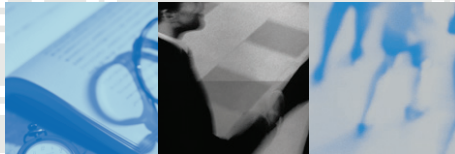




National Assembly Research Service



주택임대소득 과세제도에 대한 쟁점과 향후과제



국회입법조사처
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE

주택임대소득 과세제도에 대한 쟁점과 향후과제

임언선(재정경제팀 입법조사관)

2016. 8. 12.



국회입법조사처
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE



동 보고서는 아래와 같은 **절차**와 **외부전문가**의 자문을 거쳐 작성되었습니다.

구 분	내 용
주제 선정	2015. 9. 16.
초고 작성기간	2015. 9. 16. ~ 2015. 11. 6.
초안 검토	재정경제팀 김사우 팀장
실무위원회 검토	2015년 11월 24일(화) 오후 2시 - 실무위원: 임동춘 경제산업조사실장 직무대리 김사우, 김봉주, 이수기 팀장
외부전문가 자문	1. 전문가: 노영훈 박사(한국조세재정연구원) 2. 요청일: 2015. 12. 1. 3. 답변일: 2015. 12. 6.
	1. 전문가: 박종수 교수(고려대학교 법학전문대학원) 2. 요청일: 2015. 12. 8. 3. 답변일: 2015. 12. 11.
간행물 심의위원회 의결	2016년 7월 7일(목) 15시 - 위원장: 임성호 국회입법조사처장 - 위 원: 이인섭 경제산업조사실장 박출해 기획관리관 정성희 사회문화조사실장 김영일 정치행정조사실 심의관

요 약

우리나라의 임차가구는 2014년 기준으로 전체가구 1,799만 9천여 가구 중 43.5%(783만 2천 가구)를 차지하고 있다. 우리나라의 거주형태에서 임차가구의 비율이 증가하고 있는 추세이며, 중요한 특징은 임차가구 중 전세거주는 감소하고, 월세거주는 증가하고 있다는 것이다. 이는 경기둔화로 인한 저금리 현상 등 경제 환경이 변화하면서, 임대인들이 임대수입 증가를 위하여 전세를 월세로 전환함에 따라 월세거주비율이 확대되었기 때문이다. 이로 인해 전세 물량이 부족해지면서 전세가격이 상승하는 등 중산층 및 서민층이 체감하는 주택난이 심화되고 있는 실정이다. 이러한 상황에서 정부는 과세 사각지대에 있던 소규모 주택임대소득을 양성화시켜 주택임대소득에 대해 과세하고자 하는 방안을 발표하였다.

구체적으로 살펴보면 정부가 발표한 2014년 ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’과 ‘3.5 보완조치’는 주택임대소득에 대해 분리과세하고, 필요경비율 및 기본경비를 공제하며, 과세 사각지대에 있었던 소규모 주택임대소득을 양성화시키고자 하는 방안이었다. 그러나 부동산시장에서 임대소득 과세에 대한 저항이 심해지면서 2014년 6월 13일에 정부의 재수정안이 발표되었는데 이는 과세형평성 측면에서 미흡한 점이 있었다.

사실 정부의 ‘주택 임대차시장 선진화방안’의 주요 내용인 주택임대소득에 대한 과세방안은 주택임대소득에 대해 세법에 없던 새로운 세부담을 만든 것이 아니다. 현행 「소득세법」 제25조는 2주택 이상 소유자가 1개 이상의 주택을 월세로 임대하였거나, 3주택 이상 소유자가 전세(보증금 3억원 이상)로 임대하여 소득이 발생할 경우 소득세를 과세하도록 규정하고 있다. 단지, 현행 「소득세법」에 의해 당연히 과세되어야 하지만 제대로 과세되지 않고 있었던 주택임대소득에 대해 향후 실효적으로 과세하자는 것이다.

정부는 과세의 사각지대에 있는 소규모 주택임대소득을 양성화시키기 위하여 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’을 발표하였으나, 분리과세의 과세형평성 미흡, 필요경비율과 기본공제의 과다설정, 간주임대료에 대한 과세 및 사업자 등록제도의 도입 등이 논란이 되고 있다. 이 보고서에서 살펴본 주요 쟁점과 향후 논의되어야 할 과제들에 대하여 정리하면 다음과 같다.

첫째, 2,000만원 이하의 주택임대소득에 대해 분리과세를 허용하는 규정에 대하여는 소득세 체계를 보다 복잡하게 만들고 있다는 점, 과세 형평성이 미흡하다는 점 등이 논의되고 있으므로, 향후 중장기적으로 종합과세하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다.

둘째, 다른 사업소득과 비교하여 주택임대소득에 대한 필요경비율 및 기본공제를 과도하게 설정하여 과세의 실효성에 의문이 제기되고 있으므로, 향후 필요경비 공제에 관한 명확하고 세분화된 규정을 만들어 실질적인 공제방안을 제시할 필요가 있다.

셋째, 간주임대료에 대한 과세에 대하여는 이중과세 측면, 법인과 개인간 과세형평성 미흡 및 보유 주택수별 과세차등 등이 지적되고 있는 점 등을 고려하여 간주임대료에 대한 과세의 타당성을 종합적으로 검토할 필요가 있다. 또한 최근 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있어 간주임대료에 대한 과세의 중요성이 감소하고 있다. 하지만 전세보증금의 사용용도 및 과세 시 전가문제 등을 고려하여 전세임대의 비중이 높은 우리나라의 경우 전세보증금의 간주임대료에 대한 과세방안은 향후 지속적인 논의가 필요할 것으로 보인다.

넷째, 해외 주요국과 같이 우리나라도 임대사업자 등록에 대해 여러 가지 혜택을 주는 방안을 고려해야 한다. 즉, 임대사업자로 등록을 하면 필요경비 및 기본경비 등 세제혜택을 주도록 하여 임대시장의 투명성을 확보할 필요가 있을 것이다. 이와 더불어 등록임대사업자에게 전월세 관련 대출 및 거래 통장을 개설하게 하는 등 은행업무의 편의를 제공하여 주택임대소득의 자료로 이용하는 방안도 고려해 볼 필요가 있다.

차 례

□ 요 약

I. 서 론 / 1

II. 주택임대소득 과세제도 현황 / 4

- 1. 주택임대시장 현황 4
- 2. 주택임대소득 과세제도 6
 - 가. 2014년 이전의 주택임대소득 과세제도 6
 - 나. 정부의 주택임대차시장 선진화 방안 7
 - 다. 개정된 주택임대소득 과세제도 10
 - 라. 주택임대소득 관련 입법 논의 현황 13

III. 주택임대소득 과세제도의 쟁점 / 16

- 1. 분리과세 16
- 2. 필요경비율과 기본공제 20
- 3. 간주임대료 22
- 4. 주택임대사업자 등록제도 26

IV. 주요국의 주택임대소득 과세제도 / 28

- 1. 미국 28
- 2. 영국 30

3. 독일	31
4. 프랑스	32
5. 일본	32
6. 시사점	33

V. 주택임대소득 과세제도의 향후과제 / 35

1. 중장기적으로 종합과세 지향	35
2. 필요경비 공제에 대한 규정 세분화	37
3. 간주임대료 과세에 대한 재검토	38
4. 등록된 주택임대사업자에 대한 세제혜택	40

VI. 결 론 / 43

☐ 참고문헌

표 차례

[표 1] 주택 점유형태별 변동 추이(1980~2014년)	5
[표 2] 주택임대소득에 대한 과세	11
[표 3] 종합소득과세표준 및 세율	11
[표 4] 현 정부의 주택임대소득 과세제도	12
[표 5] 「소득세법」 개정안 발의 현황	15
[표 6] 분리과세와 종합과세의 비교(임대소득만 있는 경우)	18
[표 7] 분리과세와 종합과세의 비교(다른 소득이 있는 경우)	19
[표 8] 2주택자의 주택임대소득 과세 비교	21
[표 9] 현행 주택임대소득 과세제도에 따른 세수효과 추계	22
[표 10] 미국의 주택임대소득에 대한 세율	30

I. 서론

- 현재 우리나라의 거주형태는 전세 및 월세거주 등 임차가구의 비율이 증가하고 있는 추세이며, 임차가구 중 전세거주비율은 감소하고, 월세거주비율이 증가하고 있는 추세임
- 임대수입 증대를 위하여 전세에서 월세로의 전환이 증가되면서 월세거주비율이 확대되는 등 부동산 시장의 불균형이 커지고, 중산층 및 서민층이 체감하는 주택난이 심화되고 있는 실정임
- 국토교통부의 월세통계 자료에 따르면, 2014년 우리나라의 전체가구 1,799만 9천 가구 중 임차가구는 전체 가구의 43.5%(783만 2천 가구)를 차지하고 있으며, 특히 월세가구는 점차 증가하는 추세에 있음
- 임차가구가 증가함에 따라 정부는 과세 사각지대에 있던 소규모 주택임대소득을 양성화시켜 주택임대소득에 대해 과세하는 방안으로서 2014년 ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’과 ‘3.5 보완조치’, 그리고 ‘6.13 재수정안’을 발표하였음
- ‘2.26 주택 임대차시장 선진화방안’의 주요 내용인 임대소득에 대한 과세 방안은 임대소득에 대하여 기존에 없었던 새로운 세부담을 부과하는 것이 아니라, 현행 「소득세법」¹⁾에 의해 당연히 과세되어야 하지만 제대로 과세되지 않고 있었던 임대소득에 대해 향후 실효적으로 과세하자는 것임
 - 이는 임대소득 과세를 통한 과세형평성을 제고하는 차원에서 과세 사

