

# 전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구

A Study on the Improvement of Rental Housing Tax System in Korea

장 기 용\*

Jang, Ki Yong

---

## 目 次

---

I. 서론	2. 외국의 주택임대소득 과세제도
1. 연구배경 및 목적	3. 시사점
2. 연구범위 및 방법	IV. 주택임대소득 과세제도의 문제점과 개선방안
II. 주택임대소득 과세제도의 일반이론	1. 문제점 및 개선의 기본방향
1. 우리나라 주택임대소득의 과세연혁	2. 구체적 개선방안
2. 쟁점사항과 관련 선행연구	V. 결론
III. 주택임대소득 과세제도의 현황과 실태	<abstract>
1. 우리나라	<참고문헌>

---

## ABSTRACT

---

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

This study focuses on researching a rental housing tax system in Korea and representing rational improvement plans for it.

#### (2) RESEARCH METHOD

This study is conducted by field investigation and confirmation of practical contents after access relevant Web site, as well as domestic and foreign literature review.

#### (3) RESEARCH FINDINGS

Rental housing taxes are imposed on housing lease income without taking lease types(Chonsei or Monthly Rent) or number of houses into consideration. And a taxation method and scope should be also decided according to registration or non-registration and feature of housing lease income.

---

\* 주 저 자 : 협성대학교 세무회계학과 교수, 경영학박사, jangky@uhs.ac.kr

▷ 접수일(2015년 7월 17일), 수정일(1차: 2015년 7월 23일, 2차: 2015년 7월 28일, 3차: 2015년 7월 29일), 게재확정일(2015년 8월 10일)

## 2. RESULTS

First, rental housing taxes should be imposed on housing rental income regardless of number of houses or lease types. Second, Unregistered housing rental income can be taxed by the same way as the financial income regarded as an asset income. The tax rate of separate taxation for small housing rental income is applied differential tax rates(14% or 9%). Third, a deficit is carried over to the next taxation period and the deduction of loss forwarded can be done within business income amount on leasing residential buildings(excluding parts subject to the tariff of withholding tax). Fourth, registered housing rental income are unconditionally taxed aggregately as business income. And the deduction of deficit or loss forwarded is the same as the general business income.

## 3. KEY WORDS

- a rental housing tax system, lease types(Chonsei or Monthly Rent), registration or non-registration, an asset income, the deduction of deficit or loss forwarded

---

### 국문초록

본 연구에서는 주택 임대소득 과세와 관련한 그간의 쟁점사항들을 살펴보고, 이에 대한 주요 외국의 법제를 비교·검토하여 시사점을 도출한 후 개선을 위한 기본방향의 토대 위에서 다음과 같은 개선안을 모색하였다.

첫째, 주택의 보유갯수와 임대유형(전세 또는 월세)이 아닌 오로지 임대소득의 크기에 따라 과세상의 구분이 이루어지도록 한다. 둘째, 미등록 임대소득자의 임대소득은 자산소득으로 보아 금융소득에 대한 과세방식을 준용하여 과세하되, 소규모 임대소득자의 분리과세 세율은 9%와 14%로 차등 적용하고 부동산 유지비용 등을 감안하여 20%의 필요경비를 인정한다. 결손금은 다음 과세기간으로 이월시키고 이월결손금은 해당 주거용 건물 임대업의 사업소득금액(단 원천징수세율을 적용받는 부분은 제외)에서만 공제한다. 등록임대사업자의 임대소득은 사업소득으로 무조건 종합과세하며, 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산은 일반 사업소득과 동일하게 다른 소득금액에서 공제하도록 한다.

**핵심어** : 주택임대소득 과세제도, 임대유형(전세 또는 월세), 미등록 임대소득자, 자산소득, 등록임대사업자

---

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

현 정부를 포함한 역대 정부는 경기조절을 위한 정책수단의 하나로 예외 없이 부동산 관련

조세정책을 활용해 왔다. 우리나라의 전체 국부에서 부동산(주거용 건물, 비주거용 건물, 토지)이 차지하는 비중은 2013년 기준으로 73%<sup>1)</sup>로 미국의 29%, 일본의 30%에 비해 매우 높는데, 이는 부동산 시장의 변동성이 경제 전반에 미치는 영향이 다른 선진국들에 비해 상대적으로 클

것이라고 짐작할 수 있다.<sup>2)</sup> 그간 현 정부를 포함한 역대 정부에서 냉·온탕식의 부동산 관련 조세 정책을 경기조절을 위한 수단으로 활용할 수밖에 없었음을 이해할 수 있는 대목이다.

그러나 경제의 장기적인 발전을 위해 국가 전체의 자원을 가장 효율적으로 배분하는 것이 매우 중요한데, 이렇게 많은 비중의 국가자원이 부동산 부문에 투입되어 있는 것은 결코 바람직스럽지 않다. 이러한 측면에서 이제는 부동산 관련 세제를 정상화하는 것이 필요하다고 판단된다. 2013년 세법개정을 통해 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 규정을 폐지하고 주택임대소득에 대한 과세에서도 큰 틀에서는 주택의 보유갯수에 따른 차별과세를 폐지하는 등 부동산 관련 세제의 기본적인 정책방향에 대한 변화가 모색되고 있는 것도 세제의 정상화를 위한 정책방향의 큰 변화라고 할 수 있다. 물론 이러한 변화의 배경에는 저출산·고령화에 따른 인구구조의 변화추세 속에서 부동산 시장의 장기적인 안정 추세가 유지되고 있고 세계적 경제위기 이후 부동산시장의 침체가 지속되고 있다는 점이 크게 작용한 측면이 있다.

현 정부 출범이후 내 놓은 주택임대소득의 과세와 관련한 일련의 대책<sup>3)</sup>과 이를 최종 종합하여 입법화된 현행 소득세법상의 주택임대소득 과세 관련 규정은 세제의 정상화와 과세의 형평성 측면에서 볼 때, 미진한 것이 사실이다. 형식상 주택의 보유갯수에 관계없이 과세한다고는 하지만 1주택 임대소득자에 대한 비과세 규정과 전세의 경우에는 3주택 이상 소유자의 경우에 한하여 과세하는 등 세부적인 내용에 있어서는 주택의 보유갯수에 따른 차별적인 과세가 여전히 이루어지고 있기 때문이다. 또한 제도 도입에 따

른 조세저항을 최소화하기 위해 기존의 사업소득에 대한 과세와는 구별되는 각종의 과다한 특혜가 부여됨으로써 동일한 주택임대소득자간에서 뿐만 아니라 임대되는 부동산의 유형에 따라 서로 과세의 일관성이 상실되고 있어 부동산임대업자간 과세의 형평성도 저해되고 있다.

이에 본 연구에서는 부동산관련 세제를 정상화하고 과세형평성을 제고시키는 방향에서 주택 임대소득에 대한 과세와 관련하여 그간 정부에서 제시한 대책과 이를 둘러싼 쟁점사항들을 살펴보고, 이에 대한 주요 외국의 법제를 비교·검토하여 시사점을 도출한 후, 현행의 주택임대소득 과세제도에 대한 적용 가능한 합리적인 개선안을 모색하고자 한다. 본 연구에서 도출된 결과는 향후 본격적으로 시행 될 예정인 주택임대소득 과세제도에 대한 개선방안을 마련하는데 기여할 수 있을 것이라고 판단된다.

## 2. 연구범위 및 방법

주택임대소득에 대한 과세는 임대인과 임차인 모두에게 영향을 미친다. 임대인의 경우 세원 노출로 인한 사회보험료 등의 추가부담이 발생할 수 있고 임차인의 경우에도 임대인의 전가로 주거비용의 추가부담이 발생할 수 있어 이를 완화하기 위한 세제상 또는 재정상의 여러 가지 제도에 관한 논의가 활발히 진행되고 있다. 하지만 이러한 부분들은 본 연구의 범위에서 제외하였다. 부동산 관련 세제의 정상화와 과세형평성을 등을 고려하여 임대인에게 적용 가능한 합리적인 과세 개선안을 도출하는데 본 연구의 목적이 있기 때문이다.

