



제434회국회(임시회)폐회중
제7차 재정경제기획위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2216690호)

2026. 4.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. ‘월세액 세액공제’ 제도 개요	2
2. 월세액 세액공제 이월공제 허용(안태준의원안)	4

I. 개요

1. 안태준의원 대표발의안(의안번호 제2216690호)

가. 제안경위

(1) 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

(2) 발 의 일 : 2026. 2. 10.

(3) 회 부 일 : 2026. 2. 11.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 월세액에 대한 세액공제를 두어 무주택세대주 등이 월세액을 지급하는 경우 그 금액의 일부를 종합소득산출세액에서 공제하도록 하고 있으나 1천만원을 그 한도로 하고 있음.

그러나 최근 전세 사기의 위험과 전체 대출 보증 축소 등으로 전세의 월세화가 빠르게 진행되면서 월세의 비중이 크게 증가함에 따라 월세액으로 인한 경제적 부담이 커지고 있어 이에 대한 대책이 필요한 상황임.

이에 기존 월세액에 대한 세액공제에서 1천만원을 초과하여 공제받지 못한 금액에 대해서는 향후 5년 동안 이월공제받을 수 있도록 하여 월세액으로 인한 경제적 부담을 완화하고자 함(안 제95조의2).

II. 주요 내용별 검토

1. ‘월세액 세액공제’ 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⁾

월세액 세액공제는 과거 소득공제 방식에서 운용되다가 2014년 세

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.

법개정을 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 상향조정 되었음.

또한, 2025년 세법 개정을 통해 세대주의 배우자가 세대주와 주소를 달리하는 등의 요건을 충족하는 경우 월세액 세액공제를 추가로 적용받을 수 있도록 하는 규정이 신설되었음.

□ 월세액에 대한 세액공제로 인한 조세지출 규모는 최근 증가하는 추세를 보이며, 2022년 1,848억원에서 2026년에는 4,902억원에 이를 것으로 전망되고 있음.

[연도별 월세액에 대한 세액공제 조세지출 현황]

(단위: 억원)

연도	2022년	2023년	2024년	2025년 (전망)	2026년 (전망)
금액	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.

2. 월세액 세액공제 이월공제 허용(안태준의원안)

현 행	개정안
☐ 월세액 세액공제 (「조세특례제한법」 제95조의2) ○ 공제대상자: 총급여 8천만원 이하(종합소득금액 7천만원 이하) 무주택세대주인 근로자 ○ 주택가격: 임차주택 기준시가 4억원 이하 또는 국민주택규모 이하 단, 기본공제대상자에 해당하는 자녀 등이 3명 이상인 경우 주거전용면적이 100제곱미터 이하 ※시행령 규정 ○ 공제율: 월세액의 15% 또는 17% - 일반 공제대상자: 15% - 총급여액 5천500만원 이하(종합소득금액 4천500만원 이하): 17% ○ 공제한도: 1,000만원 <u><신 설></u>	☐ 월세액 세액공제 이월공제 허용 ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ <u>1,000만원을 초과하여 공제받지 못한 월세액은 다음 과세기간의 개시일로부터 5년 이내에 끝나는 각 과세기간에 이월하여 전단에 따른 율을 적용한 금액을 종합소득산출세액에서 공제함</u> ○ 시행일: 공포 후 3개월 ○ 적용례: 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 월세액부터 적용

* 안태준의원안 2026.2.10. 발의 (의안번호 16690)

☐ 현행 월세액 세액공제는 그 한도가 1,000만원으로, 1,000만원을 초과하는 분에 대하여는 세액공제를 적용하지 않고 있음. 개정안은 이러한 월세액 세액공제 한도인 1,000만원을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 이월공제를 허용하여 사실상 월세액 세액공제를 확

대하려는 것임.

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서 긍정적인 효과를 기대할 수 있음.

첫째, 월세 가격 상승에 따른 월세 임차인의 주거비 부담을 일부 경감하는 효과를 기대할 수 있음.

