보유기간·연령에 따른 세액공제를 적용받을 수 있습니다.

Q8 조정대상지역 내 임대주택을 새로 취득·등록한 경우 합산배제 가능한지?

□ 과세기준일(매년 6.1.) 현재 조정대상지역에 소재한 장기일반·단기민간 매입임대주택은 합산배제가 제외(종부세 과세)될 수 있으며, 개인은 취득일을

법인은 등록신청일을 기준으로 달리 적용합니다.

○ 개인은 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 조정대상지역 지정 공고일('18.9.13. 현재 이미 공고된 지역은 '18.9.13.)이 지난 후에 새로 취득한 매입임대주택이 합산배제 제외*됩니다.

* 단, 조정대상지역 지정 공고일 이전에 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 완납한 경우에는 합산배제가 제외되지 않음

○ 법인은 조정대상지역 지정 공고일('20.6.17. 현재 이미 공고된 지역은 '20.6.17.) 후에 새로 등록신청한 매입임대주택이 합산배제 제외됩니다.

Q9 '26.7.1. 조정대상지역 지정이 종합부동산세에 미치는 영향은?

□ 종합부동산세 법령상 조정대상지역 소재 판정은 과세기준일인 매년 6월 1일을 기준으로 판단합니다.

□ '26.7.1. 새로 지정된 조정대상지역*은 올해 부과되는 종합부동산세에 영향을 미치지 않습니다.

* 경기도 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 구리시

○ 다만, 이번에 새로 지정된 조정대상지역 공고일의 다음날부터 새로 취득하거나 등록신청하는 민간매입임대주택은 내년에 합산배제 대상에서 제외될 수 있습니다.

<조정대상지역 지정 공고>

현행 ('25.10.15.)	✓(서울) 全 지역(25개 자치구) ✓(경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시(12개 지역)
조정 ('26.7.1.)	✓(서울) 全 지역(25개 자치구) ✓(경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, **화성시 동탄구**, 안양시 동안구, 용인시 수지구·**기흥구**, 의왕시, 하남시, **구리시(15개 지역)**

Q10 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 종합부동산세 신고기간(12.1.~12.15.)에 추가로 합산배제·특례 신고(신청)할 수 있습니다.

○ 납부고지서와 관계없이 신고서(신청서)를 제출하고 납부세액을 납부할 경우 고지세액은 자동 취소됩니다.

Q11 종합부동산세 합산배제 신고를 잘못한 경우는?

□ 합산배제 대상이 아님에도 합산배제 신고를 한 경우에는, 종합부동산세 신고기간(12.1.~12.15.)에 과세대상으로 정정하여 신고해야 합니다.

○ 미신고 시 경감받은 세액과 이자상당가산액이 부과될 수 있습니다.

Q12 일정 지분을 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.

Q13 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.

Q14 수도권에 소재하는 공시가격 4억 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(경기도 가평·연천군, 인천 강화·옹진군)하는 지방 저가주택에 대해서는 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q15 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.

Q16 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.

Q17 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 원) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.

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

Q18 종합부동산세 납부유예 신청 방법은?

□ 종합부동산세 납부기한 만료 3일 전(12.12.)까지 홈택스를 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.

Q19 홈택스의 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서가 필요한 것은?

□ 홈택스에서 제공되는 종합부동산세 관련 서비스 중 인증서 필요 여부는 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

Q20 종합부동산세 전자신고 방법은?

□ 인증서를 이용하여 홈택스(hometax.go.kr)에 접속한 다음 아래* 접근경로에 따라 신고·납부가 가능합니다.

* 홈택스 로그인 → (하단) 세무 업무 가이드 맵(Map) → 종합부동산세 → 종합부동산세 정기신고하기

□ 이용 편의를 위해 「동영상으로 알아보는 종합부동산세 정기신고」를 종합부동산세 신고기간에 국세청 누리집(nts.go.kr)에 게시할 예정입니다.

Q21 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.

Q22 종부세 고지내용에 이의가 있는 경우는?

□ 고지 내용에 이의가 있는 경우 고지서 수령 후 90일 이내에 심사청구 등 불복청구를 하거나, 납부기한으로부터 5년 이내 경정청구를 할 수 있습니다.

Q23 고지세액을 12.15.까지 납부하지 않은 경우 납부지연 가산세는?

□ 납부기한이 지나면 3%의 납부지연가산세가 부과되고,

○ 세액이 150만 원 이상인 경우 납부기한이 지난 후 1일당 0.022%의 납부지연가산세 등이 추가(5년간)됩니다.

Q24 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 납부지연가산세가 부과됩니다.