



종합부동산세법

[시행 2026. 1. 1.] [법률 제21224호, 2025. 12. 23., 일부개정]

재정경제부 (재산세제과) 044-215-4313

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다. <개정 2005. 12. 31., 2010. 3. 31., 2016. 1. 19., 2018. 12. 31., 2020. 6. 9., 2023. 3. 14.>

1. "시 · 군 · 구"라 함은 「지방자치법」 제2조에 따른 지방자치단체인 시 · 군 및 자치구(이하 "시 · 군"이라 한다)를 말한다.
2. "시장 · 군수 · 구청장"이라 함은 지방자치단체의 장인 시장 · 군수 및 자치구의 구청장(이하 "시장 · 군수"라 한다)을 말한다.
3. "주택"이라 함은 「지방세법」 제104조제3호에 의한 주택을 말한다.
4. "토지"라 함은 「지방세법」 제104조제1호에 따른 토지를 말한다.
5. "주택분 재산세"라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.
6. "토지분 재산세"라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 토지에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.
7. 삭제<2005. 12. 31.>
8. "세대"라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
9. "공시가격"이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 가격이 공시되는 주택 및 토지에 대하여 같은 법에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 같은 법에 따라 가격이 공시되지 아니한 경우에는 「지방세법」 제4조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따른 가액으로 한다.

제3조(과세기준일) 종합부동산세의 과세기준일은 「지방세법」 제114조에 따른 재산세의 과세기준일로 한다. <개정 2010. 3. 31.>

제4조(납세자) ① 종합부동산세의 납세의무자가 개인 또는 법인으로 보지 아니하는 단체인 경우에는 소득세법 제6조의 규정을 준용하여 납세자를 정한다.
 ② 종합부동산세의 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우에는 「법인세법」 제9조제1항부터 제3항까지의 규정을 준용하여 납세자를 정한다.<개정 2020. 6. 9.>
 ③ 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인 또는 외국법인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 아니하는 주택 및 토지를 소유한 경우에는 그 주택 또는 토지의 소재지(주택 또는 토지가 둘 이상인 경우에는 공시가격이 가장 높은 주택 또는 토지의 소재지를 말한다)를 납세자로 정한다.<신설 2008. 12. 26.>

제5조(과세구분 및 세액) ① 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.

② 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 제14조제1항 및 제3항에 따른 토지분 종합합산세액과 같은 조 제4항 및 제6항에 따른 토지분 별도합산세액을 합한 금액으로 한다.<개정 2005. 12. 31., 2020. 6. 9., 2022. 12. 31.>

제6조(비과세 등) ① 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 의한 재산세의 비과세 · 과세면제 또는 경감에 관한 규정(이하 "재산세의 감면규정"이라 한다)은 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용한다. <개정 2010. 3.

31., 2020. 6. 9., 2025. 12. 23.>

- ② 「지방세특례제한법」 제4조에 따른 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용한다. <개정 2010. 3. 31., 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 재산세의 감면규정을 준용하는 경우 그 감면대상인 주택 또는 토지의 공시가격에서 그 공시가격에 재산세 감면비율(비과세 또는 과세면제의 경우에는 이를 100분의 100으로 본다)을 곱한 금액을 공제한 금액을 공시가격으로 본다. <개정 2005. 12. 31., 2020. 6. 9.>
- ④ 제1항 및 제2항의 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정에 따라 종합부동산세를 경감하는 것이 종합부동산세를 부과하는 취지에 비추어 적합하지 않은 것으로 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 종합부동산세를 부과할 때 제1항 및 제2항 또는 그 분리과세규정을 적용하지 아니한다. <개정 2018. 12. 31., 2020. 6. 9.>

제2장 주택에 대한 과세

제7조(납세의무자) ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2020. 8. 18.>

- ② 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 "신탁주택"이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자[「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합, 같은 호 나목에 따른 직장주택조합 등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합으로서 대통령령으로 정하는 조합(이하 "지역주택조합등"이라 한다)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 "위탁자"라 한다]가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다. <신설 2020. 12. 29., 2025. 12. 23.>

