제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

▣ 박해철의원 대표발의(의안번호 제9311호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

Ⅰ. 개요 ····· 1

Ⅱ. 주요 내용별 검토 ····· 2

1. 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 대상 확대 등 (박해철의원안) ····· 2

Ⅰ. 개요

1. 박해철의원 대표발의안(의안번호 제9311호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 박해철의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2025. 3. 24.

(3) 회 부 일 : 2025. 3. 25.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 기준시가 6억원 이하인 주택에 대한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하는 경우 소득공제 혜택을 부여하고 있음.

그러나 최근 아파트 가격 상승으로 인하여 청년 및 신혼부부의 대체 거주지로 주목 받고 있는 오피스텔은 소득공제 혜택 대상에서 제외되어 있으므로 형평성에 어긋난다는 지적이 있음.

이에 장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제의 혜택 대상에 주거 목적 오피스텔을 포함하려는 것임(안 제52조제5항).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 대상 확대 등

가. 개요

□ 장기주택저당차입금(이른바 “주택담보대출”) 이자상환액 소득공제는 서민·중산층의 주택 마련에 따른 경제적 부담을 경감하기 위하여 주택(주택분양권 포함) 취득을 목적으로 한 장기주택저당차입금의 이자 상환액을 상환기간 및 상환방식에 따라 연 600만원～2,000만원의 한도로 근로소득금액에서 공제해주는 제도로서, 현행법상 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 대상 주택은 취득 당시 기준시가[1] 6억원 이하인 주택(또는 주택분양권)임.

소득공제 대상인 주택 및 주택분양권의 기준가액은 지난 2005년 세법개정으로 법률에 명시되었으며, 당시 “3억원 이하”이던 기준가액은 2014년부터 “4억원 이하”로 상향되었음. 이후 2018년 주택의 기준가액만 “5억원 이하”로 상향되었고, 2020년 “주택분양권” 기준가액도 5억원으로 상향되었으며, 2023년 주택과 주택분양권 기준가액이 동일하게 “6억원 이하”로 상향되어 2024년부터 현재까지 적

---

1) 이 때 기준시가란 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격을 의미함

「소득세법」

제99조(기준시가의 산정) ① 제100조 및 제114조제7항에 따른 기준시가는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 제94조제1항제1호에 따른 토지 또는 건물

라. 주택

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격. 다만, 공동주택가격의 경우에 같은 법 제18조제1항 단서에 따라 국세청장이 결정·고시한 공동주택가격이 있을 때에는 그 가격에 따르고, 개별주택가격 및 공동주택가격이 없는 주택의 가격은 납세지 관할 세무서장이 인근 유사주택의 개별주택가격 및 공동주택가격을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 평가한 금액으로 한다.

용되고 있음.

한편, 2013년까지는 국민주택규모 이하의 주택 및 주택분양권을 취득하는 경우에만 소득공제가 적용되었으나, 2014년부터 면적기준이 폐지되었음.

[장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 요건 관련 연혁]

구 분		2005년 개정	2014년 개정	2018년 개정	2020년 개정	2023년 개정
기준 가액	주택	3억원 이하	4억원 이하	5억원 이하	5억원 이하	6억원 이하
	주택 분양권			4억원 이하		
면적기준		국민주택규모 이하	-			

□ 한편, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제의 한도는 상환기간이 15년 이상인 경우 ⅰ) 고정금리이면서 비거치식 상환을 하는 경우에는 2,000만원, ⅱ) 고정금리 또는 비거치식 상환인 경우에는 1,800만원, ⅲ) 기타의 경우 800만원이 적용되고, 상환기간이 10년~15년인 경우에는 ⅳ) 고정금리 또는 비거치식인 경우에 한하여 600만원이 적용되는데, 「소득세법」에 따른 주택임차자금 차입금 원리금 상환액에 대한 소득공제(공제율 40%) 금액[2]과 「조세특례제한법」에 따른 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 금액[3]이 합

2) 「소득세법」
제52조(특별소득공제) ④ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대(이하 이 항 및 제5항에서 "세대"라 한다)의 세대주(세대주가 이 항, 제5항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 근로소득이 있는 거주자가 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 주택(주거에 사용하는 오피스텔과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함하며, 그 딸린 토지가 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외한다)을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제하는 금액과 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액(이하 이 항에서 "한도초과금액"이라 한다)은 없는 것으로 한다.

