OPEN 출처표시 상업용금지 변경금지
공공누리 공공저작물 자유이용허락

감 사 원

심 사 결 정

분 류 번 호 2022-심사-222

제 목 **종합부동산세 및 농어촌특별세 부과처분에 관한 심사청구**

청 구 인 A
서울특별시 ㉠구
대리인 법무법인 가가 담당 변호사 B, C, D

처 분 청 ㉠세무서장

결 정 일 자 2024. 3. 4.

주 문 **심사청구를 기각한다.**

이 유

1. 원 처분의 요지

가. 청구인은 2016. 2. 11. E(청구인의 어머니, 이하 "피상속인"이라 한다)으로부터 서울특별시 ㉠구 소재 다가구주택[1](지하 1층/지상 3층, 6가구, 이하 "쟁점주택"이라 한다)을 상속받아 임대하고 있고, 2017. 1. 2. 서울특별시 ㉠구 가나아파트 ㉡동 ㉢호의 지분 2분의 1(이하 "쟁점아파트"라 한다)을 취득하였다.

나. 처분청은 2021. 11. 26. 쟁점주택과 쟁점아파트를 과세대상으로 하여

1) 단독주택 범위에 포함, 주택으로 쓰는 층수가 3개 층(지하 제외) 이하, 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니한 주택(「주택법」 제2조 제2호, 「주택법 시행령」 제2조 제3호, 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 [별표 1] 제1호 다목)

2021년 귀속 종합부동산세 83,594,970원, 농어촌특별세 16,718,990원, 계 100,313,960원을 결정·고지(이하 “이 사건 부과처분”이라 한다)하였다.

2. 심사청구의 취지와 이유

가. 청구 취지

이 사건의 청구 취지는 이 사건 부과처분을 취소하여 달라는 것이다.

나. 청구 이유

1) 구 「종합부동산세법 시행령」(2020. 2. 11. 대통령령 제30404호로 개정된 것, 이하 “개정 「종합부동산세법 시행령」”이라 한다) 제3조에서 종전의 제3항 및 제4항이 삭제되면서 2020년부터 개인의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록과 「소득세법」에 따른 주택임대업의 사업자등록을 모두 하지 않으면 소유 임대주택에 종합부동산세 과세표준 합산배제를 적용받지 못하게 되었다.

그러나, 개정 「종합부동산세법 시행령」 부칙 제6조는 “이 영 시행 전에 종전의 제3조 제3항 및 제4항에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구주택이 합산배제 임대주택에 해당하는 경우에는 제3조 제3항 및 제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다”고 되어 있고, 쟁점주택은 개정 「종합부동산세법 시행령」의 시행일(2020. 2. 11.) 전에 관할 세무서에 주택임대업의 사업자등록을 한 합산배제 임대주택이었으므로, 합산배제 임대주택에 해당한다.

2) 청구인의 공동상속인인 F 외 3명[2]이 청구인을 상대로 제기한 쟁점주택에 대한 유류분 반환청구소송[3]에서 청구인이 패소할 경우 「국세기본법」 제45조의2 제2항 제1호에 따른 후발적 경정청구 사유가 발생할 것이므로 청구인이 부

2) 청구인의 동생 4명
3) 인정사실 “10)항” 참조

담하는 종합부동산세액은 패소한 지분 비율만큼 감액되어야 한다.

3. 처분청의 의견

가. 개정「종합부동산세법 시행령」제3조 제7항 제2호는 상속인이 부득이하게 합산배제 대상 임대주택을 상속으로 취득하여 피상속인의 임대사업자 지위를 승계하는 경우에 한하여 임대주택의 임대기간 및 공시가격의 기산일을 피상속인 임대개시 시점으로 판단함으로써 세제상 혜택을 유지해주기 위한 것일 뿐 피상속인의 임대 개시 당시 적용되었던 관련 법령을 상속인에게 소급하여 적용한다는 내용이 아니다.

구「임대주택법 시행령」(2008. 11. 26. 대통령령 제21134호로 개정된 것) 제7조 제1항 제2호에서 매입임대주택의 경우 주택임대사업자 등록기준 호수가 종전 5호에서 1호로 개정되어 상속개시일인 2016. 2. 11. 청구인은 구「민간임대주택에 관한 특별법」상 주택임대사업자 등록이 가능하였으나, 2022. 2. 23. 심사청구일까지 이를 등록하지 않았으며, 세무서에 등록된 주택임대업의 사업자등록 정정신고도 상속개시일로부터 4년이 경과한 2020. 11. 30.에 하였다.