- ③ 삭제<2008. 12. 26.>

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제7조의2(신탁주택 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁주택의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산 세 또는 강제징수비(이하 "종합부동산세등"이라 한다)를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁주택의 수탁자는 그 신탁주택(해당 신탁주택의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 포함한다)으로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다. <개정 2025. 12. 23.>

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 종합부동산세로서 해당 신탁주택과 관련하여 발생한 것
 2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비
- [본조신설 2020. 12. 29.]

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. <개정 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.>

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다): 12억원
2. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다. <신설 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2011. 6. 7., 2015. 8. 28., 2020. 6. 9.>

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택

2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한정한다.

③ 제2항의 규정에 따른 주택을 보유한 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할세무서장(이하 "관할세무서장"이라 한다)에게 해당 주택의 보유현황을 신고하여야 한다. [\[신설 2007. 1. 11., 2020. 6. 9.\]](#)

④ 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1세대 1주택자로 본다. [\[개정 2022. 9. 15.\]](#)

1. 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우는 제외한다)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)를 함께 소유하고 있는 경우

2. 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

3. 1주택과 상속받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 "상속주택"이라 한다)을 함께 소유하고 있는 경우

4. 1주택과 주택 소재 지역, 주택 가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지방 저가주택(이하 "지방 저가주택"이라 한다)을 함께 소유하고 있는 경우

⑤ 제4항제2호부터 제4호까지의 규정을 적용받으려는 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신청하여야 한다. [\[신설 2022. 9. 15.\]](#)

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 현법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제9조(세율 및 세액) ① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다. [\[개정 2018. 12. 31., 2020. 8. 18., 2022. 12. 31.\]](#)

1. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
25억원 초과 50억원 이하	2천 650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15)
50억원 초과 94억원 이하	6천 400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
94억원 초과	1억 5천 200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 25억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
25억원 초과 50억원 이하	3천 560만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)
50억원 초과 94억원 이하	1억 1천 60만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 40)
94억원 초과	2억 8천 660만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.<신설 2020. 8. 18., 2020. 12. 29., 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.>

1. 「상속세 및 증여세법」 제16조에 따른 공익법인등(이하 이 조에서 "공익법인등"이라 한다)이 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 경우와 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 등 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우: 제1항제1호에 따른 세율
2. 공익법인등으로서 제1호에 해당하지 아니하는 경우: 제1항 각 호에 따른 세율
3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목에 따른 세율
 - 가. 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 27
 - 나. 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50

③ 주택분 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 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)은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다.<신설 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2010. 3. 31.>

④ 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 주택 수 계산 및 주택분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<신설 2005. 12. 31., 2018. 12. 31., 2020. 6. 9.>

⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항 · 제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항부터 제9항까지의 규정에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 제6항부터 제9항까지는 공제율을 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.<신설 2008. 12. 26., 2018. 12. 31., 2020. 8. 18., 2022. 9. 15.>

⑥ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 제1항 · 제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.<신설 2008. 12. 26., 2009. 5. 27., 2020. 8. 18., 2022. 9. 15.>

연령	공제율
만 60세 이상 만 65세 미만	100분의 20
만 65세 이상 만 70세 미만	100분의 30
만 70세 이상	100분의 40

⑦ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자가 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제6항에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항 · 제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 다음 각 호에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 제6항의 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.<개정 2022. 9. 15.>

1. 제8조제4항제1호에 해당하는 경우: 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액
2. 제8조제4항제2호에 해당하는 경우: 1주택을 양도하기 전 대체취득한 주택분에 해당하는 산출세액
3. 제8조제4항제3호에 해당하는 경우: 상속주택분에 해당하는 산출세액
4. 제8조제4항제4호에 해당하는 경우: 지방 저가주택분에 해당하는 산출세액

⑧ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 제1항 · 제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.<신설 2022. 9. 15.>

