



## 종합부동산세법 시행령

[시행 2025. 2. 28.] [대통령령 제35352호, 2025. 2. 28., 일부개정]

기획재정부 (재산세제과) 044-215-4313

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 영은 「종합부동산세법」에서 위임된 사항과 동법의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제1조의2(세대의 범위)** ①「종합부동산세법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제8호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

②제1항에서 “가족”이라 함은 주택 또는 토지의 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 제1항에 따른 1세대로 본다.<개정 2008. 2. 29., 2016. 2. 5.>

1. 30세 이상인 경우
2. 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
3. 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

④혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 10년 동안은 제1항에도 불구하고 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 본다.<개정 2009. 2. 4., 2024. 11. 12.>

⑤ 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 합가(合家)함으로써 과세기준일 현재 주택 또는 토지의 소유자 본인 또는 그 배우자의 60세 이상인 직계존속(그 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함한다)과 1세대를 구성하는 경우에는 제1항에도 불구하고 합가한 날부터 10년 동안(합가한 날 당시는 60세 미만이었으나, 합가한 후 과세기준일 현재 60세에 도달하는 경우는 합가한 날부터 10년의 기간 중에서 60세 이상인 기간 동안) 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 합가한 자별로 각각 1세대로 본다.<개정 2012. 2. 2., 2018. 2. 13., 2025. 2. 28.>

[본조신설 2005. 12. 31.]

**제2조(시·군의 감면조례의 적용배제 등)** 법 제6조제4항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2008. 7. 24., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2019. 2. 12., 2020. 8. 7., 2025. 2. 28.>

1. 시·군의 감면조례에 따른 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정 중 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우로서 행정안전부장관이 기획재정부장관과 협의하여 고시하는 경우
  - 가. 전국 공통으로 적용되는 것이 아닌 것
  - 나. 해당 규정이 전국적인 과세형평을 저해하는 것으로 인정되는 것
2. 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 따른 재산세의 비과세, 과세면제 또는 경감에 관한 규정이 제3조 제1항제8호 각 목 외의 부분 단서 및 같은 호 나목에 따라 종합부동산세가 합산배제되지 않는 임대주택에 적용되는 경우

[제목개정 2019. 2. 12.]

## 제2장 주택에 대한 과세

### 제2조의2 삭제 <2009. 2. 4.>

**제2조의3(1세대 1주택의 범위)** ① 법 제8조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 1주택자”란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 「소득세법」 제1조의2제1항제1호에 따른 거주자를 말한다. 이 경우 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 보되, 제3조에 따른 합산배제 임대주택으로 같은 조 제9항에 따라 신고한 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1주택으로 본다. <개정 2009. 2. 4., 2011. 3. 31., 2020. 2. 11., 2023. 2. 28.>

② 제1항에 따른 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 다음 각 호의 주택은 1세대가 소유한 주택 수에서 제외한다. 다만, 제1호는 각 호 외의 주택을 소유하는 자가 과세기준일 현재 그 주택에 주민등록이 되어 있고 실제로 거주하고 있는 경우에 한정하여 적용한다. <신설 2009. 2. 4., 2011. 10. 14., 2018. 6. 5., 2020. 2. 11., 2022. 2. 15., 2025. 2. 28.>

1. 제3조제1항 각 호(제5호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 같은 조 제9항에 따른 합산배제 신고를 한 주택

2. 삭제 <2012. 2. 2.>

3. 제4조제1항 각 호에 해당하는 주택으로서 같은 조 제5항에 따라 합산배제 신고를 한 주택

[본조신설 2008. 12. 26.]

**제2조의4(공정시장가액비율)** ① 법 제8조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 100분의 60을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음 각 호의 연도별 비율을 말한다. <개정 2019. 2. 12., 2022. 8. 2., 2023. 2. 28.>

1. 2019년: 100분의 85

2. 2020년: 100분의 90

3. 2021년: 100분의 95

② 법 제13조제1항 및 제2항에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 100분의 100을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음 각 호의 연도별 비율을 말한다. <개정 2019. 2. 12., 2022. 8. 2.>

1. 2019년: 100분의 85

2. 2020년: 100분의 90

3. 2021년: 100분의 95

[본조신설 2009. 2. 4.]

**제3조(합산배제 임대주택)** ① 법 제8조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 이 조에서 “사업자등록”이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호부터 제8호까지의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호 또는 제9호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 임대주택”이라 한다)을 말한다. 이 경우 과세기준일 현재 임대를 개시한 자가 법 제8조제3항에 따른 주택의 보유현황 신고기간 종료일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 임대사업자로서 사업자등록을 한 것으로 본다. <개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6., 2008. 2. 22., 2008. 7. 24., 2008. 10. 29., 2009. 2. 4., 2009. 12. 31., 2010. 2. 18., 2010. 9. 20., 2011. 3. 31., 2011. 10. 14., 2012. 2. 2., 2013. 2. 22., 2014. 7. 16., 2015. 12. 28., 2016. 8. 11., 2018. 2. 13., 2018. 7. 16., 2018. 10. 23., 2019. 2. 12., 2020. 2. 11., 2020. 8. 7., 2020. 10. 7., 2021. 2. 17., 2022. 2. 15., 2023. 9. 5., 2024. 11. 12., 2025. 2. 28.>

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택(이하 이 조에서 “건설임대주택”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 공공주택사업자 중 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방주택공사”라 한다)가 소유하고 있는 주택의 경우에는 가목을 적용하지 않고, 「공공주택 특별법」 제49조제4항에 따라 임대보증금 또는 임대료(이하 이 항에서 “임대료등”이라 한다)를 증액하는 경우에는 다목 전단을 적용하지 않으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자 등록과 사업자등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한 주택으로 한정한다.

가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 다음의 구분에 따른 공시가격이 그 구분에 따른 금액 이하일 것

- 1) 2호 이상 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 9억원
- 2) 30호 이상의 주택을 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 12억원

나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것

다. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제44조제3항에 따라 정한 기준을 준용한다.

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택(이하 이 조에서 “매입임대주택”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 공공주택사업자 중 한국토지주택공사 또는 지방주택공사가 소유하고 있는 주택의 경우에는 가목을 적용하지 않고, 「공공주택 특별법」 제49조제4항에 따라 임대료등을 증액하는 경우에는 다목 전단을 적용하지 않으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.

가. 다음의 구분에 따른 공시가격이 그 구분에 따른 금액 이하일 것

- 1) 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 해당 주택의 임대를 개시한 날 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 다음의 구분에 따른 금액

가) 해당 주택의 소재지가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)인 경우: 6억원

나) 해당 주택의 소재지가 수도권 밖의 지역인 경우: 3억원

- 2) 30호 이상의 주택을 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 다음의 구분에 따른 금액

가) 해당 주택의 소재지가 수도권인 경우: 9억원

나) 해당 주택의 소재지가 수도권 밖의 지역인 경우: 6억원

나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것

다. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제44조제3항에 따라 정한 기준을 준용한다.