최근 5년간 월세세액공제 현황에 따르면 월세세액공제를 받는 인원이 2020년 53만 7,064명에서 2024년 87만 4,636명으로 지속적으로 증가하고 있으며, 그 공제세액 역시 2020년 1,440억 3,000만원에서 3,954억 9,000만원으로 증가하고 있는 것으로 나타남.

[최근 5년간 월세세액공제 현황]

(단위: 명, 백만원)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
인원	537,064	580,173	676,984	776,393	874,636
공제세액	144,030	161,992	262,234	313,507	395,490

자료: 국세통계연보(4-2-1)

특히 월세 수요 증가와 더불어 평균 월세가격 역시 최근 5년간 지속적인 상승추세에 있는 등 월세 임차인의 부담이 심화되고 있음을 고려할 때, 월세액 세액공제의 이월공제를 허용하여 월세액 세액공제를 확대하는 것은 월세 임차인 부담을 경감할 수 있을 것으로 보임.

[최근 5년간 전국 월세가격지수]

(단위: 2025.3.=100.0)

구분	2021	2022	2023	2024	2025
종합	95.9	97.4	98.5	99.7	101.6
아파트	94.7	96.9	98.3	99.6	101.9
연립다세대	96.6	97.2	97.9	99.6	101.5
단독주택	99.6	99.8	99.5	100.0	100.5

주: 각 연도 말 기준

자료: 「전국주택가격동향조사」, 한국부동산원

둘째, 저소득·서민가구의 월세 부담에 대한 세제지원을 확대함으로써 주거 안정을 도모할 필요성이 있음.

한국주택금융공사의 「주택금융 및 보금자리론실태조사」에 따르면, 소득분위가 낮아질수록 자가 비중은 낮아지고 월세 비중이 증가하는 경향이 있으며, 하위 20%에 해당하는 1분위의 경우 약 29% 이상이 월세 형태로 주택을 점유하고 있는 등 월세는 소득 중·하위 가구의 대표적인 주거형태로 나타나고 있음.

이를 고려할 때 월세에 대한 세액공제 확대는 저소득·서민가구의 주거 안정성에 기여하는 측면이 있을 것으로 보임.

[가구소득별 주택 점유형태(2025년 기준)]

(단위: %)

소득	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
1분위	54.0	12.4	27.7	1.4	4.4
2분위	47.8	21.5	28.1	1.0	1.6
3분위	60.1	26.3	11.2	0.5	1.9
4분위	65.3	26.7	6.0	0.4	1.6
5분위	72.7	24.2	1.5	0.2	1.3
전체	60.0	22.2	14.9	0.7	2.2

주: 사글세 또는 연세를 보증금 없는 월세에 포함함.

자료: 「2025년도 주택금융 및 보금자리론 실태조사」, 한국주택금융공사, 2026. 2.

셋째, 현행 공제제도 하에서 월세액 세액공제가 후순위⁴⁾로 적용됨에 따라 저소득·청년 가구가 월세액 세액공제 혜택을 받지 못하는 경우가 발생하고 있어, 해당 소득공제를 5년간 이월함으로써 저소득·서민가구의 주거비 부담을 완화할 수 있음.

월세액 세액공제는 이러한 가구들의 주거비 부담을 경감하려는 것이나, 많은 저소득층 가구가 월세액 세액공제 산출액이 있음에도 불구하고 다른 공제항목들의 선적용⁵⁾으로 인하여 결정세액이 0원에 도달함에 따라 월세액 세액공제를 받지 못하는 경우가 발생하

4) 「소득세법」 제60조(세액감면 및 세액공제 시 적용순위 등) ① 조세에 관한 법률을 적용할 때 소득세의 감면에 관한 규정과 세액공제에 관한 규정이 동시에 적용되는 경우 그 적용순위는 다음 각 호의 순서로 한다.

1. 해당 과세기간의 소득에 대한 소득세의 감면
2. 이월공제가 인정되지 아니하는 세액공제
3. 이월공제가 인정되는 세액공제. 이 경우 해당 과세기간 중에 발생한 세액공제액과 이전 과세기간에서 이월된 미공제액이 함께 있을 때에는 이월된 미공제액을 먼저 공제한다.

