

조세특례제한법 일부개정법률안
(백선희의원 대표발의)

의안 번호	21140
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 8.

발 의 자 : 백선희 · 양부남 · 김영환
차규근 · 손명수 · 정춘생
황명선 · 강경숙 · 이학영
이수진 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대료를 인하한 임대사업자에 대하여 세액공제 혜택을 지원하고 있으나, 그 적용 대상이 상가건물에 대한 임대료를 인하한 경우로 한정되어 있음.

그러나 주거비 부담의 핵심은 월세 및 전세 등 주택 임대료임에도 불구하고 현행 임대료 인하 세제지원이 상가 중심으로 운영되고 있어, 주거용 임차인의 부담 완화를 유도할 세제 혜택이 부족한 상황임. 고금리 및 물가 상승 상황에서 무주택 서민의 주거 불안정이 심화되고 있음에도 임대인의 임대료 인하를 유도할 제도적 장치가 미비하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 부동산임대사업자가 임대주택에 대한 주택임대료를 100분의 5 이상 인하하는 경우 임대료의 인하 비율에 따라 차등적으로 그 인하액의 100분의 50에서 100분의 70에 해당하는 금액을 소득세 또는 법

인세에서 공제해 주는 특례를 신설하여 임차인의 주거 안정을 도모하려는 것임(안 제96조의4 신설 등).

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제96조의4를 다음과 같이 신설한다.

제96조의4(주택임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제) ① 부동산임대사업을 하는 자가 대통령령으로 정하는 임대주택(「소득세법」 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가가 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)에 대한 임대료를 임차인(대통령령으로 정하는 특수관계인은 제외한다)으로부터 2026년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지(이하 이 조에서 “공제기간”이라 한다) 직전 임대차계약에 따른 임대료보다 인하하여 지급받는 경우 그 인하액에 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 곱하여 계산한 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제한다.

1. 임대료를 100분의 5 이상 100분의 10 미만 인하한 경우: 100분의 50
 2. 임대료를 100분의 10 이상 100분의 15 미만 인하한 경우: 100분의 60
 3. 임대료를 100분의 15 이상 인하한 경우: 100분의 70
- ② 공제기간을 포함하는 계약기간 중 임대료 또는 보증금을 인상하

거나 정당한 사유 없이 계약 갱신을 거절하거나 임대차계약을 종료하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 공제를 적용하지 아니하거나 이미 공제받은 세액을 추징한다.

③ 제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 공제받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택에 대한 임대료를 인소한 사실을 증명하는 서류 등을 갖추어 공제를 신청하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 세액공제의 계산방법, 세액공제에 대한 사후관리 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제128조제1항 본문 중 “제96조의3(「소득세법」 제160조에 따른 간편장부대상자는 제외한다)”을 “제96조의3(「소득세법」 제160조에 따른 간편장부대상자는 제외한다), 제96조의4(「소득세법」 제160조에 따른 간편장부대상자는 제외한다)”로 하고, 같은 조 제2항 중 “제96조의3”을 “제96조의3, 제96조의4”로 하며, 같은 조 제3항 중 “제96조의3”을 “제96조의3, 제96조의4”로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 본문 중 “제96조의3”을 “제96조의3, 제96조의4”로 한다.

제144조제1항 중 “제96조의3, 제99조의12”를 “제96조의3, 제96조의4, 제99조의12”로 하고, 같은 조 제2항 중 “제96조의3”을 “제96조의3, 제96조의4”로 한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제에 관한 적용례) 제96조의4의 개정규정은 이 법 시행 이후 발생한 임대료 수입금액부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제96조의4(주택임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)</u> <u>① 부동산임대사업을 하는 자가 대통령령으로 정하는 임대주택(「소득세법」 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가가 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)에 대한 임대료를 임차인(대통령령으로 정하는 특수관계인은 제외한다)으로부터 2026년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지(이하 이 조에서 “공제기간”이라 한다) 직전 임대차계약에 따른 임대료보다 인하하여 지급받는 경우 그 인하액에 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 곱하여 계산한 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제한다.</u> <u>1. 임대료를 100분의 5 이상 100분의 10 미만 인하한 경우:</u> <u>100분의 50</u> <u>2. 임대료를 100분의 10 이상 1</u>

