

부동산 세법 5	재산세, 종합부동산세 (기본서: P 230 ~ P 295)	교수 : 필립 홍 문 성 과정 : 기본이론(5주차)
----------	-------------------------------------	---------------------------------



## 제3장 재 산 세

### 01 재산세의 기본개념과 과세대상

#### 1. 재산세의 의의

재산세는 재산 보유에 대해 정기적으로 부과(고지징수)하는 지방세 (시·군·구세, 특별시의 경우 구세의 일부를 특별시세로 한다.)로 시가표준액을 기준으로 세액을 계산 하는 조세이다.

#### 2. 재산세의 특징

- ① 지방세, 보통세
- ② 보유과세, 응익과세(재산에 내장된 수익력에 착안하여 과세),
- ③ 시·군·구세·특별자치시세·특별자치도세, 매년 6월 1일 기준으로 과세  
▶ 특별시 안의 재산세는 “특별시세, 구세”로 한다.
- ④ 사실주의과세(현황부과), 물세, 인세,
- ⑤ 물건별 개별과세(단, 토지분 재산세는 일부 합산과세)
- ⑥ 보통징수, 가산금(3%), 증가산금(0.75%)
- ⑦ 종가세(부동산에 대해서는 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용) - 개인과 법인이 동일
- ⑧ 세율
  - ㉠ 표시방법 : 정률세율(차등비례세율, 초과누진세율)
  - ㉡ 세율적용 : 표준세율( $\pm 50\%$ ), 중과세율
- ⑨ 세부담의 상한
- ⑩ 물납(관할구역 내 부동산), 분할납부(2개월 이내)
- ⑪ 소액징수면제(고지서 1매당 세액이 2천원 미만)

#### 2. 과세주체 : 토지·건축물·주택·선박·항공기의 소재지 관할 시·군·구

## 02 과세대상

과세기준일 매년 6/1 현재 재산세 과세대장(지자체 내부적 기록, 보존하는 과세장부)에 등재된 토지·건축물·주택·선박·항공기의 재산에 대하여 과세.

### (1) 토지

지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지가 과세대상에 해당된다. (다만, 주택의 부속토지는 제외)

토지 : 지적공부에 등재여부를 불문하고 과세대상 (단, 주택에 딸린 토지는 주택으로 과세)						
용도별 차등 과세	종합합산과세	나대지 등 별도, 분리대상을 제외한 토지	$\frac{2}{1000} \sim \frac{5}{1000}$			
	별도합산과세	사업용 또는 경제활동에 사용하는 토지	$\frac{2}{1000} \sim \frac{4}{1000}$			
	분리과세	① 농지(전.답.과수원.목장용지)	$\frac{0.7}{1000}$	② 공장용지	$\frac{2}{1000}$	골프장/오락장 $\frac{40}{1000}$

### (2) 건축물(미등기·무허가 건축물 포함)

건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설물을 말한다. (다만, 주택 건물은 제외).

① 건축물 : 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.

② 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설

- ㉠ 레저시설 : 수영장, 스케이트장, 골프연습장(20타석 이상에 한함), 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설
- ㉡ 저장시설 : 수조, 저유조, 저장조 등의 옥외저장시설
- ㉢ 도크시설 및 접안시설 : 도크, 조선대
- ㉣ 도관시설(연결시설을 포함) : 송유관, 가스관, 열수송관
- ㉤ 급·배수시설 : 송수관(연결시설을 포함), 급·배수시설, 복개설비
- ㉥ 에너지 공급시설 : 주유시설, 가스충전시설, 송전철탑
- ㉦ 기타 시설 : 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장, 방송중계탑 등

③ 건축물에 부수되는(딸린) 시설물

- ㉠ 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 기타 승강시설)
- ㉡ 20Kw 이상의 발전시설
- ㉢ 난방용 보일러, 욕탕용 온수 및 열공급시설
- ㉣ 7,560Kcal 이상의 에어컨
- ㉤ 부착된 금고
- ㉥ 교환시설
- ㉦ 인텔리전트 빌딩 시스템 시설과 구내의 변전·배전시설

(3) 주택 : 주택법의 규정에 의한 주택으로서 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

▶ 주택의 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 그 주택의 바닥면적인 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 한다.

