



보도 일시	2022. 2. 22.(화) 09:00	배포 일시	2022. 2. 22.(화) 08:00
-------	-----------------------	-------	-----------------------

담당 부서	세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 김 정 (correctkim@korea.kr)

## 주택 유형별 세부담이 적정하게 이루어질 수 있도록 종합부동산세 제도를 보완하였습니다.

- 정부는 2022.2.15. 「종합부동산세법 시행령」을 개정하여 투기 목적이 아닌 주택에 대한 보유세 부담 완화를 위해 주택 유형별로 종합부동산세 제도를 보완하였습니다.

주택 유형	종 전	개 정
① 상속주택	종부세 중과세율 적용 여부 판정 시 소유 지분율 20%, 공시가격 3억원 이하 주택은 주택 수에서 제외	상속개시일로부터 2년 또는 3년* 간 주택 수에서 제외 * 수도권·특별자치시(읍·면지역 제외), 광역시(군지역 제외) 외 지역
② 사회적기업 사회적협동조합 중증 보유주택	법인 종부세율(3%, 6%) 적용	일반 누진세율 등*이 적용되는 법인에 추가 * 기본공제 6억원, 누진세율(0.6~3.0%, 1.2~6.0%), 세부담상한 적용
③ 어린이집용 주택 사·도 등록문화재 주택건설사업자 등 멸실 예정주택	종부세 과세	합산배제(비과세) 주택에 추가

- ① 상속받은 주택의 경우에는 세율 적용시 주택 수 계산에서 제외하도록 하여 종부세 부담이 급격히 상승하는 것을 방지하였습니다.

- 종전에는 피상속인 사망으로 부득이하게 주택을 추가 보유하게 된 경우 지분율이 20% 이하이고 공시가격이 3억원 이하인 경우에 대해서만 주택 수 계산에서 제외하였습니다.

- 그러나 이번 시행령 개정을 통해 지역에 따라 상속 후 2~3년\* 동안에는 모든 상속주택을 주택 수 계산에서 제외하도록 하여 갑작스러운 상속으로 인해 다주택자가 되어 종부세 부담이 급등하는 사례가 발생하지 않도록 개선하였습니다.

\* ① 수도권·특별자치시(읍·면 제외), 광역시(군 제외) 외 지역 : 상속개시일로부터 3년  
 ② 기타 지역 : 상속개시일로부터 2년

- 다만 상속 후 2~3년이 경과하였음에도 상속주택을 매각하지 않고 계속 보유하고 있는 경우에는 과세원칙에 따라 상속주택을 주택 수 계산에 포함하여 종부세를 부과합니다.

#### < 사 례 >

- ▶ 1세대 1주택자(공시가격 10억원, 조정대상지역)가 1주택(공시가격 6억원, 조정대상지역)을 '21.3.1일 상속받은 경우 가정 ※ 세부담 상한 미반영

구 분	기존 주택 (억원)	상속 주택		종 전				개 정	
		지분율 (%)	가 액 (억원)	상속 전		상속 후		주택 수* (호)	종부세 (만원)
				주택 수 (호)	종부세 (만원)	주택 수 (호)	종부세 (만원)		
공동 상속	10	30	1.8	1	-	2	825	1	341 (△484)
단독 상속		100	6	1	-	2	1,833	1	849 (△984)

\* '23.3.1일(수도권 등 외 지역의 경우 '24.3.1일)까지 주택 수에서 제외, 그 후 주택 수에 포함(⇒증과세율 적용)

- ② 사회적 기업, 사회적 협동조합 및 종중의 경우 법인으로서는 주택을 보유하고 있더라도 투기목적이라고 보기 어려운 점을 감안하여, 법인에게 적용되는 높은 세율\*이 아닌 개인과 동일한 일반 세율\*\*을 적용받을 수 있도록 하였습니다.

\* 단일 최고세율(3%, 6%), 기본공제액 및 세부담상한 적용 배제

\*\* 누진세율(0.6~3.0%, 1.2~6.0%), 기본공제액 6억원, 세부담상한(150%, 300%) 적용

- 종전에는 법인격을 남용한 부동산 투자를 방지하기 위해 법인에 대해 높은 세율로 종부세를 과세하였습니다.
- 그러나 이번 시행령 개정을 통해 사회적 기업 및 사회적 협동조합이 그 구성원 또는 취약계층에 대한 주거지원을 목적으로 주택을 보유하는 경우나,

- **중중이** 주택을 보유하고 있는 경우에 대해서는 투기 목적으로 보기 어려운 점을 감안하여 법인에 대한 높은 세율이 아닌 일반 누진세율을 적용받을 수 있도록 하여 **세부담을 완화**하였습니다.

< 사 례 >

- ▶ 여러 가구가 모여 거주하는 **사회적 협동조합 A**는 가구별로 1채씩 주택을 보유했으면 부담하지 않았을 **종부세**를 **기본공제 없이 6% 세율**로 과세되는 상황에 놓여 있었음
- 앞으로는 구성원의 주택 공동 사용, 취약계층에 대한 주거지원을 **정관 또는 규약에 설립목적으로 명시**하고 그 목적에 맞게 **주택을 보유**하는 경우에는 **일반 세율**을 적용할 수 있어 **세부담이 완화**됨

- ③ 그 밖에도 **어린이집용 주택**, **시·도 등록문화재** 및 **주택건설사업자** 등의 **멸실 예정 주택**의 경우 **보육지원 강화**, **문화유산 보호** 및 **주택 공급 활성화** 등 **정책적 필요성** 등을 고려하여 **종부세를 비과세(합산배제)**하였습니다.

< 사 례 >

- ▶ 지방에 소재한 **B서원**은 **C도의 유형문화재**로 등록되어 있으나 **종전 규정**에 따르면 **국가등록문화재**에 한정하여 **합산배제**되므로 **종부세 비과세 혜택**을 받지 못하였음
- 금번 시행령 개정에 따라 **비과세(합산배제) 대상**을 **시·도 등록문화재**로 확대하여 **B서원과 같이 보존가치가 있는 지방 문화재 주택**에도 **종부세 비과세 혜택**이 부여됨

- 이번 시행령 개정을 통해 **2022년 고지분\***부터 **상속주택** 등 **보유자**에 대한 **종부세 부담**이 **상당 폭 경감**될 것으로 예상됩니다.

\* 과세기준일(6.1.) 현재 주택·토지 보유분에 대해 11월말 국세청 고지, 12.1.~12.15. 납부

- 또한 **1세대 1주택 실수요자**의 **보유세 부담 완화**를 위해 **3월 중 구체적 보완방안**을 발표할 계획입니다.