

☑ 재산세 [지방세법 제9장 재산세 (제104조~제123조)]

※ 과세구분 : 종합[01] / 별도[02] / 분리[03] / 감면[05]

▶ 과세대상 : 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 "재산"이라 한다) [지방세법 제105조]

▶ 과세대상의 구분 등 [지방세법 제106조]

1. **종합합산과세대상** : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
2. **별도합산과세대상** : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용 **건축물의 부속토지** 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지 [2010.12.27 개정]
 - 나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태[空地狀態]나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지
3. **분리과세대상** : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. **공장용지·전·담·과수원 및 목장용지**로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 중증 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야
 - 다. 제13조 제5항에 따른 골프장용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 마. 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 아. 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

▶ 과세기준일 [지방세법 제114조]

재산세의 과세기준일은 **매년 6월 1일**로 한다.

☑ 재산세 과세표준과 세율 [지방세법 제9장 재산세 2절 (제110조~제113조)]

▶ 과세표준 [지방세법 제110조]

- ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조[부동산 등의 시가표준액] 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 **공정시장가액비율**을 곱하여 산정한 가액으로 한다.[2010.03.31 개정]
 1. **토지 및 건축물** : 시가표준액의 **100분의 50부터 100분의 90까지** [2010.03.31 개정]
 2. **주택** : 시가표준액의 **100분의 40부터 100분의 80까지** [2010.03.31 개정]
- ② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제2항에 따른 시가표준액으로 한다.[2010.03.31 개정]

▶ **공정시장가액비율** [지방세법시행령 제109조]

법 제110조 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다. [2010.09.20 개정]

1. **토지 및 건축물** : 시가표준액의 **100분의 70** [2010.09.20 개정]
2. **주택** : 시가표준액의 **100분의 60** [2010.09.20 개정]

▶ 서울 [지방세법 제111조]

① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. [2010.03.31 개정]

1. 토지 [2010.03.31 개정]

가. 종합합산과세대상 [2010.03.31 개정] 나대지등

과세표준			세 율	누진공제
0	5천만원	50,000,000	0.2%	0
50,000,001	1억원	100,000,000	0.3%	▲50,000
100,000,001		~	0.5%	▲250,000

나. 별도합산과세대상 [2010.03.31 개정]

과세표준			세 율	누진공제
0	2억원	200,000,000	0.2%	0
200,000,001	10억원	1,000,000,000	0.3%	▲200,000
1,000,000,001		~	0.4%	▲1,200,000

다. 분리과세대상 [2019.12.31 개정]

0.07%

1) 제106조 제1항 제3호 가목에 해당하는 전·답·과수원·목장용지 및 같은 호 나목에 해당하는 임야 : 과세표준의 1천분의 0.7 [2019.12.31. 개정]

2) 제106조 제1항 제3호 다목에 해당하는 골프장용 토지 및 고급오락장용 토지 : 과세표준의 1천분의 40 [2019.12.31. 개정]

3) 그 밖의 토지 : 과세표준의 1천분의 2 [2010.03.31 개정]

4%

0.2%

2. 건축물 [2010.03.31 개정]

가. 제13조 제5항에 따른 골프장, 고급오락장용 건축물 : 과세표준의 1천분의 40 [2016.12.27 개정]

4%

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시(읍·면지역은 제외한다)·특별자치도(읍·면지역은 제외한다) 또는 시(읍·면지역은 제외한다) 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 [2016.12.27 개정]

0.5%

다. 그 밖의 건축물 : 과세표준의 1천분의 2.5 [2010.03.31 개정]

0.25%

3. 주택 [2010.03.31 개정]

가. 제13조[과밀억제권역 안 취락 등 종과] 제5항 제1호에 따른 별장 : 과세표준의 1천분의 40 [2010.12.27 개정]

4%

나. 그 밖의 주택[2010.03.31 개정]

과세표준			세 율	누진공제
0	6천만원	60,000,000	0.10%	0
60,000,001	1억5천	150,000,000	0.15%	▲30,000
150,000,001	3억원	300,000,000	0.25%	▲180,000
300,000,001		~	0.40%	▲630,000

4. 선박[2010.03.31 개정]

가. 제13조 제5항 제5호에 따른 고급선박 : 과세표준의 1천분의 50 [2010.12.27 개정]

5%

나. 그 밖의 선박 : 과세표준의 1천분의 3 [2010.03.31 개정]

0.3%

5. 항공기 : 과세표준의 1천분의 3 [2010.03.31 개정]

0.3%

② 「수도권정비계획법」 제6조(권역의 구분과 지정)에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지 및 유치지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 행정안전부령으로 정하는 공장 신설·증설에 해당하는 경우 그 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일부터 5년간 제1항 제2호 다목에 따른 세율의 100분의 500에 해당하는 세율로 한다. [2017.07.26 직제개정]

③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.
다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다. [2010.03.31 개정]

▶ 재산세 도시지역분 [지방세법 제112조]

- ① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 [이하 이 조에서 “재산세 도시지역분 적용대상 지역”이라 한다] 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택 [이하 이 조에서 “토지등”이라 한다]에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다. [2013.01.01 개정]
1. 제110조[과세표준]의 과세표준에 제111조[세율]의 세율 또는 제111조의2 [1세대 1주택에 대한 세율 특례(2020.12.29 신설)]제1항의 세율을 적용하여 산출한 세액(2020.12.29 개정)
2. 제110조[과세표준]에 따른 토지등의 과세표준에 **1천분의 1.4**를 적용하여 산출한 세액 [2010.12.27 개정]
0.14%
- ② 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 제1항 제2호의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다. [2010.03.31 개정]
- ③ 제1항에도 불구하고 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 제1항 제2호에 따른 과세대상에서 제외한다. [2013.01.01 개정]

▶ 도시지역 [지방세법시행령 제104조]

제101조[별도합산과세대상 토지의 범위] 및 제102조[분리과세대상 토지의 범위]에서 “도시지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분)에 따른 도시지역을 말한다. (2010.09.20 개정)

▶ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조(국토의 용도 구분)

국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다. <개정 2013. 5. 22.>

1. 도시지역 : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. 관리지역 : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
3. 농림지역 : 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역 : 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

[전문개정 2009. 2. 6.]