

의안번호	2218081
의 퇴 인	정점식의원
회 답 일	2026.4.7.
추계번호	26E1858

조세특례제한법 일부개정법률안

－ 월세세액공제 확대 및 관리비 세액공제 신설

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

□ 개정안에 따라 월세 세액공제의 소득기준 완화, 공제율 인상 및 공제한도를 확대하고, 임차주택 관리비에 대한 세액공제를 신설할 경우 재정수입 감소는 다음과 같음.

○ 재정수입 감소는 2027~2031년 5년간 총 5조 6,110억원(연평균 1조 1,222억원)으로 예상

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
월세 세액공제 확대 (안 제95조의2)	-2,489	-2,869	-3,308	-3,813	-4,396	-16,875	-3,375
관리비 세액공제 신설 (안 제95조의3)	-7,275	-7,549	-7,836	-8,133	-8,442	-39,235	-7,847
계	-9,764	-10,418	-11,143	-11,946	-12,838	-56,110	-11,222

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제95조의2 (월세액에 대한 세액공제)	○ 월세세액공제 적용 대상 소득기준 완화, 공제율 인상 및 공제한도 확대 - (현행) 총급여 8천만원 이하인 근로소득자가 지급한 월세액(연 1,000만원 한도)에 대하여 세액공제(15%/17%)* 적용 * 총급여액 8천만원(종합소득금액 7천만원) 이하 15%, 총급여액 5.5천만원(종합소득금액 4.5천만원) 이하 17% - (개정안) 총급여 9천만원 이하인 근로소득자가 지급한 월세액(연 2,000만원 한도)에 대하여 세액공제(20%/22%)* 적용 * 총급여액 9천만원(종합소득금액 8천만원) 이하 20%, 총급여액 6.5천만원(종합소득금액 5.5천만원) 이하 22%
2	안 제95조의3 (임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설)	○ 무주택 세대주의 임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설 - (신설) 주택을 소유하지 않은 세대주로서 총급여액이 9천만원 이하인 근로소득자가 지급한 임차주택 관리비에 대해 세액공제(20%/22%)* 적용 * 총급여액 9천만원(종합소득금액 8천만원) 이하 20%, 총급여액 6.5천만원(종합소득금액 5.5천만원) 이하 22%

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제95조의2 (월세액에 대한 세액공제)	○	
2	안 제95조의3 (임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안의 부칙을 반영하여 2026년 귀속분부터 적용하는 것으로 전제
 - 법 시행일이 속하는 과세기간에 지급하는 분부터 적용
 - 2026년 귀속소득에 대한 근로소득 연말정산 신고, 종합소득세 확정신고가 이루어지는 2027년부터 세수효과 발생(징수 기준)
- 월세 세액공제 확대 및 임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설에 대한 세수효과를 각각 추계하여 합산하며, 재정패널조사 등을 이용하여 추계
 - 국세통계연보는 현행 제도 기준 소득세 신고자의 소득공제·세액공제 현황 자료만을 제공하므로, 월세세액공제 대상 소득기준 완화에 따른 공제대상 확대 및 공제한도 확대에 따른 세수변화, 관리비 세액공제 신설에 따른 세수변화는 추계할 수 없음
 - 따라서 재정패널조사 원자료(2023년 귀속)¹⁾를 활용한 모의실험분석을 통해 개정안에 따른 세수효과 추계
- 개정안은 ‘임차주택 관리비’의 정의를 구체화하지 않았으므로 재정패널에서 조사한 가구별 월평균 주택관리비가 개정안에서 정의하는 관리비와 같다는 전제하에 개정안에 따른 세수변화 추계

1) 재정패널조사는 2024년 조사자료가 가장 최근 공표된 자료이며, 2024년 조사자료는 2023년 가계의 소득과 지출 현황에 대해 조사

- 재정패널의 가계지출현황 조사에서 조사하고 있는 주택관리비 항목은 전기료, 수도료, 도시가스요금, 지역난방비, 난방용유류비, 공동부과금 등을 포함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 월세 세액공제 확대(안 제95조의2)