연구방법은 국내외 발행 단행본, 학술지 자

1) 통계청, 국가통계포털(<http://kosis.kr/>) 참조

2) 원윤희, "부동산 관련 조세정책의 평가와 개선과제", 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.7. 제74호, p.52.

3) 2014년 국토교통부의 주거실태조사에 의하면, 우리나라의 주거점유형태별 주거현황은 자가가가가 9,655,366가구, 전월세를 포함한 임대가가가 4,304,760가구로 임차가구 비율이 44.8%로 나타나 임대주택은 주거문제를 해결하는데 있어서 중요한 변수 중 하나가 되고 있음을 알 수 있다. 우리나라 임대주택시장의 특징은 외국과는 달리 임차가구의 81.3%가 제도권 밖의 일반 개인(다주택자)의 임대주택에 거주하고 있고, 이들의 임차유형은 순수월세가 아닌 전세 및 보증부월세가 주류를 이루고 있으며, 최근 들어서는 월세화가 가속화되고 있다는 점이다. 현 정부 출범 이후 제시된 주택임대차 선진화 방안(2014.2.26., 기획재정부), 임대차 선진화방안 보완대책(2014.3.5., 기획재정부), 임대차 선진화방안 수정안(2014.6.13., 기획재정부), 임대차 선진화방안 제수정안(2014.7.17., 기획재정부) 등 일련의 대책들도 이러한 국내 임대차시장의 특징과 변화추세를 반영한 것이라고 할 수 있다.

료, 기타 참고서적 등을 통한 문헌조사를 실시하였으며, 우리나라와 외국의 주택임대소득에 대한 과세관련 법령과 과세제도에 대한 정보는 한국조세재정연구원과 국세청 및 법제처의 자료와 해당 국가의 과세관청 홈페이지에 수록되어 있는 자료를 참조하였다.

## II. 주택임대소득 과세제도의 일반이론

### 1. 우리나라 주택임대소득의 과세 연혁

주택임대소득은 1999년까지는 비과세소득으로 규정되어 있었으며, 2000년부터 3주택 이상 소유자의 월세임대소득에 대한 과세가 이루어지기 시작하였다. 2006년에는 2주택(고가주택은 1주택) 이상 소유한 경우로 과세대상이 확대되었으며, 2009년 세법개정을 통해 2011년부터는 월세소득자와의 과세형평을 위해 3주택 이상 소유자로서 전세보증금의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 전세보증금에 대한 간주임대료도 과세되고 있다. 그러나 이러한 과세규정도 불구하고 대부분의 임대소득에 대해 소득과 약의 어려움 등으로 효과적인 과세가 이루어지지 못하고 있는 것이 현실이다.<sup>4)</sup>

그러던 중 주택임대소득에 대한 정부의 실질적인 과세방침이 포함된 '주택임대차선진화방안'이 2014.2.26. 발표되었고, 이를 보완하기 위한 후속 대책들이 연이어 제시되었다. 이와 같은 일련의 정부 대책들은 매매활성화를 통한 경기부양과 전·월세 문제 해결이라는 역대정부를

포함한 새 정부 출범 초기의 주택정책 기조에 변화를 보인 것이다. 가속화되고 있는 임대차시장에서의 월세전환 추세를 인정하고 월세 세입자에 대한 주거비 부담 완화를 위해 세제지원을 확대하며, 공공임대주택 공급의 한계를 인정하고 비제도권 민간임대주택 공급을 활성화하기 위한 과세인프라 구축과 분리과세 등 적용할 과세방식을 포괄하는 내용을 담고 있기 때문이다.

### 2. 쟁점사항과 관련 선행연구

2014.2.26. 발표된 '주택임대차시장 선진화방안'과 그 이후의 일련의 보완대책, 그리고 2014년 세법개정을 통하여 입법화된 주택임대소득에 대한 과세와 관련하여 지속되고 있는 쟁점사항 중 중요한 내용과 그 주장논거 및 관련 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주택보유갯수에 관계없이 주택임대소득이 연 2천만원 이하인 소규모 임대소득자에 대한 과세를 2016년까지 유예<sup>5)</sup>하고, 2017년부터 과세하되 분리과세로 납세의무를 종결하고 사업자등록의무를 면제시키기로 한 규정과 관련한 것이다.

고가의 1주택과 2주택 이상 소유자의 월세 임대소득, 그리고 3주택 이상 소유자의 전세소득은 임대차시장 선진화방안이 발표되기 이전에도 소득세법상 과세대상이었다. 물론 저조한 등록률과 소득세 신고율로 징수실적은 높지 않았던 것이 사실이다. 그러나 소규모 임대소득자의 임대소득을 2016년까지 비과세함으로써 지하경제의 가장 큰 한 축었던 주택시장을 양성화하기는커녕 과세대상이었던 소득에 대한 세금징수도 못하게 되어 2015년부터 2019년까지 약

4) 통계청 가계금융조사자료에 의하면, 2012년 기준 우리나라의 가구 수는 약 1,800만 정도이고, 이 중 약 800만 가구가 임대주택에 거주하고 있으며, 등록된 임대사업자가 보유한 임대주택수는 150만 가구 정도에 지나지 않는 것으로 나타났다. 등록여부에 상관없이 약 800만 가구가 연평균 600만원 정도의 (간주)임대료를 지불한다고 가정하여도 한 해 동안 우리나라에서 발생하는 임대소득 규모는 약 48조 원에 달하는 것으로 추산된다. 48조원의 소득에 필요경비 45%를 공제하고 14%의 세율로 분리과세 한다고 하여도 연간 3조 7천억원의 세수입이 확보될 수 있는 것이다. 그럼에도 불구하고 2012년 국세청에 신고된 주택임대소득은 1조 3천억원 정도에 지나지 않았다. 임대사업자들 중 일부만이 임대소득에 대하여 세금을 납부하고 있으며 그 액수는 추산된 금액과 비교할 때 극히 일부분에 지나지 않는다(김유찬·김진영, "최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득 과세를 통한 주거급여 지원방안 연구", 조세연구, 한국조세연구원, 2014.12. 제14권 제3집, pp.110-111).

5) 정부에서는 과세로 인한 임대차 시장의 충격을 최소화하고 과세인프라 구축을 위한 소요시간 등을 감안하여 비과세 기간을 연장하였다.

665억원의 세수감소가 발생한다는 비판<sup>6)</sup>과 2016년 이후로 미루지 말고 임대소득에 대한 과세와 건강보험료 징수가 월세인상으로 전가되기 어려운 현재 시점이 임대소득에 대한 과세 시행의 적기라는 주장<sup>7)</sup>이 있다.

다음으로 2017년부터 주택보유갯수에 관계없이 임대소득만을 기준으로 분리과세를 적용하는 것은 분리과세의 세제상 논거가 미흡하고 분리과세로 인한 세부담 완화효과가 고소득층에 집중되어 과세형평성을 저해하며 임대소득 이외에 다른 소득이 없는 생계형 임대소득자에게는 분리과세의 실효성이 거의 없다는 주장<sup>8)</sup>이다. 이와는 달리 주택보유갯수별 차등과세는 주택구입수요 억제 및 임대유형선택 의사결정에 영향을 미치는 경제적 비효율성을 심화시킬 수 있다는 비판<sup>9)</sup>이 있으며, 특정 임대소득의 분리과세는 제도의 실효성 및 형평성 등의 차원에서 볼 때 다소 불합리한 면이 있으나 부동산 시장에 대한 충격 완화와 관행적인 비과세의 역사와 조화가 가능할 수 있다는 점에서 수용가능한 대안으로 인정해야 한다는 주장<sup>10)</sup>도 있다.

