



제410회 국회(정기회)
제3차 기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제율 및
공제한도 상향〉

■ 진선미의원 대표발의(의안번호 제24869호)

2023. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 김경호

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 진선미의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2023. 9. 27.

다. 회 부 일 : 2023. 10. 4.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택임차 자금에 대한 특별소득공제 제도를 두어 근로소득이 있는 무주택자가 국민주택규모(전용면적 85㎡)의 주택을 임차하기 위하여 금융기관에서 대출받은 자금의 원리금 상환액(이하 “원리금 상환액”)을 지급하는 경우 그 지급액의 40%를 연간 400만원을 한도로 소득공제하고 있음.

그런데 2021년 귀속 근로소득자 중 총급여액이 2억원을 초과하는 근로소득자가 원리금 상환액에 대한 소득을 공제받은 규모가 104.4억 원에 이르고, 수십억원의 연봉을 초과하는 근로소득자도 원리금 상환액의 40%를 소득공제 받고 있어 균형적인 소득분배 기능을 저하시킨다는 의견이 제기되고 있음. 또한 최근 금리 인상과 전세가격 상승 등으로 인하여 무주택 서민층의 주거비가 상승함에 따라 원리금 상환액에 대한 소득공제 비율을 확대하고 한도액을 상향 조정할 필요가 있음.

이에 무주택자의 주택임차 자금의 원리금 상환액에 대한 특별소득공제 대상을 과세연도 기준 총급여액이 2억원 이하인 근로소득자로

한정하되, 소득공제율을 40%에서 80%로 인상하고 공제한도를 600만원으로 확대하여 과세 형평성을 제고하고 무주택 서민의 주거비 부담을 완화하려는 것임(안 제52조).

Ⅲ. 검토의견

1. 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제율 및 공제한도 상향 (박성준의원안, 진선미의원안)

현 행	박성준의원안	진선미의원안
☐ 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제(제52조제4항) ○ 대상자 : 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 <u>거주자</u> ○ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 ○ 공제율 : <u>40%</u> ○ 공제한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액) : <u>400만원</u>	☐ 소득공제율 및 공제한도 상향 ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ 공제율 : <u>60%</u> ○ 공제한도 : <u>800만원</u>	☐ 소득요건 신설, 소득공제율 및 공제한도 상향 ○ 대상자 : 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 <u>거주자(과세기간의 총급여액이 2억원 이하인 자로 한정)</u> ○ (현행과 같음) ○ 공제율 : <u>80%</u> ○ 공제한도 : <u>600만원</u>

* 박성준의원안 2023. 7. 12. 제출(의안번호 23208), 진선미의원안 2023. 9. 27. 제출(의안번호 24869)

☐ 주택임차자금 차입금(이른바 “전세자금대출”)의 원리금상환액 소득공제 제도는 무주택 세대의 세대주인 근로자가 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우, 주택청약저축 납입금액과 합산하여 연 400만원 한도에서 그 원리금 상환액의 40%에 해당하는 금액을 해당 과세기간

의 근로소득금액에서 공제해주는 제도¹⁾로,

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

[주택임차자금 차입금 원리금 상환액 소득공제 연혁 및 개정안과 비교]

구분	96년 ~97년	98년 ~00년	01년 ~02년	03년 ~21년	22년	박성준 의원안	진선미 의원안	
공제 한도	72만원	180만원	300만원			<u>400만원</u>	<u>800만원</u>	<u>600만원</u>
공제율	40%					<u>60%</u>	<u>80%</u>	
한도 기준	주택임차저당차입금 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 2021년 귀속소득 기준 102만 6,696명이고 공제액은 약 1조 4,605억원으로, 공제 적용인원 및 공제액이 매년 증가하는 추세에 있음.

1) 「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.

[주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 현황]

(단위: 명, 억원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
인원	434,743	476,724	525,604	623,775	766,302	893,437	1,026,696
금액	6,667	7,384	8,181	9,841	11,876	13,151	14,605

자료: 연도별 국세통계연보, 4-2-2

□ 개정안들은 주택임차자금 차입금의 원리금상환액 소득공제 한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 한도)를 인상하고 소득공제율을 상향조정(박성준의원안, 진선미의원안)하며, 동 조세특례의 적용대상을 총급여액 2억원 이하인 근로소득자로 한정(진선미의원안)하려는 것임.