(1) 감면 실적

□ 2024년 월세 세액공제를 적용받은 인원 및 세액공제 규모는 87.5만명, 3,955억원 수준

- 결정세액이 있는 자 기준으로 적용 인원 및 세액공제액은 56.8만명, 2,997억원 규모

[표 2] 월세 세액공제 감면 실적(귀속연도 기준): 전체

(단위: 명, 백만원, %)

	2020	2021	2022	2023	2024	연평균
적용인원	537,064	580,173	676,984	776,393	874,636	689,050
(증가율)	(34.2)	(8.0)	(16.7)	(14.7)	(12.7)	(16.9)
세액공제액	144,030	161,992	262,234	313,507	395,490	255,451
(증가율)	(15.4)	(12.5%)	(61.9)	(19.6)	(26.2)	(26.0)

주: 결정세액이 없는 자를 포함한 기준

자료: 국세청, 「국세통계연보」 각 연도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

[표 3] 월세 세액공제 감면 실적(귀속연도 기준): 결정세액이 있는 자 기준

(단위: 명, 백만원, %)

	2020	2021	2022	2023	2024	연평균
적용인원	345,715	389,496	432,738	480,753	568,236	443,388
(증가율)	(28.9)	(12.7)	(11.1)	(11.1)	(18.2)	(16.2)
세액공제액	108,257	124,336	196,957	230,830	299,683	192,013
(증가율)	(13.4)	(14.9)	(58.4)	(17.2)	(29.8)	(25.7)

주: 결정세액있는자 기준

자료: 국세청, 「국세통계연보」 각 연도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 추계방법

□ 재정패널조사 원자료를 활용한 모의실험분석을 통해 추계

- 먼저, 재정패널조사 자료로 현행 기준 월세 세액공제 인원과 공제금액 추정
 - － 재정패널조사의 월세 지출액이 있는 가구주를 대상으로 공제인원과 공제금액을 추정
- 다만, 재정패널조사 자료에서는 임차 중인 주택의 가액을 확인할 수 없어 주택 요건을 반영하지 못함에 따라, 국세통계연보 상의 실제 공제인원 및 공제금액보다 과대추계되는 경향이 있음
- 따라서 현행 기준 공제인원 추정치(A) 대비 국세통계연보 상의 실제 공제인원(C) 비율을 월세 지출액이 있는 자 중 세액공제 신청자 비율(C/A)로 가정하여, 개정안의 공제인원 추정치(A')에 신청자 비율(C/A)을 곱해 개정안의 세액공제 신청자 수(C') 산출
- 개정안에 따른 세액공제 신청자 중 결정세액 있는 자에게 제도 확대에 따른 추가적인 세액공제가 적용되므로, 개정안의 세액공제 신청자 수(C')에 국세통계연보의 전체 세액공제 신청자(C) 중 결정세액 있는 자(E) 비중(E/C)을 곱하여 개정안의 최종 세액공제 적용자 수(E') 산출
- 재정패널조사자료로 추정한 세액공제 금액 또한 국세통계연보 상의 실제 세액공제 금액보다 과대 추계되는 경향이 있으므로, 추정한 세액공제금액 대비 실제 세액공제 금액 비율(F/B)을 개정안의 세액공제금액 추정치에 곱해 개정안의 최종 세액공제금액(F') 산출
- 개정안의 총급여규모별 세액공제 인원 수(E')에 1인당 세액공제금액(F')을 곱한 값을 합산하여 총 세액공제금액을 산출한 후, 현행 대비 세수효과 산출

[표 4] 월세 세액공제액 추정치에 대한 조정비율 산출 : 2024년(귀속연도) 기준
(단위: 명, 만원)

