



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박성준의원 대표발의(의안번호 제2606호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 월세액 세액공제 한도 상향(박성준의원안)	2

I. 개요

1. 박성준의원 대표발의안(의안번호 제2606호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 박성준의원 등 13인
- (2) 제 안 일 : 2024. 8. 7.
- (3) 회 부 일 : 2024. 8. 8.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 월세액에 대한 세액공제 특례를 두어 총급여액이 8천만원 이하의 근로소득이 있는 사람이 지급하는 월세액의 100분의 15(총급여액이 5천500만원 이하인 경우 100분의 17)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제하도록 하되, 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 초과금액은 없는 것으로 간주하고 있음.

그러나 최근 월세액이 상승하는 경향으로 주거비 부담이 커지고 있으므로 월세액에 대한 세액공제 특례를 확대할 필요가 있음.

이에 공제적용이 되는 월세액 한도를 현행 1천만원에서 1천200만원으로 상향하려는 것임(안 제95조의2).

II. 주요 내용별 검토

1. 월세액 세액공제 한도 상향(박성준의원안)

현 행	박성준의원안
☐ 월세액 세액공제(제95조의2) ☐ (대상) 급여 8,000만원(종합소득 7,000만원) 이하 무주택 세대의 세대주 ☐ (주택) 기준시가 4억원 (or 국민주택규모) 이하 ※ 시행령 규정 ☐ (공제한도) 1,000만원 ☐ (공제율) 월세액 15% -단, 급여 5,500만원(종합소득4,500만원) 이하 시 17%	☐ 공제한도 상향 ☐ (대상) (현행과 같음) ☐ (주택) (현행과 같음) ☐ (공제한도) 1,200만원 ☐ (공제율) (현행과 같음)

* 박성준의원안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 2606)

☐ 개정안은 월세액 세액공제의 한도를 현행 1,000만원에서 1,200만원으로 상향조정하여 월세액에 대한 세제지원을 확대하려는 것임.

☐ 월세액 세액공제는 무주택세대주로서 총급여액 8천만원 이하 또는 종합소득금액 7천만원 이하인 근로자 및 종합소득금액 7천만원 이하인 성실사업자 또는 성실신고확인대상사업자로서 성실신고확인서를 제출한 자가 국민주택규모의 주택 또는 기준시가 4억원 이하의 주택임차에 지급한 월세액(1,000만원 한도)의 일정률을 세액공제하는 제도임¹⁾.

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

세액공제율은 공제대상자의 소득수준에 따라 차등적용되는데, 총급여액 5,500만원 이하 또는 종합소득금액 4,500만원 이하인 공제대상자의 경우에는 17%의 공제율이, 그 밖의 공제대상자의 경우에는 15%의 공제율이 적용됨.

월세 세액공제는 2014년 세법개정으로 종전의 소득공제 방식에서 세액공제 방식으로 전환되었고²⁾, 이후 2017년 세법개정으로 총급여액 5,500만원 이하인 근로자 가구에 대한 세액공제율을 10%에서 12%로 상향(기본 세액공제율은 10%)되었으며, 2022년 세법개정으로 총급여액 5,500만원 이하 근로자 가구는 17%로, 그 외 근로자 가구는 15%로 각각 상향되었음.

과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 17에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

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.

「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 4억원 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 같을 것
4. 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 제도입되어 2019년부터 시행되고 있음.

이후 2023년 세법개정을 통해 공제 대상이 되는 무주택근로자 및 성실신고자 등의 소득기준을 기존 총급여액 7천만원(종합소득금액 6천만원)에서 총급여액 8천만원(종합소득금액 7천만원)으로 완화하고 공제한도를 750만원에서 1,000만원으로 상향조정하였음.

□ 월세액 세액공제의 공제한도를 1,000만원에서 1,200만원으로 확대하는 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과를 기대할 수 있음.

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

2020년 확정일자를 받은 전국 주거시설 중 40.85%에 불과했던 월세 비중이 매년 상승하여 2024년 9월 기준 57.35% 수준을 기록하는 등 부동산 시장의 불안정성으로 인한 전세의 월세화 현상이 가속화되고 있음.

