

주택임대소득에 대한 과세합리화 방안 연구

- 2016. 12. -

이 연구는 국회예산정책처의 연구용역사업으로 수행된 것으로서,
보고서의 내용은 연구용역사업을 수행한 연구자의 개인 의견이며,
국회예산정책처의 공식 견해가 아님을 알려드립니다.

연구책임자

서울시립대학교 정경대학 세무학과 교수 김 우 철

주택임대소득에 대한 과세합리화 방안 연구

2016. 12.

연구책임자	김 우철	(서울시립대학교 정경대학 세무학과 교수)
연구보조원	유 호웅	(서울시립대학교 정경대학 세무학과)
보 조 원	김 병진	(서울시립대학교 정경대학 세무학과)

이 연구는 국회예산정책처의 연구 용역사업으로
수행된 것으로서, 본 연구에서 제시된 의견이나 대안 등은
국회예산정책처의 공식의견이 아니라 본 연구진의 개인 의견임.

제 출 문

국회예산정책처장 귀하

본 보고서를 귀 국회예산정책처의 연구과제
「주택임대소득에 대한 과세합리화 방안 연구」의
최종 보고서로 제출합니다.

2016. 12.

서울시립대학교 세무학과 교수 김 우철

요 약

<연구의 목적>

- 본 연구에서는 주택임대소득과세의 정상화와 순조로운 착근을 위해서는 현 과세제도의 세부사항을 점검하고 과세실시에 따른 효과를 미리 예측해봄으로써 과세체계상의 문제를 파악하고 개선방안을 도출하고자 함
 - 과세대상인 임대소득의 현황에 대한 자료 분석과 더불어, 해외 과세제도와의 비교 등을 통해 적정과세 방안에 대한 시사점을 도출하고자 함
 - 주택임대소득에 대한 적절한 과세수준 및 방법을 중심으로 과세합리화 방안이 제시되어야 하나, 이를 위한 기초자료와 객관적인 분석결과가 부족한 상황
 - 이러한 의미에서 과세를 위한 기초자료를 확보하고 있는 과세 당국인 국세청은 최소한 임대소득의 규모와 분포에 관한 정보를 국회와 공유함으로써 임대소득과세 정상화를 위한 합리적 방안 도출에 힘써야 할 것임

<주택임대소득과세의 법적 체계>

- 현재의 주택임대소득과세의 체계
 - 연간 주택임대수입이 2,000만원 이하의 분리과세 주택임대소득자는 고가주택이나 주택수에 상관없이 2014~2016년까지 비과세하며, 2017년 이후부터 분리과세(14%)함
 - 이와 동시에 분리과세 주택임대사업자의 사업자등록의무 면제, 필요경비 60% 공제, 주택임대소득공제(400만원)의 규정도 함께 적용
 - 전세임대의 경우 3주택을 소유하고 보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우 간주임대료를 산정하고 이에 대해 과세

<주택임대소득 과세의 세부담 수준 평가>

- 기본 가정
 - 분리과세 적용대상의 경우: 임대소득이 있는 사람의 경우 종합소득세 과세표준 1,200만원 이하에 해당하는 사람은 없는 것으로 가정
 - 분리과세 적용 시 세액은 14% 적용되는 것으로 가정: 결정세액 = (총수입금액-총수입금액*60%)*14%

- 종합과세 적용대상의 경우: 추가적인 소득공제, 세액공제감면은 없는 것으로 가정, 종합소득세 누진세율은 15% 수준을 가정함
- 임대요율 가정: 국토부와 감정평가원 전월세 임대료 자료에 기초하여, 매매가 대비 전세가 비율: 75.0% 가정, 전월세전환율: 5.0% 가정
- 필요경비는 분리과세 적용 시 60%, 미적용 시에는 수입금액 규모에 따라 차등화된 경비율 적용함(16.1%~42.6%)

□ 실효세율 계산 결과

- 매매가 9억 상당 고가주택 임대: 실효세율 약 5.60~12.57%
- 2주택의 경우 : 5.60~12.57%
- 3주택에 대한 과세: 12.57%

<임대소득과세 실효세율: 고가의 1주택>

(고가주택 매매가 9억)	A	B
전세금/월세(연간)	3억/156만	1억/240만
세액	105만	361만
실효세율	5.60%	12.57%

<임대소득과세 실효세율: 2주택자(매매가 3억원)>

(일반주택 매매가 3 억원)*2채	A	B
전세금/월세(월)	5천/73만원	2천/85만원
세액	98만원	176만원
실효세율	5.60%	8.61%
비고	분리과세	단순경비율

<임대소득과세 실효세율: 2주택자(매매가 4억원)>

(일반주택 매매가 4 억원)*2채	C	D	E
전세금/월세(월)	1억/83만원	7천5백/94 만	5천/104만
세액	112만원	194만원	314만원
실효세율	5.60%	8.61%	12.57%
비고	분리과세	단순경비율	기준경비율

< 임대소득과세 실효세율: 3주택자(매매가 3억원)>

(일반주택 매매가 3 억원)*3채	A	B
전세금/월세(월)	5천/73만원	2천/85만원
세액	330만원	386만원
실효세율	12.57%	12.57%
비고	기준경비율	기준경비율

<주택임대소득과세의 세원과 세수 규모에 대한 추계>

□ 과세대상 주택 수 추정

- 국내 개인이 보유하고 있는 주택 수는 약 1,480만호
- 월세 주택 수는 전체 주택 수 중 ‘자가’로 거주하는 주택(약 90%)을 제외, 잔여 주택 중 월세 비율은 약 55%로 가정함
 - 2주택 보유자의 주택 중 약 85만호, 3주택 이상 보유자의 주택 중에는 약 43만호가 월세대상 주택으로 추정됨
- 전세 임대 주택 수는 3주택 이상 보유자의 주택 수 중 자가 거주 주택 수(90%)를 제외, 잔여 주택 중 전세 비율은 약 45%로 적용
 - 지역별 전세보증금 규모별 비율을 이용하여 추정, 보증금 3억원 이상인 전세주택은 약 10만호(3주택 보유자 주택 약 2만호, 4주택 이상 보유자 주택 약 8만호)
- 종합하면, 월세과세대상 주택수는 약 130만호, 간주임대료 과세대상주택수는 약 10만호로,

□ 한국감정원 전국주택가격동향조사(‘16.8) 자료 상 평균월세, 전세금액을 활용하여 과세대상 주택에 대한 임대수입금액을 추정함

- 월세 임대수입은 지역별 평균월세금액을 지역별 대상주택수에 곱하여 산정

- 간주임대료수입은 다음과 같이 지역별 전세금액을 활용하여 임대주택수별 산정된 간주임대료를 대상보유자 수에 곱하여 산정
- 월세 임대수입은 약 8.6조원, 간주임대료 수입은 약 1천억원 상당액으로 추정됨

□ 세수추계

- 상기 산정된 임대수입금액에 대하여 분리과세 시 유효세율(5.6% 적용)을 적용하여 산정하면, 약 5천억원의 세수가 발생하는 것으로 추정됨
- 4주택 이상자의 월세임대의 경우 분리과세 적용대상에서 제외되는 것으로 가정하여 종합과세 적용(실효세율 6.00%)하면, 약 5천9억원의 세수가 발생하는 것으로 추정
- 종합소득세 한계세율 24%가 적용된다면 동일한 필요경비율 60% 가정 하에 실효세율은 9.6%로 상승, 이 때 세수는 약 700억원 증가하여 약 5천6백억원으로 추정

<주택임대소득 세수추계: 실효세율 수준별>

(단위: 백만원)

적용 실효세율	5.6%	5.6%/6.0%	5.6%/9.6%
월세세수	485,118	492,234	485,118
간주임대료세수	5,931	5,931	5,931
세수합계	491,049	498,165	562,206
세수증가액		7,116	71,157

<국제비교 요약과 시사점>

□ 주요국들은 기본적으로 주택임대소득을 종합소득에 합산하여 과세

- 특정 임대소득에 대한 분리과세 허용의 사례는 거의 찾을 수 없음
- 대체로 주요국들에서 임대소득 과세는 사업소득 과세체계에 따라 이루어짐
- 또한 임대소득을 포괄적으로 과세한다는 전제 하에, 임대소득 창출과 관련된 제반 비용들을 공제해주고 있음

□ 해외 주요국의 경우 주택임대소득은 주택수와는 무관하게 과세

- 부동산 임대소득에 대해 종합소득 과세하되 합리적인 비용 등에 대해서는 공제허용
- 예외 없이 2주택 이상의 임대소득에는 모두 과세, 1주택의 경우에도 임대소득이 발생하면 과세하고 있음

- 전세제도 자체가 존재하지 않아 전세보증금에 대한 과세 사례는 없음
- 주요국들의 경우 소규모 임대사업자에 대한 특례규정이 별도로 존재하지는 않음

□ 주요국 주택임대소득 과세국

- 미국의 경우 주택의 수에 관계없이 주택임대료 형태로 소득이 발생하면 소득세를 과세, 1주택에서 본인이 거주하면서 일정기간 그 주택을 임대하는 경우에도 과세, 임대비용에 대한 공제제도도 확립
- 영국도 주택의 수와 관계없이 임대수입에 소득세 과세하되, 단기임대와 장기임대로 구분하여 과세하는 점이 특징, 임대소득자는 거주, 상업, 여가활동 등의 임대목적에 따라 차별화된 공제를 받을 수 있음
- 프랑스 역시 주택의 수와는 무관하게 임대소득이 발생하면 소득세 과세, 다만 연간소득 1만5000유로 이하의 영세임대소득자는 소득금액의 30%를 공제한 후 과세대상금액을 결정
- 일본은 주택임대소득을 부동산 소득으로 규정하고 임대소득자에게 주택 수와 관계없이 주택임대소득에 대한 소득세를 부과

<주택임대소득 과세합리화 방안 >

- (기타소득 과세 체계의 극복) 주택임대소득에 대해서는 기본적으로 사업소득과 동일하게 과세하되, 기타소득의 경우처럼 일시적 또는 우발적으로 발생하는 임대소득에 국한하여 분리과세 방식을 도입하는 것이 적절
 - 기타소득에 준하는 단기 임대소득(1년 미만 등)에 대해서만 분리과세 방식을 적용하는 것이 조세행정의 효율성이나 납세순응성 제고 측면에서 바람직함
 - 단기임대소득 이외의 경우에는 일반적인 사업소득과 마찬가지로 종합소득과세 방식을 따르는 것이 조세의 수직적 형평성에 부합함
 - 임대소득에 대한 분리과세 방식을 종합소득과세로 대체함으로써 소득의 종류에 따라 다른 세부담이 부과됨으로써 발생하는 효율적인 자원배분의 왜곡 문제를 시정할 수 있음
- 주택임대수입의 종류(월세, 전세), 납세자의 다른 소득의 종류 및 수준 등에 따라 세부담이 차별화되게 만드는 현행 분리과세 방식과 기본공제제도는 과세원칙 상 근거가 불분명하고 제도적 취지가 모호하며 불필요한 조세전략을 가져오는 문제가 있기에 폐지함이 적절
 - 다른 사업소득과 마찬가지로 임대소득에도 통상의 필요경비 인정 방식을 적용하고 기본공

제제도는 폐지해야 함

- 분리과세 방식이나 기본공제제도는 주택임대소득 과세 도입 초기에 나타날 수 있는 조세저항을 완화하기 위해 납세자의 세부담을 경감시켜 주는 작위적 노력의 일환으로 볼 수 있는데, 이는 임대소득과세 정상화 과정에서 한시적으로만 용인되어야 하는 제도임

□ **(보유주택 수에 따른 차별적 과세 개선)** 소유주택 수에 따라 과세여부 및 과세대상(월세, 간주임대료) 범위가 달라지는 것은 과세원칙 상 근거가 없음

- 보유주택 수에 따른 차별적 과세는 소득수준에 따라 과세하는 소득세의 취지에도 부합하지 않을뿐더러, 부동산 임대시장을 교란시키는 불합리한 세제임
- 미국의 경우 1주택 소유자라도 연간 2주 이상 임대하는 경우 주택임대소득에 대해 과세, 일본도 주택 보유수와 관계없이 주택임대소득에 대해 과세하는 등 주요 과세국의 주택임대소득에 대한 과세 제도에서 주택 수에 따른 차등과세는 찾아볼 수 없음
- ‘소규모’ 임대사업자에 대한 고려는 일정 금액 이하의 소득에 대한 차등과세나 누진세율구조로 납세협력비용과 세부담에 차이를 두는 방식으로 진행되는 것이 적절함
- 따라서 현행 임대소득과세 제도를 주택 수와 무관하게 소득수준에 따라 일관성 있게 과세하는 방식으로 전환하는 것이 시급함
- 1가구 1주택 임대의 경우에도 일시적, 특별한 사정에 의한 임대의 경우를 1~2년 정도로 제한하여 이 경우에만 비과세 혹은 분리과세 등의 감면 규정을 두는 것이 타당

□ **(주택임대소득 분리과세 시 적용 경비율 합리화)** 현행 과세제도에서 주택임대에 대한 수입금액이 연간 2천만 원 이하인 경우 분리과세의 대상이 되고 있고 분리과세되는 주택임대수입에 대해서는 60%의 필요경비율을 적용하고 있다.

- 이는 소득세법상 경비율 적용 시 (단순경비율 전제) 고가주택 34.1%, 일반주택 42.6%, 장기임대공동주택 60.2%, 장기임대다가구주택 59.2% 중에서 장기임대에 준하는 비율에 해당함에 유의할 필요가 있음
- 장기임대주택이 아닌 일반임대주택에도 장기임대주택과 같은 혜택을 주게 되면 세수가 주는 것은 물론 주택임대소득 과세의 실효성도 저하됨
- 경비율을 일반주택임대에 적용되는 40% 수준으로 조정하여 미등록사업자에게 사업자등록에 대한 유인을 제공하고 세수를 증대시킬 필요가 있음

□ **(전세보증금 과세 합리화 방안)** 주거서비스가 생산되었다면 경제적 측면에서 소득이 창출된 것이기 때문에 서비스를 어떻게 소비하는가에 관계없이 소득세 과세가 이루어져야 함

- 3주택 이상 소유자 중 전세보증금 합계에서 3억을 공제 한 금액에 60%를 곱한 후 시장이

자율보다 낮은 공시이자율을 곱하여 간주임대료를 계산하는 방식은 실제 과세표준에 포함되는 소득의 범위를 크게 제한하여 과세의 실효성이 저하되는 문제가 있음

- 전세보증금 약 2억원으로 임대하는 경우, 산출세액은 18만원, 월세 약 81만원(전월세전환율 약 5% 가정)으로 임대하는 경우의 산출세액은 약 175만원
- 실질 소득 발생측면을 고려하여 간주임대료 과세하기로 한다면 실효성 유지를 위해 월세 임대소득과세에 비해 너무 낮게 설정된 세부담을 현실화하는 것이 필요함
- 특히, 현재 보증금 중 3억원 상당액 차감 및 60% 과세방식은 간주임대료 과세를 유명무실하게 만들 가능성이 있어 장기적으로 이를 폐지할 필요

□ **(조세행정과 납세순응)** 납세절차 안내가 미비하고, 분리과세 및 종합과세의 이중체계에 불구하고 이에 따른 납세절차, 사업자등록여부 등도 명확치 아니함

- 과세를 시작한 후 최소한 3년 정도는 신고납부절차의 정착을 위해 행정력을 사용해야 함
- 주택임대소득이 상업용 부동산과 달리 부가세 과세대상이 아니어서 사업자등록대상에서 제외시켰다 하더라도 납세관리를 위해서는 별도의 등록제도 (납세번호 등)를 운영함이 바람직함(일정 기간 이상 임대소득자에 대해 사업자등록에 준하는 절차를 취할 필요)
- 납세자의 신고납부 관행을 정착시키는 것과는 별개로 모든 임차인이 임대사실을 과세관청에 신고하도록 과감한 incentive 제공할 필요 (예: 신고시 월세 소득공제 확대)
- 신고납부 시행 시 혼란이 야기될 수 있는 요인들에 대한 사전적인 검토와 유권해석, 홍보 등에 행정력을 동원해야함(예: 1가구 2주택 판단기준, 공유주택, 미납 임대료 등)
- 임대주택 등록제도가 유명무실한 상황에서 임대주택법 제6조 제1항의 규정을 개정, 임대주택사업자 미등록자에 대한 과징금 및 과태료 등을 부과할 수 있는 법적 근거 마련

목차

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적
2. 연구 개요와 방법

II. 주택임대소득 과세체계

1. 주택임대소득 과세제도의 변화
2. 주택임대소득과세의 이론적 체계: 선행연구 검토

III. 주택임대소득 과세에 대한 실증분석

1. 주택임대소득 과세의 세부담 수준 평가
2. 주택임대소득과세의 세원과 세수 규모에 대한 추계

IV. 주요국의 임대소득 과세제도

1. 미국
2. 일본
3. 영국
4. 프랑스
5. 국제비교 요약과 시사점

V. 주택임대소득 과세합리화 방안

1. 기본 원칙
2. 주택임대소득과세 합리화 방안

참고문헌

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

- 내년(2107년)에 실시 예정인 주택임대소득에 대한 본격적인 과세를 앞두고, 과세의 순조로운 실현 여부와 이를 위한 준비, 그리고 과세체계 상의 문제와 개선방안에 대한 논의가 다시 점화되는 모습을 보이고 있음
 - 2014년 초에 시작된 주택임대소득 과세에 대한 논의는 그 해말 기본적인 과세방안이 법제화 되면서 일단락되었으나, 당시 과세대상의 범위, 과세체계의 설정 그리고 과세의 실효성을 둘러싸고 상반된 의견이 대립된 바 있음
 - 본격적인 과세를 6개월 앞둔 현재 실제 과세의 준비상태와 실효성, 그리고 적절성과 관련하여 다시 논란이 빚어지고 있음
- 현재의 주택임대소득과세 제도는 과세체계와 원칙상에서 여러 문제를 안고 있음
 - 현행 소득세법에 따라 주택임대소득을 사업소득 중 하나로 과세하되, 9억원 이하 주택에서 발생하는 2천만원 이하 임대소득은 2016년까지 비과세하며, 2017년부터는 저율 분리과세할 예정(3주택 이상 전세보증금의 간주임대료를 포함)
 - 사업소득과 자산소득의 체계를 혼용함으로써 과세체계가 불분명해졌고 종합소득과세의 기본원칙이 크게 훼손되었음
 - 더욱 문제가 되는 것은 과세방안이 수차례 수정되는 과정을 거치면서 세부담의 수준이 매우 낮아지고 계속해서 과세가 유예되고 있는 상태에 있음
- 주택임대소득 과세체계의 재정립이 매우 시급하며, 과세의 강화의 필요성도 지속적으로 제기되고 있는 상황임
 - 소득 있는 곳에 과세한다는 기본원칙과 조세 형평성의 원칙에 따라 주택임대소득에 대한 과세가 강화될 필요가 있다는 의견이 제기되고 있으나, 조세저항 등으로 쉽지 않은 상황
 - 주택임대소득에 대한 적절한 과세수준 및 방법을 중심으로 과세합리화 방안이 제시되어야 하나, 이를 위한 기초자료와 객관적인 분석결과가 부족한 상황
 - 이러한 의미에서 과세를 위한 기초자료를 확보하고 있는 과세 당국인 국세청은 최소한 임대소득의 규모와 분포에 관한 정보를 국회와 공유함으로써 임대소득과세 정상화를 위한 합리적 방안 도출에 힘써야 할 것임