나. 유류분반환청구소송 결과에 따른 종합부동산세 경정은 재산세 경정이 선행된 후 이루어져야 한다.

따라서 위와 같은 이유로 이 사건 부과처분은 정당하다.

4. 우리 원의 판단

가. 다툼

이 사건의 다툼은 쟁점주택이「종합부동산세법」상 합산배제 임대주택에 해당하는지 여부 등이다.

나. 인정사실

이 사건 관련 기록 등을 검토해 보면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 피상속인은 1994. 12. 10.부터 쟁점주택(1호, 6가구)을 소유, 임대하면서 2006. 6. 1. 처분청에 부동산업(종목: 장기임대 다가구주택) 사업자등록(사업자등록번호: ㉣, 대표자 피상속인)을 하였다.

2) 청구인은 2016. 2. 11. 피상속인으로부터 쟁점주택을 상속받은 후 2022. 2. 23. 이 사건 심사청구일까지 임대하고 있다.

3) 청구인이 2020. 11. 30. 대표자를 청구인으로 변경하는 사업자등록 정정신고서를 처분청에 제출함에 따라 같은 해 12. 3. 청구인 명의의 사업자등록이 발급(발급사유: 대표자 정정)되었다.

4) 피상속인과 청구인은 관할 구청에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록은 하지 않았다.

5) 청구인은 2017. 1. 2. 쟁점아파트를 취득하여 2022. 2. 23. 감사원 심사청구일 현재까지 소유하고 있다.

6) 처분청은 쟁점주택이 합산배제 제외 임대주택에 해당하는 것으로 보고 2016년부터 2020년까지 귀속 종합부동산세(2016년 귀속 1,911,758원, 2017년 귀속 7,262,986원, 2018년 귀속 10,180,389원, 2019년 귀속 32,820,495원, 2020년 귀속 37,893,674원)를 부과하였다.

7) 처분청은 2021. 11. 26. 쟁점주택이 종합부동산세 과세표준 합산배제 대상에 포함되지 않는다고 보아 쟁점주택과 쟁점아파트를 과세대상으로 하여 조정대상지역 내 2주택 이상 소유자에 대한 세율 3.6%를 적용하여 이 사건

부과처분을 하였다.

8) 피상속인은 2006. 6. 1. 종합부동산세 합산배제 신청 당시 구「임대주택법」상 주택임대사업자 등록기준 호수(5호 이상)에는 미달(쟁점주택은 1호)하여 관할 구청에 임대사업자로 등록하지는 못하였지만, 관할 세무서에 주택임대업 사업자 등록을 하였고, 그 외 합산배제 요건을 충족하여 쟁점주택을 합산배제 대상으로 인정받았다.

9) 청구인의 동생 F 외 3명이 2020. 3. 13. 청구인을 상대로 쟁점주택에 대한 유류분반환청구소송을 제기한 데 대하여 청구인은 서울중앙지방법원으로부터 2023. 7. 7. 패소판결을 받았고. 서울고등법원으로부터 2023. 11. 16. 항소기각 판결을 받았으나 2023. 12. 7. 상고하여 소송이 진행 중이다.

다. 관계 법령

이 사건과 관계되는 법령은 구「종합부동산세법」(2021. 9. 14. 법률 제18449호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제8조 제2항 제1호 및 구「종합부동산세법 시행령」(2022. 2. 15. 대통령령 제32425호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조 제1항 등 [별지] 기재와 같다.

라. 판단

구「종합부동산세법」제8조 제2항 제1호에 따르면 민간임대주택, 공공임대주택 및 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령이 정하는 주택은 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

구「종합부동산세법 시행령」제3조 제1항 및 제2항에 따르면 “대통령령이

정하는 주택"이란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록을 한 자가 과세기준일 현재 임대하거나 소유하고 있는 주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택으로서 해당 주택의 임대개시일 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억 원 이하이고, 5년 이상 계속하여 임대할 것이고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 요건을 모두 갖춘 주택이며, "대통령령이 정하는 다가구 임대주택"이란 임대사업자로서 사업자등록을 한 자가 임대하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목[4]에 따른 다가구주택이다.

