

이호 회계사의 세금 칼럼

재산세와 종합부동산세 훑어보기

같은 보유세지만 재산세와 종부세는 과세 주체와 납부 시기, 과세 대상 등 모든 면에서 차이가 있다. 그러나 일정액 이상의 부동산을 소유하고 있다면 이 두 세금을 피할 수 없으므로 정확하게 파악하도록 하자. 글 | 이호 화인경영회계법인 회계사

7월 16일부터 31일까지는 재산세 납부 기한이다. 재산세는 1년에 두 번 납부하는데 7월에는 주택분 재산세 1/2과 건물분 재산세를 납부하고, 9월 16일부터 9월 30일까지는 주택분 재산세의 1/2과 토지분 재산세를 납부하게 된다. 그러나 종합부동산세는 12월 1일부터 15일까지 부동산 소유자 주소지(법인은 본점 소재지) 관할세무서에 자진 신고·납부해야 한다. 재산세는 당해 부동산 소재지가 납세지가 되지만, 종합부동산세의 납세지는 납세의무자의 주소지 또는 본점 소재지가 되는 차이가 있다. 매년 6월 1일 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세 대상 여부를 판정하는 것은 재산세와 종부세가 같다.

2005년부터 일정금액 이상의 부동산 보유자에 대해서는 재산세(지방세)를 부과한 후 추가로 국세인 종합부동산세가 과세된다. 재산세는 각 시·군·구에서 0.15~0.5% 세율로 과세하고, 종합부동산세는 국가(국세청)에서 0.6~4%의 세율로 과세하게 되는데, 종부세 과세기준금액을 초과하는 구간에서 부과된 재산세액은 종부세에서 차감하기 때문에 이중과세는 아니다.

예를 들어 주택분 종부세의 계산 과정을 보면, 주택분 종부세 과세표준에 적용비율과 세율을 적용한 금액에서 주택분 재산세로 부과된 세액 중 주택분 종부세 과세기준금액인 공시가격 6억 원을 초과하는 구간에서 부과된 재산세액과 세부담상한액을 초과하는 종부세액을 차감한 금액을 주택분 종부세 산출세액으로 한다.

종전의 보유세는 보유한 부동산에 대하여 건물은 재산세가, 토지는 종합토지세가 부과되었으나 보유세가 전면 개편된 2005년부터는 주택은 건물과 부속 토지를 통합 평가하여 1차로 지방세인 재산세가 통합 과세되며 일정 기준 초과 시 2차로 국세인 종합부동산세가 과세된다. 이 경우 종합부동산세는 개인이 보유하는 주택을 세대별로 전국 합산하여 과세하게 된다. 그러나 혼인 및 노부모 봉양을 하기 위해 올해 세대를 합가하는 경우 앞으로 2년간 세대합산을 유예하므로 합가 전의 세대별로만 주택을 합산하여 과세한다.

토지는 관할 시·군·구 내의 토지를 관내 합산하여 지방세인 재산세를 부과하고, 전국의 토지를 합산

하여 일정 기준 초과 시 국세인 종합부동산세가 과세된다. 이 경우 개인이 보유하는 종합합산 토지(비사업용 토지)는 세대별로 전국 합산하여 과세하며 별도합산 토지(사업용 토지)는 개인별로 전국 합산하여 과세한다.

과세 대상은 주택(부속 토지 포함), 종합합산 토지(비사업용 토지), 별도합산 토지(사업용 토지인 빌딩·상가·사무실 등의 부속 토지)로 구분하여 일정한 기준금액 초과 시 과세 대상이 된다.

과세 대상		과세기준금액		적용비율
주 택		개별(공동)주택 공시가격 6억 원		70%(2009년까지 매년 10%p 증가)
토지	나대지 등(비사업용 토지)	개별공시지가	3억 원	70%(2009년까지 매년 10%p 증가)
	사업용 토지	개별공시지가	40억 원	55%(2015년까지 매년 5%p 증가)

주택 및 종합합산 토지에 대해서 개인은 세대별로 합산하고, 법인(기타 단체 등)은 인별로 합산하며, 별도합산 토지는 인별로 합산한 금액이 기준금액을 초과하면 과세하게 된다.

구분	과세대상	재산세	종부세
주거용	· 주택(아파트, 단독·다가구·다세대), 오피스텔(주거용) · 별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것) · 일정한 임대주택·미분양주택·사원주택·기숙사·주거겸용 어린이놀이방 · 혼인 및 노부모 봉양 합가 2년 이내 주택	과세 과세 과세 과세	과세 X X 합산 제외
	기타	· 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)	과세 X
주거용	· 나대지, 잡종지, 일부 농지, 임야, 목장용지 등 · 재산세 분리과세 대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 별도합산과세 대상 토지 중 기준초과 토지 · 재산세 분리과세·별도합산 과세 대상이 아닌 모든 토지	과세 과세 과세 과세	과세 과세 과세 과세
	· 일반 건축물의 부속 토지(기준면적 범위 내의 것) · 법령상 인·허가 받은 사업용 토지(운송사업 차고용 토지 등)	과세 과세	과세 과세
	· 일부 농지, 임야, 목장용지 등(재산세만 0.07% 과세) · 공장용지 일부, 공급목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) · 골프장, 고급 오락장용 토지(재산세만 4% 과세)	과세 과세 과세	X X X

임대주택의 종부세 합산배제를 받기 위해서는 일정한 요건을 충족한 후 종부세 신고기한에 매입임대주택에 대한 합산배제신청을 하여야 한다. ☎