



제400회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 서일준의원 대표발의(의안번호 제14979호)

2022. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 김경호

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 서일준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2022. 3. 28.

다. 회 부 일 : 2022. 3. 29.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주 중 해당 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자의 경우에는 월세액의 100분의 10, 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자의 경우에는 월세액의 100분의 12에 해당하는 금액을 월세액 750만원 한도 내에서 세액공제를 규정하고 있음.

그러나 문재인 정부 들어 부동산 정책 실패로 부동산 매매·전세가격이 가파르게 상승하는 부작용을 낳고 있음. 특히 통계청의 ‘인구주택총조사 표본 집계 결과’에 따르면, 2020년 서울의 월세가구 비율은 28.1%로 전국에서 가장 높은 실정임.

이에 따라 월세액에 대한 세액공제의 비율을 총급여액 7천만원 이하인 근로자에 대하여는 100분의 12로, 5천500만원 이하인 근로자에 대해서는 100분의 15로 각각 2%, 3% 추가공제하고, 세액공제의 대상이 되는 월세액의 한도도 750만원에서 850만원으로 100만원 인상하고자 함(안 제95조의2제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 월세액에 대한 세액공제 관련(정부안 등)

가. 개요

□ 월세액 세액공제는 무주택세대주로서 총급여액 7천만원 이하 또는 종합소득금액 6천만원 이하인 근로자, 종합소득금액 6천만원 이하인 성실사업자 또는 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 국민주택규모의 주택 또는 기준시가 3억원 이하의 주택임차에 지급한 월세액(750만원 한도)의 일정률을 세액공제 하는 제도¹⁾임.

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 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 10(해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 12)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

제122조의3(성실사업자에 대한 의료비 등 공제) ③ 해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 제95조의2에 따른 월세액을 2021년 12월 31일이 속하는 과세연도까지 지급하는 경우 그 지급한 금액의 100분의 10(해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 4천500만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자의 경우에는 100분의 12)에 해당하는 금액(이하 이 조에서 “월세세액공제금액”이라 한다)을 해당 과세연도의 소득세에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

「조세특례제한법 시행령」

제95조(월세 세액공제) ② 법 제95조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 월세액”이란 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(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 “월세액”이라 한다)을 말한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 3억원 이하인 주택일 것.
이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.
2. 주택에 딸린 토지가 다음 각 목의 구분에 따른 배율을 초과하지 아니할 것
가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역의 토지: 5배
나. 그 밖의 토지: 10배
3. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표 등본의 주소지(제4항에 따른 외국인의 경우에는 「출입국관리법」 제32조제4호에 따른 국내 체류지 또는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따라 신고한 국내거소를 말한다)가 같

세액공제율은 공제대상자의 소득수준에 따라 차등적용 되는데, 총급여액 5,500만원 이하 또는 종합소득금액 4,500만원 이하인 공제대상자의 경우에는 12%의 공제율이, 그 밖의 공제대상자의 경우에는 10%의 공제율이 적용됨.

월세액 세액공제는 2014년 세법개정으로 종전의 소득공제 방식에서 세액공제 방식으로 전환된 것²⁾으로, 이후 2017년 세법개정으로 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.

□ 월세액에 대한 세액공제에 따른 조세지출 규모는 최근 증가하는 추세를 보이고 있으며, 2019년 1,202억원에서 2023년에는 2,282억원에 이를 것으로 전망되고 있음.

[연도별 월세액에 대한 세액공제 조세지출 현황]

(단위: 억 원)

연도	2019년	2020년	2021년	2022년(전망)	2023년(전망)
금액	1,202	1,414	1,607	1,848	2,282

자료: 연도별 조세지출예산서

나. 월세액에 대한 세액공제율 상향 및 공제한도 확대(정부안등)

을 것

- 해당 거주자 또는 해당 거주자의 「소득세법」 제50조제1항제2호 및 제3호에 따른 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것

2) 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.

