

강남을 힘차게!
구민을 신나게!
강남 대전환!!

강남구와 함께 하는 재건축 관련 세금 안내

재건축 · 재개발 · 리모델링, **재산세**와 **취득세**, 양도소득세 한눈에 보기



강남구청 재산세과

안내서를 보시기 전에

이 안내서는 재건축·재개발·리모델링 조합원이 사업 진행 과정에서 발생하는 지방세인 재산세 및 취득세를 쉽게 이해할 수 있도록 강남구청이 제작하였습니다.

복잡한 정비사업을 단계별 정리하여 언제 어떤 세금이 부과되고 어떤 사항을 확인해야 하는지 한눈에 이해할 수 있도록 구성하였습니다.

정비사업 과정에서 자주 문의되는 지방세(재산세·취득세)를 중심으로 구성하였으며, 양도소득세 등 국세는 세무서 소관 사항으로, 관련 내용은 간략히 안내합니다.

알려드립니다

이 안내서의 세율 및 과세기준은 일반적인 이해를 돕기 위한 것으로, 실제 세액 및 적용 여부는 주택 수, 면적, 취득 시기 등 개별 상황에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 양도소득세편은 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행단계에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제 신고 이전에 반드시 관할 세무서 등에 개별 확인하시고, 또한 본 안내서의 양도소득세 사항은 **2026. 8. 3. 세제개편안 발표 이전 기준**으로 작성되었으니 반드시 참고하시기 바랍니다.



목차

이 안내서를 보시기 전에

I. 들어가며

- 왜 정비사업 세금은 복잡할까요?
- 한눈에 보기 : 지방세 vs 국세
- 정비사업 단계별 세금 타임라인
- 조합이 내는 세금 vs 조합원이 내는 세금

II. 꼭 알아야 할 기본 용어

III. 보유할 때 내는 세금 — 재산세 ★

- 재산세란 무엇인가요?
- 사업 단계별로 달라지는 재산세
- 입주권과 재산세
- 재산세 계산 방법
- 납부방법

IV. 취득할 때 내는 세금 — 취득세 ★

- 취득세란 무엇인가요?
- 사업 단계별로 달라지는 취득세
- 원조합원 vs 승계조합원
- 재건축 vs 재개발
- 신탁방식 정비사업의 취득세
- 취득세 계산
- 취득세 세율 한눈에 보기
- 취득세 신고납부기한

V. 팔 때 내는 세금 — 양도소득세 ★

- 양도소득세 과세 구조
- 조합원입주권의 성격과 취득시기
- 환지 적용시 신축주택의 취득시기
- 조합원입주권 양도 시 비과세
- 입주권 취득 후 종전주택 양도 시 비과세
- 공사 중 거주목적 취득 대체주택 비과세
- 다주택자 종과 & 장기보유특별공제
- 양도세 계산 사례

※ 양도소득세편은 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제 신고 전 반드시 관할 세무서 등에 개별 확인하시기 바랍니다.

VI. 재건축·재개발·리모델링 비교

VII. 자주 묻는 질문 (FAQ)

VIII. 계산 사례로 이해하기

IX. 문의처 안내



왜 정비사업 세금은 복잡할까요?

주택 거래시에는 취득가격과 주택 수를 알면 세금을 어느 정도 예상할 수 있습니다.
하지만 재건축·재개발·리모델링은 다릅니다.

정비사업이 진행되면서 하나의 부동산이 **주택** → **입주권** → **새 주택**으로 바뀌고,
사업 단계에 따라 적용되는 세금과 납부 시기가 달라지기 때문입니다.



또한 같은 단지라도 언제 취득했는지,
현재 어느 단계에 있는지, 원조합원인지 승계조합원인지에 따라 세금이 달라질 수 있습니다.



한눈에 보기 : 지방세 vs 국세



보유할 때 (지방세)

재산세

강남구청 재산세과



취득할 때 (지방세)

취득세

강남구청 재산세과



양도할 때 (국세)