3. 임대사업자의 지위에서 2005년 1월 5일 이전부터 임대하고 있던 임대주택으로서 다음 각목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 공공주택사업자 중 한국토지주택공사 또는 지방주택공사가 소유하고 있는 주택의 경우에는 가목을 적용하지 않는다.
  - 가. 국민주택 규모 이하로서 2005년도 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하일 것
  - 나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택
  - 가. 전용면적이 149제곱미터 이하일 것
  - 나. 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일 현재의 공시가격이 9억원 이하일 것
  - 다. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내일 것
5. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다) 또는 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 및 임대하는 매입임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우의 그 주택
  - 가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 2008년도 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하일 것
  - 나. 10년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
  - 다. 수도권 밖의 지역에 위치할 것
6. 매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집 공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 가목부터 다목까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입임대주택”이라 한다)이 5호 이상[제2호에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 제3호에 따른 매입임대주택이 2호 이상이거나 제5호에 따른 임대주택이 5호 이상인 경우에는 제2호·제3호 또는 제5호에 따른 매입임대주택과 미분양매입임대주택을 합산하여 5호 이상(제3호에 따른 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그 미분양매입임대주택이 같은 특별시·광역시 또는 도 안에 있는 경우에 한정한다)을 말한다]이어야 한다.
  - 가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하일 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.
    - 1) 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 제5조제1항에 따라 등록 신청(같은 조 제3항에 따라 임대할 주택을 추가하기 위한 등록사항의 변경신고를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택
    - 2) 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항에 따라 등록 신청한 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택
    - 3) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택
  - 나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
  - 다. 수도권 밖의 지역에 위치할 것
  - 라. 해당 주택을 보유한 납세의무자가 법 제8조제3항에 따른 신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 제출할 것

7. 건설임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택으로 변경신고한 주택은 제외한다.

가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서 다음의 구분에 따른 공시가격이 그 구분에 따른 금액 이하일 것

- 1) 2호 이상 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 9억원
- 2) 30호 이상의 주택을 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 12억원

나. 10년 이상 계속하여 임대하는 것일 것. 이 경우 임대기간을 계산할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제6호의 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 경우에는 제7항제1호에도 불구하고 같은 법 시행령 제34조제1항제3호에 따른 시점부터 그 기간을 계산한다.

다. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용한다.

8. 매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 가목1)부터 3)까지의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 나목1)부터 4)까지에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.

가. 적용요건

1) 다음의 구분에 따른 공시가격이 그 구분에 따른 금액 이하일 것

가) 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 해당 주택의 임대를 개시한 날 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 다음의 구분에 따른 금액

- (1) 해당 주택의 소재지가 수도권인 경우: 6억원
- (2) 해당 주택의 소재지가 수도권 밖의 지역인 경우: 3억원

나) 30호 이상의 주택을 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 하여 다음의 구분에 따른 금액

- (1) 해당 주택의 소재지가 수도권인 경우: 9억원
- (2) 해당 주택의 소재지가 수도권 밖의 지역인 경우: 6억원

2) 10년 이상 계속하여 임대하는 것일 것. 이 경우 임대기간을 계산할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제6호의 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 경우에는 제7항제1호에도 불구하고 같은 법 시행령 제34조제1항제3호에 따른 시점부터 그 기간을 계산한다.

3) 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용한다.

나. 제외되는 주택

1) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 새로 취득(제7항제2호 또는 제7호에 따라 임대기간이 합산되는 경우의 취득은 제외한다)한 조정대상지역(「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역을 말한다. 이하 같다)에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하거나 취

득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다  
]

- 2) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 조정대상지역의 공고가 있는 날(이미 공고된 조정대상지역의 경우 2020년 6월 17일을 말한다)이 지난 후에 사업자등록등을 신청(임대할 주택을 추가하기 위한 등록사항의 변경신고를 포함하며, 제7항제7호에 따라 임대기간이 합산되는 경우는 멸실된 주택에 대한 신청을 말한다)한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택
- 3) 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항에 따라 등록 신청한 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택
- 4) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택으로 변경신고한 주택
9. 제1호에 해당하는 공공건설임대주택 또는 제2호에 해당하는 공공매입임대주택 중 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택으로서 같은 영 제54조에 따른 임대무기기간이 만료된 후 분양전환이 이루어지지 않은 주택(임대무기기간 만료일의 다음 날부터 2년 이내인 경우로 한정한다)
- ②법 제8조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 다가구 임대주택”이란 임대사업자로서 사업자등록을 한 자가 임대하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택(이하 이 조에서 “다가구주택”이라 한다)을 말한다.  
<신설 2005. 12. 31., 2020. 2. 11., 2020. 8. 7.>
- ③ 삭제 <2020. 2. 11.>
- ④ 삭제 <2020. 2. 11.>
- ⑤ 제1항제1호, 제6호 및 제7호를 적용할 때 임대주택의 수(數)는 같은 특별시·광역시 또는 도에 소재하는 주택별로 각각 합산하여 계산한다.<개정 2011. 10. 14., 2018. 2. 13.>
- ⑥ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 다가구주택은 「지방세법 시행령」 제112조에 따른 1구를 1호의 주택으로 본다.  
<개정 2005. 12. 31., 2010. 9. 20.>
- ⑦ 제1항을 적용할 때 합산배제 임대주택의 임대기간의 계산은 다음 각 호에 따른다.<개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6., 2009. 2. 4., 2009. 4. 21., 2009. 12. 31., 2010. 2. 18., 2010. 9. 20., 2011. 3. 31., 2011. 6. 3., 2011. 10. 14., 2015. 12. 28., 2016. 8. 11., 2018. 2. 13., 2019. 2. 12., 2020. 2. 11., 2020. 8. 7., 2023. 9. 5.>
1. 제1항제1호나목, 같은 항 제3호나목 및 같은 항 제7호나목에 따른 임대기간은 임대사업자로서 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다)부터, 제1항제2호나목 및 같은 항 제8호가목2)에 따른 임대기간은 임대사업자로서 해당 주택의 임대를 개시한 날부터, 제1항제5호나목 및 같은 항 제6호나목에 따른 임대기간은 임대사업자로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다)부터 계산한다.
2. 상속으로 인하여 피상속인의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간에 합산한다.
3. 합병·분할 또는 조직변경을 한 법인(이하 이 조에서 “합병법인등”이라 한다)이 합병·분할 또는 조직변경전의 법인(이하 이 조에서 “피합병법인등”이라 한다)의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피합병법인등의 임대기간을 합병법인등의 임대기간에 합산한다.
4. 기존 임차인의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간이 2년 이내인 경우에는 계속 임대하는 것으로 본다.
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 제1항 각 호(제4호는 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 주택이 같은 항의 요건을 충족하지 못하게 되는 때에는 제1호에 따른 기산일부터 제1항 각 호의 나목에 따른 기간이 되는 날까지는 각각 해당 사유로 임대하지 못하는 주택에 한하여 계속 임대하는 것으로 본다.
- 가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용
- 나. 건설임대주택으로서 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제2항제2호에 따른 임차인에 대한 분양전환

다. 천재·지변, 그 밖에 이에 준하는 사유의 발생

6. 제1항제1호 및 같은 항 제7호에 해당하는 건설임대주택은 제1호에도 불구하고 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 또는 「공공주택 특별법」 제50조의2에 따른 임대무기간의 종료일까지의 기간(해당 주택을 보유한 기간에 한정한다) 동안은 계속 임대하는 것으로 본다.
7. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업·재건축사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업에 따라 당초의 합산배제 임대주택이 멸실되어 새로운 주택을 취득하게 된 경우에는 멸실된 주택의 임대기간과 새로 취득한 주택의 임대기간을 합산한다. 이 경우 새로 취득한 주택의 준공일부터 6개월 이내에 임대를 개시해야 한다.
- 7의2. 「주택법」에 따른 리모델링을 하는 경우에는 해당 주택의 같은 법에 따른 허가일 또는 사업계획승인일 전의 임대기간과 준공일 후의 임대기간을 합산한다. 이 경우 준공일부터 6개월 이내에 임대를 개시해야 한다.
8. 공공주택사업자가 소유한 임대주택의 경우 제1호 및 제4호에도 불구하고 다음 각 목의 주택별로 규정한 기간 동안 계속 임대하는 것으로 본다.