구 「종합부동산세법 시행령」(2019. 12. 31. 대통령령 제30285호로 개정되기 전의 것) 제3조 제3항 및 제4항에 따르면 다가구주택을 소유한 납세의무자가 주택임대를 위하여 사업자등록을 하는 경우에는 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 보고 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구 임대주택이 제1항의 규정에 따른 요건을 갖춘 경우에는 합산배제 임대주택으로 본다.

개정 「종합부동산세법 시행령」에 따르면 종전 제3조 제3항 및 제4항은 삭제[5]

4) 단독주택 범위에 포함, 주택으로 쓰는 층수가 3개 층(지하 제외) 이하, 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니한 주택

5) 이에 대하여 국세청의 2020년 개정세법 해설 내용은 다음과 같음

<table>
<tr><th>종전</th><th>개정</th></tr>
<tr><td>□ 합산배제되는 일반 임대주택 임대등록 요건

① 세무서 사업자등록
② 시·군·구 임대주택등록

□ 합산배제되는 다가구주택 임대등록 요건

① 세무서 사업자등록

<추가></td><td>□ 합산배제되는 일반 임대주택 임대등록 요건

(좌동)

② 시·군·구 임대주택등록</td></tr>
</table>

되었고, 같은 법 시행령 부칙(2020. 2. 11. 대통령령 제30404호) 제6조에 따르면 이 영 시행 전에 종전의 제3조 제3항 및 제4항에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구주택이 합산배제 임대주택에 해당하는 경우에는 제3조 제3항 및 제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

「소득세법」 제168조 제3항, 구 「부가가치세법」(2017. 12. 19. 법률 제15223호로 개정되기 전의 것) 제8조 제8항 및 구 「부가가치세법 시행령」(2017. 12. 19. 대통령령 제28475호로 개정되기 전의 것) 제14조 제1항 및 제3항 등에 따르면 「소득세법」에 따라 사업자등록을 하는 사업자에 대해서는 「부가가치세법」 제8조를 준용하고, 상속으로 사업자의 명의가 변경되는 경우에는 사업자는 지체 없이 사업자의 인적사항, 사업자등록의 변경 사항 및 그 밖의 필요한 사항을 적은 사업자등록 정정신고서를 관할 세무서장에게 제출하여야 하며, 정정 신고를 받은 세무서장은 신청일로부터 3일 이내 변경 내용을 확인하고 사업자등록증의 기재사항을 정정하여 재발급하여야 한다.

「국세기본법」 제45조의2 제2항 제1호에 따르면 국세의 과세표준 및 세액의 결정을 받은 자 등은 소송에 대한 판결에 의하여 다른 것으로 확정되었을 때에는 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 3개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제2항에 따르면 임대사업자는 임대의무기간에도 구청장 등에게 신고한 후 민간임대주택을 양도할 수 있으며 이 경우 양수자는 임대사업자의 지위를 포괄승계하며 이러한 뜻을 양수도 계약에 명시하여야 하고, 「조세특례제한법 시행령」 제66조 제11항 제1호에 따르면 자경농지의 양도

소득세 감면시 피상속인의 경작기간을 상속인의 경작기간에 합산하는 등 다수 법률에서 상속시 승계지위나 승계범위 등을 명시적으로 규정하고 있다.[6]

조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다. 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다.[7]

위 관계 법령 및 인정사실 등에 비추어 쟁점주택이 「종합부동산세법」상 합산배제 임대주택에 해당한다는 청구이유를 살펴보면, ① 피상속인은 구 「임대주택법 시행령」상 임대사업자 등록기준 호수에 미달함에 따라 임대사업자 등록이 불가능하여 구 「종합부동산세법 시행령」(2005. 12. 31. 대통령령 제19253호로 개정된 것) 제3조 제3항 등에 따라 세무서에 사업자등록을 한 날에 임대사업자로 간주되어 합산배제 임대주택으로 특례를 적용받은데 반해[8], 상속인은 상속으로 쟁점주택을 취득한 2016년 시행되던 구 「임대주택법 시행령」(2015. 12. 22. 대통령령 제26749호로 개정된 것) 제7조 제1항 등에 따라 임대사업자 등록을 해야 임대주택 특례를 적용받을 수 있으므로 임대주택 특례적용 근거 법률이 다르다는 점, ② 「종합부동산세법」의 입법취지가 고액의 부동산 보유자에 대해 종합부동산세를 부과하여 조세부담의 형평성을

