



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 윤호중의원 대표발의(의안번호 제3507호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 특례 확대(박성준 의원안, 윤호중의원안)	3
2. 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제율 및 공제한도 상향 (윤호중의원안)	15

I. 개요

1. 윤호중의원 대표발의안(의안번호 제3507호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 윤호중의원 등 11인
- (2) 제 안 일 : 2024. 9. 2.
- (3) 회 부 일 : 2024. 9. 3.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 청년층의 자산형성을 지원하기 위하여 주택청약종합저축에 납입한 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득에서 공제하여 주고 있음.

그런데 주택청약종합저축에 납입한 금액과 「소득세법」에 따른 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액의 합계액에 대하여 400만원을 한도로 소득공제를 해주고, 주택청약종합저축에 납입한 금액과 「소득세법」에 따른 장기주택저당차입금의 이자 상환액의 합계액에 대하여는 800만원을 한도로 소득공제를 해주고 있음.

한편, 우리나라 2023년 4분기 합계출산율이 0.65명으로 역대 최저치를 기록하였고, 2024년 연간 출산율이 0.6명 대에 이를 것으로 예측될 정도로 저출생 문제가 심각하고 자녀 양육에 대한 부담도 커서 현행 공제제도로는 저출생 현안에 대응하는 데 한계가 있으므로 청년층과

신혼부부를 위한 공제제도를 더욱 확대하여 시행할 필요가 있음.

이에 주택청약종합저축에 납입한 금액과 「소득세법」에 따른 주택
임차자금 차입금의 원리금 상환액의 합계액에 대한 소득공제 한도액
을 800만원으로, 주택청약종합저축에 납입한 금액과 「소득세법」에
따른 장기주택저당차입금의 이자 상환액의 합계액에 대한 소득공제
한도액은 1천600만원으로 상향하려는 것임(안 제87조제5항).

II. 주요 내용별 검토

1. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 특례 확대(박성준 의원안, 윤호중의원안)

현 행	박성준의원안	윤호중의원안(2)
□ 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 (「소득세법」 제52조제5항) ○ 대상자: 근로소득이 있는 무주택 또는 1주택 보유 세대의 세대주(외국인 포함) * 다만, 주택분양권의 경우 무주택 세대주로 한정 ○ 공제대상: 기준시가 <u>6억원</u> 이하 주택(또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액 * 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환 조건부 차입금 이자 상환액으로 한정 ○ 공제한도: 상환기간 및 상환방식에 따라 연 <u>600만원~2,000만원</u>	□ 주택가액기준 상향조정 (「소득세법」 제52조제5항) ○ 대상자: (현행과 같음) ○ 공제대상: 기준시가 <u>9억원</u> 이하 주택(또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액 * 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환 조건부 차입금 이자 상환액으로 한정 ○ (현행과 같음)	□ 공제한도 상향조정 (「소득세법」 제52조제5항·제6항 및 「조세특례제한법」 제87조제5항) * 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도를 확대하는 「소득세법 일부개정법률안(의안번호 3508)」과, 주택청약종합저축 소득공제 등과 합산한 소득공제 한도를 함께 확대하는 「조세특례제한법 일부개정법률안(의안번호 3507)」 ○ 대상자: (현행과 같음) ○ 공제대상: (현행과 같음) ○ 공제한도: 상환기간 및 상환방식에 따라 연 <u>1,200만원~4,000만원</u>

현행			박성준의원안			윤호중의원안(2)		
상환기간	상환방식	공제한도				상환기간	상환방식	공제한도
15년 이상	고정금리+비거치식	2,000만원				15년 이상	고정금리+비거치식	4,000만원
	고정금리비거치식	1,800만원					고정금리비거치식	3,600만원
	기타	800만원					기타	1,600만원
	10년~15년	고정금리비거치식					600만원	10년~15년
☐ 부칙			☐ (경과조치) 이 법 시행 전에 취득한 주택 등에 대한 장기주택정당차입금 이자 상환액의 소득공제 대상은 종전의 규정에 따름			☐ (적용례) 이 법 시행 이후 종합소득과세표준을 신고하거나 소득세를 결정하거나 연말정산하는 경우부터 적용		

* 박성준의원안 2024. 8. 14. 제출(의안번호 2829), 윤호중의원안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3507, 3508)

☐ 3건의 개정안은 장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제를 확대적용 하려는 것으로,

박성준의원안은 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제가 적용되는 취득 당시 주택 기준시가 요건을 현행 6억원에서 9억원으로 상향조정하려는 것이고,

2건의 윤호중의원안은 상환기간·방식별로 규정된 장기주택저당차입금 이자상환액 공제한도를 상향조정하고(「소득세법」 제52조 제5항·제6항), 이를 주택청약종합저축 납입액 등과의 합계액에 대한 합산 공제한도액에 반영하려는 것임(「조세특례제한법」 제87조 제5항).