가. 제1항제2호에 해당하는 공공매입임대주택: 취득일부터 「공공주택 특별법」 제50조의2에 따른 임대무기간의 종료일까지의 기간(해당 주택을 보유한 기간에 한정한다)

나. 제1항제3호에 해당하는 임대주택: 최초 임대를 개시한 날부터 양도일까지의 기간

⑧ 제1항을 적용할 때 같은 항 제1호다목, 같은 항 제2호다목, 같은 항 제7호다목 및 같은 항 제8호가목3)의 요건을 충족하지 않게 된 때에는 해당 과세연도를 포함하여 연속하는 2개 과세연도까지는 합산배제 임대주택에서 제외한다.<신설 2020. 2. 11., 2020. 8. 7.>

⑨ 법 제8조제2항제1호에 따른 주택을 보유한 자가 합산배제 임대주택의 규정을 적용받으려는 때에는 기획재정부령으로 정하는 임대주택 합산배제 신고서에 따라 신고하여야 한다. 다만, 최초의 합산배제 신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 기획재정부령으로 정하는 사항에 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다.<개정 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2020. 2. 11.>

⑩ 제7항제7호 및 제7호의2에 따라 주택의 임대기간의 합산을 받으려는 자는 주택이 멸실(리모델링의 경우에는 허가일 또는 사업계획승인일을 말한다)된 후에 최초로 도래하는 과세기준일이 속하는 과세연도의 법 제8조제3항에 따른 기간에 기획재정부령으로 정하는 서류를 관할세무서장에게 제출해야 한다.<신설 2020. 2. 11.>

**제4조(합산배제 사원용주택등)** ① 법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사원용주택등”이라 한다)을 말한다. <개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2008. 10. 29., 2009. 2. 4., 2009. 4. 21., 2009. 9. 29., 2009. 12. 31., 2010. 6. 8., 2010. 12. 29., 2011. 3. 31., 2011. 6. 3., 2011. 12. 8., 2012. 2. 2., 2014. 2. 21., 2015. 6. 30., 2015. 11. 30., 2016. 8. 11., 2017. 2. 7., 2018. 2. 13., 2019. 12. 31., 2020. 8. 7., 2021. 2. 17., 2022. 2. 15., 2022. 8. 2., 2023. 2. 28., 2023. 9. 5., 2024. 2. 29., 2024. 5. 7., 2024. 6. 25., 2024. 9. 10., 2024. 11. 12., 2025. 2. 28.>

1. 종업원에게 무상이나 저가로 제공하는 사용자(사용자가 「근로복지기본법」 제50조에 따라 설치한 사내근로복지기금 또는 둘 이상의 사용자가 같은 법 제86조의2에 따라 공동으로 조성한 공동근로복지기금을 포함한다. 이하 나목에서 같다) 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하이거나 과세기준일 현재 공시가격이 6억원 이하인 주택. 다만, 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 종업원에게 제공하는 주택을 제외한다.

가. 사용자가 개인인 경우에는 그 사용자와의 관계에 있어서 「국세기본법 시행령」 제1조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 친족관계에 해당하는 자

나. 사용자가 법인인 경우에는 「국세기본법」 제39조제2호에 따른 과점주주

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 라목의 기숙사
3. 과세기준일 현재 사업자등록을 한 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 자가 건축하여 소유하는 주택으로서 기획재정부령이 정하는 미분양 주택



- 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 얻은 자  
나. 「건축법」 제11조에 따른 허가를 받은 자
4. 다음 각 목의 어린이집으로 사용하는 주택으로서 세대원이 「소득세법」 제168조제5항에 따른 고유번호를 부여받은 후 과세기준일 현재 5년(각 목의 어린이집을 상호 전환하여 운영하는 경우에는 전환하기 전의 운영기간을 포함하며, 이하 “의무운영기간”이라 한다) 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택(이하 “어린이집용 주택”이라 한다)
- 가. 세대원이 「영유아보육법」 제13조제1항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 인가를 받은 국공립어린이집 외의 어린이집  
나. 세대원이 「영유아보육법」 제24조제2항에 따라 운영을 위탁받은 국공립어린이집
5. 주택의 시공자가 제3호가목 또는 나목의 자로부터 해당 주택의 공사대금으로 받은 제3호에 따른 미분양 주택(해당 주택을 공사대금으로 받은 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정한다)
6. 삭제 <2012. 2. 2.>
7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 연구기관 등 기획재정부령으로 정하는 정부출연연구기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택으로서 2008년 12월 31일 현재 보유하고 있는 주택
8. 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 등록문화유산
9. 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구(이하 이 항에서 “기업구조조정부동산투자회사등”이라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 항에서 같다)
- 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 있는 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 60 이상일 것  
나. 존립기간이 5년 이내일 것
10. 제9호, 제14호 또는 제16호에 따라 기업구조조정부동산투자회사등이 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택(제14호의 경우에는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택만 해당한다)을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택
11. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택
- 가. 주택의 시공자(이하 이 조에서 “시공자”라 한다)가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화 할 것  
나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(「주택도시금융법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 60 이상일 것
- 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것
12. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택
13. 「향교재산법」에 따른 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)



14. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
  - 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것
  - 나. 존립기간이 5년 이내일 것
15. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 "신탁업자"라 한다)가 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
  - 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
  - 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 50 이상일 것
  - 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)은 5년 이내일 것
16. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2014년 12월 31일까지 직접 취득(2014년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택
  - 가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것
  - 나. 존립기간이 5년 이내일 것
17. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 "신탁업자"라 한다)가 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)
  - 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
  - 나. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것
18. 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
19. 「주택도시보증법」 제3조에 따른 주택도시보증금(이하 "주택도시보증금"이라 한다)과 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 또는 기획재정부령으로 정하는 기관이 매입하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택
  - 가. 매입 시점에 거주자가 거주하고 있는 주택으로서 해당 주택 외에 거주자가 속한 세대가 보유하고 있는 주택이 없을 것
  - 나. 해당 거주자에게 매입한 주택을 5년 이상 임대하고 임대기간 종료 후에 그 주택을 재매입할 수 있는 권리를 부여할 것
  - 다. 매입 당시 해당 주택의 공시가격이 5억원 이하일 것
20. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
- 20의2. 「주택법」 제78조의2에 따른 토지임대부 분양주택의 공공매입신청에 따라 한국토지주택공사가 취득하여 보유하는 주택
21. 다음 각 목의 자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택(기획재정부령으로 정하는 정당한 사유로 3년 이내에 멸실시키지 못한 주택을 포함한다)
  - 가. 공공주택사업자
  - 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지의 규정에 따른 사업시행자