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상	100분의 50

⑨ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자가 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제8항에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항 · 제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제7항 각 호에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 제8항의 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다. [\[신설 2022. 9. 15.\]](#)

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제10조(세부담의 상한) 종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액(신탁주택의 경우 재산세의 납세의무자가 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액을 말한다)과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "주택에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대해서는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. 다만, 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 경우는 그러하지 아니하다. [\[개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2018. 12. 31., 2020. 8. 18., 2020. 12. 29., 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.\]](#)

1. 삭제 [\[2022. 12. 31.\]](#)

2. 삭제 [\[2022. 12. 31.\]](#)

 가. 삭제 [\[2020. 8. 18.\]](#)

 나. 삭제 [\[2020. 8. 18.\]](#)

제10조의2(공동명의 1주택자의 납세의무 등에 관한 특례) ① 제7조제1항에도 불구하고 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(제8조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택을 제외한다)을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자와 공동으로 1주택을 소유한 자 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자(이하 "공동명의 1주택자"라 한다)를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있다.

② 제1항을 적용받으려는 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신청하여야 한다.

③ 제1항을 적용하는 경우에는 공동명의 1주택자를 1세대 1주택자로 보아 제8조에 따른 과세표준과 제9조에 따른 세율 및 세액을 계산한다.

④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 해당 주택에 대한 과세표준의 계산, 세율 및 세액, 세부담의 상한의 구체적인 계산방식, 부과절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020. 12. 29.]

제3장 토지에 대한 과세

제11조(과세방법) 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 「지방세법」 제106조제1항제1호에 따른 종합합산과세대상(이하 "종합합산과세대상"이라 한다)과 같은 법 제106조제1항제2호에 따른 별도합산과세대상(이하 "별도합산과세대상"이라 한다)으로 구분하여 과세한다. [\[개정 2010. 3. 31.\]](#)

제12조(납세의무자) ① 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. [\[개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.\]](#)

1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자
2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

② 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지(이하 "신탁토지"라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 위탁자(지역주택조합등이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말한다. 이하 같다)가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁토지를 소유한 것으로 본다. [\[신설 2020. 12. 29., 2025. 12. 23.\]](#)

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제12조의2(신탁토지 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁토지의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세등을 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁토지의 수탁자는 그 신탁토지(해당 신탁토지의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산으로서 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 포함한다)로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다. [\[개정 2025. 12. 23.\]](#)

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 종합부동산세로서 해당 신탁토지와 관련하여 발생한 것
2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비

[[\[본조신설 2020. 12. 29.\]](#)

제13조(과세표준) ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. [\[개정 2008. 12. 26.\]](#)

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. [\[개정 2008. 12. 26.\]](#)

③ 제1항 또는 제2항의 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

제14조(세율 및 세액) ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "토지분 종합합산세액"이라 한다)으로 한다. [\[개정 2018. 12. 31.\]](#)

과세표준	세율
15억원 이하	1천분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
45억원 초과	7천500만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

② 삭제<[\[2008. 12. 26.\]](#)

③ 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 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)은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다. [\[신설 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2010. 3. 31.\]](#)

④ 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "토지분 별도합산세액"이라 한다)으로 한다. [\[개정 2008. 12. 26.\]](#)

<과세표준>	<세율>
200억원 이하	1천분의 5
200억원 초과 400억원 이하	1억원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 6)
400억원 초과	2억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)

⑤ 삭제<2008. 12. 26.>

⑥ 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 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)은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다.

