



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 윤상현의원 대표발의(의안번호 제10684호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 임차주택 관리비 세액공제 신설(윤상현의원안)	3

I. 개요

1. 윤상현의원 대표발의안(의안번호 제10684호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 윤상현의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 6. 10.
- (3) 회 부 일 : 2025. 6. 11.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 총급여액이 8천만원 이하인 근로소득을 가진 주택이 없는 자가 월세액을 지급하는 경우 해당 금액의 100분의 15(총급여액이 5천500만원 이하인 경우 100분의 17)를 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제하도록 하고 있음.

그런데 최근 통계청의 통계에 따르면 우리나라 청년 인구 10명 중 1명꼴로 집을 갖고 있으며, 주택 소유 청년의 평균 소득은 무주택 청년보다 2배 더 많은 것으로 나타남. 한국은행의 보고서에 따르면 전체 가구 중에 1인가구의 비중은 35.5%로 전체 가구 중 가장 높고, 1인가구의 소비 중 주거비 비중은 20.2%로 전체 가구의 주거비 비중(14.8%)보다 크게 높은 것으로 나타남. 2023년 가족실태조사 분석 결과에 따르면, 1인가구의 가장 필요한 정책이 ‘주택 안정 지원’의 문제로 꼽힘. 그러나 최근 전셋값 급등으로 인한 전세를 월세화로 전환하는 추

세가 가속화되고 있고, 관리비를 더 올리는 ‘꼼수월세’가 등장하는 등
취약계층의 주거비용은 더 큰 부담으로 작용하고 있음. 특히 원룸, 오피스텔 등의 관리비가 크게 올라 청년 등 주거 취약계층의 관리비는
제2의 월세로 인식되어 월세액 외에 관리비가 실질적인 주거비용부담
으로 작용하여 서민들의 주거안정을 해친다는 지적이 있음.

이에 임차주택의 관리비에 대해서도 해당 금액의 100분의 15(총급여
액이 5천500만원 이하인 경우 100분의 17)를 공제하는 세액공제 특례
를 적용받도록 하려는 것임(안 제95조의3 신설).

다. 참고사항

이 법률안은 윤상현 의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률
안」(의안번호 제10685호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같은 법
률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어
조정되어야 할 것임.

II. 주요 내용별 검토

1. 임차주택 관리비 세액공제 신설(윤상현의원안)

현 행	개정안						
☐ <신 설>	☐ 임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설(「조세특례제한법」 제95조의3) ○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자 - 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 세대의 세대주 ○ (공제대상) 대통령령으로 정하는 <u>임차주택 관리비</u> ○ (공제율) 임차주택 관리비의 15% 또는 17% <table border="1" data-bbox="850 1158 1366 1375"> <thead> <tr> <th colspan="2">공제율</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	공제율		일반 공제대상자	15%	총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%
공제율							
일반 공제대상자	15%						
총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%						
☐ 세액감면액 및 세액공제액의 산출세액 초과 시의 적용방법(「소득세법」 제95조의3) ○ 특별세액공제 중 <u>보험료, 의료비, 교육비 및 월세액</u> 세액공제액의 합계액이 거주자의 해당 과세기간의 근로소득에 대한 종합소득산출세액을 초과하는 경우 그 초과분은 없는 것으로 함	☐ 세액공제액의 산출세액 초과 시의 적용방법에 ‘관리비’ 포함 ○ 특별세액공제 중 <u>보험료, 의료비, 교육비, 월세액 및 관리비</u> 세액공제액의 합계액이 거주자의 해당 과세기간의 근로소득에 대한 종합소득산출세액을 초과하는 경우 그 초과분은 없는 것으로 함 ○ 시행일: 2026년 1월 1일						

* 윤상현의원안 2025.6.10. 발의 (의안번호 10684), 윤상현의원안 2025.6.10. 발의 (의안번호 10685)

□ 개정안은 현재 기(既)운영중인 월세액 세액공제와 더불어, 임차주택의 관리비에 대해서도 세액공제 특례를 적용 받을 수 있도록 하며, 「소득세법」상 관련 규정을 정비하려는 것임.

