



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 윤상현의원 대표발의(의안번호 제10685호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 월세액 세액공제 제도	3
가. 제도 개요	3
나. 1주택자 중 근무상 형편으로 보유주택 외에서 거주하는 자의 월세액 세액공제 등(박해철의원안)	5
다. 주거를 달리하는 배우자에 대해 각각 세액공제 허용 (김영진의원안, 정부안)	10
라. 임차주택 관리비 세액공제 신설(윤상현의원안)	15

I. 개요

1. 윤상현의원 대표발의안(의안번호 제10685호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 윤상현의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 6. 10.
- (3) 회 부 일 : 2025. 6. 11.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 근로소득이 있는 거주자가 특별세액공제 중 보험료, 의료비, 교육비에 대한 특별세액공제액과 「조세특례제한법」 제95조의2에 따른 월세액 세액공제액의 합계액이 거주자의 해당 과세기간의 근로소득에 대한 종합소득산출세액을 초과하는 경우 그 초과분은 없는 것으로 하고 있음.

근로소득이 있는 거주자가 납부하는 전·월세 관리비에 대한 세액공제 특례를 신설하는 「조세특례제한법」 개정안에 따라 관련 규정을 개정하려는 것임(안 제61조제1항).

다. 참고사항

이 법률안은 윤상현 의원이 대표발의한 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제10684호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같

은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 월세액 세액공제 제도

가. 제도 개요

□ 월세액 세액공제는 무주택 세대주¹⁾로서 총급여액 8,000만원 이하(종합소득금액 7,000만원 이하)인 근로자가 국민주택규모의 주택 또는 기준시가 4억원 이하의 주택임차에 지급한 월세액(1,000만원 한도)의 일정률을 세액공제 하는 제도임. 세액공제율은 공제대상자의 소득 수준에 따라 차등 적용되는데, 공제대상자 중 해당 과세기간 총급여액 5,500만원 이하(종합소득금액 4,500만원 이하)인 경우에는 17%의 공제율이, 이를 초과하는 경우에는 15%의 공제율이 각각 적용됨.²⁾

1) 「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 8천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 7천만원을 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 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

② 제1항에 따른 공제는 해당 거주자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청한 경우에 적용한다.

③ 제1항에 따른 공제의 적용 등과 관련하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 한편, 근로자가 아닌 사업자 중 예외적으로 성실신고 확인대상자의 경우, 종합소득금액 기준에 부합하는 경우 월세세액공제가 이루어지고 있음.

「조세특례제한법」

제122조의3(성실사업자에 대한 의료비 등 공제) ③ 해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 7천만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 제95조의2에 따른 월세액을 2026년 12월 31일이 속하는 과세연도까지 지급하는 경우 그 지급한 금액의 100분의 15(해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 4천500만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자의 경우에는 100분의 17)에 해당하는 금액(이하 이 조에서 “월세세액공제금액”이라 한다)을 해당 과세연도의 소득세에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

월세액 세액공제는 과거 소득공제 방식에서 운용되다가 2014년 세법개정을 통해 세액공제 방식으로 전환되었으며³⁾, 2017년 세법개정에서는 총급여액 5,500만원 이하인 근로자 가구에 대한 세액공제율을 10%에서 12%로 상향하는 등의 제도 확대가 일부 있었으나, 기본 세액공제율(10%) 및 월세액 한도(750만원)에는 변함이 없었음. 이후 2022년 세법 개정을 통해, 기본 세액공제율(15%) 및 총급여액 5,500만원 이하인 근로자 가구에 대한 세액공제율이 17%로 인상되었으며, 2023년 세법 개정을 통해 총급여액 기준이 종전 7천만원에서 8천만원으로, 총 월세액 한도가 1,000만원으로 상향조정되었음.

□ 월세액에 대한 세액공제로 인한 조세지출 규모는 최근 증가하는 추세를 보이며, 2021년 1,607억원에서 2026년에는 4,902억원에 이를 것으로 전망되고 있음.