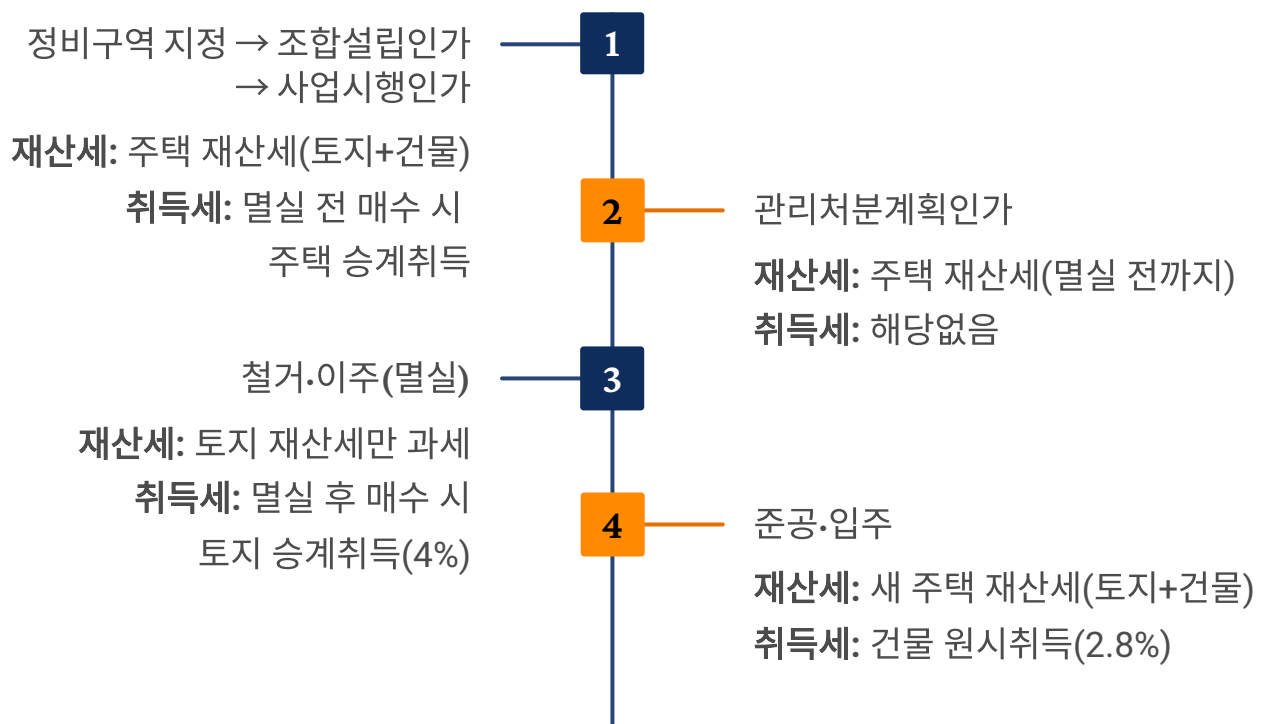
양도소득세

관할 세무서·국세청

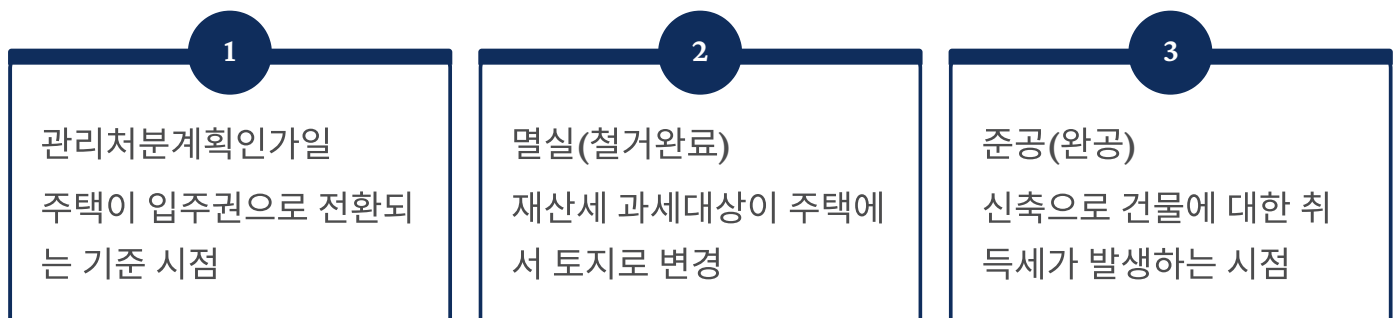


정비사업 단계별 세금 타임라인

정비사업은 여러 단계를 거쳐 진행되며, 사업 단계에 따라 적용되는 세금도 달라집니다.
재산세는 보유한 재산의 형태에 따라, 취득세는 취득 시점과 취득 형태에 따라 과세됩니다.



기억하세요! 세 가지 결정적 시점





조합이 내는 세금 vs 조합원이 내는 세금

정비사업에서는 사업을 시행하는 '조합'과 '개별 조합원'이 내는 세금이 다릅니다.
 조합은 법인으로서 사업 과정에서 발생하는 세금을 부담하고,
 조합원은 본인의 주택·토지·입주권 등에 대한 세금을 부담합니다.

구 분	조합이 내는 세금	조합원이 내는 세금
 보유할 때	멸실 후 토지·신탁재산 등에 대한 재산세	재산세 (주택·토지)
 취득할 때	일반분양분 토지 등에 대한 취득세	취득세 (멸실 전후 취득·준공 후 취득)
 그 밖의 세금	법인세·부가가치세(국세)	양도소득세·종합부동산세(국세)

❗ ※ 재건축조합은 조합원에게 분양하는 토지에 대해서는 취득세가 부과되지 않으나,
 일반분양분 토지에 대해서는 취득세가 부과될 수 있습니다.



꼭 알아야 할 기본 용어 ①

원조합원 · 승계조합원

취득세 안내를 위한 실무상 구분입니다. 재개발은 정비구역 지정 당시의 토지 등 소유자, 재건축은 관리처분계획인가일 이전에 조합원 지위를 취득한 사람이 원조합원에 해당합니다. 이후 매수 등을 통해 조합원 지위를 승계한 사람이 승계조합원입니다.

입주권

재건축·재개발 후 새 아파트에 입주할 수 있는 권리입니다.

주택은 아니지만 토지분 재산세가 부과될 수 있으며, 양도소득세 등 국세는 별도의 과세 기준이 적용됩니다.

관리처분계획인가

종전 토지 및 건물에 대한 권리를 새로 지을 대지·건물에 대한 권리로 바꾸는 계획을 시장·군수가 인가하는 절차입니다. 이 시점을 기준으로 종전 주택은 입주권으로 전환됩니다.



꼭 알아야 할 기본 용어 ②

멸실·철거완료 신고

기존 건물이 철거되어 더 이상 건축물로 존재하지 않는 상태를 말합니다. 철거 후에는 반드시 철거완료 신고를 해야 하며, 신고가 누락되면 없어진 건물에 대해 재산세가 부과될 수 있습니다.

원시취득·승계취득

없던 것을 새로 지어 최초로 취득하는 것이 원시취득이고, 이미 존재하는 재산을 매매·증여·상속 등으로 취득하는 것이 승계취득입니다. 취득 형태에 따라 적용되는 세율이 달라 집니다.

과세표준·시가표준액·공시가격

과세표준은 세금 계산의 기준 금액입니다. 공시가격은 국토교통부 등이 공시하는 주택의 가격으로, 재산세 산정의 기초가 됩니다. 주택의 공시가격은 「부동산 공시가격 알리미」에서 확인할 수 있습니다. 시가표준액은 지방세 과세를 위해 지방자치단체가 정하는 가격으로, 취득세 등의 과세기준으로 활용됩니다.

보유할 때 내는 세금 — 재산세 ①

재산세 개요 · 사업 단계별 과세 · 철거완료 신고 · 입주권 재산세

1. 재산세란 무엇인가요?

재산세는 매년 **6월 1일(과세기준일)** 현재 토지·건축물·주택 등을 소유한 사람에게 부과되는 세금입니다. 과세 기준일 현재 소유자가 납세의무자가 되므로, 매매·증여 등 소유권 변동이 있는 경우에는 **6월 1일 소유 여부**가 중요합니다.

구 분	납기(매년)	비 고
건축물	7.16 ~ 7.31	—
토지	9.16 ~ 9.30	—
주택(1기분)	7.16 ~ 7.31	세액이 20만원 이하 : 7월 전액 부과
주택(2기분)	9.16 ~ 9.30	세액이 20만원 초과 : 7, 9월 1/2씩 부과

2. 사업 단계별로 달라지는 재산세

멸실(철거) 이전에는 토지와 건물 모두에 재산세가 부과되며, 멸실 이후는 토지분만 대해서만 재산세가 부과됩니다.

멸실(철거) 이전 — 토지와 건물 모두
아직 주택과 토지를 모두 가지고 있는 상태이므로,
토지와 건물에 대해 재산세가 각각 부과됩니다.

멸실(철거) 이후 — 토지분만
기존 건물이 멸실되면 건물분 세금은 없어지고, 토
지분만 대해서만 재산세가 매년 9월 부과됩니다.
(리모델링은 멸실이 없어 계속 토지+건물에 부과)

3. 입주권과 재산세

입주권도 재산에 해당하므로 재산세 대상이나, 건물이 없는 상태이므로 **토지만** 부과됩니다.

③ ※ 다만 입주권은 주택이 아니므로, 주택에 적용되는 1세대1주택 재산세 특례(공정시장가액비율 43~45%, 세율 인하)는 받지 않습니다.