1. 겸용주택의 구분

① 1동의 건물이 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 경우에는 주거용에 사용되고 있는 부분만을 주택으로 보며, 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분한다.

② 1구의 건물이 주거와 주거외의 용도에 겸용되는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50이상인 경우에는 주택으로 본다.

2. 다가구주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적을 말한다)을 1구의 주택으로 본다.

3. 공부상 등제상함과 사실상의 현황이 다른 경우 사실상의 현황으로 과세

(4) **선박** : 기선, 범선, 부선 등 명칭을 불문한 모든 배

(5) **항공기** : 사람이 탑승(유인항공기)조정하여 항공에 사용하는 비행기구

## 03 과세표준 (개인, 법인 동일)

### 1. 토지의 과세표준

개별공시지가에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{토지의 과세표준액} = \text{개별공시지가} \times \text{공정시장가액비율 (70\%)}$$

### 2. 건축물의 과세표준

건물의 신축가격 등을 참작하여 정한 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{건축물의 과세표준액} = \text{시가표준액} \times \text{공정시장가액비율 (70\%)}$$

### 3. 주택의 과세표준(토지·건축물을 통합평가)

개별주택가격, 공동주택가격에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{주택의 과세표준액} = \text{개별(공동)주택가격} \times \text{공정시장가액비율 (60\%)}$$

### 4. 선박·항공기에 대한 재산세의 과세표준 : 시가표준액

## 04 세울

### 1. 표준세율

#### (1) 토 지

- ① 종합합산과세대상 : 3단계 초과누진세율 1,000분의 2(0.2%) ~ 1,000분의 5(0.5%)
- ② 별도합산과세대상 : 3단계 초과누진세율 1,000분의 2(0.2%) ~ 1,000분의 4(0.4%)
- ③ 분리과세대상(차등비례세율)
  - ㉠ 전·답·과수원·목장용지 및 임야 : 과세표준액의 1,000분의 0.7(0.07%)
  - ㉡ 공장용 토지 및 주택·산업공급용 토지 : 과세표준액의 1,000분의 2(0.2%)
  - ㉢ 골프장 및 고급오락장용 토지 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)

#### (2) 건축물

- ① 일반 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 2.5(0.25%)
- ② 시 지역의 주거지역 안의 공장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 5(0.5%)
- ③ 골프장·고급오락장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)

#### (3) 주 택

- ① 별장 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)
- ② 별장 이외의 주택(고급주택 포함) : 1,000분의 1(0.1%) ~ 1,000분의 4(0.4%)

#### **\*\* 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례**

- ① 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(시가표준액이 6억원 이하인 주택에 한함)에 대해서는 1,000분의 0.5 ~ 1,000분의 3.5의 세율을 적용한다.
- ② 위 ①에 따른 1세대 1주택의 해당여부를 판단할 때 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
- ③ 위 ①에도 불구하고 지방자치단체의 장이 조례로 정하는 바에 따라 가감한 세율을 적용한 세액이 위 ①의 세율을 적용한 세액보다 적은 경우에는 위 ①을 적용하지 아니한다.
- ④ 「지방세특례제한법」에도 불구하고 동일한 주택이 위 ①과 「지방세특례제한법」에 따른 재산세 경감 규정의 적용 대상이 되는 경우에는 중복하여 적용하지 아니하고 둘 중 경감 효과가 큰 것 하나만을 적용한다.

#### (4) 선 박

- ① 고급선박 : 과세표준액의 1,000분의 50(5%)
- ② 일반선박 : 과세표준액의 1,000분의 3(0.3%)

#### (5) 항공기 : 과세표준액의 1,000분의 3(0.3%)

## 2. 중과세율(표준세율의 5배) ⇨ (1,000분의 12.5)

수도권정비계획법의 규정에 의한 과밀억제권역(산업단지 및 유치지역과 공업지역은 제외) 내에서 공장을 신설 또는 증설하는 경우에 있어서 그 재산에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일(매년 6월 1일)로부터 5년간 표준세율의 5배인 1,000분의 12.5의 세율로 중과세한다.