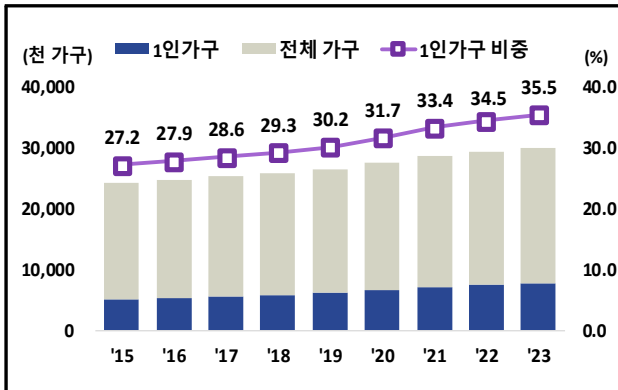
개정안은 1인 가구 비중의 확대로 인해 주택 안정 지원 정책의 필요성이 확대되고, 전세의 월세 전환이 가속화되는 상황에서 월세와 비슷한 형태로 매월 납부되는 관리비에 대한 부담을 완화함으로써 취약계층의 경제적 부담을 경감하려는 것임.

□ 현행 규정은 주거에 따르는 경제적 부담을 경감하기 위해 무주택자를 대상으로 월세액의 일부를 종합소득산출세액에서 공제하는 제도를 운영하고 있으나, 사실상 월세와 그 지급방식 및 성격이 유사한 관리비에 대해서는 별도의 세제지원이 이루어지고 있지 않음. 이러한 상황에서 임차주택의 관리비에 대한 세액공제 규정을 신설할 경우 임차주택에 거주하는 입주자들의 재정부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

□ 최근 우리나라의 가족 형태의 변화 및 청년 취업 심화 등 사회구조적 변화에 따라 우리나라의 1인 가구 수는 점진적으로 증가하는 추세임¹⁾.

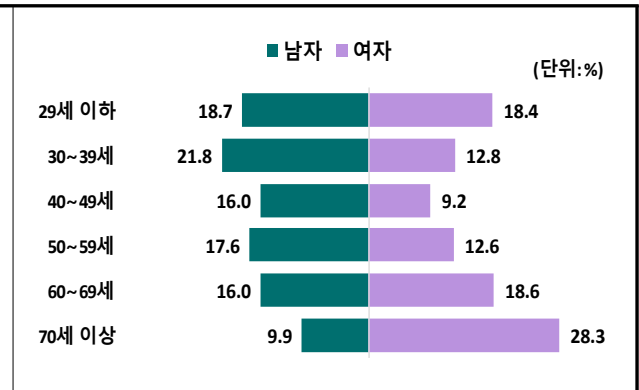
1) 2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9천가구로, 특히 70 세 이상의 고령 1인 가구가 전체의 19.1%, 29세 이하의 청년 1인 가구의 비중은 18.6%임. 「2024년 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9

[1인가구 및 비중]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

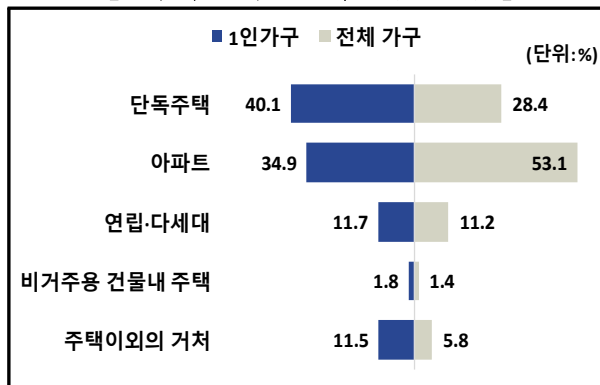
[1인가구 성·연령대별 비중(2023)]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

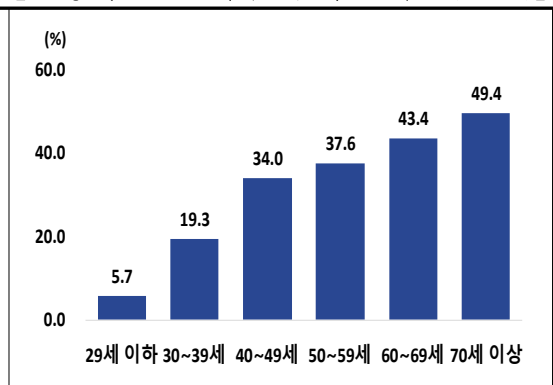
2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9,000가구로, 특히 70세 이상의 고령 1인 가구(전체의 19.1%) 및 29세 이하의 청년 1인 가구(18.6%) 등 사회적 배려가 필요한 계층이 상당한 비중을 차지하고 있음. 또한 이들 중 상당수는 단독주택이나 아파트 등 주택이 아닌 오피스텔 등 주택 이외의 거처에서 거주 중임. 특히 29세 이하의 1인 가구 주택 소유율은 2023년 기준 5.7%임.