- 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제44조에 따라 지정된 혁신지구재생사업의 시행자  
 라. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조, 제18조 및 제19조에 따른 사업시행자  
 마. 「주택법」에 따른 주택조합 및 같은 법 제4조제1항 본문에 따라 등록한 주택건설사업자(같은 항 단서에 해당하여 등록하지 않은 자를 포함한다)
22. 제3조제1항제1호에 해당하는 공공건설임대주택 또는 같은 항 제2호에 해당하는 공공매입임대주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)
23. 제3조제1항제7호 또는 제8호에 해당하는 장기일반민간임대주택등의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)로서 그 소유자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부속토지  
 가. 공공주택사업자  
 나. 공공주택사업자 또는 주택도시기금이 단독 또는 공동으로 직접 출자하여 설립하고 출자지분의 전부를 소유하고 있는 부동산투자회사
24. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전통사찰보존지 내 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)로서 기획재정부령으로 정하는 연간 사용료가 해당 부속토지 공시가격의 1천분의 20 이하인 부속토지
25. 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분을 말한다)
26. 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 직접 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정한다)
27. 「공방소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제15조의2에 따른 구분소유권의 매수청구에 따라 같은 법 제2조제5호에 따른 공방시설관리자 또는 같은 조 제6호에 따른 공방개발사업시행자가 취득하여 보유하는 주택  
 ② 제1항제1호를 적용할 때 해당 연도 중 종업원에게 제공하는 기간이 9개월 이상인 경우로서 종업원에게 제공하지 않는 기간에 다른 용도로 사용하지 않는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 종업원에게 계속하여 제공하는 것으로 본다.<신설 2025. 2. 28.>  
 ③다음 각 호에 해당하는 경우에는 어린이집용 주택의 의무운영기간을 충족하는 것으로 본다.<개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2011. 12. 8., 2022. 2. 15., 2025. 2. 28.>  
 1. 어린이집용 주택의 소유자 또는 어린이집을 운영하던 세대원이 사망한 경우  
 2. 어린이집용 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우  
 3. 그 밖에 천재·지변 등 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유로 더 이상 어린이집을 운영할 수 없는 경우  
 ④다음 각 호에 해당하는 경우에는 계속하여 어린이집을 운영하는 것으로 본다.<신설 2005. 12. 31., 2011. 12. 8., 2022. 2. 15., 2025. 2. 28.>  
 1. 어린이집용 주택에서 이사하여 입주한 주택을 3개월 이내에 어린이집으로 운영하는 경우  
 2. 어린이집용 주택의 소유자 또는 어린이집을 운영하던 세대원의 사망으로 어린이집을 운영하지 않은 기간이 3개월 이내인 경우  
 ⑤법 제8조제2항제2호에 따른 주택(제1항제13호에 해당하는 주택은 제외한다)을 보유한 자가 합산배제 사원용주택 등의 규정을 적용받으려는 때에는 기획재정부령으로 정하는 사원용주택등 합산배제 신고서에 따라 신고해야 한다. 다만, 최초의 합산배제 신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 기획재정부령으로 정하는 사항에 변동이 없는 경우에는 신고하지 않을 수 있다.<개정 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2009. 2. 4., 2009. 12. 31., 2014. 2. 21., 2022. 2. 15., 2025. 2. 28.>  
 [제목개정 2014. 2. 21.]

**제4조의2(1세대 1주택자의 범위)** ① 법 제8조제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 1세대 1주택자가 보유하고 있는 주택을 양도하기 전에 다른 1주택(이하 이 항에서 “신규주택”이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우를 포함한다)하여 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택을 취득한 날부터 3년이 경과하지 않은 경우를 말한다. <개정 2023. 2. 28.>

② 법 제8조제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 상속을 원인으로 취득한 주택(「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 또는 같은 조 제10호에 따른 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

1. 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택
2. 지분율이 100분의 40 이하인 주택

3. 지분율에 상당하는 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하인 주택

③ 법 제8조제4항제4호에서 “대통령령으로 정하는 지방 저가주택”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 1주택을 말한다. <개정 2023. 2. 28., 2023. 7. 7., 2025. 2. 28.>

1. 공시가격이 4억원 이하일 것

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택일 것

가. 수도권 밖의 지역 중 광역시 및 특별자치시가 아닌 지역

나. 수도권 밖의 지역 중 광역시에 소속된 군

다. 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면

라. 서울특별시를 제외한 수도권 중 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역이면서 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역에 해당하는 지역으로서 부동산 가격의 동향 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 지역

④ 법 제8조제5항에 따라 1세대 1주택자의 적용을 신청하려는 납세의무자는 기획재정부령으로 정하는 신청서를 관할세무서장에게 제출해야 한다.

⑤ 법 제8조제5항에 따른 신청을 한 납세의무자는 최초의 신청을 한 연도의 다음 연도부터는 그 신청 사항에 변동이 없으면 신청하지 않을 수 있다.

[본조신설 2022. 9. 23.]

[종전 제4조의2는 제4조의3으로 이동 <2022. 9. 23.>]

**제4조의3(주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산)** ① 법 제9조제1항 및 제2항에 따른 주택분 종합부동산세액(이하 “주택분 종합부동산세액”이라 한다)에서 같은 조 제3항에 따라 공제하는 주택분 과세표준 금액에 대한 주택분 재산세로 부과된 세액은 다음 계산식에 따라 계산한 금액으로 한다. <개정 2021. 2. 17., 2022. 9. 23., 2024. 2. 29.>

<p>「지방세법」 제112조제1항제1호에 따라 주택분 재산세로 부과된 세액의 합계액</p>	<p>(법 제8조제1항에 따른 주택분 종합부동산세의 과세표준 × 「지방세법 시행령」 제109조제1항제2호에 따른 공정시장가액비율) × 「지방세법」 제111조제1항제3호에 따른 표준세율</p> <hr/> <p>주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</p>
--	--

② 삭제 <2021. 2. 17.>

③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. <신설 2019. 2. 12., 2022. 2. 15., 2022. 8. 2., 2022. 9. 23., 2024. 2. 29., 2024. 9. 10., 2024. 11. 12.>

1. 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.

가. 삭제 <2022. 2. 15.>

나. 삭제 <2022. 2. 15.>

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 본다.

3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다.

가. 제3조제1항 각 호 및 제4조제1항 각 호에 해당하는 주택

나. 상속을 원인으로 취득한 주택(「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 또는 같은 조 제10호에 따른 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함한다)으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

1) 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택

2) 지분율이 100분의 40 이하인 주택

3) 지분율에 상당하는 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재한 주택의 경우에는 3억원) 이하인 주택

다. 토지의 소유권 또는 지상권 등 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택(주택을 건축한 자와 사용 중인 자가 다른 주택을 포함한다)의 부속토지

라. 법 제8조제4항제2호에 따라 1세대 1주택자로 보는 자가 소유한 제4조의2제1항에 따른 신규주택

마. 법 제8조제4항제4호에 따라 1세대 1주택자로 보는 자가 소유한 제4조의2제3항에 따른 지방 저가주택

바. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

1) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택

가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것

다) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지의 기간 중에 준공된 것일 것

라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것

마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

2) 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택

가) 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

나) 취득가액이 6억원 이하일 것

다) 수도권 밖의 지역에 소재할 것

라) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

④ 제3항제3호나목, 다목 또는 바목을 적용받으려는 자는 법 제8조제3항에 따른 주택의 보유현황 신고기간에 기획재정부령으로 정하는 서류를 관할세무서장에게 제출해야 한다. 다만, 최초로 제출한 연도의 다음 연도부터는 그 제출 사항에 변동이 없으면 제출하지 않을 수 있다. <신설 2022. 8. 2., 2023. 9. 5., 2024. 2. 29.>

⑤ 제1항에 따른 주택분 재산세 표준세율의 적용방법, 제3항에 따른 주택 수 계산을 위한 주택 확인 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다. <개정 2024. 2. 29.>

[전문개정 2015. 11. 30.]

