

1. 개정이유

공공주택사업자, 공익법인, 주택조합 등의 법인이 단일 최고세율이 아닌 개인과 동일하게 누진 일반세율을 적용받을 수 있으며, 공동명의의 경우도 1세대 1주택 특례를 적용을 허용하는 등의 내용으로 「종합부동산세법」 및 같은 법 시행령이 개정됨에 따라 관련 세부 규정 및 서식을 신설하려는 것임

2. 주요 내용

가. 법인 등의 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고(안 제4조의4)

공공주택사업자, 공익법인, 주택조합 등이 종합부동산세 단일 최고세율이 아닌 일반 누진세율을 적용받기 위하여 제출해야하는 서류를 규정함

나. 공동명의 1세대 1주택 특례 신청(안 제4조의5)

부부 공동명의의 경우 1세대 1주택 특례를 신청하기 위하여 제출하여야 할 서류와 그 다음연도부터 변경신청이 필요한 세부사항을 규정함

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 국토교통부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 2. 17. ~ 3. 7.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

종합부동산세법 시행규칙 일부개정령안

종합부동산세법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의4 및 제4조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제4조의4(법인 등의 일반세율 적용신고) ① 영 제4조의3제2항 에서 “기획재정부령으로 정하는 서류”란 별지 제2호의2 서식 및 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 영 제4조의3제1항제1호의 경우: 사업계획승인서 사본
2. 영 제4조의3제1항제2호의 경우: 공익법인임을 확인할 수 있는 서류 사본
3. 영 제4조의3제1항제3호의 경우: 주택조합임을 확인할 수 있는 서류 사본
4. 영 제4조의3제1항제4호의 경우: 사업시행자임을 확인할 수 있는 서류 사본
5. 영 제4조의3제1항제5호의 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4항에 따른 임대사업자 등록증

② 영 제4조의3제2항에 따라 서류를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 정보를 확인하여야 한다.

1. 법인 등기사항증명서

2. 건물등기사항증명서

3. 건축물대장

제4조의5(공동명의 1주택 신청) ① 영 제5조의2제4항 전단에서 “기획재정부령으로 정하는 공동명의 1주택자 신청서”란 별지 제2호의3 서식을 말한다.

② 영 제5조의2제4항 후단에서 “기획재정부령으로 정하는 사항”이란 1세대 1주택의 소유자 또는 지분율을 말한다. 다만, 가격하락 또는 그 밖의 사유로 영 제5조의2제4항에 따른 신청을 취소하거나 공동명의 1주택자를 변경하기를 원하는 경우에도 변경신청을 할 수 있다.

제5조제1항 중 “별지 제10호의2 서식”을 “별지 제3호서식”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 규칙 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

(20 년도)임대주택 합산배제 (변동)신고서(갑)

(「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항에 따른 주택)

(앞쪽)

1. 납세의무자

성 명 (법인명 또는 단체명)		주 민 등 록 번 호 (법인등 사업자등록번호)		주 소 (본점 소재지)	(☎ :)
--------------------------------	--	------------------------------	--	----------------------------	--------------------

2. 합산배제 (변동)신고 주택명세

(단위: m², 원)

번호	① 신고 구분	② 공공 구분	③ 소 재 지	임대구분 등				공시가격 등		등록사항		임차인				조정대상지역 (장기일반민간 임대주택 취득 등)	
				④ 임대 구분	⑤ 취득 사유	⑥ 주택 구분	⑦ 전용 면적	⑧ 공시 가격	⑨ 임대 개시일 등	⑩시·군·구 등록번호 (등록일)	⑪세무서 등록번호 (등록일)	⑫ 성명	⑬ 주민등록번호	⑭ 월세	⑮ 임대 보증금	⑯ 조정대상 지역공고일	⑰ 취득일자, 계약일자
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	

「종합부동산세법 시행령」 제3조제9항에 따라 위의 주택에 대하여 종합부동산세 과세표준 합산배제를 (변동)신고합니다.

