



종합부동산세법 시행규칙

[시행 2024. 9. 10.] [기획재정부령 제1081호, 2024. 9. 10., 일부개정]

기획재정부 (재산세제과) 044-215-4313

제1조(목적) 이 규칙은 「종합부동산세법」 및 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(임대주택 등의 과세표준 합산배제신고) ① 「종합부동산세법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제9항 본문에서 “기획재정부령으로 정하는 임대주택 합산배제신고서”란 별지 제1호서식(1) 및 별지 제1호서식(2)를 말한다. <개정 2014. 3. 14., 2020. 3. 13.>

② 영 제3조제9항 단서에서 “기획재정부령으로 정하는 사항”이란 임대주택의 소유권 또는 전용면적을 말한다. <개정 2020. 3. 13.>

③ 영 제4조제4항 본문에서 “기획재정부령으로 정하는 사원용주택등 합산배제 신고서”란 별지 제2호서식(1) 및 별지 제2호서식(2)를 말한다. <개정 2014. 3. 14.>

④ 영 제4조제4항 단서에서 “기획재정부령으로 정하는 사항”이란 기타주택의 소유권 또는 전용면적을 말한다. [전문개정 2008. 4. 29.]

제2조의2 삭제 <2009. 5. 12.>

제2조의3(저가로 제공하는 주택의 범위) 영 제4조제1항제1호 각 목 외의 부분 본문에서 “저가로 제공하는 사용자 소유의 주택”이란 과세기준일 현재의 전세금 또는 임대보증금(종업원이 부담하는 월세 등 임차료가 있는 경우에는 이를 「부가가치세법 시행규칙」 제47조에 따라 국세청장이 정한 계약기간 1년의 정기에금이자율을 적용하여 1년으로 환산한 금액을 포함한다)이 해당주택 공시가격의 100분의 10 이하인 주택을 말한다. <개정 2009. 5. 12., 2013. 6. 28.> [본조신설 2008. 4. 29.]

제3조 삭제 <2006. 7. 13.>

제4조(합산배제 미분양 주택의 범위) 영 제4조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “기획재정부령이 정하는 미분양 주택”이란 주택을 신축하여 판매하는 자가 소유한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 미분양 주택을 말한다. <개정 2008. 4. 29., 2009. 5. 12., 2011. 9. 7., 2020. 3. 13., 2022. 7. 27.>

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 얻은 자가 건축하여 소유하는 미분양 주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 않은 주택
2. 「건축법」 제11조에 따른 허가를 받은 자가 건축하여 소유하는 미분양 주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 않은 주택

제4조의2(정부출연연구기관의 범위) 영 제4조제1항제7호에서 “기획재정부령으로 정하는 정부출연연구기관”이란 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률», 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률», 「한국국방연구원법」 및 「국방과학연구소법」에 따라 설립되거나 「특정연구기관육성법」의 적용을 받는 연구기관을 말한다.

[본조신설 2009. 5. 12.]

제4조의3(주택매입기관의 범위) 영 제4조제1항제19호에서 “기획재정부령으로 정하는 기관”이란 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사가 출자하여 설립한 부동산투자회사를 말한다.

[본조신설 2020. 3. 13.]

제4조의4(주택을 멸실시키지 못한 정당한 사유) 영 제4조제1항제21호 각 목 외의 부분에서 “기획재정부령으로 정하는 정당한 사유”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법령에 따른 제한으로 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우
2. 천재지변이나 이에 준하는 재해로 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우
3. 그 밖에 주택 취득 당시 예측할 수 없었던 사유가 발생하여 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우로서 통상적인 주택건설사업 시행방식을 고려할 때 해당 사유가 발생하면 주택의 멸실이 곤란하다고 관할 세무서장이 인정하는 경우

[본조신설 2022. 3. 18.]

