

의안번호	2216859
의 퇴 인	송언석 의원
회 답 일	2026. 3. 9.
추 계 번 호	26F0822

인지세법 일부개정법률안

— 전세대출에 대한 인지세 비과세

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 전세자금 마련을 위해 체결하는 대출계약서의 인지세 비과세를 신설함에 따라 인지세는 2027년 78.5억원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 392.5억원(연평균 78.5억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 인지세, 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
전세대출에 대한 인지세 비과세 (안 제6조제8호의2)	-78.5	-78.5	-78.5	-78.5	-78.5	-392.5	-78.5

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 감소가 발생할 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제6조제8호의2 (비과세문서)	○ 주택 임차인이 전세자금 마련을 위해 체결하는 대출계약서에 대한 인지세 비과세 - 수혜대상: 주택 임대차 계약의 임차인 - 면제대상 서류: 임차인이 전세자금 조달을 위해 금융·보험기관과 체결하는 대출 계약에 관한 증서	신설

III. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제6조제8호의2 (비과세문서)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 2026년에 통과되어 2027년 작성분 문서부터 적용된다 가정
- 개정안에 따른 세수효과는 2024년 과세자료를 기준으로 추계하였으며, 다음과 같은 가정을 전제로 함(안 제6조제8호의2)
 - 향후 전세자금대출 관련 인지세액 수입은 2024년 수준이 유지된다고 가정하여 추계
 - 향후 전세자금대출은 현재 진행중인 전세의 (부분)월세화 현상의 빈도 및 정도에 따라 달라질 수 있으나, 관련 전·월세 형태별 대출 규모에 대한 자료의 부재로 이를 고려하지 않음

[표 2] 전세 및 월세 거래량 현황: 2021~2025년

(단위: 만건)

구분	전세					월세				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
합계	125	130	115	105	104	98	140	139	143	179
-수도권	86	89	79	71	72	65	93	92	94	117
-비수도권	40	41	36	34	32	33	47	47	49	62

주: 대한민국법원 등기정보광장, 전월세 확정일자 기준

- 1가구당 단수의 차주(借主)만 있으며, 차주당 전세대출은 최대 1건만 이루어진 것으로 간주
- 모든 전세자금대출이 일반금융기관을 통해 10억 미만의 규모로 취급된 것으로 간주
 - 전세자금대출 대부분은 전세자금보증을 수반하는데, 상호금융기관은 전세자금보증 취급이 제한되어 있어 전세자금대출 취급 비중이 낮음
 - 전세자금보证的 최대보증한도는 기관별¹⁾로 5~10억원 수준으로 상이함

3. 상세 추계내역

(1) 제도개요 및 추계방법

1) 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI)

□ (제도개요) 주택 임차인이 전세자금 마련을 위해 체결하는 대출계약서에 대한 인지세 비과세 신설

- 수혜대상: 주택 임대차 계약의 임차인
 - 인지세 면제대상 서류: 임차인이 전세자금 조달을 위해 금융·보험기관과 체결하는 대출 계약에 관한 증서
- 금전소비대차에 관한 증서의 건당 인지세는 기재금액 구간 및 금융기관 유형별로 상이함

기재금액	현행 세율(건당)		개정안
	일반금융기관	상호금융기관	
5,000만원 이하	비과세	비과세	비과세
5,000만원~1억원	7만원	비과세	비과세
1억원~10억원	15만원	15만원	
10억원 초과	30만원	30만원	

주: 상호금융기관은 농·수협, 신협, 새마을금고 등

□ (인지세 징수현황) 금전소비대차 관련 인지세 징수실적은 최근 5년간 (2020~2024년) 연평균 2,664억원

- 국세청에 확인한 결과, 금전소비대차에 관한 증서에 대한 인지세를 징수하는 과정에서 그 목적에 대한 정보는 수집되지 않으므로 전세자금 대출과 관련된 인지세 수입 규모만을 특정할 수 없음

[표 4] 금전소비대차 관련 인지세 징수실적 : 2020-2024년

(단위: 만건, 억원)