☐ 장기주택저당차입금(이른바 “주택담보대출”) 이자상환액 소득공제

는 서민·중산층의 주택 마련에 따른 경제적 부담을 경감하기 위하여 주택(주택분양권 포함) 취득을 목적으로 한 장기주택저당차입금의 이자 상환액을 상환기간 및 상환방식에 따라 연 600만원~2,000만원 한도에서 근로소득금액에서 공제해주는 제도로써, 현행법상 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 대상 주택은 취득 당시 기준시가¹⁾ 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 적용되고 있음.

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

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.

[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, 기타의 경우 iii) 800만원이 적용되고, 상환기간이 10년~15년인 경우에는 iv) 고정금리 또는 비거치식인 경우에 한하여 600만원이 적용되는데,

동 한도는 「소득세법」에 따른 주택임차자금 차입금 원리금 상환액에 대한 소득공제(공제율 40%) 금액²⁾과 「조세특례제한법」에 따른 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 금액³⁾과 합산하여 적용됨.

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 「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 당점 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 초

[장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도]

공 제 한 도						현 행	윤 호 중 의 원 안	
						120만원		
주택청약 종합저축 소득공제 (조특법 §87②)	+	주택임차자금 원리금상환액 소득공제 (소득세법 §52④)	+	장기 주택 저당차입금 이자상환액 소득공제 (소득세법 §52⑤)	15년 이상	원 칙	400만원	800만원4)
						고정금리 또는 비거치식	800만원	1,600만원
						고정금리 또는 비거치식	1,800만원	3,600만원
					10년 이상	고정금리 + 비거치식	2,000만원	4,000만원
						고정금리 또는 비거치식	600만원	1,200만원

참고로 2022년 귀속소득 기준 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 적용인원은 약 187만명, 공제액은 약 6.2조원으로, 공제 적용인원 및 공제액이 증가하는 추세에 있음.

[연도별 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인원	1,358,771	1,492,996	1,620,721	1,746,184	1,837,852	1,869,286
금액	3,571,303	4,338,207	4,869,724	4,962,150	5,398,597	6,203,184

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

과하는 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.

- 4) 윤호중의원안은 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제한도와 함께 무주택세대 세대주가 지급하는 주택임차자금 차입금 소득공제한도를 확대하려는 것임

□ 개정안은 ① 주택 기준시가 요건을 상향조정하려는 부분과 ② 공제한도를 상향조정하려는 부분으로 구분하여 검토할 필요가 있음.

먼저 ① 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제가 적용되는 취득 당시 주택 기준시가 요건을 현행 6억원에서 9억원으로 상향조정하려는 박성준의원안과 관련하여서는 다음과 같은 정책효과가 기대되는 측면이 있음.

첫째, 소득공제 대상 확대를 통한 국민의 주거안정을 강화하는 효과를 도모할 수 있음.

2024년 공동주택 공시가격을 기준으로 볼 때 주택가액 요건을 현행 6억원에서 9억원으로 상향할 경우 약 64.2만호(4.21%)가 조세특례 대상에 추가되어 신규 대상자의 주거비 부담 완화 및 이로 인한 주거안정성의 제고를 기대할 수 있을 것으로 보임.

[2024년 공시가격 기준 공동주택가격 분포 현황]

(단위: 만호, %)

구분	합계	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 ~ 2억원	2억원 ~ 3억원	3억원 ~ 6억원	6억원 ~ 9억원	9억원 초과
전국	1,523.4	153.2	289.4	441.8	256.2	272.0	64.2	46.6
(비중)	100	10.05	19.00	29.00	16.82	17.86	4.21	3.06

자료: 국토교통부, “2024년 부동산 가격공시에 관한 연차보고서”, 2024. 8.