년 월 일

신 고 인: (서명 또는 인)

세 무 대 리 인: (서명 또는 인)

세무서장 귀하

작성 방법

- ※ 이 서식은 최초로 합산배제 신고를 하거나 지난 연도에 신고한 자로서 신고내용에 변동사항이 있는 경우에 작성하며, 공동으로 소유하는 주택의 경우에는 소유자별로 각각 합산배제 신고서를 작성합니다.
1. ① 신고구분: 최초로 합산배제 신고를 하거나 지난 연도에 신고한 자로서 이미 신고한 합산배제 주택 외에 추가적으로 합산배제 신고할 주택이 있는 경우에는 "추가"를, 지난 연도에 합산배제 신고한 주택을 합산배제 대상에서 제외할 경우에는 "제외"를, 재건축·재개발 및 소규모주택정비사업에 따른 종전 (임대)주택과 새로 취득한 (임대)주택의 임대기간 합산을 신청하려는 경우 또는 「주택법」에 따른 리모델링 사업의 허가일(또는 사업계획승인일) 전의 임대기간과 준공일 후의 임대기간 합산을 신청하려는 경우에는 "재건축 등"으로 적습니다.
 - ② 공공구분: 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택은 "공공", 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택은 "민간"으로 적습니다.
 2. ③ 소재지: 임대주택의 소재지(동·호수를 포함합니다)를 적습니다.
 3. ④ 임대구분: 건설임대주택은 "건설", 매입임대주택은 "매입", 기존임대주택은 "기존", 미임대 민간건설임대주택은 "미임대 민간건설", 리츠·펀드매입임대주택은 "리츠·펀드", 미분양매입임대주택은 "미분양매입"을 각각 적습니다.
 - 가. 건설임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 임대사업자등록(시·군·구)과 사업자등록(세무서)을 하여 임대하는 주택
 - 나. 매입임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 으로서 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 임대사업자등록(시·군·구)과 사업자등록(세무서)을 하여 임대하는 주택(임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것)
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택의 경우[5년 이상 계속 임대, 과세기준일 현재 공시가격 6억원 이하(「수도권 정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지역인 경우 3억원 이하)일 것]에는 2018년 3월 31일 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자 등록과 사업자등록(임대개시)을 한 주택으로 한정한다.
 - 2018년 4월 1일 이후는 장기일반민간임대주택 등으로서 임대개시일 또는 최초로 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역 3억원) 이하이고, 8년 이상 계속하여 임대하는 것일 것
 - 다. 기존임대주택: 「종합부동산세법」 최초 시행일(2005년 1월 5일) 현재 임대사업자등록(시·군·구)을 하여 임대하고 있던 주택으로서 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사업자등록(세무서)을 하여 임대하는 주택
 - 라. 미임대 민간건설임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택으로서 사용승인받은 날(사용검사필증 교부일)부터 과세기준일(매년 6월 1일) 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내인 주택
 - 마. 리츠·펀드매입임대주택: 부동산투자회사 또는 부동산간접투자기구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 또는 임대하는 매입임대주택
 - 바. 미분양매입임대주택: 미분양주택으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택
 4. ⑤ 취득사유: 상속취득은 "상속"을, 합병·분할·조직변경으로 인한 취득은 "합병 등"을, 그 밖의 취득사유(매매, 증여 등을 포함합니다)는 "매매 등"을 각각 적습니다.
 5. ⑥ 주택구분: 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택(다가구주택은 제외합니다)은 "단독"을, 다가구주택은 "다가구"를, 아파트는 "아파트"를, 연립주택은 "연립"을, 다세대주택은 "다세대"를 각각 적습니다.
 6. ⑦ 전용면적: 공동주택인 경우에는 공용면적을 제외한 면적을 적습니다.
 7. ⑧ 공시가격: 기존임대주택의 경우는 2005년도 과세기준일(2005년 6월 1일) 현재의 공시가격을 적고, 그 밖의 것은 "⑥임대개시일등" 현재의 공시가격을 적습니다.
 8. ⑨ 임대개시일 등
 - 가. 건설임대주택, 미임대 민간건설임대주택: 사용승인받은 날(사용검사필증 교부일)을 적습니다.
 - 나. 기존임대주택: 임대사업자로서 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날)을 적습니다.
 - 다. 매입임대주택: 임대사업자로서 그 주택의 임대를 개시한 날을 적습니다.
 - 라. 리츠·펀드매입임대주택, 미분양매입임대주택: 임대사업자로서 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날)을 적습니다.
 - 마. 합산배제 적용을 받고 있는 임대주택 중에서 재건축·재개발사업, 소규모주택정비사업 및 「주택법」에 따른 리모델링 사업이 이루어진 경우에는 재개발·재건축 등에 따른 사업완료 후 새로 취득한 주택(리모델링 사업의 경우에는 리모델링 완료 후의 주택)의 임대 개시(예정)일을 적습니다.
 9. ⑩ 시·군·구 등록번호(등록일): 시·군·구에 주택임대사업자등록을 한 임대사업자등록번호와 괄호 안에 그 등록일을 적습니다.
 10. ⑪ 세무서등록번호(등록일): 세무서에 사업자등록을 한 사업자등록번호와 괄호 안에 그 등록일을 적습니다.
 11. ⑫ 성명 ~ ⑮ 임대보증금: 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 임차인으로서 임대차계약서에 적힌 임차인의 성명(법인명 또는 단체명을 포함합니다)과 주민등록번호(사업자등록번호), 월세 및 임대보증금을 적습니다. 다만, 건설임대주택과 미임대 민간건설임대주택은 적지 아니합니다.
 12. ⑯ 합산배제 주택이 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역에 소재하는 경우 조정대상지역 공고일을 적습니다.
 13. ⑰ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 장기일반민간임대주택을 취득한 날(매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 날 포함)을 적습니다.