3) 「조세특례제한법」
제87조(주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 등) ② 근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)로서

산하여 적용됨.

[장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도]

<table>
<tr><th colspan="7">공제한도</th><th>현 행</th></tr>
<tr><td colspan="7"></td><td>120만원</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td><td>400만원</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주택청약
종합저축
소득공제
(조특법
§87②)</td><td rowspan="5">+</td><td rowspan="5">주택임차자금
원리금상환액
소득공제
(소득세법
§52④)</td><td rowspan="5">+</td><td rowspan="5">장기주택
저당차입금
이자상환액
소득공제
(소득세법
§52⑤)</td><td rowspan="3">15년
이상</td><td>원칙</td><td>800만원</td></tr>
<tr><td>고정금리
또는
비거치식</td><td>1,800만원</td></tr>
<tr><td>고정금리
+
비거치식</td><td>2,000만원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">10년
이상</td><td rowspan="2">고정금리
또는
비거치식</td><td rowspan="2">600만원</td></tr>
<tr></tr>
</table>

참고로 2023년 귀속소득 기준 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 적용인원은 약 197만명, 공제액은 약 7.6조원으로, 공제 적용인원 및 공제액이 증가하는 추세에 있음.

[연도별 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 백만원)

「소득세법」 제20조제2항에 따른 해당 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하이며 해당 과세기간 중 주택을 소유하지 않은 세대의 세대주가 2025년 12월 31일까지 해당 과세기간에 「주택법」에 따른 주택청약종합저축에 납입한 금액(연 300만원을 납입한도로 하며, 제4항제1호에 따른 소득공제 적용 과세기간 이후에 납입한 금액만 해당한다)의 100분의 40에 상당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 과세기간 중에 주택 당첨 등 대통령령으로 정하는 것 외의 사유로 중도해지한 경우에는 해당 과세기간에 납입한 금액은 공제하지 아니한다. (단서 생략)

⑤ 제2항과 「소득세법」 제52조제4항에 따라 공제한 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 해당 연도의 근로소득금액에서 공제하지 아니하고, 제2항, 「소득세법」 제52조제4항부터 제6항까지에 따라 공제한 금액의 합계액이 연 800만원(「소득세법」 제52조제5항에 따른 장기주택저당차입금이 같은 조 제6항 각 호의 요건에 해당하는 경우에는 각각의 공제한도액)을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 해당 연도의 근로소득금액에서 공제하지 아니한다. 이 경우 세대주인지 여부는 과세기간 종료일 현재를 기준으로 판단한다.

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
인원	1,492,996	1,620,721	1,746,184	1,837,852	1,869,286	1,978,446
금액	4,338,207	4,869,724	4,962,150	5,398,597	6,203,184	7,690,194

자료: 연도별 국세통계연보, 4-2-2, 근로소득 연말정산 신고 현황 Ⅱ(원천징수지)

나. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상에 주거 목적 오피스텔 포함(박해철의원안)

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr><td>□ 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제
(「소득세법 」 제52조제5항)

○ 대상자: 근로소득이 있는 무주택 또는 1주택 보유 세대의 세대주(외국인 포함)
* 다만, 주택분양권의 경우 무주택 세대주로 한정

○ 공제대상: 주택의 기준시가 6억원 이하 주택(또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액
* 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환조건부 차입금 이자 상환액으로 한정