[제4조의2에서 이동, 종전 제4조의3은 제4조의4로 이동 <2022. 9. 23.>]

**제4조의4(일반 누진세율이 적용되는 법인 등)** ① 법 제9조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 납세의무자가 다음 각 호의 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우를 말한다. <개정 2022. 2. 15., 2023. 2. 28., 2023. 9. 5.>

1. 공공주택사업자(「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 해당하는 자로 한정한다)

2. 삭제 <2023. 9. 5.>

3. 「주택법」 제2조제11호의 주택조합

4. 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제19조까지의 규정에 따른 사업시행자

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택을 2호 이상 보유하고 있는 임대사업자로서 해당 민간건설임대주택과 다음 각 목에서 정하는 주택만을 보유한 경우
    - 가. 법 제6조제1항에 따라 재산세 비과세 규정을 준용하는 주택 및 「지방세법」 제109조에 따라 재산세 비과세 대상인 주택
    - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
    - 다. 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택
  - 5의2. 「도시개발법」 제21조의3제1항에 따라 임대주택을 건설·공급해야 하는 사업시행자나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제30조제4항 또는 제31조에 따라 임대주택을 건설·공급해야 하는 사업시행자로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택 2호 이상과 다음 각 목의 주택만을 보유한 경우
    - 가. 법 제6조제1항에 따라 재산세 비과세 규정을 준용하는 주택 및 「지방세법」 제109조에 따라 재산세 비과세 대상인 주택
    - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
    - 다. 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택
  6. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합(이하 이 호에서 “사회적기업등”이라 한다)
    - 가. 정관 또는 규약상의 설립 목적이 다음의 어느 하나에 해당할 것
      - 1) 사회적기업등 구성원의 주택 공동 사용
      - 2) 「사회적기업 육성법」에 따른 취약계층이나 「주거기본법」 제3조제2호에 따른 주거지원이 필요한 계층에 대한 주거지원
    - 나. 가목에 따른 설립 목적에 사용되는 주택만을 보유하고 있을 것
  7. 종중(宗中)
    - ② 법 제9조제2항제1호 및 제2호에 해당하는 법인 또는 법인으로 보는 단체는 법 제8조제3항에 따른 주택의 보유현황 신고기간에 기획재정부령으로 정하는 서류를 관할세무서장에게 제출해야 한다. 다만, 최초로 제출한 연도의 다음 연도부터는 그 제출 사항에 변동이 없으면 제출하지 않을 수 있다. <개정 2023. 9. 5.>
- [본조신설 2021. 2. 17.]
- [제4조의3에서 이동, 종전 제4조의4는 제4조의5로 이동 <2022. 9. 23.>]

**제4조의5(주택 보유기간의 산정)** ① 법 제9조제8항 및 제9항을 적용할 때 소실(燒失)·도괴(倒壞)·노후(老朽) 등으로 인하여 멸실되어 재건축 또는 재개발하는 주택에 대하여는 그 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다.

<개정 2022. 9. 23.>

- ② 법 제9조제8항 및 제9항을 적용할 때 배우자로부터 상속받은 주택에 대하여는 피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다. <개정 2022. 9. 23.>
  - ③ 제1항 또는 제2항을 적용받으려는 자는 법 제8조제3항에 따른 주택의 보유현황 신고기간에 기획재정부령으로 정하는 서류를 관할세무서장에게 제출해야 한다. 다만, 최초로 제출한 연도의 다음 연도부터는 그 제출 사항에 변동이 없으면 제출하지 않을 수 있다. <신설 2025. 2. 28.>
- [본조신설 2009. 2. 4.]
- [제4조의4에서 이동 <2022. 9. 23.>]

**제5조(주택에 대한 세부담의 상한)** ① 법 제10조에서 해당 연도에 납부하여야 할 주택에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도의 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택(이하 “과세표준합산주택”이라 한다)에 대한 제1호에 따른 재산세액과 제2호에 따른 종합부동산세액의 합계액을 말한다.

<개정 2012. 2. 2., 2025. 2. 28.>

1. 「지방세법」에 따라 부과된 재산세액(같은 법 제112조제1항제1호에 따른 재산세액을 말하며, 같은 법 제110조제3항에 따라 과세표준상한이 적용되는 경우에는 그 상한을 적용한 후의 세액을 말한다)

2. 법 제9조에 따라 계산한 종합부동산세액

②법 제10조에서 직전 연도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 과세표준합산주택을 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 과세표준합산주택에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 종합부동산세액상당액의 합계액을 말한다.<개정 2007. 8. 6., 2009. 4. 21., 2010. 2. 18., 2010. 9. 20., 2025. 2. 28.>

1. 재산세액상당액

해당 연도의 과세표준합산주택에 대하여 직전 연도의 「지방세법」(같은 법 제110조제3항, 제111조제3항 및 제112조제1항제2호는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액의 합계액

2. 종합부동산세액상당액

해당 연도의 과세표준합산주택에 대하여 직전 연도의 법(법 제10조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액(1세대 1주택자의 경우에는 직전 연도 과세기준일 현재 연령 및 주택 보유기간을 적용하여 산출한 금액). 이 경우 법 제9조제3항 중 “세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세 부담 상한을 적용받는 경우에는 그 상한을 적용받는 세액을 말한다)”을 “세액[「지방세법」(같은 법 제110조제3항, 제111조제3항 및 제112조제1항제2호는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다]”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③주택의 신축·증축 등으로 인하여 해당 연도의 과세표준합산주택에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 과세표준합산주택이 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도 「지방세법」과 직전 연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다.<개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6.>

④제2항 및 제3항의 규정을 적용함에 있어서 해당 연도의 과세표준합산주택이 법 제6조에 따라 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받지 아니하거나 적용받은 경우에는 직전 연도에도 동일하게 이를 적용받지 아니하거나 적용받은 것으로 본다.<개정 2007. 8. 6., 2017. 2. 7.>

⑤ 해당 연도의 과세표준합산주택이 직전 연도에 법 제8조제2항에 따라 과세표준합산주택에 포함되지 아니한 경우에는 직전 연도에 과세표준합산주택에 포함된 것으로 보아 제2항을 적용한다.<신설 2017. 2. 7.>

**제5조의2(공동명의 1주택자에 대한 납세의무 등에 관한 특례)** ① 법 제10조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 제2조의3제2항에 따른 주택을 말한다.

