

1. 개정이유 및 주요내용

주택의 안정적인 공급을 지원하기 위해 건설 사업자가 비수도권 준공 후 미분양 주택을 한시적으로 임대하더라도 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 주택 수에 포함하지 않도록 요건을 완화하고, 임대주택 등 합산배제 신고서 등 관련 서식을 정비하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 참고사항

- 가. 관계법령 : 생략
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 국토교통부 등과 합의되었음
- 라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

기획재정부령 제 호

종합부동산세법 시행규칙 일부개정령안

종합부동산세법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의7제2항제1호 중 “제3호”를 “제2호”로 한다.

별지 제2호서식 뒤쪽 작성방법 4에 “지분적립형 분양주택은 “지분적립형”, 기업구조조정부동산투자회사가 취득한 미분양주택은 “CR리츠취득 미분양”로 각각 적습니다.”를 추가하고, “아. 기업구조조정부동산투자회사등이 취득한 미분양주택”부터 “3) 2014년 12월 31일까지 직접 취득(2014년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 미분양주택”까지를 “아. 기업구조조정부동산투자회사등이 2010년 2월 11일, 2011년 4월 30일, 2014년 12월 31일까지 직접 취득(매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 미분양주택”으로 변경하며, “며. 지분적립형 분양주택: 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분을 말합니다)” 및 “버. CR리츠취득미분양: 기업구조조정부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득한 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정)”을 추가한다.