현 행	고용진의원안	서일준의원안	김영진의원안
☐ 월세액 세액공제 (제95조의2) ☐ (대상) 총급여 7천만원(종합소득금액 6천만원) 이하 무주택근로자 및 성실사업자 ☐ (주택가격) 임차주택 기준시가 3억원 이하 (또는 국민주택또이하) ※시행령 ☐ (공제율) 월세액의 10% 또는 12% ¹⁾ ☐ (공제한도) 750만원	☐ 세액공제율 및 공제 한도 등 상향 ☐ (현행과 같음) ☐ (주택가격) 임차주택 기준시가 5억원 이하 ☐ (공제율) 월세액의 15% 또는 17% ¹⁾ ☐ (공제한도) 850만원	☐ 세액공제율 및 공제 한도 상향 ☐ (현행과 같음) ☐ (현행과 같음) ☐ (공제율) 월세액의 12% 또는 15% ¹⁾ ☐ (공제한도) 850만원	☐ 세액공제율 및 공제 한도 등 상향 ☐ (현행과 같음) ☐ (주택가격) 임차주택 기준시가 6억원 이하 ☐ (공제율) 월세액의 15% 또는 17% ¹⁾ ☐ (공제한도) 850만원
김태년의원안	류성걸의원안	전용기의원안	조수진의원안, 정부안(2건)
☐ 세액공제율 및 공제 한도 등 상향 ☐ (대상) 총급여 7천만원(미성년 자녀 1인당 1천만원 추가) 이하 무주택근로자 * 성실사업자 삭제 ☐ (주택가격) 임차주택 기준시가 5억원(수도권은 6억원) 이하 ☐ (공제율) 월세액의 15% 또는 17% ¹⁾ ☐ (공제한도) 850만원	☐ 대상확대 및 세액 공제율 등 상향 ☐ (대상) 총급여 8,300만원(종합소득금액 7,300만원) 이하 무주택근로자 및 성실사업자 ☐ (현행과 같음) ☐ (공제율) 월세액의 12% 또는 15% ¹⁾ ☐ (공제한도) 840만원	☐ 세액공제율 상향 ☐ (현행과 같음) ☐ (현행과 같음) ☐ (공제율) 월세액의 12% 또는 20% ¹⁾ ☐ (현행과 같음)	☐ 세액공제율 상향 ※ 2022년부터 적용 (정부안, 14862호) ☐ (현행과 같음) ☐ (현행과 같음) ☐ (공제율) 월세액의 12% 또는 15% ¹⁾ ☐ (현행과 같음)

주1) 총급여액 5,500만원 또는 종합소득금액 4,500만원 이하

* 고용진의원안 2022. 1. 7. 발의(의안번호 14292), 서일준의원안 2022. 3. 28. 발의(의안번호 14979), 김영진의원안 2022. 5. 23. 발의(의안번호 15685), 김태년의원안 2022. 6. 13. 발의(의안번호 15899), 조수진의원안 2022. 6. 27. 발의(의안번호 16152), 류성걸의원안 2022. 7. 18. 발의(의안번호 16502), 전용기의원안 2022. 9. 14. 발의(의안번호 17349), 정부안 2022. 3. 4. 제출(의안번호 14862), 정부안 2022. 9. 1. 제출(의안번호 17151)

□ 총 9건의 개정안은 월세액에 대한 세액공제를 확대하려는 것으로, ① 세액공제율 상향 및 ② 공제한도 상향, ③ 급여기준 및 ④ 주택 가격 기준 상향 조정을 통한 대상 확대 등을 주요 내용으로 하고 있음.

- 고용진의원안은 주택가격기준을 임차주택 기준시가 5억원 이하로 확대하고, 세액공제율을 15%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 17%)로 상향 조정하며, 공제 적용이 되는 월세액의 한도를 850만원으로 확대하려는 것임.
- 서일준의원안은 세액공제율을 12%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 15%)로 상향 조정하며, 공제 적용이 되는 월세액의 한도를 850만원으로 확대하려는 것임.
- 김영진의원안은 주택가격기준을 임차주택 기준시가 6억원 이하로 확대하고, 세액공제율을 15%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 17%)로 상향 조정하며, 공제 적용이 되는 월세액의 한도를 850만원으로 확대하려는 것임.
- 김태년의원안은 총급여액 7천만원 이하(미성년 자녀 1인당 1천만원을 추가)인 무주택근로자³⁾를 대상으로 주택가격기준을 임차주택 기준시가 5억원(수도권의 경우 6억원) 이하로 확대하고, 세액공제율을 15%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 17%)로

3) 종합소득금액 7,000만원(미성년 자녀 1인당 1천만원 추가)이하인 자(근로자 및 모든 사업자)에게 15%의 공제율을 적용하고, 종합소득금액 5,500만원 이하인 경우에는 17%의 공제율을 적용하려는 것임.

상향 조정하며, 공제 적용이 되는 월세액의 한도를 850만원으로 확대하려는 것임.