② 법 제10조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 세대원 중 1명과 그 배우자만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 주택을 소유한 세대원 중 1명과 그 배우자가 모두 「소득세법」 제1조의2제1항제1호의 거주자인 경우를 말한다. 다만, 제3항에 따른 공동명의 1주택자의 배우자가 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)를 소유하고 있는 경우는 제외한다.

③ 법 제10조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 해당 1주택을 소유한 세대원 1명과 그 배우자 중 주택에 대한 지분율이 높은 사람(지분율이 같은 경우에는 공동 소유자간 합의에 따른 사람을 말하며, 이하 “공동명의 1주택자”라 한다)을 말한다.

④ 법 제10조의2제2항에 따라 1세대 1주택자로 적용받으려는 공동명의 1주택자는 기획재정부령으로 정하는 공동명의 1주택자 신청서를 관할세무서장에게 제출해야 한다.

⑤ 제4항에 따라 신청한 공동명의 1주택자는 신청을 한 연도의 다음 연도부터는 기획재정부령으로 정하는 사항이 변경된 경우 법 제10조의2제2항에서 정한 기간에 변경신청을 해야 한다.

⑥ 법 제10조의2제3항에 따라 공동명의 1주택자에 대한 과세표준 및 세액을 산정하는 경우에는 그 배우자 소유의 주택지분을 합산하여 계산한다.

⑦ 공동명의 1주택자에 대하여 법 제9조제3항에 따라 주택분 종합부동산세액에서 주택분 재산세로 부과된 세액을 공제하거나 법 제10조에 따라 세 부담의 상한을 적용할 경우 적용되는 재산세 부과액 및 재산세상당액은 해당 과세대상 1주택 지분 전체에 대하여 계산한 금액으로 한다.



⑧ 공동명의 1주택자에 대하여 법 제9조제5항에 따라 같은 조 제6항부터 제9항까지의 규정에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 정할 때 공동명의 1주택자의 연령 및 보유기간을 기준으로 한다.<개정 2022. 9. 23.>

[본조신설 2021. 2. 17.]

### 제3장 토지에 대한 과세

**제5조의3(토지분 종합부동산세의 재산세 공제)** ① 법 제14조제1항에 따른 토지분 종합합산세액에서 같은 조 제3항에 따라 공제하는 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대한 토지분 재산세로 부과된 세액은 다음 계산식에 따라 계산한 금액으로 한다. <개정 2024. 2. 29.>

<p>「지방세법」 제112조제1항제1호에 따라 종합합산과세대상인 토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액</p>	<p>(법 제13조제1항에 따른 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 × 「지방세법 시행령」 제109조제1항제1호에 따른 공정시장가액비율) × 「지방세법」 제111조제1항제1호가목에 따른 표준세율</p> <hr/> <p>종합합산과세대상인 토지를 합산하여 종합합산과세대상인 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</p>
--	---

② 법 제14조제4항에 따른 토지분 별도합산세액에서 같은 조 제6항에 따라 공제하는 별도합산과세대상인 토지에 대한 토지분 재산세로 부과된 세액은 다음 계산식에 따라 계산한 금액으로 한다.<개정 2024. 2. 29.>

<p>「지방세법」 제112조제1항제1호에 따라 별도합산과세대상인 토지분 재산세로 부과된 세액의 합계액</p>	<p>(법 제13조제2항에 따른 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 × 「지방세법 시행령」 제109조제1항제1호에 따른 공정시장가액비율) × 「지방세법」 제111조제1항제1호나목에 따른 표준세율</p> <hr/> <p>별도합산과세대상인 토지를 합산하여 별도합산과세대상인 토지분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액</p>
--	---

③ 토지분 재산세 표준세율의 적용 등 제1항과 제2항에 따른 계산에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.

[전문개정 2015. 11. 30.]

**제6조(종합합산과세대상인 토지에 대한 세부담의 상한)** ① 법 제15조제1항에서 해당 연도에 납부하여야 할 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도에 종합부동산세의 과세대상이 되는 종합합산과세대상인 토지(이하 이 조에서 “종합합산과세토지”라 한다)에 대한 제1호에 따른 재산세액과 제2호에 따른 종합부동산세액의 합계액을 말한다. <개정 2012. 2. 2.>

1. 「지방세법」에 따라 부과된 재산세액(같은 법 제112조제1항제1호에 따른 재산세액을 말하며, 같은 법 제122조에 따라 세부담의 상한이 적용되는 경우에는 그 상한을 적용한 후의 세액을 말한다)

2. 법 제14조제1항, 제3항 및 제7항에 따라 계산한 종합부동산세액

② 법 제15조제1항에서 직전 연도에 해당 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 종합합산과세토지를 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 종합합산과세토지에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 종합부동산세액상당액의 합계액을 말한다.<개정 2007. 8. 6., 2009. 4. 21., 2010. 9. 20.>

1. 재산세액상당액

해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 직전 연도의 「지방세법」(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액의 합계액



## 2. 종합부동산세액상당액

해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 직전 연도의 법(법 제15조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액. 이 경우 법 제14조제3항 중 “세액[「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받는 경우에는 그 상한을 적용받는 세액을 말한다]”을 “세액[「지방세법」(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다]”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③ 토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당 연도의 종합합산과세토지에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 종합합산과세토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도 「지방세법」과 직전 연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다. <개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6.>

④ 제5조제4항 및 제5항은 해당 연도의 종합합산과세토지에 대하여 제2항 및 제3항을 적용함에 있어서 이를 준용한다. 이 경우 “과세표준합산주택”은 “종합합산과세토지”로, “법 제8조제2항”은 “「조세특례제한법」 제104조의19제1항”으로 본다. <개정 2007. 8. 6., 2017. 2. 7.>

**제7조(별도합산과세대상인 토지에 대한 세부담의 상한)** ① 법 제15조제2항에서 해당 연도에 납부하여야 할 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 해당 연도에 종합부동산세의 과세대상이 되는 별도합산과세대상인 토지(이하 이 조에서 “별도합산과세토지”라 한다)에 대한 제1호에 따른 재산세액과 제2호에 따른 종합부동산세액의 합계액을 말한다. <개정 2012. 2. 2.>

1. 「지방세법」에 따라 부과된 재산세액(같은 법 제112조제1항제1호에 따른 재산세액을 말하며, 같은 법 제122조에 따라 세부담의 상한이 적용되는 경우에는 그 상한을 적용한 후의 세액을 말한다)

2. 법 제14조제4항, 제6항 및 제7항에 따라 계산한 종합부동산세액

② 법 제15조제2항에서 직전 연도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액”이란 납세의무자가 해당 연도의 별도합산과세토지를 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 해당 연도의 별도합산과세토지에 대한 제1호에 따른 재산세액상당액과 제2호에 따른 종합부동산세액상당액의 합계액을 말한다. <개정 2007. 8. 6., 2009. 4. 21., 2010. 9. 20.>

### 1. 재산세액상당액

해당 연도의 별도합산과세토지에 대하여 직전 연도의 「지방세법」(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액의 합계액

### 2. 종합부동산세액상당액

해당 연도의 별도합산과세토지에 대하여 직전 연도의 법(법 제15조는 제외한다)을 적용하여 산출한 금액. 이 경우 법 제14조제6항 중 “세액[「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다]”을 “세액[「지방세법」(같은 법 제111조제3항, 제112조제1항제2호 및 제122조는 제외한다)을 적용하여 산출한 세액을 말한다]”으로 하여 해당 규정을 적용한다.