작성방법

1. 이 서식은 최초로 합산배제 신고를 하거나 이미 신고한 내용에 변동사항이 있는 경우에 작성하며, 공동으로 소유하는 주택의 경우에는 소유자별로 각각 합산배제 신고서를 작성합니다.
2. ① 신고구분: 최초로 합산배제 신고를 하거나 이미 신고한 합산배제 주택 외에 추가로 합산배제 신고할 주택이 있는 경우에는 “추가”로, 이미 합산배제 신고한 주택을 합산배제 대상에서 제외할 경우에는 “제외”로 적습니다.
3. ② 소재지: 「종합부동산세법 시행령」 제4조제4항에 따라 합산배제를 신고하려는 주택의 소재지를 적습니다.
4. ③ 주택유형: 기숙사는 “기숙사”, 사원용주택은 “사원용”, 미분양주택은 “미분양”, 어린이집용주택은 “어린이집용”, 대물변제주택은 “대물변제”, 연구원주택은 “연구원”, 등록문화재인 주택은 “문화재”, 기업구조조정부동산투자회사등이 취득한 미분양주택은 “취득미분양”, 기업구조조정부동산투자회사등과 매매약정으로 취득한 미분양주택은 “약정미분양”, 신탁업자가 직접 취득하는 미분양주택은 “신탁업자 미분양”, 노인복지주택은 “노인복지”, 송·변전설비 매수청구취득주택은 “매수청구취득”, 재매입권리부여 주택은 “재매입약정”, 토지임대부 분양주택의 부속토지는 “토지임대부”, 주택건설사업목적 멸실예정 주택은 “멸실예정”, 공공임대주택의 부속토지는 “공공임대”, 장기일반민간임대주택의 부속토지는 “민간임대”, 전통사찰보존지 내 주택의 부속토지는 “전통사찰”, **지분적립형 분양주택은 “지분적립형”, 기업구조조정부동산투자회사가 취득한 미분양주택은 “CR리츠취득미분양”으로 각각 적습니다.**
- 가. 기숙사: 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 기숙사
- 나. 사원용주택: 종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하이거나 과세기준일 현재 공시가격이 6억원 이하인 주택
- 다. 미분양주택: 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택신축판매업자가 건축하여 소유하는 미분양 주택으로서 2005년 1월 1일 이후에 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 지나지 않은 주택
- 라. 어린이집용주택: 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 세대원이 「영유아보육법」 제13조제1항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받은 공공립 어린이집 외의 어린이집 또는 같은 법 제24조제2항에 따라 운영을 위탁받은 공공립어린이집으로서 세무서장으로부터 고유번호를 부여받은 후 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택
- 마. 대물변제주택: 시공사가 주택신축판매업자(시행사)로부터 주택의 공사대금으로 받은 미분양주택(해당 주택을 공사대금으로 받은 날 이후 해당 주택의 재산세 납세의무 성립일부터 5년 이내인 경우로 한정함이다)
- 바. 연구원주택: 정부출연연구기관이 그 기관의 연구원에게 제공하는 주택
- 사. 문화재주택: 「문화재보호법」에 따른 등록문화재인 주택
- 아. 기업구조조정부동산투자회사등이 2010년 2월 11일, 2011년 4월 30일, 2014년 12월 31일까지 직접 취득(매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 미분양주택**
- 자. 기업구조조정부동산투자회사등과 매매약정으로 취득한 미분양주택: 기업구조조정부동산투자회사등이 미분양주택을 취득할 당시 매매약정을 체결한 자가 그 약정에 따라 미분양주택을 취득하는 경우로서 취득일부터 3년이 지나지 아니한 주택
- 차. 신탁업자가 직접 취득하는 미분양주택
1. 시공사가 자산유동화 방법으로 조달한 금원을 신탁업자에게 신탁하고 신탁계약에 따른 신탁재산으로 신탁업자가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 미분양주택
- 2) 2010년 2월 11일 현재 미분양주택으로서, 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 주택
- 3) 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함합니다)한 미분양주택
- 카. 노인복지주택: 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택
- 다. 송·변전설비 매수청구취득주택: 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
- 파. 재매입권리부여 주택: 「주택도시기금법」 제3조에 따른 주택도시기금과 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사나 한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사가 매입하는 주택으로서 매입 시점에 거주자[차주(借主)]가 직접 거주하고, 공시가격이 5억원 이하이며, 5년 이상 임대 후 거주자가 재매입할 수 있는 권리를 부여한 주택
- 하. 토지임대부 분양주택의 부속토지: 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
- 거. 주택건설사업 목적 멸실 예정 주택: 주택건설사업자 등이 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
- 너. 공공임대주택의 부속토지: 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택 또는 같은 조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택의 부속토지
- 더. 장기일반민간임대주택 등의 부속토지: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 부속토지로서 그 소유자가 공공주택사업자등인 부속토지
- 러. 전통사찰보존지 내 주택의 부속토지: 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전통사찰보존지 내 주택의 부속토지로서 그 연간 사용료가 해당 부속토지 공시가격의 1천분의 20 이하인 부속토지
- 머. 지분적립형 분양주택: 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분을 말합니다)**
- 비. CR리츠취득미분양주택: 기업구조조정부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득한 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정)**
5. ④ 전용면적: 주택유형이 “사원용”인 경우에만 적고, 공동주택인 경우에는 공용면적을 제외한 면적을 적습니다.
6. ⑤ 취득일자: 주택유형이 “멸실예정”인 경우에만 적고, 주택을 취득한 날짜를 적습니다.
7. ⑥ 허가구분: 주택유형이 “미분양”인 경우에만 적고, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 경우에는 “사업승인”으로, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 경우에는 “건축허가”로 각각 적습니다.
8. ⑦ 사업계획승인일(건축허가일): 주택유형이 “미분양”인 경우에만 적고, 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인일 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가일을 적습니다.
9. ⑧ 사용승인일(사용검사일): 주택유형이 “미분양”과 “대물변제”인 경우에만 적고, 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일을 적습니다.
10. ⑨ 시·군·구 인가번호(인가일): 주택유형이 “어린이집용”인 경우에만 적고, 시장·군수 또는 구청장으로부터 발급받은 어린이집 인가증에 적인 인가번호와 인가일(괄호 안에 적습니다)을 적습니다.
11. ⑩ 세무서등록번호(등록일): 주택유형이 “미분양” 및 “멸실예정”인 경우에는 세무서에 등록한 사업자등록번호와 그 등록일(괄호 안에 적습니다)을, 주택유형이 “어린이집용”인 경우에는 세무서에서 부여받은 고유번호와 그 부여일(괄호 안에 적습니다)을 적습니다.
12. ⑪ 성명(상호), ⑫ 주민등록번호(사업자등록번호): 주택유형이 “기숙사”와 “사원용”인 경우, 종업원 중 1명의 성명과 주민등록번호를 적고, “대물변제”인 경우 미분양주택을 공사대금으로 지급한 시행사의 상호 및 사업자등록번호를 적습니다.
13. ⑬ 월세, ⑭ 임대보증금: 주택구분이 “사원용”인 경우에만 적고, 종업원이 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 지급해야 할 월세(임대료)와 임대보증금을 적습니다(종업원이 2명 이상인 경우에는 그 합계액을 적습니다).