보유할 때 내는 세금 — 재산세 ②

재산세 계산 방법 · 납부 안내

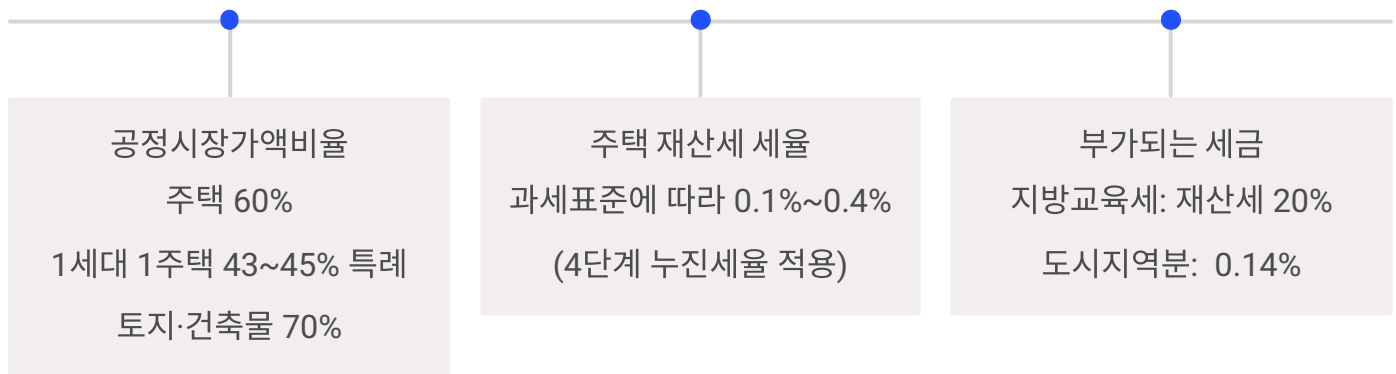
4. 재산세는 어떻게 계산되나요?

재산세는 공시가격에 공정시장가액비율을 곱해 과세표준을 산정한 후, 해당 과세표준에 세율을 적용하여 계산합니다.

공정시장가액비율: 주택 60% (1세대 1주택은 43~45% 특례), 토지·건축물 70%

부가세금: 지방교육세(재산세액의 20%), 도시지역분(과세표준의 0.14%)

과세표준(주택)	표준세율
6천만원 이하	0.1%
6천만원 초과 ~ 1억5천만원 이하	6만원 + 6천만원 초과분의 0.15%
1억5천만원 초과 ~ 3억원 이하	19만5천원 + 1억5천만원 초과분의 0.25%
3억원 초과	57만원 + 3억원 초과분의 0.4%



5. 납부방법

- 온라인 납부
서울시 ETAX 또는 STAX 앱에서 고지서 확인 및 납부
- 분할납부
납부세액 250만원 초과 시 신청을 통해 분할 납부
- 기한 내 납부
납부기한 초과 시 납부지연 가산세 부과되므로 기한 내 납부 필수

취득할 때 내는 세금 — 취득세 ①

취득세 기본 개념 · 사업단계별 변화

1. 취득세란 무엇인가요?

취득세는 부동산을 취득할 때 납부하는 세금입니다. 유상으로 샀는지 무상으로 받는지, 원시취득인지 승계취득인지 등에 따라 세율이 달라집니다. 실제 납부세액은 취득세에 지방교육세와 농어촌특별세를 합산하여 계산됩니다.

⚠ 취득세는 납세자가 직접 신고·납부해야 합니다. 기한을 놓치면 가산세가 붙으니 주의하세요!

2. 사업 단계별로 달라지는 취득세

'언제 사느냐'에 따라 적용 세율이 달라집니다. 멸실 전에 사면 주택을 산 것이지만, 멸실 후에 사면 토지를 산 것이 되고, 이후 건물이 완공되면 그 건물에 대해 다시 취득세가 부과됩니다.



취득 시점	취득 대상	적용 세율
멸실 전 매수	주택 승계취득	1~12%*
멸실 후 매수	토지 승계취득	4%
완공 시 (새 건물)	건물 원시취득	2.8%

- ① * 주택 수, 취득가액 및 관계 법령에 따라 달라질 수 있습니다.
* 같은 조합원 입주권이라도 멸실 전 취득하면 주택, 멸실 후 취득하면 토지로 보아 취득세가 달라집니다.

취득할 때 내는 세금 — 취득세 ②

원조합원 VS 승계조합원 · 재건축 VS 재개발 · 신탁방식

3. 원조합원 vs 승계조합원

원조합원 (재건축)

새 아파트 완공 시 건물 부분에만 취득세가 부과됩니다. 토지는 원래 보유분이므로 취득세 없음. 새 건물은 원시취득이므로 **2.8%**

승계조합원

- 멸실 전 취득: 주택 승계취득 **1~12%**
- 멸실 후 취득: 토지 취득세 **4%**
- 완공 건물: 원시취득 **2.8%** 적용

4. 재건축 vs 재개발

과세표준

건축비(건축물 신축가격기준액 × 연면적 + 가산비용 등)

단, 2022.12.31. 이전 관리처분계획인가를 받은 재개발의 경우 추가분담금(조합원 분양가 - 종전자산권리가액)

감면

재개발 원조합원은 1세대 1주택 등 요건 충족 시 전용면적에 따라 취득세 경감 혜택이 있습니다.

재건축은 별도 감면 규정이 없습니다.

⚠ ※ 구체적인 감면을 및 적용 요건은 면적, 주택 수 및 관계 법령에 따라 달라질 수 있습니다.

5. 신탁방식 정비사업의 취득세

신탁 시 취득세 비과세: 위탁자가 신탁회사에 재산을 맡기거나 신탁 종료 후 돌려받는 경우 형식적 소유권 이전으로 보아 취득세 미부과 (지방세법 제9조 제3항)

감면 적용 기준: 수탁자 기준으로 판단될 수 있으므로 일반 정비사업과 과세 방식이 다를 수 있음

취득할 때 내는 세금 — 취득세 ③

납부세액 계산 · 세율 · 신고납부기한

6. 실제 납부세액 계산

실제 납부세액 계산

취득세에 지방교육세와 농어촌특별세 등을 더해 최종 납부액이 결정됩니다.

- 예) 취득세 1% → 지방교육세 0.1% 추가 → 실납부 1.1%
- 예) 취득세 4% → 농어촌특별세 0.2% + 지방교육세 0.4% 추가 → 실납부 4.6%

7. 취득세 세율 한눈에 보기

구분	비조정대상지역	조정대상지역
유상 1주택(가액별)	1~3%	1~3%
유상 2주택	1~3%	8%
유상 3주택	8%	12%
유상 4주택 이상·법인	12%	12%
토지(일반 승계취득)	4%	4%
원시취득(새 건물)	2.8%	2.8%

③ ※ 위 세율에 지방교육세·농어촌특별세가 더해져 실제 납부액이 결정됩니다. 예) 원시취득(2.8%)은 지방교육세 0.16% 더해져 2.96% (85㎡ 초과면 농특세 0.2% 추가로 3.16%)

⚠ ※ 2025.10.15. 이후 조정대상지역이 서울 25개 전 자치구 + 경기 12개 지역으로 확대됨. 조정대상지역 여부 판단 시 반드시 확인

8. 취득세 신고납부는 언제 하나요?