③ 토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당 연도의 별도합산과세토지에 대한 직전 연도 과세표준액이 없는 경우에는 해당 연도 별도합산과세토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 직전 연도 「지방세법」과 직전 연도 법을 적용하여 과세표준액을 산출한 후 제2항의 규정을 적용한다. <개정 2005. 12. 31., 2007. 8. 6.>

④ 제5조제4항의 규정은 해당 연도의 별도합산과세토지에 대하여 제2항 및 제3항을 적용함에 있어서 이를 준용한다. 이 경우 “과세표준합산주택”은 이를 “별도합산과세토지”로 본다. <개정 2007. 8. 6.>

## 제4장 부과·징수 등 <개정 2007. 8. 6.>

**제8조(부과와 징수 등)** ①관할세무서장은 법 제16조제2항에 따라 납부고지서를 발급하는 경우 기획재정부령으로 정하는 세액산출명세서를 첨부해야 한다. <신설 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2021. 2. 17.>

②법 제16조제3항에 따라 종합부동산세의 과세표준과세액을 신고하는 때에는 기획재정부령이 정하는 다음 각 호의 서류를 관할세무서장에게 제출하여야 한다.<개정 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2017. 2. 7.>

1. 다음 각목의 사항이 포함된 종합부동산세 신고서

가. 납세의무자의 성명·주민등록번호·사업자등록번호·주소(납세의무자가 법인인 경우에는 법인명·법인등록번호·사업자등록번호·본점소재지) 등 납세의무자를 확인할 수 있는 사항(이하 "납세의무자의 인적사항"이라 한다)

나. 종합부동산세 과세표준

다. 공제세액 및 가산세액

라. 납부세액

마. 그 밖에 분납 등에 관한 사항

2. 과세대상 물건명세서

3. 세 부담 상한 초과세액계산명세서(세 부담 상한을 신청하는 경우에 한한다)

4. 삭제 <2007. 8. 6.>

③법 제16조제4항에 따라 종합부동산세를 납부하는 때에는 관할세무서에 납부하거나 「국세징수법」에 의한 납부서에 의하여 한국은행(그 대리점을 포함한다) 또는 체신관서에 납부하여야 한다.<개정 2007. 8. 6.>

[제목개정 2007. 8. 6.]

**제9조(결정·경정)** ①법 제17조제1항의 규정에 의한 결정은 법 제21조제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 행정안전부장관이 국세청장에게 통보한 과세자료에 의한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

②법 제17조제2항 및 동조제3항의 규정에 의한 경정·재경정 또는 추징은 제8조의 규정에 의한 신고서 및 그 첨부서류에 의하거나 현황 등에 대한 실지조사에 의한다.

③법 제17조제4항의 규정에 의한 경정·재경정 또는 추징은 법 제22조의 규정에 의하여 시장·군수가 관할세무서장 또는 관할지방국세청장에게 회신한 자료에 의한다.

④관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 제2항 및 제3항의 규정에 의한 경정·재경정 또는 추징을 함에 있어서 행정안전부장관에게 의견조회를 할 수 있다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

**제10조(추징액 등)** ① 법 제17조제5항제1호에 따라 추징해야 하는 경감받은 세액은 제1호의 금액에서 제2호의 금액을 뺀 금액으로 한다. <개정 2011. 12. 8., 2020. 2. 11., 2020. 8. 7., 2020. 10. 7., 2022. 9. 23.>

1. 합산배제 임대주택 또는 가정어린이집용 주택(이하 "합산배제 임대주택등"이라 한다)으로 보아 왔던 매 과세연도마다 해당 주택을 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택으로 보고 계산한 세액

2. 합산배제 임대주택등으로 보아 왔던 매 과세연도마다 해당 주택을 종합부동산세 과세표준 합산의 대상에서 제외되는 주택으로 보고 계산한 세액

② 법 제17조제5항제1호에 따라 추징해야 하는 이자상당가산액은 제1항에 따라 계산한 금액에 제1호의 기간과 제2호의 율을 곱하여 계산한 금액으로 한다.<개정 2019. 2. 12., 2022. 2. 15., 2022. 9. 23., 2025. 2. 28.>

1. 합산배제 임대주택등으로 신고한 매 과세연도(제3조제9항 단서 및 제4조제5항 단서에 따라 신고하지 않은 과세연도를 포함한다)의 납부기한 다음 날부터 법 제17조제5항제1호에 따라 추징할 세액의 고지일까지의 기간

2. 1일당 10만분의 22

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감받은 세액과 이자상당가산액을 추징하지 않는다.<신설 2020. 10. 7.>

1. 제3조제1항제1호나목, 같은 항 제2호나목, 같은 항 제7호나목 및 같은 항 제8호가목2)에 따른 최소 임대임대기간이 지난 후에 같은 항 제1호다목, 같은 항 제2호다목, 같은 항 제7호다목 및 같은 항 제8호가목3)의 요건을 충족하

지 않게 된 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호 또는 같은 조 제5항에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업·재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업으로 당초의 합산배제 임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖춘 경우. 다만, 새로 취득한 주택의 준공일부터 6개월이 되는 날이 2020년 7월 10일 이전인 경우는 제외한다.
  - 가. 새로 취득한 주택에 대하여 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 같은 법 제5조제1항에 따라 등록 신청(같은 조 제3항에 따라 임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우를 포함한다)을 했을 것
  - 나. 새로 취득한 주택이 아파트(당초의 합산배제 임대주택이 단기민간임대주택인 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 해당 주택에 대하여 임대사업자 등록을 하지 않았을 것
- ④ 법 제17조제5항제2호에 따라 추정해야 하는 경감받은 세액은 제1호의 금액에서 제2호의 금액을 뺀 금액으로 한다.<신설 2022. 9. 23.>
  1. 법 제8조제4항제2호에 대하여 1세대 1주택자로 보아 왔던 매 과세연도마다 1세대 1주택자가 아닌 것으로 보고 계산한 세액
  2. 법 제8조제4항제2호에 대하여 1세대 1주택자로 보아 왔던 매 과세연도마다 1세대 1주택자인 것으로 보고 계산한 세액
- ⑤ 법 제17조제5항제2호에 따라 추정해야 하는 이자상당가산액은 제4항에 따라 계산한 금액에 제1호의 기간과 제2호의 율을 곱하여 계산한 금액으로 한다.<신설 2022. 9. 23.>
  1. 법 제8조제5항에 따라 1세대 1주택자의 적용을 신청한 매 과세연도(제4조의2제5항에 따라 신청하지 않은 과세연도를 포함한다)의 납부기한 다음 날부터 법 제17조제5항제2호에 따라 추정할 세액의 고지일까지의 기간
  2. 1일당 10만분의 22

[전문개정 2009. 2. 4.]