[연도별 월세액에 대한 세액공제 조세지출 현황]

(단위: 억 원)

연도	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 (전망)	2026년 (전망)
금액	1,607	1,848	3,043	3,663	4,657	4,902

출처: 각 연도 조세지출예산서

3) 근로자에 대한 월세액 세액공제는 2014년 세법개정으로 종전의 소득공제 방식에서 세액공제 방식으로 전환되었음. 성실사업자·성실신고확인대상사업자에 대한 월세액 세액공제는 2014년 세법개정으로 종전의 소득공제 방식에서 세액공제 방식으로 전환된 이후 2015년 말에 일몰되었다가 2018년 정기회 세법개정으로 재도입되어 2019년부터 시행되고 있음.

나. 1주택자 중 근무상 형편으로 보유주택 외에서 거주하는 자의
월세액 세액공제 등(박해철의원안)

현 행	개정안						
□ 월세액 세액공제 (「조세특례제한법」 제95조의2) ○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자 - <신 설> ○ (시점) - 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대주 ○ (주택가격) 임차주택 기준시가 4억원 이하 (또는 국민주택규모 이하) ※시행령 규정사항 ○ (공제율) 월세액의 15% 또는 17% <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">공제율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반 공제대상자</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설></td><td>17%</td></tr> </tbody> </table> ○ (공제 한도) 1,000만원	공제율		일반 공제대상자	15%	총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%	□ 근무상 형편으로 인해 보유주택외에 월세액을 지급하는 경우 월세액 세액공제 적용 ○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자 - 1주택을 보유한 세대주 중 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인하여 보유주택 외에서 거주하면서 월세액을 지급하는 경우의 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(박해철의원안) ○ (현행과 동일) ○ (현행과 동일) ○ (현행과 동일) ○ (현행과 동일)
공제율							
일반 공제대상자	15%						
총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%						

현행	개정안
□ 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제(「소득세법」 제52조제4항) ○ 대상자 - 무주택 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자 - <신설> ○ 공제대상금액 : 국민주택규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 지급한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 ○ 공제율 : 40% ○ 공제한도(주택청약종합저축 납입금액과 합산한 금액) : 400만원	□ 근무상 형편으로 인해 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우 소득공제 적용 ○ 대상자 - (현행과 같음) - <u>1주택을 보유한 세대의 세대주 또는 그 배우자가 직장의 변경이나 전근 등 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인하여 보유주택 외의 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 주택을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우</u> ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ 시행일 : 공포 후 6개월

* 박해철의원안 2025.3.24. 발의 (의안번호 9310), 박해철의원안 2025.3.25. 발의 (의안번호 9334),

□ 개정안은 과세기간 종료일 현재 1주택을 보유한 세대주 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자가 ① 직장의 변경이나 전근 등 대통령령으로 정하는 근무상의 형편으로 인해 보유주택 외에서 거주하면서 월세액을 지급거나, ② 해당 주택을 임차하기 위한 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 각각 「조

세특례제한법」상 월세액 세액공제 대상자 및 「소득세법」상 주택임차자금 차입금 원리금 상환액 소득공제 대상자⁴⁾가 될 수 있도록 관련 규정을 신설하려는 것임.

□ 개정안은 ‘월세액에 대한 세액공제’ 및 ‘주택임차자금 차입금의 원리금 상환액 소득공제’ 제도의 적용대상을 확대하려는 것임. 현행 규정에 따르면 ‘무주택 세대’의 세대주 및 배우자만 동 제도들의 수혜 대상이나, 개정안은 ‘1주택’을 보유한 세대주 중 세대주 본인 또는 배우자가 직장의 변경이나 전근 등의 사유로 보유 주택 외에 거주하면서 월세액 및 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에도 관련 공제들을 적용받을 수 있도록 하려는 것으로, 불가피한 사유로 월세액 및 주택임차자금 원리금 상환액을 납부하게 되는 부부에 대해 세액 및 소득공제를 적용함으로써 경제적 부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

「2024년 가족과 출산」 조사에 따를 경우 혼인상태별 거주형태와 관련하여 기혼은 자가 59.3%, 전세(월세없음)이 18.6%인 반면, 미혼은 자가 42.2%, 보증금 있는 월세가 37.6% 등 기혼자들이 자가 형태의 주택을 상당 부분 보유하고 있는 것으로 나타났음.