유상취득·원시취득

취득일로부터 60일 이내

상속

상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내

증여

취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

취득신고는 부동산 소재지 관할구청, 납부는 서울시 ETAX 또는 금융기관 등을 통해 할 수 있습니다.

팔 때 내는 세금 — 양도소득세

- 정비사업에서 조합원이 ▲종전주택 ▲조합원입주권 ▲완공된 신축주택을 양도할 때 발생하는 세금입니다. 일반 주택 양도와 달리 '입주권'이라는 특수한 자산이 개입되므로 취득시기·비과세 요건·세율 판단이 복잡합니다.

※ 2026. 8. 3. 세제개편안(안) 발표 이전 기준으로 작성

양도소득세 과세 구조

과세 대상

- 종전주택 양도
- 조합원입주권 양도
- 완공 신축주택 양도

핵심 쟁점

- 취득시기 판단
- 1세대 1주택 비과세
- 다주택자 종과세율

주요 특례

- 입주권 비과세 특례
- 1주택1입주권 특례
- 대체주택 비과세

2026년 현재 핵심 변경사항



조정대상지역 확대 (2025.10.15. 시행)

서울 25개 전 자치구
+ 경기 12개 지역으로 확대.
조정대상지역 여부 판단 시
반드시 확인 필요



다주택자 양도세 종과 유예 종료 (2026.5.10.~)

2022.5.10.부터 한시 유예됐던 종과세율
(2주택 +20%p, 3주택 이상 +30%p) 및 장
특공제 배제가 2026.5.9.자로 종료.
2026.5.10. 이후 양도분부터
종과 원칙 부활

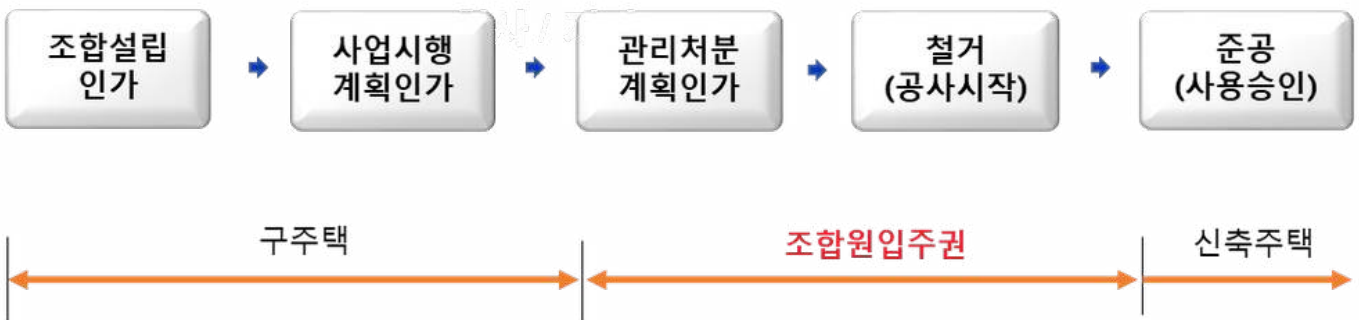
✓ 조합원입주권의 성격과 취득시기

⚠ 조합원입주권의 정의(소득법 §88 9호)

- 조합원입주권이란 도정법상 관리처분계획인가 및 빈집및소규모주택정비법에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 의미
- 다른 주택을 양도하고 그 주택의 비과세 또는 중과세 여부를 판단할 때 조합원입주권은 주택 수에 포함되지만 입주권 자체는 주택은 아님

※ 조합원입주권 양도 시 다주택자 양도세 중과 여부

- 다주택자가 조정대상지역 내 조합원입주권을 양도 시 입주권은 주택이 아니므로 중과세율 미적용(다주택자 양도세 중과규정은 '주택'을 양도해야 적용)

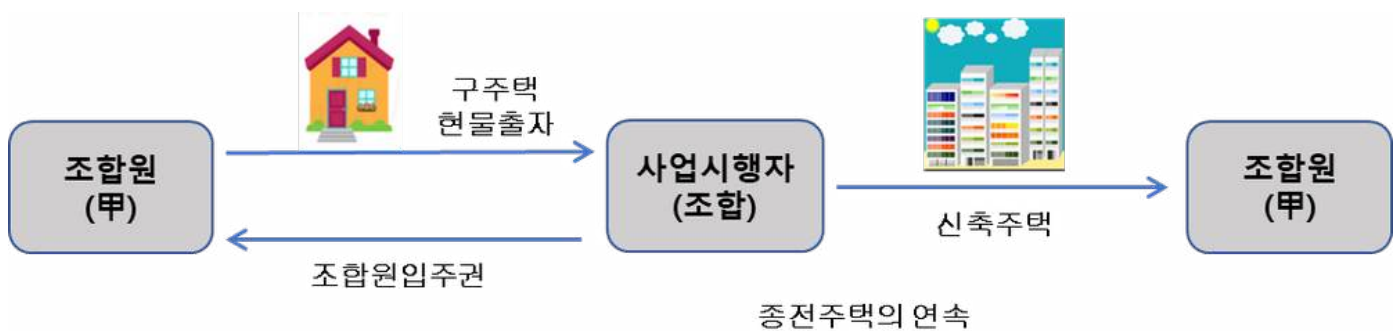


🔑 원조합원 vs 승계조합원 비교

구 분	원조합원	승계조합원
구분 기준	관리처분계획인가 전 취득	관리처분계획인가일 후 취득
신축주택 취득시기	구주택의 취득일	사용승인일
거주요건 판단	구주택 취득일 기준	신축주택 취득일(사용승인일) 기준
보유기간 계산	구주택 취득일부터 기산	사용승인일부터 기산

✓ 환지 적용 시 신축주택의 취득시기

- ☐ 정비사업의 원조합원이 정비구역 내 토지 등을 제공하고 관리처분계획인가에 따라 사업 종료 후 신축주택 등으로 돌려받는 것을 '환지'라 하며 이는 소득세법상 **양도로 보지 않음**