1) 현재 「소득세법」 제25조에 의하면 2주택 이상(1주택자는 기준시가 9억원 초과) 소유자가 1개 이상의 주택을 월세로 임대하거나, 3주택 이상 소유자가 전세(보증금 3억원 이상)로 임대하여 소득이 발생할 경우 소득세를 과세하고 있음

각지대에 있던 소규모 주택임대소득을 양성화하고자 한 것임

- 정부가 발표한 ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’과 ‘3.5 보완조치’, 그리고 ‘6.13 재수정안’의 주요 내용은 2014년 「소득세법」 개정 시 반영되었으며, 주요 개정 사항은 다음과 같음
 - 첫째, 2016년까지 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득에 대하여 비과세하는 방법으로 세부담을 완화함
 - 둘째, 2017년부터는 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득에 대하여 14% 분리과세 적용, 필요경비율 인상(45%→60%), 기본공제 400만원 인정 등의 방법으로 세부담을 완화함
- 다만, 소규모 주택임대소득에 대한 세부담 완화에 대하여는 세법체계 및 조세형평성 측면에서 문제제기가 지속적으로 되고 있음²⁾
 - 주택임대소득과 같은 사업소득은 농어민 지원을 위해 비과세되는 일부 농어가소득을 제외하고는 예외 없이 종합합산 과세되고 있고, 사업소득에 대하여 분리과세가 인정되는 사례가 없는 것으로 분석됨
 - 이러한 점을 고려할 때, 소규모 주택임대소득에 대한 세부담 완화는 현행 세법체계와 조화되지 않는 측면이 있고, 소득원천간 세부담 형평을 저하시키는 요인으로 작용할 수 있다는 지적임
 - 또한, 소규모 주택임대소득에 대한 분리과세의 세제상 논거가 미흡하고, 분리과세에 따른 세부담 완화효과가 고소득자에게 집중되는 문제가 제기되고 있음³⁾

2) 기획재정위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』, 기획재정위원회 검토보고서, 2014.11.

3) 주택임대소득외에 다른 소득이 없는 생계형 임대소득자에 대해서는 분리과세의 실효

- 본 보고서는 주택임대소득 과세제도에서 분리과세가 가지고 있는 과세 형평성의 미흡, 필요경비율 및 기본공제의 과다설정, 간주임대료의 부과, 사업자등록제도의 도입 등 논란의 대상이 되고 있는 내용을 중심으로 관련문헌을 분석하고, 이를 통해 실효성 있고 효과적인 제도 마련을 위한 정책 개선과제를 제시하고자 함
- 이를 위해 제2장에서 주택임대시장의 현황을 살펴보고, 제3장에서는 주택임대소득 과세제도의 쟁점을 서술하며, 제4장에서 주요국의 주택임대소득 과세제도를 살펴보도록 함. 이후 제5장에서 주택임대소득 과세제도의 개선과제를 제시하고 제6장에서는 보고서의 결론과 정책적 함의를 요약함

성이 거의 없는 반면, 주택임대소득외에 다른 소득이 많아 적용세율이 높은 고소득자 일수록 분리과세 적용에 따른 세감면 혜택이 커지는 문제가 있음

II. 주택임대소득 과세제도 현황

1. 주택임대시장 현황

- 2014년 우리나라의 전체가구 1,799만 9천 가구 중 자가(自家)에서 거주하는 가구는 965만 5천 가구로 전체가구의 53.6%임⁴⁾([표 1] 참조)
- 자가가구를 제외한 임차가구는 전세가구 352만 7천 가구(19.6%), 월세가구 393만 가구(21.8%), 사글세⁵⁾가구 37만 5천 가구(2.1%)로 구성되고, 무상으로 거주하는 가구를 제외하면 전체 가구의 43.5%(783만 2천 가구)가 임차가구임
- 특히, 1990년 이후 증가 추세를 보였던 자가 거주비율이 2005년 55.6%에서 2014년 53.6%로 2.0%p 감소한 것으로 나타남
- 전세 거주비율은 1995년까지 증가 추세였으나, 1995년 29.7%를 정점으로 감소하여 2005년 22.4%에서 2014년 19.6%로 2.8%p 감소하는 등 점차 감소하는 추세에 있음
- 월세 거주비율은 1995년까지 감소 추세를 보였으나, 1995년 11.9%를 저점으로 증가하여 2005년 17.2%에서 2014년 21.8%로 4.6%p 증가하는 등 점차 증가하는 추세에 있음

4) 국토교통부, 「월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계, 첫 공표」, 보도자료, 2015.7.30., p.11; 통계청, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 보도자료, 2011.7.7., pp.22~26

5) 임차기간 동안의 집세를 전부 미리 지급하고, 주택을 임차하는 월세의 한 형태로, 보통 1년 동안의 임차료를 미리 지급하고 주택을 임차하는 형태의 월세를 말함

[표 1] 주택 점유형태별 변동 추이(1980~2014년)

(단위: 천 가구, %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2014년
일반가구	7,969 (100.0)	9,571 9100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)	17,999 (100.0)
자 가	4,672 (58.6)	5,127 (53.6)	5,667 (49.9)	6,910 (53.3)	7,753 (54.2)	8,828 (55.6)	9,390 (54.2)	9,655 (53.6)
전 세	1,904 (23.9)	2,202 (23.0)	3,157 (27.8)	3,845 (29.7)	4,040 (28.2)	3,557 (22.4)	3,766 (21.7)	3,527 (19.6)
월 세	1,231 (15.5)	1,893 (19.8)	2,173 (19.1)	1,536 (11.9)	1,803 (12.6)	2,728 (17.2)	3,490 (20.1)	3,930 (21.8)
사글세	-	-	-	339 (2.6)	310 (2.2)	284 (1.8)	230 (1.3)	375 (2.1)
무 상	162 (2.0)	350 (3.7)	358 (3.1)	328 (2.5)	406 (2.8)	490 (3.1)	464 (2.7)	512 (2.9)

주: 1980년, 1985년, 1990년 월세에는 사글세가 포함됨. 2014년 자료의 경우 모든 가구수는 2만가구 조사결과에 대해 가중치를 적용한 결과임

자료: 통계청, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 보도자료, 2011.7.7., pp.22~26; 국토교통부, 「월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계, 첫 공표」, 보도자료, 2015.7.30., p.11

○ 2014년 기준으로 전체 임차가구(43.5%) 중 공공임대주택에 거주하고 있는 가구(4.6%)를 제외하면 민간임대주택 부문에서 주거를 마련하는 가구가 전체의 38.9%임

- 우리나라는 주요국의 주택 점유형태 비중과 비교해 보더라도 민간임대 비중이 높은 편에 속하는 것을 알 수 있음⁶⁾

□ 전세 및 월세 거주비율은 증가하고 있는 추세이며, 중요한 특징은 전세 거주비율은 감소하고 있으나, 월세거주비율은 증가하고 있다는 것임

6) 장경석·박인숙, 『국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점』, 『정책보고서』 제33권, 국회입법조사처, 2014.8.21., p.8에 의하면, 영국과 미국의 자가 주택 점유비율은 각각 69.4%와 68.0% 수준이고 민간 임차가구 비중은 각각 12.3%와 26.4%임. 네덜란드의 민간임대주택에 거주하는 가구는 8.0%이고, 일본은 23.7%임

- 저금리 및 주택가격상승 기대 저하에 따른 전세수익(전세보증금 운용수익 및 예상 자본이득 수익) 감소 등 임대시장 구조변화로 임대인이 전세계약을 반전세 등의 월세계약으로 전환하는 형태변화가 월세 거주를 증가시키는 주요 원인으로 보임
- 특히 서울 지역의 경우 전세 물량의 부족으로 인하여 전세가격이 폭등하게 되었으며, 이로 인해 서울에서 수도권으로의 거주이동이 증가하는 추세임
- 또한 임대수입 증가를 위해 전세에서 월세로의 전환이 증가되면서 월세 거주 비율이 확대되는 등 부동산 시장의 불균형이 커지고, 중산층 및 서민층이 체감하는 주택난이 심화되고 있는 실정임

2. 주택임대소득 과세제도

가. 2014년 이전의 주택임대소득 과세제도

- 2014년 이전 주택임대소득은 원칙적으로 과세대상임⁷⁾
 - 1가구 1주택 소유자의 임대소득은 비과세 대상이나, 기준시가 9억원을 초과하는 고가주택과 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 과세대상임
 - 3주택 이상을 소유하고 해당 주택의 전세보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 전세보증금에 대해서 간주임대료로 과세되고 있었음⁸⁾
 - 간주임대료⁹⁾=(전세보증금 - 3억원)×60%×현재 이자율¹⁰⁾ - 해당 임대사

7) 2014년 이전 「소득세법」 제12조

8) 2014년 이전 「소득세법」 제25조제2항

9) 간주임대료란 사업자가 부동산임대를 통하여 전세보증금(임대보증금)을 받는 경우 전세보증금 등에 일정한 이율을 곱하여 계산한 금액을 말함.

