



제 432회 국회 (임시회)
제1차 재정경제기획위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김승원의원 대표발의(의안번호 제16409호)

2026. 2.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 국외에서 발행하는 주택저당증권에 따른 이자소득 등에 대한 과세특례 적용	3

I. 개요

1. 김승원의원 대표발의안(의안번호 제16409호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 김승원의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2026. 1. 29.

(3) 회 부 일 : 2026. 1. 30.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 내국법인 등이 국외에서 발행하는 외화표시채권의 이자 및 수수료를 받는 자(거주자, 내국법인 및 외국법인의 국내사업장 제외)에 대해서는 해당 소득에 대한 소득세 또는 법인세를 면제하도록 하여 해외 투자자들의 국내채권 투자를 통한 외화자금 조달 활성화를 지원하고 있음.

한편, 한국주택금융공사가 「한국주택금융공사법」에 따라 발행하는 주택저당증권의 경우 주택담보대출을 기초자산으로 하는 안정적인 구조를 가지고 이자를 지급하고 있음에도 불구하고 해당 특례 대상에 포함되지 않아 외국인 투자자들에게 그 투자 매력이 떨어지는 상황임.

이에 국외에서 발행하는 주택저당증권 또한 외화표시채권처럼 이자 소득 등에 대한 과세특례를 적용받을 수 있도록 하여 주택저당증권에 대한 해외 투자자의 참여를 확대하고, 주택금융공사의 해외자금 조달 기반을 강화하여 국내 주택금융시장의 안정적 발전에 기여할 수 있도록

록 하고자 함(안 제21조제1항제1호).

II. 주요 내용별 검토

1. 국외에서 발행하는 주택저당증권에 따른 이자소득 등에 대한 과세특례 적용

현 행	개정안
☐ 국제금융거래에 따른 이자소득 등에 대한 소득세 또는 법인세 면제(§21 ①) ○ (면제 대상 소득*) - 국가·지방자치단체 또는 내국법인이 국외에서 발행하는 외화표시채권의 이자 및 수수료 - 「외국환거래법」에 따른 외국환업무취급기관이 같은 법에 따른 외국환업무를 하기 위하여 외국금융기관으로부터 차입하여 외화로 상환하여야 할 외화채무에 대하여 지급하는 이자 및 수수료 - 대통령령으로 정하는 금융회사 등이 「외국환거래법」에서 정하는 바에 따라 국외에서 발행하거나 매각하는 외화표시어음과 외화예금증서의 이자 및 수수료 * 해당 소득을 받는 자가 거주자, 내국법인 및 외국법인의 국내사업장인 경우는 면제 적용 제외	☐ 한국주택금융공사가 국외에서 발행하는 주택저당증권에 따른 이자와 수수료도 면제 대상 소득에 포함 ○ (면제 대상 소득 확대) - 국가·지방자치단체 또는 내국법인이 국외에서 발행하는 외화표시채권 및 국외에서 발행하는 「<u>한국주택금융공사법</u>」 제2조제5호에 따른 <u>주택저당증권</u>의 이자 및 수수료 - (현행과 같음) - (현행과 같음) ○ (시행일) 공포 후 6개월 ○ (적용례) 법 시행 이후 발생하는 소득분부터 적용

* 김승원의원안 2026. 1. 29. 발의(의안번호 16409)

☐ 현행법 제21조제1항제1호¹⁾는 국외에서 발행하는 외화표시채권의

1) 「조세특례제한법」

이자 및 수수료에 대한 과세면제²⁾를 규정하여 해외 투자자들의 국내채권 투자를 통한 외화자금 조달 활성화를 지원하고 있음.

□ 개정안은 국외에서 발행하는 「한국주택금융공사법」 제2조제5호³⁾에 따른 주택저당증권의 이자 및 수수료에 대해서도 소득세 또는 법인세를 면제하려는 것임.

□ 주택저당증권(MBS: Mortgage-Backed Securities)은 다음과 같은 특징을 가짐.⁴⁾

①(개요) 은행 등의 금융회사가 주택구입자에게 주택자금을 대출한 뒤 취득한 주택저당채권을 기초자산으로 하여 발행하는 수익증권으로, 은행 등의 금융회사는 주택저당채권을 한국주택금융공사에 양도하고 한국주택금융공사는 양도받은 주택저당채권을 자기신탁 후 이를 기초자산으로 하는 주택저당증권을 발행함.

②(기능 및 효과) 금융기관이 주택자금을 대출한 후 상환기간이 만

제21조(국제금융거래에 따른 이자소득 등에 대한 법인세 등의 면제) ① 다음 각 호의 어느 하나의 소득을 받는 자(거주자, 내국법인 및 외국법인의 국내사업장은 제외한다)에 대해서는 소득세 또는 법인세를 면제한다.

1. 국가·지방자치단체 또는 내국법인이 국외에서 발행하는 외화표시채권의 이자 및 수수료
(2.·3. 생략)

2) 과세면제 권은 이자소득 등 지급 시 세금을 원천징수하지 않고 소득을 지급

3) 「한국주택금융공사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

(1.·2. 생략)

3. “주택저당채권”이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택은 제외한다. 이하 “주택”이라 한다)에 설정된 저당권(근저당권을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 담보된 채권으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대출자금에 대한 채권을 말한다.

