제424회국회(임시회)
제2차기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

▣ 김승수의원 대표발의(의안번호 제5686)

2025. 4.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정 지 은

목 차

Ⅰ. 개요 ····· 1

Ⅱ. 주요 내용별 검토 ····· 3

1. 주택임차차입금 소득공제 대상 주택 규모 상향(김승수의원안) ····· 3

2. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상 확대(김승수의원안) ··· 10

Ⅰ. 개요

1. 김승수의원 대표발의안(의안번호 제5686호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 김승수의원 등 12인

(2) 제 안 일 : 2024. 11. 19.

(3) 회 부 일 : 2024. 11. 20.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 근로소득이 있는 무주택 세대주가 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택을 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제하고, 근로소득이 있는 무주택 또는 1주택을 보유한 세대주가 기준시가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 금융회사 등으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하는 경우 그 이자 상환액을 일정 기준에 따라 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제하도록 하고 있음.

그러나 소득공제 대상이 되는 주택의 현행 면적과 가격 기준은 불가피하게 대형 평형 또는 상대적으로 고가의 주택에서 살아야 하는 다자녀 가구에 대한 고려가 부족하다는 지적이 있음.

이에 자녀 2명 이상을 양육하는 거주자의 주택임차자금 차입금의

원리금 상환액에 대한 소득공제 대상 주택의 면적 기준을 주거전용면적 140㎡ 이하로 높이고, 장기주택저당차입금의 이자 상환액에 대한 소득공제 대상 주택의 가격 기준을 기준시가 6억2천만원으로 상향하려는 것임(안 제52조제4항 및 제5항).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 주택임차차입금 소득공제 대상 주택 규모 상향 (김승수의원안)

현 행	개정안
□ 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제(「소득세법」 제52조제4항)	□ 주택임차차입금 소득공제 대상 주택 규모 상향
○ 대상자 : 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자	○ 대상자 : (현행과 같음)
○ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액	○ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하(18세 미만의 자녀 2명 이상을 양육하는 거주자에 대해서는 140㎡)의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액
○ 공제율 : 40%	○ (현행과 같음)
○ 공제한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액) : 400만원	○ (현행과 같음)
	○ 시행일 : 이 법 공포 후 6개월

* 김승수의원안 2024. 11. 19. 제출(의안번호 5686)

□ 개정안은 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액의 소득공제 대상이 되는 주택 규모를 18세 미만의 자녀 2명 이상을 양육하는 거주자에 대해서 1세대당 140제곱미터로 상향조정하려는 것임.

□ 주택임차자금 차입금(이른바 “전세자금대출”) 원리금 상환액 소득공제 제도는 무주택 세대의 세대주인 근로소득자가 국민주택규모 이하의 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 제도로서,

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

[주택임차자금 차입금 원리금 상환액 소득공제 연혁]

구분	96년 ~97년	98년 ~00년	01년 ~02년	03년 ~21년	22년
공제 한도	72만원	180만원	300만원		400만원
공제율	40%				
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 2023년 귀속소득 기준 109만 3,447명이고 공제액은 약 2조 4,154억원으로, 매년 공제 적용인원 및 공제금액이 증가하고 있는 상황임.

[주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 억원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
인원	476,724	525,604	623,775	766,302	893,437	1,026,696	1,069,207	1,093,447
금액	7,384	8,181	9,841	11,876	13,151	14,605	17,434	24,154

자료: 연도별 국세통계연보, 4-2-2

□ 개정안은 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제 대상이 되는 주택 규모를 18세 미만의 자녀 2명 이상을 양육하는 거주자에 대해 상향하여 세제지원을 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 m^2당 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(m^2당) 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

둘째, 다자녀 가구의 주택에 대한 경제적 부담을 경감하고, 부동산 관련 기타 다자녀 혜택과의 정합성을 제고하는 측면이 있음.