- 류성걸의원안은 총급여액 8,300만원 이하(종합소득금액 7,300만원 이하)인 무주택근로자 등을 대상으로 세액공제율을 12%(총급여액 6,100만원 이하자의 경우 15%)로 상향 조정하며, 공제 적용이 되는 월세액의 한도를 840만원으로 확대하려는 것임.
- 전용기의원안은 세액공제율을 12%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 20%)로 상향 조정하려는 것임.
- 조수진의원안과 정부안⁴⁾은 세액공제율을 12%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 15%)로 상향 조정하며, 2022년에 지급한 월세액에 대하여 한시적으로 세액공제율을 12%(총급여액 5,500만원 이하자의 경우 15%)로 상향 조정하는 내용도 포함됨.

□ 먼저, ① 세액공제율 및 ② 공제한도 상향의 필요성에 대해서 살펴보면, 첫째, 월세액 세액공제 확대는 소득 중·하위가구의 주거비 부담을 경감하는데 도움이 될 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부의 “2019년도 주거실태조사”(2020. 3.)에 따르면 소득수준이 낮아질수록 임차가구의 비중 및 임차가구 중 월세비중이 증가하는 경향이 나타나는 등 월세는 소득 중·하위가구의 대표적인 주거임차 형태임.

4) 2022년 지급한 월세액에 대하여 한시적으로 세액공제율을 상향하는 내용도 포함됨.

[소득별 점유형태(2019년)]

(단위: %)

소득분위	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
하위 (1~4분위)	46.4	10.9	29.5	7.2	5.9
중위 (5~8분위)	59.6	18.7	17.4	1.2	3.2
상위 (9~10분위)	76.1	15.3	6.2	0.4	1.8

주: 사글세 또는 연세를 보증금 없는 월세에 포함함.

자료: 국토교통부, 국토교통통계누리

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

한국부동산원에 따르면 2022년 9월 월세통합가격지수⁵⁾ 102.9로, 2021년 6월 대비 2.9% 증가한 것으로 나타나고 있으며, 최근 1년간 지속적으로 상승하는 추세를 보이고 있음.

[월세통합가격지수 추이]

구분	2021. 10월	11월	12월	2022. 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	101.1	101.4	101.6	101.7	101.9	102.0	102.2	102.3	102.5	102.7	102.8	102.9
수도권	101.3	101.6	101.9	102.0	102.2	102.3	102.5	102.7	102.9	103.1	103.2	103.4
지방권	100.9	101.1	101.3	101.5	101.6	101.7	101.9	102.0	102.2	102.3	102.4	102.5

주: 월세통합가격지수 기준시점(2021년 6월) = 100

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

특히 최근의 고금리로 인하여 전세의 월세화 현상이 가속화될 수 있고, 이로 인한 전·월세시장 불안정, 월세가격 상승 등이 나타나

5) 월세통합가격지수는 월세(보증금이 월세의 12개월치 이하), 준월세(월세와 준전세의 중간영역), 준전세(보증금이 월세의 240개월치 초과) 지수를 가중 평균한 지수임.

고 있으므로, 월세 거주 저소득·서민가구의 주거비 부담 완화가 필요하다는 것임.

셋째, 한국부동산원에 따르면 2022년 9월 기준 전국 평균월세가격은 75만 1천원, 연간 약 900만원⁶⁾으로 세액공제가 적용되는 월세액 한도(750만원)를 상회하는 수준이라는 점을 감안할 때 개정안과 같이 월세액 세액공제 공제한도를 상향하는 것을 긍정적으로 볼 측면이 있음.

□ 또한, ③ 급여기준 등의 조정으로 월세액 세액공제 적용 대상을 확대할 필요성에 대하여 살펴보면,

먼저, 총급여액 및 종합소득금액 기준을 상향할 필요성⁷⁾에 대해서는 현재 월세액 세액공제 과세특례의 총급여액 기준인 7,000만원 이하(종합소득금액 6,000만원 이하)는 동 과세특례가 최초로 신설된 2014년에 정해진 기준으로서, 최근의 물가상승률과 월세가격상승률 등을 감안할 때 이를 조정할 필요가 있음.

[연도별 소비자물가상승률]

(단위: %)

연도	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
물가상승률	0.7	1.0	1.9	1.5	0.4	0.5	2.5

주: 전년 대비 상승률을 의미함.
자료: 통계청, 각 년도 소비자물가조사

다음으로, 성실사업자 기준을 삭제할 필요성에 대해서는, 현재 신

6) 자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

7) 류성걸의원안,에 따르면, 소득 기준을 총급여 8,300만원(종합소득금액 7,300만원) 이하 무주택근로자 및 성실사업자로 확대함.