297mm×210mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

■ 종합부동산세법 시행규칙 [별지 제2호의5서식(1)] <개정 2024. 3. 22.>

세을 적용 시 주택 수 산정 제외 (변경)신청서(갑)

(양쪽)

1. 신청인

납세의무자	성명(명칭)	주민등록번호(사업자등록번호)
	주소(사무소)	법인등록번호(부동산등기용등록번호)
	전화번호	전자우편주소
세무대리인	성명	생년월일
	사업자등록번호	전화번호

2. 주택 수 산정 제외 주택 명세

(1) 상속주택·무허가주택의 부속토지 명세

번호	① 신청구분	② 주택구분	소재지	③ 부동산고유번호	④ 공시가격	상속주택(법인이나 단체는 선택 불가)			
						피상속인	지분율상당공시가격(④×⑤)	지분율	⑥ 상속재산종류(사망일 현재)
						성명	주민등록번호	사망일	⑤
1		[]상속주택 []무허가주택 부속토지							[]주택 []분양권 []조합원임주권
2		[]상속주택 []무허가주택 부속토지							[]주택 []분양권 []조합원임주권
3		[]상속주택 []무허가주택 부속토지							[]주택 []분양권 []조합원임주권

(2) 소형 상속주택·준공 후 미분양주택 명세

번호	⑦ 신청구분	⑧ 주택구분	소재지	⑨ 부동산고유번호	⑩ 취득가액	⑪ 취득일	⑫ 준공일	⑬ 전용면적	⑭ 주택종류
1		[]소형 상속주택 []준공 후 미분양							
2		[]소형 상속주택 []준공 후 미분양							
3		[]소형 상속주택 []준공 후 미분양							

「종합부동산세법」 제9조제4항 및 같은 법 시행령 제4조의3제4항에 따라 위와 같이 주택분 종합부동산세

세을 적용 시 주택 수 산정 제외 적용(최소)을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

신청인 제출서류	매매계약서 사본(상속재산 종류가 분양권 또는 조합원임주권인 경우에 한함)
담당 공무원 확인사항	건물등기사항증명서, 건축물대장

210mm×297mm(백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡)

작성방법

※ 이 서식은 최초로 세를 적용 시 주택 수 산정 제외 신청을 하거나 지난 연도 이전에 신청한 자로서 신청내용에 변경사항이 있는 경우에 작성하며, 다가구주택은 1동을 1주택으로 보아 작성합니다.