둘째, 공시가격의 지속적인 상승 추이를 감안할 때 소득공제 특례 확대의 필요성이 인정될 수 있음.

2018년 세법개정을 통해 주택 기준가액을 5억원으로 상향조정 한 뒤 2023년에 6억원으로 1억원 확대하였으나, 물가 상승 및 공시가격의 증가 추이 등을 고려할 때 소득공제 적용이 배제되는 주택이 증가하였음을 고려할 필요가 있겠음.

2024년도에는 단독주택 공시가격 변동률과 공동주택 공시가격 변동률이 모두 상승하여, 2023년 10년만에 하락세로 전환되었던 변동률이 1년만에 다시 상승세로 전환되었음.

[주택 공시가격 상승률 추이]

(단위: %)

구분	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	22년	23년	24년
표준 단독주택	3.5	3.8	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.36	△5.95	0.57
개별 단독주택	3.7	4.0	4.29	4.39	5.12	6.97	4.33	6.10	6.56	△4.93	0.64
공동주택	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.1	17.2	△18.6	1.52

자료: 기획재정부, 국토교통부

실제로 2018년 대비 2024년에 공시지가가 6억원 초과 9억원 이하인 공동주택의 비중은 1.75%에서 4.21%로 약 2.4배 상승하였음.

[연도별 공동주택 가격수준별 분포현황]

(단위: 만호, %)

연도	합계	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 ~ 2억원	2억원 ~ 3억원	3억원 ~ 6억원	6억원 ~ 9억원	9억원 초과
2018년	1289.0 (100%)	137.0 (10.62%)	284.3 (22.06%)	462.6 (35.89%)	218.6 (16.96%)	149.9 (11.63%)	22.6 (1.75%)	14.1 (1.09%)
2023년	1486.4 (100%)	149.3 (10.06%)	276.4 (18.60%)	436.4 (29.36%)	261.0 (17.56%)	260.3 (17.51%)	60.6 (4.08%)	42.5 (2.86%)
2024년	1,523.4 (100%)	153.2 (10.05%)	289.4 (19.00%)	441.8 (29.00%)	256.2 (16.82%)	272.0 (17.86%)	64.2 (4.21%)	46.6 (3.06%)

자료: 국토교통부, 연도별 부동산 가격공시에 관한 연차보고서

□ 다만, 주택 기준시가의 요건 완화와 관련하여 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 기준시가 상향조정에 따른 세제 혜택이 고소득층에 집중될 우려가 있음.

개정안에 의해 새롭게 공제대상 주택에 해당되는 기준시가 6억원 초과 9억원 이하인 주택은 2024년 공동주택 공시가격 기준으로 상위 3.06%~7.27%에 해당한다는 점을 감안할 필요가 있음.

[최근 5년간 공동주택 공시가격에 따른 비중 현황]

연도	5억원	6억원	9억원	11억원	12억원	13억원	14억원
2024년	상위 10.2%	상위 7.3%	상위 3.1%	상위 2.1%	상위 1.8%	상위 1.5%	상위 1.2%
2023년	상위 9.8%	상위 6.9%	상위 2.9%	상위 1.9%	상위 1.6%	상위 1.3%	상위 1.0%
2022년	상위 16.1%	상위 11.0%	상위 5.2%	상위 3.1%	상위 2.6%	상위 2.1%	상위 1.8%
2021년	상위 11.6%	상위 7.9%	상위 3.7%	상위 2.2%	상위 1.8%	상위 1.5%	상위 1.3%
2020년	상위 6.9%	상위 4.9%	상위 2.2%	상위 1.6%	상위 1.3%	상위 1.1%	상위 0.9%

자료: 기획재정부, 국토교통부

둘째, 소득공제 대상 확대에 따른 신규 대상 주택이 수도권에 집중되어 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

2024년도 기준 공시가격이 6억원 초과 9억원 이하인 공동주택 64.2만호 중 60.0%에 달하는 38.5만호가 서울에 위치하고 있고, 91.3%인 58.6만호가 수도권(서울·인천·경기)에 위치하고 있음.