※ 원조합원의 구주택이 재개발(재건축) 후 신축주택이 된 경우 신축주택은 새롭게 취득한 것으로 보지않고 구주택의 연속으로 보는 것임

【환지 적용 시 양도소득세 적용 규정】

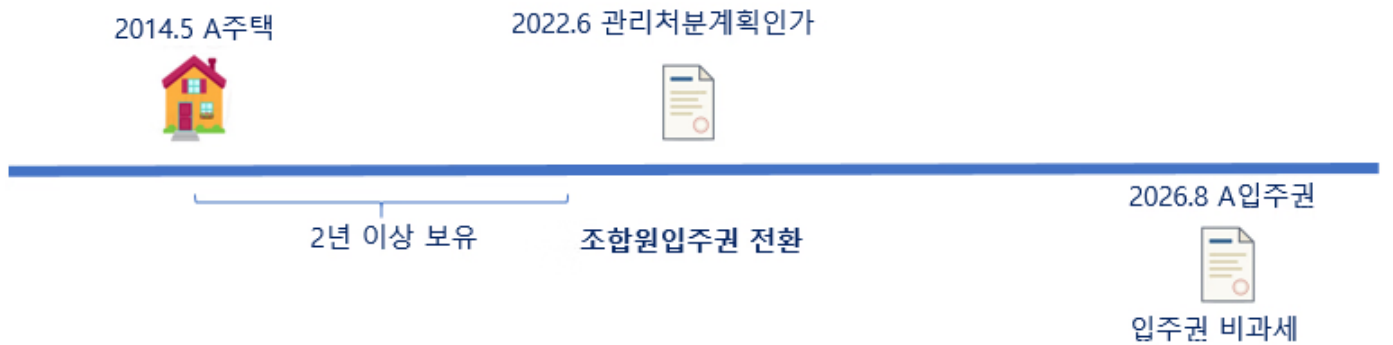
구 분	내 용
① 신축주택의 취득시기	구주택의 취득일
② 거주요건 적용 여부	구주택 취득 당시 비조정대상지역 : 거주요건 없음 주택 취득 당시 조정대상 지역 : 거주요건 있음
③ 준공 후 바로 매도 비과세 여부	구주택 취득일부터 2년 이상 보유했다면 준공 후 매도해도 비과세
④ 거주기간	구주택 및 신축주택에서 거주한 기간을 통산

✓ 조합원입주권 양도 시 비과세

- ☐ 조합원입주권 양도 시 일정 요건을 충족하면 양도세 비과세(소득세법 §89①,④) 적용받을 수 있습니다. 단, 입주권은 '주택'이 아니므로 별도 요건이 적용됩니다.

관리처분계획인가 당시 요건	입주권 양도시 요건 (① or ②)
관리처분계획인가일 당시 1주택일 것	① 입주권 양도 당시 다른 주택이나 '22년 이후 취득 분양권 없음 ② 입주권 양도 당시 1주택 소유('22년 이후 취득 분양권이 없을 것), 해당 주택 취득 후 3년 내 입주권 양도

📌 사례 ① — 입주권 양도 당시 다른 주택이 없는 경우



※ 관쳐일 당시 2년 이상 보유하고 입주권 전환, 입주권 양도 당시 다른 주택이 없으므로 입주권 비과세 적용

📌 사례 ② — 대체주택 취득 후 입주권 양도



※ 관쳐일 당시 2년 이상 보유한 후 입주권 전환 & 신규주택 취득한 후 3년 이내 입주권을 양도해도 비과세 적용

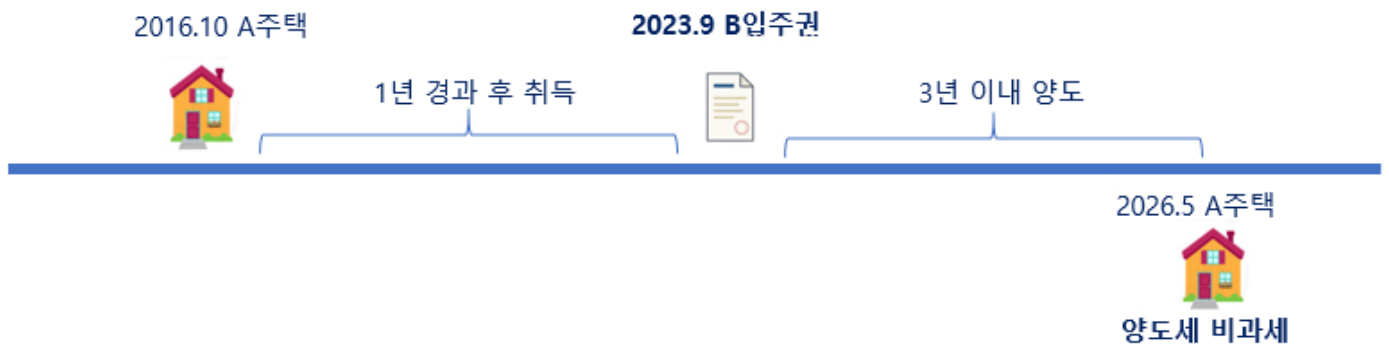
※ 양도소득세는 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행 단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제신고 전에 반드시 관할 세무서에 개별 확인하시기 바랍니다.

입주권 취득 후 종전주택 양도 시 비과세

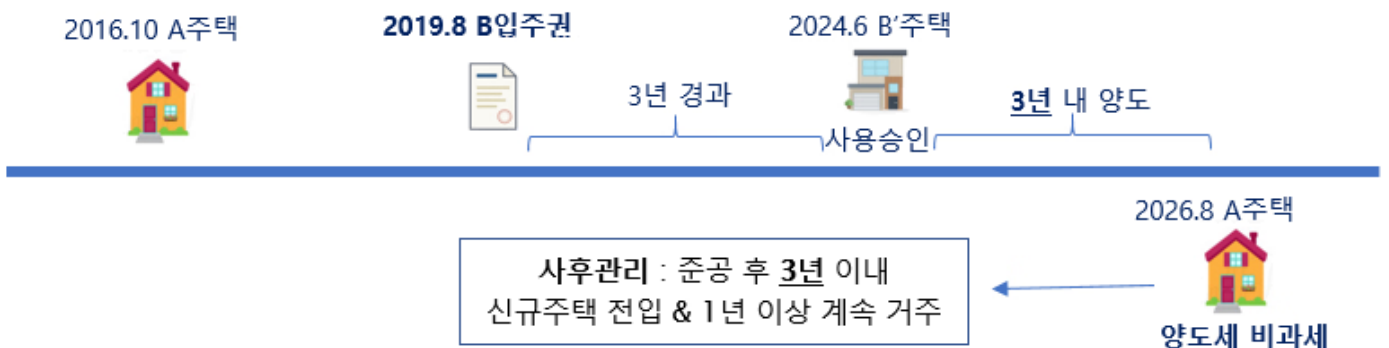
- ❑ 1주택 보유자가 신축주택이 아닌 신축주택으로 전환되는 조합원입주권을 취득하고 입주권 취득하기 전 보유한 일반주택 양도 시 일정요건을 충족하면 비과세됩니다.

구분	대체취득(§156의 2③)	실수요목적 취득(§156의 2④)
입주권 취득시기	일반주택 취득 후 1년 경과 후 취득	제한 없음 (‘22.2.15 이후 취득분 1년 경과 후 취득해야)
일반주택 양도시기	입주권 취득 후 3년 내 양도	신축주택 준공 전 or 준공 후 3년 이내
사후관리	없음	신축주택 준공 후 3년 이내 세대원 전원 전입 & 1년 이상 계속하여 거주

특례 ① — 입주권 취득 후 3년 이내 일반주택 양도



특례 ② — 입주권 취득 후 3년 경과 후 일반주택 양도



※ 양도소득세는 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행 단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제신고 전에 반드시 관할 세무서에 개별 확인하시기 바랍니다.