○ 박성준의원안은 동 조세특례의 소득공제 한도를 800만원으로 인상하고, 소득공제율을 60%로 상향하려는 것임.

○ 진선미의원안은 동 조세특례의 적용대상을 총급여액 2억원 이하인 근로소득자로 한정하고, 소득공제 한도를 600만원으로 인상하며, 소득공제율을 80%로 상향하려는 것임.

□ 개정안에 대해서는 ① 소득공제의 한도 및 공제율을 상향조정하려는 부분과 ② 동 조세특례의 대상자를 총급여액 2억원 이하인 근로소득자로 한정하려는 부분으로 구분하여 검토할 필요가 있음.

□ 먼저, ① 소득공제의 한도 및 공제율을 상향조정하려는 부분은 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 세제지원을 확대함으

로써 최근 전세가격의 급격한 상승으로 인한 임차가구의 주거비 부담을 완화하려는 취지로 생각됨.

구체적으로, 한국부동산원의 전세가격 자료에 따르면 최근 5년 간 전국 평균 전세가격은 m²당 약 224만원에서 약 266만원으로 연평균 4.42%, 수도권 평균 전세가격은 연평균 5.07%, 지방권 평균 전세가격은 3.96% 상승하는 추세를 보이고 있는데,

[최근 5년 간 종합주택 평균단위(m²당) 전세가격]

(단위: 만원, %)

구분	2019. 7.	2020. 7.	2021. 7.	2022. 7.	2023. 7.	19-23 연평균 증가율
전국	223.6	239.7	297.9	303.5	265.8	(4.42%)
수도권	317.6	344.4	448.5	457.5	387.1	(5.07%)
지방권	138.1	144.0	172.2	175.2	161.3	(3.96%)

주: 종합주택은 아파트 및 연립·단독주택을 포함함.

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

반면 같은 기간의 상용임금상승률은 3.24%에 그치고 있어, 근로자의 소득증가에 비해 전세금 인상에 따른 주거비 부담이 상대적으로 더욱 빠르게 증가하고 있을 것으로 예상되는 상황임.

[평균 상용임금상승률]

(단위: 만원, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	연평균 증가율
상승률	4.5	1.2	3.9	3.8	4.1	3.24

주: 조사연도 4월 기준 자료

자료: 국가통계포털, 고용노동부

또한, 2021년 귀속연도 기준으로 당시의 공제한도 금액인 300만원²⁾까지 소득공제를 받은 인원은 265,398명(25.8%)³⁾이었던 바, 개정안과 같이 공제비율 및 공제한도액이 상향조정되면 상당수 임차인의 주거부담 완화를 기대할 수 있음.

[공제한도를 적용받은 인원 비율]

(단위: 명, %)

귀속연도	소득공제 적용인원(A)	공제한도(300만원) 적용인원(B)	한도적용비율 (B/A)
2018	623,775	199,856	32.0
2019	766,302	237,392	31.0
2020	893,437	262,622	29.4
2021	1,026,696	265,398	25.8

주: 공제한도는 주택임차자금 원리금 상환액과 주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액으로 적용

자료: 기획재정부

다만, 개정안에 대해서는 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 소득공제율의 상향은 소득공제의 특성상 적용세율이 높을수록 세감면 규모가 커지게 되므로 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제 한도 확대 혜택은 상대적으로 소득수준이 높은 전세가구⁴⁾가 받을 수 있는 반면, 저소득 근로자(면세점 이하 근로자⁵⁾ 포함)의 경우 소득공제 한도 확대의 혜택을 받기 어렵다는

2) 2022년 12월 「소득세법」 개정으로 동 조세특례의 공제한도액은 400만원으로 상향조정되었음.

3) 주택임차자금 차입금의 원리금상환액 소득공제가 적용된 총 인원은 1,026,696명(자료: 기획재정부, 국세청)

4) 다만, 공제대상자가 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자라는 점을 감안할 필요는 있겠음.

점⁶⁾을 감안할 필요⁷⁾가 있다고 보임.

둘째, 2022년 세법개정으로 2001년부터 20년 넘게 유지되던 공제한도가 기존 300만원에서 400만원으로 상향조정되었다는 점을 고려할 필요⁸⁾가 있음.