[중전 제4조의4는 제4조의6으로 이동 <2022. 3. 18.>]

제4조의5(수도권에 소재하는 지방 저가주택의 지역 범위) 영 제4조의2제3항제2호라목에서 “기획재정부령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 경기도 연천군
2. 인천광역시 강화군 및 옹진군

[본조신설 2023. 3. 20.]

[중전 제4조의5는 제4조의6으로 이동 <2023. 3. 20.>]

제4조의6(1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청) ① 1세대 1주택자의 적용을 신청하려는 납세의무자는 영 제4조의2제4항에 따라 별지 제2호의2서식의 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서를 관할 세무서장에게 제출해야 한다. 이 경우 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 또는 같은 조 제10호에 따른 분양권을 상속 받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 소유하는 경우에는 매매계약서(주택공급계약서 및 분양계약서를 포함한다. 이하 같다) 사본을 첨부해야 한다. <개정 2024. 3. 22.>

② 영 제4조의2제4항에 따라 제1항의 신청서를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 주택의 건물등기사항증명서 및 건축물대장을 확인해야 한다.

[본조신설 2022. 9. 23.]

[제4조의5에서 이동, 중전 제4조의6은 제4조의7로 이동 <2023. 3. 20.>]

제4조의7(소형 신축주택 및 준공 후 미분양주택의 요건 등) ① 영 제4조의3제3항제3호바목1)마)에서 “기획재정부령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다.

1. 양도자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
가. 「주택법」 제54조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체
나. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 분양사업자
다. 가목에 따른 사업주체 또는 나목에 따른 분양사업자로부터 주택의 공사대금으로 해당 주택을 받은 시공자
2. 양수자가 해당 주택에 대한 매매계약(주택공급계약 및 분양계약을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 최초로 체결한 자일 것
3. 양도자와 양수자가 해당 주택에 대한 매매계약을 체결하기 전에 다른 자가 해당 주택에 입주한 사실이 없을 것

② 영 제4조의3제3항제3호바목2)라)에서 “기획재정부령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다. <개정 2024. 9. 10.>

1. 제1항제1호 및 제2호의 요건
2. 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일 또는 분양 광고에 따른 입주예정일까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급하는 주택(이하 이 조에서 “준공 후 미분양주택”이라 한다)일 것
3. 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 해당 주택이 준공 후 미분양주택이라는 확인을 받은 주택일 것

③ 준공 후 미분양주택의 확인 절차는 다음 각 호의 순서에 따른다.

1. 양도자는 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 해당 주택이 준공 후 미분양주택인지 여부를 확인해 줄 것을 요청할 것
2. 제1호에 따라 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 주택이 준공 후 미분양주택임을 확인한 경우에는 해당 주택의 매매계약서에 별지 제2호의3서식에 따른 준공 후 미분양주택 확인 날인을 하여 양도자에게 내주고, 그 확인내용을 별지 제2호의4서식에 따른 준공 후 미분양주택 확인 대장에 기재하여 매매계약서 사본과 함께 보관할 것
3. 양도자는 제2호에 따라 준공 후 미분양주택 확인 날인을 받은 매매계약서를 양수자에게 내줄 것
4. 시장·군수·구청장은 별지 제2호의4서식에 따른 준공 후 미분양주택 확인 대장 및 매매계약서 사본을 해당 주택의 소재지를 관할하는 세무서장에게 제출할 것

[본조신설 2024. 3. 22.]

[종전 제4조의7은 제4조의8로 이동 <2024. 3. 22.>]

제4조의8(세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청) ① 영 제4조의3제4항 본문에서 “기획재정부령으로 정하는 서류”란 별지 제2호의5서식의 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서와 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다. <개정 2024. 3. 22.>

1. 영 제4조의3제3항제3호나목에 해당하는 경우: 매매계약서 사본(「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 또는 같은 조 제10호에 따른 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택인 경우만 해당한다)
2. 영 제4조의3제3항제3호바목2)에 해당하는 경우: 제4조의7제3항제3호에 따른 준공 후 미분양주택 확인 날인을 받은 매매계약서 사본

② 영 제4조의3제4항에 따라 제1항의 신청서를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 주택의 건물등기사항증명서 및 건축물대장을 확인해야 한다. <개정 2022. 9. 23.>

[본조신설 2022. 3. 18.]