✓ 공사기간 거주목적 취득 대체주택 비과세

소득세법시행령 §156조의2⑤

- ☐ 정비사업 시행으로 이주가 필요한 경우, 조합원이 대체주택을 취득하고 일정 요건을 충족 시 대체주택을 양도할 때 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 있습니다.

📋 대체주택 비과세 요건

구 분	특례 적용 요건
① 대체주택 취득시기	재건축(재개) 주택의 사업시행인가 후 취득
② 대체주택 거주기간	통산하여 1년 이상 대체주택에서 거주
③ 대체주택 양도시기	재건축(재개발) 준공 전 또는 준공 후 3년 이내 양도
④ 사후관리 요건	신축 준공 후 3년 내 전 세대원 신축주택 전입 & 1년 이상 거주
※ 유의사항	대체주택 취득 당시 1주택 요건 충족해야 함



※ 조정대상지역 지정 후 취득해도 1년 이상 거주하면 비과세 가능

※ 양도소득세는 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행 단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제신고 전에 반드시 관할 세무서에 개별 확인하시기 바랍니다.

✓ 다주택자 종과 & 장기보유특별공제

⚠ 중요: '22.5.10.~'26.5.9.까지 한시 유예됐던 다주택자 양도세 종과가 '26.5.9.자로 종료되었습니다. '26.5.10. 이후 양도분부터 종과세율이 원칙적으로 부활되며, 종과 적용시 장특공제가 적용되지 않습니다. 단, 2026년 세법개정안에 따르면 한시적으로 다주택자 양도세 종과규정이 완화됩니다.

- '27.12.31.까지 양도 시 : (2주택) +5%p, (3주택 이상) + 10%p
- '28.12.31.까지 양도 시 : (2주택) +10%p, (3주택 이상) + 15%p

📋 다주택자 종과세율 (2026.5.10. 이후 양도분)

구 분	기본세율	종과세율	장특공제
1주택자	6~45%	해당없음	최대 80%
2주택자 (조정대상지역)	6~45%	+20%p	배제
3주택 이상 (조정대상지역)	6~45%	+30%p	배제

📋 장기보유특별공제 (1세대 1주택)

보유기간	공제율 (보유)	공제율 (거주)	합계
3년 이상	12%	12%	24%
4년 이상	16%	16%	32%
5년 이상	20%	20%	40%
6년 이상	24%	24%	48%
7년 이상	28%	28%	56%
8년 이상	32%	32%	64%
9년 이상	36%	36%	72%
10년 이상	40%	40%	80%

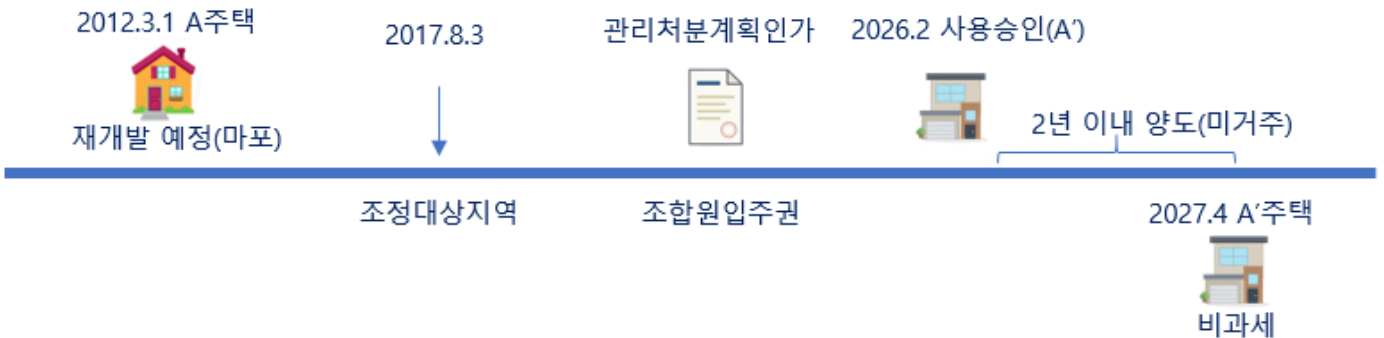
⚠ 조정대상지역 확대 (2025.10.15. 시행)

- ⚠ 서울 25개 전 자치구 + 경기 12개 지역 (2025.10.15. 이후분부터 확대된 조정대상지역 기준 적용)
- ※ 1세대1주택 2년 거주요건은 '취득 당시', 다주택자 종과는 '양도 당시' 조정대상지역 여부로 판단

✓ 양도소득세 계산사례

📌 사례 ① 원조합원 : 1세대1주택 비과세

□ '12.3.1. A 취득(서울 마포) → '18.6. 관리처분계획인가 → '26.2. 사용승인(A') → '27.4. A' 양도

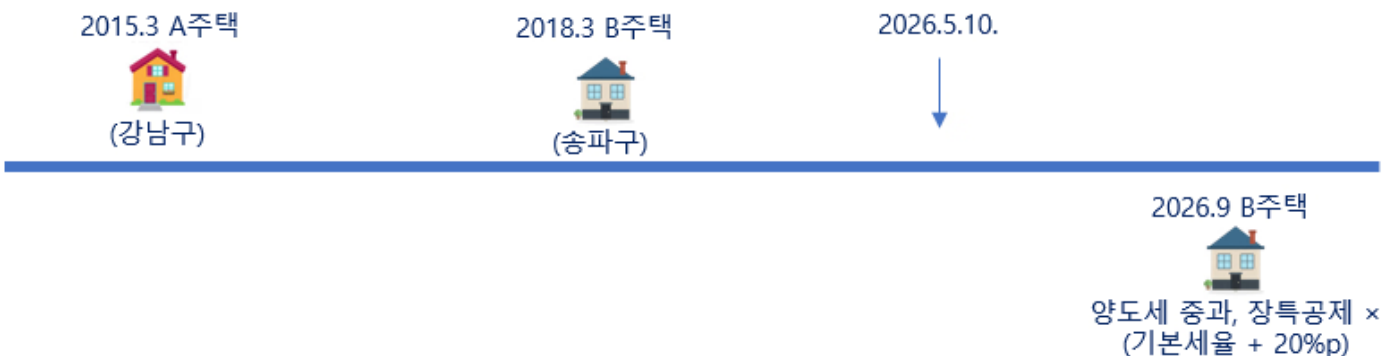


⚠ 신축주택(A')은 **환지개념**의 적용으로 새로운 취득이 아닌 **구주택(A)의 연속**으로 보는 것임

- ① 신축된 A'아파트 취득일 : 구주택 취득일인 2012.3.1.
- ② 1세대1주택 비과세 요건 : 신축주택 취득일인 2012.3.1. 당시 마포구는 비조정대상지역, **거주요건 없음**
- ③ 2년 보유요건 : 신축주택은 구주택의 연속, 2012.3.1.부터 보유기간 기산하면 2년 이상 보유요건 충족
- ④ 거주기간 계산 : 거주기간은 구주택의 거주기간과 신축주택의 거주기간을 통산함

📌 사례 ② 다주택자 : 종과세율 적용(2026.5.10. 이후 양도)

□ 강남구 A아파트, 송파구 B아파트 보유 중 B아파트 2026.5.10. 이후 양도



※ 양도소득세는 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행 단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제신고 전에 반드시 관할 세무서에 개별 확인하시기 바랍니다.