세종국토연구원에 따르면 공공임대주택 공급 시, 공급주택의 면적 및 방의 수는 가구원수를 고려하여 상향할 필요가 있는 것으로 나타났으며, 국민평수 (84m^2) 이상의 전용면적을 희망하는 가구수가 56.4% 이상인 것으로 나타났음.[1] 이에 따라 2자녀 이상의 가구에 대해서는 가구원수를 고려하여 면적 기준 등을 설정할 필요가 있는 측면이 있음.

또한 현재 공공분야 다자녀 특별공급 신청 자격을 기존 3자녀에서 2자녀 가구까지 확대하였다는 점을 고려할 때,[2] 주택임차자금 차입금 원리금 상환액의 소득공제의 적용 대상이 되는 주택면적에 대해서도 기타 부동산 정책에서 다자녀가구로 간주되는 2자녀 가구에 대해서는 완화된 기준을 설정할 필요성이 있음.

셋째, 연 400만원의 공제한도가 통합하여 적용되는 「조세특례제한법」 제87조제2항[3]의 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제는 면적

1) “저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구”, 세종국토 연구원, 2019

2) “출산가구에 대한 공공주택 입주 기회가 크게 확대됩니다”, 국토교통부, 2023.8.23.

3) 「조세특례제한법」

과 관련한 별도의 규정이 없음을 참고할 필요가 있음. 동 개정안에 따른 공제한도가 통합되어 적용되는 주택청약종합저축에 따른 소득공제의 경우 주택 여부만을 기준으로 소득공제 대상 여부를 규정하고 있고, 동법 제52조제5항에 따르는 장기주택저당차입금에 대한 소득공제 여부 또한 기준시가 기준 및 주택 여부를 그 기준으로 제시하고 있어 주택 면적에 관한 규정은 존재하지 않음. 이에 개정안과 같이 다자녀 가구 주택(특히, 3인 이상)의 넓은 면적의 주택 실수요를 감안하고, 기타 주택 비용에 관한 소득공제제도에서 면적에 관한 별도의 규정이 부재한 사항을 고려할 필요가 있음.

□ 다만, 개정안에 대해 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 세제지원 확대에 따른 혜택이 상대적으로 고소득층에 집중될 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음. 2024년의 경우, 전국적으로 84~135m^2 이상의 아파트의 총 호수는 상위 2.5%~11.3% 내외에 불과하며, 특히 해당 아파트의 58% 내외가 수도권에 집중되어 있음. 따라서 해당 아파트에 거주하는 2자녀 이상의 가구의 경우, 추가적인 세제지원의 필요성이 크지 않을 수 있어 서민들의 주거생활을 지원하기 위한 본 제도의 도입 취지에 부합하지 않을 가능성이 있음.

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 세대주 또는 세대주의 배우자(이하 이 조에서 "세대주등"이라 한다)가 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 당첨 등 대통령령으로 정하는 것 외의 사유로 중도해지한 경우에는 해당 과세기간에 납입한 금액은 공제하지 아니한다.

[아파트 시, 도별, 규모별 분포현황]

(단위: 호)

지역	총합	33㎡ 이하	33㎡~50㎡	50㎡~60㎡	60㎡~85㎡	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡~165㎡	165㎡ 초과
전국	12,401,431	598,156	1,546,316	2825626	5,712,646	412,723	1,000,466	224,008	81,490
서울	1,791,925	132,591	195,004	364556	749,938	53,433	214,727	53,292	28,384
부산	902,153	50,675	92,660	188828	426,524	23,882	83,481	26,236	9,867
대구	641,777	25,097	58,690	146504	312,556	13,386	68,886	10,505	6,153
인천	751,430	28,708	98,067	167471	344,710	36,126	61,049	12,804	2,495
광주	452,908	25,661	50,325	112214	214,096	8,582	31,243	8,957	1,830
대전	384,234	26,385	42,764	68,705	187,166	19,072	30,961	7,531	1,650
울산	297,626	5,846	27,923	66,385	165,392	6,685	19,172	5,430	793
세종	132,232	10,277	9,163	28,731	55,420	15,733	12,142	683	83
경기	3,442,170	139,853	425,798	753,700	1,580,558	165,358	293,398	61,419	22,086

자료: 국토교통부, “2024년 부동산 가격 공시에 관한 연차보고서”, 2024.8.