10) 2014년 이전 「법인세법시행규칙」 제6조. 금융회사 등의 정기예금이자율을 고려하여

업부문에서 발생하는 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액¹¹⁾

- 주택임대소득은 사업소득 중 부동산임대소득으로 종합소득세로 신고 및 과세되고 있으며, 결손 시 종합소득에서 공제하지 아니함¹²⁾
- 그러나 현실적으로 상업적 건물이나 상가 등에 대한 임대소득에는 부동산 임대소득과세가 적용되고 있었으나, 소규모 주택임대사업소득은 과세자료의 미비로 인하여 과세되지 않고 있었음

나. 정부의 주택임대차시장 선진화 방안

- 정부는 「경제혁신 3개년 계획」 내수기반 확충분야 핵심과제의 일환으로 주택임대차시장을 둘러싼 환경 변화에 대응하기 위하여 2014년 2월 26일 ‘서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안’(이하 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’이라 함), 3.5 보완대책 및 6.13 재수정안을 발표하였음¹³⁾
- ‘주택임대차시장 선진화 방안’¹⁴⁾은 전세의 월세 전환 등 임대차시장의 구조변화에 대응하고자 한 것임

기획재정부령으로 정하는 이자율로 2.9%(2014.3.14.), 2.5%(2015.3.13.)임

- 11) 「소득세법시행령」 제53조. 이는 2011.1.1.부터 1세대 3주택 이상 소유자의 주택임대료를 과세대상에 포함하면서 도입된 내용으로 임대수입으로 발생한 수입에서 달리 과세될 수 있는 부분을 의미하며, 이중과세를 방지할 목적으로 도입됨
- 12) 2014년 이전 「소득세법」 제45조
- 13) 기획재정부, 국토교통부 등, 보도자료, 『서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안』, 2014.2.26., 기획재정부, 『주택임대차시장 선진화 방안 보완조치』, 보도자료, 2014.3.6., 기획재정부, 『「주택시장 정상화 대책」 관련 당정협의 개최』, 보도자료, 2014.6.13.
- 14) 기획재정부, 국토교통부 등, 보도자료, 『서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안』, 2014.2.26.

- 주요 내용은 소규모 주택임대소득에 대하여 분리과세로 전환하고, 임대 소득에 대한 결손금은 종합소득에서 공제하는 것 등을 제시하였음
 - 소규모 월세 임대소득은 분리과세로 전환하여, 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우 14%의 단일세율로 소득세를 분리과세하고, 세법상 사업자 등록 의무를 면제하는 안이었음¹⁵⁾
 - 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2,000만원 초과자는 종합소득 과세하는 안이었음
 - 종합과세 대상인 주택임대소득의 경우, 다른 부동산 임대소득¹⁶⁾과 달리 결손금 발생 시 종합소득에서 공제하는 안이었음
- 정부의 ‘2.26 주택임대차시장 선진화 방안’ 발표로 인하여 소규모 임대 소득자의 세 부담 증가 및 세 부담 전가에 따른 임대료 인상 가능성 등의 문제점이 제기되었고, 임대차 시장의 불안정성에 대한 논란이 가중됨
- 이러한 임대차시장의 불안 심리를 완화하기 위하여 정부는 3월 5일 ‘임대차시장 선진화 방안’에 대한 보완조치¹⁷⁾를 발표하였으며, 주요 내용은 다음과 같음
 - 첫째, 연간 주택임대소득 2천만원 이하의 2주택 보유자 등 소규모 주택 임대소득자를 대상으로 2015년까지 세금을 유예하고, 2016년부터 단일세율 14%를 적용해 분리과세함
 - 둘째, 3주택 이상 또는 주택임대소득 2,000만원을 초과하는 주택임대소

15) 소규모 주택임대소득에 대해 규모의 영세성, 전세보증금 임대소득과세 대상자인 3주택 이상 보유자와의 형평성을 감안하여 세 부담을 합리화하기 위한 취지임

16) 상업용 빌딩임대 및 상가임대와 같은 임대사업을 통한 부동산 임대소득을 말함

17) 기획재정부, 『주택임대차시장 선진화 방안 보완조치』, 보도자료, 2014.3.6.

득자는 종합소득으로 과세되고, 2주택 보유자의 전세 임대소득(보증금 3억원 초과분에 대한 간주임대료)도 과세형평성을 감안하여 2016년부터 월세소득과 동일하게 종합소득과세를 적용함

- 셋째, 소규모 주택임대사업자의 임대소득에 대해서는 향후 2년간 비과세되는 점을 감안하여, 국세청은 2013년 소득에 한해서 확정일자 자료를 수집하고, 3주택 이상 보유자 등¹⁸⁾에 대해서만 신고안내 자료로 활용함

□ 2016년부터 2주택 보유자의 전세보증금에 대해 간주임대료로 과세를 하겠다는 정부의 방침에 대하여 논란이 발생하게 됨에 따라 2014년 6월 13일 당·정 협의를 통하여 ‘주택임대차시장 선진화 방안에 대한 재수정안’¹⁹⁾을 발표함

- 주요 내용으로 분리과세 적용 대상의 완화, 비과세기간 연장, 전세 과세경감 등의 내용을 포함하고 있음
 - 첫째, 주택임대소득에 대한 분리과세 적용 대상을 주택 수와 관계없이 2,000만원 이하로 적용함²⁰⁾
 - ◆ 기준시가 9억원을 초과하는 고가주택의 경우도 임대수입요건만을 기준으로 하여 2천만원 이하인 경우 분리과세를 적용하고, 1주택자(기준시가 9억원 이하 주택보유)는 현재와 같이 비과세하기로 함
 - 둘째, 주택임대소득 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득자에 대하여 비과세 기간을 2년(2014~2015년)에서 3년(2014~2016년)으로 연장함

18) 3주택 이상 보유자, 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 초과자, 1주택자로서 기준시가 9억원 초과 주택 소유자의 임대소득이 있는 자를 말함

19) 기획재정부, 보도자료, 『「주택시장 정상화 대책」 관련 당정협의 개최』, 2014.6.13.

20) 이는 2주택 보유자의 임대주택은 금액에 상관없이 과세대상이라는 것이 문제가 되자 주택수와 관계없이 2,000만원 이상의 임대소득에 과세하는 안으로 마련됨

다. 개정된 주택임대소득 과세제도

- 현재 모든 주택임대소득은 원칙적으로 과세대상이며, 1가구 1주택 소유자는 비과세되고 있으나, 기준시가 9억원 초과 고가주택과 국외 소재주택의 임대소득은 제외되고 있음²¹⁾
- 2주택 이상 소유자의 월세소득은 과세되고 있으며, 3주택 이상²²⁾ 소유자는 전세보증금에 대해서도 간주임대료로 과세되고 있음²³⁾
- 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우 단일세율 14%로 분리과세됨²⁴⁾
 - 단, 필요경비율 60%를 공제하고,²⁵⁾ 기타 소득이 없는 경우 400만원을 기본공제하고,²⁶⁾ 노인·장애인(200만원 추가공제)²⁷⁾ 등 특별한 경우에는 과세금액이 종합소득 과세한 것보다 증가하지 않도록 함²⁸⁾

21) 「소득세법」 제12조

22) 「소득세법」 제25조제1항에 의하면, 3주택 이상이란 ① 기준시가 3억원을 초과하거나, ② 전용면적 85㎡ 초과인 경우인 주택을 의미하며, 85㎡ 이하인 주택으로서 기준시가 3억원 이하인 주택의 경우 2016년까지 주택 수에 포함하지 않음

23) 「소득세법」 제25조제1항

24) 「소득세법」 제64조의2 [시행일: 2017.1.1.] 단, 2016년 12월 31일까지는 비과세하고, 2017년 1월 1일부터 분리과세함

25) 필요경비율 60%를 공제하는 것은 국토교통부에 등록된 임대사업자 중 장기임대사업자인 경우 단순경비율로 약 60.2%를 공제해 주는 것을 적용함

26) 다른 소득이 없고 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우 기본공제 4백만원을 인정하고 있는데, 여기서 4백만원은 ‘기본공제 3백만원(2인×1인당 150만원)+표준공제 상당액’을 의미하며, 사업소득 적용시 다른 소득이 없는 경우 기본소득(본인 및 배우자)과 표준세액공제(7만원)를 받을 수 있는 점을 감안하여 이에 상응하는 임대소득공제를 신설한 것임

27) 노인 및 장애인에게 2백만원을 추가 공제하는 것은 특별한 경우 과세금액이 늘어나지 않게 하기 위한 것임

28) 분리과세 적용시 세부담이 증가하는 경우 비교과세 규정(「소득세법」 제64조의2)에

[표 2] 주택임대소득에 대한 과세

주택 수(부부 기준)	주요 내용
1주택자	비과세
1주택·고가주택(9억원 초과)	- 주택임대소득이 2,000만원 이하 ① 2014~2016년(3년간) : 비과세 ② 2017년 이후 : 분리과세(14%) - 주택임대소득이 2,000만원 초과 : 다른 소득과 합산하여 종합소득세율(6%~38%)로 과세
2주택자	
3주택자 이상	

자료: 저자가 직접 작성함

- ☐ 주택임대소득이 연간 2,000만원을 초과하는 경우 2017년부터 6~38%로 종합과세됨²⁹⁾

[표 3] 종합소득과세표준 및 세율

종합소득과세표준	세율
1,200만원 이하	6%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	15% (72만원+1,200만원 초과 금액의 15%)
4,600만원 초과 8,800만원 이하	24% (582만원+4,600만원 초과 금액의 24%)
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	35% (1,590만원+8,800만원 초과 금액의 35%)
1억5천만원 초과	38% (3,760만원+1억5천만원 초과 금액의 38%)

자료: 「소득세법」 제55조

- ☐ 주택임대소득은 현재 사업소득 중 부동산임대소득으로 종합소득세로 신고 및 과세되고 있으며, 결손 시에는 다른 종합소득에서 공제 가능함³⁰⁾

따라 분리과세를 적용하지 않고 기존의 종합과세방식을 적용할 수 있음

29) 「소득세법」 제64조의2 [시행일: 2017.1.1.]