[지역별 확정일자 부여대상 중 월세 비중]

(단위: %)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 9월
서울특별시	41.68%	45.97%	53.55%	56.52%	60.02%
부산광역시	47.05%	49.45%	54.96%	58.42%	62.31%
대구광역시	46.48%	50.29%	55.68%	57.82%	57.50%
인천광역시	34.16%	34.54%	45.74%	49.17%	51.12%
광주광역시	39.31%	41.43%	46.14%	49.25%	50.60%
전국	40.85%	43.79%	51.85%	54.92%	57.35%

자료: 대한민국 법원 확정일자 전/월세 현황 자료 재구성

월세 수요 증가와 더불어 종합주택 평균 월세가격 역시 2015년 이후 지속적인 상승추세에 있으며, 2024년 9월에는 평균 가격이 77만 원을 초과하는 등 월세 임차인의 부담이 심화되고 있음을 감안할 필요가 있어 보임.



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 증가하

는 경향이 있으며, 하위 20%에 해당하는 1분위의 경우 4명 중 1명이상이 월세 형태로 주택을 점유하고 있는 등 월세는 소득 중·하위가구의 대표적인 주거형태로 나타나고 있음.

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

[가구소득별 주택 점유형태(2023년 기준)]

(단위: %)

소득	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
1분위	56.5	11.8	23.4	2.3	5.8
2분위	52.1	22.7	22.4	0.7	1.9
3분위	62.9	27.1	9.0	0.1	0.9
4분위	62.0	32.1	4.6	0.5	0.9
5분위	72.3	24.0	2.8	0.4	0.6
전체	61.2	23.5	12.4	0.8	2.0

주: 사글세 또는 연세를 보증금 없는 월세에 포함함.

자료: 「2023년도 주택금융 및 보금자리론 실태조사」, 한국주택금융공사, 2024. 4.

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

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

2022년 기준 세액공제 적용자 1인당 평균 공제액은 연 평균 234.3만원 수준이고, 2021년 기준 연간 750만원³⁾ 한도를 채워 세액공제를 받은 임차인은 전체의 2.5% 수준에 불과함⁴⁾.

3) 2023년 세법개정을 통해 월세액 공제한도가 1,000만원으로 상향조정되었지만, 이는 2024년 1월 1일 이후 지급한 월세분부터 적용됨.

또한, 한국부동산원에 따르면 2024년 9월 기준 전국 평균월세가격은 연간 약 924만원으로 현행 공제한도인 1,000만원 미만으로 나타나고 있음.

비록 2023년 세법개정을 통해 월세액 공제의 소득요건을 완화하여 2024년부터 세액공제 대상 및 금액이 확대될 것으로 보이지만, 이에 맞추어 공제한도 역시 기존 750만원에서 1,000만원으로 확대했다는 점에서 세법개정에 따른 세액공제 확대 효과를 먼저 점검한 이후에 추가적인 한도 상향 필요성을 논의할 필요가 있어 보임.

[2022년 귀속소득 기준 월세액 세액공제 현황]

(단위: 명, 백만원, 만원)

구분	결정세액이 있는자	결정세액이 없는자	계
인원 (A)	432,738	244,246	676,984
공제액 (B)	1,201,622	384,540	1,586,162
1인당 공제액 (B/A)	277.4	1.574	234.3

자료: 국세청, 「2022년 국세통계연보」

둘째, 세액공제를 확대하더라도 면세점 이하의 저소득 근로자⁵⁾의 경우 혜택을 받을 수 없고, 상대적으로 저소득층이 월세에 거주하는 경우가 많다는 점을 감안할 때 지원의 효과성이 제한되는 면이 있을 것으로 생각되므로 세제지원 외에 재정사업 등 다른 정책수단의 검토가 필요할 것으로 보임.

4) 2021년 귀속소득 기준 전체 580,173명 중 14,427명(자료: 국세청)

5) 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)

문 의 처

02)6788-5154