분리과세와 관련한 또 다른 논쟁점은 분리과세 기준금액을 2천만원으로 설정함에 따라 기준금액을 넘지 않기 위해 다운계약서 작성, 이면계약 등의 탈법행위가 발생할 가능성이 있고, 추가

임대주택의 구입을 포기하게 함으로써 경제주체의 의사결정을 왜곡하고 조세의 경제적 중립성을 저해할 우려<sup>11)</sup>도 배제할 수 없다는 것이다.

그리고 임대소득자에 대한 등록<sup>12)</sup>의 강제는 과세인프라 구축을 위해 선결되어야 할 중요한 과제라는 주장<sup>13)</sup>과 국세청의 종합부동산세 도입시 구축된 자료를 활용하거나 국토교통부 또는 법원의 확정일자 자료 등을 제출받아 간접적으로 활용할 수 있으므로 과세정보 획득에는 문제가 없다는 주장<sup>14)</sup>이 있다.

둘째, 분리과세되는 주택임대소득에 대한 사업소득금액 계산시 총수입금액에서 차감하는 필요경비 공제율(60%)과 400만원의 기본공제와 관련된 논쟁이다. 필요경비를 60%는 과도한 특혜이며 필요경비에 추가하여 기본공제 400만원을 제공하는 것은 동일한 자산소득인 금융소득보다도 더 유리하게 과세하겠다는 것으로 과세 형평성과 효율성 측면에서 바람직하지 않다는 주장<sup>15)</sup>이 있다. 반면 주택임대소득에 대한 과세제도를 채택하고 있는 주요 외국의 경우를 참조하여 필요경비의 인정범위를 명확히 규정하고, 그 범위를 확대하는 것이 필요하다는 주장<sup>16)</sup>도 있다. 아울러 과세인프라의 구축을 위해 등록사업자와 미등록사업자간에 필요경비의 인정범위와 공제율 등에 차등을 둘 필요성이 있음

6) 국회예산정책처, “소득세법 개정안에 따른 세수효과 추계”, 2015.6.23.

7) 김유찬, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7. p.16.

8) 강병구, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7. p.22.

9) 노영훈·김준현·홍성열, “주요국의 주택임대소득 과세관련 비교 연구”, 세법연구, 한국조세재정연구원, 2014.9. 14-04, pp.8-9.

10) 노영훈·김준현·홍성열, 상계논문, pp.61-62.

11) 원윤희, 전계논문, p.54.

12) 2012년 현재 국내에 2주택 이상 보유자는 136만 5천명에 달하나 임대등록을 한 자는 7만 7천명으로 등록률은 5.6%에 불과하며, 종합소득세 신고시 주택임대소득을 신고한 인원은 임대등록자 7만 7천명을 포함하여 8만 3천여명에 불과하여 신고율은 약 6%에 지나지 않았다(송학주, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7. p.41). 이는 임대주택사업자의 과세관리를 위한 인프라 구축이 거의 이루어지지 못하고 있음을 보여주는 것이다.

13) 김태섭, “전·월세시장 구조변화에 대응한 정부정책 개선방안”, 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.7. 제74호, pp.22-23. ; 송학주, 상계논문, p.45.

14) 김유찬, 전계논문, p.19.

15) 김유찬, 전계논문, pp.7-8.

16) 이상신, “주택임대차시장 선진화방안과 그 과세문제 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8. 제58집, pp.235-236.

을 주장<sup>17)</sup>하기도 한다.

셋째, 전세보증금에 대한 간주임대료의 과세여부와 관련한 논란이다. 간주임대료에 대한 과세는 경제적 실질과의 괴리 발생, 조세의 중립성 훼손, 개인과 법인간 과세형평성 문제, 이중과세의 문제가 있으며, 최근의 부동산 임대시장을 고려할 때 투기억제 성격의 간주임대료 과세를 계속 유지하는 것은 타당성을 상실하였으므로 과세규정의 삭제 또는 개선이 필요하다는 주장<sup>18)</sup>과 월세 과세와의 형평성 제고를 위해 일정 규모 이상의 전세소득에 대하여는 과세가 필요하다는 주장<sup>19)</sup>이 있다.

넷째, 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금의 통산과 관련된 논쟁이다. 임대주택사업에 대한 투자를 촉진할 필요는 있지만, 그 손실을 종합소득에서 제한없이 공제를 허용하는 경우 자본투자만 하고 경영에는 참여하지 않으면서도 손실의 흐름을 의도적으로 설계하고 이를 투자자의 종합소득세 부담을 줄이는 수단으로 활용할 가능성이 높다는 점에서 이를 예방하기 위한 면밀한 설계가 필요하다는 주장<sup>20)</sup>이 있다. 아울러 과세 인프라의 구축을 위해 등록사업자와 미등록사업자간에 결손금 통산 여부와 통산범위 등을 차등 적용할 필요성이 있음을 주장<sup>21)</sup>하기도 한다.

위에서 언급한 쟁점사항 이외에도 세원노출로 인한 임대인의 건강보험료 추가 부담과 관련한 논쟁과 임대인의 세금전가로 인한 임차인의 부담을 상쇄시키기 위해 도입된 제도적 장치인 월세세액공제도와 주택바우처제도와 관련한 논쟁 등이 있으나, 이 부분은 본 연구의 범위에서

제외하였다. 본 연구의 관심사는 부동산세제의 정상화와 과세형평성 측면에서 민간임대주택의 공급자인 임대인에게 적용될 주택임대소득의 합리적인 과세방식과 과세내용을 모색하는데 그 목적이 있기 때문이다.

본 연구는 주택 임대소득 과세와 관련하여 파악된 위의 쟁점사항들에 대한 주요 외국의 법제를 비교·검토하여 시사점을 도출하고 개선을 위한 기본방향을 정한 후 가장 합리적인 개선안을 마련하고자 한다는 점에서 선행연구와 차이가 있다.

### Ⅲ. 주택임대소득 과세제도의 현황과 실태

#### 1. 우리나라

우리나라의 주택임대소득 과세에 관한 현행 규정의 내용을 살펴보면, 주거용 건물 임대업에서 발생하는 주택임대소득을 포함하여 부동산임대업에서 발생한 소득은 현재 종합소득 중 사업소득<sup>22)</sup>에 해당하며, 과세대상은 주택의 임대료 인하여 발생한 소득으로 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득은 원칙적으로 월세와 전세 구분 없이 비과세한다(소득세법 12 (2) (나), 동법 시행령 8의 2 ①). 다만, 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일 현재 기준시가가 9억원을 초과하는 고가주택과 국외에 소재하는 주택의 월세임대소득은 과세된다(소득세법 시행령 8의 2 ③).

17) 김유찬, 전계논문, p.20.

18) 유재권, "부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구", 경영교육연구, 한국경영교육학회, 2014.4, 제29권 제2호, pp.418-426. ; 임언선, "전·월세임대소득 과세제도의 개선방안", 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.6, 제73호, p.39. ; 노영훈·김준현·홍성열, 전계논문, pp.63-64.

19) 성명재, "전·월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구", 정책토론회 자료, 한국조세재정연구원, 2009.7, pp.12-15 ; 원윤희, 전계논문, p.55. ; 김유찬, 전계논문, p.17.

20) 원윤희, 전계논문, pp.54-55.

21) 김유찬, 전계논문, p.20.

22) 2009년까지는 종합소득 중 부동산임대소득으로 분류되어 있었으며, 2002년 자산소득합산과세에 대한 헌법재판소의 위헌결정(헌재 2002.08.29, 2001헌바82)이 있기 전까지는 이자소득·배당소득·부동산임대소득은 자산소득으로서 부부단위로 합산하여 과세하였다.

또한 주택보유갯수에 관계없이 해당 과세기간에 주거용 건물 임대업에서 발생한 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자(이하 '소규모 임대소득자'라 함)의 주택임대소득은 2016.12.31.까지 비과세하고, 2017.1.1. 이후 발생하는 소득분부터는 14% 단일세율로 분리과세하며, 분리과세 주택임대소득만 있는 사업자의 경우에는 소득세법에 따른 (면세)사업자등록의무를 면제한다(소득세법 168 ① 단서).<sup>23)</sup> 2주택 이하 소유자의 전세임대소득(간주임대료)은 과세되지 않으며, 3주택 이상 소유자의 경우에도 보증금 등으로 받은 금액의 합계액이 3억원을 초과하는 경우의 전세임대소득만 과세된다(소득세법 25 ①, 동법 시행령 53 ③, ④).

