

08 재산세(舊 도시계획세4) 포함)

1. 과세대상 : 납세자가 소유한 재산의 가치에 담세력을 두어 과세

- (토지) 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지
- (건축물) 주택을 제외한 상가 등 일반 건축물
- (주택) 부속토지를 포함한 공동주택, 단독주택 등
- (기타) 항공기, 선박

2. 납세의무자 : 과세기준일(6.1일) 현재 당해 재산의 소유자

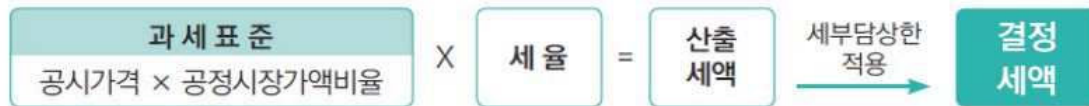
구 분	내 용
원칙적 납세의무자	재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자 • 공유재산인 경우 : 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 봄)에 대해서는 그 지분권자 • 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 : 그 주택에 대한 산출세액을 지방세법 제4조 제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자
예외적 납세의무자	• 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때 또는 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산으로서 종중소유임을 신고하지 아니하였을 때 : 공부상 소유자 • 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때 : 주된 상속자 • 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우 : 그 매수 계약자 • 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우 : 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 봄 • 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만

4) 구(舊) 도시계획세는 2011.1.1. 법률 제10221호(2010.3.31. 전부 개정)로 지방세목이 통·폐합되기 전의 세목으로 현행 재산세 도시지역분을 말함

구 분	내 용
	해당)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우 : 사업시행자 / 외국인 소유의 항공기 또는 선박을 임차하여 수입하는 경우 : 수입하는자 • 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산선고 이후 파산종결의 결정 까지 파산재단에 속하는 재산의 경우 공부상 소유자 • 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 : 그 사용자

3. 세액산출 구조

〈계산방식〉



○ 과세표준 : 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정

- 공정시장가액 비율 : 주택 40 ~ 80% (1세대1주택 30 ~ 70%),
토지·건축물 50 ~ 90%

※ 공정시장가액 비율 : 부동산시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 세금을 부과하는 기준인 과세표준을 정할 때 적용하는 공시가격의 비율

○ 세율

- (주택) 0.1% ~ 0.4% / (1세대1주택, 9억원 이하) 0.05% ~ 0.35%
- (건축물) 골프장, 고급오락장용 건축물 4%, 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물 0.5%, 기타 0.25%
- (토지) 종합합산 0.2% ~ 0.5%, 별도합산 0.2% ~ 0.4%, 분리과세(전·답·과수원 등 0.07%, 골프장·고급오락장 4%, 그 밖의 토지 0.2%)
- (선박) 0.3%(단, 고급선박 5%)
- (항공기) 0.3%
- (도시지역분) 0.14%



- 과세표준 상한(지법 제110조 제3항) : 대통령령으로 정하는 직전 연도 해당 주택의 과세표준 상당액 + (과세기준일 당시 시가표준액으로 산정한 과세표준 × 과세표준상한율)

* 과세표준상한율 = 0 에서 100분의 5 이내

- 세부담 상한(~2028년12월31일) : 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액

* 주택 (3억원 이하) 105%, (3억 초과 ~ 6억원) 110%, (6억원 초과 ~) 130%
토지·건물 : 150%

〈토지분 재산세 과세구분〉

종합합산	별도합산	분리과세
<ul style="list-style-type: none"> • 별도·분리과세 토지를 제외한 모든 토지 	<ul style="list-style-type: none"> • 일반 건축물 부속토지 - 무허가건물 부속토지 제외 • 별도합산할 상당한 이유가 있는 사업용 토지 등 - 자동차운송사업용, 운동시설용, 부설주차장용, 유통시설용, 원형보전임야 등 17건 	<p>〈저율 분리과세 (0.07%)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 농지(도시지역 내 농지는 제외) • 특정 임야 (보전산지 내 등) <p>〈일반 분리과세 (0.2%)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 읍·면·산업단지 소재 공장용 토지 • LH·전기·가스·수자원 공사의 사업용 토지 등 공익적성격의 토지 30여건 <p>〈고율 분리과세 (4%)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 고급오락장, 회원제 골프장 등
<ul style="list-style-type: none"> • 세율 0.2 ~ 0.5% • 공시가격 5억 초과는 종부세 과세 	<ul style="list-style-type: none"> • 세율 0.2 ~ 0.4% • 공시가격 80억 초과는 종부세 과세 	<ul style="list-style-type: none"> • 세율 0.07% ~ 4% • 종부세 제외

4. 납기

과세대상	납 기
토지	매년 9월 16일부터 9월 30일까지
건축물	매년 7월 16일부터 7월 31일까지
주택	$\frac{1}{2}$ 은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 $\frac{1}{2}$ 은 9월 16일부터 9월 30일까지 ※ 연세액 20만원 이하는 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있음
선박	매년 7월 16일부터 7월 31일까지
항공기	매년 7월 16일부터 7월 31일까지

5. 물납 및 분납

구 분	대상 및 납부방법
물납	<ul style="list-style-type: none"> • (대상) 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 납세의무자 ※ 재산세에 병기 고지되는 지역자원시설세, 지방교육세는 제외 • (방법) 재산세 납기 10일전까지 시장·군수·구청장에 물납신청 • (물납대상자산) 해당 지방자치단체 관할구역내의 부동산
분할 납부	<ul style="list-style-type: none"> • (분할납부) 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 3개월 이내 분할 납부 <ul style="list-style-type: none"> - 납부할 세액이 500만원 이하인 경우: 250만원을 초과하는 금액 - 납부할 세액이 500만원을 초과하는 경우: 그 세액의 50% 이하의 금액 ※ 지역자원시설세(소방분) 납부할 세액이 250만원 초과하는 경우 분납가능 • (방법) 재산세 납부기한까지 시장·군수·구청장에 분납신청

6. 재산세에 병기 고지되는 세금

- 재산세 도시지역분(舊 도시계획세) : 주택, 토지, 건축물(0.14%)
※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 내 부동산
- 소방분 지역자원시설세 : 주택, 건축물(0.04% ~ 0.12%)
- 지방교육세 : 재산세 세액의 20%

참고1 재산세 세율

1. 토지

① 종합합산과세대상

과세표준	세 율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원 + 5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5

② 별도합산과세대상

과세표준	세 율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 4

③ 분리과세대상

- 전·답·과수원·목장용지 및 임야 : 과세표준의 1천분의 0.7
- 골프장 및 고급오락장용 토지 : 과세표준의 1천분의 40
- 그 밖의 토지 : 과세표준의 1천분의 2

2. 건축물

- 골프장, 고급오락장용 건축물 : 과세표준의 1천분의 40
- 특별시·광역시(군 지역은 제외)·시(읍·면 지역은 제외) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당

지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물 :
과세표준의 1천분의 5

- 그 밖의 건축물 : 과세표준의 1천분의 2.5

3. 주택

- 주택

과세표준	세 율
6천만원 이하	1,000분의 1
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
3억원 초과	570,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 4

- 1세대 1주택 세율 특례

과세표준	세 율
6천만원 이하	1,000분의 0.5
6천만원 초과 1억5천만원 이하	30,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1
1억5천만원 초과 3억원 이하	120,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2
3억원 초과	420,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 3.5

4. 선박

- 고급선박 : 과세표준의 1천분의 50
- 그 밖의 선박 : 과세표준의 1천분의 3

5. 항공기 : 과세표준의 1천분의 3