---

6) 음식점 영업자가 영업을 양도하거나 사망한 경우, 양수인 또는 상속인은 그 영업자의 지위를 승계하나, 경매 등에 따른 절차로 양수한 경우 종전 영업자의 영업 허가·등록은 그 효력을 잃음(「식품위생법」 제39조)

7) 대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조

8) 구 「임대주택법 시행령」(2005. 12. 13. 대통령령 제19178호로 개정된 것) 제6조 제1항 제2호에 임대사업자 등록기준 호수가 매입임대주택은 5호(세대) 이상이었기 때문에 다가구주택 1동이 1호로 취급되어 지방자치단체에 임대사업자 등록이 불가능함에 따라, 구 「종합부동산세법 시행령」(2005. 12. 31. 대통령령 제19253호로 개정된 것) 제3조 제3항 및 제4항에서 임대주택법상 등록기준 호수에 미달하는 자에 한해 주택임대를 위해 세무서에 사업자등록을 한 날에 임대주택법상 임대사업자등록을 한 것으로 보아 지방자치단체의 임대사업자 등록의무를 면제하였음

제고하는 것이고, 개정 「종합부동산세법 시행령」 제3조 제3항 등을 삭제하여 합산배제 요건으로 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자 등록을 의무화하는 등 합산배제 요건을 강화하면서 개정 「종합부동산세법 시행령」 부칙에 종전 사업자는 합산배제를 허용하는 세제상 혜택을 부여하면서도 상속인에 대해서는 별도 규정하지 않고, 종합부동산세 합산배제 요건 중 피상속인의 임대기간에 한정해서만 임대기간에 합산하도록 규정한 것을 종합적으로 볼 때 피상속인의 세제상 혜택을 그대로 승계[9]하는 것으로 보기는 어려운 점[10], ③ 조세법률주의의 원칙상 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 법문대로 해석해야 할 것인데, 개정 「종합부동산세법 시행령」 부칙 제6조에 따르면 종전의 제3조 제3항 및 제4항에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구주택이 합산배제 임대주택에 해당하는 경우라고 정하고 있는데 종전 규정 제3항에 따르면 다가구주택을 소유한 납세의무자가 주택임대를 위하여 사업자등록을 하는 경우 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 보도록 규정하고 있는바 청구인은 2020. 11. 30. 사업자등록 정정신고를 하여 2020. 12. 3.에 사업자등록증을 발급받아 부칙 제6조의 대상이 되지 않으므로 개정 「종합부동산세법 시행령」 시행일(2020. 2. 11.) 이전에는 임대사업자로 보기 어려운 점, ④ 청구인이 쟁점주택에 대해 합산배제 요건을 충족하기 위해서는 관할 구청에 임대사업자 등록을 하여야 하는데, 피상속인은 쟁점주택의 임대를 위해 관할 구청에 임대사업자등록을 하지 않았다는

9) 서울행정법원 2013. 5. 1. 선고 2011구단6915 판결에서 상속으로 취득한 주택을 양도시 상속인의 보유기간 및 거주기간만을 고려하여 양도소득세 부과가 정당하다고 판결하면서 피상속인의 보유 및 거주기간은 미고려

10) 인별과세를 원칙으로 하고 있는 종부세는 관련 법령 등에서 세제혜택(합산배제) 및 과세요건 또한 상속 등으로 승계됨을 규정하지 않고 있음. 다만, 종부세법 시행령 제3조 제7항 제2호에서 종부세 합산배제 요건 중 기간을 계산함에 있어 상속으로 인한 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간으로 합산함을 규정하고 있는데 이는 한정적 열거임(대법원 2023. 3. 16. 선고 2022두65610, 의정부지방법원 2022. 3. 31. 선고 2021구합15101)

점[11], ⑤ 청구인은 유류분반환청구소송 결과에 따라 이 사건 부과처분 중 일부를 취소하여야 한다고 주장하나, 해당 유류분반환청구소송은 2023년 12월 현재 진행 중인 소송으로서 그 결과가 확정되지 않아서 이 사건 부과처분과 관련하여 「국세기본법」 제45조의2 제2항 제1호에 따른 후발적 경정청구 사유가 발생하지 않았다는 점 등을 고려하면 청구인의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 심사청구는 이유 없다고 인정되므로 「감사원법」 제46조 제2항에 따라 주문과 같이 결정한다.