총급여액 규모	재정패널조사 (추정치)		국세통계연보 (전체)		국세통계연보 (결정세액 있는자)		조정비율	
	세액공제 인원	세액공제 금액	세액공제 인원	세액공제 금액 ¹⁾	세액공제 인원	세액공제 금액 ¹⁾	세액공제 인원	세액공제 금액
	A	B	C	D	E	F	G=E/A	H=F/B
합계	2,817,938	71.2	874,636	45.2	568,236	52.7	20.2%	74.1%
1천만 이하	359,760	50.7	904	2.0	0	-	0.0%	-
15천만 이하	170,865	70.0	3,663	4.6	9	11.1	0.0%	15.9%
2천만 이하	188,624	63.3	13,922	7.9	1,304	9.0	0.7%	14.2%
3천만 이하	751,944	69.6	134,454	15.9	28,839	14.1	3.8%	20.3%
4천만 이하	649,822	75.1	224,960	33.6	96,547	32.2	14.9%	42.8%
45천만 이하	208,279	78.8	116,775	51.0	85,605	50.3	41.1%	63.8%
5천만 이하	221,050	84.9	103,207	57.7	88,108	56.9	39.9%	67.0%
6천만 이하	203,042	84.1	147,843	62.1	140,053	61.3	69.0%	72.9%
7천만 이하	64,552	78.0	128,908	67.0	127,771	66.9	197.9%	85.7%

자료: 「재정패널조사」 17차년도 자료 및 「2025 국세통계연보」를 바탕으로 국회예산정책처 작성

3) 추계 결과

- 월세액 세액공제 적용대상 소득기준을 완화하고, 공제율 인상 및 세액공제 한도를 확대할 경우 소득세수 감소액은 2024년 기준 1,873억원으로 예상됨

[표 5] 월세 세액공제 확대에 따른 세수효과 추계 : 2024년(귀속연도) 기준
(단위: 명, 백만원)

총급여액 규모	공제 인원 ¹⁾	평균 세액공제금액 ¹⁾ (만원)	총 세액공제액		세수효과 (B-A)
			개정안 (A)	현행 (B)	
전체	618,548	79	486,998	299,685	-187,313
1천만 이하	0	-	-	-0	-
1.5천만 이하	9	14	1	1	0
2천만 이하	1,304	12	156	117	-39
3천만 이하	28,839	19	5,336	4,080	-1,256
4천만 이하	96,547	44	42,326	31,047	-11,279
4.5천만 이하	87,466	66	57,948	43,033	-14,915
5천만 이하	88,108	83	73,526	50,119	-23,407
6천만 이하	137,072	84	115,665	85,862	-29,803
8천만 이하	127,771	100	127,419	85,426	-41,993
9천만 이하 ²⁾	51,431	126	64,622	-	-64,622

주: 1) 개정안에 따른 공제대상 인원 및 평균 세액공제금액 추정치에 조정비율을 적용하여 구한 값

2) 총급여액 9천만원 이하 구간은 8천만원 이하 구간의 조정비율을 적용하여 공제인원 및 공제금액 추계
자료: 「재정패널조사」 17차년도 자료 및 「2025 국세통계연보」를 바탕으로 국회예산정책처 추정

- 2024년 이후 세수효과는 제도 변화가 없었던 2019년과 2021년의 평균 증가율을 (15.3%)을 따를 것으로 가정
- 개정안에 따라 월세액 세액공제의 소득기준을 완화하고, 공제율 인상 및 공제한도를 확대할 경우 소득세수는 2027~2031년 5년간 총 1조 6,875억원 (연평균 3,375억원) 감소할 것으로 예상
 - 소득세의 징수시점을 반영하여 세수효과 추계

[표 6] 월세 세액공제 확대에 따른 세수효과: 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
월세세액공제 확대 (안 제95조의2)	-2,489	-2,869	-3,308	-3,813	-4,396	-16,875	-3,375

※ 본 추계 결과는 미시자료를 활용한 모의실험분석을 통해 추계한 결과로 실제 세액공제 대상자 수와 월세 지급액 등에 따라 추계결과는 달라질 수 있음

나. 임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설(안 제95조의3)

(1) 추계 방법

- 재정패널에서 조사된 개인(가구주)의 소득 및 가구의 월평균 주택관리비 지출 금액 등의 자료를 바탕으로 세액공제 적용대상 인원 및 세액공제금액 추정
 - 관리비 세액공제는 세액공제 신청자 중 결정세액이 있는 자에게 공제가 적용되므로, 관리비 지출액이 있는 자에게 모두 세액공제를 적용할 경우 세수효과가 과대추계 될 가능성
 - 재정패널 자료로 추정한 월세 세액공제의 적용대상 인원 및 공제금액 추정치 대비 국세통계연보 상의 실적치 비율(이하 '조정비율')을 관리비 세액공제 추정치에도 동일하게 적용해 관리비 세액공제 적용대상 인원 및 세액공제금액 추정
 - 월세 세액공제의 경우 월세 지출액이 있는 무주택자를 대상으로 하고, 관리비 세액공제의 경우 관리비 지출액이 있는 무주택자(전세 및 월세 거주자)를 대상으로 한다는