	<u>00분의 15 미만 인하한 경우:</u> <u>100분의 60</u> 3. 임대료를 100분의 15 이상 <u>인하한 경우: 100분의 70</u> ② 공제기간을 포함하는 계약 <u>기간 중 임대료 또는 보증금을</u> <u>인상하거나 정당한 사유 없이</u> <u>계약 갱신을 거절하거나 임대</u> <u>차계약을 종료하는 등 대통령</u> <u>령으로 정하는 요건에 해당하</u> <u>는 경우에는 제1항에 따른 공</u> <u>제를 적용하지 아니하거나 이</u> <u>미 공제받은 세액을 추징한다.</u> ③ 제1항에 따라 소득세 또는 <u>법인세를 공제받으려는 자는</u> <u>대통령령으로 정하는 바에 따</u> <u>라 해당 임대주택에 대한 임대</u> <u>료를 인하한 사실을 증명하는</u> <u>서류 등을 갖추어 공제를 신청</u> <u>하여야 한다.</u> ④ 제1항부터 제3항까지를 적 <u>용할 때 세액공제의 계산방법,</u> <u>세액공제에 대한 사후관리 및</u> <u>그 밖에 필요한 사항은 대통령</u> <u>령으로 정한다.</u>
제128조(추계과세 시 등의 감면	제128조(추계과세 시 등의 감면

[illegible]

② 「소득세법」 제80조제1항 또는 「법인세법」 제66조제1항에 따라 결정을 하는 경우와 「국세기본법」 제45조의3에 따라 기한 후 신고를 하는 경우에는 제6조, 제7조, 제12조제1항·제3항, 제12조의2, 제31조제4항·제5항, 제32조제4항, 제62조제4항, 제63조제1항, 제63조의2제1항, 제64조, 제66조부터 제68조까지, 제85조의6제1항·제2항, 제96조, 제96조의2, 제96조의3, 제99조의9제2항, 제99조의11제1항, 제99조의12, 제102조, 제104조의24제1항, 제121조의8, 제121조의9제2항, 제121조의17제2항, 제121조의20제2항, 제121조의21제2항, 제121조의22제2항, 제121조의33제2항을 적용하지 아니한다.

③ 「소득세법」 제80조제2항 또는 「법인세법」 제66조제2항에 따라 경정(제4항 각 호의 어느 하나에 해당되어 경정하는 경우는 제외한다)을 하는

[illegible]

③ _____

경우와 과세표준 수정신고서를 제출한 과세표준과 세액을 결정할 것을 미리 알고 제출한 경우에는 대통령령으로 정하는 과소신고금액(過少申告金額)에 대하여 제6조, 제7조, 제12조제1항·제3항, 제12조의2, 제31조제4항·제5항, 제32조제4항, 제62조제4항, 제63조제1항, 제63조의2제1항, 제64조, 제66조부터 제68조까지, 제85조의6제1항·제2항, 제96조, 제96조의2, 제96조의3, 제99조의9제2항, 제99조의11제1항, 제99조의12, 제102조, 제104조의24제1항, 제121조의8, 제121조의9제2항, 제121조의17제2항, 제121조의20제2항, 제121조의21제2항, 제121조의22제2항, 제121조의33제2항을 적용하지 아니한다.

④ 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 과세기간의 해당 사업장에 대하여 제6조, 제7조, 제12조제1항·제3항, 제12조의2, 제

제96조의3, 제96조의4

④

미공제 금액 간에 중복되는 경우에는 먼저 발생한 것부터 차례대로 공제한다.	----- ----- ----- -----.
③ (생략)	③ (현행과 같음)