30) 「소득세법」 제45조

- 즉, 부동산 임대소득의 경우 결손금에 대하여 종합소득에서 공제가 불가능하지만, 소규모 주택임대소득에 대해서는 결손금을 다른 종합소득에서 공제할 수 있게 하여 세제상의 혜택을 부여해 줌

[표 4] 현 정부의 주택임대소득 과세제도

구 분	2014년 이전	2.26 정부안	3.5 보완대책	6.13 재수정안 및 현행 제도
분리 과세 적용 대상	-	- 연간 임대소득 2천만원 이하의 2주택 보유자인 경우 14%의 단일세율로 분리과세 - 사업자등록 의무 면제	좌 동	- 임대형태(전세·월세)와 주택 수 관계 없이 주택임대소득 2천만원 이하
종합 과세 적용 대상	- 모든 주택임대소득은 사업소득으로 간주되어 종합소득과세됨	- 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2천만원 초과 소득자는 종합소득	- 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2천만원 초과 소득자는 종합과세 - 2주택 보유자의 간주임대료도 종합과세	- 임대형태(전세·월세)와 주택 수 관계 없이 주택임대소득 2천만원 초과 소득자는 종합과세
간주 임대료	- 3주택 이상 보유자의 전세보증금에 대하여 간주임대료 부과	좌 동	- 2주택 이상 보유자의 전세보증금에 대하여 간주임대료 부과 ¹⁾	- 3주택 이상 보유자의 전세보증금에 대하여 간주임대료 부과
필요 경비 공제	- 단순경비율 45.3% - 본인 및 배우자 기본공제(각 150만원)	좌 동	- 필요경비율 60% - 기본공제 4백만원 - 노인·장애인 2백만원	좌 동
비과세 기간	-	-	- 향후 2년간 비과세(2014년~2015년)	- 향후 3년간 비과세(2014년~2016년)
결손금 문제	- 부동산임대업에서 발생한 결손금은 종합소득에서 공제하지 않음	- 종합과세 대상인 주택임대소득의 경우, 결손금 발생시 종합소득에서 공제함	좌 동	좌 동

주: 1) 국민주택이하(85m²)로서 기준시가 3억원 이하 주택은 전세 임대소득 과세에서 제외

2) 다른 소득이 없거나 임대소득이 2천만원 이하인 경우에 기본공제 4백만원 인정

자료: 정부의 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’ 관련 기획재정부의 보도자료를 참고하여 저자가 재정리함

라. 주택임대소득 관련 입법 논의 현황

- 제19대 국회에서 주택임대소득과 관련된 의안은 홍종학의원과 나성린의원이 대표 발의한 2건이 있었음
 - 2014년 11월 4일 홍종학의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 1912275)에 의하면 부동산임대소득을 통하여 주택임대소득의 과세대상 및 과세 현황 파악이 가능하도록 하는 한편 조세형평성을 제고하고자 함
 - 2014년 7월 17일 나성린의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 1911207)에 의하면 주택임대소득 연간 2천만원 이하인 경우 한시적으로 3년간 비과세하고 2017년 소득분부터 분리과세하도록 하려는 것임
 - 이 중 나성린의원안은 기획재정위원회 조세소위 심사(2014.11.12.)를 거쳤고, 예산부수법률안으로 지정되어 「소득세법 일부개정법률안」 본회의 수정안에 반영되어, 본회의에서 처리(2014.12.2.)됨
 - 홍종학의원안은 기획재정위원회 조세소위(2014.11.17.)에서 심사되었으나, 처리되지 못하고 제19대 국회임기 만료 폐기(2016.5.29.)됨
- 기획재정위원회에서 논의된 주요 쟁점을 살펴보면 다음과 같음³¹⁾
 - 정부는 소액 주택임대소득에 대한 과세특례 필요성을 제기하였음
 - 정부는 임대소득 과세방식을 정비하고 민간 임대주택 공급을 활성화하기 위해 임대사업자에 대한 세제지원 혜택을 제공하는 안을 제시함³²⁾

31) 국회예산정책처, 『제19대 국회 세법개정안 주요내용과 쟁점』, 2016.7, pp. 119~121

32) 기획재정부, 국토교통부 등, 「서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안」, 2014.2.26

- 이는 주택임대소득 과세에 대한 세부담이 월세 및 전세보증금 인상 또는 주거서비스의 질 하락 등의 형태로 임차인에게 전가될 경우, 주거 불안이 야기될 것을 우려한 것임
- 이에 대해 형평성 측면에서 소액 주택임대소득에 대한 과세특례의 불합리성이 제기되었음³³⁾
 - 주택임대소득에 대한 한시적 비과세와 분리과세는 다른 소득과의 형평성을 저해할 요인이 있다는 지적이 제기됨
 - 특히, 주택임대소득 외의 다른 소득이 있는 고소득자에 세부담 경감 혜택이 집중될 우려가 있다는 것임
 - ◆ 분리과세 시 필요경비율(60%) 및 기본공제(40%)를 감안할 경우 주택임대소득 1천만원 이하의 임대소득자는 세부담이 없으며, 1천만원~2천만원의 임대소득자에 대해서는 낮은 분리과세 세율인 14%가 적용되게 됨
 - ◆ 이에 따라 주택임대소득 외에 다른 소득이 있는 고소득자의 경우 종합과세하는 경우에 비해 분리과세하는 경우 세부담이 낮아지는 효과가 발생하는 문제가 있다는 점이 제기됨

33) 기획재정위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』, 기획재정위원회 검토보고서, 2014.11.

[표 5] 「소득세법」 개정안 발의 현황

의안번호 (제안일)	대표발의 (제출)	주요 내용	심사 현황
1912275 (2014.11.4.)	홍종학	- 부동산임대소득을 복원하여 주택임대소득의 과세대상 및 과세 현황 파악이 가능하도록 하는 한편 조세형평성을 제고	임기만료폐기
1911207 (2014.7.17.)	나성린	- 주택임대소득 연간 2천만원 이하인 경우 한시적으로 3년간 비과세하고 2017년 소득분부터 분리과세 하도록 하려는 것임 - 주거용 건물임대업에서 발생하는 결손금과 이월결손금을 근로소득금액 등 종합소득금액에서 공제할 수 있도록 하려는 것임	2014년 「소득세법」 개정시 반영 (예산부수법을 안 본회의 수정안 반영)

자료: 국회 의안정보시스템

Ⅲ. 주택임대소득 과세제도의 쟁점

1. 분리과세

- ☐ 연간 2,000만원 이하의 주택임대소득은 이자 및 배당 등 금융소득과 동일하게 분리과세되고 있음
 - 현행 과세체계에 의하면 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성 등을 감안하여 사업소득보다는 금융소득과 같이 완화된 방식으로 과세됨³⁴⁾
 - 사업성이 낮은 소규모 주택임대소득이 종합과세되는 사업소득에서 제외됨에 따라 소규모 주택임대소득자의 세부담이 명확해지고, 세법상 사업자 등록 등의 의무가 완화되게 되었음³⁵⁾
- ☐ 그러나 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 소규모 주택임대소득자³⁶⁾에 대하여 14%의 단일세율로 분리과세하는 것과 관련하여 다음과 같은 논의가 있음³⁷⁾
- ☐ 첫째, 연간 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득에 분리과세를 적용하여 세부담을 줄여준 것은 소득세의 과세체계를 복잡하게 만들고 있음([표 6] 참고)

34) 기획재정부, 『주택임대차시장 선진화 방안 보완조치』, 보도자료, 2014.3.6., p.3.