○ 공제한도: 상환기간 및 상환방식에 따라 연 600만원～2,000만원

<table>
<tr><th>상환
기간</th><th>상환
방식</th><th>공제
한도</th></tr>
<tr><td rowspan="4">15년
이상</td><td>고정금리+
비거치식</td><td>2,000만원</td></tr>
<tr><td>고정금리</td><td rowspan="2">1,800만원</td></tr>
<tr><td>비거치식</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>800만원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">10년～
15년</td><td>고정금리</td><td rowspan="2">600만원</td></tr>
<tr><td>비거치식</td></tr>
</table>
</td><td>□ 소득공제 혜택 대상에 주거 목적 오피스텔 포함
(「소득세법 」 제52조제5항)

○ 대상자: (현행과 같음)

○ 공제대상: 기준시가 6억원 이하 주택(주거에 사용하는 오피스텔을 포함하고 또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액
* 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환조건부 차입금 이자 상환액으로 한정

○ (현행과 같음)

○ 시행일: 이 법 공포 후 3개월

○ 적용례: 이 법 시행 이후 장기주택저당차입금의 이자를 지급하는 경우부터 적용</td></tr>
</table>

* 박해철의원안 2025. 3. 24. 발의(의안번호 9311)

□ 개정안은 장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제를 확대 적용하려는 것으로, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제가 적

용되는 취득 당시 주택 요건과 관련하여 주거에 사용하는 오피스텔을 포함하려는 것임.

□ 현행 규정은 주택 마련에 따른 경제적 부담을 경감하기 위하여 주택(주택분양권 포함) 취득을 목적으로 한 장기주택저당차입금의 이자 상환액을 근로소득에서 공제[4]하고 있으나, 해당 소득공제가 적용되는 주택은 「주택법」에 따른 주택으로서, 오피스텔의 경우 「주택법」상 '준주택'으로 공제대상에 해당하지 않음.[5] 장기주택저

---

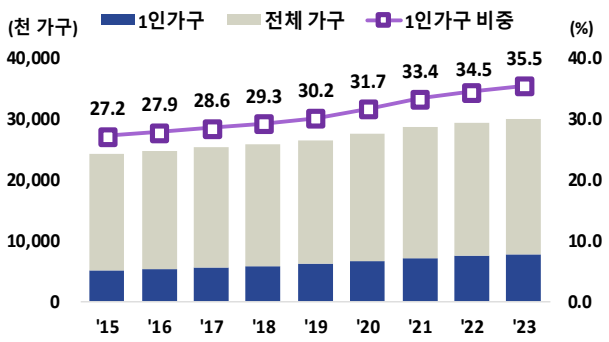
4) **「소득세법」 제52조(특별소득공제)**
⑤ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는 자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)가 취득 당시 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금(주택을 취득함으로써 승계받은 장기주택저당차입금을 포함하며, 이하 이 항 및 제6항에서 "장기주택저당차입금"이라 한다)의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자 상환액을 다음 각 호의 기준에 따라 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제하는 금액과 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 금액의 합계액이 연 800만원(차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금에 대하여 적용하며, 이하 이 항 및 제6항에서 "공제한도"라 한다)을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.
1. 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따른다.
2. 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.
3. 세대주에 대해서는 실제 거주 여부와 관계없이 적용하고, 세대주가 아닌 거주자에 대해서는 실제 거주하는 경우만 적용한다.
4. 무주택자인 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설되는 주택(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)을 취득할 수 있는 권리(이하 이 호에서 "주택분양권"이라 한다)로서 대통령령으로 정하는 가격이 6억원 이하인 권리를 취득하고 그 주택을 취득하기 위하여 그 주택의 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입(그 주택의 완공 전에 해당 차입금의 차입조건을 그 주택 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 변경하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그 차입일(차입조건을 새로 변경한 경우에는 그 변경일을 말한다)부터 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 아니한다.
5. 주택에 대한 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 본다.