또한, 2022년도 귀속소득부터 상향된 공제한도가 적용되었음에도 불구하고 2022년 기준 공제한도 적용인원 및 한도적용 비율이 상승하였다는 점을 고려할 때, 2자녀 이상의 가구에 대한 면적 완화 시 소득공제 규모는 더욱 커질 것이고, 이로 인한 조세지출 규모 또한 상승할 것이라는 점을 고려할 필요가 있음.

[공제한도를 적용받은 인원 비율]

(단위: 명, %)

귀속연도	소득공제 적용인원(A)	공제한도 적용인원(B)	한도 적용비율 (B/A)
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

한편, 2023년 기준 33%에 달하는 근로소득 면세자의 경우 공제혜택에서 제외된다는 점을 고려할 필요가 있음. 기존의 소득세 체계하에서 세금을 부담하지 않던 면세자들은 동 개정안에 따라 소득공제의 규모가 확대된다고 하더라도 조세 지원이 확대되지 않을 수 있음.

□ 둘째, 가액이 높지 않은 넓은 면적의 다가구주택 및 단독주택 임차인과의 형평성이 문제 될 수 있음. 개정안은 자녀수와 면적에 따른 소득공제대상금액의 기준을 설정하고 있음. 이에 상대적으로 지가가 낮은 지역에 위치한 넓은 면적(140m^2 초과)의 다가구 주택 및 단독 주택 거주자는 세제혜택을 누리지 못하고, 지가가 높은 지역에 위치하며 동 개정안에 따라 공제대상에 포함되는 주택(규모 84m^2 초과~ 140m^2이하)에 거주하는 거주자는 세제 혜택을 누리게 될 수 있음. 이는 납세자의 경제적 능력 중 자산에 비례하여 세금부담이 결정되어야 한다는 응능부담의 원칙에 부합하지 않는 측면이 있음.

□ 이와 관련하여 기획재정부는 주택임차자금에 대한 소득공제는 서민에 대한 주거지원의 차원으로 국민주택 규모 이상으로 면적기준을 상향하는 것은 과도한 측면이 있다는 입장임.

2. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상 확대(김승수 의원안)

<table>
<tr><th>현 행</th><th>박성준의원안</th></tr>
<tr><td>□ 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제
(「소득세법 」 제52조제5항)</td><td>□ <u>주택가액기준 상향조정</u>
(「소득세법 」 제52조제5항)</td></tr>
<tr><td>○ 대상자: 근로소득이 있는 무주택 또는 1주택 보유 세대의 세대주(외국인 포함)
* 다만, 주택분양권의 경우 무주택 세대주로 한정</td><td>○ 대상자: (현행과 같음)</td></tr>
<tr><td>○ 공제대상: 기준시가 <u>6억원</u> 이하 주택(또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액
* 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환조건부 차입금 이자 상환액으로 한정</td><td>○ 공제대상: 기준시가 <u>6억 2천만원</u> 이하 주택(또는 분양권)을 취득하기 위한 차입금 이자 상환액
* 다만, 주택분양권은 장기주택저당차입금 전환조건부 차입금 이자 상환액으로 한정</td></tr>
<tr><td>○ 공제한도: 상환기간 및 상환방식에 따라 연 600만원～2,000만원
<table><tr><th>상환기간</th><th>상환방식</th><th>공제한도</th></tr><tr><td rowspan="4">15년 이상</td><td>고정금리+비거치식</td><td><u>2,000만원</u></td></tr><tr><td>고정금리</td><td rowspan="2"><u>1,800만원</u></td></tr><tr><td>비거치식</td></tr><tr><td>기타</td><td><u>800만원</u></td></tr><tr><td rowspan="2">10년～15년</td><td>고정금리</td><td rowspan="2"><u>600만원</u></td></tr><tr><td>비거치식</td></tr></table></td><td>○ (현행과 같음)</td></tr>
<tr><td></td><td>○ (시행일) 이 법 공포 후 6개월</td></tr>
</table>

* 김승수원안 2024. 11. 19. 제출(의안번호 5686)

□ 개정안은 장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제를 확대 적용하려는 것으로, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제가 적

용되는 취득 당시 주택 기준시가 요건을 현행 6억원에서 6억 2천만원으로 상향조정하려는 것임.