35) 부동산임대소득은 소득분류 간소화를 위해 2010년 이후 사업소득에 포함됨

36) 여기서 소규모 주택임대소득자는 기타 다른 소득이 없고, 연간 주택임대소득 2,000만원 이하인 자를 말함

37) 기획재정위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』, 기획재정위원회 검토보고서, 2014.11.를 참고함

- 소규모 주택임대소득자의 경우 연간 주택임대소득 1,350만원까지는 분리과세를 적용하는 것이 유리하며, 1,350만원 이상은 종합과세를 적용하는 것이 유리하게 규정되어 있기 때문에 분리과세와 종합과세 중 유리한 쪽을 선택해야 하는 상황이 발생하게 됨³⁸⁾
- 연간 주택임대소득 1,000만원 이하의 소규모 주택임대소득자와 1,200만원 이하의 노인 및 장애인 주택임대소득자의 경우 분리과세를 적용하면 세부담이 전혀 없게 되어 분리과세를 선택하게 됨
- 주택임대소득 1,350만원 미만의 소규모 주택임대소득자 역시 분리과세를 선택하는 것이 세부담이 적어 유리하게 되어 있음
- 그러나 주택임대소득 1,350만원인 경우 분리과세를 적용하면 19.6만원의 세금이 부과되지만, 종합과세를 적용하면 주택임대소득 1,350만원인 경우 세액은 19.55만원으로 종합과세의 세액이 낮음
- 또한 주택임대소득 2,000만원인 경우 분리과세를 적용하면 56만원의 세금을 내야하지만, 종합과세를 적용하면 41만원의 세액이 되어 종합과세의 세액이 훨씬 낮음
- 즉, 소규모 주택임대소득에 대하여 분리과세를 적용하면 연간 주택임대소득 1,350만원 미만은 분리과세를, 1,350~2,000만원까지는 종합과세를 적용해야하는 선택의 문제가 발생하여 소득세 과세체계를 복잡하게 만들고 있음

38) 이는 정부가 세부담을 낮추어주기 위하여 2,000만원 이하 소규모 주택임대소득에 대해 분리과세와 종합과세의 세액을 비교하여 세부담이 낮은 쪽을 선택할 수 있도록 한 것인데, 이로 인하여 발생된 문제임

[표 6] 분리과세와 종합과세의 비교(임대소득만 있는 경우)

구분	일반인						노인·장애인
	종합과세			분리과세			분리과세
수입금액	1,000만원	1,350만원	2,000만원	1,000만원	1,350만원	2,000만원	1,200만원
(-)필요경비 ¹⁾	(-)450만원	(-)607.5만원	(-)900만원	(-)600만원	(-)810만원	(-)1,200만원	(-)600만원
(-)소득공제 ²⁾	(-)300만원	(-)300만원	(-)300만원	(-)400만원	(-)400만원	(-)400만원	(-)400만원
(-)특별공제 ³⁾	-	-	-	-	-	-	(-)200만원
(=)과세표준	250만원	442.5만원	800만원	0원	140만원	400만원	0원
(×)세율	6%	6%	6%	14%	14%	14%	14%
산출 세액	15만원	26.55만원	48만원	0원	19.6만원	56만원	0원
(-)세액공제 ⁴⁾	(-)7만원	(-)7만원	(-)7만원				
납부할 세액	8만원	19.55	41만원	0원	19.6만원	56만원	0원

주: 1) 필요경비율 60%(2014년 이전 필요경비율 45%)

2) 기본 임대소득공제 400만원(주택임대소득 이외의 다른 소득이 없는 경우), 2014년 이전 본인 및 배우자 기본공제 각각 150만원

3) 노인 및 장애인 공제 200만원

4) 표준세액공제(「소득세법」 제59조의4 ⑨)

자료: 저자가 직접 작성함

□ 둘째, 분리과세의 적용은 주택임대소득 이외에 상당한 규모의 근로소득, 사업소득 등의 종합소득이 있는 주택임대소득자의 경우 세부담의 감소가 크게 나타나게 되어 소규모 주택임대사업자와 조세형평성 문제가 발생함([표 7] 참고)

○ 만일 8천만원의 근로소득이나 다른 사업소득이 있는 거주자(적용 세율을 24%로 가정함)가 2,000만원의 주택임대소득이 있는 경우 2014년 이전의 종합과세에 따라 주택임대소득에 대하여 264만원의 소득세를 추가로 부담해야 하지만, 현행 분리과세 적용시 납부할 소득세액이 112만원(△152만원)으로 절반 이상 감소하게 됨

- 만약 1억원 및 2억원의 다른 소득이 있는 거주자(적용 세율 35%와 38%로 가정함)가 2,000만원의 주택임대소득이 있는 경우는 세부담 감소분이 더욱 커지게 됨(385만원, 418만원 → 112만원)
- 즉, 분리과세의 실익이 있는 경우는 주택임대소득 이외에 상당한 규모의 근로소득이나 사업소득 등의 종합소득이 있는 자로, 종합소득 규모가 커질수록(적용세율이 높아지기 때문에) 분리과세 적용에 따른 세부담 감소폭이 크게 나타남

[표 7] 분리과세와 종합과세의 비교(다른 소득이 있는 경우)

구분	2014년 이전 종합과세			분리과세
	적용 세율 24%	35%	38%	
수입금액	2,000만원	2,000만원	2,000만원	2,000만원
(-)필요경비 ¹⁾	(-)900만원	(-)900만원	(-)900만원	1,200만원
(=)과세표준	1,100만원	1,100만원	1,100만원	800만원
(×)세율	24%	35%	38%	14%
납부할 세액	264만원	385만원	418만원	112만원

주: 1) 필요경비율 60%(2014년 이전 필요경비율 45%)

자료: 저자가 직접 작성함

- 셋째, 분리과세의 기준을 주택임대소득 2,000만원 이하로 설정함에 따라 2,000만원을 넘지 않기 위한 다운계약서 작성, 이면계약 등의 탈법행위가 발생할 수 있음
- 자산가가 분리과세 기준을 의식하여 추가적인 임대주택 구입을 포기하게 함으로써 경제주체의 의사결정을 왜곡하고 조세의 경제적 중립성을 저해할 우려가 있음

2. 필요경비율과 기본공제

- 현행 과세체계에서 필요경비율 60%와 기본공제 400만원을 공제한 것은 소규모 주택임대소득자의 세부담을 완화시켜주기 위한 것임³⁹⁾
 - 이자 및 배당 등 금융소득과 같이 14% 단일세율을 적용하게 되면, 현행 6%의 세율을 적용받는 영세한 주택임대소득자의 세부담이 늘어나는 지적 때문에 필요경비율 60%와 기본공제 400만원을 공제하기로 함
- 그러나 주택임대소득에 대한 필요경비율 및 기본공제가 과도하게 설정되어 다른 사업소득과 과세형평성 및 세수입 감소 등으로 인하여 과세의 실효성이 감소하는 측면이 있음
 - 즉, 2014년 이전의 사업소득에 필요경비율 45%와 소득공제 부부합산 300만원을 공제해주는 것과 비교하여 과세형평성에 문제가 있는 측면이 있고, 과도한 필요경비율과 기본공제로 인해 세수입의 많은 감소를 가져오는 것으로 나타남([표 8] 참고)
 - 만약 다른 소득은 없고 주택 2호를 소유하고 배우자와 생계를 같이하는 세대주가 1주택을 임대하여 연간 주택임대소득 800만원인 경우, 2014년 이전에 납부할 세액은 1.4만원이며, 개정된 이후 납부할 세액은 없음
 - 연간 주택임대소득 1,000만원인 경우, 2014년 이전에 납부할 세액은 8만원이며, 개정된 이후 납부할 세액은 0원으로 큰 차이가 있음
 - 연간 주택임대소득 1,200만원인 경우, 2014년 이전에 납부할 세액은 14.6만원이며, 개정된 이후 납부할 세액은 11.2만원으로 약 3.4만원의 차이가 있음

39) 기획재정부, 『주택임대차시장 선진화 방안 보완조치』, 보도자료, 2014.3.6., p.5.

[표 8] 2주택자의 주택임대소득 과세 비교

구 분	2014년 이전 종합과세			구 분	2017년 이후 분리과세		
수입금액	800만원	1,000만원	1,200만원	수입금액	800만원	1,000만원	1,200만원
(-)필요경비 ¹⁾	(-)360만원	(-)450만원	(-)540만원	(-)필요경비 ²⁾	(-)480만원	(-)600만원	(-)720만원
(-)소득공제 ³⁾	(-)300만원	(-)300만원	(-)300만원	(-)소득공제 ⁴⁾	(-)400만원	(-)400만원	(-)400만원
-	-	-	-	(-)특별공제 ⁵⁾	-	-	-
(=)과세표준	140만원	250만원	360만원	(=)과세표준	0원	0원	80만원
(×)세율	6%	6%	6%	(×)세율	14%	14%	14%
산출 세액	8.4만원	15만원	21.6만원	산출 세액	0원	0원	11.2만원
(-)세액공제 ⁶⁾	7만원	7만원	7만원	(-)세액공제	-	-	-
납부할 세액	1.4만원	8만원	14.6만원	납부할 세액	0원	0원	11.2만원

주: 1) 2014년 이전 필요경비율 45%

2) 2014년 이후 필요경비율 60%

3) 본인 및 배우자 각 150만원

4) 기본 임대소득공제 400만원(주택임대소득 이외의 다른 소득이 없는 경우)

5) 노인 및 장애인 공제 200만원

6) 표준세액공제(「소득세법」 제59조의4 ⑨)

자료: 저자가 직접 작성함

□ 국회 기획재정위원회의 검토보고서 자료에 의하면 소규모 주택임대소득자에 대한 분리과세 및 필요경비율과 기본공제로 인하여 5년간 665억원(연평균 133억원)의 세수감소가 발생할 것으로 추산하고 있음⁴⁰⁾([표 9] 참고)

40) 기획재정위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』, 기획재정위원회 검토보고서, 2014.11, p.7.

[표 9] 현행 주택임대소득 과세제도에 따른 세수효과 추계

(단위: 억원)

	2015	2016	2017	2018	2019	합 계	연평균
과거 제도 유지시 소득세수(A)	113	128	146	166	189	742	148
현 제도에 따른 소득세수(B)	0	0	0	35	42	77	15
세수효과(B-A)	△113	△128	△146	△131	△147	△665	△133

자료: 기획재정부위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』,
기획재정부위원회 검토보고서, 2014.11, p.7.