현행 소득세법상 주택임대소득에 대한 과세체계를 주택보유갯수와 임대형태(월세 또는 전세)에 따라 구분하여 요약하면 <표 1>과 같다.

일반 부동산임대업에서 발생한 결손금은 해당 과세기간의 다른 소득금액에서 공제하지 아니하고 다음 과세기간으로 이월하여 공제하지만, 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 그 과세기간의 종합소득과세표준을 계산할 때 근로소득금액·연금소득금액·기타소득금액·이자소득금액·배당소득금액에서 순서대로 공제한다(소득세법 45 ①, ②). 또한 이월결손금은 해당 이월결손금이 발생한 과세기간의 종료일부터 10년 이내에 끝나는 과세기간의 소득금액을 계산할 때 먼저 발생한 과세기간의 이월결손금부터 순서대로 공제한다. 다만, 일반 부동산임대업의 이월결손금은 해당 과세기간의 부동산임대업의

<표 1> 주택임대소득에 대한 소득세 과세체계

소유 주택수*	받은 임대료(월세)	간주임대료
1주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반주택 : 비과세</li> <li>• 고가주택과 국외 소재 주택 :</li> </ul> ① 소규모 임대소득자 : 비과세(2014.1.1.~2016.12.31.) ② 그 외 임대소득자 : 종합과세	비과세
2주택		비과세
3주택 이상	① 소규모 임대소득자 : 비과세(2014.1.1.~2016.12.31.) ② 그 외 임대소득자 : 종합과세	if 3주택 이상이면서 보증금 등의 합계액 > 3억원 ① 소규모 임대소득자 : 비과세 (2014.1.1.~2016.12.31.) ② 그 외 임대소득자 : 종합과세 *if 3주택 이상이라도 보증금 등의 합계액 ≤ 3억원이면 간주임대료 과세하지 않음

\*부부단위로 합산함  
 자료:임상엽·정정운, 세법개론, 상경사, 2015, p.764. 수정 인용

소득금액에서만 공제하여야 하지만, 주거용 건물 임대업의 이월결손금은 해당 과세기간의 사업소득금액(부동산임대업의 소득금액 포함)을 계산할 때 먼저 공제하고, 남은 금액은 근로소득금액·연금소득금액·기타소득금액·이자소득금액·배당소득금액에서 순서대로 공제한다(소득세법 45 ③).

현재 임대주택을 등록하여 제도권 내에서 공식적으로 주택임대사업을 하는 민간사업자로는 매입임대사업자<sup>24)</sup>와 준공공임대사업자<sup>25)</sup>가 있다. 제도권 밖의 민간 다주택자들을 제도권 내로 끌어들이므로써 서민주거안정과 과세관리

23) 부가가치세가 면세되는 재화 또는 용역을 공급하는 자는 부가가치세법상의 사업자등록의무는 없으나 소득세법상의 과세소득이 있는 경우에는 소득세법상의 사업자등록의무는 이행하여야 하는 것이 원칙이다(부가가치세법 8 ①, 소득세법 168 ①). 그러나 주택임대소득 중 분리과세되는 소규모 주택임대소득만 있는 사업자의 경우에는 소득세법상의 사업자등록의무도 면제한다는 것이다.

24) 매입임대는 시·군·구에 등록된 임대사업자가 전설이 아닌 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로, 민간의 여유자금을 활용하여 임대주택 공급을 확대하고 미분양 주택 해소 등의 목적으로 도입되어 2014년말 기준으로 91,598명이 35만 7천호를 공급 중이다. 재산세와 취득세 감면, 중부세 합산배제, 장기보유특별공제를 추가 인정, 소득세 감면 등의 세제혜택이 주어지는 대신 임대기간 5년, 임대료 연 5% 이상 인상 제한, 임대기간 내 매각이 금지되고 위반시 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다(장기용, "다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12, 제59집, p.25 수정 인용).

25) 준공공임대는 전용면적 85㎡ 이하 민간 임대주택으로서 10년간 의무임대, 최초 임대료·보증금 주변시세 이하 책정, 임대료 연 5% 이상 인상 제한 등 규제를 받는 대신, 재산세와 취득세 감면, 중부세 합산배제, 장기보유특별공제를 추가 인정, 양도소득세 감면, 소득세 감면 등의 세제혜택과 주택기금 용자 등 인센티브가 부여되는 공공적 성격을 지닌 민간임대주택을 말한다. 2014년말 기준으로 122명이 442호를 공급 중이다. 정부에서는 무주택 서민이 다수 거주 중인 다가구주택도 준공공임대주택으로 등록할 수 있도록 면적제한(85㎡ 이하)을 폐지한 바 있다(관계부처 합동, "규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안", 2014.9.1, p.18).

가 가능해 지도록 하겠다는 취지에서 도입<sup>26)</sup>되었지만, 상대적으로 공공성이 강한 준공공임대사업자로의 등록률은 매우 저조한 실정으로 제도 개선이 요구되고 있다. 이들 사업자들의 주택 임대소득은 그 동안 사업소득으로 종합과세되었지만, 2017년부터는 연간 2천만원 이하는 분리과세, 2천만원 초과시에는 종합과세가 적용될 예정이다.

## 2. 외국의 주택임대소득 과세제도

### 1) 미국

1주택 소유자의 주택임대소득도 임대기간이 연간 2주 이상인 경우 과세대상이나 자가주택의 귀속임료(imputed rent)는 과세하지 아니한다. 임대소득은 투자소득(수동적 소득, passive income)의 일종으로 총소득(gross income)에 포함되어 일반세율(10%~39.6%)로 종합과세된다.<sup>27)</sup>

임대소득의 주된 형태는 월세이며, 임대소득 창출과정에 직접 소요된 비용을 폭 넓게 공제 대상으로 인정하고 있다. 임대사업에서 발생한 손실은 무기한 이월공제가 가능하나 원칙적으로 수동적 활동 내에서의 손익과만 통산된다(passive activity limit). 다만, 납세자가 임대부동산을 개인적으로 운영하는 등 적극적인 임대활동에 의해 손실을 입은 경우에는 \$25,000의 범위 내에서 예외적으로 일반소득과 통산할 수 있다.

소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세특례를 부여하지는 않으며, 2013년부터 부동산 임대소득 등 투자소득이 일정 규모(미혼 20만 달러, 기혼자 25만 달러)를 초과할 경우 해당 초과분에 대해 3.8% 추가세율을 적용하여 과세하고

있다.<sup>28)</sup>

### 2) 영국

주택임대소득은 부동산사업소득(property business)으로 분류, 납세자의 다른 소득과 합산하여 일반세율(20%~45%)로 종합과세된다. 자가주택에 대한 귀속임료(imputed rent)에 대해서는 과세하지 아니한다.

급여소득자나 연금소득자로서 연간 순임대소득이 2,500 파운드 미만이고 임대수입(비용 공제전) 10,000 파운드 미만인 소액 임대소득자의 경우 종합신고 대신 원천징수시스템(Pay As You Earn)을 이용해 신고납부를 이행할 수 있다. 임대소득의 주된 형태는 월세이며, 임대소득의 창출과 합리적으로 관련된 비용은 폭 넓게 공제 대상으로 인정하고 있으나, 임대사업용 고정자산에 대한 자본적 지출과 감가상각비는 비용공제가 상당히 제한적으로만 허용된다.

