

(20 년도)세부담 상한 초과세액 계산명세서

(앞쪽)

1. 납세의무자

성명 (법인명 또는 단체명)	주민등록번호 (법인 등 사업자등록번호)
주소 (본점소재지)	

2. 세부담상한초과세액 계산

(1) 재산세 공제 전 종합부동산세액 계산

구분	① 감면 후 공시가격	② 공제금액	③ 공정시장 가액비율	④ 종합부동산세 과세표준 (①-②)×③	⑤ 세율	⑥ 재산세 공제 전 종합부동산세액
주택						
종합합산토지		5억원				
별도합산토지		80억원				

(2) 세부담상한 전 종합부동산세액 계산

구분	공제할 재산세액				⑪ 1세대 1주택자 세액공제액	⑫ 세부담상한 전 종합부동산세액 (⑥-⑩-⑪)
	⑦ 해당연도 재산세액	⑧ 과세표준 표준세율 재산세액	⑨ 총표준세율 재산세액	⑩ 공제할 재산세액 (⑦×⑧/⑨)		
주택						
종합합산토지						
별도합산토지						

(3) 종합부동산세 세부담상한액 계산

구분	전년도 총세액상당액			⑯ 상한비율	⑰ 세부담상한액 (⑮×⑯)
	⑬ 재산세	⑭ 종합부동산세	⑮ 합계(⑬+⑭)		
주택				150%	
종합합산토지					
별도합산토지					

(4) 세부담상한초과세액 계산

구분	⑱ 해당연도 총세액상당액 (⑦+⑫)	⑲ 세부담상한액 (⑰)	⑳ 세부담상한초과세액 (⑱-⑲>0)
주택			
종합합산토지			
별도합산토지			

작 성 방 법

1. ① 감면 후 공시가격: 주택란에는 주택분 과세대상 물건명세서[별지 제32호서식]의 해당연도 감면 후 공시가격란의 금액을 적고, 종합합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 종합합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제33호서식]의 해당연도 감면 후 공시가격란의 금액을 더하여 적으며, 별도합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 별도합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제34호서식]의 해당연도 감면 후 공시가격란의 금액을 더하여 적습니다.

2. ③ 공정시장가액비율: 다음의 과세대상별로 구분한 연도별 공정시장가액비율을 적습니다.

[종합부동산세 공정시장가액비율]

과세대상	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 이후
주택	80%	85%	90%	95%	60%	60%
종합합산토지	80%	85%	90%	95%	100%	100%
별도합산토지	80%	85%	90%	95%	100%	100%

3. ⑤ 세율: 다음의 종합부동산세 세율표를 참고하여 과세대상별로 구분하여 ④ 종합부동산세 과세표준란의 금액에 해당하는 세율을 적습니다.

[종합부동산세 세율표]

주 택					종합합산토지			별도합산토지		
과 세 표 준	2주택 이하*		3주택 이상*		과 세 표 준	세율	누진공제액	과 세 표 준	세율	누진공제액
	세율	누진공제	세율	누진공제						
3억원 이하	0.5%	0원	0.5%	0원	15억원 이하	1.0%	0원	200억원 이하	0.5%	0원
3억원 초과 6억원 이하	0.7%	600,000원	0.7%	600,000원	15억원 초과 45억원 이하	2.0%	15,000,000원	200억원 초과 400억원 이하	0.6%	20,000,000원
6억원 초과 12억원 이하	1.0%	2,400,000원	1.0%	2,400,000원						
12억원 초과 25억원 이하	1.3%	6,000,000원	2.0%	14,400,000원						
25억원 초과 50억원 이하	1.5%	11,000,000원	3.0%	39,400,000원	45억원 초과	3.0%	60,000,000원	400억원 초과	0.7%	60,000,000원
50억원 초과 94억원 이하	2.0%	36,200,000원	4.0%	89,400,000원						
94억원 초과	2.7%	101,800,000원	5.0%	183,400,000원						

* 「종합부동산세법」 제9조제2항제1호 및 제2호에 따라 일반 누진세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우를 포함합니다.