### 세율 적용시 주의사항

1. 주택에 대하여 재산세의 세율 적용시 주택가액과 토지가액을 통합하여 계산한다.
2. 주택을 2인 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 당해 주택에 대한 세율을 적용함에 있어서는 당해 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준액에 주택의 세율을 적용한다.
3. 일반주택과 고급주택의 구분 없이 주택으로 보아 초과누진세율(0.1%~0.4%)을 적용한다. (단, 1세대 1주택으로서 시가표준액이 6억원 이하인 주택은 1,000분의 0.5 ~ 1,000분의 3.5의 세율을 적용한다.
4. 수개의 주택을 보유한 경우에는 매 1구의 주택마다 각각 세액을 산출한다.
5. 다가구주택은 각각을 독립된 1구의 주택으로 본다.
6. 탄력세율 : 시장·군수는 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위 안에서 가감 조정할 수 있다. 이 경우 해당 연도만 적용한다.

## \*\* 세율의 정리

구 분	과세대상		세 율
표준 세율	토지	종합합산과세대상 ⇨ (시·군별 합산과세)	1,000분의 2~1,000분의 5 (3단계 초과누진세율)
		별도합산과세대상 ⇨ (시·군별 합산과세)	1,000분의 2~1,000분의 4 (3단계 초과누진세율)
		분리과세 ⇨ (물건별 과세) <div> <div>전·답·과수원·목장용지 및 임야</div> <div>공장용지와 주택용·산업용 공급토지</div> <div>골프장 및 고급오락장용 토지</div> </div>	1,000분의 0.7 1,000분의 2 1,000분의 40
	주택	주택 및 부수토지 ⇨ (주택별 과세)	1,000분의 1~1,000분의 4 (4단계 초과누진세율)
		1세대 1주택 (시가표준액 6억원 이하)	1,000분의 0.5~1,000분의 3.5 (4단계 초과누진세율)
		별장 및 부수토지 ⇨ (물건별 과세)	1,000분의 40
	건축물	주택 이외의 건축물 ⇨ (물건별 과세)	1,000분의 2.5
		골프장·고급오락장용 건축물	1,000분의 40
		시지역의 주거지역 내 공장용 건축물	1,000분의 5
	선박	일반선박	1,000분의 3
		고급선박	1,000분의 50
	항공기	항공기	1,000분의 3
중과세율	건축물	과밀억제권역 내 공장의 신설과 증설	1,000분의 12.5(5년간, 5배)

## **\*\* 재산세 도시지역분**

### **1. 과세특례 적용대상의 과세**

- (1) 지방자치단체의 장은 도시지역 중 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택에 대하여 다음 ①과 ②의 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.
- ① 토지, 건축물, 주택에 대한 재산세액
  - ② 토지, 건축물, 주택의 과세표준액에 1,000분의 1.4를 적용하여 산출한 세액
- (2) 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 위 ②의 세액을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

### **2. 과세특례 적용대상의 구분**

#### **(1) 토 지**

##### **① 과세대상**

- ㉠ 도시개발법에 따라 환지방식으로 시행되는 도시개발구역(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함) 외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 도시개발구역 있는 모든 토지
  - ▶ 단, 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지
- ㉡ 환지처분의 공고가 된 도시개발구역 안의 토지
  - ▶ 이 경우 전·답·과수원·목장용지·임야를 포함한 모든 토지

##### **② 과세 제외대상 토지**

- ㉢ 국토의계획 및 이용에 관한 법률 규정에 의하여 지적고시된 공공시설용지
- ㉣ 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물(일반주택은 제외)·골프장·유원지 기타 이용시설이 있는 토지 이외의 토지

#### **(2) 건축물**

- ① 과세대상 : 재산세 과세대상 건축물

#### **(3) 주 택**

##### **① 과세대상**

- ㉠ 재산세 과세대상 주택
- ㉡ 개발제한구역 내에 있는 별장, 고급주택

- ② 과세 제외대상 주택 : 개발제한구역 내의 일반주택

## 05 납세의무자

### (1) 원칙 : 사실상소유자

재산세 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

- ① 공유재산인 경우 : 그 지분권자를 납세의무자로 본다.(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)
- ② 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 : 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가 표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자를 납세의무자로 본다