4) 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 포함한 다)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.

그러나 혼인 가구 중 주말부부 등 부부가 동거하지 않는 비율은 2021년 기준 6%⁵⁾로 2013년의 4.5%에 비해 높은 수준으로 증가하고 있으며, 맞벌이 중 비동거 가구의 비중도 2020년 10.9%에서 2024년 14.1%로 증가하고 있음⁶⁾. 이는 중앙행정기관·공공기관의 지속적인 지방 이전, 성 역할 구분의 유연화 등으로 인해 그 비율이 증가하고 있다는 의견이 있음.⁷⁾

특히 비동거 부부의 상당수는 직장의 이전, 전근 등의 사유가 발생함에 따라 생계를 유지하기 위해 불가피하게 원 거주지의 주택 소유 여부와 무관하게 업무 종사지에서 임대차계약을 체결하고 임차료를 납부하는 경우가 발생할 수 있음.

따라서 개정안과 같이 전근 등 대통령령으로 정하는 사유로 인해 불가피한 사유로 주택 보유지가 아닌 기타 지역에서 월세 및 주택임차자금 원리금 상환액을 납부하는 자에 대해서도 세액 및 소득공제를 적용받을 수 있게 할 경우, 비동거 부부의 경제적 부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 월세액 세액공제 제도 및 주택임차차입금 원리금 상환액 공제제도의 경우 무주택 서민들의 주거비 부담을 경감하기 위해 도입된 제도임을 고려할 필요가 있음. 개정안은 전근 등을 사유로 보

5) “한국의 사회동향”, 2022, 통계청 통계개발원

6) 맞벌이 중 비동거가구(%): (‘20)10.9 (‘21)12.8 (‘22)12.3 (‘23)13.3 (‘24)14.1, 기획재정부 제출자료

7) “여보 다음주에 만나요”...맞벌이 8쌍중 1쌍 주말 부부, 매일경제, 2022. 6. 24.

유주택 지역 외에 거주하면서 월세를 납부하는 경우에 대해서도 세액공제 및 소득공제를 규정하고 있는데, 1주택 보유 가구까지 월세액 세액공제 지원을 확대하는 것이 무주택 세대주인 근로자의 주거안정이라는 제도도입 취지를 고려할 때 적정한지에 대해 논의가 필요함. 또한, 보유주택에 대한 별다른 기준을 두고 있지 않아 고가주택을 1채 소유한 부부에 대해 세제지원이 이루어질 수 있다는 점도 고려할 필요가 있음.

둘째, ‘대통령령으로 정하는 근무상의 형편’에 대해 해석 및 행정 집행상의 모호성이 발생할 수 있음. 개정안은 대통령령으로 정하는 근무상의 형편 등과 관련하여 배우자의 직장 변경이나 전근 등을 예시적으로 열거하고 있음. 그런데 ‘근무상의 형편’은 불확정적인 개념으로 그 범주에 관하여 이견이 발생할 수 있고⁸⁾, 대통령령에 ‘근무상의 형편’에 대한 규정 범위를 폭넓게 위임함으로써 법적 안정성 및 예측가능성을 저해할 우려가 있으며, 해당 조세특례로 인한 세수감 규모를 정확히 예측하기 곤란한 점 등을 참고할 필요가 있음.

문 의 처

02)6788-5149

8) 일례로 동일한 거주지에서 동일한 회사로 왕복 2시간 이상이 소요되는 2명의 직장인 A,B를 가정하였을 때, 유주택자인 직장인 A의 경우 통근의 편의를 위해 회사 근처에 주택을 임대하여 월세를 납부하고, 직장인 B는 무주택자임에도 부부가 같이 거주하며 통근하는 경우가 발생할 수 있음. 이 경우 사실상 통근비에 대한 부담 등은 직장인 B가 더 높음에도 불구하고, 직장인 A만 월세 및 주택임차자금 차입금 원리금 상환에 대한 세액공제 및 소득공제 지원이 이루어지는 결과가 발생할 수 있음. 이와 같이 근무상의 형편 등에 대하여 구체적인 기준의 설정이 어려울 것으로 보임.