3. 간주임대료

□ 간주임대료에 대한 규정은 1975년 1월 1일 「소득세법」 전면개정이 이루어지면서, 부동산임대소득에 대한 추계결정 시에 임대보증금에 대한 간주임대료를 계산하여 총수입금액에 합산하는 것을 주요 내용으로 하는 조문이 신설됨⁴¹⁾

○ 1988년 이후 부동산경기가 과열되고 임대보증금이 투기자금으로 사용되는 부작용이 지적되면서, 1991.1.1.부터 시행한 개정소득세법(법률 제4281호, 1990.12.31., 일부개정)에 의해 임대보증금을 부동산의 2차 취득 등에 사용되는 것을 규제함(단, 사원용주택과 건설임대주택은 제외함)⁴²⁾

41) 1975.1.1. 시행 「소득세법」(법률 제2705호) 제29조제1항과 「소득세법시행령」 제58조. 이후 1996.1.1. 전부개정(법률 제4803호)시 법 조항이 「소득세법」 제25조제1항, 「소득세법시행령」 제53조로 이전됨. 이 시기에는 임대보증금의 간주임대료에 대한 규정은 부동산임대소득의 총수입금액누락을 막는 보완적인 역할이었음

42) 당시의 개정된 규정에는 부동산투기 억제라는 조세정책적 목적이 가미되어 있었음은 헌법재판소의 판결문에도 담겨있음(1996.12.26. 94헌가10)

○ 그러나 「법인세법」과의 형평을 고려하고,⁴³⁾ 가중되는 주택난의 해소를 지원하기 위하여 1994.1.1.부터 시행한 개정소득세법(법률 제4661호, 1993. 12.31., 일부개정)에서는 간주임대료 규정에서 주택을 제외시킴

○ 또한 2002.1.1.부터 시행한 개정소득세법(법률 제6557호, 2001.12.31., 일부개정)에 의해 주택임대보증금에 대한 간주임대료 규정이 폐지됨

- 개정 취지는 임대보증금을 사용하여 다른 소득(예: 이자, 배당소득)이 발생한 경우 그 소득에 대하여 과세하면 되고, 별도의 간주임대료를 의제하여 과세하는 것은 실질과세원칙에 맞지 않으므로 간주임대료 제도를 폐지하여 서민의 주거생활안정을 지원(상가임대는 현행유지)함⁴⁴⁾

○ 2011.1.1.부터 1세대 3주택 이상 소유자의 주택임대를 과세대상에 포함하는 것으로 개정(법률 제9897호, 2009.12.31., 일부개정)됨

□ 주택임대소득 중 전세임대로 인한 간주임대료에 대한 과세는 많은 논쟁이 있었으나, 다음과 같이 긍정적으로 바라보는 측면도 있음

○ 그 동안 우리나라에서 지배적인 임대 형태였던 전세에서 나오는 전세보증금에 대한 과세가 정확하게 이루어지지 않았던 것만큼 세제상의 혜택이 부여되었던 것으로 볼 수 있으며, 이것이 부동산 경기가 과열되었을 때 부동산에 대한 과도한 투자를 유인했던 한 원인으로 작용했던 것도 사실이므로 모든 전세보증금에 대한 과세는 필요할 것으로 보임⁴⁵⁾

“...다른 한편 부동산투기행위나 부동산의 과다보유를 방지 또는 억제하고 자금을 생산적인 방향으로 유도하려는 조세정책적 고려도 그 밑바닥에 깔려 있음을 알 수 있다.”

43) 법인세법상 규정은 부동산투기억제의 일환으로 신설된 1991.1.1. 당시부터 모든 주택을 간주임대료의 적용대상에서 제외하도록 하였음. 법인의 간주임대료는 「조세특례제한법」 제138조에 법적 근거를 두고 있음

44) 국세청, 『2002년 개정세법 해설』, 2002.2.5., p.12

- 즉, 주택을 임대하고 받은 전세보증금으로 다른 주택을 연쇄적으로 취득하는 투기 등 자금을 비생산적으로 이용하는 문제가 발생함
- 보유 주택수와 관련하여 과세 형평성의 문제가 발생할 수 있으므로 모든 전세주택에 대한 간주임대료를 부과할 필요가 있다는 지적이 있음⁴⁵⁾
- 현행 주택임대소득 과세체계는 월세임대의 경우 원칙적으로 2주택 이상 보유자에 대하여 과세하고 있으나, 전세임대의 경우 2주택을 보유해도 과세되지 않고 있음
- 그러나 3주택 이상 소유한 임대사업자의 합산 전세금 3억원 초과분에 대한 간주임대료의 과세는 다음과 같은 문제점도 지적되고 있음⁴⁷⁾
- 첫째, 주택을 임대하면서 월세 등과 같은 임대료가 아닌 전세보증금을 수령한 경우라면, 전세보증금은 그 자체로 소득이 될 수 없으므로 간주임대료로 과세하는 것은 문제가 있음
- 전세보증금은 전세기간이 종료되는 시점에 임대인에게 반환하여야 하는 채무이기 때문임
- 둘째, 개인과 법인은 간주임대료의 과세 범위에서 큰 차이가 있어 과세의 형평성 관점에서 검토할 필요가 있음
- 「법인세법」상 규정은 「조세특례제한법」 제138조에 법적 근거를 두고 있으며, 법인의 경우 간주임대료의 적용에서 주택을 제외하고 있으나,

45) 원윤희(2014), p.55.

46) 원윤희(2014), p.55.

47) 황규영, 임승연, 「주택의 간주임대료에 관한 세법규정의 개선방안」, 『세무와 회계저널』 제12권 제4호, 한국세무학회, 2011.12., 노영훈, 『우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로』, 연구보고서 15-02, 한국조세재정연구원, 2015.12.를 참고함

『소득세법』을 적용받는 주택임대소득자는 전세보증금에 대하여 간주임대료로 과세되고 있으므로, 개인과 법인 간에 과세 형평성 문제가 발생함

- 셋째, 주택 수에 따라 전세보증금에 대하여 간주임대료로 과세하는 것은 과세형평성에 문제가 있다고 볼 수 있음
 - 『소득세법』 제25조제1항에 의하면 3주택 이상 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에 간주임대료로 과세할 수 있으나, 2주택 소유자는 월세소득만 과세할 수 있고, 간주임대료로 과세하지 못하게 되어 있는 것은 과세 형평성에 반할 수 있음
- 넷째, 전세보증금에 대하여 간주임대료로 과세하는 것은 이중과세의 문제가 발생할 수 있음
 - 임대인이 전세보증금을 다른 주택을 구입(취·등록세 및 재산세)하는 데 투자하여 매매 차익을 얻게 되면 양도소득세를 내야하며, 여타의 사업에 투자하여 사업소득을 획득하는 경우에는 실현소득으로서 사업소득세의 형태로 과세됨
 - 은행에 예치하거나 주식투자를 했다면 이미 원천 징수된 이자 및 배당소득세 등으로 인하여 이중과세의 문제가 발생할 수 있음⁴⁸⁾
 - 또한 전세보증금의 미실현 이익에 대해서 과세하는 것은 전세보증금을 다른 사업에 투자했을 경우 손실을 보더라도 이에 대하여 간주임대료를 과세하는 것이 되며, 이렇게 손실에 대하여 과세하는 것은 과세원칙에 맞지 않음

48) 성명재(2011.6), pp.74~75

4. 주택임대사업자 등록제도

- 1994년 정부가 서민의 주거안정을 위해 도입한 주택임대사업자 등록제도⁴⁹⁾는 다음과 같은 점을 검토할 필요가 있음
 - 첫째, 주택임대사업자 등록제도가 제 기능을 수행하지 못하고 있음
 - 그 이유는 정부의 부실한 민간 임대사업자 관리와 임대사업자 등록제도가 임의규정으로 되어 있기 때문임
 - 현행 임대사업자 등록제도가 임의규정⁵⁰⁾으로 되어 있어 강제성이 없고, 정부가 그 동안 민간 임대사업자 관리를 소홀히 한 측면이 있음⁵¹⁾
 - 둘째, 임대사업자는 현행 제도상 다양한 세제혜택⁵²⁾을 받고 있으나, 임대사업자 주택기준에 대한 형평성 미흡 등으로 인해 임대소득에 대해서 탈세 및 탈루의 소지가 있음
 - 현행법상 월세 임대인은 2주택 이상 소유자이거나 1주택 소유자라도 공시가격 9억원을 초과한 주택을 임대할 경우 과세대상이 되지만, 전세 임대인은 3주택 이상 소유자의 보증금 총액이 3억원 이상인 경우에만 과세대상이 되기 때문임

49) 「임대주택법」 제6조에 의하면 ‘주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청할 수 있다’로 규정되어 있음

50) 「임대주택법」 제19조의2에서도 ‘국토부나 시·군·구가 실태조사에 나설 수 있다’는 임의규정으로 명시되어 있음. 국토교통부도 주택임대사업자 등록제도 도입 이후 임대사업자에 대한 전면적인 실태조사를 실시한 적이 없음

51) 즉, 과세부담을 안고 자진해서 임대사업자로 등록하는 임대인이 없기 때문에 등록 실적이 부진하게 나타나고 있음

52) 주택임대사업자로 등록을 하게 되면, 취득세, 재산세 면제 및 감면, 지역자원시설세 면제, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과폐지, 법인세 감면 및 임대소득세 감면 등 많은 세제혜택이 있음