가. 해당 주택의 구입 또는 건축에 들어간 대출자금[주택의 구입 및 건축에 들어간 자금을 보전(補填)하기 위한 대출자금을 포함한다]

나. 가목의 대출자금을 상환하기 위한 대출자금

(4. 생략)

5. “주택저당증권”이란 공사가 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다.

4) 한국주택금융공사 K-MBS 홈페이지 유통화증권정보 <<https://kmbs.hf.go.kr:7443/kmbs/384/subview.do>>

료될 때까지 자금의 회수를 기다리지 않고 주택에 대한 저당채권을 유동화하여 자금 조달을 가능하도록 하는 수단으로, 자본시장 등 비주택부문의 여유자금이 주택부문으로 유입되도록 하여 자금 운용의 회전율과 수익률을 제고하는 동시에 주택금융의 총량적 공급을 확대하고 주택경기를 조절하는 등의 주택금융 기능을 강화함.

③(특징) 안전한 투자수단⁵⁾에 속하고 다양한 만기구조로 발행⁶⁾⁷⁾되며 중장기 상품의 비율이 높아 보험 및 연·기금의 자금운용에 적합한 상품으로, 주택저당증권 매매를 통한 차익실현보다는 주로 장기 보유를 통해 원리금을 안정적으로 수령하는 장기 투자 중심임.

[주택저당증권(MBS) 발행 및 거래 현황]

(단위: 억원)

연도	발행액	거래대금*
2016	347,740	810,560
2017	311,623	796,969
2018	241,996	666,061
2019	274,231	686,588
2020	466,000	957,629
2021	344,644	893,038
2022	150,253	429,640
2023	334,035	574,157
2024	164,611	382,206
2025	106,803	307,783

자료: 한국주택금융공사

주: 2025년도 MBS 거래 회전율은 24%(=거래대금 31조/발행잔액 129조) 수준

□ 개정안은 다음과 같은 긍정적 효과를 가져올 것으로 보임.

5) 국내 또는 해외 신용평가기관으로부터 AAA신용등급을 취득하고 한국주택금융공사가 지급을 보증

6) 일반 주택저당증권

7) 1년, 2년, 3년, 5년, 7년, 10년, 20년, 30년의 총 8개 종목(트렌치)으로 구성

첫째, 주택저당증권에 대한 해외투자 증가는 한국주택금융공사의 재원 조달 기반을 강화하고, 주택저당채권을 양도한 은행 등 금융기관의 자금 유동성을 높임으로써 주택금융의 장기적·안정적 공급, 대출시장의 다양한 상품 제공 등으로 이어질 수 있음.

둘째, 해외 투자자 대상 세제 혜택에 따른 외화자금의 안정적 유입 기반을 마련함으로써 외환 조달을 확대하고 외환시장에서의 환율 안정화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

셋째, 해외 투자자의 국내 증권 투자 확대는 금융시장에 대한 대외 신뢰도를 제고하고, 해외자본 유입을 통한 국내 금융·실물 부문 간 자금 순환을 원활하게 해 투자 확대와 경제 성장의 기반이 될 수 있음.

□ 재정경제부에서는 국채⁸⁾나 통안채(통화안정증권)⁹⁾ 외에 비과세 범위를 확대하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장으로, 국채·통안채보다 상대적으로 수익률이 높은 주택저당증권에 대한 비과세 적용은 국채 등에 대한 수요를 감소시킬 수 있고, 다른 특수채¹⁰⁾에 대한 비과세 요구를 유발할 우려가 있다는 의견임.

□ 현행법이 이미 내국법인의 국외 발행 외화표시채권에 대한 이자 등 과세 특례를 허용하고 있는 것을 고려할 때, 채권적 권리의 성격이 강하고 발행액 규모가 상대적으로 큰 한국주택금융공사의 주

8) 국채 비과세는 세계국채지수(WGBI) 편입이라는 정책 목적 달성을 위한 것으로, 세계국채지수 편입 시 국채 이자비용 절감분(약 0.5-1.1조원)이 세수감소분(약 767억원)보다 클 것으로 예상

9) 통안채는 채권 안정성 등의 측면에서 국채와 밀접한 대체관계가 있어 국채·외환시장 안정을 위해 비과세

10) 한전채, 산금채, 자산관리공사채, 철도공사채 등

택저당증권¹¹⁾에 대해 한시적으로라도 과세 특례를 확대하여 외환 유입 유도 및 외환시장 안정화에 기여할 수 있는 방안을 도입할 필요가 있을 것으로 보임.

- 추가적으로, 주택저당증권에 따른 지급액이 형식상 배당소득에 해당되는 만큼 주택저당증권에 따른 이자와 수수료를 과세 혜택 대상으로 규정하고 있는 개정안 문구도 그에 맞춰 수정될 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5158

11) 주택저당증권은 법률상 수익증권으로 정의되어 있고 신탁의 형식을 빌려 발행하지만, 출자지분에 따른 이익 배당이라기보다는 장기적으로 원리금 상환을 받는 형태이며 그 지급을 한국주택금융공사가 보증하는 등 상환 의무가 있는 채권적 권리의 성격이 강함