다. 주거를 달리하는 배우자에 대해 각각 세액공제 허용(김영진 의원안, 정부안)

현 행	개정안
○ 월세액 세액공제 (「조세특례제한법」 제95조의2) ○ (공제대상자) - 총급여 8천만원 이하 (종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자 - <신 설>	○ 주거를 달리하는 배우자에 대해서도 월세액 세액공제 적용 ○ (공제대상자) - (현행과 동일) - <u>아래 요건을 모두 충족하는 “세대주의 배우자”로서 총급여 8천만원 이하(종합소득금액 7천만원 이하) 무주택근로자</u> : 월세액 적용요건을 충족할 것 : 세대주와 배우자 주소지를 달리하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족할 것
○ (월세액 적용요건) - <u>대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우</u> 「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항 “대통령령으로 정하는 월세액” 1. 「주택법」상 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 4억원 이하인 주택 2. 주택에 딸린 토지가 다음 배율 이하일 것 가. 도시지역의 토지: 5배 나. 그 밖의 토지: 10배 3. 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표 등본의 주소지(외국인의 경우 국내 체류지 또는 국내거소)가 같을 것 4. 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제 대상자가 임대차계약을 체결하였을 것	○ (월세액 등 적용요건) - <u>대통령령으로 정하는 주택을 임차하기 위하여 대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우</u>
○ (시점) - 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대주	○ (현행과 동일)

현행	개정안						
○ (주택가격) 임차주택 기준시가 4억원 이하 (또는 국민주택규모 이하) ※시행령 규정사항 ○ (공제율) 월세액의 15% 또는 17% <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">공제율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반 공제대상자</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>총급여액 5천 500만원 이하 (종합소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신설></td><td>17%</td></tr> </tbody> </table> ○ (공제한도) 1,000만원	공제율		일반 공제대상자	15%	총급여액 5천 500만원 이하 (종합소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신설>	17%	○ (현행과 동일) ○ (현행과 동일) ○ 세대주 및 배우자 합산 연간 월세액 1,000만원 ○ 시행일: 2026. 1. 1.
공제율							
일반 공제대상자	15%						
총급여액 5천 500만원 이하 (종합소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신설>	17%						

* 김영진의원안 2025.8.21. 발의 (의안번호 12277), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 12653)

□ 개정안은 주거를 달리하는 무주택 부부에 대해 각각 월세 세액공제를 적용받을 수 있도록 규정하려는 것으로, “세대주의 배우자”로서 “총급여 8천만원 이하(종합소득금액 7천만원 이하)인 무주택근로자”인 자가 “대통령령으로 정하는 주택”을 임차하기 위하여 “대통령령으로 정하는 월세액”을 지급하는 경우 세대주 및 배우자를 합산하여 연간 월세액 1,000만원의 범위에서 각각 월세액 세액공제 대상자가 될 수 있도록 관련 규정을 신설하려는 것임.

□ 최근 주된 거주지를 달리하는 맞벌이 부부(주말부부)가 지속적으로 증가하고 있는데⁹⁾, 중앙행정기관·공공기관의 지방으로의 지속적인 이전, 성 역할 구분의 유연화 등으로 인해 그 비율이 증가하였다는 의견이 있음.¹⁰⁾ 특히 비동거 부부의 상당수는 직장의 이전, 전근

9) 맞벌이 중 비동거가구(%): ('20)10.9 ('21)12.8 ('22)12.3 ('23)13.3 ('24)14.1, 기획재정부 제출자료.

등의 사유로 인해 비자발적으로 발생하게 되는데, 생계를 유지하기 위해서 각각의 업무 종사지에 불가피하게 주거지를 마련함에 따라 임차료를 이중으로 납부하게 되는 경우가 발생할 수 있음. 그런데 비동거 맞벌이 부부가 다른 지역에서 월세 방식으로 각각 거주 장소를 임차하였다 하더라도 현행법에 따르면 월세 세액공제의 경우 세대 당 1인만 공제받을 수 있도록 규정하고 있어, 오히려 결혼이 세법상 불리하게 적용되는 구조임.