### (2) 예 외

- ① 공부상의 소유자 : 공부상의 소유자가 매매등의 소유권변동신고를 하지 않아 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우
- ② 주된 상속자 : 상속등기가 이행되지 아니하고, 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 경우
- ③ 종중재산의 공부상 소유자 : 사실상의 종중재산으로서 공부상의 소유자가 종중소유임을 신고하지 아니한 경우
- ④ 매수계약자 : 국가등과 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 맺고, 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우
- ⑤ 사업시행자 : 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 체비지, 보류지로 정한 경우
- ⑥ 수입하는자 : 외국인 소유의 항공기 또는 선박을 임차하여 수입하는 경우
- ⑦ 사용자 : 소유권의 귀속이 분명하지 아니하며, 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우
- ⑧ 「신탁법」에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

#### \*\* 납세관리인

납세의무자가 직접 사용수익 안하는 경우 재산의 사용수익자를 납세관리인으로 지정하여 신고 가능 (납세의무자의 관리인 신고를 하지 않으면 지자체장은 사용수익자를 지정할 수 있다.)

#### \*\* 신탁재산 수탁자의 물적납세의무

1. 신탁재산의 위탁자가 재산세·가산금 또는 체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 재산세등을 납부할 의무가 있다.

2. 신탁재산에 대하여 「지방세징수법」에 따라 체납처분을 하는 경우 「지방세기본법」에도 불구하고 수탁자는 「신탁법」에 따른 신탁재산의 보존 및 개량을 위하여 지출한 필요비 또는 유익비의 우선변제를 받을 권리가 있다.

## 06 비과세

### 1. 국가 등에 대한 비과세

- ① 국가·지방자치단체 등의 소유 재산
- ② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다.
  - ㉠ 유료로 사용하는 경우
  - ㉡ 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

### 2. 기타 비과세

다음 각 호에 따른 재산(사치성 재산은 제외)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(아래의 ⑥, ⑧의 재산은 제외) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

- ① 도로·하천·제방·구거·유지·묘지
- ② 군사시설보호구역 중 통제보호구역 안에 있는 토지로서 전·답·과수원 및 대지를 제외한 토지
  - ▶ 군사시설보호구역 중 제한보호구역 안의 임야는 분리과세대상이다.
- ③ 산림보호법에 의한 채종림, 시험림
- ④ 공원자연보존지구안의 임야
  - ▶ 공원자연환경지구 안의 임야는 분리과세대상이다.
- ⑤ 백두대간보호지역 안의 임야
- ⑥ 임시사용 건축물(재산세 과세기준일 현재 1년 미만인 것)
- ⑦ 비상재해구조용·무료도선용·선교구성용 선박
- ⑧ 과세기준일 현재 철거, 철거계획확정, 보상철거계약이 체결된 건축물

#### \*\* 비과세 배제

- ① 해당 목적사업에 직접 사용하지 않는 경우
- ② 수익사업에 사용하는 경우 또는 유료로 사용하는 경우
- ③ 사치성 재산(별장, 골프장, 고급오락장)

## 07 부과징수

### 1. 납세지(과세대상물건의 소재지 관할 시·군·구)

- ① 토지 : 토지의 소재지
- ② 건축물 : 건축물의 소재지
- ③ 주택 : 주택의 소재지
- ④ 선박 : 선적항의 소재지
- ⑤ 항공기 : 정치장의 소재지(등록하지 아니한 경우는 소유자의 주소지)를 관할하는 시·군·구



## 2. 과세기준일 및 납기

### (1) 과세기준일

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

### (2) 납 기

- ① 토지 : 매년 9월 16일부터 9월 30일까지
- ② 건축물 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
- ③ 주택 : 산출세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지.  
(다만, 산출세액이 20만원 이하인 경우에는 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 일시에 부과·징수할 수 있다.)
- ④ 선박 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
- ⑤ 항공기 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지  
▶ 시장·군수는 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시 부과하여야 할 사유가 발생한 때에는 수시로 부과징수할 수 있다.

## 3. 징수방법

### (1) 보통징수

재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수방법에 의하여 부과징수 한다

### (2) 고 지

토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준액과 세액을 기재하여 늦어도 납기개시 5일 전까지 발부 한다.

### (3) 재산세의 고지서에 병기되는 조세

특정부동산에 대한 지역자원시설세를 나란히 적어 고지할 수 있다.