11) 2020년 2월 전에 주택임대사업자로 사업자등록하고 임대하여 종합부동산세 합산배제 임대주택 규정을 적용받던 다가구주택을 2020. 2. 11. 이후 상속인이 상속으로 취득하여 계속 임대시, 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자등록을 하지 않는 경우 합산배제 임대주택 미적용(기획재정부 재산세제과-142, 2024. 1. 22.)

[별지]

관계 법령

□ 구 「종합부동산세법」(2021. 9. 14. 법률 제18449호로 개정되기 전의 것)

○ **제7조(납세의무자)** ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

②~③ (생략)

○ **제8조(과세표준)** ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대 기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택

2. (생략)

③~④ (생략)

□ 구 「종합부동산세법 시행령」(2022. 2. 15. 대통령령 제32425호로 개정되기 전의 것)

○ **제3조(합산배제 임대주택)** ① 법 제8조 제2항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자(이하 "임대사업자"라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 이 조에서 "사업자등록"이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호부터 제8호까지의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 "합

산배제 임대주택"이라 한다)을 말한다. 이 경우 과세기준일 현재 임대를 개시한 자가 법 제8조 제3항에 따른 합산배제 신고기간 종료일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 임대사업자로서 사업자등록을 한 것으로 본다.

1. (생략)

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택(이하 이 조에서 "매입임대주택"이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.

   가. 해당 주택의 임대개시일 또는 최초로 제9항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 6억 원[「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다) 밖의 지역인 경우에는 3억 원] 이하일 것

   나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것

   다. 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료 등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료 등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제44조 제3항에 따라 정한 기준을 준용한다.

3.~8. (생략)

② 법 제8조 제2항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 다가구 임대주택"이란 임대사업자로서 사업자등록을 한 자가 임대하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택(이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다)을 말한

다.

③ 삭제

④ 삭제

⑤ (생략)

⑥ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 다가구주택은 「지방세법 시행령」 제112조에 따른 1구를 1호의 주택으로 본다.

⑦ 제1항을 적용할 때 합산배제 임대주택의 임대기간의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. (생략)

2. 상속으로 인하여 피상속인의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간에 합산한다.

3. (생략)

4.~8. (생략)

⑧ (생략)

⑨ 법 제8조 제2항 제1호에 따른 주택을 보유한 자가 합산배제 임대주택의 규정을 적용받으려는 때에는 기획재정부령으로 정하는 임대주택 합산배제 신고서에 따라 신고하여야 한다. 다만, 최초의 합산배제 신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 기획재정부령으로 정하는 사항에 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다.

⑩ (생략)

□ 구 「종합부동산세법 시행령」(2020. 2. 11. 대통령령 제30404호로 개정된 것)

○ **제3조(합산배제 임대주택)** ① 법 제8조 제2항 제1호에서 “대통령령이 정하는 주택”이란 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자(이하 “임

대사업자"라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 이 조에서 "사업자등록"이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호부터 제8호까지의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 "합산배제 임대주택"이라 한다)을 말한다. 이 경우 과세기준일 현재 임대를 개시한 자가 법 제8조 제3항에 따른 합산배제 신고기간 종료일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 임대사업자로서 사업자등록을 한 것으로 본다.

1.~8. (생략)

② 법 제8조 제2항 제1호에서 "대통령령이 정하는 다가구 임대주택"이란 임대사업자로서 사업자등록을 한 자가 임대하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택(이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다)을 말한다.

③ 삭제

④ 삭제

⑤~⑥ (생략)

⑦ 제1항을 적용할 때 합산배제 임대주택의 임대기간의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. (생략)
2. 상속으로 인하여 피상속인의 합산배제 임대주택을 취득하여 계속 임대하는 경우에는 당해 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간에 합산한다.

3.~8. (생략)

⑧~⑩ (생략)

□ 구 「종합부동산세법 시행령」 부칙(2020. 2. 11. 대통령령 제30404호)

○ **제1조(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

○ **제6조(다가구주택 임대사업자 등록에 관한 경과조치)** 이 영 시행 전에 종전의 제3조 제3항 및 제4항에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구주택이 합산배제 임대주택에 해당하는 경우에는 제3조 제3항 및 제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

□ 구 「종합부동산세법 시행령」(2019. 12. 31. 대통령령 제30285호로 개정되기 전의 것)

○ **제3조(합산배제 임대주택)** ① (생략)

② 법 제8조 제2항 제1호에서 "대통령령이 정하는 다가구 임대주택"이라 함은 제3항의 규정에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목의 규정에 따른 다가구주택(이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다) 또는 다가구주택과 그 밖의 주택을 말한다.