- 본 연구에서는 임대소득과세의 정상화와 순조로운 착근을 위해서는 현 과세제도의 세부사항을 점검하고 과세실시에 따른 효과를 미리 예측해봄으로써 과세체계상의 문제를 파악하고 개선방안을 도출하고자 함
 - 임대소득과세 정상화는 조세정의와 형평성의 실현뿐만 아니라 국가세입의 확충이라는 관점에서도 핵심적인 정책과제로 대두되고 있음
 - 특히, 고령화 및 이자율 하락 등 대내외 경제환경의 변화로 인해 주택임대소득의 규모가 점차 확대되면서 과세합리화에 관한 정책적 수요 역시 증가할 것으로 예상되므로, 관련 법안의 심의·의결 과정을 지원할 수 있는 기초자료가 축적될 필요
- 보다 구체적으로 과세대상인 임대소득의 현황에 대한 자료 분석과 더불어, 해외 과세제도와의 비교 등을 통해 적정과세 방안에 대한 시사점을 도출하고자 함

2. 연구 개요와 방법

가. 연구개요

- 본 연구의 주요내용은 다음과 같이 크게 네 부분으로 구성
 - 주택임대소득 과세체계
 - 제도 연혁과 법적 체계, 관련 선행연구 검토
 - 과세이론: 과세원칙(포괄적 소득에 대한 종합과세), 과세단위(개인·부부합산), 과세체계(사업소득·자산소득 과세)
 - 주택임대소득과세에 대한 실증 분석
 - 세원의 규모: 주택임대소득의 규모 추정, 임대방식별·지역별 분류, 임대료 지수 활용
 - 세부담 수준 평가 및 비교: 임대방식별·임대소득수준별 평가
 - 세수추계: 현재 방식의 과세 실시에 따른 세수규모 추계
 - 주요국의 주택임대소득과세 제도
 - 미국, 영국, 프랑스, 일본 등의 주요국 임대소득과세제도 조사
 - 과세대상 범위, 종합·저율분리과세 여부, 기본 공제제도 등 비교 통해 시사점 도출
 - 주택임대소득과세 합리화를 위한 정책방안
 - 형평성 등 조세의 기본원칙에 따른 중장기 정책 방향 및 시사점을 제시

나. 연구방법

□ 법제적 분석

- 주택임대소득 과세지도의 연혁의 파악
- 현재의 주택임대소득 과세체계에 대한 분석

□ 문헌 연구

- 관련 선행 연구에 대한 정리
- 주요국의 임대소득 과세제도 조사

□ 이론적 분석

- 임대소득 과세의 기본원칙에 대한 이론적 이해
 - 포괄적 소득에 대한 과세 이론: Haig-Simons의 포괄적 소득에 대한 정의
 - 효율성과 형평성
- 임대소득 과세의 조세전가에 대한 이해

□ 임대소득과세의 국제 사례 조사

- 문헌 연구에 주로 의존
- 미국, 영국, 프랑스, 일본 등

□ 기초통계 분석: 임대소득과세 현황자료 분석

- 국세청의 임대소득 자료 분석: 임대소득 신고자와 이들의 임대소득의 시계열 추이 분석 등
- 통계청·한국은행의 가계금융복지조사자료 분석: 전체 임대가구수 등 파악
- 통계청의 개인별 주택소유현황 자료 분석: 주택보유수 분포 등 파악
- 국토교통부의 주거실태조사 자료 분석: 임대종류별 및 지역별 임대가구수 분포 등 파악
- 국토교통부, 한국감정원의 전·월세가격지수: 임대종류별 및 지역별 평균임대료 수준 파악

□ 임대소득의 규모와 전체 세수효과 추계: 실증 분석

- 임대종류별 및 지역별 임대소득의 분포 추정
 - 위의 기초통계 분석결과를 활용하여 가전적인 방법으로 임대소득의 분포를 추정
- 임대소득 수준별 평균 실효세율의 추정
 - 임대종류별(저네, 보증금 없는 월세, 보증금 있는 월세)로 임대소득에 대한 소득세 평균세율 추정

- 분리과세와 종합과세의 적용 문제의 해결이 필요
- 이를 위해서는 임대소득자의 다른 소득에 대한 정보가 필요
- 임대소득과세의 세수효과 추정
 - 임대종류별 및 지역별 임대소득의 분포에 평균 실효세율을 적용함으로써 전체 세수 효과를 추계

□ 기대효과

- 수직적·수평적 형평성 등 조세의 기본 원칙과 납세준응도를 감안한 중장기적인 과세방안에 대한 정책적 제언

□ 활용방안

- 주택임대소득에 대한 자료 축적을 통해, 관련 정책을 평가하고 재정 수입·지출의 규모를 추정하는 데 활용

II. 주택임대소득 과세체계

1. 주택임대소득 과세의 법적 체계의 변화

가. 주택임대소득 과세의 연혁: 2014년 이전

- 2017년 이후 본격적으로 시행될 주택임대소득 과세의 성격을 제대로 이해하기 위해서는 이 제도의 역사적인 변화와 현재의 체계를 갖추게 된 배경을 파악하는 것이 선행될 필요가 있음
- 2014년 이전의 주택임대소득 과세제도 개요¹⁾
 - 1999년까지 주택임대소득은 비과세
 - 2000년 3주택 이상 소유자의 월세임대소득부터 과세 시작
 - 2006년에는 2주택(고가주택은 1주택)을 과세대상에 포함
 - 2011년부터 3주택 이상 소유자 중 전세보증금 3억원 초과분은 간주임대료 방식 과세
 - 간주임대료: 보증금에 일정 이율을 곱해서 월세 수입으로 환산한 것
- 2014년말 법 개정 이전 시점에도 주택임대소득 과세체계는 아래의 표에 따라 종합소득과세가 적용되도록 법적 체계가 갖추어져 있었음
 - 2014년 이전에 주택임대과세가 정상화되지 않았던 것은 과세체계의 법적 근거가 미비해서가 아니라 과세를 강제할 수 있는 임대소득 자료의 부재 때문
 - 대부분 임대소득 신고누락

<표 1> 2014년 이전의 임대소득과세체계

소유주택	월세	전세(간주임대료 과세)
1 주택	고가주택(기준시가 9억원 초과)만 종합소득과세	비과세
2 주택	종합소득과세	비과세
3 주택	종합소득과세	보증금 3억원 이상만 종합소득과세

*주택수 계산은 부부합산으로 계산하나, 소득은 개인별로 과세

- 이하에서는 주택임대소득 과세제도의 연혁을 관련 세법의 변천을 통해 구체적으로 살펴봄

1) 장기용, “전월세 임대소득 과세제도의 개선방안 관한 연구”, 2015.08, p.4

<비과세소득 규정의 변천: 소득세법 제 12조, 25조>

□ 비과세소득 규정(소득세법 제 12조)

- 1999년 12월 법 제12조의 2호 비과세소득에 대한 규정과 관련하여 “부동산 임대소득 중 전답을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득”에 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”을 추가하여 개정(법률 제6051호)

제 12조의 2 “부동산 임대소득중 전답을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득 및 **대통령령이 정하는 주택의 임대소득**”을 비과세소득으로 규정하였음

- 2009년 12월 법 제12조 2를 다음과 같이 개정하였음(법률 제9897호)

“2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득
나. 대통령령으로 정하는 주택의 임대소득”

- 2010년 12월 법 제12조 2호 나목을 다음과 같이 개정(법률 제10408호)

“나. **1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다).** 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.”

□ 2009년 12월 법 제25조를 다음과 같이 개정(법률 제9897호)

“제25조 (총수입금액 계산의 특례) ① 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 “보증금등”이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다. 다만, **주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우를 말하며, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.**”

□ 2010년 12월 법 제12조 2호 나목을 다음과 같이 개정(법률 제10408호)

나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.”

<소득세법 시행령: 제 8조의 2>

□ 소득세법 시행령(제 8조의 2)

○ 1999년 12월 시행령 제8조의 2를 다음과 같이 신설(대통령령 제16664호)

제8조의 2 (비과세 주택임대소득) ① 법 제12조 제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 3개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득으로서 다음 각호의 1에 해당하는 주택임대소득을 말한다. (1999. 12. 31. 신설)

1. 농어촌지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역외의 읍·면지역을 말한다. 이하 이 조에서 같다)외의 지역에 소재하는 주택을 2개 이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 주택임대소득을 제외한다. (1999. 12. 31. 신설)

가. 고급주택의 임대 소득 (1999. 12. 31. 신설)

나. 연면적이 116제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 85제곱미터)를 초과하는 주택을 2개 소유하는 자의 주택임대소득 (1999. 12. 31. 신설)

다. 농어촌지역에 소재하는 고급주택을 1개 이상 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 나목에서 규정하는 연면적을 초과하는 주택을 소유하는 자의 주택임대소득 (1999. 12. 31. 신설)

2. 농어촌지역에 소재하는 주택을 3개 이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 고급주택의 임대소득을 제외한다. (1999. 12. 31. 신설)

□ 2000년 12월 1999년의 미비한 대통령령을 다음과 같이 다시 개정하였음

① 법 제12조 제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 3개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득을 말한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 주택임대소득을 제외한다. (2000. 12. 29. 개정)

1. 고급주택의 임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

2. 농어촌지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역외의 읍·면지역을 말한다. 이하 이 조에서 같다)외의 지역에 소재하는 주택으로서 연면적이 116제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 85제곱미터)를 초과하는 주택을 2개 소유하는 자의 당해 주택의 임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

3. 농어촌지역에 고급주택을 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 제2호에서 규정하는 주택을 1개 소유하는 자의 당해 주택의 임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

4. 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 3개 소유하는 자의 주택임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

5. 농어촌지역에 고급주택을 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 2개 소유하는 자의 주택임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

6. 농어촌지역에 고급주택을 2개 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 1개 소유하는 자의 주택임대소득 (2000. 12. 29. 개정)

□ 2003년 12월 3시행령 제8조의 2 제1항을 다음과 같이 개정(대통령령 제18173호)

① 법 제12조 제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 2개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(고가주택의 임대소득을 제외한다)을 말한다

□ 2006년 2월 시행령 제8조의 2 제1항 중 “2개 이하의 주택”을 “1개의 주택”으로 개정(대통령령 제19327호)

□ 2008년 2월 시행령 제8조의 2 제1항에 단서를 다음과 같이 신설(대통령령 제20618호)

다만, 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 주택 수에 관계없이 과세한다.

□ 변천과정 요약

- 해당 조문의 변천사를 정리해 보면 1999년과 2000년의 법에서는 대통령령에서는 3개 이하의 주택에 대해 비과세 한다고 하였으나 그 예외로 농어촌지역외의 3주택은 과세한다고 하여 실질적으로는 “농어촌지역만 3주택 비과세”라고 해석할 수 있음
- 즉, “농어촌 지역외의 일반 지역은 3주택은 과세 대상” 임
- 그리고 2003년에는 관련 예외조항을 모두 없애고 농어촌지역이든 일반지역이든 모두 2주택까지만 비과세하는 것으로 개정하였고, 2006년에는 1주택만 비과세하는 것으로 다시 개정하였음
- 결국 2000년 일반지역 3주택 과세, 농어촌 3주택 비과세 이후, 2003년에 모든 지역 3주택 과세로 개정하고, 2006년에는 2주택도 과세하기 시작한 것으로 정리할 수 있음

□ 주택임대소득 과세제도의 변화방향

- 위 규정의 변천 과정에서 볼 수 있듯이, 1999년의 개정부터 월세임대소득에 대한 과세가 법에 반영되기 시작하였음
- 주된 흐름을 볼 때, 비과세 대상 주택수의 변화가 주된 개정 사항이었으며, 2000년에 3주택 이하(농촌지역)였던 것이 2004년 2주택 이하(전체지역)로, 그리고 2006년 다시 1주택이하로 점점 비과세영역이 축소되어 갔음
- 한 가지 눈여겨 볼 것은 계속해서 대통령령에 위임하던 것을 2011년부터는 법률로 규정하는 것을 확인할 있음
- 2009년에 이르러서는 비록 3주택이상 보증금합계 총합이 3억원 이상이라는 조건이 붙었지만, 전세에 대한 과세의지를 보여준 것 역시 주목할 만함

□ 과거 과세체계의 문제

- 과세대상에 대한 중요한 판단기준을 대통령령에 위임한 점
- 주택별로 시가가 다른 데 단순히 주택수를 기준으로 과세 대상을 선정한 점

- 이러한 사항은 조세법률주의와 조세평등주의의 관점에서 문제가 제기될 수 있음
- 이후 계속된 개정을 통해 고가주택에 대한 과세규정을 신설하고 대통령령을 법률화하는 등의 절차를 거치면서 합리적 개선이 이루어짐

□ 주택임대소득에 대한 과세범위의 지속적인 확대

- 월세의 과세범위를 확대하는 데에 약 10년의 시간이 소요되었다는 점과 과거 3주택 이상부터 점차 과세범위를 확대한 점을 비추어볼 때, 향후 전세에 대한 임대소득과세도 유사한 방식으로 확대될 것으로 예상가능

나. 2014년 주택임대소득 과세 개편

□ 주택임대소득과세의 정상화를 위한 과정과 이를 둘러싼 논란

- 2014년 2월 임대소득 과세자료 제출에 관한 시행령 개정이 이루어지면서 국세청은 국토교통부로부터 전·월세 가격정보가 담긴 임대주택 확정일자 신고 자료를 제공받을 수 있게 됨
- 같은 해에 월세소득공제를 통한 세입자 지원을 강화 조치와 병행하여 월세정보를 신고하게 함으로써 주택임대소득 과세의 기반이 확보되기 시작
- 과세기반 확보와 동시에 '주택임대차시장 선진화방안' 발표(2.24 조치)
 - 소규모(연간 임대수입 2천만원 이하) 2주택 소유자의 임대소득에 대해 분리과세
 - 세원노출에 따른 세부담의 급증을 완화하려는 목적
- 같은 해 3월 소규모 주택 임대소득 과세 2년간(2015년 말까지) 유예, 필요경비율의 상향조정(45%에서 60%), 그리고 '기본공제 400만원 제공'을 포함하는 수정안 발표
- 추가로 2014년 6월에 유예기간을 1년 더 연장(2016년 말까지)하고, 3주택 소규모 주택 보유자의 임대소득에 대해서도 분리과세 허용하는 재수정안 발표

<2.26 주택 임대차시장 선진화 방안: 주택임대소득 과세 1차 개편안>

□ 정부는 「경제혁신 3개년 계획」 내수기반 확충분야 핵심과제의 일환으로 주택임대차시장을 둘러싼 환경변화에 대응하기 위하여 2014년 2월 26일 「주택임대차시장 선진화 방안」을 발표²⁾

□ 주택임대소득 과세 관련 주요 내용

- 정부는 2주택 보유자로서 연간 2천만 원 이하의 월세 소득은 분리과세로 전환하고, 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2천만 원 이상인 임대소득자는 종합소득 과세
- 현재 부동산임대소득에서만 공제하는 임대소득 결손금을 다른 사업소득과 같이 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자의 소득세 부담을 경감시키고 투자를 유인하고자 하였음
- 또한 세입자에 대해서는 월세 소득공제를 세액공제로 전환하여 월세 지원을 강화
- 즉 이 제도를 통해서 소규모 임대소득자의 세부담을 경감시키고 임대소득의 세원관리 강화 등에 따른 임대시장의 불안요인을 완화하고자 노력

<표 2> 2.26 주택 임대차시장 선진화 방안의 주요 내용

연도	과 세	주요 내용	일 정
월세 세입자 지원 확대	월세 소득공제를 세액공제로 전환	월세의 10%(한도 750만 원) 세금에서 공제	6월 국회 제출
	월세 소득공제 막는 임대계약 방지	임대인의 불법 행위에 협조하지 않도록 중개업자 행정지도	3월 시행
고액 전세금 지원 축소	주택기금 전세자금 대상 축소	보증금 3억 원 이하로 제한	3월 시행
	전세대출 공적보증 대상 한정	보증금 4억 원(지방 2억 원) 이상 중단	4월 시행
임대소득 과세 방식 정비	소규모 월세 임대소득 분리과세	2주택 이하, 임대소득 연간 2천만 원 이하 단일세율(14%) 분리과세	6월 국회 제출
	임대소득 결손금 종합소득에서 공제	당해연도 종합소득 과세표준 계산시 공제 허용	
준공공임대주택 지원 강화	재산세 감면을 확대	전용 40㎡ 초과~60㎡ 이하 50%~70% 전용 60㎡ 초과~85㎡ 이하 25%~50%	6월 국회 제출
	소득세·법인세 감면을 확대	20%~30%	
	임대기간 중 양도세 면제	신규, 미분양, 기존 주택을 향후 3년간 구입해 준공공임대주택 활용	3월 시행
임대사업자 규제 완화	임대조건 의무 위반 벌칙 완화	가벼운 위반에 대한 벌칙을 기존 '형벌'에서 '과태료'로 전환	4월 국회 제출
	매입임대사업자 등록요건 완화	'5년간 부도 없음' 요건 삭제	6월 시행
임대주택 공급 확대	국민주택기금의 리츠 출자 허용	2017년까지 10년 공공건설임대주택 최대 4만채 추가 공급	이미 국회 제출
	임대사업자에게 민간아파트 청약 기회 허용	동 단위로 신규 분양 기회 제공	6월 시행

주 : 임대소득 결손금은 임대소득을 넣어서는 주택 관리 비용을 말함
 자료 : 기획재정부, 국토교통부 등, 「서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안」을 참고하여 정리함

2) 임언선, “전, 월세 임대소득 과세제도의 개선방안”, 2014.06, p.32

<3.5 주택임대소득 과세 수정안: 2차 개편안>

□ 2·26 주택임대차시장 선진화 방안에 따른 월세 소득자의 과세부담에 대해 논란이 가중되자 정부는 3월 5일 임대차시장 선진화 방안에 대한 보완조치를 발표

□ 3월 5일 발표된 임대차시장 선진화 방안에 대한 보완조치

- 연간 임대소득 2천만 원 이하의 2주택 보유자 등 소규모 영세 임대소득자를 대상으로 2015년까지 세금을 유예하고 2016년부터 단일세율 14%를 적용해 분리과세
- 3주택 이상 또는 주택 임대수입 2천만 원 초과 소득자는 종합소득으로 과세
- 2주택 보유자의 전세 임대소득(보증금 3억 원 초과분에 대한 간주임대료)도 2016년부터 월세소득과 마찬가지로 과세³⁾

<표 3> 3.5 주택 임대차시장 선진화 방안 보완조치의 주요내용

정책방향	주요 내용
임대소득 과세 유예	연간 임대소득 2천만 원 이하 2주택 보유자 과세 2년 유예 (2016년부터 분리과세)
분리과세 보완	- 분리과세는 단일세율 14%, 필요경비율¹⁾ 60% 적용 - 1인당 임대소득공제 400만 원(현행 기본공제 150만 원) 적용²⁾ - 개정된 분리과세 방식과 현행 종합소득과세 중 세액이 낮은 쪽으로 납부
전세 임대소득 과세 ³⁾	- 월세 임대소득자와의 형평성을 고려하여 현재 3주택 이상 보유자인 전세 임대소득 과세대상을 2016년부터 2주택 이상으로 확대 - 임대소득 2천만 원 이하에 대하여 분리과세 허용

주 : 1) 필요경비율은 임대소득 중 비용으로 인정해 공제하는 비율(현행 45%→60%)
 2) 다른 소득이 없거나 임대소득이 2천만 원 이하인 경우에 기본공제 4백만 원 인정
 3) 국민주택이하(85㎡)로서 기준시가 3억 원 이하 주택은 전세 임대소득 과세에서 제외
 자료 : 기획재정부, 「주택임대차시장 선진화 방안 보완조치」, 2014. 3. 5.