따라서 한집에서 출퇴근이 어려워 불가피하게 주거를 달리하는 경우 부부에 대해 각각 세액공제를 적용받을 수 있도록 함으로써 비동거 맞벌이 부부의 세제상 불이익을 해소하는 한편, 과도한 세제 지원을 방지하기 위해 세액공제 한도는 부부합산 금액으로 정하려는 것으로, 비동거 부부의 경제적 부담을 완화할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 월세액 세액공제 적용요건을 “대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우”라고 규정하여, 월세액에 대해서만 대통령령으로 정하도록 위임하고 있음. 그런데 개정안은 “대통령령으로 정하는 주택을 임차하기 위하여”, “대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우”라고 하여 주택의 범위 또한 법률에 대략적인 내용을 정하지 않고 대통령령으로 위임하고 있음. 즉, 개정안은 위임

10) “여보 다음주에 만나요”...맞벌이 8쌍중 1쌍 주말 부부, 매일경제, 2022. 6. 24.

범위를 구체적으로 한정하지 않고 입법권을 위임하고 있어 법률의 예측가능성이 떨어지고, 국회가 통제해야 할 조세지출의 범위와 배분이 행정부에 의해 조정되는 문제가 발생할 수 있으므로 이러한 입법형식이 적정한지에 대해서 논의할 필요가 있을 것임.

한편 현행법은 ‘월세액’에 대해서만 대통령령에 위임하고 있음에도, 현행 시행령은 ‘월세액’ 뿐만 아니라 ‘주택·토지의 규모·부속토지의 조건·주소 일치 요건·계약 당사자 요건’ 등 주택의 형태도 이미 설정하고 있는데, 현행 시행령의 규정방식이 적정한지에 관해서도 살펴볼 필요가 있음.¹¹⁾

[현행법의 위임형식 및 현행 대통령령의 규정방식]

「조특법」 제95조의2	「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항
“대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우”	“대통령령으로 정하는 월세액”은 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액 1. 「주택법」상 국민주택규모의 주택이거나 <u>기준시가 4억원 이하인 주택</u> 2. 주택에 딸린 토지가 다음 배율 이하일 것 가. 도시지역의 토지: 5배 나. 그 밖의 토지: 10배 3. 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표 등본의 주소지 <u>(외국인의 경우 국내 체류지 또는 국내거소)가 같을 것</u> 4. 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것

11) 이에 대해 기획재정부는 ① 「조세특례제한법」 제95조의2제3항에서 ‘공제의 적용 등과 관련하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록’ 하고 있어 필요한 사항은 대통령령으로 규정할 수 있고, ② 법률상 대강의 내용을 충분히 예측할 수 있으므로 위임입법의 한계를 넘어서지 않았으며, ③ 전문적·기술적 사항은 대통령령으로 위임 가능하므로 현행 대통령령의 규정방식에 문제가 없다는 입장임. 그런데, 「조세특례제한법」 제95조의2제3항은 해당 공제를 ‘적용’하는 과정에서 필요한 사항을 위임하고 있을 뿐, 공제의 핵심사항인 ‘공제요건’을 위임하고 있는 것은 아니며, ② 법률에서 적용요건인 ‘월세액’을 정하라고 위임했음에도, 시행령에서 적용요건으로 ‘주택·토지의 규모·부속토지의 조건·주소 일치 요건·계약 당사자 요건’등을 정할 것이라고는 법률 문언만으로 대강의 내용을 예측하기 어려우며, ② 시행령에 규정된 ‘주택·토지의 규모·부속토지의 조건·주소 일치 요건·계약 당사자 요건’은 전문적·기술적 사항이라기보다는 월세 소득공제의 적용 여부가 결정되는 핵심사항으로 볼 수 있을 것임.