구분	2020		2021		2022		2023		2024	
	통수	세액	통수	세액	통수	세액	통수	세액	통수	세액
금전소비대차에 관한 증서	533	3,211	423	2,545	338	2,121	312	2,615	337	2,831

자료: 각 연도 국세통계연보

□ (전세대출 현황) 2024년 기준, 신규 가계대출에서 전세자금대출의 비중은 금액 기준 13.4%이며, 차주당 평균 전세대출금액은 1.45억원 수준임

[표 5] 차주당 가계대출 신규취급액 : 2021-2025년

(단위: 억원)

구분	2021	2022	2023	2024	2025
전체 평균금액	0.38	0.31	0.36	0.39	0.37
-전세자금대출 평균금액	1.28	1.25	1.29	1.45	1.50
전세자금대출의 비중(%)	(14.3)	(16.1)	(13.3)	(13.4)	(11.4)

자료: 한국은행, 차주별 가계부채 통계(잠정)

- 전세대출을 이용중인 가구에서 현행 인지세 과세대상인 5천만원~1억원의 비중은 38.6%, 1억원 이상의 비중은 22.5% 수준임

[표 6] 전세자금대출 이용 현황

(단위: %)

	5천만원 미만	5천만원~1억원	1억원 이상 ¹⁾
전세자금 이용 가구 중 전세자금 구간의 비중	38.9	38.6	22.5

주: 1) 일반금융기관이 공급하는 전세자금보증의 최대보증한도는 4억원이므로 10억원 초과구간은 생략

1. 전세자금대출 중 신용대출금액을 제외한 금액 기준임

2. 대상연도는 2024년 (조사연도는 2025년)

자료: 한국주택공사, 2025년 주택금융 및 보증자리론 실태조사 마이크로데이터

- (추계방법) 2024년 금전소비대차 관련 인지세 징수실적과 2024년 차주당 신규 가계대출 평균 취급액을 결합해 역산한 전세자금대출 건수를 기준으로, 전세자금 이용 가구 중 전세자금 규모별 비중을 적용함

- 역산한²⁾ 전세자금대출 건수는 $\hat{n}_x = 12.15$ (만건)
- 여기에 [표6]의 2024년 기준 전세자금 이용 가구 중 전세자금 규모별 비중을 적용하여 구간별 전세자금대출 건수를 안분해서 인지세액을 추정

[표 7] 2024년 전세자금대출 빈도 및 인지세액(추정값)

	5천만원 미만	5천만원~1억원	1억원 이상 ¹⁾	합계
전세자금대출 규모별 수(만건)	4.72	4.69	2.73	12.15
해당 인지세율(건당)	—	7만원	15만원	
해당 인지세액(억원)	—	37.51	40.99	78.50

주: 1) 일반금융기관이 공급하는 전세자금보증의 최대보증한도는 4억원이므로 10억원 초과구간은 생략

2) 다음의 수식을 결합하여 역산함: 전세자금 대출건수(n_x)+비전세자금 대출건수(n_y)=337(만건), 전세자금 대출금액 평균

$$\left(\frac{\sum_i x_i}{n_x}\right)=1.45(\text{억원}), \text{전체 대출금액 평균}\left(\frac{\sum_i x_i + \sum_i y_i}{n_x + n_y}\right)=0.39(\text{억원}), \text{전세자금 대출의 비중}\left(\frac{\sum_i x_i}{\sum_i x_i + \sum_i y_i}\right)=13.4(\%)$$

(2) 추계결과

- 개정안에 따라 전세자금 마련을 위해 체결하는 대출계약서의 인지세 부과세를 신설함에 따라, 인지세는 2027년 78.5억원 등 2027년에서 2031년까지 5년간 총 392.5억원(연평균 78.5억원) 감소할 것으로 추계 됨

[표 8] 개정안에 따른 재정수입 변화: 인지세, 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
전세대출에 대한 인지세 부과세 (안 제6조제8호의2)	-78.5	-78.5	-78.5	-78.5	-78.5	-392.5	-78.5

주: 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후에도 재정수입 감소가 발생할 수 있음

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	이유섭	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이유섭	02-6788-4838	useuplee@assembly.go.kr