전국 공동주택 중 서울에 위치하는 비중이 18.0%, 수도권이 52.7%임을 고려하면 개정안에 따라 공제대상으로 신규 편입되는 고가주택의 대부분이 서울 및 경기도에 한정되어 특정 지역에 한한 지원이라는 비판이 있을 수 있음.

[2024년 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황]

(단위: 만호, %)

구분	합계	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 ~ 2억원	2억원 ~ 3억원	3억원 ~ 6억원	6억원 ~ 9억원	9억원 초과
전국	1523.4 (100%)	153.2	289.4	441.8	256.2	272.0	64.2 (100%)	46.6
수도권	803.5 (52.7%)	29.4	99.0	206.7	153.6	211.5	58.6 (91.3%)	44.9
서울	273.7 (18.0%)	0.8	17.6	62.3	37.7	78.8	38.5 (60.0%)	38.1
경기	427.8 (28.1%)	19.2	57.6	113.5	96.4	115.5	19.1 (29.8%)	6.6
인천	102.0 (6.7%)	9.4	23.8	30.9	19.5	17.2	1.0 (1.5%)	0.2
그 외	719.9 (47.3%)	123.8	190.4	235.1	102.6	60.5	5.6 (8.7%)	1.7

자료: 국토교통부, “2024년 부동산 가격공시에 관한 연차보고서”, 2024. 8.

□ 다음으로 ② 공제한도를 상향조정하려는 윤호중의원안은 매년 가중되는 주택담보대출 관련 이자상환액 부담의 경감을 도모할 수 있는 측면이 있어 보임.

최근 10여년간 주택 공시가격 추이를 보면, 주택 공시가격이 하락한 2023년을 제외하면 매년 상승하고 있어 기준시가 한도에 가까운 가격의 주택을 취득하는 인원이 증가하는 등 주거비 부담이 심화되고 있음을 감안할 때 이자상환액 한도 확대의 필요성이 인정될 수 있음.

[주택 공시가격 상승률 추이]

(단위: %)

구분	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	22년	23년	24년
표준 단주택	3.5	3.8	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.36	△5.95	0.57
개별 단주택	3.7	4.0	4.29	4.39	5.12	6.97	4.33	6.10	6.56	△4.93	0.64
공동주택	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.1	17.2	△18.6	1.52

자료: 기획재정부, 국토교통부

□ 다만, 공제한도 상향조정의 필요성과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

2022년 귀속소득 기준 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 한도액까지 받은 인원은 본 조세특례를 적용받은 인원 1,869,286명(2022년 기준) 중 10만명 남짓으로 약 5.6%에 불과하여 한도 상향에 따른 수혜층이 제한적이고, 2023년 세법개정을 통해 주택청약종합저축 소득공제 한도와 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도를 각각 확대조정하였음을 감안할 필요가 있어 보임.

[2019년~2022년 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도액 적용 인원 수]

(단위: 명)

귀속 연도	상환기간 15년 이상			상환기간 10년 이상	합 계
	고정금리 + 비거치식	고정금리 또는 비거치식	기타	고정금리 또는 비거치식	
2019	466	1,588	51,901	17,216	71,171
2020	390	1,380	47,138	12,786	61,694
2021	401	1,519	57,543	10,500	69,963
2022	437	3,606	90,308	10,300	104,651

자료: 기획재정부

[2023년도 세법개정 내용]

공제 한도					2023년 이 전	2023년 세법개정	증가액		
					96만원	120만원	24만원		
주택청약 종합저축 소득공제 (조특법 §87②)	+	주택임차자금 원리금상환액 소득공제 (소득세법 §52④)	+	장기주택 저당차입금 이자상환액 소득공제 (소득세법 §52⑤)	400만원				
					15년 이상	고정금리 + 비거치식	1,800만원	2,000만원	200만원
					고정금리 또는 비거치식	1,500만원	1,800만원	300만원	
					기타	500만원	800만원	300만원	
					10년 이상	고정금리 또는 비거치식	300만원	600만원	300만원

또한, 주택담보대출 금리는 2020년부터 2022년까지 상승하다가 최근 하락하고 있는 추세임을 심사에 참고할 필요가 있겠음.

[최근 10년간 주택담보대출 금리 현황]



자료: 「예금은행 대출금리(신규취급액 기준)」, 한국은행 경제통계시스템, 2024. 9.