임대사업에서 발생한 손실은 무기한 이월공제가 가능하나 부동산임대소득에서만 공제가 가능하며 일반 소득과의 통산은 제한된다. 개인 납세자가 자신의 유일한 주택 또는 주된 주거용 주택(furnished residential accomodation)을 임대하고 받는 소득으로서 연간 4,250 파운드 이하의 금액은 비과세<sup>29)</sup>하며, 4,250파운드 초과 시에는 일반적인 임대소득 과세방식(원천징수제도 활용) 대신 당해 초과분에 한해서만 납세하는 방안을 선택할 수 있다. 이 경우에는 별도의 임대비용 공제(이자비용 공제 등)는 불가능하다. 거주용 주택에 대해 부가가치세는 면세되지만 직전 12개월 간 매출액이 79,000파운드 이상이었을 경우 또는 향후 동 금액 수준 이상이 될 것이라고 예상되는 경우에는 부가가치세법상 사업자등록의무가 있다.<sup>30)</sup>

26) 장기용, 전계논문, pp.27-29.

27) 미국의 현행 세제에 관한 구체적인 내용은 미국 국세청(<http://www.irs.gov>)에서 제공하는 법령 자료(Publication 527, 'Residential Rental Property' 등)와 국내문헌(노영훈·김준현·홍성열, 전계논문, pp.19-28)을 참조하였다.

28) IRS, "Questions and Answers on the Net Investment Income Tax"

29) "Rent a room in your home", [www.gov.uk](http://www.gov.uk)

30) 영국의 현행 세제에 관한 구체적인 내용은 영국 국세청(<http://www.hmrc.gov.uk>)에서 제공하는 법령 자료와 국내문헌(노영훈·김



### 3) 프랑스

부동산 임대소득은 프랑스 세법에서 분류하는 8가지 소득 과세대상 중 하나로 국세에 해당된다. 내국거주자인 경우 프랑스의 과세단위는 세대 구성원의 소득을 합산하여 세대 구성원별로 부여된 가중치로 나눈 뒤, 세율을 결정하는 세대별 종합과세이다. 임대소득 관련 개인소득은 가구포함주택, 가구비포함주택에 따라 과세 유형이 달라지며, 임대소득 등 종합소득에 대한 개인소득세율은 0%~45%가 적용된다.<sup>31)</sup>

종합소득세 외에도 별도로 사회통합적 자산세(CSG : Contribution social generalisee)가 추가 과세되며, 임대소득에 대하여도 추가로 15.5%의 CSG가 과세된다. 내국비거주자의 경우 임대소득 기본세율은 순임대소득의 20%이며, 2012년부터 가구비포함주택의 임대소득에 대해 15.5%의 CSG가 부과되고 있다. 임대비용을 폭넓게 인정하고 있으며, 주택면적 14㎡ 이하에 해당하는 소형임대주택에 대해서는 임대료 인상을 억제하기 위해 매년 권고임대료를 설정하여 임대료가 권고기준을 초과하는 경우 초과금액에 10%~40%의 세율을 적용하여 세금을 부과하고 있다.

### 4) 일본

개인의 경우 보유한 주택수와 상관없이 임대소득이 발생하면 소득세가 과세되며, 개인이 주택임대를 하기 위해서는 주택임대업 등록을 해야 하는 것은 아니다. 주택임대소득은 사업으로 신고하여 영위하지 않을 시 부동산소득으로 분류되며 종합신고를 통하여 다른 소득과 합산한 후 5%~40%의 세율을 적용하여 소득세액을 산출한다.

부동산 수익을 얻기 위해 직접 필요한 비용은 필요경비로 공제할 수 있으며, 신고방식(청색신고 또는 백색신고)에 따라 가족직원에 대한 급여의 경비 인정 범위와 감가상각 특례의 적용범위 등에 차이가 있다. 부동산소득에 손실이 발생한 경우 부동산소득, 사업소득, 양도소득, 산림소득과 통산이 가능하다. 임대주택 상속시 토지 및 건물에 대한 상속가액을 감액해 주는 특례법을 운용하고 있다.<sup>32)</sup>

### 5) 싱가포르

거주자의 소득세 과세대상 소득의 유형은 사업소득, 근로소득, 투자소득, 연금소득, 재산소득, 기타소득의 6가지로 구분되며, 이들 소득을 합산하여 총소득(Total Income)을 계산한 후 법정소득(Statutory Income)과 과세가능소득(Assessable Income)을 순차로 계산하여 과세표준을 구한다. 여기에 0%~20%의 8단계 초과누진세율을 적용하여 소득세를 산출하여 과세관청에 4월 15일까지 신고하면 신고서상의 과세정보에 기초하여 소득세가 부과·징수된다.<sup>33)</sup>

월세(Rents), 보증금(Premium) 등의 재산에서 발생한 소득은 재산소득(property income)에 속한다. 월세는 부동산이나 동산의 사용대가를 의미하며, 보증금은 임대실행 또는 임대계약에 대한 동의를 구하기 위해 임대인에게 지급하는 대가로서 보통 일시불로 지급되지만, 일부 보증금은 실질적으로는 월세의 성격을 가지고 있다.

비과세되는 재산소득은 없으며, 임대기간 동안 임대소득 창출과정에서 전적으로 그리고 배타적으로 발생한 비용은 임대비용으로서 임대소득계산시 공제할 수 있다. 재산의 임대손

준현·홍성열, 전계논문, pp.28-36)을 참조하였다.

31) 프랑스의 현행 세제에 관한 구체적인 내용은 프랑스 경제재무산업부(<http://www.economie.gouv.fr>)에서 제공하는 법령 자료와 국내 문헌(노영훈·김준현·홍성열, 전계논문, pp.48-53)을 참조하였다.  
 32) 일본의 현행 세제에 관한 구체적인 내용은 일본 국세청(<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/shoto315.htm>)에서 제공하는 법령 자료와 국내문헌(노영훈·김준현·홍성열, 전계논문, pp.37-48)을 참조하였다.  
 33) 싱가포르의 현행 세제에 관한 구체적인 내용은 싱가포르 국세청(<http://www.iras.gov.sg>)에서 제공하는 법령 자료와 국내문헌(전병철·정재호·송은주·마정화, “주요국의 조세제도-싱가포르 편” 한국조세재정연구원, 2011.4, pp.34-81)을 참조하였다.

실(rental losses)은 동일 과세기간 또는 장래 과세기간의 다른 소득과 통산할 수 없다. 그러나 모든 임대자산이 시장 임대율(market rates)로 임대되었다면 하나의 재산에서 발생한 임대손실은 동일한 과세기간의 다른 임대자산의 과세임대소득(taxable rental income)과 상계할 수 있다. 또한 임대소득자가 혼인한 경우에는 임대손실의 배우자간 이전도 가능하며, 배우자의 과세가능 임대소득의 범위 내에서 이전한 임대손실을 상계할 수 있다.<sup>34)</sup>

### 3. 시사점

주요국의 주택임대소득에 대한 과세제도를 비교하면 <표 2>와 같다.

주요국의 주택임대소득에 대한 과세제도를 검토하면 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 조사대상 국가의 대부분은 주택임대소득을 종합과세하는 체계이며, 별도로 분리과세하거나 특례세율을 적용하지는 않고 있다는 점이다. 우리나라도 장기적으로는 임대소득을 종합소득에 포함하여 과세하는 기초를 유지하는 것이 바람직하다.

둘째, 임대소득 창출과 직접적으로 관련된 비용을 폭 넓게 공제해 주고 있으며, 조사대상 국가의 경우 다소 차이는 있으나 임대사업의 손

실 공제 및 다른 소득과의 통산여부는 대체적으로 임대소득을 투자소득의 일종으로 볼 경우 수동적 소득에서만 공제·통산이 가능하고 사업소득으로 볼 경우 전체 사업소득의 범위 내에서 통산 가능하다고 보고 있는 것으로 나타났다. 우리나라도 임대소득의 성격과 과세범위를 결정할 뒤 이에 따라 손실 공제 범위를 재검토하는 것이 바람직할 것이다.