<신설 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2010. 3. 31.>

⑦ 토지분 종합부동산세액을 계산할 때 토지분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<신설 2005. 12. 31., 2020. 6. 9.>

제15조(세부담의 상한) ① 종합부동산세의 납세의무자가 종합합산과세대상인 토지에 대하여 해당 연도에 납부하여야 할 재산세액상당액(신탁토지의 경우 재산세의 납세의무자가 종합합산과세대상인 해당 토지에 대하여 납부하여야 할 재산세액상당액을 말한다)과 토지분 종합합산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대해서는 제14조제1항에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2020. 12. 29.>

② 종합부동산세의 납세의무자가 별도합산과세대상인 토지에 대하여 해당 연도에 납부하여야 할 재산세액상당액(신탁토지의 경우 재산세의 납세의무자가 별도합산과세대상인 해당 토지에 대하여 납부하여야 할 재산세액상당액을 말한다)과 토지분 별도합산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대해서는 제14조제4항에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다.<개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2020. 12. 29.>

제4장 부과·징수 등 <개정 2007. 1. 11.>

제16조(부과·징수 등) ① 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일(이하 "납부기간"이라 한다)까지 부과·징수한다. <개정 2020. 6. 9.>

② 관할세무서장은 종합부동산세를 징수하려면 납부고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발급하여야 한다.<개정 2020. 12. 29.>

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신고하여야 한다. 이 경우 제1항의 규정에 따른 결정은 없었던 것으로 본다.<개정 2020. 6. 9.>

④ 제3항의 규정에 따라 신고한 납세의무자는 신고기한까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장·한국은행 또는 체신관서에 종합부동산세를 납부하여야 한다.<개정 2020. 6. 9.>

⑤ 제1항 및 제2항의 규정에 따른 종합부동산세의 부과절차 및 징수에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
[\[전문개정 2007. 1. 11.\]](#)

제16조의2(물적납세의무에 대한 납부특례) ① 제7조제2항 또는 제12조제2항에 따라 종합부동산세를 납부하여야 하는 위탁자의 관할 세무서장은 제7조의2 또는 제12조의2에 따라 수탁자로부터 위탁자의 종합부동산세등을 징수하려면 다음 각 호의 사항을 적은 납부고지서를 수탁자에게 발급하여야 한다. 이 경우 수탁자의 주소 또는 거소를 관할하는 세무서장과 위탁자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

1. 종합부동산세등의 과세기간, 세액 및 그 산출근거

2. 납부하여야 할 기한 및 납부장소

3. 그 밖에 종합부동산세등의 징수를 위하여 필요한 사항

② 제1항에 따른 납부고지가 있은 후 납세의무자인 위탁자가 신탁의 이익을 받을 권리를 포기 또는 이전하거나 신탁재산을 양도하는 등의 경우에도 제1항에 따라 고지된 부분에 대한 납세의무에는 영향을 미치지 아니한다.

③ 신탁재산의 수탁자가 변경되는 경우에 새로운 수탁자는 제1항에 따라 이전의 수탁자에게 고지된 납세의무를 승계한다.

④ 제1항에 따른 납세의무자인 위탁자의 관할 세무서장은 최초의 수탁자에 대한 신탁 설정일을 기준으로 제7조의2 및 제12조의2에 따라 그 신탁재산에 대한 현재 수탁자에게 위탁자의 종합부동산세등을 징수할 수 있다.

⑤ 신탁재산에 대하여 「국세징수법」에 따라 강제징수를 하는 경우 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 수탁자는 「신탁법」 제48조제1항에 따른 신탁재산의 보존 및 개량을 위하여 지출한 필요비 또는 유익비의 우선변제를 받을 권리가 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 물적납세의무의 적용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[\[본조신설 2020. 12. 29.\]](#)

제17조(결정과 경정) ① 관할세무서장 또는 납세지 관할 지방국세청장(이하 "관할지방국세청장"이라 한다)은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 종합부동산세를 새로 부과할 필요가 있거나 이미 부과한 세액을 경정할 경우에는 다시 부과·징수할 수 있다. [<개정 2007. 1. 11.>](#)

② 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 제16조제3항에 따른 신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 때에는 해당 연도의 과세표준과 세액을 경정한다. [<개정 2007. 1. 11., 2020. 6. 9.>](#)

