



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 송언석의원 대표발의(의안번호 제13569호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정 지 은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 외국국적자 임대소득 비과세 배제 및 주택소득 분리과세 세율 인상(송언석의원안)	2

I. 개요

1. 송언석의원 대표발의안(의안번호 제13569호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 송언석의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 10. 14.
- (3) 회 부 일 : 2025. 10. 15.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득은 비과세하고, 해당 과세기간의 총수입금액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득에 대하여는 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고 분리하여 과세할 수 있도록 하고 있음.

이러한 주택임대소득에 대한 비과세 및 분리과세가 국적에 관계없이 똑같이 적용됨에 따라 외국인의 주택 구입이 급증하여 주택가격의 상승을 초래하는 등 주택시장 교란의 한 원인으로 지목되고 있어 이에 대한 대책마련이 필요한 상황임.

이에 외국인의 주택임대소득에 대한 비과세 혜택을 없애고, 분리과세 주택임대소득에 대한 세율을 내국인의 2배로 적용하도록 함으로써 외국인의 주택 수요 규제를 강화하려는 것임(안 제12조 및 제64조의 2).

II. 주요 내용별 검토

1. 외국국적자 임대소득 비과세 배제 및 주택소득 분리과세 세율 인상(송언석의원안)

현 행	개정안
□ 비과세소득(§12) ○ 근로소득과 퇴직소득 중 어느 하나에 해당하는 소득 등 - 복무 중인 병이 받는 소득 등 ○ 사업소득 - 1개의 주택*을 소유하는 자의 주택임대소득 * 기준시가가 12억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득 제외	□ 외국인 주택 임대소득에 대한 비과세 제외 ○ (현행과 같음) ○ 사업소득 - 1개의 주택*을 소유하는 자 (<u>외국국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “외국국적자”) 제외</u>)의 주택임대소득 * 기준시가가 12억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득 제외
□ 주택임대소득에 대한 세액계산의 특례(§64의2) ○ (분리과세 주택임대소득 거주자) 다음 각 호의 세액 중 하나 선택 1. 2천만원 이하의 분리과세 주택임대소득 공제 이전의 종합소득 결정세액 2. 다음 각목의 세액을 더한 금액 가. 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14, <추 가> 나. 가목 외의 종합소득 결정세액	□ 분리과세 주택임대소득에 대한 세율 2배 적용 ○ (현행과 같음) 2. 다음 각목의 세액을 더한 금액 가. 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14, <u>외국국적자의 분리과세 주택임대소득 100분의 28</u> 나. 가목 외의 종합소득 결정세액

* 송언석의원안 2025. 10. 14. 제출(의안번호 13569)

□ 개정안은 외국국적자¹⁾에 대해 주택 임대소득에 대한 비과세 혜택을 제외하고 분리과세 주택임대소득에 대한 세율을 외국국적자에 대해서는 현행 100분의 14에서 100분의 28로 적용하려는 것임.

□ 국토교통부의 2024년 말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」에 따르면, 외국인 98,581명이 소유한 주택은 총 100,216호로, 전체 주택(1,931만호)의 0.52% 수준이며, 국적별로는 중국(56.0%), 미국(21.9%), 캐나다(6.3%) 등으로 나타났고, 지역별로는 경기(39.1%), 서울(23.7%), 인천(10.0%) 등으로 나타났음.

[외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호, 명)

구분	2024.6	2024.12
주택수	95,058	100,216
소유자수	93,414	98,581

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

[지역별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분	2024.6	2024.12
전국	95,058	100,216
수도권	69,247	72,868
경기	36,755	39,144
서울	23,085	23,741
인천	9,407	9,983
지방	25,811	27,348
충남	5,741	6,156
부산	3,007	3,090
기타	17,063	18,102

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

1) 외국국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자

[국적별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분	2024.6	2024.12
중국인	52,798	56,301
미국인	21,360	22,031
캐나다인	6,225	6,315
대만인	3,307	3,360
호주인	1,894	1,940

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

- ☐ 현행법은 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득은 비과세하고,²⁾ 해당 과세기간의 총수입금액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득에 대하여는 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고 분리하여 과세할 수 있도록 하고 있음.³⁾
- ☐ 그러나, 국적과 무관하게 주택임대소득에 대한 비과세·분리과세 제도가 동일하게 적용되면서 외국국적자의 주택 매입이 급격히 증가

2) 「소득세법」

제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.

- 「공익신탁법」에 따른 공익신탁의 이익
- 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득
 - 논·밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 소득
 - 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 12억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다) 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득(2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정한다).이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 「소득세법」

제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례) ① 분리과세 주택임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액은 다음 각 호의 세액 중 하나를 선택하여 적용한다.

- 제14조제3항제7호를 적용하기 전의 종합소득 결정세액
- 다음 각 목의 세액을 더한 금액
 - 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액. 다만, 「조세특례제한법」 제96조제1항에 해당하는 거주자가 같은 항에 따른 임대주택을 임대하는 경우에는 해당 임대사업에서 발생한분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액에서 같은 항에 따라 감면받는 세액을 차감한 금액으로 한다.
 - 가목 외의 종합소득 결정세액

했고, 이는 주택가격 상승을 유발하여 주택시장 교란의 요인이라는 의견이 제시되었음.⁴⁾

□ 이에 개정안은 외국국적자의 주택임대소득에 대한 비과세 혜택을 없애고, 분리과세 주택임대소득에 대한 세율을 내국인의 2배로 적용하여 외국인의 주택 수요 규제를 강화하려는 측면이 있는 것으로 보임.

□ 다만, 국적에 따른 차등과세는 조세조약 위반임을 고려할 필요가 있음. 우리나라가 체결한 대부분의 조세조약⁵⁾은 ‘모든 조세’⁶⁾에 대해 국적에 따른 차별을 금지하고 있음. 이에 따라 개정안과 같이 외국국적자에 대해서만 주택임대소득에 대한 비과세 혜택을 없애고, 분리과세 주택임대소득에 대한 세율을 내국인의 2배로 적용할 경우, 외국국적자에 대한 차별로 비추어져 조세조약의 위반 소지가 있음.

문 의 처

02)6788-5158

4) ‘투기 차단’ 외쳤지만...외국인 주택 소유 2년 새 20% 증가

5) 조세조약은 국내법과 같은 효력을 가지며, 특별법으로서 국내법에 우선 적용됨

6) 우리나라가 체결한 97개 조세조약 중 미국·중국 등 71개 조약은 ‘모든 조세’에 대해 차별 금지를 규정하고 있음.