셋째, 조사대상 국가들의 경우 우리나라와 같은 전세형태의 주택임대차계약이 없어 직접적인 비교가 어렵지만 임차인에게 반환의무가 있는 미실현이익인 보증금 형태에 대해서는 과세하지 않는 것으로 나타났다. 전세보증금에 대한 간주임대료 과세의 실효성과 이중과세의 문제 등의 측면에서 볼 때 간주임대료 과세는 신중한 접근이 필요한 것으로 보이지만, 임대차시장에서의 임대유형이 조사대상 국가들과 크게 차이가 있는 우리로서는 간주임대료 과세에 대한 우리만의 특유한 고민 또한 필요한 것으로 보인다.

넷째, 미국, 영국 등은 특별히 소규모 임대사업자에 대한 혜택을 부여하지 않으며, 있더라도 소득규모에 따라 일부 예외를 적용하는 정도에 그치고, 일본은 소규모 임대사업자에 대해서는 상속세를 감면하는 특례법을 운영하고 있다. 이에 반해 우리나라는 1주택자에 대한 임대소득 비과세, 전세의 경우 3주택 이상 소유하면서 보증금

<표 2> 주택임대소득에 대한 과세제도 비교

구분	우리나라	미국	영국	프랑스	일본	싱가폴
소득유형	사업소득	투자소득	투자소득	부동산임대소득	부동산소득	재산소득
종합과세	○*1	○	○	○	○	○
적용세율	6~38%	10~39.6%	20~45%	0~45%	5~40%	0~20%
보증금등 과세	전세보증금과세	미실현이익에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음	No info	보증금에 대한 과세 없음	월세 성격의 보증금 과세
소규모 사업자 특례여부	○	×	△	△	△	No info
임대비용 공제원칙	직접비용	직접 관련 비용	전체 임대사업관련비용	직접비용	직접비용	전적·배타적 발생비용
임대손실 통산	타소득통산불가*2	수동적 소득에서만 통산	부동산사업 소득에서만 통산	No Info	다른 사업 소득에서만 통산	통산 불가*3

\*1 소규모 임대소득자는 분리과세함

\*2 주거용 건물임대업에서 발생한 임대손실은 타 소득과 통산 가능

\*3 동일한 과세기간의 다른 임대자산의 과세임대소득과 통산 가능하며, 혼인한 경우 배우자의 과세대상임대소득에서 통산도 가능함

34) 개인소득세 과세제도를 단순화하기 위해 2016년 과세기간부터는 배우자간 이전제도는 폐지될 예정이다(<http://www.iras.gov.sg>).

등의 합계액이 3억원을 초과하는 때에만 과세하는 등 아직까지도 주택의 보유횟수에 따라 과세상의 특례를 부여하는 규정이 남아 있다. 이는 형평성이나 합리성이 상대적으로 결여될 우려가 있으므로 소규모 임대사업자에 대한 특례를 부여하는 경우에는 소득규모 등 일관된 기준을 바탕으로 하는 것이 보다 합리적일 것이라고 판단된다.

#### IV. 주택임대소득 과세제도의 문제점과 개선방안

##### 1. 문제점 및 개선의 기본방향

###### 1) 부동산세제의 정상화

지금까지 부동산 관련 세제는 부동산 시장 상황과 연계하여 정책적인 측면에서 운용되어 온 것이 사실이며, 이 경우 가장 큰 정책적 고려사항은 부동산 투기억제를 위한 중과제도와 생활필수재로서 주거서비스에 대한 세제상의 특례이었다. 그러나 인구·경제학적 제반 여건들의 변화로 과거와 같은 부동산 부문의 과열이 나타날 가능성이 크지 않은 상황에서 과거 부동산 가격이 급등하던 시기에 도입된 제반 정책과세들을 여전히 존치시킨다는 것은 문제가 있으므로 부동산 세제를 정상화하는 것이 필요하다. 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 규정은 폐지되었으나 주택임대소득과세와 관련하여서는 1주택 비과세, 전세는 3주택 이상 소유자에 한하여 과세하는 등의 주택보유횟수에 따른 과세상의 차별이 아직까지도 존재하고 있다.

앞서 설명한 바와 같이 주택보유횟수에 따른 과세상의 차별은 소득규모를 기준으로 하는 것보다 상대적으로 형평성이나 합리성이 결여될 우려가 있으므로 오로지 임대소득의 크기에 따라 과세상의 구분이 이루어지도록 하는 것이 필요하다.

##### 2) 과세형평성 제고

주택으로부터 주거서비스가 생산되고 따라서 소득이 발생하였다면 그 주택이 자가주택인지 또는 임대주택인지, 그리고 그것이 월세인지 전세인지에 관계없이 균등한 과세가 이루어지는 것이 바람직하다.<sup>35)</sup> 앞서 살펴 본 바와 같이 전세제도도 우리나라에만 특유한 제도이고 전체 임차유형 중 45%<sup>36)</sup>를 점하는 등 그 중요성이 크다는 점을 고려할 때 전세소득도 월세소득과의 과세형평을 고려하여 주택 수에 상관없이 간주임대료의 크기에 따라 동일하게 과세하는 것이 필요하다.

##### 3) 임대소득의 성격과 등록여부에 따른 차별적 과세

주택임대소득에 대한 효과적인 과세관리를 위해서는 임대소득자의 등록이 필수적이다. '영리를 목적으로 주택을 임대하려는 자'로 임대주택법상의 등록대상자를 확대하고 등록을 강제하는 동시에 세제상의 각종 혜택을 받기 위해서는 소득세법상의 사업자등록도 반드시 이행하도록 강제하는 것이 필요하다.<sup>37)</sup> 또한 등록률 제고를 위해 등록자와 미등록자간에 차별적인 과세가 이루어지도록 제도를 설계하는 것도 필요하다고 본다. 즉 주택임대소득이 있는 자가 등록<sup>38)</sup>을 한 경우

35) 원윤희, 전계논문, p.45

36) 2014년 우리나라 전체 임차가구를 유형별로 살펴보면, 전세가 3,527,448가구, 보증금 있는 월세가 3,929,789가구, 보증금 없는 월세가 243,109가구, 사글세가 131,862가구로 나타나, 전체 임차가구 중 전세가구가 차지하는 비중이 45%로 나타났다(국토교통부, 주거실태조사, 2014).

37) 장기용, 전계논문, pp.27-28.

38) 본문에서 '등록'이라 함은 임대주택법 제6조 및 동법 시행령 제7조 제1항에 따른 등록과 소득세법에 따른 면세사업자등록을 모두 마친 경우를 의미한다. 따라서 현행 임대주택법상의 등록은 임의규정에서 강행규정으로 전환하고 과세대상 주택임대소득이 있는 자는 모두 소득세법상의 사업자등록을 하도록 의무화하는 것이 필요하다. 확정일자 자료나 월세세액공제 자료를 이용한 간접적인 과세정보의 확보보다는 납세의무자 스스로 시·군·구청과 관할세무서에 등록을 하도록 하는 것이 납세도의심 함양과 과세마찰 해소를 위해서도 필요하다고 판단된다

에는 해당 임대소득을 사업소득으로 보아 필요경비를 폭 넓게 인정하고 일반 사업소득과 동일하게 임대사업에서 발생한 손실은 다른 종합소득에서 10년 동안 공제할 수 있도록 하는 대신 기장 등의 제반의무를 이행하도록 한다. 임대소득이 있는 자가 등록을 하지 않은 경우에는 해당 임대소득을 자산소득<sup>39)</sup>으로 보아 이자소득 및 배당소득 등 금융소득과 동일한 방법으로 과세하되 부동산 유지비용 등을 고려하여 일정 정도의 필요경비를 공제하지만 임대손실에 대한 통산은 해당 임대소득에 한해서만 인정하도록 한다.