이상을 종합적으로 고려하면 동 조세특례의 공제율 및 공제한도의 상향조정 여부 및 그 정도는 서민주거비 부담 완화의 필요성, 주택임대차 시장의 상황, 다른 소득공제의 소득공제율과의 비교⁹⁾ 등을 통해 입법정책적으로 결정할 필요가 있다고 판단됨.

□ 다음, ② 동 조세특례의 대상자를 총급여액 2억원 이하인 근로소득자로 한정하려는 진선미의원안에 대해서는,

동 조세특례의 적용대상에서 총 급여액이 2억원이 넘는 고소득자를 배제함으로써 조세의 수직적형평성을 제고하려는 긍정적인 입법취지가 인정됨.

총급여액이 2억원을 초과함에도 불구하고 주택임차자금 원리금상환액 소득공제를 적용받는 인원 및 해당 인원들에 대한 공제금액은 2019년 이후 계속 증가추세로, 2021년에는 4,314명, 공제금액은

5) 참고로 저소득 면세자 비율은 2021년 35.3%임. (2014) 48.1% (2015) 46.8% (2016) 43.6% (2017) 41.0% (2018) 38.9% (2019) 36.8% (2020) 37.2% (2021) 35.3%

6) 다만, 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 현행 공제한도액을 초과하는 인원이 계속 증가할 수 있고, 이로 인해 한도적용인원 비율이 높아질 가능성은 존재함.

7) 이에 더해 기획재정부는 현재 원리금 상환액 소득공제 평균 공제금액은 연간 142만원 수준으로 한도를 추가적으로 상향조정할 실익이 미미하다는 입장임.

8) 이에 기획재정부는 한도액 상향에 따른 효과 등 시행결과를 일정기간 관찰한 후 추후 검토하는 것이 보다 타당할 것이라는 입장임.

9) 2022년 하반기 신용카드 등의 대중교통 사용분에 대해서 80%의 소득공제율을 적용하는 등 한시적인 대책을 제외하는 경우 40%의 소득공제율은 최고 수준임.

104억 3,900만원에 달하고 있음.

[2019년~2021년 주택임차자금 원리금상환액 소득공제 적용인원 및 금액]

(단위: 명, 백만원)

구 분	2019년		2020년		2021년	
	인원	금액	인원	금액	인원	금액
전 체	766,302	1,187,581	893,437	1,315,130	1,026,696	1,460,592
결정세액이 있는 자	568,067	923,523	653,611	1,014,574	782,756	1,156,158
총급여액 2억원 이하	566,321	919,068	651,246	1,008,759	778,442	1,145,719
총급여액 2억원 초과	1,746	4,455	2,365	5,815	4,314	10,439
결정세액이 없는 자	198,208	264,057	239,826	300,556	243,940	304,434

자료: 「4-2-4. 근로소득 연말정산 신고현황(과세대상근로소득)」 가공, 국세통계포털(TASIS)

또한, 전세와 함께 대표적인 주거임차 형태인 월세 방식의 주택임차와 관련한 월세액 세액공제의 경우 해당 조세특례가 적용되는 근로소득자의 소득기준을 총급여액 7,000만원 이하인 경우로 한정¹⁰⁾하고 있어, 같은 임차주택임에도 불구하고 임차 유형에 따라 소득기준 적용의 유무가 달리 적용되게 되는바, 주택임차자금 원리금상환액 소득공제 특례에도 소득기준을 설정하는 방안을 검토해

10) 「조세특례제한법」

제95조의2(월세액에 대한 세액공제) ① 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 **해당 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자**(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 6천만원을 초과하는 사람은 제외한다)가 대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우 그 금액의 100분의 15[해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 17]에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

볼 수 있을 것임.

다만, 주택임차자금 원리금 상환액 소득공제 한도를 400만원으로
설정하여 총급여액이 높은 수준의 무주택 근로소득자라 하더라도
과도한 공제혜택을 받지 못하도록 제도가 설계되어 있으므로 동
조세특례 관련 소득기준의 신설은 신중하게 검토할 필요가 있다는
의견¹¹⁾이 있음을 감안할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5155

11) 기획재정부의 의견임