5) **「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.
4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
「주택법」 제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

당차입금 이자상환액 소득공제가 적용되는 대상을 현행 주택에서 주거에 사용하는 오피스텔을 포함하는 경우 다음과 같은 긍정적인 입법취지가 있을 것으로 보임.

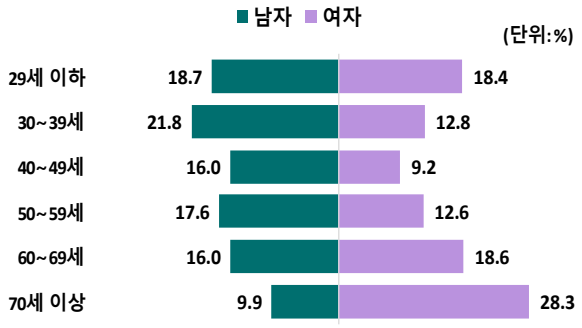
□ 첫째, 주거 목적을 위해 오피스텔을 보유 및 거주하는 입주자들의 세부담을 경감할 수 있을 것으로 보임. 가족 형태의 변화 및 청년 취업 심화 등 사회구조적 변화로 우리나라의 1인 가구 수는 점진적인 증가 추세[6]에 있음.

[1인가구 및 비중]



자료: 국가데이터처, 「인구주택총조사」

[1인가구 성·연령대별 비중(2023)]

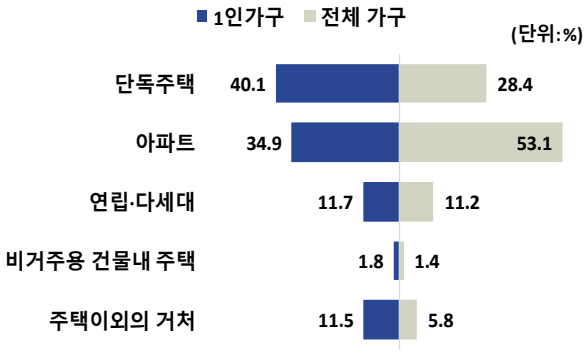


자료: 국가데이터처, 「인구주택총조사」

2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9천가구로, 특히 70세 이상의 고령 1인 가구가 전체의 19.1%, 29세 이하의 청년 1인 가구의 비중은 18.6%임. 이들 중 상당수는 단독주택 아파트 이외에도 오피스텔 등 '준주거' 주택과 같은 주택 이외의 거처에서 거주 중임. 특히 29세 이하의 1인 가구 주택 소유율은 2023년 기준 5.7%임.

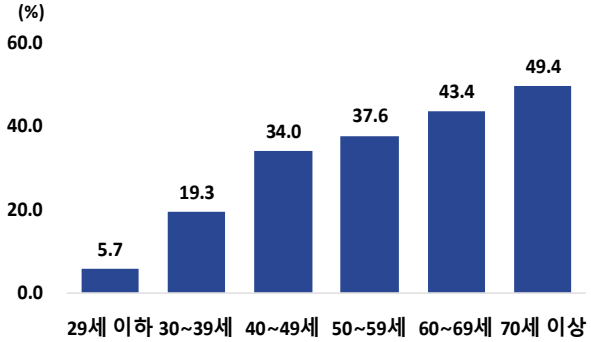
6) 2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9천가구로, 특히 70 세 이상의 고령 1인 가구가 전체의 19.1%, 29세 이하의 청년 1인 가구의 비중은 18.6%임. 「2024년 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9

[거처종류별 비중(2023)]



자료: 국가데이터처,「인구주택총조사」

[연령대별 1인가구 주택 소유율(2023)]



자료: 국가데이터처,「주택소유통계」

개정안과 같이 준주택인 오피스텔에 대해서도 장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제를 허용할 경우, 1인 가구 특히, 29세 이하의 청년 1인 가구 및 60세 이상의 노령 1인 가구에 대해서도 실주거를 목적으로 하는 오피스텔 거주자 중 경제적 취약계층에 대한 주거안정 지원이 가능할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 현행 주택임차자금 차입금 원리금 상환액의 소득공제[7] 및 월세 세액공제[8] 적용대상 주택에는 주거용 오피스텔을 포함하고