제11조 삭제 <2007. 2. 28.>

제12조 삭제 <2017. 2. 7.>

제13조 삭제 <2017. 2. 7.>

제14조 삭제 <2017. 2. 7.>

제15조 삭제 <2017. 2. 7.>

제16조(종합부동산세의 분납) ① 법 제20조에 따라 분납할 수 있는 세액은 법 제16조에 따라 납부하여야 할 세액으로서 다음 각 호의 금액을 말한다. <개정 2007. 8. 6., 2009. 2. 4., 2019. 2. 12.>

1. 납부하여야 할 세액이 250만원 초과 5백만원 이하인 때에는 해당 세액에서 250만원을 차감한 금액
2. 납부하여야 할 세액이 5백만원을 초과하는 때에는 해당 세액의 100분의 50 이하의 금액
- ② 법 제16조제2항에 따른 납부고지서를 받은 자가 법 제20조에 따라 분납하려는 때에는 종합부동산세의 납부기한까지 기획재정부령으로 정하는 신청서를 관할세무서장에게 제출해야 한다.<신설 2007. 8. 6., 2008. 2. 29., 2021. 2. 17.>
- ③ 관할세무서장은 제2항에 따라 분납신청을 받은 때에는 이미 고지한 납부고지서를 납부기한까지 납부해야 할 세액에 대한 납부고지서와 분납기간 내에 납부해야 할 세액에 대한 납부고지서로 구분하여 수정 고지해야 한다.<신설 2007. 8. 6., 2021. 2. 17.>

**제16조의2(주택분 종합부동산세액의 납부유예)** ① 법 제20조의2제1항에 따라 주택분 종합부동산세액의 납부유예를 신청하려는 납세의무자는 기획재정부령으로 정하는 납부유예 신청서를 관할세무서장에게 제출해야 한다.

② 제1항에 따른 신청서를 받은 관할세무서장은 납부기간의 만료일까지 신청인에게 허가 여부를 서면으로 통지해야 한다.

③ 관할세무서장은 법 제20조의2제3항에 따라 납부유예 허가를 취소한 경우에는 해당 납세의무자(납세의무자가 사망한 경우에는 그 상속인 또는 상속재산관리인을 말한다)에게 다음 각 호의 금액을 더한 금액을 징수해야 한다.

1. 납부유예를 허가받은 금액에서 납부한 금액을 뺀 금액
2. 제1호에 따라 계산한 금액에 가목의 기간과 나목의 율을 곱하여 계산한 금액
  - 가. 납부유예를 허가한 연도의 납부기한이 지난 날부터 법 제20조의2제5항에 따라 징수할 세액의 고지일까지의 기간
  - 나. 「국세기본법 시행령」 제43조의3제2항 본문에 따른 이자율

[본조신설 2022. 9. 23.]

## 제5장 보칙

**제17조(과세자료의 제공)** ① 행정안전부장관이 법 제21조제2항 및 동조제5항의 규정에 의하여 주택에 대한 종합부동산세 과세자료 및 재산세 부과자료를 국세청장에게 통보하는 때에는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 다음 각호의 사항이 포함된 자료를 전산매체에 의하여 통보하여야 한다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2010. 9. 20., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 납세의무자의 인적사항
2. 주택의 소재지
3. 재산세 과세표준
4. 표준세율을 적용하여 산출한 개별 주택에 대한 재산세액 및 총재산세액
- 4의2. 「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용되어 재산세액이 산출된 경우 그 재산세액
5. 종합부동산세 과세표준
6. 주택분 종합부동산세액
7. 종합부동산세가 적용되는 과세표준 구간에서의 재산세액
8. 세부담 상한을 초과하는 세액
9. 종합부동산세 산출세액
10. 그 밖에 주택에 대한 종합부동산세 산출을 위하여 필요한 사항

② 행정안전부장관이 법 제21조제3항 및 동조제5항의 규정에 의하여 토지에 대한 종합부동산세 과세자료 및 재산세 부과자료를 국세청장에게 통보하는 때에는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 다음 각호의 사항이 포함된 자료를 전산매체에 의하여 통보하여야 한다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2010. 9. 20., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 납세의무자의 인적사항
2. 토지의 소재지
3. 재산세 과세표준
4. 표준세율을 적용하여 산출한 재산세액
- 4의2. 「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용되어 재산세액이 산출된 경우 그 재산세액
5. 종합부동산세 과세표준
6. 토지분 종합부동산세액
7. 종합부동산세가 적용되는 과세표준 구간에서의 재산세액
8. 세부담 상한을 초과하는 세액

9. 종합부동산세 산출세액

10. 그 밖에 토지에 대한 종합부동산세 산출을 위하여 필요한 사항

③ 행정안전부장관이 법 제21조제4항의 규정에 의하여 납세의무자별로 주택 또는 토지에 대한 재산세 및 종합부동산세 과세표준과 세액을 재계산하여 국세청장에게 통보하는 때에는 제1항 및 제2항의 자료를 통보하되, 당초에 통보한 내용과 재계산시 조정된 내용을 구분 표시하여 전산매체에 의하여 통보하여야 한다.<개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

④ 행정안전부장관은 법 제21조제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 과세자료를 통보하는 때에는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 종합부동산세 납세의무자의 부동산에 관한 다음 각호의 자료를 국세청장에게 통보하여야 한다.<개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2010. 9. 20., 2010. 12. 30., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2024. 2. 29.>

1. 법 제6조의 규정에 의하여 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정을 적용받는 부동산

2. 「지방세법」 제106조제1항제3호에 해당하는 분리과세대상토지

3. 그 밖에 제1호 및 제2호외의 납세의무자 소유의 부동산

⑤ 국세청장은 종합부동산세의 과세와 관련하여 그 밖의 필요한 자료를 행정안전부장관에게 요청할 수 있다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

⑥ 행정안전부장관 또는 국세청장은 종합부동산세 납세의무자의 세대원 확인을 위하여 필요한 경우 관련 기관의 장에게 「주민등록법」 제30조에 따른 주민등록전산정보자료의 제출을 요구할 수 있고, 주민등록전산정보자료의 제출을 요구받은 관련 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.<신설 2013. 2. 22., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

⑦ 행정안전부장관은 법 제21조에 따라 종합부동산세의 과세표준과 세액을 계산하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조에 따른 주민등록번호, 여권번호, 운전면허의 면허번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.<신설 2013. 2. 22., 2014. 4. 22., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

**제18조(의견조회 및 회신)** ① 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 법 제22조제1항의 규정에 의하여 시장·군수에게 의견조회를 하는 때에는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 다음 각호의 사항을 포함하여 의견조회를 하여야 한다.

<개정 2008. 2. 29.>

1. 납세의무자의 인적사항

2. 의견조회 사유

3. 의견조회 내용

② 시장·군수는 법 제22조제2항의 규정에 의하여 관할세무서장 또는 관할지방국세청장에게 회신하는 때에는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 다음 각호의 사항을 포함하여 회신하여야 한다.<개정 2008. 2. 29.>

1. 납세의무자의 인적사항

2. 의견조회 내용에 대한 사실관계 확인내용

3. 재산세액 변동에 따른 과세물건 세부 조정내역

4. 재산세 세액조정 전산처리일

**제19조(질문·조사)** 종합부동산세에 관한 사무에 종사하는 공무원이 법 제23조의 규정에 의하여 질문 또는 조사를 하는 때에는 기획재정부령이 정하는 조사원증을 제시하여야 한다. <개정 2008. 2. 29.>

**제20조 삭제** <2009. 2. 4.>

**제21조 삭제** <2009. 2. 4.>