③ 다가구주택 또는 다가구주택과 그 밖의 주택을 소유한 납세의무자가 주택임대를 위하여 사업자등록을 하는 경우에는 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 본다.

④ 제3항의 규정에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구 임대주택이 제1항의 규정에 따른 요건을 갖춘 경우에는 법 제8조 제2항 제1호의 규정에 따른 합산배제 임대주택으로 본다.

⑤~⑨ (생략)

□ 구 「종합부동산세법 시행령」(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 개정된 것)

○ **제3조(합산배제 임대주택)** ①~② (생략)

③ 다가구주택 또는 다가구주택과 그 밖의 주택을 소유한 납세의무자가 주택임대를 위하여 사업자등록을 하는 경우에는 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 본다

④～⑧ (생략)

□ 구 「종합부동산세법 시행령」(2005. 12. 31. 대통령령 제19253호로 개정된 것)

○ **제3조(합산배제 임대주택)** ①～② (생략)

③ 다가구주택 또는 다가구주택과 그 밖의 주택을 소유한 납세의무자로서 「임대주택법 시행령」 제6조 제1항의 규정에 따른 등록기준 호수(戶數)에 미달하는 자가 주택임대를 위하여 사업자등록을 하는 경우에는 그 사업자등록을 한 날에 임대사업자에 해당하는 것으로 본다.

④ 제3항의 규정에 따라 임대사업자로 보는 자가 임대하는 다가구 임대주택이 제1항의 규정에 따른 요건을 갖춘 경우에는 법 제8조 제2항 제1호의 규정에 따른 합산배제 임대주택으로 본다.

⑤～⑧ (생략)

□ 「민간임대주택에 관한 특별법」

○ **제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

3. “민간매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

4.~6. (생략)

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조 제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

8.~15. (생략)

○ **제5조(임대사업자의 등록)** ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제

2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택

3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

(이하 생략)

○ **제43조(임대의무기간 및 양도 등)** ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 · 구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

(이하 생략)

□ 구 「민간임대주택에 관한 특별법」(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정된 것)

○ **제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “민간임대주택”이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다)을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.

2.~6. (생략)

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조 제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말하며, 기업형임대사업자와 일반형임대사업자로 구분한다.

8. “기업형임대사업자”란 8년 이상 임대할 목적으로 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.

9. “일반형임대사업자”란 기업형임대사업자가 아닌 임대사업자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.

10.~12. (생략)

□ 구 「임대주택법」(2009. 3. 25. 법률 제9541호로 개정되기 전의 것)

○ **제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “임대주택”이란 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.

2. (생략)

3. “매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대

하는 주택을 말한다.

4. “임대사업자”란 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다), 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

5.~8. (생략)

○ **제6조(임대사업자의 등록)** ① 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장 · 군수 · 구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하려면 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 국토해양부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 구 「임대주택법 시행령」(2015. 12. 22. 대통령령 제26749호로 개정된 것)

○ **제7조 (임대사업자의 범위 및 등록 기준 등)** ① 법 제6조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대를 말한다.

1. 건설임대주택의 경우: 단독주택은 2호(다가구주택은 1호), 공동주택은 2세대

2. 매입임대주택의 경우: 단독주택은 1호, 공동주택은 1세대

(이하 생략)

□ 구 「임대주택법 시행령」(2005. 12. 13. 대통령령 제19178호로 개정되기 전의 것)

○ **제6조 (임대사업자의 범위 및 등록기준 등)** ①법 제6조제1항에서 “대통령령이 정하는 호수”라 함은 다음 각 호의 구분에 따른 호수 또는 세대를 말한다.

1. 건설임대주택의 경우 : 단독주택은 2호, 공동주택은 2세대

2. 매입임대주택의 경우 : 단독주택은 5호, 공동주택은 5세대

(이하 생략)

□ 「소득세법」

○ **제168조(합산배제 임대주택)** ①~② (생략)

③ 이 법에 따라 사업자등록을 하는 사업자에 대해서는 「부가가치세법」 제8조를 준용한다.