3) 임언선. “전,월세 임대소득 과세제도의 개선방안”, 2014.06, p.35

<주택임대소득 과세 재수정안: 3차 개편안>

- 2016년 6월 당정협의를 거쳐 보유 주택 수와 상관없이 연 2,000만 원 이하 월세 소득자에 대해선 분리과세 혜택을 주기로 하고, 기준시가 9억 원 이하의 1주택 소유자는 비과세하기로 결정
- 또한 연 임대소득 2,000만 원 이하 월세 소득자에 대한 과세유예 기간을 2년에서 3년으로 늘리기로 함
 - 전·월세 소득과세로 인하여 늘어나는 건강보험 징수 방침도 대폭 수정되어 연간 임대소득이 2,000만 원이하인 경우 건강보험료를 부과하지 않기로 합의
 - 이는 임대소득에 의지하는 노년층의 세 부담과 건강보험료 부담을 덜어주자는 취지였음
 - 이에 대한 내용은 6월 임시국회에 제출하여 최종결정하기로 함

<표 4> 당정협의를 통한 월세임대소득 과세방식 변화

구 분	기존 정부안	당·정 합의안
분리과세 적용대상	2주택 보유자이면서 연 임대수입 2천만 원 이하인 경우 분리과세	보유 주택 수와 무관하게 연 임대수입 2천만 원 이하면 분리과세 대상
과세 시기	2년간 비과세 이후 2016년 임대소득부터 과세	3년간 비과세 이후 2017년 임대소득부터 과세
고가 주택 임대소득과세	기준시가 9억 원 이상의 주택을 한 채라도 보유하면 임대수입이 2천만 원 이하이더라도 종합과세 적용	주택 가격과 무관하게 임대소득 2천만 원 이하면 분리과세 적용
전세 과세	2주택자에게도 전세금에 대해 과세	2주택자 전세 과세 여부를 추후 합의하기로 결정

<표 5> 6.13 대책에 따른 임대소득액 세금 부담

연 임대소득	과세금액
1주택 전세 또는 기준시가 9억 원 이하 1주택 월세	비과세
임대소득 1,000만 원 이하 (월세 월 83만 원 이하, 전세 8억 7,500만 원 이하)	결정세액 0원 (사실상 비과세)
임대소득 1,000만 원 초과 ~ 2,000만 원 이하 (월세 월 83만 원 초과 ~ 167만 원 이하, 전세 8억 7,500만 원 초과 ~ 14억 5,000만 원 이하)	분리과세
임대소득 2,000만 원 초과 (월세 월 167만 원 초과, 전세 14억 5,000만 원 초과)	종합소득과세

자료 : 국토교통부

<2014년 12월 주택임대소득 과세 개편: 최종 확정>

- 이러한 논의를 거쳐 2014년 12월 23일에 아래와 같이 신설 규정이 만들어짐
 - [소득세법 제64조의2] 주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례

소득세법 제64조의2

- ① 분리과세 주택임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액: 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액(분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 **종합소득금액이 2,000만원 이하인 경우에는 400만원을 차감**한 금액)에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액
- ② 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정함

- [소득세 시행령 제122조의2] 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액 계산 특례

소득세 시행령 제122조의2

법 제64조의2 제2항에 따른 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액을 계산할 때 사업소득금액은 총수입금액에서 총수입금액의 100분의 60을 차감

□ 주택임대소득과세 제도의 법적 체계에 대한 검토

- 연간 주택임대수입이 2,000만원 이하의 분리과세 주택임대소득자는 고가주택이나 주택수에 상관없이 2014~2016년까지 비과세하며, 2017년 이후부터 분리과세(14%)함
- 이와 동시에 분리과세 주택임대사업자의 사업자등록의무 면제, 필요경비 60% 공제, 주택임대소득공제(400만원)의 규정도 함께 적용
- 전세임대의 경우 3주택을 소유하고 보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우 간주임대료를 산정하고 이에 대해 과세

□ 위 사항을 간단하게 표로 정리하면 아래와 같음

<표 6> 현재의 주택임대소득 과세체계

구분	2013년	2014~2016년	2017년
1주택자	- 월세 : 비과세 (단, 기준시가 9억원 초과주택은 과세) - 전세 : 비과세	좌동(과세 시 아래처럼 과세)	좌동(과세 시 아래처럼 과세)
2주택 이상자 (부부합산)	- 월세 : 과세 - 전세 : 비과세원칙	- 임대소득(개인별) - 2,000만원 이하 : 비과세 - 2,000만원 초과 : 종합과세	- 임대소득(개인별) - 2,000만원 이하 : 분리과세 - 2,000만원 초과 : 종합과세

- 주택임대소득 과세 개편을 입법화하는 과정에서 많은 논란이 발생하고 이에 따라 개편안이 재차 수정되는 과정을 겪음
 - 주택임대소득 과세 정상화 과정에서 강한 과세저항이 발생
 - 추후 주택임대소득 과세대상 범위의 확장이 쉽지 않을 것이라는 점을 시사하는 대목
- 논란 끝에 통과된 주택임대소득 과세 개편의 두 가지 큰 특징
 - 세 부담 급증을 방지하기 위한 분리과세의 기준에서 주택 수에 대한 기준이 점차 완화되었으나, 최종적으로 임대소득을 기준으로 분리과세 여부를 판단함
 - 2차 수정안에서는 2주택자에게도 전세보증금 과세를 시도하였으나, 결국 전세보증금에 대한 과세는 3주택이상 소유자에게만 적용하는 것으로 결정되었음
- 분리과세에 대한 판단 기준에 주택 수가 제외된 것은 합리적이라고 판단됨
 - 단순히 주택 수로는 임대소득 수준을 판단하기가 쉽지 않고, 그 평가액이 주택별로 크게 차이가 나기 때문임
 - 저가주택을 3채 보유한 과세 대상자에게는 상당한 불이익이 발생할 수 있음
 - 따라서 주택수가 아닌 임대수입 수준을 기준으로 분리과세 대상을 정하는 것이 적절함
- 전세임대과세에도 주택 수에 대한 기준이 있는데 위와 같은 이유로 수정될 가능성이 있음
 - 현행 과세체계에서는 3주택이상에 대해서만 전세를 과세하고 있지만, 2014년 이전의 과세체계 변화 방향을 고려할 때 전세보증금에 대해서는 과세도 추후 지속적으로 확대될 가능성이 높음
 - 2주택자와 3주택자의 세 부담 차이가 전월세임대 여부에 따라 크게 차이가 나는 것은 조세 형평성을 저해하고 이러한 수평적 불공평은 자원배분의 비효율성을 초래하게 됨

- 내년부터 시행될 예정인 임대소득과세는 앞으로도 많은 수정이 예상됨
 - 월세에 대한 기존 과세제도의 변화를 고려할 때, 향후 전세임대에 대한 과세범위도 점차 확대될 가능성도 높고, 과세기준도 주택 수가 아닌 임대소득으로 바뀔 것으로 생각됨
 - 예를 들어, 1주택자에 대한 과세도 고가주택 여부가 아니라 임대소득을 기준으로 이루어지고, 2주택자의 전세임대에도 과세가 확대될 것으로 예측 가능

2. 주택임대소득과세의 이론적 체계: 선행연구 검토

- 임대소득과세의 이론적 체계: 과세의 원칙·단위·체계
 - 과세원칙:
 - Haig-Simons의 포괄적 소득: 소비 또는 순자산의 증가를 의미하는 경제적 가치
 - 효율성: 소득의 원천(종류)에 관계없이 동일하게 과세해야 경제적 왜곡이 최소화
 - 수직적 형평성: 누진세제에 따른 종합과세
 - 과세단위: 개인단위의 과세보다는 소비단위의 부부합산 과세가 더 적합
 - 과세체계: 임대소득과세는 기본적으로 자산소득보다는 사업소득의 과세체계가 적합

<선행연구 검토>

- 장기용(2015), 전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구
 - 주택임대소득 과세와 관련한 그간의 쟁점사항들을 살펴보고 이에 대한 주요 외국(미국, 영국, 프랑스, 일본, 싱가포르)의 법제를 비교·검토하여 시사점을 도출한 후, 다음과 같은 개선안을 모색하였음
 - 주택의 보유 채수와 임대유형(전세 또는 월세)이 아닌 오로지 임대소득의 크기에 따라 과세상의 구분이 이루어져야 함
 - 미등록 임대소득자의 임대소득은 자산소득으로 보아 금융소득에 대한 과세방식을 준용하여 과세하되 소규모 임대소득자의 분리과세세율은 9%와 14%로 차등 적용하고 부동산유지비용 등을 감안하여 20%의 필요경비를 인정
 - 결손금은 다음과세기간으로 이월시키고 이월결손금은 해당 주거용 건물임대업의 사업소득 금액(단 원천징수세율을 적용받는 부분은 제외)에서만 공제
 - 등록임대사업자의 임대소득은 사업소득으로 무조건 종합과세하며 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산은 일반사업소득과 동일하게 다른 소득금액에서 공제

- 노영훈(2015), 우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로

- 우리나라 주택임대시장의 흐름과 전망을 주요 지표와 통계자료로 분석
- 전세제도에 대한 새로운 시각과 전세의 금융적 특성 및 전세금 인상이 가계부문 및 금융부문에 미치는 효과를 살펴봄
- 임대주택시장과 주택 관련 조세정책, 주요국의 주택임대소득 과세방식을 비교하여 외국의 과세제도의 특징과 시사점을 정리
- 우리나라의 주택임대소득 과세 정책의 방향에 대해 다음과 같이 제시
- 과거 전세, 월세 양쪽 모두 오랜 기간동안 충실히 과세되지 못했던 현실을 인정하는 것에서 출발하는 단계적 접근방법을 채택
- 적극적인 세원관리대책의 수립
- 임대소득은 과세대상인 점을 납세자에게 충분히 인식시키고, 적극적인 세무조사 병행
- 주택분 종합부동산세도는 주택임대소득 과세가 정상화 되는 시점에서는 개편 필요

□ 임언선(2014), 전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안

- 주택임대차시장 선진화 방안 내용
 - 공공 및 민간의 임대주택 공급활성화 등 임대주택의 지속가능한 공급체계를 구축하기 위하여 공공임대주택 공급방식을 다양화하고 기업형 임대사업을 활성화.
 - 준공공 임대주택에 대한 재산세 및 소득·법인세 감면을 확대하는 등 임대사업자에 대한 세제·금융 지원 및 과도한 규제를 완화하고 임대소득 과세방식 정비를 통해 민간임대사업을 활성화하는 방안
 - 주택 구입 지원, 전세대출 지원체계 조정, 월세 부담 완화 등 거주유형별로 균형적인 지원체계를 마련
- 주택임대차시장 선진화 방안 보완조치와 재수정안과 월세 임대소득 과세 방식
- 해외 주요국의 주택임대소득 과세제도 비교와 시사점
- 개선 과제
 - 임대주택으로 등록하면 임대사업자와 세입자 모두에게 혜택을 줄 수 있는 방안을 고려
 - 임대주택에 대한 공제제도의 확충과 함께 해외 주요국과 같이 ‘임대전용주택’에 대한 개념을 정립
 - 간주임대로 과세방안의 향후 지속적인 검토와 보완

□ 김 유 찬 · 김 진 영(2014), 최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득과세를 통한 주거급여 지원 방안 연구

- 임대인의 지위를 임대차계약의 한 축으로 인식하여 임대소득에 대한 과세는 철저하게 이

루어 질 필요가 있으며, 지하경제 양성화, 비정상의 정상화와 같은 사회정의와 조세공평의 측면에서도 반드시 필요

- 임대소득과세를 통하여 연간 3조 7,000억 원 정도의 세수확보가 가능할 것으로 예상
- 통계청 가계금융조사자료에 의하면 2012년 기준 대한민국의 가구수는 약 1,800만 정도, 주택보급율은 100%를 상회하나 전국적으로 자가주택거주비율은 약 55% 정도이고 서울은 약 42% 정도 되는 수준이어서 전국에서 약 800만 가구가 임대주택 거주할 것을 가정
- 그중 등록된 임대사업자가 보유한 임대주택수는 2012년 기준 150만호 정도
- 등록여부에 상관없이 약 800만 가구가 연평균 600만원 정도의 (간주)임대료를 지불한다고 가정하면 한 해 동안 발생하는 임대소득의 규모는 48조원에 달하는 것으로 추산
- 48조원의 임대소득에 대하여 필요경비 45%를 인정하고 14%의 세율로 분리과세하면 연간 3조 7천억의 세수입이 확보 가능할 것으로 추정
- 2,000만 원 이상의 임대소득에 대하여 종합과세를 적용하다면 그보다 훨씬 더 높은 수준의 세수입이 가능할 것이나, 실제 국세청에 신고된 주택임대소득은 2012년 기준 1조 3천억 원 정도에 지나지 않았음
- 즉, 임대사업자들 중에서도 일부만이 임대소득에 대하여 세금을 납부하고 있으며 그 액수는 계산된 확보가능 세수와 비교할 때 극히 작은 일부분에 지나지 않는다고 결론

□ 김남욱(2015), 주택임대소득에 대한 과세의 법적 문제와 개선방안,

- 일본에서 부동산 임대소득의 근거과세원칙과 투명성의 원칙을 제고하기 위해 백색신고와 청색신고제도를 운영하는 사례를 소개
- 일본에서 장부, 기장 및 예산 서류 등을 작성, 보관케 하고 관할 세무서에서는 이를 조사할 수 있도록 하고 있는 점은 우리나라의 주택임대시장에서 대부분 기장, 장부 등을 미작성하는 현실에 대해 시사하는 바가 크며, 국세청이 유독 주택 임대 소득에 대한 세무 조사를 소홀히 하고 있는 점을 지적
- 간주임대료 과세에 대한 헌법재판소의 결정사례(헌법재판소 1996.12.26.선고 94헌가10결정) 소개

“부동산 또는 부동산상의 권리 등을 대여하고 전세금 또는 보증금 등을 받은 경우에는 그 금원은 목적부동산의 사용대가인 차임 또는 지료의 특수한 지급방법으로서 지급되는 것이므로 부동산을 월세로 임대하는 경우와의 형평을 고려하면 이에 대하여서도 과세하는 것이 타당하다. 또 전세권설정자 또는 임대인은 그가 수령한 전세금 또는 보증금 등을 운용하여 이익을 얻을 수 있으므로 이를 다른 곳에 투자하기 어렵다고 하더라도 최소한 은행에 정기에금을 하여 정기에금이자액 상당의 이익은 얻을 수 있다. … . 부동산을 임대하고 그 대가로서 보증금이나 전세금 등을 받은

경우에는 그 금원의 운용형태를 불문하고 일단 소득은 발생하였다고 보는 것이 일반적인 사회통념에 비추어 상당하고 단지 그 소득의 크기를 구체적으로 측정하는 문제만 남아 있다고 보아야 하며, 이를 가리켜 ‘의제된 소득’ 또는 ‘미실현소득’이라거나 보증금 또는 전세금이라는 채원의 기회이익을 과세의 계기로 파악한 것이라고는 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항이 소득세의 본질에 반한다고 할 수 없다.”

- 저자는 간주임대료 과세는 미실현이득에 과세한 것이고 이중과제문제도 발생하며 부동산 투기억제수단으로 보기도 어렵고 세수증대에만 목적을 둔 것으로 볼 수 있다고 주장
- 이는 소득이 없는데도 소득세를 부과하는 것이므로 실질적인 조세법률주의에 위반되고 소득세법상 과세형평성보장과 헌법상의 기본권보장규정을 도외시하는 과세로서 위헌이라고 생각
- 그리고 부동산임대소득에 관하여만 실제로 경제적 이익의 발생 여부를 묻지 않고 일정 금액을 과세소득금액으로 의제하여 다른 소득에는 규정되지 아니한 간주차임을 합산하게 할 뿐만 아니라 실지조사와 서면조사 등을 하지 않은 채 실제로 소득이 없거나 간주차임보다 적은 소득이 있었음이 객관적으로 증명되는 경우까지도 간주차임을 총수입금액에 산입하게 함으로써 부동산임대소득에 있어서의 납세의무자를 실소득에 대하여만 납세의무를 지는 다른 납세의무자에 비하여 합리적인 이유 없이 차별하고 있어 조세평등주의 및 실질과세의 원칙에 위반된다고 말하고 있음
- 따라서 부동산임대소득의 추계신고 또는 추계조사 결정의 경우도 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액을 공제할 수 있도록 하는 방안을 채택하거나(?) 간주임대료 규정을 폐지하는 것이 타당하다고 주장
- 또한 부동산 임대소득을 사업소득에 포함하여 과세하지 말고 부동산소득이라는 명목 하에 부동산소득으로 종합과세하는 것이 합리적이라고 주장
- 주택임대소득을 사업소득으로 과세할 경우 주택을 공공재로 보지 않고 투자하는 재화로 보는 것으로서 이렇게 되면 국가가 쾌적한 생활 주거 환경을 조성할 의무를 소홀히 하고 있다고 볼 수 있기 때문
- 다만 부동산임대소득이 사업성(독립성, 계속성, 반복성, 영리성)을 가진 경우 사업소득으로 과세하고 부동산임대소득의 사업성 규모를 소득세법시행령에 구체적으로 규정하는 것이 바람직하다고 주장

□ 유재권(2014), 부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구

- 부동산투기 억제를 목적으로 한 간주임대료 과세처럼 주로 정부정책의 집행을 목적으로 도입한 조세에 대해서는 해당 조세가 변화된 경제 환경에도 부합하는지의 여부에 대하여

철저한 검증이 이루어져야 함을 전제로 하여, 현행 간주임대료 과세제도의 문제점과 개선 방안을 제시

- 임대보증금을 운용하는 과정에서 이자비용 감소와 투자수익 발생으로 기간이익을 증가시키고 결과적으로 과세소득을 늘이는 효과가 있기 때문에 적어도 경제적 실질에 있어서는 간주임대료 과세제도의 논리적 타당성이 높지 않다고 판단
- 임대료 없이 임대보증금만 받은 사업자와 임대보증금 없이 임대료만 받고 임대보증금에 해당하는 금액만큼 차입한 사업자의 투자이익이 사실상 동일한 경우에도 간주임대료 과세로 인하여 차입금을 사용하지 않고 임대보증금을 받은 사업자가 조세상불이익을 받을 수 있기에, 현행 간주임대료 과세제도는 조세평등주의 관점에서 문제의 소지가 있음
- 부동산투기보다 부동산경기 침체를 걱정하는 현재의 경제 여건에서 1세대 3주택 이상의 주택임대에 대하여 간주임대료를 과세하는 것은 불합리하다고 주장
- 개인은 법인보다 간주임대료의 적용범위가 넓기 때문에 법인에 비해서 과세 상 불리
- 간주임대료에 대한 세금부담을 완화시키기 위해 공제해주는 건설비상당액과 금융소득이 실무상 너무 복잡하므로 보다 간편한 공제방식으로 바꿀 필요가 있다고 제안
- 임차인이 간주임대료에 대한 부가가치세를 부담하는 경우 이를 매입세액공제 항목으로 인정해줄 필요가 있다고 제안

□ 노영훈 외(2014), 주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구

- 분리과세 방안에 대해 검토하면서 장단점을 논의하고, 과세소득 산출 구조를 다른 나라들에서처럼 명확화해야 한다고 주장
- 또한 임대사업 손실의 공제 및 다른 소득과의 통산 여부, 과세범위에 대해 논의
- 전세보증금의 간주임대료 과세 방안에 대해 재고해야 한다고 주장하며, 과세임대소득의 규모가 적어져 세수 실익이 없다고 할 수 있다고 주장
- 전세보증금의 간주임대료 과세 시 이중과세 초래 문제 또한 대두되기 때문에 이의 과세에는 신중한 접근이 필요하다고 강조
- 거주주택에 대한 양도소득세를 조정할 필요가 있다고 언급; 양도소득세의 개선은 소규모 임대사업자의 세후 기대수익률을 높여주어 임대소득 과세로 인한 부동산 경기의 경착륙을 방지할 수 있을 것이라고 예상

□ 성명재(2011)

- 주택가격 및 전월세 가격의 결정과정을 살펴보고, 부분균형분석 이론모형에 기초하여 주택 임대소득 과세의 개편이 주택 전월세 가격에 미치는 영향을 수리적으로 분석하고, 통계청 가계동향조사자료를 이용하여 관련 소득세 과세체계 개편 시 계층별 귀착효과를 분석