5) 인적공제, 연금보험료 공제, 특별소득공제(건강보험료, 고용보험료), 「조세특례제한법」 상의 소득공제(주택청약저축, 신용카드 등) 후 세율을 곱하여 산출된 세액에서 자녀세액, 교육비 공제 후 월세세액공제를 하도록 되어있음.

고,

이후 소득수준이 나아지게 되면 전세나 자가 등으로 이동함으로써 월세액 세액공제 대상에서 제외되어 월세액 세액공제제도가 서민들의 주거비 부담 완화에 실질적으로 기여하기 어려운 측면이 있는 바, 개정안은 월세액 세액공제의 공제한도 초과액을 5년간 이월하여 적용할 수 있도록 하려는 것임.

□ 다만, 개정안과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있어 보임.

첫째, 1인당 평균 공제액 및 공제한도에 직면한 임차인 비중 등을 고려할 때 이월공제의 필요성은 크지 않을 수 있음.

2024년 기준 월세 세액공제 적용자 1인당 평균 공제액은 45만 2,188원 수준이며, 2024년 기준 연간 1,000만원 한도를 채워 세액공제를 받은 임차인은 15,091명에 불과하여 전체의 1.7% 수준에 불과함.

비록 2025년 세법개정을 통해 월세액 공제에 주소를 달리하는 배우자의 월세액도 추가하면서 2026년부터 세액공제 대상 및 금액이 확대될 것으로 보이지만, 그 세액공제 확대 규모 및 효과가 아직도 출되지 않았다는 점에서 2025년 세법개정에 따른 세액공제 확대 효과를 먼저 점검한 이후에 추가적으로 이월공제를 허용할 것인지 여부를 논의할 필요가 있어 보임.

둘째, 세액공제를 확대하더라도 면세점 이하의 저소득 근로자⁶⁾의 경우 혜택을 받을 수 없고, 상대적으로 저소득층이 월세에 거주하는 경우가 많다는 점을 감안할 때 지원의 효과성이 제한되는 면이 있을 것으로 생각되므로 세제지원 외에 공공임대주택의 보급 확대, 주거안정 월세대출 지원⁷⁾ 등 다른 정책수단의 검토도 필요할 것으로 보임.

셋째, 현재 근로소득자의 세액공제에서 이월을 허용하고 있는 기부금에 대한 이월공제와의 차이점을 고려할 필요가 있음.

현재 기부금 중 특례기부금⁸⁾과 일반기부금⁹⁾의 경우 세액공제에서 한도초과액을 10년간 이월하여 공제받을 수 있도록 하고 있는데, 이는 고액 기부를 유도하려는 목적임. 반면, 월세액 세액공제는 해당연도 세부담 경감을 통하여 서민·중산층의 주거비 부담 완화를 점에서 차이가 있고,

기부금은 법인 또는 사업소득자에게 10년간 이월하여 손금(필요경

6) 국세청에 따르면 2022년 근로소득자 중 결정세액이 없는 저소득면세자의 비중은 33.6% 수준임.
(2014) 48.1% (2015) 46.8% (2016) 43.6% (2017) 41.0% (2018) 38.9% (2019) 36.8% (2020) 37.2% (2021) 35.3%
(자료: 「국세통계연보」, 국세청)

7) 참고로 현재 국토교통부 소관 주택도시보증기금의 '주택구입·전세자금(융자)'에서 월세금에 대한 저리대출 등을 지원하고 있음

8) 「소득세법」 제34조(기부금의 필요경비 불산입) ② (본문 생략)

1. 특례기부금: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기부금

가. 「법인세법」 제24조제2항제1호에 따른 기부금

나. 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역을 복구하기 위하여 자원봉사를 한 경우 그 용역의 가액. 이 경우 용역의 가액산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

9) 「소득세법」 제34조(기부금의 필요경비 불산입) ③ (본문 생략)

1. 일반기부금: 사회복지·문화·예술·교육·종교·자선·학술 등 공익성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기부금(제2항제1호에 따른 기부금은 제외한다)

비) 처리가 가능하고, 이와 균형을 맞추기 위하여 근로소득자에게
도 10년간 이월공제를 적용한다는 점을 고려할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5157