📌 사례 ③ 승계조합원 : 1세대1주택

☐ '19.3.1. A입주권 취득(서울 강남) → '25.2. 사용승인(A') → '27.4. A' 양도



⚠️ 입주권을 승계취득한 후 공사완료 후 받은 아파트는 **환지개념**이 적용되지 않음

- ① 신축된 A'아파트 취득일 : 사용승인일과 임시사용승인일(부분준공일) 중 빠른 날인 2025.2월
- ② 1세대1주택 비과세 거주요건 : 신축주택 취득일인 2025.2월 강남구는 조정대상지역, **거주요건 있음**
- ③ 2년 보유요건 : 사용승인일로부터 2년 이상 보유했으므로 단기양도 종과세율은 적용되지 않음
- ④ 거주기간 계산 : 거주기간은 사용승인 후 거주한 기간만 인정
- ⑤ 단기양도 종과 : 사용승인일로부터 2년 이내 양도 시 단기양도 종과세율(1년 이내 70%, 2년 이내 60%)

※ 양도소득세는 주택 보유현황, 취득·양도시기 및 정비사업 진행 단계 등에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제신고 전에 반드시 관할 세무서에 개별 확인하시기 바랍니다.

사업유형별 비교 (재건축·재개발·리모델링)

1. 리모델링은 왜 다른가요?

리모델링은 기존 건물의 골조를 유지한 채 공사를 진행하므로 일반적으로 멸실이 없습니다.
따라서 공사 기간에도 토지와 건물에 대한 재산세가 계속 부과됩니다.

취득세는 기존 건물을 수선하는 부분(대수선)과 새로 늘어나는 부분(증축분)을 구분합니다.

기존 면적(대수선)

85㎡ 이하: **2%**

85㎡ 초과: **2.2%**

증축분(원시취득)

85㎡ 이하: **2.96%**

85㎡ 초과: **3.16%**

※ 리모델링주택조합이 취득하는 주택은 「지방세법」 제13조의2 및 같은 법 시행령 제28조의2에 따라 중과세 적용 대상에서 제외

2. 사업유형별 세금 비교

구분	 재건축	 재개발	 리모델링
멸실 여부	있음(건물 철거)	있음(건물 철거)	없음 (골조 유지)
공사 중 재산세	멸실 후 토지분 과세 (나대지→종합합산)	좌동	토지·건물로 과세
신택시 재산세 납세의무자 (2026~)	수탁자(조합)	수탁자(조합)	해당 없음
취득세 구조	- 멸실 前 : 주택 멸실 後 : 토지 - 완공 : 원시취득	좌동	- 기존 : 대수선 - 증축 : 원시취득
원조합원 취득세 감면	없음(원칙)	있음 지특법 §74⑤	없음

참고사항

※ 멸실 여부는 재산세 과세기준일(매년 6.1) 현재 시설상 멸실 상태로 판정

※ 재개발 원조합원은 정비구역 지정고시일 이전부터 부동산을 소유한 자가 관리처분계획에 따라 취득하는 주택(추가분담금 상당분 등)에 적용됩니다(지방세특례제한법 제74조 제5항 제3호).

※ 멸실 후 나대지 재산세는 종합합산(누진)으로 전환되며, 주택건설용 토지 분리과세 특례 여부는 개별 검토 필요

? 자주 묻는 질문 (FAQ)

Q1. 재산세 과세기준일이 왜 중요한가요?

- 1 **A.** 매년 6월 1일 현재 소유자에게 1년치 재산세가 부과됩니다. 5월 31일에 부동산을 팔면 내지 않고, 6월 2일에 팔면 그 해 재산세는 내게 됩니다.

Q2. 멸실(철거)를 했는데 주택 재산세가 나왔어요.

- 2 **A.** 철거완료 신고가 되어있지 않으면 공부상 주택이 남아있는 것으로 처리됩니다. 철거완료 신고 여부를 확인하세요.

Q3. 입주권도 재산세를 내나요?

- 3 **A.** 네. 단 건물이 없는 상태이므로 토지분에 대해서만 부과됩니다.

Q4. 원조합원은 토지 취득세를 내나요?

- 4 **A.** 아니요.
토지는 원래 가지고 있던 것이므로 토지에 대한 취득세는 없고, 완공된 건물에 대해서만 원시취득(2.8%) 취득세를 냅니다



? 자주 묻는 질문 (FAQ) ②

1

Q5. 1주택자인데 승계조합원이 되려 합니다. 멸실 전·후 언제 사는 게 유리한가요?

A. 매년 6월 1일 현재 소유자에게 1년치 재산세가 부과됩니다. 5월 31일에 부동산을 팔면 내지 않고, 6월 2일에 팔면 그해 재산세는 내게 됩니다.

2

Q6. 조합도 세금을 내나요?

A. 네. 조합은 법인으로서 법인세·부가세 등 국세와 함께 일반분양 토지에 대한 취득세 등을 부담할 수 있습니다.

3

Q7. 취득세는 언제까지 신고·납부해야 하나요?

A. 유상·원시취득은 취득일(잔금일·등기일 등)부터 60일 내, 상속은 상속개시일이 속한 달의 말일부터 6개월 이내에 신고·납부해야 합니다. 기한을 넘기면 가산세가 붙습니다.

4

Q8. 입주권도 1세대 1주택 재산세 특례를 받나요?

A. 아니요. 입주권은 주택이 아니라 토지분으로 과세되므로, 주택에만 적용되는 1세대1주택 재산세 특례(공정시장가액비율 43~45%)는 받지 않습니다.

5

Q9. 고지서가 조합·신탁사 명의로 나왔어요. 왜 그런가요?