- 전세 임대인의 경우에는 전용면적 85m^2 이하이면서 기준시가 3억원 이하의 집은 주택 수에서도 제외되고 있어 과세대상에서 제외되고 있는 실정임

IV. 주요국의 주택임대소득 과세제도⁵³⁾

1. 미국

- 미국은 원칙적으로 임대소득 등 각종 거래에서 발생한 소득을 포괄하는 총소득을 종합하여 개인소득세를 산출함
- “총소득(gross income)은 그 원천이 무엇인가에 관계없는 모든 소득(all income)”을 의미하며, 전형적인 15개 유형의 소득 중 임대소득(rent)⁵⁴⁾을 규정하고 있고,⁵⁵⁾ 주택으로 인하여 소득이 발생하면 소득세 과세대상임⁵⁶⁾
- 미국의 경우 고가주택 또는 주택 수에 상관없이 주택을 임대하여 발생한 금액에 대해서는 모두 과세하고 있음
 - 1주택에서 본인이 거주하면서 일정 기간(임대기간이 연간 14일 이상이어야 소득신고 대상이 됨) 그 주택을 임대하는 경우에도 과세대상이 됨
- 미국의 임대사업자에 대한 세금 감면 제도는 비용처리를 통한 소득공제 방식으로 이루어지며, 공제 가능한 필요경비로 인정되는 비용은 광고비에서부터 교통비까지 매우 다양함

53) 노영훈·김준현·홍성렬(2014), 한국조세재정연구원의 『주요국의 조세제도』, 조동관(2014.4.)등의 내용을 참고하여 정리함

54) 임대소득은 총임대소득에서 임대비용을 공제하여 계산되며, 이익을 얻을 목적으로 자산을 임대한 것이 아닌 경우 임대소득금액을 한도로 하여 필요경비(rental expenses)로 공제할 수 있으므로, 사업과 무관함. 일시적인 임대도 과세 대상에서 제외되는데, 그 예로 휴가용 별장이 거주지로 사용되고 연간 14일 미만의 기간 동안 임대되는 경우 임대로 보지 않으므로 임대소득보고나 필요경비 공제가 인정되지 않음(이정미·김태경·김정호, 『미국 세법의 이해』, 삼일인포마인, 2011)

55) 미국 「연방내국세법(Internal Revenue Code)」 제61조 제a항

56) 미국 「연방내국세법(Internal Revenue Code)」 제26부 제1조 제e항

- ① 감가상각 : 시간에 따라 손실되는 주택의 가치에 대해 장부상 비용처리를 해줌
- ② 순손실 : 조정 후 총소득(adjusted gross income: 필요경비를 제외한 총소득)이 10만 달러 이하이면 임대손실에서 2만 5천 달러까지 공제받을 수 있으며, 초과 손실분은 무기한 이월 공제가 가능함
- ③ 모기지 이자 등 금융비용 : 주택구입 시 모기지를 사용했다면 이에 대한 이자비용이 공제 가능하며, 기타 임대사업 관련 대출 및 신용카드 이자도 공제 가능함
- ④ 세금 : 재산세 및 기타 임대사업 관련 세금지출(감가상각이 안 되는 항목만)에 대해 공제할 수 있고, 그 밖에 세무사 상담비용, 세금 납부 관련 지출비용도 공제 가능함
- ⑤ 주택 보수비용 : 주택의 질적 상태를 개선시키기 위한 모든 개보수비용은 공제대상이 될 수 있는데, 청소, 수리, 기타 유지관리를 위한 모든 비용을 포함함
- ⑥ 보험료 : 임대사업 시 발생하는 모든 보험비용의 공제가 가능함. 화재, 홍수 등 재해 및 사고 보험, 도난 보험, 고용인이 있을 경우 고용인에 대한 건강보험 등이 포함됨
- ⑦ 교통비 : 임대주택 관리를 위해 소모된 교통비용도 공제 가능함⁵⁷⁾
- ⑧ 기타 : 중개수수료 및 임차인 유치를 위한 광고비, 임차인 유치를 위한 사업 활동에 유흥경비(entertainment costs)가 포함되어 있을 경우 공제 가능함. 임대사업을 위해 고용을 할 경우 피고용인의 보수도 사업 경비에서 공제함

57) 본인 소유 자동차에 대해서는 거리 기준 표준비율(2014년 56센트/마일)로 계산한 비용과 고속도로 통행료 및 주차비를 비용처리 할 수 있음. 기타 본인 소유 자동차에 대한 교통비 외 외부지역으로의 교통비도 임대주택 유지관리를 위한 목적일 경우 비용으로 처리할 수 있음

[표 10] 미국의 주택임대소득에 대한 세율

과세대상 소득	세율
\$1,500 이하	과세대상소득의 15%
\$1,500 초과 \$3,500 이하	\$225, \$1,500 초과 시 28%
\$3,500 초과 \$5,500 이하	\$785, \$3,500 초과 시 31%
\$5,500 초과 \$7,500 이하	\$1,405, \$5,500 초과 시 36%
\$7,500 초과	\$2,125, \$7,500 초과 시 39.6%

자료: 미국 국세청(Internal Revenue Service)

2. 영국

- 영국은 「2007년 소득세법(Income Tax Act 2007)」 제3조의 규정에 의해 주택의 수와 관계없이 임대수입은 과세대상이며, 부동산사업소득(property business)으로 분류되어 종합소득 과세 대상임(「2007년 소득세법(Income Tax Act 2007)」 제276조~제282조)
- 영국의 경우 임대사업자에 대한 세제혜택은 다른 나라에 비해 작음
 - 임대사업과 관련된 비용⁵⁸⁾은 모두 임대소득에서 공제되지만, 임대주택 투자에 대한 감가상각이나 손실 등은 소득과 상계가 허용되지 않음
- 주거용 주택의 소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세 특례를 부여하지 않고 있음
 - 영국 정부는 임대주택의 공급 확대를 통한 임대시장의 안정을 위해서 인지세(stamp duty land tax)를 5%에서 1%로 감면하고, 자산가치 평가 방식도 포트폴리오 전체가 아닌 개별 자산평가로 변경함

58) 수선비, 장식비용, 대리인 관리 비용, 법률 수수료, 임대사업과 관련된 이자비용, 보험료, 광고비, 기타 유지보수 비용 등이 해당됨

- 재고주택의 효율적 이용을 유도하기 위해 1992년 rent-a-room scheme의 지원제도(집주인이 가구가 구비된 방을 임대할 경우)를 도입하여 일정한 한도 내의 임대소득에 대해 소득세를 면제(임대소득 £4,250로 제한)해주고 있지만, 다른 나라에 비해 임대인에 대한 지원이 미흡한 실정임

3. 독일

- 독일은 주택임대소득을 일반소득과 합산하여 0~45% 세율로 종합과세하고 있음
- 임대소득자는 부동산세, 이자, 대부 비용, 개선 및 수리비용, 관리 및 유지비용, 보험료, 공공요금 등의 비용에 대하여 공제받을 수 있음(『소득세법』 제21조)
- 비용인정⁵⁹⁾은 임대수입을 가져오는 임대물건에 한해서 인정되며, 건물의 감가상각도 비용으로 인정됨(『소득세법』 제7조 제4항)⁶⁰⁾
- 다만, 임대수익이 일시적인 경우 소득신고의 대상에서 제외되며, 특정기간 이상 거주한 주된 주택인 경우 비과세 대상임

59) 이자는 비용으로 인정되나, 채무액의 원금 상환액은 비용으로 인정되지 않음. 자금 조달비용(평가비용, 용자중개비용, 공중비용 등)도 비용으로 인정됨. 부동산 유지를 위한 건축(수선)비용은 즉시 비용으로 인정됨. 또한 큰 액수의 건축(수선)비용에 대해서는 2~5년에 분할되어 비용으로 인정됨. 건물의 새로운 건축 후 3년 이내에 건축비용의 15% 이상의 건축수선비용을 지출하지 않은 경우 이 비용은 예외적으로 즉시 비용으로 인정됨

60) 1924년 이후의 신규건물에 대하여 2%의 정액법 감가상각을 규정했으며, 노후건물에 대해서는 정률법을 적용하여 1955년 이후 첫 8년간 5%, 그 이후 6년간 2.5%, 그리고 그 이후 현재까지 1.25%로 규정되어 있음

- 10년 이상 임대한 주택을 처분할 경우 양도소득세가 부과되지 않음
- 임대사업에서 손실이 발생할 경우 소득에서 상계할 수 있는 네거티브 기어링(negative gearing) 제도⁶¹⁾가 있음

4. 프랑스

- 프랑스도 주택 수와 관계없이 임대소득이 발생하면 소득세를 내야 함(『조세일반법』 제14조)
- 다만, 연간소득 15,000유로(EURO) 이하의 영세임대소득자는 소득금액의 30%를 공제한 후 과세대상금액이 결정됨
- 그리고 임대소득자는 보수 및 유지비용, 보험료, 건물 또는 환경보전지역 비용, 대출비용, 관리신탁 수수료 등에 대한 공제를 받을 수 있고, 일정 요건에 따라 재건축이나 개축비용을 공제받을 수 있음(『조세일반법』 제31조)

5. 일본

- 일본의 경우 주택임대소득은 부동산소득으로 규정하고, 임대소득자는 주택 수에 관계없이 주택임대로 발생한 소득에 대하여 소득세를 부과하고 있음(『소득세법』 제26조)