20 년			임대주택 합산배제(변동)신고서(을) (종합부동산세법 시행령 제3조제1항에 따른 주택)															
번호	① 신고 구분	② 공공 구분	③ 소 재 지	임대구분 등				공시가격 등		등록사항		임차인				조정대상지역 (장기일반민간 임대주택 취득 등)		
				④ 임대 구분	⑤ 취득 사유	⑥ 주택 구분	⑦ 전용 면적	⑧ 공시 가격	⑨ 임대 개시일 등	⑩시·군·구 등록번호 (등록일)	⑪세무서 등록번호 (등록일)	⑫ 성명	⑬ 주민등록번호	⑭ 월세	⑮ 임대 보증금	⑯ 조정대상 지역공고일	⑰ 취득일자, 계약일자	

※ 이 서식은 임대주택 합산배제(변동)신고서(갑)의 합산배제(변동)신고 주택내역란이 부족한 경우에 사용합니다.

297mm×210mm[신문용지 54g/m²(재활용품)]

법인 주택분 종합부동산세 일반세율 적용 신청서

1. 신청 법인 인적사항

① 법인명	② 사업자등록번호
③ 소재지	④ 전화번호

2. 일반세율 적용 법인 구분(해당되는 곳에 √표 기재)

[] ⑤ 「공공주택 특별법」제4조제1항·제2항에 따른 공공주택 사업자
[] ⑥ 「상속세 및 증여세법」제16조제1항에 따른 공익법인 등
[] ⑦ 「주택법」제2조제11호에 따른 주택조합
[] ⑧ 「도시 및 주거환경정비법」제24조부터 제28조까지 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제17조부터 제19조까지의 규정에 따른 사업시행자
[] ⑨ 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 2호 이상 보유하고 있는 임대사업자

3. 일반세율 적용 법인 세부 구분(해당되는 곳에 √표 기재, 고시일자 기재, 호수 기재)

⑩ 공공주택 사업자 (⑤ 선택 시)	() ㉠ 국가, 지방자치단체, 지방공사, 공공기관 () ㉡ 위 기관(㉠)이 출자한 법인 등 () ㉢ 위 기관(㉠)과의 공동 공공주택사업자
⑪ 공익법인 등 (⑥ 선택 시)	() ㉣ 종교의 보급 기타 교화에 현저히 기여하는 사업 () ㉤ 학교·유치원 등 교육사업 () ㉥ 사회복지법인이 운영하는 사업 () ㉦ 의료법인이 운영하는 사업 () ㉧ 기부금으로 운영하는 사업 등
⑫ 주택조합 (⑦ 선택 시)	() ㉨ 지역주택조합 () ㉩ 직장주택조합 () ㉪ 리모델링주택조합 ㉫ 사업계획 승인 고시일(년 월 일)
⑬ 사업시행자 (⑧ 선택 시)	() ㉬ 「도시 및 주거환경정비법」상 사업시행자 () ㉭ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 사업시행자 ㉮ 사업계획 승인 고시일(년 월 일)
⑭ 민간건설임대주택 임대사업자 (⑨ 선택 시)	() ㉯ 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 () ㉺ 주택건설 사업자가 건설한 주택 중 분양되지 않아 임대하는 주택 ㉻ 임대주택 호수()