## 4. 소액징수면제

고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 징수하지 아니한다.

## 5. 납세의무자의 신고

- ① 소유권 변동, 상속, 증증재산, 신탁재산으로서 재산 소유권의 변동시 과세기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 시장·군수에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고하여야 한다.
- ② 신고가 사실과 일치하지 아니하거나 신고가 없는 경우 별도의 가산세는 없으며 직권으로 조사하여 과세대장에 등재할 수 있다.

## 6. 세부담의 상한

당해 재산(토지, 건축물)에 대한 재산세의 산출세액이 직전 연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해 연도에 징수할 세액으로 한다. 다만, 주택은 다음에 의한다.

- ① 주택공시가격이 3억원 이하인 주택의 경우에는 100분의 105
- ② 주택공시가격이 3억원 초과 6억원 이하인 주택의 경우에는 100분의 110
- ③ 주택공시가격이 6억원 초과인 주택의 경우에는 100분의 130

## 7. 물 납

### (1) 요 건

- ① 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우
- ② 신청(납부기한 10일 전까지) ⇨ 허가(신청일로부터 5일 이내)
- ③ 관할구역 안에 소재하는 부동산으로 물납.

▶ 납부세액이 1,000만원 초과범위 판단시 동일 시·군·구 안에서의 재산세 납부세액의 합계액을 말한다.

### (2) 물납 부동산의 평가

물납을 허가하는 부동산의 가액은 재산세 과세기준일 현재의 시가로 평가한다.

- ① 토지 : 개별공시지가, 주택 : 개별주택가격 또는 공동주택가격
- ② 건축물 : 시가표준액

▶ 다만, 수용·공매가액(보상가액 또는 공매가액) 및 감정가액 등으로서 시가로 인정되는 것은 시가로 본다.

#### ※ 시가로 인정되는 부동산가액

- 1. 시가로 인정되는 것은 다음에 해당하는 것을 말한다.

- ㉠ 수용 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액 또는 공매가액
- ㉡ 2 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액
- ㉢ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득과 판결문·법원장부 중 대통령령으로 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득으로서 그 사실상의 취득가액이 있는 경우에는 그 취득가액

- 2. 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 재산세 과세기준일부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액에 의한다.

※주의 : 불허받은 경우 : 불허 통지일로부터 10일 이내 다른 부동산으로 다시신청 가능(이 경우 납기 내 납부한 것으로 본다)

## 8. 분할납부

### (1) 요 건

- ① 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 신청에 의하며,
  - ② 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분할납부 하게 할 수 있다.
- ▶ 분할납부대상이 되는 납부세액이 250만원을 초과하는 범위

### (2) 분할납부 방법

- ① 납부할 세액이 500만원 이하인 때 : 250만원을 초과하는 금액
- ② 납부할 세액이 500만원을 초과하는 때 : 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

## 9. 가산금

### (1) 일반가산금 : 3%

### (2) 증가산금 : 납부기한 경과 후 매1개월이 경과할 때마다 체납된 재산세액(30만원 이상)의 10,000분의 75(0.75%)를 적용한다. 단, 적용기간은 60월을 초과하지는 못한다.

▶ 병기되는 세목의 증가산금 : 같은 고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 세목별로 판단 한다.

## 4. 부가세 : 지방교육세 - 납부세액의 20%

## 08 토지의 구분

- (1) 개인 또는 법인이 소유하는 모든 토지(토지 대장상 미등록 토지도 포함)
- (2) 지목은 공부상 지목에 불구하고 사실상 현황에 의하여 과세.
- (3) 소유자별로 합산하여 단일세율로 과세하지 아니하고, 토지 유형별로 차등과세.

### 1. 분리과세

#### (1) 0.07% 저율분리과세대상

① 농지(전·답·과수원) : 1,000분의 0.7

㉠ 개인소유농지 : 농지(전·답·과수원)로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지

▶ 개인소유의 농지란 개인이 자경여부와 관계없이 전·답·과수원(농지)으로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지를 말한다.