4. ⑥ 재산세 공제 전 종합부동산세액: [(④ 종합부동산세 과세표준 × ⑤ 세율 - 누진공제액)]의 금액을 적습니다.
5. ⑦ 해당 연도 재산세액: 주택란에는 주택분 과세대상 물건명세서[별지 제32호서식]의 해당연도 부과된 재산세액란의 합계금액을 적고, 종합합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 종합합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제33호서식]의 해당연도 부과된 재산세액란의 합계금액을 더하여 적으며, 별도합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 별도합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제34호서식]의 해당연도 부과된 재산세액의 합계금액을 더하여 적습니다.
6. ⑧ 과세표준 표준세를 재산세액: 주택란에는 [(① 감면 후 공시가격 - 9억(1세대 1주택자는 12억)) × 종합부동산세 공정시장가액비율 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.4%], 종합합산토지란에는 [(① 감면 후 공시가격 - 5억) × 종합부동산세 공정시장가액비율 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.5%], 별도합산토지란에는 [(① 감면 후 공시가격 - 80억) × 종합부동산세 공정시장가액비율 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.4%]의 금액을 적습니다.
7. ⑨ 총표준세를 재산세액: 재산세 공정시장가액비율과 다음의 재산세 세율을 적용하여 과세대상별로 구분하여[재산세 과세표준 (= ① 감면 후 공시가격 × 재산세 공정시장가액비율) × 세율 - 누진공제액]의 금액을 적습니다.

[재산세 세율표]

주 택			종합합산토지			별도합산토지		
과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액
6천만원 이하	0.1%	0원	5천만원 이하	0.2%	0원	2억원 이하	0.2%	0원
6천만원 초과 1억5천만원 이하	0.15%	30,000원	5천만원 초과 1억원 이하	0.3%	50,000원	2억원 초과 10억원 이하	0.3%	200,000원
1억5천만원 초과 3억원 이하	0.25%	180,000원	1억원 초과	0.5%	250,000원	10억원 초과	0.4%	1,200,000원
3억원 초과	0.4%	630,000원						

8. ⑩ 1세대 1주택자 세액공제: 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 5년 이상 보유하거나 60세 이상인 경우[산출세액(⑥-⑩) × 1주택의 공시가격 안분비율 × 세액공제율]의 금액을 적습니다.

가. 1주택의 공시가격 안분비율: 「종합부동산세법」 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 1주택의 공시가격 / (1주택과 「종합부동산세법」 제8조제4항 각 호에 따른 다른 주택의 부속토지·대체취득 주택·상속주택·지방 저가주택의 공시가격 합계액)

나. 세액공제율: 80%의 범위에서 다음의 고령자 세액공제율과 장기보유자 세액공제율을 합한 비율

고령자 세액공제		장기보유자 세액공제	
연 령	공 제 율	보유기간	공제율
만 60세 이상 65세 미만	20%	5년 이상 10년 미만	20%
만 65세 이상 70세 미만	30%	10년 이상	40%
만 70세 이상	40%	15년 이상	50%

9. ⑬ 재산세: 직전 연도 종합부동산세상당액 계산서(별지 제35호서식 부표)의 ⑦ 재산세 상당액란의 금액을 과세대상별로 구분하여 적습니다.

10. ⑭ 종합부동산세: 직전 연도 종합부동산세상당액 계산서(별지 제35호서식 부표)의 ⑫ 종합부동산세상당액란의 금액을 과세대상별로 구분하여 적습니다.

직전연도(년) 종합부동산세상당액 계산서

(앞쪽)

1. 납세의무자

성명 (법인명 또는 단체명)		주민등록번호 (법인 등 사업자등록번호)	-
주소 (본점소재지)			

2. 종합부동산세상당액 계산

(1) 재산세 공제 전 종합부동산세액 계산

구분	① 감면가액 후 공시가격	② 공제금액	③ 공정시장 가액비율	④ 종합부동산세 과세표준 {(①-②)×③}	⑤ 세율	⑥ 재산세 공제 전 종합부동산세액
주택						
종합합산토지		500,000,000				
별도합산토지		8,000,000,000				

(2) 종합부동산세상당액 계산

구분	공제할 재산세액				⑪ 1세대 1주택자 세액공제액	⑫ 종합부동산세 상당액 (⑥-⑩-⑪)
	⑦ 재산세 상당액	⑧ 과세표준에 대한 표준세율 재산세액	⑨ 총표준세율 재산세액	⑩ 공제할 재산세액 (⑦×⑧/⑨)		
주택						
종합합산토지						
별도합산토지						

작 성 방 법

1. ① 감면 후 공시가격: 주택란에는 주택분 과세대상 물건명세서[별지 제32호서식]의 직전연도 감면 후 공시가격란의 합계금액을 적고, 종합합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 종합합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제33호서식]의 직전연도 감면 후 공시가격란의 합계금액을 더하여 적으며, 별도합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 별도합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제34호서식]의 직전연도 감면 후 공시가격란의 합계금액을 더하여 적습니다.

2. ③ 공정시장가액비율: 다음의 과세대상별로 구분한 연도별 공정시장가액비율을 적습니다.

[종합부동산세 공정시장가액비율]

과세대상	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 이후
주택	80%	85%	90%	95%	60%	60%
종합합산토지	80%	85%	90%	95%	100%	100%
별도합산토지	80%	85%	90%	95%	100%	100%

3. ⑤ 서울: 종합부동산세 서울표를 참고하여 과세대상별로 구분하여 ④ 종합부동산세 과세표준란의 금액에 해당하는 직전연도의 서울을 적습니다.