③ 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 후 그 결정 또는 경정에 탈루 또는 오류가 있는 것이 발견된 때에는 이를 경정 또는 재경정하여야 한다. [<개정 2008. 12. 26.>](#)

④ 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 제2항 및 제3항에 따른 경정 및 재경정 사유가 「지방세법」 제115조제2항에 따른 재산세의 세액변경 또는 수시부과사유에 해당되는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 종합부동산세의 과세표준과 세액을 경정 또는 재경정하여야 한다. [<개정 2008. 12. 26., 2010. 3. 31.>](#)

⑤ 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감받은 세액과 이자상당가산액을 추징하여야 한다. [<신설 2008. 12. 26., 2011. 6. 7., 2022. 9. 15., 2025. 12. 23.>](#)

1. 제8조제2항에 따라 과세표준 합산의 대상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 같은 항 제1호의 임대주택, 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택이 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우

2. 제8조제4항제2호에 따라 1세대 1주택자로 본 납세의무자가 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우

제18조 삭제 [<2007. 1. 11.>](#)

제19조 삭제 [<2016. 3. 2.>](#)

제20조(분납) 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다. [<개정 2008. 12. 26.,](#)

2018. 12. 31., 2020. 6. 9.>

제20조의2(납부유예) ① 관할세무서장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 납세의무자가 주택분 종합부동산세액의 납부유예를 그 납부기한 만료 3일 전까지 신청하는 경우 이를 허가할 수 있다. 이 경우 납부유예를 신청한 납세의무자는 그 유예할 주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공하여야 한다. <개정 2025. 3. 14.>

1. 과세기준일 현재 1세대 1주택자(제10조의2에 따른 공동명의 1주택자를 포함한다)일 것
 2. 과세기준일 현재 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득 기준을 충족할 것
 - 가. 직전 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하일 것(직전 과세기간에 근로소득만 있거나 근로소득 및 종합소득과 세표준에 합산되지 아니하는 종합소득이 있는 자로 한정한다)
 - 나. 직전 과세기간의 종합소득과 세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하일 것(직전 과세기간의 총급여액이 7천만원을 초과하지 아니하는 자로 한정한다)
 4. 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것
- ② 관할세무서장은 제1항에 따른 신청을 받은 경우 납부기한 만료일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세의무자에게 납부유예 허가 여부를 통지하여야 한다.
- ③ 관할세무서장은 제1항에 따라 주택분 종합부동산세액의 납부가 유예된 납세의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 납부유예 허가를 취소하여야 한다.
1. 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우
 2. 사망하여 상속이 개시되는 경우
 3. 제1항제1호의 요건을 충족하지 아니하게 된 경우
 4. 담보의 변경 또는 그 밖에 담보 보전에 필요한 관할세무서장의 명령에 따르지 아니한 경우
 5. 「국세징수법」 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당되어 그 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우
 6. 납부유예된 세액을 납부하려는 경우
- ④ 관할세무서장은 제3항에 따라 납부유예의 허가를 취소하는 경우 납세의무자(납세의무자가 사망한 경우에는 그 상속인 또는 상속재산관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 그 사실을 즉시 통지하여야 한다.
- ⑤ 관할세무서장은 제3항에 따라 주택분 종합부동산세액의 납부유예 허가를 취소한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 납세의무자에게 납부를 유예받은 세액과 이자상당가산액을 징수하여야 한다. 다만, 상속인 또는 상속재산관리인은 상속으로 받은 재산의 한도에서 납부를 유예받은 세액과 이자상당가산액을 납부할 의무를 진다.
- ⑥ 관할세무서장은 제1항에 따라 납부유예를 허가한 연도의 납부기한이 지난 날부터 제5항에 따라 징수할 세액의 고지일까지의 기간 동안에는 「국세기본법」 제47조의4에 따른 납부지연가산세를 부과하지 아니한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 납부유예에 필요한 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2022. 9. 15.]