- 월세임대소득과 전세보증금에 대한 간주임대소득(imputed rent)에 소득세를 과세하면 전가를 통해 전월세 가격이 인상되고, 세입자들의 부담 증가효과가 두드러지게 나타남
- 가계동향조사자료를 이용하여 모의실험을 통해 분석해본 결과 주택임대소득에 소득세를 과세하고 주택임차인의 주택 관련 지급임대료를 대상으로 소득공제를 허용해주는 경우에는 정(+)의 재분배효과를 나타낼 것으로 예측되었지만 그 정도는 매우 미약하여, 세부담의 수직적 형평성 제고라는 당초의 과세목표에는 미흡

<전세보증금에 대한 과세 문제: 간주임대료 과세>

① 이중과세의 가능성

- 간주임대료 과세제도는 임대인이 임차인으로부터 수령한 보증금등을 운용하여 소득이 증가할 것을 전제
 - 임대보증금 운용을 통해 발생하는 임대보증금 귀속소득은 여러 과정을 거쳐 결과적으로 소득세 과세소득으로 포착됨⁴⁾
 - 이중과세 문제를 해결하기 위해서는 간주임대료 제도를 폐지해야 한다는 주장 존재
 - 임대보증금을 사업목적이나 소득획득 목적 이외의 개인적 용도에 사용하였다면 전세보증금으로부터 발생할 수 있는 잠재적인 이자소득이나 사업소득이 발생하지 않게 됨으로써 임대보증금 수취를 통한 간접적인 이득 또는 소극적 의미에서의 부채에 대한 지급이자 절감 등의 이득을 수취하게 되지만 이 경우 아무런 소득세가 과세되지 않는다는 문제점 발생
 - 이런 경우에만 국한하여 간주임대료에 대해 임대소득세를 과세하는 것이 필요할 수 있으나, 현실에서 전세 보증금을 과연 개인적 용도로 사용하였는지 또는 소득 획득을 목적으로 다른 용도로 사용하였는지 구분이 불분명⁵⁾

② 과세 형평성

- 월세인지 전세인지에 관계없이 균등한 과세가 이루어지는 것이 바람직함⁶⁾
 - 보증금등을 수령한 대가에 대해 임대인은 임차인에게 이자비용을 지급하지 않아도 되고 **절감된 이자비용**만큼 임대인의 월세 소득과 같기 때문

4) 유재권 부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구 419쪽

5) 성명재 주택 및 전월세 가격결정과 임대소득세 과세의 영향 및 형평 효과 75쪽

6) 장기용 전,월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구 171쪽

③미실현 소득에 대한 과세

- 현재 부동산 또는 부동산성 권리 등을 대여하고 받은 보증금에 대해서는 기간과 이자율 등을 기준으로 일정한 산식에 따라 간주임대료를 계산하여 과세
 - **헤이그와 사이먼즈의 포괄적 소득개념**에 따르면 귀속 임대료도 포괄적 소득 범위에 포함되므로 미실현 소득인 간주임대료에 대한 과세는 가능
 - 그러나 임대인 수령한 보증금등을 운용해서 얻은 수익이 소득세법에 따라 계산한 금액과 차이가 나거나 손실이 발생해서 오히려 순자산이 감소할 수도 있는 점은 반영하지 않음

④소득재분배 효과

- 자산 소유자의 경우 일반적으로 조세부담 능력이 높은 경우가 많으므로 소득재분배의 관점에서 소득으로 간주하여 과세하자는 주장이 있음
 - 다만 주택임대소득 과세 시 세 부담 증가에 따른 가처분소득 감소분 중 일부를 임대료로 전가함에 따라 주택임대료 상승의 빌미를 제공할 가능성에 대한 우려가 대두될 수 있음⁷⁾

<과세단위 문제>

- 소비의 단위는 개인이 아닌 가구라는 점에서 본다면, 소득이 같은 가구는 동일한 세금을 내야 공평할 것임
- 그러나 이와 관련하여 다음의 세 가지 조건의 동시달성이 불가능하다는 점에 유의할 필요
 - ①누진세
 - ②가구(사람들의 생활단위를 의미한다)와 가구 사이의 평등
 - ③혼인한 자와 혼인하지 않은 자 사이의 평등
 - 미국 세법학의 용어로는 세 가지 목표를 한꺼번에 이룰 수 없음을 불가능성 정리라 부름⁸⁾
- 헌법재판소가 2002년에 2001헌바82 결정을 내리기 전에는 우리 법에도 가족 구성원 각각을 과세단위로 삼는다는 원칙에 대한 예외로 자산소득(이자소득, 배당소득, 옛 부동산임대소득)은 주된 소득자에게 합산과세 한다는 규정이 있었음
 - 위헌결정을 받은 옛 소득세법이 모든 소득을 부부합산하지 않고 자산소득만을 합산하는 것은 평등이라는 가치와 혼인의 자유 사이의 충돌이라는 문제에 대한 타협
 - 이 같은 충돌을 놓고 입법부는, 근본적으로 혼인의 자유를 수평적 공평보다 앞세우되, 다

7) 성명제 주택 및 전월세 가격결정과 임대소득세 과세의 영향 및 형평 효과 75쪽

8) 이창희 세법강의(2014) 354-355쪽

만 자산소득의 과세에 있어서만은 평등을 혼인의 자유보다 앞세우겠다는 절충안을 선택하였던 것⁹⁾

<사업소득 vs 자산소득 과세체계 문제>

①수직적 형평성

- 2017년부터 주택보유 채수에 관계없이 임대소득만을 기준으로 분리과세를 적용하는 것은 분리과세로 인한 세부담 완화효과가 고소득층에 집중되어 과세형평성을 저해하며 임대소득 이외에 다른 소득이 없는 생계형 임대소득자에게는 분리과세의 실효성 거의 없다는 주장¹⁰⁾

②행정의 효율성:

- 이자소득과 배당소득은 소수의 금융기관을 통해 원천징수가 이루어져 과세관청이 효율적으로 관리되고 있음 *(분리과세하는 이유)
 - 그러나 주택임대소득은 매월 지급되는 월세도 파악되고 있지 않은 실정인데다 모든 주택 임대소득에 대한 납세의무자를 과세관청이 관리할 기반이 마련되지 않은 실정
 - 게다가 주택임대차시장 선진화 방안에 따르면 사업자 등록의무도 면제하고 있어 실효적인 과세가 매우 어려움

9) 이창희 세법강의(2014) 357-359쪽

10) 장기용 전월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구 165쪽

III. 주택임대소득 과세에 대한 실증분석

1. 주택임대소득 과세의 세부담 수준 평가

□ 주택임대소득의 세부담 수준 측정 및 평가

- 우선적으로 과세대상을 먼저 판별함
- 과세체계: (수입금액-필요경비)*세율
- 임대종류별로 실효세율 측정: 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세
 - 전세의 경우 주택보유수에 대한 가정 필요
- 임대수입 수준별 측정: 분리과세, 종합소득 과세 적용
- 임대소득을 제외한 나머지 소득수준에 대한 가정도 필요

<과세 대상의 범위>

□ 소득세법 제12조 【비과세 소득】

다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.

2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득

나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다) 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총 수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득(2016년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간 까지 발생하는 소득으로 한정한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2014. 12. 23. 개정)

- 소득세법 제 12조에서는 1주택 소유자에 대해서는 비과세
- 이 경우에도 기준시가 9억 이상 고가주택과 국외 주택은 과세
- 주거용 건물임대업 총수입 2천만원 이하는 2016년 말까지 과세유예

□ 소득세법령 시행령 제8조의 2 【비과세 주택임대소득】

③ 법 제12조 제2호 나목을 적용할 때 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산(2010. 12. 30. 개정)

1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 (1999. 12. 31. 신설)

4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산 (1999. 12. 31. 신설)

⑥ 법 제12조 제2호 나목 전단에서 “대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액”이란 주거용 건물 임대업에서 발생한 수입금액의 합계액을 말한다. (2015. 2. 3. 개정)

- 3주택 이상을 보유하고 있고 보증금등의 합계액이 3억을 초과하는 경우는 소득세법 25조에 따라서 간주임대료를 과세

□ 소득세법령 시행령 제20조 【일용근로자의 범위 및 주택임대소득의 산정 등】

② 법 제14조 제3항 제7호에서 “대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액”이란 제8조의 2 제6항에 따른 총수입금액의 합계액을 말한다. (2015. 2. 3. 신설) ③ 법 제14조 제3항 제7호에 따른 주택임대소득의 산정 등에 관하여는 제8조의 2 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. (2015. 2. 3. 신설)
--

□ 결국 과세대상은 다음과 같이 요약

- 1주택: 고가주택만 월세임대소득 과세
- 2주택: 월세임대소득만 과세
- 3주택 이상: 월세임대소득 과세 & 전세 간주임대료 과세

<분리과세와 종합과세 적용>

□ 소득세법 제14조 [과세표준의 계산]

③ 다음 각 호에 따른 소득의 금액은 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하지 아니한다. 7. 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택 임대소득(이하 “분리과세 주택임대소득”이라 한다). 이 경우 주택임대소득의 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2014. 12. 23. 신설) [법 14조 3항 7호의 개정규정은 2017. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함. (법 부칙(2014. 12. 23.) 4조)]

- 2017년부터는 법 14조에 따라 2천만 원 이하의 임대수입의 임대소득은 분리과세를 적용

□ 소득세법 제64조의 2 【주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례】

① 분리과세 주택임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액은 다음 각 호의 세액 중 하나를 선택하여 적용한다. (2014. 12. 23. 신설) 1. 제14조 제3항 제7호를 적용하기 전의 종합소득 결정세액 (2014. 12. 23. 신설) 2. 다음 각 목의 세액을 더한 금액 (2014. 12. 23. 신설) 가. 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액(분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2,000만원 이하인 경우에는 400만원을 차감한 금액)에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액 (2014. 12. 23. 신설) 나. 가목 외의 종합소득 결정세액 (2014. 12. 23. 신설)
--

② 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액의 계산에 필요한 사항은 [대통령령](#)으로 정한다. (2014. 12. 23. 신설)

□ 소득세법 시행령 제122조의 2 【분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액 계산 특례】

[법 제64조의 2 제2항](#)에 따른 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액을 계산할 때 같은 조 제1항 제2호 가목에 따른 사업소득금액은 총수입금액에서 총수입금액의 **100분의 60**을 차감한 금액으로 한다. (2015. 2. 3. 신설)

□ 임대수입 합계액이 2,000만원 이하이면 14% 분리과세 적용가능

- 분리과세 적용시 결정세액의 계산
- 세액 = (총수입금액 - 총수입금액*60% - 기본공제 400만원*)×14%
- *주택임대소득 제외 종합소득금액이 2,000만원 이하인 경우에만 기본공제 400만원 차감

□ 분리과세 대상의 경우, 분리과세와 종합과세 중 세부담이 낮은 방식을 선택할 수 있음

- 결정세액은 아래의 두 항목 중 작은 것으로 결정
- 결정세액 = Min(A, B)
- A = (총수입금액-총수입금액*60%)*14%
- B = (총수입금액-총수입금액*60%)*누진세율

□ 기본 가정 1:분리과세 적용대상의 경우

- 임대소득이 있는 사람의 경우 종합소득세 과세표준 1,200만원 이하에 해당하는 사람은 없는 것으로 가정
- 이에 대한 예외도 가능(은퇴한 노인가구의 경우)하나, 추계목적상 단순함을 위해 이를 가정함
- 분리과세 적용 시 세액은 14% 적용되는 것으로 가정(지방세는 제외)

□ 위 기본 가정을 따르는 경우 분리과세 적용대상은 종합과세를 선택할 수 있으나 분리과세의 세부담이 더 작기에 세액은 최종적으로 아래와 같이 결정됨

- 분리과세 대상자 결정세액 = (총수입금액-총수입금액*60%)*14%

□ 분리과세 비적용 대상 임대소득과세

- 종합소득금액에서 필요경비처리 문제(필요경비율, 감가상각)
- 종합소득 과세표준 = (종합소득금액 - 소득공제)
- 산출세액 = 종합소득 과세표준 * 세율
- 결정세액 = 산출세액 - (세액공제 + 세액감면)

□ 기본 가정 2: 종합과세 적용대상의 경우

- 추가적인 소득공제, 세액공제감면은 없는 것으로 가정
- 과세표준(주택임대소득금액)에 세율을 곱하여 산정
- 분리과세 미적용 시 종합소득세 누진세율은 15% 수준을 가정함

□ 소득세 과세표준별 누진세율 구조:

- 1,200만원 이하 6%
- 4,600만원 이하 15%
- 8,800만원 이하 24%
- 15,000만원 이하 35%
- 15,000만원 초과 38%

<전세보증금 과세 관련 법령>

□ 소득세법 제25조 【총수입금액 계산의 특례】

① 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 “보증금등”이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다. 다만, 주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 **3주택**[주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 3억원 이하인 주택은 2016년 12월 31일까지는 주택 수에 포함하지 아니한다] **이상을 소유**하고 해당 주택의 **보증금등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우**를 말하며, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다

□ 소득세법시행령 제53조 【총수입금액계산의특례】

③ 법 제25조 제1항 본문에 따라 총수입금액에 산입할 금액은 다음 각 호의 구분에 따라 계산한다. 이 경우 총수입금액에 산입할 금액이 영보다 적은 때에는 없는 것으로 보며, 적수의 계산

은 매월 말 현재의 법 제25조 제1항 본문에 따른 보증금등(이하 이 조에서 "보증금등"이라 한다)의 잔액에 경과일수를 곱하여 계산할 수 있다.

1. 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외한다),

총수입금액에 산입할 금액 = {해당 과세기간의 보증금등 - 3억원(보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다)}의 적수 $\times 60/100 \times 1/365$ (윤년의 경우에는 366) $\times$ 금융회사 등의 정기에금이자율을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율(이하 이 조에서 "정기에금이자율"이라 한다) - 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자과 할인료 및 배당금의 합계액

□ 소득세법시행규칙 제23조 【총수입금액계산의특례】

① 영 제53조제3항제1호 산식에서 기획재정부령으로 정하는 이자율이란 연간 1,000분의 18를 말한다.

□ 기본 가정 3: 임대요율

- 임대요율 가정: 국토부와 감정평가원 전월세 임대료 자료
- 매매가 대비 전세가 비율: 75.0% 가정
- 전월세전환율: 5.0% 가정

□ 기본 가정 4: 필요경비

- 분리과세 적용 시 60%
- 분리과세 미적용 시에는 수입금액 규모에 따라 차등화된 경비율 적용함

<표 7> 임대소득 필요경비율

직전연도 수입금액	2,400만원 미만	2,400만원 이상
	단순경비율	기준경비율
고가주택	34.1	16.1
일반주택	42.6	16.2

< 1주택에 대한 과세: 고가주택 월세분>

- 9억 고가주택 소유에 대한 과세: 1채당 전세금 3억, 월세 156만원 가정 시
 - 총 임대수입금액은 2,000만원 이하
 - 분리과세(14% 적용)
 - 실효세율 약 5.60%
- 9억 고가주택 소유에 대한 과세: 1채당 전세금 1억, 월세 240만원 가정 시
 - 총 임대수입금액은 2,000만원 초과
 - 분리과세 미적용(종합소득세율 적용)
 - 월세소득만 있다고 가정할 때 15% 세율 구간 적용됨
 - 실효세율 약 12.57%

<표 8> 임대소득 실효세율: 고가주택

(고가주택 매매가 9억)	A	B
전세금/월세(연간)	3억/156만	1억/240만
세액	105만	361만
실효세율	5.60%	12.57%

< 2주택에 대한 과세>

- 2주택에 대한 과세: 일반주택 2주택 월세분
 - 주택 당 월세 83만원일 때 주택임대수익이 약 2,000만원 해당
- 서울시 주택가격 1채당 3억 가정 시: 1채당 전세금 5천, 월세 73만원 가정
 - 총 임대수입금액(2채분)은 2,000만원 이하
 - 분리과세(14% 적용)
 - 실효세율 약 5.60%
- 서울시 주택가격 1채당 3억 가정 시: 1채당 전세금 2천, 월세 85만원 가정
 - 총 임대수입금액(2채분)은 2,000만원 초과
 - 분리과세 미적용(종합소득세율 적용)
 - 월세소득만 있다고 가정할 때 15% 세율 구간 적용

- 수입금액 2,400만원 미만으로 단순경비율 적용 가정
- 실효세율 약 8.61%

- 서울시 주택가격 1채당 4억 가정 시: 1채당 전세금 1억, 월세 83만원 가정
 - 총 임대수입금액(2채분)은 2,000만원 이하 -> 분리과세(14% 적용)
 - 실효세율 약 5.60%

- 서울시 주택가격 1채당 4억 가정 시: 1채당 전세금 7천5백, 월세 94만원 가정
 - 총 임대수입금액(2채분)은 2,000만원 초과
 - 분리과세 미적용(종합소득세율 적용)
 - 월세소득만 있다고 가정할 때 15% 세율 구간 적용
 - 수입금액 2,400만원 미만으로 단순경비율 적용 가정
 - 실효세율 약 8.61%

- 서울시 주택가격 1채당 4억 가정 시: 1채당 전세금 5천, 월세 104만원 가정
 - 총 임대수입금액(2채분)은 2,000만원 초과
 - 분리과세 미적용(종합소득세율 적용)
 - 월세소득만 있다고 가정할 때 15% 세율 구간 적용됨.
 - 실효세율 약 12.57%

<표 9-1> 임대소득 실효세율: 2주택자(매매가 3억원)

(일반주택 매매가 3 억원)*2채	A	B
전세금/월세(월)	5천/73만원	2천/85만원
세액	98만원	176만원
실효세율	5.60%	8.61%
비고	분리과세	단순경비율

<표 9-2> 임대소득 실효세율: 2주택자(매매가 4억원)

(일반주택 매매가 4 억원)*2채	C	D	E
전세금/월세(월)	1억/83만원	7천5백/94 만	5천/104만
세액	112만원	194만원	314만원
실효세율	5.60%	8.61%	12.57%
비고	분리과세	단순경비율	기준경비율

<표 10> 임대소득 실효세율: 3주택자

(일반주택 매매가 3 억원)*3채	A	B
전세금/월세(월)	5천/73만원	2천/85만원
세액	330만원	386만원
실효세율	12.57%	12.57%
비고	기준경비율	기준경비율

□ 실효세율 계산 과정의 한계

- 분석상의 편리함을 위해 도출과정에서 아래와 같은 단순한 가정을 이용한 것은 현실성 측면에서 한계가 있음
- 분리과세 적용가능 대상자 중, 종합소득세율 적용 대상자는 없는 것으로 가정
 - 즉, 종합과세를 통해 분리과세보다 낮은 세부담이 나올 가능성 배제
- 주택임대소득 외 종합소득금액 2,000만원 이하인 경우는 혼하지 않을 것으로 보고 배제
 - 기본공제 400만원은 미공제하였음; 기본공제 적용으로 실효세율 하락 가능성 있음
- 매매가 대비 전세가 비율과 전월세 전환율이 일정하다고 가정
- 경비율 적용
 - 국세청 자료를 통해 차등화된 기준경비율 수준 적용(주요경비 포함수준)
- 전월세 비중에 따라 개인당 실효세율이 변동
 - 보증금 있는 월세의 경우 보증금 비중에 따라 분리과세 적용여부가 달라짐
- 종합소득세 적용 시 적정 누진세율(6%~38%) 선택의 어려움
 - 소득구간별 주택보유현황 자료를 통해 추계 가능여부 파악
 - 예) 재정패널 소득구간별 거주주택 외 추가보유주택 수, 관리방법에 대한 응답 자료 활용

참고 자료 : 필요경비율

국세청 고시 제2016-9호

2015년 귀속 경비율 고시

「소득세법」 제80조제3항 단서, 같은 법 시행령 제143조제3항, 제145조제3항의 위임에 따라 소득금액의 추계결정 또는 경정을 하는 경우에 적용할 경비율을 다음과 같이 정하여 고시합니다.