문 의 처

02)6788-5154

2. 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제율 및 공제한도 상향 (윤호중의원안)

현 행	윤호중의원안(2)
☐ 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제(제52조제4항)	☐ 소득공제율 및 공제한도 상향 (「소득세법」 제52조제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제5항)
☐ 대상자 : 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자	☐ 대상자 : (현행과 같음)
☐ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액	☐ 공제대상금액 : (현행과 같음)
☐ 공제율 : <u>40%</u>	☐ 공제율 : <u>60%</u>
☐ 공제한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액) : <u>400만원</u>	☐ 공제한도 : <u>800만원</u>

* 윤호중의원안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3507, 3508)

☐ 2건의 개정안은 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제 한도(주택청약종합저축 납입금액 공제와 합산한 한도)를 현행 400만원에서 800만원으로 인상하고 소득공제율을 40%에서 60%로 상향조정하려는 것임.

☐ 주택임차자금 차입금(이른바 “전세자금대출”) 원리금 상환액 소득공제 제도는 무주택 세대의 세대주인 근로소득자가 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우, 주택청약저축 납입금액과 합산하여 연 400만원 한도에서 그 원리금 상환액의 40%에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제해주는 제도로,

2000년 세법개정을 통해 당초 180만원이던 공제한도액이 300만원으로 증가되었으며, 2022년 세법개정으로 공제한도액이 300만원에서 400만원으로 증가하였음.

[주택임차자금 차입금 원리금 상환액 소득공제 연혁 및 개정안과 비교]

구분	96년 ~97년	98년 ~00년	01년 ~02년	03년 ~21년	22년	개정안
공제 한도	72만원	180만원	300만원			<u>800만원</u>
공제율	40%					<u>60%</u>
한도 기준	주택임차·저당차입금 원리금 상환액 + 주택마련저축납입금		주택임차차입금 원리금 상환액 +주택마련저축 납입금 + 장기주택저당차입금 이자상환액		주택임차차입금 원리금 상환액 +주택마련저축 납입금	

주: 1996~2000년의 경우 '주택을 취득 또는 임차하기 위한 차입금의 원리금 상환액'으로 규정

자료: 기획재정부

현재 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제를 적용받고 있는 인원은 2022년 귀속소득 기준 106만 9,207명이고 공제액은 약 1조 7,434억원으로, 매년 공제 적용인원 및 공제금액이 증가하고 있는 상황임.

[주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 억원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인원	434,743	476,724	525,604	623,775	766,302	893,437	1,026,696	1,069,207
금액	6,667	7,384	8,181	9,841	11,876	13,151	14,605	17,434

자료: 연도별 국세통계연보, 4-2-2

□ 개정안은 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 공제율 및 공제한도를 확대하여 전세자금 대출에 대한 세제 지원을 강화하려는 것으로, 다음과 같은 효과가 기대됨.

첫째, 전세가격의 지속적인 상승으로 인한 임차가구의 주거비 부담을 일부 완화할 수 있을 것으로 보임.

2019년 대비 2024년 전국 종합주택 전세가격은 m²당 약 223.5만원에서 약 280.2만원으로 연평균 4.63%, 수도권 평균 전세가격은 연평균 5.40%, 지방권은 3.56% 상승한 반면,

같은 기간 동안 임금상승률은 3.07%에 그쳐 상용근로자의 소득 증가에 비해 전세가격 상승에 따른 주거비 부담이 상대적으로 더욱 빠르게 증가하고 있음을 고려할 필요가 있음.

[최근 5년 간 종합주택 평균단위(m²당) 전세가격]

(단위: 만원, %)

구분	2019.8.	2020. 8.	2021. 8.	2022. 8.	2023. 8.	2024. 8.	연평균 증가율
전국	223.5	241.3	299.1	302.2	266.8	280.2	4.63%
수도권	317.6	346.7	450.8	455.3	389.0	413.1	5.40%
지방권	138.1	144.9	172.6	174.5	161.3	164.5	3.56%

주: 종합주택은 아파트 및 연립·단독주택을 포함함.