둘째, 개정안은 배우자의 월세 세액공제 적용요건으로 “세대주와 배우자가 주소지를 달리하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족할 것”이라고 규정하고 있는데, 이에 따르면 세대주와 배우자가 주소지를 달리하기만 하면 지역적 이격 없이 근거리에 거주하더라도 개정안의 수혜를 받을 수 있게 되는 문제가 있음. 따라서 실질적으로는 근거리에 거주지를 마련하여 동거에 준하는 생활을 영위하면서 비동거부부로서 개정안의 수혜를 받는 행위를 방지할 수 있도록 “동일 시·군·구 이외 지역에 거주요건”, “이격거리 기준” 등의 요건을 보다 구체적으로 법률에 명시할 필요가 있을 것임.¹²⁾

□ 참고로 기획재정부는 정부제출안에 따른 경우, 2027년에서 2030년까지 4년간 총 448억원(연평균 112억 원)의 소득세가 감소할 것으로 추계하고 있음.

[정부안에 따른 재정수입 변화 세수추계 결과(2027~2030년)]

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	누적	연평균
정부안	△112	△112	△112	△112	△448	△112

문 의 처

02)6788-5149

12) 이에 대해 기획재정부는 “동일 시군구에 거주하지 않을 것”, “배우자, 세대주와 동거하는 직계존비속이 모두 무주택” 등과 같은 요건은 기술적이고 전문적인 사항으로서 시행령에서 규정하겠다는 입장임.

라. 임차주택 관리비 세액공제 신설(윤상현의원안)

현 행	개정안						
☐ <신 설>	☐ 임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설(「조세특례제한법」 제95조의3) ○ (공제대상자) - 총급여 8천만원(종합소득금액 7천만원 이하) 이하 무주택근로자 - 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 세대의 세대주 ○ (공제대상) 대통령령으로 정하는 임차주택 관리비 ○ (공제율) 임차주택 관리비의 15% 또는 17% <table border="1" data-bbox="850 994 1366 1211"> <thead> <tr> <th colspan="2">공제율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반 공제대상자</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설></td><td>17%</td></tr> </tbody> </table>	공제율		일반 공제대상자	15%	총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%
공제율							
일반 공제대상자	15%						
총급여액 5천 500만원 이하 (종합 소득금액이 4천 500만원 이하) ※<신 설>	17%						
☐ 세액감면액 및 세액공제액의 산출세액 초과 시의 적용방법(「소득세법」 제95조의3) ○ 특별세액공제 중 <u>보험료, 의료비, 교육비 및 월세액</u> 세액공제액의 합계액이 거주자의 해당 과세기간의 근로소득에 대한 종합소득산출세액을 초과하는 경우 그 초과분은 없는 것으로 함	☐ 세액공제액의 산출세액 초과 시의 적용방법에 ‘관리비’ 포함 ○ 특별세액공제 중 <u>보험료, 의료비, 교육비, 월세액 및 관리비</u> 세액공제액의 합계액이 거주자의 해당 과세기간의 근로소득에 대한 종합소득산출세액을 초과하는 경우 그 초과분은 없는 것으로 함 ○ 시행일: 2026년 1월 1일						

* 윤상현의원안 2025.6.10. 발의 (의안번호 10684), 윤상현의원안 2025.6.10. 발의 (의안번호 10685)

□ 개정안은 현재 기(既)운영중인 월세액 세액공제와 더불어, 임차주택의 관리비에 대해서도 세액공제 특례를 적용 받을 수 있도록 하며, 「소득세법」상 관련 규정을 정비하려는 것임.

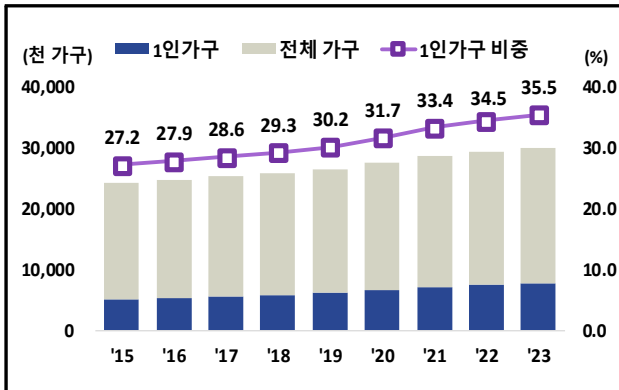
개정안은 1인 가구 비중의 확대로 인해 주택 안정 지원 정책의 필요성이 확대되고, 전세의 월세 전환이 가속화되는 상황에서 월세와 비슷한 형태로 매월 납부되는 관리비에 대한 부담을 완화함으로써 취약계층의 경제적 부담을 경감하려는 것임.