차이가 있지만, 적용 대상 소득 기준 및 공제율이 동일하므로 월세 세액공제 규모 추정 시 활용한 조정비율을 관리비 세액공제 추정에도 활용

- 월세세액공제 적용 대상 주택 기준(85제곱미터 이하 또는 기준시가 4억원 이하)도 임차주택 관리비 세액공제 대상에도 동일하게 적용된다고 가정

3) 추계 결과

□ 임차주택 관리비에 대한 세액공제를 신설할 경우 세수 감소액은 2024년 기준 6,727억원으로 예상됨

[표 7] 임차주택 관리비 세액공제 신설에 따른 세수효과 추계 : 2024년(귀속연도) 기준
(단위: 명, 만원)

총급여액 규모	관리비 세액공제 추정				세수효과 (백만원)
	조정비율 적용 전		조정비율 적용 후 ¹⁾		
	공제 인원	공제 금액	공제 인원	공제 금액	
	I	J	K=I×G	L=J×H	
전체	5,975,146	39.7	1,885,881	35.7	-672,627
1천만 이하	690,972	32.8	0	-	-
1.5천만 이하	345,019	35.4	18	5.6	0
2천만 이하	328,308	34.5	2,270	4.9	-111
3천만 이하	1,256,710	35.5	48,198	7.2	-3,475
4천만 이하	1,387,439	37.9	206,138	16.2	-33,473
4.5천만 이하	447,112	44.9	183,768	28.6	-52,569
5천만 이하	501,304	45.2	199,814	30.2	-60,439
6천만 이하	596,988	48.7	411,787	35.5	-146,101
8천만 이하	334,594	52.1	662,279	44.7	-295,982
9천만 이하	86,700	54.7	171,610	46.9	-80,477

주: 1) 개정안에 따른 공제대상 인원 및 평균 세액공제금액 추정치에 [표 4]의 조정비율을 적용하여 구한 값
자료: 「재정패널조사」 17차년도 자료 및 「2025 국세통계연보」를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- 향후 세수효과는 기준연도(2024년) 세수효과에 인구주택총조사의 전국 가구수 증가율 및 소비자물가상승률을 반영하여 추계
 - 향후 관리비 세액공제 적용대상 인원은 「주택총조사」의 최근 5년(2019~2024년) 연평균 가구수 증가율(1.8%)로 증가하고²⁾, 관리비 지출액은 소비자물가 상승률³⁾을 따라 증가할 것으로 가정

2) 주택 점유형태(자가/전세/월세)별 가구수 통계 자료가 미비하여 주택 및 오피스텔에 거주하는 일반가구수 증가율을 사용하였음

3) 2024년 이후 소비자물가상승률은 2026년 3월 NABO 경제전망 기준의 소비자물가상승률 전망치를 사용하였다. ('25년) 2.1% → ('26년) 2.3% → ('27년) 2.0% → ('28년) 2.0% → ('29년) 2.0% → ('30년) 2.0%

- 2024년 귀속 기준 세수효과에 적용대상 가구 수 및 관리비 지출액 증가율을 반영하여 추계할 경우 개정안에 따라 2027~2031년 5년간 총 3조 9,235억원(연평균 7,847억원) 소득세수가 감소할 것으로 예상
- 소득세의 징수시점을 반영하여 세수효과 추계

[표 8] 임차주택 관리비 세액공제 신설에 따른 세수효과: 2027~2031년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
임차주택 관리비에 대한 세액공제 신설 (안 제95조의3)	-7,275	-7,549	-7,836	-8,133	-8,442	-39,235	-7,847

- ※ 본 추계 결과는 미시자료를 활용한 모의실험분석을 통해 추계한 결과로 실제 임차주택 관리비 세액공제 신청자 수 및 관리비 지급액 등에 따라 추계결과는 달라질 수 있음

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	박지원	박연서

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박지원	02-6788-4662	jwpark1209@assembly.go.kr