[2023~2024년 종합부동산세 서울표]

주 택					종합합산토지			별도합산토지		
과 세 표 준	2주택 이하*		3주택 이상*							
	세율	누진공제	세율	누진공제	과 세 표 준	세율	누진공제액	과 세 표 준	세율	누진공제액
3억원 이하	0.5%	0원	0.5%	0원	15억원 이하	1.0%	0원	200억원 이하	0.5%	0원
3억원 초과 6억원 이하	0.7%	600,000원	0.7%	600,000원						
6억원 초과 12억원 이하	1.0%	2,400,000원	1.0%	2,400,000원	15억원 초과 45억원 이하	2.0%	15,000,000원	200억원 초과 400억원 이하	0.6%	20,000,000원
12억원 초과 25억원 이하	1.3%	6,000,000원	2.0%	14,400,000원						
25억원 초과 50억원 이하	1.5%	11,000,000원	3.0%	39,400,000원						
50억원 초과 94억원 이하	2.0%	36,200,000원	4.0%	89,400,000원	45억원 초과	3.0%	60,000,000원	400억원 초과	0.7%	60,000,000원
94억원 초과	2.7%	101,800,000원	5.0%	183,400,000원						

* 「종합부동산세법」 제9조제2항제1호 및 제2호에 따라 일반 누진세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우를 포함합니다.

4. ⑥ 재산세 공제 전 종합부동산세액: 과세대상별로 구분하여 (④ 종합부동산세 과세표준 × ⑤ 서울 - 누진공제액)의 금액을 적습니다.
5. ⑦ 재산세상당액: 주택란에는 주택분 과세대상 물건명세서[별지 제32호서식]의 직전연도 표준세율 재산세액란의 합계금액을 적고, 종합합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 종합합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제33호서식]의 직전연도 표준세율 재산세액란의 합계금액을 더하여 적으며, 별도합산토지란에는 시·군·구 별로 작성된 별도합산토지분 과세대상 물건명세서[별지 제34호서식]의 직전연도 표준세율 재산세액란의 합계금액을 더하여 적습니다.
6. ⑧ 과세표준에 대한 표준세율 재산세액: 주택란에는 [④ 종합부동산세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.4%]의 금액을 적고, 종합합산토지란에는 [④ 종합부동산세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.5%]의 금액을 적으며, 별도합산토지란에는 [④ 종합부동산세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율 × 0.4%]의 금액을 적습니다.
7. ⑨ 총표준세율 재산세액: 위의 재산세 공정시장가액비율과 다음의 재산세 서울표를 적용하여 과세대상별로 구분하여 [① 감면 후 공시가격 × 재산세 공정시장가액비율 × 서울 - 누진공제액]의 금액을 적습니다.

[재산세 서울표]

주 택			종합합산토지			별도합산토지		
과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액
6천만원 이하	0.1%	0원	5천만원 이하	0.2%	0원	2억원 이하	0.2%	0원
6천만원 초과 1억 5천만원 이하	0.15%	30,000원	5천만원 초과 1억원 이하	0.3%	50,000원	2억원 초과 10억원 이하	0.3%	200,000원
1억 5천만원 초과 3억원 이하	0.25%	180,000원	1억원 초과	0.5%	250,000원	10억원 초과	0.4%	1,200,000원
3억원 초과	0.4%	630,000원						

8. ⑩ 1세대 1주택자 세액공제액: 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 5년 이상 보유하거나 60세 이상인 경우 [산출세액(⑥~⑩) × 1주택의 공시가격 안분비율 × 세액공제율]의 금액을 적습니다.
- 가. 1주택의 공시가격 안분비율: 「종합부동산세법」 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 1주택의 공시가격 / (1주택과 「종합부동산세법」 제8조제4항 각 호에 따른 다른 주택의 부속토지·대체취득 주택·상속주택·지방 저가주택의 공시가격 합계액)
- 나. 세액공제율: 80%의 범위에서 다음의 고령자 세액공제율과 장기보유자 세액공제율을 합한 비율

고령자 세액공제		장기보유자 세액공제	
연령	공제율	보유기간	공제율
만 60세 이상 65세 미만	20%	5년 이상 10년 미만	20%
만 65세 이상 70세 미만	30%	10년 이상	40%
만 70세 이상	40%	15년 이상	50%

9. ⑪ 종합부동산세상당액: 과세대상별로 구분하여 (⑥ 재산세 공제 전 종합부동산세액 - ⑩ 공제할 재산세액 - ⑩ 1세대 1주택자 세액공제액)의 금액을 적습니다.