□ 현행 규정은 주거에 따르는 경제적 부담을 경감하기 위해 무주택자를 대상으로 월세액의 일부를 종합소득산출세액에서 공제하는 제도를 운영하고 있으나, 사실상 월세와 그 지급방식 및 성격이 유사한 관리비에 대해서는 별도의 세제지원이 이루어지고 있지 않음. 이러한 상황에서 임차주택의 관리비에 대한 세액공제 규정을 신설할 경우 임차주택에 거주하는 입주자들의 재정부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

□ 최근 우리나라의 가족 형태의 변화 및 청년 취업 심화 등 사회구조적 변화에 따라 우리나라의 1인 가구 수는 점진적으로 증가하는 추세임¹³⁾.

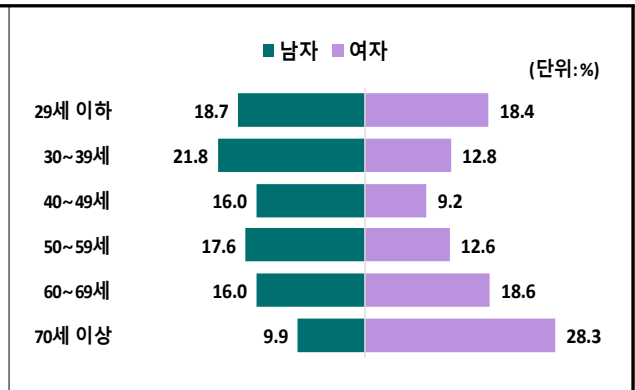
13) 2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9천가구로, 특히 70 세 이상의 고령 1인 가구가 전체의 19.1%, 29세 이하의 청년 1인 가구의 비중은 18.6%임. 「2024년 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9

[1인가구 및 비중]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

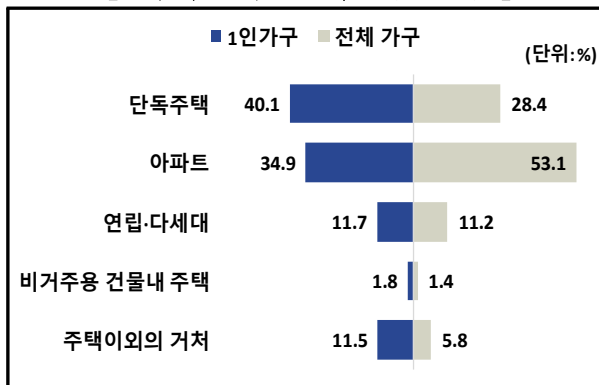
[1인가구 성·연령대별 비중(2023)]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

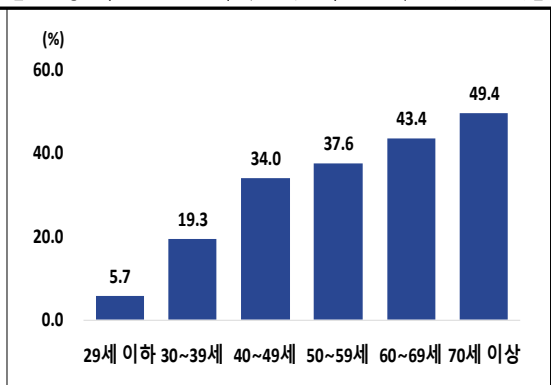
2023년 1인 가구는 전체 가구의 35.5%인 782만 9,000가구로, 특히 70세 이상의 고령 1인 가구(전체의 19.1%) 및 29세 이하의 청년 1인 가구(18.6%) 등 사회적 배려가 필요한 계층이 상당한 비중을 차지하고 있음. 또한 이들 중 상당수는 단독주택이나 아파트 등 주택이 아닌 오피스텔 등 주택 이외의 거처에서 거주 중임. 특히 29세 이하의 1인 가구 주택 소유율은 2023년 기준 5.7%임.