등록 여부 및 임대소득의 성격에 따른 차별적 과세는 중장기적으로 임대소득자의 등록률 제고에 영향을 미쳐 과세를 위한 인프라 구축에 도움을 줄 것이라고 판단된다. 현재 매입임대사업자나 준공공임대사업자와 같이 제도권 내의 사업자로 등록한 경우에는 위와 같은 소득세 과세체계를 적용하는 것 외에도 취득세나 재산세, 종합부동산세, 양도소득세에 대한 세제혜택도 추가로 적용받을 수 있기 때문이다.

## 2. 구체적 개선방안

### 1) 소득규모에 따른 과세

주택임대소득에 대한 과세는 주택보유채수와 임대유형(전세, 월세 등)에 상관없이 결정되도록 한다. 따라서 1주택의 경우에도 고가주택 구분기준은 폐지되며, 전세의 경우에도 3주택

이상 소유자의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에 한하여 과세하는 기준도 폐지되어 오로지 월세 또는 전세임대소득의 크기에 따라 과세하도록 한다.

전세소득에 대한 과세에 대해서는 앞서 살펴 본 바와 같이 찬반논쟁이 뜨겁지만 다른 국가와는 달리 그 동안 우리나라에서 지배적인 임대 형태를 이룬 전세로부터의 임대소득에 대한 과세가 정확하게 이루어지지 않았던 것만큼 상대적으로 과도한 세제상의 특혜가 부여되었던 것이라고 할 수 있다. 더욱이 이로 인하여 부동산에 대한 과도한 투자가 유인되었을 가능성도 있다고 본다.<sup>40)</sup> 따라서 월세소득과의 과세형평성은 물론 향후 주택임대차시장의 월세화가 현재보다 더욱 더 가속화되리라고 예측된다는 점에서 전세소득에 대하여도 동일하게 과세가 이루어지는 것이 바람직하다고 본다.

### 2) 분리과세 적용의 제한 및 분리과세 세율의 차등 적용 등

현재 등록 여부 및 주택보유채수와 관계없이 소규모 임대소득자에게 적용되는 분리과세 방식은 미등록 임대소득자 중 소규모임대소득자에 한하여 적용<sup>41)</sup>하도록 한다. 따라서 소규모 임대소득자가 아닌 미등록 임대소득자와 등록된 임대소득자의 임대소득은 소득의 크기에 불구하고 무조건 사업소득으로서 종합과세한다.<sup>42)</sup> 다만 미등록 임대소득자로서 연간 임대소득이 2천만원을

(장기용, “민간 매입임대주택 사업 관련 세제의 합리적 개선방안”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2014.12, 제32권 제2호, p.231).

39) 과세대상이 되는 임대소득이 있음에도 불구하고 등록을 하지 않은 임대소득자의 임대소득은 적극적인 임대사업을 통한 소득이라기보다는 이자나 배당소득 등 금융자산과의 투자 대상 자산선택의 결과로 얻은 소극적 활동에서 가득한 소득으로 보는 것이 타당하기 때문이다.

40) 원윤희, 전계논문, p.55.

41) 이 경우 분리과세되는 소규모 임대소득자의 종합소득 결정세액은 아래의 ① 또는 ② 중에서 선택할 수 있도록 한다. 그 취지는 소규모 임대소득자의 분리과세로 인한 세부담이 분리과세 주택임대소득을 종합소득과세표준에 합산할 경우의 종합소득 결정세액보다는 크지 않게 하기 위함이다.

① 분리과세되는 주택임대소득에 대한 사업소득금액(총수입금액에서 총수입금액의 20%를 차감한 금액을 말함)에 14%(9%)를 곱하여 산출한 금액 + 그 외의 종합소득 결정세액

② 분리과세되는 주택임대소득을 종합소득과세표준에 합산할 경우 종합소득 결정세액

42) 따라서 등록 임대사업자는 현행 규정에 따라 연간 임대소득이 2,400만원 미만이거나 첫째 신고하는 경우에는 단순경비율대상자로서, 42.6%(2014년 귀속)를 적용한 경비를 공제하여 소득금액을 계산하고, 연간 임대소득이 2,400만원 이상인 경우에는 기준경비율 대상자로서 기준경비율 19.0%(2014년 귀속)를 적용한 경비를 공제하여 소득금액을 계산한다. 그리고 7,500만원 이상인 경우에는 복식부기대상자로서 장부를 기장하여 확인되는 경비를 공제하여 소득금액을 계산하게 된다.

초과하는 때에는 2천만원까지는 분리과세시 세율(9%, 14%)을 적용하고 2천만원을 초과하는 금액에 대해서만 종합과세하도록 한다.<sup>43)</sup>

현행의 분리과세 방식으로 인한 혜택이 고소득자에게만 집중되고 은퇴자, 장애인 등 생계형 임대소득자에게는 분리과세의 실효성이 없다는 비판이 있다. 따라서 이를 수용하여 일정한 금융소득에 대하여 조세특례제한법상 분리과세의 특례세율<sup>44)</sup>을 적용하고 있음을 감안하여 2천만원 이하의 주택임대소득자로서 해당 과세기간에 종합소득 과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액(주택임대에 대한 사업소득금액 포함)이 3천만원 이하인 경우에는 9%를 적용하고, 그 외의 경우에는 분리과세 세율을 14%로 차등하여 적용하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 아울러 분리과세 대상이 되는 부동산임대소득금액 계산시 필요경비율은 현행의 60%가 과도한 측면이 있으므로 20%<sup>45)</sup>로 축소하여 적용하고, 기본공제 400만원은 적용하지 않는 것으로 한다.

미등록 임대소득자의 임대소득은 앞서 설명한 것처럼 자산소득에 해당하므로 기본적으로 금융소득에 대한 현행 과세체계와 맥을 같이하도록 하는 것이 공평하며 임대소득의 특성상 필요경비를 인정한다 하더라도 최소한으로 하고, 필요경비 이외의 추가공제는 인정하지 않도록 하는 것이다.

### 3) 주거용 건물임대업에서 발생한 결손금의 공제와 통산

현재 주거용 건물임대업에서 발생한 결손금과 이월결손금은 다른 종합소득에서 통산하도록 하고 있으나, 앞서 살펴본 바와 같이 미국과 영국 등 주요국의 경우처럼 임대소득의 성격에 따라 공제범위 등을 다음과 같이 정하는 것이 바람직하다. 즉 미등록 임대소득자의 임대소득은 자산

소득에 해당하므로 주거용 건물임대업에서 발생한 결손금은 해당 과세기간의 다른 소득금액에서 공제하지 않고 다음 과세기간으로 이월시킨다. 이월결손금은 해당 과세기간의 주거용 건물임대업의 사업소득금액에서만 공제한다. 단, 주택임대소득 종합과세시 소득세법상의 세액계산 특례 규정에 따라 산출세액을 계산하는 경우, 종합과세되는 주택임대소득 중 원천징수세율을 적용받는 부분은 제외한다. 왜냐하면 원천징수세율을 적용받는 주택임대소득은 그 실질적인 과세효과가 분리과세와 동일하므로 과세경감이 중복적으로 적용되어서는 안 되기 때문이다. 또한 주택임대소득 중 기본세율을 적용받는 부분에 대해서는 납세자가 그 소득금액의 범위 내에서 공제여부 및 공제금액을 결정할 수 있도록 하여야 할 것이다. 주택임대소득 종합과세시 세액계산특례 규정에 따라 기본세율 적용분에서 공제하면 그 결손금 및 이월결손금은 소멸되지만 산출세액은 공제 전 금액과 동일하게 되는 불합리한 경우가 있을 수 있으므로 납세자의 선택에 따르도록 하는 것이 합리적이기 때문이다.

한편, 등록 임대사업자의 경우 임대소득은 사업소득으로 보므로 일반 사업소득의 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산방법(소득세법 45 ①, ②, ③)을 준용하면 될 것이다. 즉 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 그 과세기간의 종합소득과세표준을 계산할 때 근로소득금액·연금소득금액·기타소득금액·이자소득금액·배당소득금액에서 순서대로 공제하고, 이월결손금은 해당 과세기간의 사업소득금액(부동산임대업의 소득금액 포함)을 계산할 때 먼저 공제하고, 남은 금액은 근로소득금액·연금소득금액·기타소득금액·이자소득금액·배당소득금액에서 순서대로 공제한다.