2016년 3월 29일

국 세 청 장

제1조(목적) 이 고시는 「소득세법」 제80조제3항 단서, 같은 법 시행령 제143조제3항, 제145조제3항에서 국세청장에게 위임한 소득금액의 추계결정 또는 경정을 하는 경우에 적용할 경비율을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 고시는 2015년 귀속 소득금액을 추계결정·경정하는 경우에 적용한다.

제3조(단순경비율 및 기준경비율) 국세청장이 해당 과세기간(2015년 귀속)에 적용할 단순경비율과 기준경비율은 아래의 표와 같다.

제4조(단순경비율 기본율 및 초과율 적용) 인적용역 사업소득자(업종코드 940***)의 2015년 귀속 수입금액 4천만원 이하는 단순경비율 기본율을 적용하고 4천만원 초과분은 초과율을 적용한다.

부칙(2016. 3. 29. 국세청고시 제2016-9호)

제1조(시행일) 이 고시는 2016. 3. 29.부터 시행한다.

<표 11> 임대소득 실효세율: 필요경비율

업종코드	업종명	단순경비율		기준 경비율
		기본율	초과율	
659205	저축은행	71.7		21.8
659206	리스회사	71.7		21.8
659900	투자회사, 신탁회사	73.2		21.8
659901	상품권매매업	70.3		10.3
659902	기금관리회사	74.5		21.8
660100	생명보험	98.0		28.5
660101	재보험	98.0		28.6
660301	자동차보험, 해상보험	94.5		28.5
660302	화재보험	71.4		28.5
660303	기타손해보험, 보증보험	66.1		28.5
671201	국공채매매	99.8		8.0
671202	증권매매	95.0		8.0
671900	기타금융서비스	80.7		30.5
672000	보험및연금관련서비스	73.0		35.5
701101	고가주택임대	34.1		16.1
701102	일반주택임대	42.6		16.2
701103	장기임대공동주택	60.2		23.0
701104	장기임대다가구주택	59.2		22.0
701201	점포(자기땅)	38.4		20.0
701202	점포(타인땅), 소규모점포	36.9		14.4
701203	아파트형공장임대	51.7		20.0
701204	광고용건물임대	35.9		24.5
701300	전대	40.4		4.8
701400	전답기타토지	10.1		5.6
701501	공장재단및광업재단대여(자기땅)	47.5		20.0
701502	공장재단및광업재단대여(타인땅)	58.0		25.8
701600	광업권대여	74.7		20.0
701700	묘지임대	89.0		20.0
702001	부동산중개업	65.3		26.2
702002	부동산감정업	58.2		29.3
702003	부동산관리업	84.2		23.4

참고 자료 : 필요경비율

□ 기준경비율 적용대상

- 직전연도 수입금액의 합계액이 다음 금액 이상인 사업자 중 장부를 기록하지 않는 사업자

업종구분	기준금액 [직전연도 수입금액]
법 제45조 2항에 따른 부동산 임대업	2천 4백만원 미만

□ 간편장부 대상자

- 해당연도에 신규로 사업을 시작하였거나, 직전연도의 수입금액이 아래에 해당하는 사업자

업종구분	직전연도 수입금액
법 제45조 2항에 따른 부동산 임대업의 경우	7천 5백만원 미만

□ 소득금액 계산: 장부를 비치 · 기장하지 않은 사업자의 소득금액은 다음과 같이 계산

1) 기준경비율 적용 대상자 (①, ② 중 적은 금액)

① 소득금액 = 수입금액 - 주요경비 - (수입금액 × 기준경비율*)

* 복식부기의무자는 기준경비율의 ½ 곱하여 계산

② 소득금액 = {수입금액 - (수입금액 × 단순경비율)} × 배율*

* 배율 : 간편장부대상자 2.4배

2) 단순경비율 적용 대상자

소득금액 = 수입금액 - (수입금액 × 단순경비율)

2. 주택임대소득과세의 세원과 세수 규모에 대한 추계

□ 주택임대소득 규모에 대한 추정: 세원의 규모

- 먼저, 실제자료를 통해 임대종류별 및 주택보유수별 임대가구수의 분포 조사
 - 통계청·한국은행의 가계금융복지조사자료
 - 통계청: 개인별 주택소유현황 자료
- 여기에서 비과세 대상을 제외한 과세대상 가구 수를 추출
 - 1주택보유자의 임대소득 비과세, 2주택보유자의 전세임대에 대한 비과세
- 임대종류별 및 지역별 임대가구수 분포를 조사
 - 국토교통부: 주거실태조사
- 여기에 지역별 임대가격지수(임대료 지수)를 적용
 - 국토교통부, 한국감정원: 전세가격지수, 월세가격지수
- 임대종류별 및 지역별 임대소득 분포의 추정이 가능
- 기타 자료(미시자료): 한국조세재정연구원의 재정패널조사, 통계청의 가계조사

□ 주택임대소득 세수추계: 현재 방식의 과세 실시에 따른 세수규모 추계

- 이렇게 구한 임대소득 분포에 위의 평균세율을 적용하여 임대소득과세 세수규모 추정
- 지역별 또는 임대종류별로 주택소유자의 임대소득 수준이나 임대소득을 제외한 나머지 소득수준에 대한 일정한(단순한) 가정이 필요

<과세대상 주택 수 추계>

□ 과세대상 주택 수 추정

- 국내 개인이 보유하고 있는 주택 수는 약 1,480만호(아래 표)
- 이 중 월세과세대상 주택 수는 약 130만호로 추정

<표 12> 국내 개인 보유 주택수 및 월세과세대상 주택 수 산정

(단위: 천)

유 형	보유현황	보유자수	주택수		월세 과세대상	제외대상(*)
A군	1주택 보유	10,930천	10,930x1	10,930	-	10,930
B군	2주택 보유	1,415천	1,415x2	2,830	856	1,974
C군	3주택 보유	153천	153x3	458	176	281
D군	4주택 이상	153천	153x4	610	260	350
		12,650천		14,828	1,292	13,535

□ 월세대상 주택 수

- 월세 주택 수는 전체 주택 수 중 ‘자가’로 거주하는 주택을 제외
- 자가 거주 비율 보유자의 약 90% 가정(아래의 표 참조)
- 잔여 주택 중 월세 비율은 약 55%로 가정함
 - 2014년 주거실태조사(국토교통부) 주거형태비율(아래의 표)
 - 전세 : 월세 = 19.60% : 23.90% = 약 45 : 55
 - 2주택 보유자의 주택 중 약 85만호, 3주택 이상 보유자의 주택 중에는 약 43만호가 월세 대상 주택으로 추정됨

<표 13> 월세과세 제외주택 수 산정

(단위: 천)

유형	보유 현황	보유자수	주택수	제외사유	제외 주택수	참 고
A 군	1주택	10,930	10,930	1가구1주 택 또는 1주택비과세	10,930	고가주택무시
B 군	2주택	1,415	2,830	본인거주	1,274	1,415천가구의 90%
				전세주택	700	1,557(2830-12 74)천의 45%
				소계	1,974	
C 군	3주택	153	458	본인거주	137	153천가구의9 0%
				전세주택	144	320(458-137) 천의45%
				소계	281	
D 군	4주택	153	610	본인거주	137	153천가구의9 0%
				전세주택	213	473(610-137) 천의45%
				소계	350	

<표 14> 주거형태비율(2014년 주거실태조사, 국토교통부)

주거형태	주거형태비율
자가	53.60%
전세	19.60%
월세	23.90%
무상	2.84%
합계	100.00%

- 간주임대료 과세대상 주택 수는 다음과 같은 과정을 통해 추정

- 전세 임대 주택 수는 3주택 보유자의 주택 중 약 14만호
 - 3주택자 보유 주택 수 46만호 중 자가 거주 주택 수(약 13만호: 3주택 보유자의 약 90% 가정)를 제외
 - 잔여 주택 중 전세 비율은 약 45%로 적용

- 4주택 이상 보유자의 주택 중 약 21만호가 전세 임대 주택 수로 추정
 - 4주택이상 보유자의 보유주택수 61만호 중 자가 거주 주택수(약 13만호: 4주택이상 보유자의 약 90% 가정)를 제외
 - 잔여 주택 중 전세 비율은 약 45%로 적용

- 지역별 전세보증금 규모별 비율을 고려하여 지역별 과세대상을 추정한 결과, 보증금 3억원 이상인 전세주택은 약 10만호
 - 3주택 보유자 주택 약 2만호, 4주택 이상 보유자 주택 약 8만호로 추정
 - 3주택이상 보유자 중 대부분이 자가 주택을 보유하고 있다고 보면, 3주택 보유자의 경우 2주택, 4주택 보유자의 경우 3주택을 임대할 것임

- 모든 주택이 전세임대주택이라고 하더라도 1채당 보증금이 2주택 임대의 경우 1억5천만원, 3주택 임대의 경우 1억원 상당액을 초과해야 함
 - 아래의 주거실태조사 자료를 활용(아래 표)하여 전세보증금 규모가 각각 해당 금액을 초과할 비율을 계산(아래 표)
 - 보증금 3억원 이상인 월세주택(보증부 월세)은 지역별 전세보증금 규모와 전세가격 대비 월세보증금 비율(대략 25%, 한국감정원 전국주택가격동향조사, '16.8)을 고려하건대 없거나 미미할 것으로 봄

<표 15> 간주임대료 과세대상(지역별)

(단위: 천)

과세대상주택수	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
3주택자 보유주택	458	107	98	17	17	24	17	17	21	27	8	108
본인거주주택 제외후	320	75	68	12	12	17	12	12	15	19	5	76
전세대상(45%)	144	34	31	5	5	8	5	5	7	9	2	34
보증금3억이상 전세비율		30%	20%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%	50%	10%
보증금3억이상 전세주택수	22	10	6	-	-	0	-	-	-	0	1	3

(단위: 천)

과세대상주택수	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
4주택자 보유주택	610	142	130	22	22	32	22	22	28	36	10	144
본인거주주택 제외후	473	110	101	17	17	25	17	17	22	28	8	112
전세대상(45%)	213	50	45	8	8	11	8	8	10	13	3	50
보증금3억이상 전세비율		55%	50%	10%	5%	30%	30%	5%	10%	20%	75%	30%
보증금3억이상 전세주택수	78	27	23	1	0	3	2	0	1	3	3	15

<표 16> 전세보증금 규모별 비율(2014년 주거실태조사, 국토교통부)

전세보증금	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기
16800만원이상	31.21%	17.34%	11.78%	8.24%	3.59%	10.84%	14.28%	9.09%	23.80%
9700만원이상	55.45%	31.76%	30.53%	25.57%	13.60%	36.56%	24.86%	50.73%	48.39%

구분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
16800만원이상	0.00%	1.26%	6.41%	1.94%	0.00%	1.36%	7.61%	51.53%
9700만원이상	9.00%	3.21%	30.33%	27.83%	5.81%	13.20%	23.97%	75.31%

<표 17> 간주임대료 과세대상 지역별 적용비율

보증금 3억이상 전세비율	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
3주택 보유자	30.00	20.00	0.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	50.00	10.00
4주택 보유자	55.00	50.00	10.00	5.00	30.00	30.00	5.00	10.00	20.00	75.00	30.00

□ 종합하면, 월세과세대상 주택수는 약 130만호, 간주임대료 과세대상주택수는 약 10만호로, 이를 지역별로 구분하여 보면 아래 표와 같음¹¹⁾

<표 18> 주택임대소득 과세대상

(단위: 천)

(1)월세과세대상 주택수	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
합계	1,292	257	287	44	44	65	48	51	69	87	18	321
1호 보유자 대상주택수	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2호 보유자 대상주택수	856	155	194	28	28	42	33	36	49	62	11	218
3호 보유자 대상주택수	176	41	38	6	6	9	6	6	8	10	3	42
4호 보유자 대상주택수	260	61	55	9	9	14	9	9	12	15	4	61

(2)간주임대료 과세대상주택수	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
합계	100	37	29	1	0	4	2	0	1	3	4	18
1)3주택 보유자분	22	10	6	0	0	0	0	0	0	0	1	3
2)4주택 보유자분	78	27	23	1	0	3	2	0	1	3	3	15

11) 통계청이 제공하는 개인별 주택소유 통계자료를 통해 전체 임대가구 수를 간접적으로 추정할 수 있음. 이 자료의 2주택 소유자(141만 명)과 3주택 이상 소유자(30만5천명) 수에 기초하여 계산한 임대가구 수 추정치는 여기에서 제시된 전체 임대가구 수보다 훨씬 크게 나타날 가능성이 높음. 이러한 차이가 나타나는 주된 이유는 다주택 소유자의 경우 본인 거주 이외의 주택은 모두 타인에게 임대될 것이라는 단순한 가정 때문이다. 실제 현실에서는 본인 소유의 주택을 별장으로 사용하거나 가족이 무상으로 거주하는 경우가 많음. 또한 여러 가지 이유로 임대가 불가하여 빈집으로 남아 있는 주택수도 적지 않다는 점에 유의할 필요가 있음.

<임대소득규모 추계: 세원>

- 한국감정원 전국주택가격동향조사('16.8) 자료 상 평균월세, 전세금액을 활용하여 과세대상 주택에 대한 임대수입금액을 추정함
- 월세 임대수입은 지역별 평균월세금액을 지역별 대상주택수에 곱하여 산정
- 간주임대료수입은 다음과 같이 지역별 전세금액을 활용하여 임대주택수별 산정된 간주임대료를 대상보유자 수에 곱하여 산정
 - 간주임대료수입 = {지역별 전세금액*임대주택수(2주택 혹은 3주택)-3억원}*60%*정기예금이자율(1.8%) * 간주임대료 과세대상 주택 보유자 수
 - 3주택 보유자의 경우 약 180억원, 4주택 이상 보유자의 경우 약 870억원의 간주임대료수입이 발생하는 것으로 추정
- 월세 임대수입은 약 8.6조원, 간주임대료 수입은 약 1천억원 상당액으로 추정됨

<표 19> 주택임대소득 세원추계

(단위: 백만원)

총 과세대상 임대수입금액	전국		
	(1) 월세 임대수입	(2) 간주임대료수입	(3) 합계= (1)+(2)
1호 보유자 대상주택	-	-	-
2호 보유자 대상주택	5,678,822	-	5,678,822
3호 보유자 대상주택	1,205,075	18,589	1,223,664
4호 보유자 대상주택	1,778,921	87,329	1,866,250
합계	8,662,819	105,918	8,768,737

<표 20> 주택임대소득 과세대상 임대수입금액 산정단위(월세, 간주임대료)

(단위: 천원)

구분	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
평균월세(A)	557	812	636	413	376	389	320	262	404	357	614	534
연간 월세수입(A*12)	6,688	9,743	7,628	4,962	4,517	4,670	3,836	3,143	4,853	4,290	7,373	6,408
평균 월세보증금	41,415	96,583	46,228	13,666	18,991	20,600	20,767	17,677	12,755	41,337	10,432	31,792
평균전세	163,509	297,151	189,105	82,187	85,968	84,507	82,045	62,545	78,627	110,371	118,083	141,346

주: 평균월세, 월세보증금, 전세금액 자료: 한국감정원 전국주택가격동향조사, '16.8

<표 21> 주택임대소득 과세대상 임대수입금액(지역별)

(단위: 백만원)

총 과세대상 임대수입금액	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
(1) 월세 임대수입(합계)(주1)	8,662,819	2,504,045	2,185,806	219,132	199,507	304,623	185,659	161,619	334,966	375,153	133,002	2,059,307
1호 보유자 대상주택	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2호 보유자 대상주택	5,678,822	1,514,859	1,476,783	141,085	128,450	197,773	125,320	112,183	237,812	264,731	80,288	1,399,539
3호 보유자 대상주택	1,205,075	399,479	286,336	31,519	28,696	43,151	24,368	19,965	39,235	44,594	21,288	266,445
4호 보유자 대상주택	1,778,921	589,707	422,687	46,528	42,361	63,698	35,971	29,472	57,918	65,829	31,426	393,323
(2) 간주임대료 임대수입(합계)	105,918	73,989	24,409	0	0	0	0	0	0	281	511	6,728
3주택 보유자(주2)	18,589	15,994	2,594	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4주택 보유자(주2)	87,329	57,995	21,815	0	0	0	0	0	0	281	511	6,728
(3) 합계= (1)+(2)	8,768,737	2,578,034	2,210,215	219,132	199,507	304,623	185,659	161,619	334,966	375,435	133,513	2,066,034

주 1: 월세 임대수입 = 연간 월세수입 * 월세과세대상 주택수

주 2: 간주임대료 임대수입 = (3억 초과분의 60%, 정기에 급이자율 1.8%)

ㄱ. 3주택 보유자: (평균전세보증금*2채-3억)*60%*1.8%*전세과세대상 보유자 수

ㄴ. 4주택 보유자: (평균전세보증금*3채-3억)*60%*1.8%*전세과세대상 보유자 수

<임대소득과세 세수 추계>

□ 모두 분리과세 적용 시 세수추계

- 상기 산정된 임대수입금액에 대하여 분리과세 시 유효세율(5.6% 적용)을 적용하여 산정하면, 약 5천억원의 세수가 발생하는 것으로 추정됨.
- 유효세율(5.6%) = { 임대수입 - 필요경비(60%) } * 14% (분리과세)
- 세수 = 8,768,737백만원*5.6% = 491,049백만원

□ 일부 종합과세 1

- 4주택 이상자의 월세임대의 경우 분리과세 적용대상에서 제외되는 것으로 가정하여 종합과세 적용
- 필요경비는 60%를 적용받고 종합소득세 한계세율 15%를 적용받는다 가정하면, 분리과세 미적용 실효세율은 6.00%로 추정
- 유효세율(6.00%) = { 임대수입 - 필요경비(60%) } * 15%
- 분리과세 미적용시 필요경비율은 경비인정금액에 따라 달라질 것이나, 60% 정도는 인정받는 것으로 가정
- 4주택 이상 보유자의 경우 3주택 이상을 임대하면 주택임대수입이 2,000만원을 초과한다고 보면(전국평균월세 557천원*12=약670만원, 3채시 2천만원 상회), 약 70억원(=4호이상 소유자의 월세임대수입 약 약 1.8조*세율인상분 0.4%)의 세수가 증가
- 실효세율 6.00%로 가정하여 세수를 재추계하여도, 약 5천9억원의 세수가 발생하는 것으로 추정

□ 일부 종합과세 2

- 종합소득세 한계세율 24%가 적용된다면 동일한 필요경비율 60% 가정 하에 실효세율은 9.6%(=0.4*0.24)로 상승
- 이 때 세수는 약 700억원(=4호이상 소유자의 월세임대수입 약 약 1.8조*세율인상분 4%) 증가
- 이 때 세수는 약 5천6백억원으로 추정

<표 22> 주택임대소득 세수추계(적용 실효세율별)

(단위: 백만원)

적용 실효세율	5.6%	5.6%/6.0%(*)	5.6%/9.6%(*)
월세세수	485,118	492,234	485,118
간주임대료세수	5,931	5,931	5,931
세수합계	491,049	498,165	562,206
세수증가액		7,116	71,157

(*) 4호 이상 소유자의 월세임대수입 부분만 적용

□ 지역별 세수추계내역은 아래와 같음

<표 23> 주택임대소득 세수추계(지역별_실효세율 5.60%)

(단위: 백만원)

구분	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
세수 추계 합계	491,049	144,370	123,772	12,271	11,172	17,059	10,397	9,051	18,758	21,024	7,477	115,698
(1) 월세	485,118	140,227	122,405	12,271	11,172	17,059	10,397	9,051	18,758	21,009	7,448	115,321
(2) 간주임대료	5,931	4,143	1,367	0	0	0	0	0	0	16	29	377

<표 24> 주택임대소득 세수추계(지역별_실효세율 5.60%/4호이상 소유자 월세수입 6.00%)