「종합부동산세법」 제9조 및 같은 법 시행령 제4조의3에 따라 위와 같이 법인 주택분 종합부동산세 일반세율을 적용을 신청합니다.

년 월 일

신청인(법인)

[인]

신청인(대표자)

[서명]

세무대리인

[서명 또는 인]

세무서장 귀하

신청인 제출서류

시행규칙 제4조의4에서 정하는 해당법인임을 입증할 수 있는 서류
→ 사업계획승인서 사본, 사업시행자임을 확인할 수 있는 서류, 임대사업자 등록증 등

작성 방법

1. ①~④ 신청법인 인적사항: 주택보유 법인으로서는 일반세율을 적용할 신청법인의 인적사항을 기재합니다.
 2. ⑤~⑨ 일반세율이 적용되는 법인의 해당 요건에 √ 표를 기재합니다.
 3. 일반세율이 적용되는 법인의 세부사항에 대해서 작성합니다.
- ⑩ 공공주택사업자란 「공공주택특별법」 제4조제1항 및 제2항에 따른 공공주택사업자입니다.
- ㉠ 국가, 지방자치단체, 지방공사, 공공기관은 아래 각목에 해당하면 √ 표를 기재합니다.
 1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 - ㉡ 위 기관(㉠)이 출자한 법인은 아래 각목에 해당하면 √ 표를 기재합니다.
 1. 상기 ㉠의 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 2. 주택도시보증금 또는 ㉠의 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우 포함)하여 「부동산투자법」에 따라 설립한 부동산투자회사
 - ㉢ 위 기관(㉠)과의 공동 공공주택사업자가 아래 항목에 해당하면 √ 표를 기재합니다.
 1. 국토교통부장관은 상기 ㉠의 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동주택사업자로 지정할 수 있다.
- ⑪ 공익법인 등이란 「상속세 및 증여세법」 제16조제1항에 따라 「상속세 및 증여세법 시행령」 제12조에 정하는 사업을 하는 자를 말하며 해당하는 란에 √ 표를 기재합니다.
- ⑫ 주택조합은 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합을 말하며 해당하는 란에 √ 표를 기재합니다.
- ㉣ 해당주택의 사업계획 승인 고시일자를 적습니다.
- ⑬ 사업시행자란 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제 19조까지의 규정에 따른 사업시행자를 말하며 해당하는 란에 √ 표를 기재합니다.
- ㉤ 해당사업의 사업계획 승인 고시일자를 적습니다.(사업시행이 여러 개인 경우 대표일자 기재)
- ⑭ 민간건설임대주택 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 2호 이상 보유하고 있는 임대사업자를 말하며 해당하는 란에 √ 표를 기재합니다.
- ㉥ 임대하고 있는 임대주택 호수를 적습니다.
- ※ 민간건설임대주택과 매입임대주택을 함께 임대하는 사업자는 일반세율 특례 적용 신청 대상이 아닙니다.

작성 방법

※ 이 서식은 최초로 신청을 하거나 지난 연도에 신청한 자로서 신청내용에 변동사항이 있는 경우에 작성합니다.

1. ①신청인: 부부가 공동명의로 1주택(세대원 전체 기준)을 소유한 경우 공동명의자 중 1명이 신청 가능합니다. 다만, 「종합부동산세법 시행령」 제5조의2 제3항에 따라 납세의무자(지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우 납세의무자 선택)의 배우자가 다른 주택의 부속토지를 소유하고 있는 경우에는 1세대1주택이 적용되지 않습니다.