용카드 및 체크·직불카드의 사용이 확대되고 현금영수증 발급이 보편화⁸⁾ 되어 세무신고의 투명성이 일정수준 이상 올라온 것으로 생각되므로, 성실사업자에게만 과세특례를 제공할 이유가 크지 않다는 것임.

[지급수단별 이용비중(건수 기준)]

(단위: %)

구 분	현금	신용카드	체크· 직불카드	계좌이체	선불카드· 전자화폐	모바일 카드	기타
2019년	26.4	43.7	19.2	3.0	2.5	3.8	1.3
2021년	21.6	43.4	18.1	3.2	3.5	9.0	1.2

주: 모바일카드는 지급카드 정보를 모바일 기기 등에 저장하여 해당 지급카드 발급기관의 플랫폼을 통해 사용할 수 있도록 하는 지급수단

자료: 한국은행, 2021년 지급수단 및 모바일금융서비스 이용행태 조사결과

□ 다음, ④ 주택가격 기준 상향조정을 통한 대상 확대와 관련하여서는, 현행 「소득세법 시행령」에 규정된 3억원 기준은 2019년에 정해진 것으로, 최근 주택가격의 급격한 상승⁹⁾을 반영하지 못하고 있다는 점에서 조정이 필요한 측면이 있음.

8) 2021년 현금영수증 발급 건수는 43억 2,700만건이며, 발급금액은 142조원으로 조사됨.

9) 국회예산정책처(「2022년 주택 공시가격과 보유세제 논의 동향」, 국회예산정책처, 2022.4.22.)에 따르면 2022년 주택의 공시가격 평균 상승률* 14.7%로 2021년(16.3%)에 이어서 예년 대비 높은 상승세가 지속되고 있음(2016~2020년 평균 5.3%)

* 정부 발표 표준단독주택, 개별단독주택, 공동주택 공시가격 상승률을 호수로 가중평균

※ 공동주택 공시가격 상승률 : 2021년 19.1%, 2022년 17.2%

[주택 공시가격 상승률 추이]

(단위: %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
표준단독주택	5.51	9.13	4.47	6.80	7.36
개별단독주택	5.12	6.97	4.33	6.10	6.56
공동주택	5.02	5.23	5.98	19.1	17.2

자료: 기획재정부

□ 다만, 개정안에 대해서는 다음의 측면을 고려할 필요가 있음.

첫째, 근로자에 대한 ① 월세액 세액공제율을 확대하는 것에 대하여는, 면세점 이하의 저소득 근로자¹⁰⁾의 경우 세액공제 확대의 혜택을 받을 수 없으며, 살펴본 바와 같이 상대적으로 저소득층이 월세에 거주하는 경우가 많다는 점을 감안할 때 지원의 효과성이 제한되는 면이 있을 것으로 생각되므로 세제지원 외에도 다양한 정책수단의 검토가 필요할 것으로 보임.

둘째, ② 공제한도 상향과 관련하여서는, 동 세액공제 적용자의 공제대상 월세액이 2020년 귀속소득 기준으로 평균 230.7만원 수준(2020년 귀속소득 기준)이고, 연간 750만원 한도를 채워 세액공제를 신청한 사람은 전체의 2.2% 수준에 불과한 바¹¹⁾, 추가적인 한도 상향의 필요성은 크지 않을 수 있음.

10) 저소득 면세자는 2020년 37.2%임.

(2014) 48.1% (2015) 46.8% (2016) 43.6% (2017) 41.0% (2018) 38.9% (2019) 36.8% (2020) 37.2%

11) 전체 53.7만명 중 1.2만명(국세청)

[2020년 귀속소득 기준 월세액 세액공제 현황(공제대상)]

(단위: 명, 백만원, 만원)

구분	결정세액이 있는자	결정세액이 없는자	계
인원 (A)	345,715	191,349	537,064
금액 (B)	940,781	298,416	1,239,197
1인당 공제액 (B/A)	272.1	155.6	230.7

자료: 국세청, 「2021년 국세통계연보」

셋째, ③ 총급여액 기준 조정에 대해서는, 현재 총급여액 7,000만원 이하인 자는 전체 근로자의 87%¹²⁾로, 중산·서민층 주거지원이라는 입법 취지를 감안할 때 충분한 수준이라는 의견이 있으며¹³⁾, 다른 세제지원 제도들도 대부분 총급여액 7,000만원을 기준으로 하고 있다는 점을 고려할 필요¹⁴⁾가 있음.