---

7) 「소득세법」 제52조(특별소득공제)
④ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대(이하 이 항 및 제5항에서 "세대"라 한다)의 세대주(세대주가 이 항, 제5항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 근로소득이 있는 거주자가 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 주택(주거에 사용하는 오피스텔과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함하며, 그 딸린 토지가 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외한다)을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제하는 금액과 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액(이하 이 항에서 "한도초과금액"이라 한다)은 없는 것으로 한다.

8) 「조세특례제한법」 제95조의2(월세액에 대한 세액공제)
① 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 7천만원을 초과하는 사람은 제외한다)가 대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우 그 금액의 100분의 15[해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 17]에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

있음을 고려할 필요가 있음.

□ 다만 오피스텔은 주택법상 준주택으로서 사업용 및 거주용의 구분에 따른 유불리로 인해 원활한 오피스텔의 공급을 저해할 가능성이 있는 점을 감안할 필요가 있음. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 적용받기 위해서는, 주거용 오피스텔에 전입신고를 하여야 하지만, 업무용/주거용 오피스텔간 세법 적용상 차이[9]에 따라 업무용으로 등록된 오피스텔이 실제로는 주거용으로 사용되는 사례가 다수 발생하고 있음.[10] 이러한 상황에서 주거용 오피스텔에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 허용할 경우 임차인은 전입신고를 해야 하고, 임대인은 임차인의 전입신고 요구를 수용하기 위해 해당 오피스텔을 주거용으로 등록하여야 하는데, 주

---

② 제1항에 따른 공제는 해당 거주자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청한 경우에 적용한다.
③ 제1항에 따른 공제의 적용 등과 관련하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「조세특례제한법 시행령」 제95조(월세 세액공제)
② 법 제95조의2제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 월세액"이란 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 "월세액"이라 한다)을 말한다.

9) 업무용 오피스텔은 「종합부동산세법」상 주택수에 포함되지 않는 반면 주거용으로 등록하는 경우 임대인의 주택수에 포함되어 종합부동산세의 부담이 크게 증가할 수 있음. 한편 「부가가치세법」측면에서 오피스텔을 사업용으로 취득한 경우, 일반임대 사업자로 등록하는 경우 매입세액 공제를 허용하고, 매입세액이 매출세액을 초과할 경우 초과분을 환급 받을 수 있음.
이에 따라 업무용으로 등록하고 부가가치세를 환급받은 후 편법으로 주거용으로 임대를 하는 경우가 많음. 부가가치세를 환급받은 임대인이 주거용으로 임대한 사실이 적발될 경우 환급받은 부가가치세를 추징당하므로 전입신고를 하지 않는 조건으로 임대하는 불법적인 임대차 계약이 성행하고 있는 실정임. "오피스텔 제도 개선방안 연구", 국토연구원, 2023.8.2. p.102

「부가가치세법」 제38조(공제하는 매입세액) ① 매출세액에서 공제하는 매입세액은 다음 각 호의 금액을 말한다.
1. 사업자가 자기의 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액(제52조제4항에 따라 납부한 부가가치세액을 포함한다)
2. 사업자가 자기의 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 수입하는 재화의 수입에 대한 부가가치세액
② 제1항제1호에 따른 매입세액은 재화 또는 용역을 공급받는 시기가 속하는 과세기간의 매출세액에서 공제한다.
③ 제1항제2호에 따른 매입세액은 재화의 수입시기가 속하는 과세기간의 매출세액에서 공제한다.

10) 이 경우 세입자는 전입신고를 할 수 없고 주택임대차보호법을 적용받지 못함.

거용 오피스텔로서 적용받게 되는 주택 관련 규제, 세금 부담 등을 세입자에게 전가할 우려가 있음.