제5장 보칙

제21조(과세자료의 제공) ① 시장·군수는 「지방세법」에 따른 해당 연도 재산세의 부과자료 중 주택분 재산세의 부과자료는 7월 31일까지, 토지분 재산세의 부과자료는 9월 30일까지 행정안전부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 시장·군수는 「지방세법」 제115조제2항에 따른 재산세의 세액변경 또는 수시부과사유가 발생한 때에는 그 부과자료를 매 반기별로 해당 반기의 종료일부터 10일 이내에 행정안전부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 12. 26., 2010. 3. 31., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

② 행정안전부장관은 제7조에 규정된 주택에 대한 종합부동산세의 납세의무자를 조사하여 납세의무자별로 과세표준과 세액을 계산한 후, 매년 8월 31일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장에게 통보하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2020. 6. 9.>

③ 행정안전부장관은 제12조에 규정된 토지에 대한 종합부동산세의 납세의무자를 조사하여 납세의무자별로 과세표준과 세액을 계산한 후, 매년 10월 15일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장에게 통보하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2020. 6. 9.>

④ 행정안전부장관은 「지방세법」 제115조제2항에 따른 재산세의 세액변경 또는 수시부과사유가 발생한 때에는 재산세 납세의무자별로 재산세 과세대상이 되는 주택 또는 토지에 대한 재산세 및 종합부동산세 과세표준과 세액을 재계산하여 매 반기별로 해당 반기의 종료일이 속하는 달의 다음다음 달 말일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장에게 통보하여야 한다.<개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2008. 12. 26., 2010. 3. 31., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

⑤ 행정안전부장관은 제1항에 따라 시장·군수로부터 제출받은 재산세 부과자료를 제1항에서 정한 날부터 10일 이내에 국세청장에게 통보하여야 한다.<신설 2005. 12. 31., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2020. 6. 9.>

⑥ 행정안전부장관 또는 국세청장은 종합부동산세 납세의무자의 세대원 확인 등을 위하여 필요한 경우 관련 기관의 장에게 가족관계등록전산자료의 제출을 요구할 수 있고, 자료 제출의 요구를 받은 관련 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요구를 따라야 한다.<신설 2007. 1. 11., 2007. 5. 17., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2020. 6. 9.>

제22조(시장·군수의 협조의무) ① 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 종합부동산세의 과세와 관련하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 과세물건 소재지 관할 시장·군수에게 의견조회를 할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

② 제1항에 따라 의견조회를 받은 시장·군수는 의견조회 요청을 받은 날부터 20일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장 또는 관할지방국세청장에게 회신하여야 한다.<개정 2020. 6. 9.>

제23조(질문·조사) 종합부동산세에 관한 사무에 종사하는 공무원은 그 직무수행을 위하여 필요한 때에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 질문하거나 해당 장부·서류 그 밖의 물건을 조사하거나 그 제출을 명할 수 있다. 이 경우 직무를 위하여 필요한 범위 외에 다른 목적 등을 위하여 그 권한을 남용해서는 아니 된다. <개정 2018. 12. 31., 2020. 6. 9.>

1. 납세의무자 또는 납세의무가 있다고 인정되는 자
2. 「법인세법」 제109조제2항제3호에 따른 경영 또는 관리책임자
3. 제1호에서 규정하는 자와 거래관계가 있다고 인정되는 자

제24조(매각·등기·등록관계 서류의 열람 등) 관할세무서장, 관할지방국세청장 또는 그 위임을 받은 세무공무원이 종합부동산세를 부과·징수하기 위하여 주택 및 토지 등 과세물건의 매각·등기·등록 그 밖의 현황에 대한 관계서류의 열람 또는 복사를 요청하는 경우에는 관계기관은 그 요청을 따라야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

제25조 삭제 <2007. 12. 31.>

부칙 <제21224호, 2025. 12. 23.>

제1조(시행일) 이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(납세의무자 등에 관한 적용례) 제7조제2항, 제7조의2, 제12조제2항, 제12조의2 및 제17조제5항제1호의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.