[제목개정 2022. 9. 23.]

[제4조의7에서 이동, 종전 제4조의8은 제4조의9로 이동 <2024. 3. 22.>]

제4조의9(법인 등의 일반 누진세율 적용 신고) ① 영 제4조의4제2항에서 “기획재정부령으로 정하는 서류”란 별지 제2호의6서식의 법인 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고서 및 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다.

<개정 2022. 3. 18., 2022. 9. 23., 2023. 3. 20., 2023. 9. 27., 2024. 3. 22.>

1. 법 제9조제2항제1호의 경우[「상속세 및 증여세법」 제16조에 따른 공익법인등(이하 이 항에서 “공익법인등”이라 한다)이 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 경우만 해당한다]: 공익법인등임을 확인할 수 있는 서류 및 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유하고 있음을 확인할 수 있는 서류
- 1의2. 법 제9조제2항제2호의 경우: 공익법인등임을 확인할 수 있는 서류
2. 영 제4조의4제1항제1호의 경우: 「공공주택 특별법 시행규칙」 제10조제5항에 따른 사업계획승인서 사본
3. 영 제4조의4제1항제3호의 경우: 「주택법」 제2조제11호의 주택조합임을 확인할 수 있는 서류
4. 영 제4조의4제1항제4호의 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제19조까지의 규정에 따른 사업시행자임을 확인할 수 있는 서류
5. 영 제4조의4제1항제5호의 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4항에 따른 임대사업자 등록증 사본
- 5의2. 영 제4조의4제1항제5호의2의 경우: 「도시개발법」 제21조의3제1항이나 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제30조제4항 또는 제31조에 따라 임대주택 건설·공급 의무가 있는 사업시행자임을 확인할 수 있는 서류
6. 영 제4조의4제1항제6호의 경우: 정관 또는 규약 사본과 다음 각 목의 구분에 따른 서류
 - 가. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 경우: 같은 법 시행규칙 제10조 또는 제11조에 따라 발급받거나 재발급받은 사회적기업 인증서 사본
 - 나. 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합의 경우: 같은 법 시행규칙 제14조에 따라 발급받은 사회적협동조합 설립인가증 사본

7. 영 제4조의4제1항제7호의 경우: 종중(宗中)이 발급받은 「법인 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록 번호 부여절차에 관한 규정 시행규칙」 제6조에 따른 부동산등기용 등록번호 등록증명서 사본

② 영 제4조의4제2항에 따라 서류를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동 이용을 통하여 다음 각 호의 정보를 확인해야 한다.<개정 2022. 9. 23.>

1. 법인등기사항증명서
2. 건물등기사항증명서
3. 건축물대장

[본조신설 2021. 3. 16.]

[제4조의8에서 이동, 종전 제4조의9는 제4조의10으로 이동 <2024. 3. 22.>]

제4조의10(공동명의 1주택자 적용 신청 등) ① 영 제5조의2제4항에서 “기획재정부령으로 정하는 공동명의 1주택자 신청서”란 별지 제2호의7서식의 종합부동산세 공동명의 1주택자 특례 (변경)신청서를 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 혼인관계증명서를 첨부해야 한다. <개정 2022. 3. 18., 2022. 9. 23., 2024. 3. 22.>

② 영 제5조의2제4항 및 제5항에 따라 서류를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 부부 공동명의 주택의 건물등기사항증명서를 확인해야 한다.

③ 영 제5조의2제5항에서 “기획재정부령으로 정하는 사항이 변경된 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해당 주택의 소유자가 변경된 경우
2. 해당 주택의 지분율이 변경된 경우
3. 영 제5조의2제3항에 따른 공동명의 1주택자를 변경하려는 경우
4. 법 제10조의2제1항의 적용을 받지 않으려는 경우

[본조신설 2021. 3. 16.]