문 의 처
02)6788-5149

다. 근무상 형편으로 인한 보유주택 외 거주 주택에 대한 임차자금 차입금의 원리금 상환공제 및 월세 세액공제 적용 (박해철의원안)

현 행	개정안
□ 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 (「소득세법」 제52조제4항)	□ 근무상 형편으로 인해 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우 소득공제 적용
○ 대상자 - 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자 - <신 설>	○ 대상자 - (현행과 같음) - 1주택을 보유한 세대의 세대주 또는 그 배우자가 직장의 변경이나 전근 등 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인하여 보유주택 외의 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우
○ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액	○ (현행과 같음)
○ 공제율 : 40%	○ (현행과 같음)
○ 공제한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액) : 400만원	○ (현행과 같음)
	○ 시행일 : 이 법 공포 후 6개월
	○ 적용례 : 이 법 시행 이후 원리금 상환액을 지급하는 분부터 적용
□ 월세액 세액공제 (「조세특례제한법」 제95조의2)	□ 근무상 형편으로 인해 보유주택외에 월세액을 지급하는 경우 월세액 세액공제 적용
○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자	○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개정안</th></tr>
<tr><td>- <신 설></td><td>- 과세기간 종료일 현재 1주택을 보유한 세대주 중 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인하여 보유주택 외에서 거주하면서 월세액을 지급하는 경우의 대통령령으로 정하는 세대의 세대주</td></tr>
<tr><td>○ (시점)
- 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대주</td><td>○ (현행과 동일)</td></tr>
<tr><td>○ (주택가격) 임차주택 기준시가 4억원 이하 (또는 국민주택규모 이하)
※시행령 규정사항</td><td>○ (현행과 동일)</td></tr>
<tr><td>○ (공제율) 월세액의 15% 또는 17%
<table><tr><th colspan="2">공제율</th></tr><tr><td>일반 공제대상자</td><td>15%</td></tr><tr><td>총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하)
※<신 설></td><td>17%</td></tr></table></td><td>○ (현행과 동일)</td></tr>
<tr><td>○ (공제한도) 1,000만원</td><td>○ (현행과 동일)</td></tr>
</table>

* 박해철의원안 2025.3.24. 발의 (의안번호 9310), 박해철의원안 2025.3.25. 발의 (의안번호 9334)

□ 개정안은 과세기간 종료일 현재 1주택을 보유한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주 또는 그 배우자가 직장의 변경이나 전근 등 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인해 보유주택 외에서 거주하면서 월세액을 지급하거나, 해당 주택을 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 각각 「조세특례제한법」상 월세액 세액공제 대상자 및 「소득세법」상 주택임차자금 차입금 원리금 상환액 소득공제 대상자[11]가 될 수 있

11) 제52조(특별소득공제) ④ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대(이하 이 항 및 제5항에서 "세대"라 한다)의 세대주(세대주가 이 항, 제5항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함

도록 관련 규정을 신설하려는 것임.

□ 개정안은 월세액에 대한 세액공제 및 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 적용대상과 관련하여 현행 규정과 같이 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주 이외에도,

1주택을 보유한 세대주 중 세대주 본인 또는 배우자가 직장의 변경이나 전근 등의 사유로 보유주택 외에 거주하면서 월세액 및 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에도 관련 공제를 적용받을 수 있도록 하려는 것으로, 불가피한 사유로 월세액 및 주택임차자금 원리금 상환액을 납부하게 되는 부부에 대해 세액 및 소득 공제를 적용함으로써 경제적 부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

「2024년 가족과 출산」조사에 따를 경우 혼인상태별 거주형태와 관련하여 기혼은 자가 59.3%, 전세(월세없음)이 18.6%인 반면, 미혼은 자가 42.2%, 보증금 있는 월세가 37.6% 등 기혼자들이 자가 형태의 주택을 상당 부분 보유하고 있는 것으로 나타났음.