(예시) 납세의무자(부부공동명의 1주택 보유) + 납세의무자(다른 주택의 부속토지 보유) = 1세대1주택 신청 가능
 납세의무자(부부공동명의 1주택 보유) + 배우자(다른 주택의 부속토지 보유) = 1세대1주택 신청 불가

2. ②신청유형(해당되는 곳에 √ 표 기재): 1세대1주택 특례 적용을 처음 신청하는 경우에는 “최초”, 최초 신청 후 지분율이 변경되거나 보유지분이 동일하여 납세의무자를 지정하여 신청한 후에 납세의무자를 변경하는 경우에는 “변경”, 1세대1주택 특례적용 신청 후 부부공동명의 각각의 주택으로 환원하여 적용 받고자 할 경우에는 “1세대1주택 특례 취소”에 √ 표를 기재합니다.

3. ③보유지분: 본인 및 배우자가 공동 소유한 주택 지분을 적습니다.

4. ④납세의무자 지정 신청: 「종합부동산세법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제5조의2에 따른 납세의무자 지정으로, 1주택의 공동소유자 중 주택에 대한 소유지분율이 동일한 경우 공동 소유자간 합의에 따라 신청한 1인을 납세의무자로 지정합니다.

(예시1) 지분이 같은 경우

구 분	보 유 지 분	납세의무자 지정 신청
본 인	50%	(√)
배 우 자	50%	()

- 공동 소유자간 합의에 따라 신청한 1인이 납세의무자가 됨

(예시2) 지분이 다른 경우

구 분	보 유 지 분	납세의무자 지정 신청
본 인	60%	※ 공동 소유자 중 주택에 대한 소유지분율이 가장 큰 자가 납세의무자가 되므로 별도 지정 신청하지 않음
배 우 자	40%	

5. ⑤공동명의 주택 소재지: 공동소유한 주택 물건 소재지를 기재합니다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제4조의4(법인 등의 일반세율 적용신고) ① 영 제4조의3제2항에서 “기획재정부령으로 정하는 서류”란 별지 제2호의2서식 및 다음 각 호의 서류를 말한다.</u> <u>1. 영 제4조의3제1항제1호의 경우</u> <u>우: 사업계획승인서 사본</u> <u>2. 영 제4조의3제1항제2호의 경우</u> <u>우: 공익법인임을 확인할 수 있는 서류 사본</u> <u>3. 영 제4조의3제1항제3호의 경우</u> <u>우: 주택조합임을 확인할 수 있는 서류 사본</u> <u>4. 영 제4조의3제1항제4호의 경우</u> <u>우: 사업시행자임을 확인할 수 있는 서류 사본</u> <u>5. 영 제4조의3제1항제5호의 경우</u> <u>우: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4항에 따른 임대사업자 등록증</u> <u>② 영 제4조의3제2항에 따라 서류를 제출받은 관할세무서장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통</u>

<u><신 설></u> 제5조(종합부동산세 부과·징수 관련 서식) ① 영 제8조제1항에서 “기획재정부령으로 정하는 세액산출명세서”란 「국세징수법 시행규칙」 <u>별지 제10호의2 서식</u>을 말한다. ② ~ ④ (생략)	<u>하여 다음 각 호의 정보를 확인하여야 한다.</u> 1. <u>법인 등기사항증명서</u> 2. <u>건물등기사항증명서</u> 3. <u>건축물대장</u> <u>제4조의5(공동명의 1주택 신청)</u> ① 영 제5조의2제4항 전단에서 “<u>기획재정부령으로 정하는 공동명의 1주택자 신청서</u>”란 <u>별지 제2호의3서식</u>을 말한다. ② 영 제5조의2제4항 후단에서 “<u>기획재정부령으로 정하는 사항</u>”이란 <u>1세대 1주택의 소유자 또는 지분율</u>을 말한다. 다만, <u>가격하락 또는 그 밖의 사유로 영 제5조의2제4항에 따른 신청을 취소하거나 공동명의 1주택자를 변경하기를 원하는 경우에도 변경신청을 할 수 있다.</u> 제5조(종합부동산세 부과·징수 관련 서식) ① ----- ----- ----- ----- <u>별지 제3호서식</u>----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)
--	--