[제4조의9에서 이동 <2024. 3. 22.>]

제5조(종합부동산세 부과·징수관련 서식) ① 영 제8조제1항에서 “기획재정부령으로 정하는 세액산출명세서”란 「국세징수법 시행규칙」 별지 제3호서식을 말한다. <신설 2008. 4. 29., 2021. 3. 16.>

② 영 제8조제2항제1호에 따른 종합부동산세 신고서는 별지 제3호서식에 의한다.<개정 2007. 9. 27., 2008. 4. 29., 2009. 5. 12.>

③ 영 제8조제2항제2호에 따른 과세대상 물건명세서는 별지 제4호의2 서식(1), 별지 제4호의2 서식(2), 별지 제4호의3 서식(1), 별지 제4호의3 서식(2), 별지 제4호의4 서식(1) 및 별지 제4호의4서식(2)에 의한다.<개정 2007. 9. 27., 2008. 4. 29., 2009. 5. 12.>

④ 영 제8조제2항제3호에 따른 세부담 상한 초과세액 계산명세는 별지 제5호 서식에 의한다.<개정 2007. 9. 27., 2008. 4. 29., 2009. 5. 12.>

[제목개정 2008. 4. 29.]

제6조 삭제 <2017. 3. 10.>

제6조의2 삭제 <2020. 3. 13.>

제6조의3(분납신청관련 서식) 영 제16조제2항에서 “기획재정부령으로 정하는 신청서”란 별지 제16호 서식을 말한다.

[본조신설 2008. 4. 29.]

제6조의4(주택분 종합부동산세액의 납부유예 관련 서식) ① 영 제16조의2제1항에서 “기획재정부령으로 정하는 납부유예 신청서”란 별지 제17호서식의 납부유예 신청서를 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 「국세징수법」 제20조에 따른 담보 관련 서류 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따른 납세담보제공서를 첨부해야 한다. <개정 2023. 3. 20.>

- ② 영 제16조의2제2항에 따른 납부유예 허가 또는 불허가 통지는 별지 제18호서식에 따른다.<신설 2023. 3. 20.>
- ③ 법 제20조의2제4항에 따른 납부유예 허가 취소의 통지는 별지 제19호서식에 따른다.<신설 2023. 3. 20.>
- [본조신설 2022. 9. 23.]
- [제목개정 2023. 3. 20.]

제7조(과세자료의 제공관련 서식) ①영 제17조제1항의 규정에 의한 통보는 별지 제8호서식에 의한다.

- ②영 제17조제2항에 따른 통보는 별지 제9호서식(1), 별지 제9호서식(2), 별지 제9호서식(3), 별지 제9호서식(4), 별지 제9호서식(5) 또는 별지 제9호서식(6)에 따른다.<개정 2006. 7. 13.>
- ③영 제17조제3항의 규정에 의한 통보는 별지 제10호서식(1) 내지 별지 제10호서식(3)에 의한다.
- ④영 제17조제4항에 따른 통보는 별지 제11호서식(1), 별지 제11호서식(2), 별지 제11호서식(3) 또는 별지 제11호서식(4)에 따른다.<개정 2006. 7. 13.>

제8조(의견조회관련 서식) ①영 제18조제1항의 규정에 의한 의견조회는 별지 제12호서식에 의한다.

- ②영 제18조제2항의 규정에 의한 회신은 별지 제13호서식에 의한다.

제9조(조사원증) 영 제19조의 규정에 의한 조사원증은 별지 제14호서식에 의한다.

제10조 삭제 <2009. 5. 12.>

제11조 삭제 <2009. 5. 12.>

부칙 <제1081호, 2024. 9. 10.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준공 후 미분양주택의 요건에 관한 적용례) 제4조의7제2항제1호의 개정규정은 이 규칙 시행일이 속하는 연도에 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.