(단위: 백만원)

구분	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
세수 추계 합계	498,165	146,729	125,463	12,458	11,342	17,314	10,541	9,169	18,990	21,288	7,602	117,271
(1) 월세	492,234	142,585	124,096	12,458	11,342	17,314	10,541	9,169	18,990	21,272	7,574	116,894
(2) 간주임대료	5,931	4,143	1,367	0	0	0	0	0	0	16	29	377

<표 25> 주택임대소득 세수추계(지역별_실효세율 5.60%/4호이상 소유자 월세수입 9.6%)

(단위: 백만원)

구분	전국	서울	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	광역시
세수 추계 합계	562,206	167,958	140,680	14,133	12,867	19,607	11,836	10,230	21,075	23,657	8,734	131,431
(1) 월세	556,275	163,815	139,313	14,133	12,867	19,607	11,836	10,230	21,075	23,642	8,705	131,054
(2) 간주임대료	5,931	4,143	1,367	0	0	0	0	0	0	16	29	377

□ 추계의 한계

- 부부합산 1가구 2주택인 경우 과세대상이나, 개인의 주택보유수를 기준으로 추정(소유자별 1주택 과세대상제외)함에 따라 과소추정가능성
- 3주택(혹은 4주택 이상) 보유자는 자가 제외하고 2주택(혹은 3주택 이상)을 모두 전세 임대하는 경우를 가정하여 전세 간주임대료 세원 및 세수를 추계함.
- 일부만 전세 임대시에는 간주임대료가 과세되지 않을 가능성(과대추정가능성), 자가 포함 전세임대시에는 과소추정가능성이 일부 있음
- 간주임대료 세수 자체가 크지 않고, 자가 포함 전세임대는 비율이 미미할 것으로 보아(대부분 최소 1주택은 자가로 추정), 이 같은 방식의 추정 오류가 그리 크지는 않을 것임

IV. 주요국의 임대소득 과세제도¹²⁾

1. 미국

<납세자 범위>

- 주택 등 부동산의 임대소득의 경우 개인 및 법인사업자 간에 과세체계는 다르나 관련 소득을 총괄적으로 신고 납부하는 점에서는 근본적인 차이가 없음
 - 일부 특수한 형태의 법인이나 파트너십의 경우 그 지분 소유자가 사실상 개인 소득세를 부담하는 것과 같은 과세 구조를 취함

<임대소득 관련 개인소득세 개요>

- 미국은 원칙적으로 임대소득 등 각종 거래에서 발생한 소득을 포괄하는 총소득을 종합하여 개인소득세를 산출함
 - 임대소득은 일반적으로 투자소득의 일종으로 총소득에 포함되어 종합소득 과세대상이 됨
 - 소득세 과세표준 및 납부세액 산정 과정에서 각종 소득 및 세액 공제가 부여되나, 별도로 임대소득만을 대상으로 적용되는 것은 아님
- 임대소득자 등 소득세 납세의무자는 종합소득에 대해 자진하여 소득세를 신고 및 납부하는 것이 원칙임
 - 임대소득은 원천징수 대상은 아니지만 추정세액납부제도에 의해 종합소득 신고기한 전에 일부 사전납세가 이루어질 수 있음

<임대소득 계산>

- 주택 등 부동산 임대소득은 명목 여부에 관계없이 당해 부동산의 임대로부터 발생하는 제반 수익을 과세대상으로 간주함
 - 부동산 임대 활동으로부터 발생한 소득의 귀속시기는 통상적으로 개인납세자

12) 본 절의 주요국 임대소득과세제도는 노영훈 외(2014)의 주요 내용을 정리한 것임

의 경우 현금기준에 의해 결정함

- 자가 주택에 대한 암묵적 임대가치(rental value of an owner-occupied dwelling)를 산정하여 과세대상 임대소득에 포함하는 제도는 시행하지 않음

<공제대상 비용 계산>

- 임대소득 창출 과정에서 직접 소요된 비용들을 폭넓게 공제 대상으로 인정하고 있음
 - 임대사업용 고정자산에 대한 감가상각비는 일정 요건 하에 비용 공제 가능함
 - 임대사업에서 발생한 손실은 차기로 이월하여 공제하는 것이 가능하나 기본적으로 수동적 활동 내에서의 손익과만 통산되는 등 일정 제한이 있음
 - 임대공하는 주택 등 부동산 취득에 직접 관련된 부채로부터 발생하는 이자 비용은 임대소득에서 공제 가능함
 - 자산 손상 또는 도난에 따라 임대용 부동산에 손실이 발생할 경우 이를 당해 소득신고시 공제할 수 있음

<소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례>

- 소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세 특례를 부여하지는 않음
 - 거주 주택의 일부 임대 및 비영리 임대활동 등의 경우 일부 제한된 범위에서 과세소득 및 공제 비용이 결정됨

<소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항>

- 주택 등 부동산을 소유하고 이를 임대공하는 임대인의 경우 지방정부에 부동산 재산세 납세의무가 있음
 - 최근 연도부터는 부동산 임대소득 등 고액의 투자 소득에 대한 추가 과세가 적용됨(net investment income tax, NIIT)
 - 임대소득에 전면적으로 부과되는 부가가치세 등 소비세는 없으며 일부 지방정부에 소비세(sales tax)가 부과될 수 있음
- 미국은 양도자산이 1년 미만인 경우 10~39.6%, 1년 이상 보유자산의 경우에는

적용받는 양도소득 세율이 0%, 15%, 20%로 되어있음

- 자가주택의 양도는 개인 25만달러, 부부합산 50만달러 한도로 소유요건 및 거주요건이 양도 전 5년 중 2년 이상 소유 및 거주한 주된 주택으로써 양도 전 2년 내에 주택 소득공제를 적용받지 않았을 것을 요건으로 세제혜택이 있음

2. 일본

<납세자 범위>

- 일본은 주택임대를 통해서 소득을 얻는 법인과 개인이 원칙적으로 모두 과세 대상이며 개인의 경우에도 보유한 주택의 수와 상관없이 소득이 발생하면 소득세를 과세함
- 법인은 임대업을 영위하는 모든 법인이 납세자이며 일반 법인세율로 과세를 하고 있으며
 - 부동산투자신탁(REITs, Real Estate Investment Trusts)의 경우에는 특례를 통하여 요건 충족시 법인세가 면제되고 있음
- 개인은 임대소득을 올리는 모든 개인이 대상이며 주택임대를 하기 위해서는 주택임대업 등록을 해야 하는 것은 아님
- 일본은 상속세, 기타 지방세에서 소규모 임대사업자에 대한 특례를 운영하고 있음

<과세대상 거래 및 소득>

- 일본의 소득세 중 부동산 소득은 부동산을 통하여 생긴 소득을 대상으로 하며 사업 소득 또는 양도 소득에 해당하는 것은 소득 산정시 제외함
 - 주택임대소득은 사업으로 신고하여 영위하지 않을시 부동산 소득으로 분류되며 종합 신고를 통해 다른 소득들과 합산한 후 소득세액이 산출됨

□ 일본은 2월 15일부터 3월 15일까지 소득세를 신고하며 이때 주택임대소득세도 같이 신고

- 신고의 방식은 임대 규모에 따라 청색신고와 백색신고로 나뉘어져 있으며 신고자는 두 방법 중 선택을 해서 신고가 가능함
- 청색신고는 기장을 하여 신고를 하는 것으로 주택임대사업뿐 아니라 모든 사업에 적용되는 것이며 청색신고시 백색신고보다 유리한 점이 존재함
- 일본은 청색신고를 장려하기 위해 ‘청색신고회’라는 기구를 운영하고 있으며 무료 서류신고 상담이 가능함
- 백색신고는 주택임대사업뿐 아니라 모든 사업에 적용되는 것이며 청색신고보다 세제 혜택은 적지만 간편하다는 장점을 가짐

<임대소득 계산>

- 일본의 주택임대소득의 총 수입은 임대료로 수취하는 것 이외도 주택을 임대함으로써 발생하는 기타 수입들도 주택임대소득을 구성함
- 부동산 소득금액은 ‘총수입 금액 - 필요 경비 = 부동산 소득 금액’의 산식을 통해 계산됨

<공제대상 비용 계산>

- 필요경비로 할 수 있는 것은 부동산 수익을 얻기 위해 직접 필요한 비용이며 가사 관련 비용은 구분해서 제외해야 함
- 필요경비는 각종 제세공과금, 감가상각비, 이자비용 등 다음과 같은 것들을 인정하고 있음
 - 부동산에 지출된 필요경비 중 수선비로 판정되지 않은 것은 우리나라의 수선비 판정과 비슷한 기준으로 구분되며 자본적 지출로 분류되어 감가상각을 통해서만 비용으로 인정
- 일본은 임대주택에 대한 주요 필요경비로 감가상각을 인정하고 있으며 다른 자산과 마찬가지로 취득가액이 소액인 것에 대해서는 일시상각이 가능함
- 일본은 2007년 4월 1일을 기점으로 설비 투자의 촉진과 국제 경쟁력을 고려하여 감가상각에 대한 변화를 도입하였으며 잔존가치 폐지를 통한 상각가능액을

높여줌으로써 임대주택에 대해서 비용처리 할 수 있는 금액을 인상시킴

- 일본은 부동산 소득에 손실 금액이 있는 경우에는 이익인 소득세의 다른 소득 금액과 손익 통산을 실시하게 되어 있음

<기타 특례>

- 일본은 동일본 대지진에 의한 피해를 입은 개인사업자에 대해서 사업용 자산의 손실, 순손실 이월 공제 및 재해 대체 자산의 특별 상각에 따른 세제상 특례를 시행하고 있으며 임대주택에 대해서도 적용함

<소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항>

- 일본은 주택을 양도한 경우 주택특별공제제도를 두고 있으며 3천만엔을 한도로 하고 있음
 - 주택에 대한 양도소득세율은 자가 거주와 상관없이 특례세율로 분리과세 됨
- 일본은 임대주택을 상속시 임대주택이 건설된 토지와 임대주택의 건물에 대하여 상속 가액을 감액해 주는 특례법을 운용중임
 - 임대주택이 건설된 토지의 상속가액은 ‘토지가 공터 였을시의 평가액×(1-임차(借地權) 비율³²⁾ × 세입자의 권리(借家權) 비율)’의 산식을 통해서 계산됨
- 소규모 주택용지에 대한 고정자산세 과세표준을 1/6~1/3 감면해줌
 - 소규모 주택용지에 대한 도시계획세 과세표준을 1/3~2/3 감면해줌
- 주거용 주택으로 신축하거나 취득 후 1년 내에 등기를 받는 경우 등록면허세를 1.5/1,000의 경감세율을 적용함
 - 주택 취득 후 1년 내에 주거용으로 소유권 이전등기 하는 경우 등록면허세를 3/1,000의 경감세율을 적용함

3. 영국

<납세자 범위>

- 임대소득에 대한 납세의무자는 개인과 법인임
 - 개인사업자나 법인사업자나 과세 양상은 비슷함

<과세표준과 세율>

- 임대소득은 총소득(total income from all sources)으로 종합과세하며 누진세율을 적용함.(일반 20~45%, 배당 10~37.5%, 이자 10~45%)
 - 임대소득은 부동산사업소득과 일반사업소득으로 나뉘지만 과세 효력에 별 차이가 없음.

<일반적 과세와 납세방법>

- 부동산의 종류나 개수에 상관없이 종합과세함.
 - 임대 단위끼리 소득, 비용 통산 가능함.
 - 임대사업에서 손실이 났을 경우 일반 소득과 통산 불가함.
 - 임대소득만을 위한 공제는 없되 일반적 공제는 존재함.
 - 자진 신고, 납부해야 함.
 - 종합소득세 신고 기한 전에 일부 사전 납세함.(중간예납)
 - 급여소득자나 연금소득자가 소액 임대 소득자일 시 급여 지급자나 연금 지급자가 원천 징수 가능

<임대소득의 범위와 구체적 과세 방법>

- 임대소득은 열거나 명목이 아닌 포괄주의에 의하여 부동산 사용과 관련되는 수입, 비용은 모두 포괄함
 - 수입에는 식사, 세탁 비용 등도 포함함.
 - 비용은 자본 성격이 아닌 임대사업 관련 비용을 말함. 부동산 취득 관련 부채

에 의한 이자비용도 포함함.

- 주로 월세로 임대사업이 이루어지나 선납임대료, 보증금, 프리미엄 등 다양한 형태의 임대사업이 있으며 각기 과세기준을 마련하고 있음.
- 월세는 한국과 방식이 같으며, 선납임대료는 회계에서의 발생주의처럼 사용이 될 때 소득으로 인식하고, 보증금은 향후 서비스 제공 비용, 기타 임대 관련 비용에 소요되는 부분이 과세소득을 구성하지만 이를 초과해 임차인에게 반환되는 것은 임대소득에서 제외하며, 부동산 임차권 구매에 대한 급부로 일시금 지급하는 프리미엄은 일종의 자본이나 조세회피방지 위해 일부 과세함.
- 자가 주택의 암묵적 임대료 간주 과세에 대한 논의가 있긴 하나 적용하지 않음

<과세특례에 관한 부분>

- 자신이 유일하게 살거나 주된 주거용인 주택을 임대하여 연간 4,250파운드 이하를 벌 경우 비과세하며 4,250파운드를 초과하여 벌 경우 그 초과분만 과세
 - 단 이 때 비용 공제는 안 함

<다른 세목과의 관계>

- 거주용 주택을 임대할 경우 부가세가 과세되지 않음
 - 회사가 가치가 200만 파운드를 넘는 주거용 부동산을 보유할 경우 추가적 납세의무가 발생함
 - 임차인은 임차료에 대한 지방세(council tax)를 납부할 의무가 있음
 - 개인주택의 양도세가 비과세되기 위한 조건은 1주택 또는 주된 주택일 것, 보유기간 내내 거주할 것, 보유기간 중 사업 목적으로 사용하지 않을 것, 정원 면적이 0.5ha 이하일 것임

<임대사업에 대한 행정관리>

- 영국 거주자이고 매출액이 79,000 파운드 이상이면 부가세법 상 사업자 등록 의무가 있음.(mandatory)

<시사점>

- 우리나라와 비교했을 때 임대소득을 비과세하거나 감면하는 사유가 좀 더 합리적으로 보임(단지 주택의 수가 아닌 실질적인 경제력에 의함)
 - 우리나라보다 공제 가능 이자 비용에 대한 규정이 구체적이며 경제 사건의 실질을 합리적으로 판단할 수 있게 하는 기준을 좀 더 세세히 마련해 놓고 있음
 - 우리나라와 비교했을 때 굳이 임대소득 과세를 완화시켜 주려고 애쓰는 흔적이 보이지 않음.
 - 거의 종합과세 원칙, 임대사업 손실은 일반 소득과 통산 불가임을 명시, 일정 기준일 경우는 임대사업자등록도 필수임

4. 프랑스

- 전반적인 프랑스의 과세 체계 속에서의 부동산임대소득
 - 총 8가지 과세대상 소득 중 하나의 독립적 항목으로서 국세에 해당
 - 속지주의를 취하여 비거주자가 프랑스에 있는 주택을 임대하여 소득을 발생시켰을 경우에도 과세함
 - 납세의무자가 법인인 경우, 법인세 납세의무나 소득세 납세의무 중에서 선택이 가능함
- 과세 구조
 - 세대의 총 소득 x 세대 구성원별 가중치로 계산함
 - 종합과세(0~45%)함
 - 사회통합적자산세(Contribution Social Generalisee)를 추가 과세하므로 임대소득에 대해서는 추가로 15.5%의 CSG가 과세됨
 - 과세액은 임대부동산의 종류(가구포함여부에 따라)가 무엇이냐에 따라 비용 공제가 달라지는 관계로 다양하게 과세되고 있음
 - 즉 가구포함주택의 과세유형은 Micro Bic과 Regime Reel로 나뉘는데 연간 임대소득이 32,600유로 이하인 경우는 Micro Bic으로서 비용 공제율이 50%, 81,500유로 이하인 경우는 Micro Bic으로서 71%임. Micro Bic 외의 경우는

Regime Real로서 발생한 관련 비용 전체가 공제 가능함

- 한편 가구비포함주택의 과세유형은 Micro Foncier와 Regime Reel로 나뉘는데 연간 임대소득이 15,000유로 이하인 경우 Micro Foncier로서 공제율이 30%임. Regime Reel 과세유형은 발생한 관련 비용 전체가 공제 가능한데 이 유형은 한 번 선택하면 3년 동안 변경 불가함
- 속지주의에 따른 비거주인의 프랑스 원천 부동산임대소득에 대한 과세는 기본적으로 20%의 세율로 행함

□ 공제 대상 비용

- 관리비, 보험비, 재산세, 경비원 등 비용, 수리, 재건축을 위한 자본의 이자비용
- 경비원 비용 같은 인적 관련 비용은 기준이 모호하므로 세무사 등 전문가가 판단해야 함

□ 과세 특례

- 프랑스 일부 지역의 소규모 주택 가격의 안정화를 위해 실시한 예산법2012에 의해, 주택 면적이 14제곱미터 이하인 소규모 주택을 임대하는 경우 권고 기준 가격을 초과하여 임대료를 수취할수록 세율(10%~40%)이 높아지는 구조를 띠
- 권고 기준 가격은 매년 1월에 재평가함

□ TSB

- 일드프랑스(Ile-De-France) 지역은 지방세인 TSB를 과세함
- TSB는 매년 소비자물가지수에 따라 변동 가능하며 오피스, 상업용 건물, 창고 및 주차장의 임대에 대해 적용하는 것임
- 지역은 1구역, 2구역, 3구역으로 나뉘며 1구역에 가까울수록 소비자물가지수가 높아 TSB도 높음

□ 주요 시사점

- “부동산임대소득을 다른 소득들과 별개로 독립적인 과세 대상 소득으로 구분하자”는 제안이 프랑스에서는 실제로 채택되고 있음
- 주택 개수를 따질 때만 세대 기준을 적용하는 한국과는 달리 과세표준 계산에

세대의 총 소득이 들어가며 세대 구성원별 가중치를 곱해주는 것이 특이함

- 가족 구성원 간에 소득을 이전함으로써 세금을 줄이려는 시도를 제한하는 것으로 판단됨
- 한국과 비교했을 때 과세 구조나 과세 특례 기준이 주택의 개수가 아닌 주택의 실질적인 유형이라든지 주택의 실제 면적으로, 임대사업자의 실질 과세 능력을 더 잘 반영한다고 이해됨
- 일드프랑스 지역의 과세 방식은 단순히 세수 확보 목적이 아닌 가격 안정 목적의 조세정책적 목적이 반영되어 있는 것이 특이함
- 분리과세의 논리는 일부 지역의 주택 면적이 14제곱미터 이하인 경우에만 존재한다고 할 수 있으며 그 외의 모든 지역에서는 존재하지 않음
- 간주임대료의 논리는 보이지 않음

5. 국제비교 요약과 시사점

□ 주요국의 임대소득과세제도 조사 및 비교

- 미국, 영국, 프랑스, 일본의 주택임대소득과세 제도를 세법 중심으로 비교·검토
- 과세대상 범위, 종합·저율분리과세 여부, 기본 공제제도 등 비교 통해 시사점 도출

□ 주요국들은 기본적으로 주택임대소득을 종합소득에 합산하여 과세

- 특정 임대소득에 대한 분리과세 허용의 사례는 거의 찾을 수 없음
 - 이는 소득세 열거주의를 채택하고 있는 한국의 특징
 - 미국과 일본을 포함한 대부분의 국가: 소득세 포괄주의 채택
- 또한 임대소득을 포괄적으로 과세한다는 전제 하에, 임대소득 창출과 관련된 제반 비용들을 공제해주고 있음
 - 주요국들은 이자비용 등 임대소득 창출에 필요한 경비를 대체로 인정
- 임대사업 손실의 공제 및 다른 소득과의 통산 여부에 대해서도 조사할 필요
- 대체로 주요국들에서 임대소득 과세는 사업소득 과세체계에 따라 이루어짐
 - 우리나라에서 임대소득 2000만원을 종합과세와 분리과세의 기준으로 삼고 있는 것은 자산소득 과세체계의 속성을 일부 차용한 것이라 볼 수 있음
 - 즉 우리나라의 경우 임대소득 과세체계는 사업소득과 자산소득의 과세체계를 혼용한 특수한 사례에 해당