□ 장기주택저당차입금(이른바 “주택담보대출”) 이자상환액 소득공제는 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 제도로서, 현행법상 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 대상 주택은 취득 당시 기준시가[4] 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

---

4) 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.

경우에만 소득공제가 적용되었으나, 2014년부터 면적기준이 폐지되었음.

[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, 「소득세법」에 따른 주택임차자금 차입금 원리금 상환액에 대한 소득공제(공제율 40%) 금액[5]과 「조세특례제한법」에 따른 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 금액[6]과

5) 「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.

6) 「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 당첨 등 대통령령으로 정하는 것 외의 사유로 중도해지한 경우에는 해당 과세기간에 납입한 금액은 공제하지 아니한다. (단서 생략)

합산하여 적용됨.

[장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도]

<table>
<tr><th colspan="7">공제한도</th><th>현 행</th></tr>
<tr><td colspan="7"></td><td>120만원</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td><td>400만원</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주택청약 종합저축 소득공제 (조특법 §87②)</td><td rowspan="4">+</td><td rowspan="4">주택임차자금 원리금상환액 소득공제 (소득세법 §52④)</td><td rowspan="4">+</td><td rowspan="4">장기주택 저당차입금 이자상환액 소득공제 (소득세법 §52⑤)</td><td rowspan="3">15년 이상</td><td>원칙</td><td>800만원</td></tr>
<tr><td>고정금리 또는 비거치식</td><td>1,800만원</td></tr>
<tr><td>고정금리 + 비거치식</td><td>2,000만원</td></tr>
<tr><td>10년 이상</td><td>고정금리 또는 비거치식</td><td>600만원</td></tr>
</table>

참고로 2023년 귀속소득 기준 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 적용인원은 약 197만명, 공제액은 약 7.6조원으로, 공제 적용인원 및 공제액이 증가하는 추세에 있음.

[연도별 장기주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 백만원)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
인원	1,492,996	1,620,721	1,746,184	1,837,852	1,869,286	1,978,446
금액	4,338,207	4,869,724	4,962,150	5,398,597	6,203,184	7,690,194

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

⑤ 제2항과 「소득세법」 제52조제4항에 따라 공제한 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 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.

□ 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제가 적용되는 취득 당시 주택 기준시가 요건을 현행 6억원에서 6억 2천만원으로 상향조정하는 경우 다음과 같은 정책효과가 기대됨.

첫째, 소득공제 대상 확대를 통해 국민의 주거안정을 강화할 수 있음.

2024년 공동주택 공시가격을 기준으로 볼 때 주택가액 요건을 현행 6억원에서 6억 2천만원으로 상향할 경우 6억원 초과 9억원 이하의 가구 중 일부 대상자가 조세특례 대상에 추가되어 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.

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 단독 주택	3.5	3.8	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.36	△5.95	0.57
개별 단독 주택	3.7	4.0	4.29	4.39	5.12	6.97	4.33	6.10	6.56	△4.93	0.64
공동 주택	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

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

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

첫째, 기준시가 상향조정에 따른 세제 혜택이 고소득층에 집중될 우려가 있음. 현행 규정에 따른 공동주택 공시가격은 전체의 주택 비중의 93.1%로 이를 6억 2천만원 이상으로 상향하는 경우 상위 주택보유자 중 상위 7% 내외의 대상자에게 그 혜택이 귀착됨을 고려할 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%

연도	5억원	6억원	9억원	11억원	12억원	13억원	14억원
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 고가 주택의 대부분이 서울 및 경기도에 한정되어 특정 지역에 한정되는 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.

문 의 처
02)6788-5158