구 분			과세대상
군지역 농지(광역시의 군지역, 도·농복합형 시의 읍·면지역 포함)			분리과세 (면적제한 없음)
특별시, 광역시, 시지역	도시지역 밖		
	도시지역 안	개발제한구역·녹지지역	종합합산과세
		상업·공업·주거지역	

#### ㉡ 법인 및 단체 소유의 농지

원 칙	종합합산과세대상
예 외	분리과세대상
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 농지법에 따른 농업법인(주식회사 포함)이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지</li> <li>* 한국농어촌공사가 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지</li> <li>* 사회복지사업자가 복지시설의 소비용에 공급하기 위하여 소유하는 농지</li> <li>* 법인이 매립·간척에 의하여 취득한 농지로서, 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 당해 법인 소유의 농지.</li> <li>* 종중이 소유하는 농지</li> </ul>

② 목장용지 : 1,000분의 0.7(개인 또는 법인의 축산용 토지)

구 분		과세대상	
군지역· 도시지역 밖	모든 지역	기준면적 이내	분리과세
		기준면적 초과	종합합산과세
도시지역 안	개발제한구역·녹지지역	기준면적 이내	분리과세
		기준면적 초과	종합합산과세
	상업·공업·주거지역 등	전부	종합합산과세

▶ 목장용지는 가축의 종류별 기준면적에 가축 사육두수를 곱한 면적으로 기준면적을 산정한다.

③ 임야 : 1,000분의 0.7

- ㉠ 특수산림사업지구로 지정된 임야와 산림경영계획인가를 받아 시업 중인 임야
- ㉡ 문화재보호구역 안의 임야
- ㉢ 공원자연환경지구 안의 임야. 다만, 국립공원, 도립공원, 군립공원의 경우 자연보존지구는 비과세한다.
- ㉣ 중중이 소유하고 있는 임야
- ㉤ 개발제한구역 안의 임야
- ㉥ 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 제한보호구역 안의 임야 및 그 제한보호구역에서 해제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 임야  
▶ 다만, 군사시설보호구역 중 통제보호구역 안의 임야는 비과세한다.
- ㉦ 도로법, 철도안전법, 하천법, 수도법에 의한 임야
- ㉧ 도시공원 안의 임야

(2) 0.2% 저율분리과세대상

① 공장용지 - 1,000분의 2

구 분			과세대상
군지역 (모든 지역)	공장입지 기준면적 이내의 공장용지		분리과세대상
	공장입지 기준면적 초과 공장용지		종합합산과세대상
특별시· 광역시· 시지역	산업단지·공업지역	공장입지 기준면적 이내	분리과세대상
		공장입지 기준면적 초과	종합합산과세대상
	상업지역·주거지역·녹지지역 등	건축물 기준면적 이내 (용도지역별 적용배율을 적용)	별도합산과세대상
		건축물 기준면적 초과	종합합산과세대상

- ▶ 1. 시지역의 공장으로서 산업단지 및 공업지역 내에 소재하지 않고 주거지역이나 상업지역 내에 소재한 경우에는 공장이 아닌 일반건축물로 본다.
- 2. 건축 중인 공장용 건축물도 포함되지만, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나, 정당한 사유 없이 6월 이상 공사가 중단된 경우에는 종합합산과세한다.
- 3. 공장은 업종에 따른 입지기준면적이 다르다.

② 기타 공급용 토지 : 1,000분의 2

- ㉠ 한국토지주택공사가 타인에게 주택이나 토지를 분양 또는 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지와 공공개발용으로 비축하는 토지
- ㉡ 과세기준일 현재 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지
- ㉢ 「공유수면매립법」에 의하여 매립 또는 간척한 토지로서 공사준공인가일로부터 4년이 경과되지 아니한 토지
- ㉣ 「주택법」에 의한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지
- ㉤ 부동산 투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지
- ㉥ 여객자동차터미널 및 화물터미널용 토지
- ㉦ 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 및 산업단지조성용 토지 등

(3) 4% 고율분리과세대상 : 1,000분의 40

- ① 회원제 골프장용 토지(일반골프장, 간이골프장 등은 종합합산과세)
- ② 고급오락장용 토지

## 2. 별도합산과세

### (1) 일반영업용·상업용 건축물의 부속토지 중 기준면적 이내 토지

별도합산과세대상은 일반영업용·상업용 건축물의 부속토지로서 기준면적 이내인 토지를 말하며, 기준면적을 초과하는 토지는 종합합산과세대상이 된다.