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

[평균 상용임금상승률]

(단위: %)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	연평균 증가율
상승률	1.2%	3.9%	3.8%	3.4%	3.07%

주: 조사연도 4월 기준 자료

자료: 국가통계포털, 고용노동부

또한, 2022년 세법개정을 통해 2022년도 귀속소득부터 기존의 300만원보다 100만원 인상된 400만원의 공제한도가 적용되었음에도 불구하고 2022년 기준 공제한도 적용인원 및 한도적용 비율이 2021년 대비 상승하였음을 고려할 때, 개정안과 같이 공제비율 및 공제한도액이 상향조정되면 상당수의 임차인에 대하여 주거비 부담을 완화하는 효과를 기대할 수 있음.

[공제한도를 적용받은 인원 비율]

(단위: 명, %)

귀속연도	소득공제 적용인원(A)	공제한도 적용인원(B)	한도 적용비율 (B/A)
2018	623,775	199,856	32.0
2019	766,302	237,392	31.0
2020	893,437	262,622	29.4
2021	1,026,696	265,398	25.8
2022	1,069,207	305,087	28.5

주1: 공제한도는 주택임차자금 원리금 상환액과 주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액으로 적용

주2: 공제한도는 2021년 귀속소득까지는 300만원, 2022년 귀속소득부터 400만원 적용

자료: 국세청

둘째, 2023년도 세법개정에 따른 주택청약종합저축 납입금 소득공제 및 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도 상향의 실효성 제고에 기여할 수 있어 보임.

「소득세법」 제52조 및 「조세특례제한법」 제87조는 “주택청약종합저축 납입금 소득공제”, “주택임차자금 원리금 상환액 소득공

제” 및 “장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제” 등 주거 부담 완화를 위한 3개 제도의 공제금액을 합산하여 공제한도를 적용하고 있음.

그런데 2023년 세법개정을 통해 주택청약종합저축 납입금 및 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 한도⁵⁾가 각각 확대된 반면, 주택임차자금 원리금상환액 소득공제 한도⁶⁾는 동일하게 유지되었음.

[2023년도 세법개정 내용 및 개정안 비교]

공제 한도					2023년 이전	현 행	개정안 ⁷⁾		
					96만원	120만원			
주택청약 종합저축 소득공제 (조특법 §87②)	+	주택임차자금 원리금상환액 소득공제 (소득세법 §52④)	+	장기주택 저당차입금 이자상환액 소득공제 (소득세법 §52⑤)	15년 이상	원칙	400만원	800만원	
						고정금리 또는 비거치식	500만원	800만원	1,600만원
						고정금리 + 비거치식	1,500만원	1,800만원	3,600만원
					10년 이상	고정금리 + 비거치식	1,800만원	2,000만원	4,000만원
						고정금리 또는 비거치식	300만원	600만원	1,200만원

3개 제도의 공제한도가 서로 연계되어 적용된다는 점을 고려할 때 주거비 부담을 완화하려는 2023년도 세법개정 취지 달성을 위해서는 주택청약종합저축 납입금 공제와 주택임차자금 원리금 상환액

5) 주택청약종합저축 납입금 소득공제 및 주택임차자금 원리금 상환액 소득공제와 합산하여 적용됨

6) 주택청약종합저축 납입금 소득공제와 합산하여 적용됨

7) 개정안은 주택청약종합저축 납입금 소득공제와 주택임차자금 원리금 상환액 소득공제의 합산 한도와 함께, 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 한도 및 위 3개 공제의 합산 한도를 상향조정하는 내용도 함께 규정하고 있음.

공제를 합산한 한도를 상향조정할 필요가 있을 것임.

□ 다만, 개정안에 대해서는 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 세제지원 확대에 따른 혜택이 소득이 높을수록 더 크게 작용할 우려가 있음.

소득공제의 특성상 적용세율이 높을수록 세감면 규모가 커지게 되므로 근로소득이 높을수록 공제 확대에 따른 혜택이 증가함.

또한, 2022년 기준 33.6%에 달하는 면세자의 경우 공제혜택에서 제외된다는 점을 감안할 필요가 있음.

둘째, 2022년 세법개정으로 2001년부터 20년 넘게 유지되던 공제 한도가 기존 300만원에서 400만원으로 상향조정되었다는 점을 고려할 필요가 있음.

이와 관련하여 기획재정부는 한도액 상향에 따른 효과 등 시행경과를 일정 기간 관찰한 이후 추후 검토하는 것이 적절하다는 의견을 제시하고 있음.

문 의 처
02)6788-5154