④~⑤ (생략)

□ 구 「부가가치세법」(2017. 12. 19. 법률 제15223호로 개정되기 전의 것)

○ **제8조(사업자등록)** ①~④ (생략)

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신청을 받은 사업장 관할 세무서장(제3항 및 제4항의 경우는 본점 또는 주사무소 관할 세무서장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 사업자등록을 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록된 사업자에게 등록번호가 부여된 등록증(이하 ”사업자등록증”이라 한다)을 발급하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 등록한 사업자는 휴업 또는 폐업을 하거나 등록사항이 변경되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 사업장 관할 세무서장에게 신고하여야 한다. 제1항 단서에 따라 등록을 신청한 자가 사실상 사업을 시작하지 아니하게 되는 경우에도 또한 같다.

⑦ (생략)

⑧ 사업장 관할 세무서장은 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업자등록증을 갱신하여 발급할 수 있다.

⑨～⑩ (생략)

□ 「부가가치세법 시행령」(2017. 12. 19. 대통령령 제28475호로 개정되기 전의 것)

○ **제14조(사업자등록 사항의 변경)** ① 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사업자의 인적사항, 사업자등록의 변경 사항 및 그 밖의 필요한 사항을 적은 사업자등록 정정신고서를 세무서장(관할 세무서장 또는 그 밖의 세무서장 중 어느 한 세무서장을 말한다)에게 제출(국세정보통신망에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.

1.～4. (생략)

5. 상속으로 사업자의 명의가 변경되는 경우

6.～11. (생략)

② 제1항의 사업자등록정정신고서에는 사업자등록증을 첨부하여야 한다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 경우로서 임대차의 목적물 또는 그 면적이 변경되거나 「상가건물 임대차보호법」 제2조 제1항에 따른 상가건물의 일부분을 새로 임차할 때에는 임차한 상가건물의 해당 부분 도면을 함께 첨부하여야 한다.

③ 제1항의 신고를 받은 세무서장은 다음 각 호의 구분에 따른 기한 이내에 변경 내용을 확인하고 사업자등록증의 기재사항을 정정하여 재발급하여야 한다.

1. 제1항 제1호 및 제11호의 경우: 신청일 당일

2. 제1항 제2호부터 제10호까지의 경우: 신청일부터 3일 이내

④ (생략)

□ 「국세기본법」

○ **제45조의2(경정 등의 청구)** ① (생략)

② 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 또는 국세의 과세표준 및

세액의 결정을 받은 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 제1항에서 규정하는 기간에도 불구하고 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 3개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있다.

1. 최초의 신고·결정 또는 경정에서 과세표준 및 세액의 계산 근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한 제7장에 따른 심사청구, 심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구에 대한 결정이나 소송에 대한 판결(판결과 같은 효력을 가지는 화해나 그 밖의 행위를 포함한다)에 의하여 다른 것으로 확정되었을 때

(이하 생략)

□ 「주택법」

○ **제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽 · 복도 · 계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

(이하 생략)

□ 「주택법 시행령」

○ **제2조(단독주택의 종류와 범위)** 「주택법」 제2조 제2호에 따른 단독주택의

종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1.「건축법 시행령」별표 1 제1호 가목에 따른 단독주택

2.「건축법 시행령」별표 1 제1호 나목에 따른 다중주택

3.「건축법 시행령」별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택

□「건축법 시행령」[별표 1]

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제4조 제2항 제1호 가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. (생략)

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

(이하 생략)

□「조세특례제한법 시행령」

○ **제66조(자경농지에 대한 양도소득세의 감면)** ①~⑩ (생략)

⑪제4항의 규정에 따른 경작한 기간을 계산할 때 상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 계속하여 경작하는 경우(제1항 각 호의 어느 하나에 따른 지역에 거주하면서 경작하는 경우를 말한다. 이하 이 항 및 제12항에서 같다) 다음 각 호의 기간은 상속인이 이를 경작한 기간으로 본다.

1. 피상속인이 취득하여 경작한 기간(직전 피상속인의 경작기간으로 한정한다)

2. 피상속인이 배우자로부터 상속받아 경작한 사실이 있는 경우에는 피상속인의 배우자가 취득하여 경작한 기간(이하 생략)