[거처종류별 비중(2023)]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

[연령대별 1인가구 주택 소유율(2023)]



자료: 통계청, 「주택소유통계」

이처럼 1인 가구의 주거 형태가 확대되는 상황에서, 원룸 등 1인 가구가 부담하는 관리비의 부담률은 높아지고 있음. 서울 주요 10

개 대학가의 2025년도 원룸 평균 관리비는 2022년 대비 28% 상승하는 등 관리비가 사실상 ‘제2의 월세’로서 부담이 가중되는 상황임.²⁾ 따라서 개정안과 같이 임차주택의 관리비에 대해서도 월세액과 동일한 수준으로 세액공제를 허용할 경우, 1인 가구 등 주택 취약계층의 경제적 부담이 경감 될 수 있을 것으로 보임.

□ 다만 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 월세액 세액공제와 달리 관리비에 대해서는 공제한도를 두지 않은 점을 고려할 필요가 있음. 이 경우 동일한 주택 관련 비용을 납부하는 두 과세대상자가 월세액 및 관리비의 비율에 따라 받게 되는 세제혜택의 규모가 상이해질 수 있음을 고려할 필요가 있음.³⁾

둘째, 정부는 소규모주택의 관리비 등을 규제하기 위한 정책을 시행중임을 고려할 필요가 있음. 정부는 2023년 5월 발표된 ‘소규모주택 관리비 투명화 방안’에 대한 후속 조치로 원룸, 오피스텔 등 소규모 주택의 정액관리비 내역을 세분화하여 광고하도록 규정한 「중개대상물의 표시·광고 명시사항」 세부 기준 고시 개정안을 발표하여, 과도하게 관리비를 인상하는 방식의 ‘꼼수 월세 인상’ 등이 발생하지 않도록 하고 있음.⁴⁾

2) ‘부동산 정보 플랫폼 다방’, 청년 올리는 ‘갸름이 관리비’... 대선 후보들 내놓은 공약 보니

3) 일례로, 월세액이 공제한도인 1,500만원이고 관리비가 500만원인 주택에 대해 임차인과 임대인이 임대인의 세제공제 혜택의 확대를 위해 월세액을 1,000만원 관리비를 1,000만원으로 조정할 경우 임대인은 동일한 주택에 거주하고 있음에도 조세 지출규모는 확대될수 있음. 또한

4) ‘소규모 주택(원룸,오피스텔) 관리비’ 세부내역 표시 의무화, 2023.9.20.,국토교통부

셋째, 역진적 세제 혜택에 대한 우려가 제기될 수 있음. 개정안은 월세 세액공제와 달리 관리비 세액공제의 대상이 되는 임차주택에 대한 별도의 가격 기준을 설정하고 있지 않아, 고가의 임차주택에 거주하며 월세 대비 높은 비율의 관리비를 부담하는 고소득 과세자가, 저가 주택 거주자보다 더 큰 세액공제를 받을 수 있는 결과로 이어질 수 있음. 또한, 관리비와 성격이 유사하나 세액공제 대상에서 제외된 항목들과의 형평성 문제도 고려할 필요가 있음.

넷째, 개정안은 관리비의 범위에 대해서도 명확하게 규정하고 있지 않고 대통령령으로 위임하고 있음. 그런데, 최근 관리비에는 일반 관리비, 경비비, 등의 공용관리비, 전기요금·수도요금·난방비 등의 이용료, 장기수선충당금 등 전통적 성격의 관리비 뿐만 아니라, 커뮤니티 시설 운영비 및 사용료, 구내식당 이용료 등 신설되는 항목이 많아 그 범위가 넓고, 관리비에 포함된 각각의 항목에 따라 그 성격이 상이하며, 주거시설별로 관리비에 포함되는 항목들을 달리 정하고 있어 세제지원 범위를 구체적으로 정하기 어려울 수 있음. 따라서 조세법률주의의 취지를 고려하여 세액공제 대상이 되는 관리비에 대한 최소한의 예측가능성을 확보할 수 있도록 법률상에 관련 내용을 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5149