이상에서 살펴 본 주택임대소득에 대한 과세제도의 개선안을 요약하면 <표 3>과 같다.

43) 종합과세시 세액계산은 금융소득에 대한 종합과세시 세액계산의 특례규정(소득세법 62)을 준용하여 계산하면 된다.

44) 조세특례제한법 제89조(세금우대종합저축에 대한 과세특례, 9%), 동법 제89조의 3(조합 등 예탁금에 대한 저율과세 등, 5%)

45) 일반주택 임대업을 영위하는 사업자의 2014년 귀속 단순경비율이 42.6%임을 고려할 때, 사업자가 아닌 자산소득의 성격을 가진 소규모 임대소득이 있는 자의 필요경비율은 그의 절반 수준인 20% 정도를 인정하면 적당하다고 판단된다.

〈표 3〉 주택임대소득\*<sup>1</sup>에 대한 과세제도 개선안(요약)

미등록 임대소득자* <sup>2</sup>	등록임대사업자* <sup>3</sup>
(1) 과세방식 ① 소규모 임대소득자 : 분리과세 분리과세시 세액 = 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액* <sup>4</sup> ×14%(9%* <sup>5</sup> ) ② '①'외의 자 : 종합과세(세액계산 특례 규정 적용) (2) 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산 ① 결손금 : 다음 과세기간으로 이월 ② 이월결손금 : 해당 과세기간의 주거용 건물 임대업의 사업소득금액에서만 공제. 단, 원천징수세율 적용부분은 제외	(1) 과세방식 종합과세 ① 연간 임대소득이 2,400만원 미만이거나 첫 해 신고 : 단순경비율(42.6%)적용 ② 연간 임대소득이 2,400만원 이상 7,500만원 미만 : 기준경비율(19%) 적용 ③ 연간 임대소득이 7,500만원 이상 : 복식부기 의무자. 기장으로 확인되는 경비 공제 (2) 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산 일반 사업소득의 공제 및 통산절차와 동일

\*1 주택보유갯수와 임대유형에 관계없이 임대소득 계산  
 \*2 과세대상이 되는 주택임대소득이 있음에도 불구하고 임대주택법상의 등록과 소득세법상의 (면세)사업자등록을 하지 않은 자를 말한다.  
 \*3 임대주택법상의 등록과 소득세법상의 (면세)사업자등록을 한 임대사업자를 말하며, 여기에는 기존의 매입임대사업자와 준공공임대사업자를 포함한다.  
 \*4. 총수입금액 - 총수입금액 × 20%  
 \*5 연간 임대소득이 2천만원 이하인 미등록 임대소득자로서 해당 과세기간의 종합소득금액(주택임대에 대한 사업소득금액 포함)이 3천만원 이하인 경우

## V. 결론

본 연구에서는 주택 임대소득 과세와 관련한 그간의 쟁점사항들을 살펴보고, 이에 대한 주요 외국의 법제를 비교 검토하여 시사점을 도출한 후 개선을 위한 기본방향의 토대 위에서 다음과 같은 개선안을 도출하였다.

첫째, 현행의 주택의 보유갯수와 임대유형에 따른 차별적 과세규정은 상대적으로 형평성이나 합리성이 결여될 우려가 있으므로 오로지 임대소득의 크기에 따라 과세상의 구분이 이루어지도록 하는 것이 필요하다.

둘째, 효과적인 과세관리를 위해서는 등록률 제고가 필수적이므로 등록 여부에 따라 임대소득의 성격을 구분하고 이에 따라 분리과세 적용 여부, 필요경비 공제 범위, 결손금 및 이월결손금의 공제 및 통산범위 등 과세상의 취급을 달리할 필요가 있다.

셋째, 등록률 제고를 위해 미등록 임대소득자 중 소규모 임대소득자에 한하여 분리과세 방식을

을 적용한다. 아울러 분리과세의 혜택이 고소득자에게 집중되지 않도록 소득금액 제한규정을 두고 분리과세 세율도 14%와 9%로 차등 적용한다.

주택임대소득에 대한 과세는 임대인과 임차인 모두에게 영향을 미친다. 따라서 임대인의 재산권 보장과 임차인의 안정적인 주거권 보장이 함께 이루어질 수 있도록 세제를 고안하고 이를 운영하는 것이 필요하다. 하지만 주택임대소득 과세로 인하여 임차인이 추가로 부담하게 될 주거비용과 세월노출로 인한 임대인의 사회보험료 등의 추가부담을 완화시키기 위한 세제상 또는 재정상의 여러 가지 정책과 관련된 논의는 본 연구의 범위에서 제외하였다. 이러한 부분들을 종합적으로 고려하지 못한 점은 본 연구의 한계점이다. 임대인의 재산권과 임차인의 주거권 보장을 조화롭게 이룰 수 있고 사회보험료 등에 대한 추가부담 등을 종합적으로 고려한 임대소득 과세제도 개선안을 모색하는 것은 추후의 연구과제로 남겨 두고자 한다. 본 연구의 결과가 향후 본격적으로 시행 될 예정인 주택임대소득 과세제도의 개선에 기여할 수 있기를 바란다.

## 參考文獻

- 강병구, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7.
- 관계부처 합동, “규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안”, 2014.9.1.
- 국토교통부, 주거실태조사, 2014.
- 국회예산정책처, “소득세법 개정안에 따른 세수효과 추계”, 2015.6.23.
- 김갑열, “부동산 정책목표의 합리성 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013.2, 제52집.
- 김유찬, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7.
- \_\_\_\_·김진영, “최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득 과세를 통한 주거급여 지원방안 연구”, 조세연구, 한국조세연구포럼, 2014.12, 제14권 제3집.
- 김정렬, “전세자금 가용성과 전세수급지표가 주택전세가격에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013.12, 제55집.
- 김태섭, “전·월세시장 구조변화에 대응한 정부정책 개선방안”, 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.7, 제74호.
- 노영훈·김준현·홍성열, “주요국의 주택임대소득 과세관련 비교 연구”, 세법연구, 한국조세재정연구원, 2014.9, 14-04.
- 성명재, “전·월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구”, 정책토론회 자료, 한국조세재정연구원, 2009.7.
- 성연동, “한국의 인구구조변화와 주택정책에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013.5, 제53집.
- 송학주, “주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가 : 임대소득 과세 어떻게 할 것인가?”, 세미나 자료, 경실련·홍중학의원실 주최, 2014.7.
- 원윤희, “부동산 관련 조세정책의 평가와 개선과제”, 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.7, 제74호, 제29권 제2호.
- 유재권, “부동산 임대보증금의 간주임대료 과세에 관한 연구”, 경영교육연구, 한국경영교육학회, 2014.4.
- 이상신, “주택임대차시장 선진화방안과 그 과세문제 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8, 제58집.
- 임상엽·정정운, 세법개론, 상경사, 2015.
- 임언선, “전·월세임대소득 과세제도의 개선방안”, 부동산포커스, 한국감정원 부동산 연구원, 2014.6, 제73호.
- 장기용, “다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12, 제59집.
- \_\_\_\_, “민간 매입임대주택 사업 관련 세제의 합리적 개선방안”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2014.12, 제32권 제2호.
- 전병철·정재호·송은주·마정화, “주요국의 조세제도-싱가포르 편” 한국조세재정연구원, 2011.4.
- 통계청, 국가통계포털(<http://kosis.kr/>)
- 헌재 2002.08.29., 2001헌바82
- <http://www.irs.gov>
- <http://www.hmrc.gov.uk>
- <http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/shoto315.htm>
- <http://www.economie.gouv.fr>
- <http://www.iras.gov.sg>
- IRS, “Questions and Answers on the Net Investment Income Tax”
- “Rent a room in your home”, [www.gov.uk](http://www.gov.uk)