[거처종류별 비중(2023)]



자료: 통계청, 「인구주택총조사」

[연령대별 1인가구 주택 소유율(2023)]



자료: 통계청, 「주택소유통계」

이처럼 1인 가구의 주거 형태가 확대되는 상황에서, 원룸 등 1인 가구가 부담하는 관리비의 부담률은 높아지고 있음. 서울 주요 10

개 대학가의 2025년도 원룸 평균 관리비는 2022년 대비 28% 상승하는 등 관리비가 사실상 ‘제2의 월세’로서 부담이 가중되는 상황임.¹⁴⁾ 따라서 개정안과 같이 임차주택의 관리비에 대해서도 월세액과 동일한 수준으로 세액공제를 허용할 경우, 1인 가구 등 주택 취약계층의 경제적 부담이 경감 될 수 있을 것으로 보임.

□ 다만 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 월세액 세액공제와 달리 관리비에 대해서는 공제한도를 두지 않은 점을 고려할 필요가 있음. 이 경우 동일한 주택 관련 비용을 납부하는 두 과세대상자가 월세액 및 관리비의 비율에 따라 받게 되는 세제혜택의 규모가 상이해질 수 있음을 고려할 필요가 있음.¹⁵⁾

둘째, 정부는 소규모주택의 관리비 등을 규제하기 위한 정책을 시행중임을 고려할 필요가 있음. 정부는 2023년 5월 발표된 ‘소규모 주택 관리비 투명화 방안’에 대한 후속 조치로 원룸, 오피스텔 등 소규모 주택의 정액관리비 내역을 세분화하여 광고하도록 규정한 「중개대상물의 표시·광고 명시사항」 세부 기준 고시 개정안을 발표하여, 과도하게 관리비를 인상하는 방식의 ‘꼼수 월세 인상’ 등이 발생하지 않도록 하고 있음.¹⁶⁾

14) ‘부동산 정보 플랫폼 다방’, 청년 올리는 ‘깜깜이 관리비’... 대선 후보들 내놓은 공약 보니

15) 일례로, 월세액이 공제한도인 1,500만원이고 관리비가 500만원인 주택에 대해 임차인과 임대인이 임대인의 세제공제 혜택의 확대를 위해 월세액을 1,000만원 관리비를 1,000만원으로 조정할 경우 임대인은 동일한 주택에 거주하고 있음에도 조세 지출규모는 확대될수 있음. 또한

16) ‘소규모 주택(원룸,오피스텔) 관리비’ 세부내역 표시 의무화, 2023.9.20.,국토교통부

셋째, 역진적 세제 혜택에 대한 우려가 제기될 수 있음. 개정안은 월세 세액공제와 달리 관리비 세액공제의 대상이 되는 임차주택에 대한 별도의 가격 기준을 설정하고 있지 않아, 고가의 임차주택에 거주하며 월세 대비 높은 비율의 관리비를 부담하는 고소득 과세자가, 저가 주택 거주자보다 더 큰 세액공제를 받을 수 있는 결과로 이어질 수 있음. 또한, 관리비와 성격이 유사하나 세액공제 대상에서 제외된 항목들과의 형평성 문제도 고려할 필요가 있음.

넷째, 개정안은 관리비의 범위에 대해서도 명확하게 규정하고 있지 않고 대통령령으로 위임하고 있음. 그런데, 최근 관리비에는 일반 관리비, 경비비, 등의 공용관리비, 전기요금·수도요금·난방비 등의 이용료, 장기수선충당금 등 전통적 성격의 관리비 뿐만 아니라, 커뮤니티 시설 운영비 및 사용료, 구내식당 이용료 등 신설되는 항목이 많아 그 범위가 넓고, 관리비에 포함된 각각의 항목에 따라 그 성격이 상이하며, 주거시설별로 관리비에 포함되는 항목들을 달리 정하고 있어 세제지원 범위를 구체적으로 정하기 어려울 수 있음. 따라서 조세법률주의의 취지를 고려하여 세액공제 대상이 되는 관리비에 대한 최소한의 예측가능성을 확보할 수 있도록 법률상에 관련 내용을 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5149