□ 해외 주요국의 경우 주택임대소득은 주택수와는 무관하게 과세

- 대부분의 선진국은 부동산 임대소득에 대해 종합소득 과세하되 합리적인 비용 등에 대해서는 공제허용
- 또한 예외 없이 2주택 이상의 임대소득에는 모두 과세
- 1주택의 경우에도 임대소득이 발생하면 과세하고 있음
- 전세제도 자체가 존재하지 않아 전세보증금에 대한 과세 사례는 없음

□ 전세보증금에 대한 과세 여부

- 조사대상 각 국의 경우 미실현 이익인 보증금 형태에 대해 과세를 하는 사례가 없음
- 전세제도 자체가 한국에 특수한 사례
- 특히, 이자비용 등을 필요경비로 인정하는 경우 전세보증금 간주임대소득 과세는 세수확보 측면에서 실익이 크지 않음

□ 소규모 임대사업자에 대한 특례 규정

- 주요국들의 경우 소규모 임대사업자에 대한 특례규정이 별도로 존재하지는 않음
- 즉, 주택 수를 기준으로 소규모 임대사업자에게 특례를 부여하는 사례는 찾을 수 없음
- 이에 비해 우리나라는 소규모 임대사업자에 대한 특례 규정이 다소 복잡한 편

□ 미국의 경우 부동산 관련 소득은 모두 소득세로 과세

- 주택의 수에 관계없이 주택임대료 형태로 소득이 발생하면 소득세를 과세
- 1 주택에서 본인이 거주하면서 일정기간 그 주택을 임대하는 경우에도 과세(일정기간 임대는 연간 2주 이상 임대를 의미)
- 임대비용에 대한 공제제도도 확립
- 즉, 임대소득자에 대해 대출이자, 감가상각, 관리 및 유지비용, 임대광고비용, 개선비용, 복구비용, 보험료, 법률비용 등에 대해서 모두 공제 허용
- 임대되지 않은 기간의 유지 및 관리 비용과 지방지원금, 지방교통비까지 공제 혜택 제공

□ 영국도 주택의 수와 관계없이 임대수입에 소득세 과세

- 단기임대와 장기임대로 구분하여 과세하는 점이 특징
- 임대소득자는 거주, 상업, 여가활동 등의 임대목적에 따라 차별화된 공제를 받을 수 있음

□ 프랑스 역시 주택의 수와는 무관하게 임대소득이 발생하면 소득세 과세

- 다만 연간소득 1만5000유로 이하의 영세임대소득자는 소득금액의 30%를 공제

한 후 과세대상금액을 결정

- 임대소득자는 보수 및 유지비용, 보험료, 건물 또는 환경보전지역 비용, 대출비용, 관리신탁수수료 등에 대한 공제를 받을 수 있고 일정요건에 따라 재건축이나 개축비용을 공제 받을 수 있음

□ 일본은 주택임대소득을 부동산 소득으로 규정하고 임대소득자에게 주택 수와 관계없이 주택임대소득에 대한 소득세를 부과

- 다른 주요국과 마찬가지로 부동산 소득에서 필요경비를 공제받을 수 있도록 명문화

V. 주택임대소득 과세합리화 방안

1. 기본 원칙

□ 임대소득과세의 중장기 정책방향 수립에서 중요한 조세의 기본원칙

- 포괄적 소득에 대한 과세: 소득의 원천에 관계없이 모든 소득에 대해 포괄적으로 과세해야 함에도 임대소득에 대한 광범위한 비과세기 존재한다면 과세제도의 중대한 결함에 해당
- 조세제도의 엄정한 집행: 소득세법상에 임대소득에 대한 과세가 명시되어 있음에도 불구하고 과세자료의 부족이나 과세당국의 징세능력 부족으로 과세가 정성적으로 이루어지지 않는다면 조세정의에 심각하게 위배되며 다른 납세자들의 불복을 초래하는 문제가 있음
- 형평성: 다른 종류의 소득에 대해서는 정상 과세하면서 임대소득에만 차별화된 특혜(저율과세)를 제공하는 것은 형평성 차원에서 문제
- 효율성: 소득의 원천 또는 종류별로 실질적인 세부담이 차이가 나면 경제주체들을 세부담이 낮은 소득 위주의 경제활동으로 유인하는 효과가 나타나 효율적인 자원의 배분을 왜곡하는 문제가 초래
- 안정적인 세입확보: 고령화 등으로 복지에 대한 재정수요가 급증하여 과거 어느 때보다도 안정적인 세입확보가 중요한 정책과제로 대두되고 있기에, 세율의 인상이나 세목의 신설과 같은 증세보다는 기존에 법제화된 과세의 정상화가 최우선적으로 고려되어야 할 사항임

□ 2014년에 개정된 주택임대소득과세제도의 문제점과 개선방향

- 분리과세 방안에 대한 재검토 및 효과적 과세절차 마련: 특정 임대소득의 분리과세는 제도의 실효성 및 형평성 등의 차원에서 볼 때 다소 불합리한 면이 있기에, 분리과세의 기준금액과 적용대상의 설정이 급격한 세부담 증가가 주는 충격의 완화라는 관점에서 적절히 조화되는 방안을 모색하는 것이 필요함
- 전세보증금에 대한 과세 여부와 방안에 대해 여전히 논란이 끊이지 않고 있음
 - － 특히, 현재의 간주임대소득 과세는 세수측면에서 실효성이 낮을 것으로 의심되기에 이에 대한 현실적인 보완대책이 필요함

- 이중과세 초래 문제나 과세 실효성 차원 등의 측면에서 볼 때도 전세보증금 간주 과세에 대해서는 신중한 접근이 요구
 - 주택 수를 기준으로 소규모 임대사업자에게 특례를 부여하는 것은 형평성이나 합리성 측면에서 문제가 될 수 있기에, 소득의 수준에 기초한 단순하고 엄정한 소득세 과세를 확대하는 방안에 대해 검토
- 2017년에 예정된 임대소득과세가 정상적으로 실현될 수 있도록 충분한 준비가 이루어져 있는지에 대해 검토하고 납세자의 납세순응성을 제고할 수 있는 방안도 제시
- 임대사업자의 자발적인 신고가 전제되지 않는 상황에서 국세청이 자체적으로 확보하고 있는 임대소득 자료를 활용하여 순조로운 과세가 이루어질지의 여부는 불투명한 상태
 - 금융소득 분리과세와 달리 현행 임대소득 분리과세 제도는 원천징수가 불가능하기에 본격적인 과세가 처음 실시되는 2017년에 임대소득 신고과정에서 큰 혼란이 발생할 수 있음
 - 의도하지 않은 임대소득 신고 누락의 위험을 최소화해 납세자의 조세순응을 높이는 것이 관건임
 - 이를 위해서는 중장기적으로 임대사업 등록 의무제도의 확대를 검토하는 것이 불가피함
 - 또한 단기적으로는 임대소득 과세자료의 전산화가 필수적으로 요구됨
 - 전자세정이 납세자에게 주는 편리함과 행정적 측면의 효율성은 이미 충분히 입증된 상태임
 - 과거에 임대소득 신고 경험이 없는 납세자에게 이러한 임대소득 전자신고제도의 도입은 조세순응의 관점에서 특히 중요한 의미를 지님

2. 주택임대소득과세 합리화 방안

가. 과세 체계

<기타소득 과세 체계의 극복>

- 부동산임대소득은 소득세법상 사업소득으로 분류되어있고, 사업소득은 종합소득 과세대상으로 누진적 과세체계의 적용을 받게 됨
 - 그러나 주택임대소득에 대한 현행 세제는 금융소득과세처럼 분리과세와 종합과세가 혼재된 형태를 이루고 있음
 - 보다 정확히 현재의 주택임대소득 과세체계에서는 분리과세 요건 충족 시에는 분리과세와 종합과세 중 납세자가 선택할 수 있도록 하고 있음
 - 소득세의 근간이 누진세제라는 점을 고려할 때, 임대소득에 종합소득과세를 취하지 않는 이유는 아마도 행정의 비효율성과 과다한 납세협력비용 때문인 것으로 볼 수 있음
 - 납세자가 모든 원천들의 소득을 파악하고 이를 자력으로 신고하려면 일정수준 이상의 회계, 세무지식이 필요하고 그렇지 못한 경우 회계사나 세무사의 도움을 받을 수밖에 없음
 - 현행 주택임대소득 세제에도 이상적인 소득세의 모델로 종합소득과세 적용이 바람직하지만 위의 현실적인 문제로 인해 분리과세를 선택한 것으로 해석됨
- 임대소득과세에 금융소득(이자/배당소득) 혹은 기타소득 과세방식이 혼용되어 있는데 이에 대한 합리적 근거를 찾기 어려움
 - 자산소득에 해당하는 금융소득과 달리 주택임대소득은 관리비용을 포함하여 상당액의 필요경비가 투입되는 사업소득에 해당함
 - 분리과세 방식을 취하면서 필요경비를 인정하는 것은 기타소득에 대한 과세와 매우 유사한 방식임
 - 일시적이고 불규칙적으로 발생하는 소득의 성격을 띠는 기타소득에 대한 과세방식을 임대소득과 같은 전형적인 사업소득에 적용하는 것은 과세원칙 상 중대한 문제를 초래하게 됨

- 이는 조세 형평성에 어긋남은 물론 불필요한 납세자의 조세전략 행동을 유발하는 문제가 있음
 - 분리과세(필요경비 60%, 요건 충족 시 기본소득공제 400만원)와 종합과세 중 절세전략을 선택하도록 유인
 - 또한, 분리과세 요건과 기본소득공제 요건에 따라 절세 변수가 다양하여 이에 따른 비효율성 유발
 - 분리과세는 주택임대수입 합계액 2,000만 원이하에 적용
 - 기본소득공제는 주택임대수입 제외한 종합소득금액 2,000만 원이하
 - 월세/전세여부에 따른 주택임대수입 간 상당한 차이로 분리과세 적용여부가 달라지고, 소득 종류에 따른 차별(동일한 총수입이라도 주택임대수입이 많은 경우보다 그 외 종합소득이 있는 자를 세제상 우대) 발생 등 복잡하고 고도화된 납세전략을 유인
- 주택임대소득에 대해서는 기본적으로 사업소득과 동일하게 과세하되, 기타소득의 경우처럼 일시적 또는 우발적으로 발생하는 임대소득에 국한하여 분리과세 방식을 도입하는 것이 적절
 - 기타소득에 준하는 단기 임대소득(1년 미만 등)에 대해서만 분리과세 방식을 적용하는 것이 조세행정의 효율성이나 납세순응성 제고 측면에서 바람직함
 - 단기임대소득 이외의 경우에는 일반적인 사업소득과 마찬가지로 종합소득과세 방식을 따르는 것이 조세의 수직적 형평성에 부합함
 - 임대소득에 대한 분리과세 방식을 종합소득과세로 대체함으로써 소득의 종류에 따라 다른 세부담이 부과됨으로써 발생하는 효율적인 자원배분의 왜곡 문제를 시정할 수 있음
- 주택임대수입의 종류(월세, 전세), 납세자의 다른 소득의 종류 및 수준 등에 따라 세부담이 차별화되게 만드는 현행 분리과세 방식과 기본공제제도는 과세원칙 상 근거가 불분명하고 제도적 취지가 모호하며 불필요한 조세전략을 가져오는 문제가 있기에 폐지함이 적절
 - 다른 사업소득과 마찬가지로 임대소득에도 통상의 필요경비 인정 방식을 적용하고 기본공제제도는 폐지해야 함
 - 분리과세 방식이나 기본공제제도는 주택임대소득 과세 도입 초기에 나타날 수

있는 조세저항을 완화하기 위해 납세자의 세부담을 경감시켜 주는 작위적 노력의 일환으로 볼 수 있는데, 이는 임대소득과세 정상화 과정에서 한시적으로만 용인되어야 하는 제도임

<보유주택 수에 따른 차별적 과세 개선>

- 현재 우리나라의 주택임대소득 과세제도는 주택 수를 기준으로 차등적인 과세 체계를 운영하고 있음
 - 1주택자의 월세(고가주택 제외)와 전세보증금에 대한 간주임대료, 2주택자의 전세보증금에 대한 간주임대료가 과세대상에서 제외되고 있으나 과세대상에서 제외되는 임대사업자의 임대소득의 규모는 주택 수 자체만으로 특정할 수 없다는 문제가 있음
 - 고액의 월세를 받는 1주택 소유자와 소액의 월세를 받는 2주택 이상 소유자 간의 조세형평성이 심각하게 훼손되고 있어 소득수준을 기준으로 한 응능부담의 조세원칙이 지켜지지 못하고 있음
- 소유주택 수에 따라 과세여부 및 과세대상(월세, 간주임대료) 범위가 달라지는 것은 과세원칙 상 근거가 없음
 - 현행 제도 하에서는 시가 8억 주택을 1채 임대하는 경우에는 비과세, 시가 2억인 주택을 2채 임대하는 경우에는 과세, 시가 2억인 주택을 3채 임대하는 경우에는 월세 뿐 아니라 보증금 간주임대료도 과세하고 있어, 주택 수가 주된 과세기준으로 작용하고 있음
 - 보유주택 수에 따른 차별적 과세는 소득수준에 따라 과세하는 소득세의 취지에도 부합하지 않을뿐더러, 부동산 임대시장을 교란시키는 불합리한 세제임
- 미국의 경우 1주택 소유자라도 연간 2주 이상 임대하는 경우 주택임대소득에 대해 과세하고 있으며 일본도 주택 보유수와 관계없이 주택임대소득에 대해 과세하는 등 주요과세국의 주택임대소득에 대한 과세 제도를 살펴봐도 주택 수에 따른 차등과세는 찾아볼 수 없음
 - ‘소규모’ 임대사업자에 대한 고려는 일정 금액 이하의 소득에 대한 차등과세나

누진세율구조로 납세협력비용과 세부담에 차이를 두는 방식으로 진행되는 것이 적절함

- 조세형평성을 위해서는 주택 수가 아닌 주택임대소득 규모에 따른 ‘소규모’ 임대사업자 규정을 두는 것이 더 바람직한 방향임

□ 따라서 현행 임대소득과세 제도를 주택 수와 무관하게 소득수준에 따라 일관성 있게 과세하는 방식으로 전환하는 것이 시급함

- 1가구 1주택 임대의 경우에도 일시적, 특별한 사정에 의한 임대의 경우를 1~2년 정도로 제한하여 이 경우에만 비과세 혹은 분리과세 등의 감면 규정을 두는 것이 타당

<주택임대소득 분리과세 시 적용 경비율 합리화>

□ 현행 과세제도에서 주택임대에 대한 수입금액이 연간 2천만 원 이하인 경우 분리과세의 대상이 되고 있고 분리과세되는 주택임대수입에 대해서는 60%의 필요경비율을 적용하고 있다.

- 이는 소득세법상 경비율 적용 시 (단순경비율 전제) 고가주택 34.1%, 일반주택 42.6%, 장기임대공동주택 60.2%, 장기임대다가구주택 59.2% 중에서 장기임대에 준하는 비율에 해당함에 유의할 필요가 있음

□ 현행법에서는 매입임대사업자나 준공공임대사업자와 같이 4년 혹은 8년 이상의 장기임대를 하는 경우 주택을 공급하는 공공의 성격을 인정하여 관할관청과 세무서 양 기관에 주택임대사업자 등록하는 것을 전제로 소득세 계산 시 일반임대주택에 비해 높은 경비율로 혜택을 주고 있음

□ 분리과세 시 적용 경비율을 특별한 장기임대의 경우에만 허용되는 수준인 60%로 설정한 것은 주택임대사업자로 하여금 사업자로 등록할 유인을 줄어뜨리게 만들어 주택임대소득 과세 양성화 측면에서 부정적인 영향을 미칠 수 있음

- 장기임대주택이 아닌 일반임대주택에도 장기임대주택과 같은 혜택을 주게 되면 세수가 주는 것은 물론 주택임대소득 과세의 실효성도 저하됨

- 경비율을 일반주택임대에 적용되는 40% 수준으로 조정하는 경우 실효세율이 7-8% 수준으로 상승하여 세수가 약 460억 원 가량 증가하게 됨
- 분리과세에 대한 과도한 혜택을 줄여 경비율을 일반임대주택의 경비율 수준으로 조정하여 미등록사업자에게 사업자등록에 대한 유인을 제공하고 세수를 증대시킬 필요가 있음

<과세단위의 문제>

- 지금까지 다주택자를 중과세 하였던 것은 부동산 투기억제와 함께 국가자원이 부동산 부문으로 과다하게 투입되는 것을 억제하기 위한 것으로 인식¹³⁾
 - 주택임대소득 과세에 대해서도 1주택 소유자에 대해서는 비과세하고 2주택 이상 소유자부터 임대소득에 대한 납세의무가 발생
 - 그러나 효율성이나 공평성의 관점에서 소득의 많고 적음이 아니라 주택보유 채수에 따라 납세의무를 결정하는 것은 오히려 시장경제를 왜곡시키는 문제가 있다는 것은 전술한 바와 같음
 - 예를 들어 1주택을 소유한 자가 본인은 임대주택에 살면서 자신이 소유한 주택은 임대해주는 방식으로 과세를 회피할 수도 있음
- 주택보유 채수를 계산할 때 부부단위로 세고 임대소득은 부부합산하지 않도록 하고 있는 것도 합리적 과세의 관점에서 개선이 필요함
 - 헌법재판소가 2002년에 2001헌바82 결정을 내리기 전에는 우리 법에도 가족구성원 각각을 과세단위로 삼는다는 원칙의 예외로 자산소득(이자소득, 배당소득, 부동산임대소득)은 주된 소득자에게 합산과세 한다는 규정이 있었음
 - 입법부가 자산소득 과세에 있어서만은 가구 사이의 평등을 혼인의 자유보다 앞세우겠다는 입장이었던 것임¹⁴⁾
 - 입법부가 이러한 입장을 취했던 이유는 자산소득의 경우 명의신탁을 통해 소득을 얼마든지 줄일 수 있기 때문임
 - 주택보유 채수를 계산할 때에만 부부단위로 하고 임대소득은 부부합산하지 않

13) 원윤희 부동산 정책의 평가와 바람직한 세제 방안

14) 이창희 세법강의(2014) 357-359쪽

는 것은 실효적인 과세를 저해하게 되는 문제가 있기에 장기적으로 이를 시정할 필요가 있음

<기타고려 사항>

□ 주택의 저가 및 무상임대와 관련한 문제

- 특수 관계자에게 주택을 저가 또는 무상으로 임대한 경우 과세하는 것이 타당?
- 임대소득에 대한 과세 측면에서 접근하기보다는 증여세 과세 관점에서 접근하는 것이 적절