▶ 기준면적 : 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적이다.

### (2) 일반 영업용 건축물의 부수토지로 의제하는 토지

- ① 여객자동차운송사업등에 의한 차고용 토지
- ② 주기장(駐機場) 또는 옥외작업장용 토지
- ③ 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지
- ④ 항만법에 의한 야적장 및 보세창고용 토지
- ⑤ 자동차 정비사업용 토지 및 검사용으로 사용하는 토지
- ⑥ 레미콘제조업용 공장으로서 입지기준면적 이내의 토지
- ⑦ 물류단지 내의 물류시설용 토지, 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지
- ⑧ 원형이 보전되는 임야, 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지
- ⑨ 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지.
- ⑩ 관리허가를 받은 법인묘지용 토지, 종자생산용 토지, 양식어업, 종묘생산어업용 토지
- ⑪ 견인된 차의 보관용 토지, 폐기물 매립용 토지

#### ■ 용도 지역별 적용 배율 ■

용도지역		적용배율
도시지역	전용주거지역	5배
	준주거지역·상업지역	3배
	일반주거지역·공업지역	4배
	녹지지역	7배
	미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

### (3) 건축물의 부속토지 중 별도합산과세대상에서 제외되는 토지

- ① 공장용 건축물의 부속토지 : 시지역의 산업단지 및 공업지역에 소재한 공장용 건축물과 군지역에 소재한 공장용 건축물의 부속토지
- ② 사치성 건축물의 부속토지 : 고급오락장·골프장 내의 건축물의 부속토지는 고율의 분리과세대상이다.
- ③ 일정가액 기준 미달 건축물의 부속토지 : 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 2(2%)에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지는 종합합산과세대상이 된다.
- ④ 무허가·위법적 건축물의 부속토지

### 3. 종합합산과세

- (1) 경작의 목적이 아닌 소유농지, 법인 및 단체소유 농지
- (2) 도시지역 내의 상업·공업·주거지역 등에 소재한 농지·목장용지
- (3) 목장용지·공장용지·일반건축물의 부속토지 중 기준면적 초과토지
- (4) 건축물이 없는 나대지 등
- (5) 토지가액의 2%에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지
- (6) 무허가·위법적 건축물의 부속토지

**O X 문제**

**핵심정리 확인 문제**

1. 재산세는 보유과세로 과세기준일(매년 6월 1일)에 납세의무가 성립하는 조세로서 개인·법인 구분 없이 같은 가액의 재산에 대해 같은 세액을 부과하는 조세이다. (O, X)
2. 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니할 때에는 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속 토지로 한다. (O, X)
3. 개인 명의로 등재된 중중토지로서 중중소유임을 신고한 경우에는 그 중중을 납세의무자로 한다. (O, X)
4. 주택 및 토지에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. (O, X)
5. 건축물, 선박 및 항공기에 대한 재산세 납기는 매년 7월 16일에서 7월 31일까지 이다. (O, X)
6. 재산세의 세액이 고지서 1매당 2,000원 미만인 경우에는 재산세를 징수하지 아니한다. (O, X)
7. 체납지방세가 100만원 미만인 경우에는 증가산금을 적용하지 아니한다. (O, X)
8. 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우 관할구역 내에 소재하는 부동산에 한하여 물납을 허가할 수 있다. (O, X)
9. 재산세로 납부할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 납부기한 전까지 신청하여 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분납하게 할 수 있다.
10. 재산세에는 납부할 세액의 100분의 20에 해당하는 지방교육세가 부과된다. (O, X)
11. 과세기준일 현재 특별시지역의 도시지역 안의 녹지지역에서 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 전(田)은 분리과세대상 토지이다. (O, X)
12. 시 지역의 녹지지역 내 목장용지로서 기준면적 이내인 토지는 분리과세 대상이고, 기준면적 초과인 토지는 종합합산과세 대상 토지 이다. (O, X)

**\* 정답**

- |        |              |        |       |       |
|--------|--------------|--------|-------|-------|
| 1 - O  | 2 - O        | 3 - O  | 4 - O | 5 - O |
| 6 - O  | 7 - X (30만원) | 8 - O  | 9 - O |       |
| 10 - O | 11 - O       | 12 - O |       |       |