그러나 혼인 가구 중 주말부부 등 부부가 동거하지 않는 비율은 2021년 기준 6%[12]로 2013년의 4.5%에 비해 높은 수준으로 증가한

한다)로서 근로소득이 있는 거주자가 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 주택(주거에 사용하는 오피스텔과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함하며, 그 딸린 토지가 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외한다)을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제하는 금액과 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액(이하 이 항에서 "한도초과금액"이라 한다)은 없는 것으로 한다.

12) "한국의 사회동향", 2022, 국가데이터처 통계개발원

수치이며, 중앙행정기관, 공공기관의 지방으로의 지속적인 이전, 성역할 구분의 유연화 등으로 인해 그 비율이 증가하였다는 의견이 있음.[13)]

특히 비동거 부부의 상당수는 불가피하게 직장의 이전, 전근 등의 사유로 발생한 경우 생계를 유지하기 위해서 원 거주지의 주택 소유 여부와 무관하게 업무 종사지에서 불가피하게 임차료를 납부하게 되는 경우가 발생할 수 있는데, 1주택 보유자의 경우 무주택 요건을 충족하지 못하여 소득공제를 받을 수 없음.

□ 따라서 개정안은 1주택을 보유한 세대주나 그 배우자가 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 인하여 보유주택 외의 주택을 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우 소득공제를 받을 수 있도록 하려는 것인데, 자가를 유지한 채 근무지 인근에 불가피하게 임차해야 하는 주말부부 등 비동거 부부에 대한 주거비 이중부담을 완화할 수 있을 것으로 보임. 또한 주거비 장벽을 낮춰 지역 간 인력배치에 대한 유연성을 제고하고, 지방 이전·순환근무에 따른 부담을 저감시킬 수도 있을 것임.

□ 다만 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 월세액 세액공제 제도 및 주택임차차입금 원리금 상환액 공제제도의 경우 서민들의 주거비 부담을 경감하기 위해 도입된 제도임을 고려할 필요가 있음. 개정안은 전근 등을 사유로 보유주택

13) “여보 다음주에 만나요”…맞벌이 8쌍중 1쌍 주말 부부, 매일경제, 2022. 6. 24.

지역 외에 거주하면서 월세를 납부하는 경우에 대해서도 세액공제 및 소득공제를 규정하고 있는데, 보유주택에 대한 별다른 기준을 두고 있지 않아 고가주택을 1채 소유한 부부에 대해 세제지원이 이루어질 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

둘째, '대통령령으로 정하는 근무상의 형편'에 대해 해석 및 행정 집행상의 모호성이 발생할 수 있음. 개정안은 대통령령으로 정하는 근무상의 형편 등과 관련하여 배우자의 직장 변경이나 전근 등을 예시적으로 열거하고 있으나, 근무상의 형편의 범주에 관하여 이견이 발생할 수 있음을 고려할 필요가 있음.[14] 또한 '근무상 형편' 에 대한 입증 및 확인 과정에서 불필요한 행정 비용이 발생할 수도 있음.

문 의 처
02)6788-5149

14) 일례로 동일한 거주지에서 동일한 회사로 왕복 2시간 이상이 소요되는 2명의 직장인 A,B를 가정하였을 때, 유주택자인 직장인 A의 경우 통근의 편의를 위해 회사 근처에 주택을 임대하여 월세를 납부하고, 직장인 B는 무주택자임에도 부부가 같이 거주하며 통근하는 경우가 발생할 수 있음. 이 경우 사실상 통근비에 대한 부담 등은 직장인 B가 더 높음에도 불구하고, 직장인 A만 월세 및 주택임차자금 차입금 원리금 상환에 대한 세액공제 및 소득공제 지원이 이루어지는 결과가 발생할 수 있음. 이와 같이 근무상의 형편등에 대하여 구체적인 기준의 설정이 어려울 것으로 보임.