나. 전세보증금 과세 합리화 방안

<과세의 수평적 공평성>

- 월세인지 전세인지에 관계없이 균등한 과세가 이루어지는 것이 바람직함¹⁵⁾
 - 전세의 경우 임대인이 무이자로 금전대출을 받은 것과 같은 효과가 있음
 - 보증금을 수령한 임대인은 임차인에게 이자비용을 지급하지 않아도 되고 절약된 이자비용만큼 임대인이 소득을 얻은 것과 마찬가지로 볼 수 있음
 - 따라서 월세와 동일하게 과세하는 것이 조세형평성에 부합
- 간주임대료 과세제도는 조세의 중립성에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 있다는 주장이 있음¹⁶⁾
 - 두 가지 사례의 비교
 - 임대보증금 8억원에 임대할 수도 있고(A방안)
 - 8억원을 6%의 이자비용(월 이자비용 400만원)으로 차입하고 임대보증금 없이 월세 400만원에 임대(B방안)
 - A방안의 경우 (8억원-자본적 지출액)*정기예금이자율 만큼의 임대소득이 발생
 - B방안의 경우 [4800만원-4800만원(이자비용)]*정기예금이자율=0으로 임대소득이 발생하지 않음
 - 전세보다 월세 임대계약이 세 부담 측면에서 유리하게 작용하여 조세중립성을 훼손하는 문제가 발생할 수 있음
 - 그러나 현행 과세제도 하에서도 간주임대료 계산을 할 때 임대보증금에서 3억원을 공제한 금액에 60%의 경비를 제한 후 정기예금이자율을 곱하여 간주임대료를 계산하고 있기에, 실질적으로는 전세와 월세 간 세 부담이 크게 차이가 나지 않음

<과세의 수직적 공평성>

- 자산 소유자의 경우 일반적으로 담세력이 크다고 볼 수 있으므로 전세보증금의

15) 원윤희 부동산 정책의 평가와 바람직한 세제 방안

16) 유재권 부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구 420쪽

간주임대료를 실질적인 소득으로 간주하여 과세하는 것은 소득재분배 관점에서 일정한 근거를 가질 수 있음

- 다만, 주택임대소득 과세 시 세부담 증가에 따른 가처분소득 감소분 중 일부를 임대료로 전가함에 따라 주세입자의 부담이 높아질 수 있다는 우려가 대두될 수 있음¹⁷⁾
- 그러나 현재 입법화된 주택임대소득 과세방안을 살펴보면 주택임대수입 합계액이 2천만원이 초과하였을 경우 종합과세하고 그 이하일 경우 14% 분리과세하고 있음
- 따라서 전세 임대소득만 있는 경우를 가정하고 임대인이 종합과세 적용이 되기 위해서는 임대보증금의 금액이 상당히 높은 수준이어야 함
- 대부분의 전세주택 임대인들이 저율의 분리과세를 적용받아 세부담 완화효과가 고소득층에 집중됨으로써 오히려 소득재분배 효과는 매우 미약한 상태임

<이중과세의 문제>

- 전세보증금에 대한 간주임대료 과세에 대해서는 미실현이익에 대한 과세의 문제, 간주임대료 과세와 실제 운용이익의 과세에 대한 이중과세의 문제, 실질적인 세수를 얻을 수 있는지에 대한 과세의 실효성 문제 등이 지속적으로 제기되고 있음
- 간주임대료 과세제도는 통상 임대인이 임차인으로부터 수령한 보증금 등을 운용하여 수익을 창출할 것을 전제하여 과세하는 것으로 해석되고 있음
 - 이에 대해 임대인이 임대보증금으로 받은 자금을 운용하여 얻게 되는 경제적 수익(임대보증금에 대한 귀속소득)은 여러 과정을 거쳐 결과적으로 소득세 과세소득으로 포착된다는 지적이 있음¹⁸⁾
- 간주임대료 이중과세 문제
 - 주택임대보증금을 무수익자산으로 보유한 경우에는 실질적인 소득이 발생하지

17) 성명제 주택 및 전월세 가격설정과 임대소득 과세의 영향 및 형평 효과 75쪽

18) 유재권 부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구 419쪽

않았는데 과세하는 문제점이 발생

- 해당주택 담보대출 상황에 사용한 경우, 임대주택 필요경비도 감소(대출이자 감소)하므로 이중과세 문제가 발생 가능
- (예시) 다음과 같이 전세 임대시 간주임대료를 과세하면서, 필요경비도 감소하여 이중과세 문제 발생 가능
 - 월세 수입, 대출유지(이자 지급) -> 과세대상: 월세수입-대출이자
 - 전세 임대, 대출상환(이자 미발생) -> 과세대상: 전세임대 간주임대료

□ 그러나 주거서비스가 생산되었다면 경제적 측면에서 소득이 창출된 것이기 때문에 그 서비스를 어떻게 소비하는가에 관계없이 소득세 과세가 이루어져야 함¹⁹⁾

- 이중과세가 문제가 되는 것은 같은 경제행위를 통해 창출한 소득에 대해서 두 번 과세하였을 경우 경제의 효율성을 저해한다는 점임
- 간주임대료 과세에서 발생한 임대소득은 주택서비스 제공으로 인한 임대소득이고 임대소득에서 발생한 이득이 사업소득 등으로 귀착되어서 발생한 소득은 사업에서 발생한 별개의 경제행위이므로 이중과세의 문제가 발생하지 않음
- 이중과세를 이유로 간주임대료 과세 제도를 삭제할 경우 오히려 전혀 과세가 이루어지지 않는 문제가 발생하게 됨²⁰⁾
- 현재 소득세법은 기본적으로 소득 원천설의 입장이며 부분적으로 포괄주의 입장을 취하고 있음
- 임대보증금을 운용하여 얻은 수익이 소득세법에 열거된 소득이면 상관없겠지만 그렇지 않은 경우 아무런 과세가 되지 않는다는 점에 대해서도 유의할 필요가 있음

□ 전세보증금 과세와 미실현소득에 대한 과세 문제

- 주요과세국의 주택임대소득에 대한 과세제도에서 임차인에게 반환의무가 있는 보증금에 대해서는 어떠한 미실현이익도 과세하지 않고 있음
- 임차인에게 자금을 빌리고 이자를 지급하지 않는 대신 주거서비스를 제공하는

19) 원윤희 부동산 정책의 평가와 바람직한 세제 방안

20) 성명재 주택 및 전월세 가격결정과 임대소득세 과세의 영향 및 형평 효과 75쪽

것이라고 전세제도를 이해했을 때 주거서비스 제공 대가에 대한 과세를 하려면
암묵적 이자에 대한 공제도 필요하다고 할 수 있음

- 만약 명시적 월세를 받았다면 명시적 이자도 지급했을 것이므로 전세보증금에 대한 간주임대료 과세는 불필요함
- 임대소득을 어디까지 과세할 수 있을 것인가의 문제는 전세보증금만이 아니라 자가 주택에 대한 귀속임대소득 역시 문제되며 미실현이익의 포괄적 과세는 무조건적인 과세가 아니라 한계를 정하는 문제로 보아야 함

□ 간주임대료는 공시이자율을 기준으로 ‘이자수입’처럼 계산되고는 있지만 그 과세 실질은 ‘이자비용’과 ‘월세수입’의 교환이라고 할 수 있음

- 전세보증금을 운용하여 얻는 실현이익인 실제 이자수익과 이중과세되는 것처럼 보이는 것은 월세의 측정을 이자계산 방식으로 하고 있는 것을 오해한 것이며 자금의 운용으로 인한 실제 금융소득이 발생 시 간주임대료 계산에서 동 금액을 공제하므로 ‘이자수입’과의 이중과세 문제는 없다고 할 것임
- 미실현이익의 과세와 미실현비용의 불공제에 따른 수익-비용 대응의 불균형이 문제임

□ 또한 주택임대시장에서 거의 절반을 차지하고 있는 전세 형태의 임대에 대해 과세하지 않는 경우, 월세에 대한 차별적인 과세로 주택 임대형태 선택에 대한 경제적 비효율이 증가한다는 문제가 제기될 수 있음

- 즉, 현행 주택 수에 따른 간주임대료 과세 제외를 없애고 주택 수와 관계없이 모든 주택임대자에 대한 간주임대료를 월세와 마찬가지로 과세해야 한다는 주장이 있을 수 있음
- 그러나 포괄적 과세를 통한 경제적 비효율성의 제거나 개인과 법인과의 과세 형평은 열거주의를 택하고 있는 소득세 전반의 문제이며 주택임대소득만의 문제라고 할 수는 없음

<간주임대료 세부담 합리화>

□ 현행 주택임대소득에 대한 과세체계 내에서 3주택 이상 소유자 중 전세보증금

합계에서 3억을 공제 한 금액에 60%를 곱한 후 시장이자율보다 낮은 공시이자율을 곱하여 간주임대료를 계산하는 방식은 실제 과세표준에 포함되는 소득의 범위를 크게 제한하여 과세의 실효성이 저하되는 문제가 있음

□ 3주택 이상 보유주택 보증금에 대한 간주임대료 과세

- 간주임대료 = (보증금 합계-3억원)*60%*기획재정부령이 정하는 정기에금이자율(연 1.8%) - 해당 임대사업에서 발생한 수입이자과 할인료 및 배당금 합계액

□ 간주임대료 산정방식의 문제

- 보증금 합계금액 중 3억을 초과하는 부분 중 60%만 과세대상으로 취급함에 따라, 과세 실효성이 떨어지고 월세과세와 차별적 과세문제 발생
- 시가 3억원 주택 3채를 임대하는 두 가지 방식의 세액비교
- 전세보증금 약 2억원(매매가격 대비 전세가격 약 65% 가정)으로 임대하는 경우, 산출세액은 18만원
 - $\{(2\text{억원} \times 3\text{채} - 3\text{억원}) \times 60\% \times 1.8\%\} \times (1 - 60\%) \times 14\% = \text{약 } 18\text{만원}$
- 월세 약 81만원(전월세전환율 약 5% 가정)으로 임대하는 경우의 산출세액은 약 175만원
 - $(81\text{만원} \times 12\text{개월} \times 3\text{채}) \times (1 - 60\%) \times 15\% = \text{약 } 175\text{만원}$
 - 임대수입 2,000만원 이상으로 분리과세 미적용, 필요경비 60%, 소득세율 15% 가정 시
- 전월세간 과세방식 차이로 인한 현저한 세금 차이는 전월세 간 구조에 영향을 미쳐 비효율성을 조장할 가능성

□ 기획재정부령이 정하는 정기에금이자율(연 1.8%) 관련 전월세전환율, 대출이자율 등을 고려하면 적용이자율 수준이 낮고 과세 실효성이 떨어지는 결과를 초래

- 전월세전환율이 지역별로 차이는 있으나 약 6~10% 수준에 육박
- 실질소득 측면에서는 해당 주택과 무관한 대출 상황에 전세보증금을 사용하는 경우 감소한 대출이자과 과세소득에 해당한다는 점에 유의

□ 실질 소득 발생측면을 고려하여 간주임대료 과세하기로 한다면 실효성 유지를

위해 월세임대소득과세에 비해 너무 낮게 설정된 세부담을 현실화하는 것이 필요함

- 특히, 현재 보증금 중 3억원 상당액 차감 및 60% 과세방식은 간주임대료 과세를 유명무실하게 만들 가능성이 있어 장기적으로 이를 폐지할 필요
- 간주임대료 산정을 위한 이자율 수준도 기획재정부령이 정하는 정기에금이자율(연 1.8%)의 경우 예컨대 정기에금 등 그 사용처를 확인할 수 있는 경우에 제한적으로 적용하고, 적용 이자율 수준은 좀 더 상향조정할 필요
- 필요경비 공제에서도 이중과세가 발생하는 항목 여부, 전세와 월세의 경우 불균형적인 요소 등이 없는지 등에 따라 조정할 필요

다. 주택임대소득과세 조세행정과 납세순응

<전면과세 도입에 따른 문제>

- 주택임대소득 전면과세로 초래되는 다양한 문제들은 다음의 두 가지로 압축될 수 있음
 - 새로운 납세방식의 도입에 따른 혼란
 - 적은 세수와 조세저항
- 새로운 납세방식의 도입 및 혼란
 - 주택임대소득에 대한 과세는 이미 2000년부터 시행되고는 있으나 실제 납세자가 많지 않아 생소한 세금이라고 인식됨
 - 특히 납세자 대부분에게 해당될 2000만원 이하 분리 과세는 과거와는 다른 새로운 납세방식을 도입해야만 가능할 것임
- 새로운 납세방식이란
 - “2주택이상을 보유한 주택소유자가 임차인과 월세계약을 체결하고 월세를 받는 경우 일년에 한번씩 월세총액과 함께 동월세에 대한 납부세액을 관할 세무서에 신고하고 관련세금을 납부함. 납부세액계산은 납부고지서가 없이 스스로 (또는 세무사의 도움을 받아) 신고납부 해야 함”
 - 동 방식에 따라 신고납부를 해야 하는 납세자는 대략 1백만명 정도(첨부서류 참조)이고 그중 상당수는 (적어도 절반이상) 한 번도 신고납부를 해보지 않은 사람들이라는 전제하에 다음과 같은 문제로 인해 상당한 혼란과 시행착오가 예상됨
- 대부분의 분리과세 (이자, 배당, 근로소득)가 원천징수 방식으로 세금을 징수하는데 주택 임대소득은 분리과세임에도 불구하고 지급자가 모두 비사업자이므로 원천징수가 불가함
 - 특히 지급자가 임대소득자의 과세 대상여부를 (임대사업자가 2주택자인지? 다른소득이 있는지?) 판단할 수 없어 원천징수가 근본적으로 불가능함
 - 자진신고 납부를 하는 경우에도 임대사업자가 스스로 자기가 납세자 인지를 판

단하기 어려움

- 특히 1가구 2주택의 판단이 쉽지 않을 것임
- 납세의무를 인지하더라도 연중에 주택의 신규취득이나 기존주택의 처분등이 있는 경우 판단은 더욱 어려워짐

□ 납세여부를 판단한 후에도 분리과세를 택할 것인지 종합소득세신고를 택할 것인지의 판단이 어려움

- 분리과세의 경우에도 다른 소득의 유무와 규모를 따져서 적절한 납세신고를 하는 것이 매우 어려울 것임
- 간주임대료를 계산해야하는 전세임대업자는 더 복잡한 신고를 해야 함
- 분리과세를 통해 신고납부를 하는 납세자의 경우 종합소득세 신고와 (분리과세) 임대소득세 신고를 별도로 해야 하는 번거로움이 있음

□ 적은 세수와 예상되는 조세저항

- 위에서 지적한 바와 같이 납세자가 1백만명에 가깝지만 예상되는 5천억을 넘지 않을 것으로 예상됨
- 그렇다면 납세자 1인당 평균 50만원의 징수를 위하여 1백만명에게 신고 납부를 부과하는 경우 상당한 조세저항을 야기할 수 있음

□ 예상되는 구체적인 문제

- 신고납부의 현실적 어려움 때문에 많은 납세자가 신고자체를 기피하거나 포기할 수 있으며 새로운 세금에 대한 거부감이 생길 수 있음
- 신고납부시에 세무전문가의 도움을 받는 경우 납부세액 (평균 50만원)에 비해 상대적으로 과다한 수수료를 지불하게 되는 등의 문제도 발생함
- 신고납부의 대안으로 과세관청이 고지납부를 할 수도 있지만, 이는 광범위한 납세대상자와 불충분한 정보 등으로 고지납부는 현실성이 없음
- 납세 기피나 포기가 많은 경우 세무조사를 통해 보완해야 하나 이것 역시 실제 세수에 비해 과다한 행정비용을 발생시키므로 현실성이 낮음

<합리적 대응방안>

- 5천억 미만의 미진한 세수와 함께 새로운 세무의 도입에 따른 거부감, 새로운 행정절차 창설에 따른 혼란, 광범위한 납세자 범위 등을 고려할 때 주택임대소득 과세행정과 신중한 판단과 준비가 요구됨
 - 과세를 실행하는 경우 조세저항이나 징세상의 혼란을 최소화하기 위해 아래와 같은 가이드라인을 제안함

□ 납세자 관리

- 납세절차 안내가 미비하고, 분리과세 및 종합과세의 이중체계에 불구하고 이에 따른 납세절차, 사업자등록여부 등도 명확치 않음
- 과세를 시작한 후 최소한 3년 정도는 세금징수보다는 세원의 파악과 신고납부 절차의 정착을 위해 행정력을 사용해야 함
- 주택임대소득이 상업용 부동산과 달리 부가세 과세대상이 아니어서 사업자등록대상에서 제외시켰다 하더라도 납세관리를 위해서는 별도의 등록제도 (납세번호 등)를 운영함이 바람직함
 - 일정한 기간 이상 임대소득자에 대해서는 최소한 사업자등록에 준하는 절차를 취하도록 할 필요
- 납세자의 신고납부 관행을 정착시키는 것과는 별개로 모든 임차인이 임대사실을 과세관청에 신고하도록 과감한 incentive 제공할 필요 (예: 신고시 월세 소득 공제 확대)
 - 주택 임대 시 임차인으로 하여금 신고를 유인하고, 세제혜택 등을 주는 방안 등 고려(신고 주택에 대해서는 주택임대소득에 대한 고유번호 발급 등 관리방안을 병행 추진)
 - 고유번호 발급 시에는 세액공제 등 과세혜택을 병행도입 고려

□ 조세행정 상 유의사항

- 신고납부 시행 시 혼란이 야기될 수 있는 요인들에 대한 사전적인 검토와 유권 해석, 홍보 등에 행정력을 동원해야함(예: 1가구 2주택 판단기준, 공유주택, 미납 임대료 등)

- 우리나라의 주택임대 시장에 대한 정확한 통계가 없는 상황에서 조세정책을 마련하는 것은 어려운 현실
- 임대주택의 등록제도가 유명무실한 상황에서 임대주택법 제6조 제1항의 규정을 개정하고 임대주택사업자 미등록자에 대한 과징금 및 과태료 등을 부과할 수 있는 법적 근거 마련이 필요함
- 또한 임대소득 과세자료를 확보하기 위한 전산화 구축과 함께 전자신고제도의 도입을 통해 조세순응을 높이도록 해야 함

□ 납세순응성 제고

- 일정기간(3~5년) 미만 임대소득자에 대해서는 유예기간을 두어 주택임대소득에 대한 간편납세방식을 도입할 필요
- 조세저항을 없애고 납세비용을 최소화하기 위해 당분간 세액계산방식, 신고납부방식을 근본적으로 단순화시키는 노력이 필요
- 예를 들면 분리과세 소액임대소득에 대해서는 공제액등 폐지하고 단일세율을 적용하는 방안도 고려가능, 제도 정착 후 점차 완전한 종합소득과세 실시
- 성실한 신고납부에 대해서는 매우 낮은 세율을 적용하되 무신고에 대해서는 매우 높은 과징금을 추정하는 방안도 도입할 필요(예: 성실납부시 2%, 무신고시 10%)

□ 납세행정비용 vs 세수효과(과세에 따른 실익)

- 각종 문제점과 납세행정비용에도 불구하고 각종 비과세 및 분리과세, 필요경비 상향조정, 기본소득공제 도입 등으로 실질적인 세수효과는 미미할 것으로 보임
 - 간주임대료 부분에 대해서는 그 효과가 더욱 미미할 것으로 보임
- 과세의 원칙을 유지하기 위해서는 현재의 저율과세, 과도한 필요경비, 비과세 및 기본소득공제 등을 폐지하고 과세를 정상화할 필요가 있음
 - 그렇지 않을 경우 과세의 정당성과 실효성을 모두 잃는 결과가 될 수 있음

참고문헌

- 김남욱(2015), 주택임대소득에 대한 과세의 법적 문제와 개선방안, 토지공법연구 제72집
- 김 유 찬 · 김 진 영(2014), 최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득과세를 통한 주거급여 지원 방안 연구, 조세연구포럼
- 노영훈 외(2014) 주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구, 한국조세재정연구원
- 노영훈 (2015) 우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구, 한국조세재정연구원
- 성명재(2009), "전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구" 한국조세재정연구원
- 유재권(2014), 부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구, 경영교육연구 제 29권
- 이상신(2014), 주택임대차시장 선진화 방안과 그 과세 문제 연구, 부동산 학보 제 58집
- 임언선(2014), 전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안, 입법조사처
- 장기용(2015), 전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구, 부동산학보 제 62집,
- 장기용(2014), 다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안, 부동산 학보 제 59집,
- 조만 외(2014), 임대주택시장의 중·장기 발전을 위한 정책과제 연구, 한국개발연구원