1. ①・⑦ 신청구분: 최초로 주택 수 산정 제외 신청을 하거나, 지난 연도 이전에 신청한 자로서 이미 주택 수 산정 제외 신청한 주택 외에 추가적으로 주택 수 산정 제외 신청할 주택이 있는 경우에는 “추가”를, 지난 연도 이전에 주택 수 산정 제외 신청한 주택을 주택 수 산정 제외 대상에서 삭제할 경우에는 “삭제”를, 지난 연도 이전에 주택 수 산정 제외 신청한 주택 중 변경사항이 없는 주택은 “기신청”으로 적습니다.
2. ② 주택 구분: 아래 어느 하나에 해당하는 주택을 선택합니다.
 - 가. 상숙주택: 상숙을 원인으로 취득한 주택(「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원임주권 또는 같은 조 제10호에 따른 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함합니다)으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택
 - 1) 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 피상속인의 사망일부터 5년이 경과하지 않은 주택
 - 2) 지분율이 40% 이하인 주택
 - 3) 지분율에 상당하는 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재한 주택의 경우에는 3억원) 이하인 주택
 - 나. 무허가주택의 부속토지: 토지의 소유권 또는 지상권 등 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택(주택을 건축한 자와 사용 중인 자가 다른 주택을 포함합니다)의 부속토지
 3. ③・⑩ 부동산고유번호: 주택의 건물에 대한 「부동산등기규칙」 제12조에 따른 부동산고유번호를 적습니다. 부동산고유번호가 없는 경우로서 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택은 “무허가”로 적고, 허가 등을 받거나 신고를 한 후 소유권보존등기가 아직 이루어지지 않은 경우에는 “보존등기 전”으로 적습니다.
 4. ④ 공시가격: 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 해당 연도에 공시된 가액(과세기준일 현재 공시되지 아니한 경우 개별 주택가격은 시장·군수·구청장이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액, 공동주택가격은 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액)을 적습니다.
 5. ⑤ 지분율: 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유 지분율을 적되, 주택의 건물과 부속토지의 지분율이 다른 경우에는 「지방세법」 제4조 제1항 및 제2항에 따른 주택의 건물과 그 부속토지의 시가표준액으로 안분계산한 지분율을 적습니다.

주택의 건물과 부속토지의 지분율이 다른 경우 지분율 : $\frac{(\text{부속토지시가표준액} \times \text{부속토지지분율}) + (\text{건물시가표준액} \times \text{건물지분율})}{(\text{부속토지시가표준액} + \text{건물시가표준액})}$
--

6. ⑥ 상속재산 종류: 피상속인의 사망일 기준으로 상속받은 재산의 종류를 선택합니다.
7. ⑧ 주택 구분: 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 선택합니다.
 - 가. 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택
 - 1) 전용면적이 60㎡ 이하일 것
 - 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것
 - 3) 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 준공된 것일 것
 - 4) 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말합니다)에 해당하지 않을 것
 - 5) 양도자가 「주택법」 제54조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체 또는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 분양사업자(사업주체 또는 분양사업자로부터 주택의 공사대금으로 해당 주택을 받은 시공자를 포함합니다)에 해당할 것
 - 6) 양수자가 해당 주택에 대한 매매계약(주택공급계약 및 분양계약을 포함합니다)을 최초로 체결한 자일 것
 - 7) 양도자와 양수자가 해당 주택에 대한 매매계약을 체결하기 전에 다른 자가 해당 주택에 입주한 사실이 없을 것
 - 나. 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택
 - 1) 전용면적이 85㎡ 이하일 것
 - 2) 취득가액이 6억원 이하일 것
 - 3) 수도권 밖의 지역에 소재할 것
 - 4) 가목5)부터 가목6)까지의 요건을 모두 갖춘 것
 - 5) 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일 또는 분양 광고에 따른 입주예정일까지 분양계약이 체결되지 않아 선택순의 방법으로 공급하는 주택일 것
 - 6) 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 해당 주택이 준공 후 미분양주택이라는 확인을 받은 주택일 것
8. ⑩ 취득일: 「지방세법 시행령」 제20조에 따른 취득일을 적습니다.
9. ⑫ 준공일: 「건축법」 제22조에 따른 사용승인서 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날을 적습니다.
10. ⑬ 전용면적: 건물 총면적을 적되, 다가구주택 및 공동주택인 경우에만 건물 총면적 중 전용면적(공용면적은 제외합니다)을 적습니다.
11. ⑭ 주택 종류: 「주택법 시행령」 제2조부터 제4조까지에 따른 주택의 종류(“단독주택”, “다중주택”, “다가구주택”, “아파트”, “연립주택”, “다세대주택”, “오피스텔”) 중 어느 하나를 적습니다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제4조의7(소형 신축주택 및 준공 후 미분양주택의 요건 등) ① (생략)	제4조의7(소형 신축주택 및 준공 후 미분양주택의 요건 등) ① (현행과 같음)
② 영 제4조의3제3항제3호바목 2)라)에서 “기획재정부령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다.	② -----
1. 제1항제1호부터 제3호까지의 요건	1. ----- 제2호 -----
2. 3. (생략)	2. 3. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)