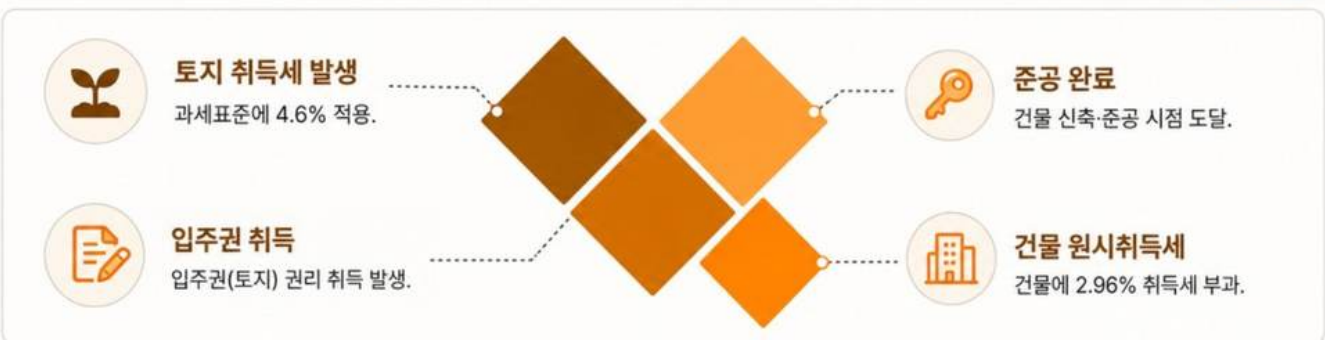
A. 멸실 후 조합 명의로 신탁등기가 되어 있거나 신탁방식으로 사업이 진행되는 경우에는 조합 또는 수탁자 명의로 재산세가 부과될 수 있습니다.

계산 사례로 이해하기

⚠ 아래 사례들은 구조를 이해하기 위한 예시이며, 실제 세율·면적·주택 수에 따라 달라집니다.

사례 1. 승계조합원의 취득세 (전용면적 85㎡ 이하)

사례 조건	입주권(토지) 취득 시	보존등기 시(건물)
- 분양가: 8억원 - 권리가액: 4억원 - 프리미엄: 3억원 - 전용면적: 85㎡ 이하	- 과세표준: 7억원 - 세율: 4.6% - 토지 4% + 농어촌특별세 0.2% + 지방교육세 0.4%	- 과세표준: 1억원 - 세율: 2.96% - 원시취득 2.8% + 지방교육세 0.16%



💡 입주권(토지) 취득 시에는 **토지 취득세(4.6%)**가 과세되고, 건물 보존등기 시에는 **건물 원시취득세(2.96%)**가 부과됩니다.

✔ 핵심 메시지

승계조합원은 토지 취득 시와 건물 취득 시 각각 취득세가 발생할 수 있습니다.

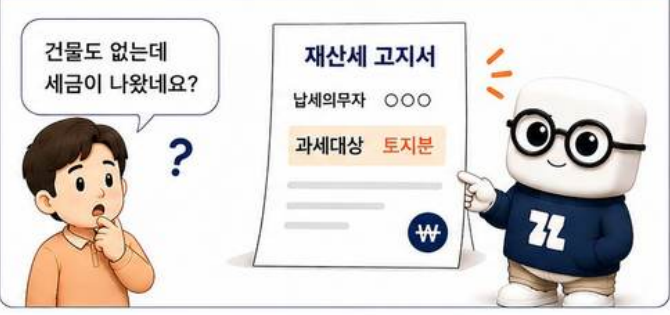
계산 사례로 이해하기

사례 2. 철거했는데 왜 재산세가 나오나요?

1 아파트 철거 완료



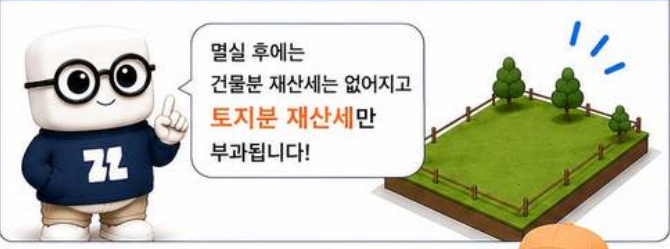
2 재산세 고지서 수령



3 구청 직원 설명



4 토지 그림 강조





재산세는 건물과 토지에 부과되는 세금으로, 건물이 철거되면 건물분은 사라지지만 토지분은 계속 부과됩니다.



✔ 핵심 메시지

건물이 철거되어도 토지가 남아 있으면 토지분 재산세는 계속 부과됩니다.

사례 3. 입주권도 주택 수에 포함되나요?

사례 설정 - 김○○님은 주택 1채 보유.
재건축 입주권을 추가로 취득
질문: 입주권도 주택 수에 포함될까요?

답변 : 입주권은 취득세 중과 여부 판단 시 주택 수에 포함될 수 있습니다.

보유상태 확인: 현재 주택 1채 보유

취득내역 확인: 입주권 1개 추가 취득

주택 수 판정: 입주권 포함 여부 결정

중과 여부 판단: 취득세 중과 적용 확인

✓ 핵심 메시지

입주권 취득 전에는 반드시 주택 수 판정을 확인해야 합니다.

사례 4. 새 아파트 면적이 커지면 취득세도 늘어나나요?

사례 설정



질문

새 아파트가 커지면 취득세도 늘어나나요?

답변

종전보다 넓은 주택을 취득하거나
추가분담금이 발생하면
취득세가 증가할 수 있습니다.



59㎡ 아파트



84㎡ 배정



추가분담금 발생



취득세 증가

✓ 핵심 메시지

증가면적과 추가분담금은 취득세 계산에 영향을 줄 수 있습니다.

사례 5. 재건축 이주용 대체주택, 취득세 종과되나요?

사례 설정 — 박○○님은 관리처분계획인가를 받은 재건축 단지에 거주 중인 1주택자. 재건축 기간 동안 살 다른 집(대체주택)을 취득. / 질문: 대체주택은 2주택으로 종과되나요?

답변 — 종과되지 않습니다. 관리처분인가 당시 그 단지에 거주하던 1주택자가 대체주택으로 이주하면, 이주한 날에 종전주택을 처분한 것으로 보아 일시적 2주택(1~3%)이 적용됩니다.

보유상태 확인: 관리처분인가 단지에 거주하는 1주택자

취득내역 확인: 이주용 대체주택 1채 취득 후 전입

처분 간주 판정: 이주한 날 종전주택을 처분한 것으로 봄

종과 여부 판단: 일시적 2주택 → 일반세율 1~3% (8% 종과 배제)

☑ 핵심 메시지

관리처분인가 당시 실거주 + 대체주택으로 이주 요건 충족 시, 대체주택은 종과되지 않습니다. (다른 주택이 있으면 적용 불가)

⚠ 이후 단계 : 재건축 완공 후 새 아파트 입주(소유권 보존등기)는 원시취득이므로 보유주택 수와 무관하게 2.8%가 적용되며 종과되지 않습니다.



강남구와 함께하는 재건축 관련 세금 안내

발행인 강남구청장

편집인 기획경제국장

제작총괄 재산세과장

원고작성 재산세과 재산세총괄팀장
재산세과 부동산취득세팀장

발행처 강남구 기획경제국 재산세과

발행일 2026년 7월

문의처 재산세과 (재산세) ☎ 02-3423-5642
재산세과 (취득세) ☎ 02-3423-5664
재건축사업과 ☎ 02-3423-6114



재건축 가이드북
(웹페이지)



재건축 가이드북
(유튜브)



유튜브 [세금속]
알기 쉬운 지방세



우리집 재산세
알아보기