또한, 성실사업자가 아닌 모든 사업자에게 월세액 세액공제를 적용하는 내용에 대해서는, 소득적출률¹⁵⁾이 50% 수준으로 나타나고 있으며, 개인사업자의 40%가 장부·증빙을 제대로 갖추지 않고 소득을 추계신고¹⁶⁾하고 있어, 근로자에 비하여 소득과악률이 여전히 낮은 수준으로 사업자 일반으로 확대하는 것은 신중할 필요가 있다는 의견¹⁷⁾이 있음.

12) 총급여액 7천만원 이하인 근로소득자는 1,695만명이며, 전체 근로소득자는 1949.5만명으로 87% 수준임 (자료: 기획재정부)

13) 기획재정부 의견임.

14) 총급여액 7,000만원을 기준으로 하는 조세특례제도는, 소기업·소상공인 공제부금에 대한 소득공제, 주택청약저축 납입금에 대한 소득공제, 월세액에 대한 소득공제, 신용카드 사용액 중 문화비에 대한 소득공제, 성과공유제 중소기업의 경영성과급 소득세 감면, 근로소득세액공제 등이 있음.

15) 소득적출률은 실제소득 중 신고하지 않고 누락된 소득(적출소득)이 전체 소득에서 차지하는 비중을 말하며, 소득적출률이 높을수록 탈세의 정도가 심하다고 볼 수 있음.

16) 추계신고란 소득금액을 증빙할 수 있는 자료가 없는 경우에는 필요경비를 계산할 수 없으므로, 정부가 정한 방법에 따라 과세소득을 추정해 계산하여 신고하는 것을 의미함.

[고소득 자영업자 기획조사에 따른 소득적출률 추이]

(단위: %)

구분	1차 (05.12)	2차 (06.3)	3차 (06.8)	4차 (06.11)	5차 (07.2)	6차 (07.6)	7차 (08.1)	8차 (08.8)	9차 (08.11)	10차 (09.5)
소득 적출률	56.9	57.7	48.7	47.1	47.5	46.2	45.1	44.6	43.3	40.9
구분	11차 (09.9)	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년	17년	18년
소득 적출률	31.2	39.1	37.5	39.4	47.0	43.1	43.0	43.0	51.6	53.4

주 : 2010년 이전에는 수시 기획조사였으며, 2010년 이후로는 상시로 실시한 통계를 합산한 것임.

자료 : 국회입법조사처, 「2022 국정감사 이슈 분석 IV」, 2022, p. 308

마지막으로, ④ 주택 가격 기준을 조정하는 내용과 관련하여서는, 현행 「소득세법 시행령」 18)에 따르면 기준시가 3억원 이외에도 국민주택규모 이하에 거주하는 사람은 월세액 세액공제를 적용 받을 수 있는 상황으로, 기준시가를 상향하는 경우 국민주택규모를 초과하는 중대형 주택 등에서 월세로 거주하는 사람을 추가로 지원하게 되고, 「종합부동산세법」에서도 1세대 1주택자 주택 수 산정시 제외되는 지방 저가주택 기준을 기준시가 3억원으로 하고 있는 점 등을 고려할 필요¹⁹⁾가 있겠음.

17) 기획재정부 의견임.

18) 「소득세법 시행령」 제95조(월세 세액공제) ② 법 제95조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 월세액”이란 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(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 “월세액”이라 한다)을 말한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 3억원이하인 주택일 것. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.

19) 기획재정부 의견임.

다. 월세액 세액공제 대상 확대 및 이월공제 허용(김태년의원안)

현 행	개정안
☐ 월세세액 공제 (제95조의2) ☐ <신 설>	☐ 월세세액공제 이월공제 허용 ☐ <u>연간 공제한도 초과분에 대하여 5년 간 이월공제 적용</u>

* 김태년의원안 2022. 6. 13. 발의(의안번호 15899)²⁰⁾

- ☐ 월세액 세액공제는 무주택세대주로서 총급여액 7천만원 이하 또는 종합소득금액 6천만원 이하인 근로자, 종합소득금액 6천만원 이하인 성실사업자 또는 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 국민주택규모의 주택 또는 기준시가 3억원 이하의 주택임차에 지급한 월세액(750만원 한도)의 일정률을 세액공제 하는 제도²¹⁾임.

세액공제율은 공제대상자의 소득수준에 따라 차등적용 되는데, 총

20) 개정안은 성실사업자 기준 삭제, 공제율 및 공제한도 상향 등의 내용도 포함되어 있으며, 해당 내용은 별도로 검토함.

21) 「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 10[해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 12]에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

제122조의3(성실사업자에 대한 의료비 등 공제) ③ 해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 제95조의2에 따른 월세액을 2021년 12월 31일이 속하는 과세연도까지 지급하는 경우 그 지급한 금액의 100분의 10(해당 과세연도의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 4천500만원 이하인 성실사업자 또는 「소득세법」 제70조의2제1항에 따른 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자의 경우에는 100분의 12)에 해당하는 금액(이하 이 조에서 “월세세액공제금액”이라 한다)을 해당 과세연도의 소득세에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

급여액 5,500만원 이하 또는 종합소득금액 4,500만원 이하인 공제 대상자의 경우에는 12%의 공제율이, 그 밖의 공제대상자의 경우에는 10%의 공제율이 적용됨.

□ 개정안은 현행 공제제도 하에서 월세액 세액공제가 후순위²²⁾로 적용됨에 따라 저소득·청년 가구가 월세액 세액공제 혜택을 받지 못하는 경우가 발생하고 있어, 해당 소득공제를 5년간 이월함으로써 저소득·서민가구의 주거비 부담 완화라는 정책목표를 달성하려는 것임.

국토교통부의 “2019년도 주거실태조사”(2020. 3.)에 따르면 소득수준이 낮아질수록 임차가구의 비중 및 임차가구 중 월세비중이 증가하는 경향이 나타나는 등 월세는 소득 중·하위가구의 대표적인 주거임차 형태로 나타나고 있음.

[소득별 점유형태(2019년)]

(단위: %)

소득분위	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
하위 (1~4분위)	46.4	10.9	29.5	7.2	5.9
중위 (5~8분위)	59.6	18.7	17.4	1.2	3.2
상위 (9~10분위)	76.1	15.3	6.2	0.4	1.8

주: 사글세 또는 연세를 보증금 없는 월세에 포함함.

자료: 국토교통부, 국토교통통계누리

월세액 세액공제는 이러한 가구들의 주거비 부담을 경감하려는 것

22) 「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.

이나, 많은 저소득층 가구가 월세액 세액공제 산출액이 있음에도 불구하고 다른 공제항목들의 선적용²³⁾으로 인하여 결정세액이 0원에 도달함에 따라 월세액 세액공제를 받지 못하는 경우가 발생하고,

이후 소득수준이 나아지게 되면 전세나 자가 등으로 이동함으로 인하여 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, 현재 근로소득자의 소득공제 및 세액공제에서 이월을 허용하고 있는 것은 기부금에 대한 이월공제인데,

기부금 세액공제에서 한도초과액을 10년간 이월하여 공제받을 수 있도록 한 것은 고액 기부를 유도하려는 측면이 있는 반면, 월세액 세액공제는 해당연도 세부담 경감을 통하여 서민·중산층의 주거비 부담 완화라는 점에서 차이가 있고,

기부금은 근로소득자 뿐만 아니라 법인 또는 사업소득자에게도 손금(필요경비) 처리가 가능하고, 이와 균형을 맞추기 위하여 10년간 이월공제를 적용한다는 점을 고려할 필요가 있음.

또한, 각종 소득공제 또는 세액공제 감면을 통해서 면세점에 도달하는 근로자의 항목에 따른 공제액이 각기 다른 상황에서,

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

월세액에 대한 이월공제를 도입할 경우 다른 보험료·의료비·교육비 등 유사한 성격의 세액공제에 대한 이월 요구가 발생할 수 있다는 점²⁴⁾도 고려할 필요가 있겠음.

- 참고로, 개정안과 유사하게 월세액에 대한 세액공제를 5년간 이월 하려는 내용으로, 「소득세법」 일부개정법률안²⁵⁾이 발의되어 있으므로, 심사과정에서 함께 논의할 필요가 있겠음.

24) 기획재정부 의견임.

25) 고용진의원 대표발의, 2022. 2. 4. (의안번호 14677)

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
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 <u>100분의 10</u> [해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은	제95조의2(월세액에 대한 세액공제) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>100분의 12</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----

제외한다)의 경우에는 <u>100분의 12</u>에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 <u>750만원</u>을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다. ② · ③ (생략)	----- -----<u>100분의 15</u>----- ----- ----- -. -----<u>850</u> <u>만원</u>----- ----- -. ② · ③ (현행과 같음)
--	--

문의처
02)6788-5155