61) 네거티브 기어링(negative gearing) 제도는 투자용 부동산 소유주가 신청할 수 있는 일종의 감세혜택으로 부동산 구입 및 임대주택 소유를 장려할 목적으로 도입됨. 즉, 투자목적으로 주택을 산 사람들에게 이자 비용에 따른 손실액을 개인 소득에서 공제해 주는 제도임

- 즉, 우리나라는 고가주택이나 외국 소재 주택이 아닌 한 1주택에 대한 임대소득은 비과세하고 있으나, 일본은 주택 수와 무관하게 과세하고 있음
- 부동산소득에서 필요경비⁶²⁾를 공제할 수 있음(『소득세법』 제37조)
 - 자산손실이 있는 경우, 또는 임대료 등의 대손이 있는 경우에 대해서도 필요경비로 인정하고 있으며(『소득세법』 제51조), 부동산소득에 대한 대손충당금의 필요경비 산입규정을 두고 있음(『소득세법』 제52조)
 - 부동산 임대소득의 결손금에 대하여 다른 소득으로부터 공제할 수 있으나, 별장 등과 같이 생활에 통상 필요하지 않은 자산의 대부와 관련된 손실의 경우에는 손익통산을 인정하지 않음(『소득세법』 제69조)

6. 시사점

- 해외 주요국의 주택임대소득 과세제도를 살펴보면, 기본적으로 주택임대소득을 종합소득에 합산하여 과세하고 있으며, 주택 수와 관계없이 과세하고 있음
- 즉, 예외 없이 2주택 이상의 임대소득에 대하여 과세를 하고 있으며, 1주택에 거주하더라도 임대소득이 있으면 과세를 하고 있음
- 특히 미국에서는 임대기간이 연간 2주 이상이어야 소득신고의 대상이 되고, 영국에서는 장기와 단기에 따라 세율에 차이가 있으며, 독일에서는 임대수익이 일시적인 경우 소득신고의 대상에서 제외됨

62) 필요경비란 각종 재산세, 부동산 취득세, 등록 면허세, 손해 보험료, 입주자를 모집하는 비용(중개수수료, 광고비 등), 감가상각비, 관리비 및 수선비, 차입금에 대한 이자 등을 의미함

- 또한 해외 주요국들은 공통적으로 주택임대소득에 대한 과세제도와 임대주택의 유지·보수·관리를 위한 필요경비 등에 대한 공제제도를 잘 갖추고 있음
- 해외 주요국들은 임대비용 공제를 원칙으로 하고 있으며 감가상각비, 이자비용, 제세공과금 등에 대하여 비용공제의 형태로 필요경비를 공제하고 있음
 - 또한 프랑스에서는 영세한 임대소득자에 대해서 30%의 기본 공제가 있음
- 임대사업에서 손실이 발생할 경우 소득에서 상계할 수 있는 네거티브 기어링(negative gearing) 제도가 잘 갖추어진 국가들도 있음
- 조사대상인 해외 주요국들의 경우 우리나라와 같은 전세제도가 없기 때문에, 전세보증금으로부터 발생하는 간주임대료에 대해 과세하는 우리나라의 제도와 비교하기 어려움
- 그러나 해외 주요국들은 미실현 이익인 보증금 형태에 대해 과세하지 않고 있음
 - 즉, 임차인에게 반환의무가 있는 보증금은 과세하지 아니하며, 명시적으로 임대료를 내지 않는 임차인에 대해서는 간주임대료(imputed rent)로 과세되지 않음
 - 일본의 경우 3개월 정도의 월세를 관행적으로 보증금으로 받고 있으나 이에 대해서는 과세하고 있지 않음

V. 주택임대소득 과세제도의 향후과제

1. 중장기적으로 종합과세 지향

- ☐ 분리과세의 현실적 필요성은 주택매매시장 및 임대차시장의 불안을 해소하고, 과세 사각지대에 있던 소규모 주택임대소득을 양성화하고, 임대소득자들의 조세저항 및 세입자에 대한 세부담 전가를 최소화하기 위해서 한시적으로 인정될 수 있음
- ☐ 그러나 분리과세는 다음과 같은 부정적 측면도 있음을 고려할 필요가 있음
 - 첫째, 연 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득에 대한 분리과세 적용은 소득세 과세체계를 복잡하게 만들고 있음
 - 주택임대소득은 이자 및 배당소득 등 금융소득과는 달리 필요경비의 공제가 인정되는 등 소득금액 계산 구조상 차이가 있으므로⁶³⁾ 금융소득 과세방식을 주택임대소득에 그대로 적용하기 어려운 측면이 있음
 - 뿐만 아니라 소규모 주택임대소득에 대하여 분리과세를 하는 유사 해외 입법례도 없는 것으로 파악됨⁶⁴⁾
 - 둘째, 분리과세에 따른 세부담 완화 효과가 소규모 주택임대사업자가 아

63) 이자 및 배당소득은 필요경비가 인정되지 않으므로 총수입금액과 소득금액이 일치하나, 주택임대소득의 경우에는 필요경비가 인정되므로 임대소득수입에서 필요경비를 차감한 금액이 소득금액이 됨

64) 일정 규모 이하의 소규모 임대소득에 대하여 공제를 적용하거나 비과세하는 해외 사례는 있는데, 프랑스의 경우 연간소득 1만 5,000유로 이하의 소규모 임대소득자는 소득금액의 30% 공제 후 과세대상금액이 결정되고, 독일의 경우 일시적임대료 인한 임대수익이 연간 520유로 이하인 경우에는 소득신고 대상에서 제외됨

년 주택임대소득과 기타 소득을 갖고 있는 고소득자에게 집중되고 있음

- 셋째, 분리과세의 기준을 주택임대소득 2,000만원 이하로 설정함에 따라 2,000만원을 넘지 않기 위한 다운계약서 작성, 이면계약 등의 탈법행위가 발생할 수 있음

□ 따라서 소규모 주택임대소득에 대한 세부담을 완화하되 세부담 불형평성을 최소화하고 조세체계와의 정합성을 제고하기 위한 대안으로 다음과 같은 방안을 종합적으로 검토할 필요가 있음

- 첫째, 분리과세를 적용하되 일몰규정을 두고 한시적으로 운영하는 방안
- 둘째, 분리과세 적용 시 세율을 14%보다 높게 인상하는 방안
 - 분리과세 세율을 인상할 경우 주택임대소득 이외에 다른 소득이 없는 생계형 임대소득자의 경우 대부분 종합과세하는 것이 유리하므로 세부담의 변화가 없고, 분리과세 세율 인상에 따른 추가적인 세부담은 다른 종합소득이 많은 고소득자에게 귀속될 것임
- 셋째, 일정구간을 정하여 비과세하면서 종합과세 세율을 적용하는 방안
 - 현재 우리나라의 소득세 체계는 주택임대소득을 사업소득에 포함시키고 있으므로,⁶⁵⁾ 2,000만원 이하의 주택임대소득에 대하여 분리과세를 허용하는 것보다 일정구간을 정하여 비과세⁶⁶⁾하면서 중장기적으로 완

65) 현재 부동산임대소득은 소득분류 간소화를 위하여 2010년 이후 사업소득에 포함하고 있음. 「소득세법」 제19조 제1항은 ‘사업소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다’고 규정하면서 제12호에서 ‘부동산업 및 임대업에서 발생하는 소득, 다만, 지역권 등 대통령령으로 정하는 권리를 대여함으로써 발생하는 소득은 제외한다’고 하여 사업소득으로서 임대업에 해당하는 경우에만 과세하고 있음(「(구)소득세법」은 제18조에서 부동산임대소득을 규정하고 있었으나, 2009년 12월의 세법 개정시 사업소득으로 포함되면서 제18조는 삭제되었음)

66) 소규모 주택임대사업자와 은퇴후 생계형 주택임대사업자를 위하여 분리과세하는

전하게 종합과세를 실현해야만 이러한 과세형평성의 문제를 해결할 수 있을 것임

- 또한 해외 사례에서 살펴본 바와 같이 주요국들 역시 주택임대소득에 대해서는 기본적으로 종합과세하고 있으므로, 장기적으로 우리나라도 주택임대소득에 대해서 종합과세하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음

2. 필요경비 공제에 대한 규정 세분화

- 소규모 주택임대사업자의 세부담을 완화시켜주기 위하여 도입된 필요경비를 60%와 기본공제 400만원의 공제가 높게 설정되어 있는 측면이 있음⁶⁷⁾
- 즉, 필요경비 45%와 소득공제 300만원을 공제해주는 다른 사업소득과 비교해 볼 때, 주택임대소득에 필요경비율 60%와 기본경비 400만원을 공제하는 것은 세수입 감소뿐만 아니라, 다른 사업소득과의 과세형평성에 문제가 있음
- 우리나라는 주택임대소득을 사업소득으로 규정하고 있는 바, 사업소득에 대한 과세에서 필요경비 공제는 필수적인 사항이므로 필요경비 공제 등에 관한 명확하고 세분화된 규정을 만들어 공제하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음
- 일본, 미국 등 해외 주요 국가들은 주택임대소득에 대하여 필요경비에

경우의 혜택을 그대로 받을 수 있도록 1,200만원까지는 비과세하는 방안도 고려해 볼 필요가 있음

- 67) 김유찬(2014.7.9.) p.21에 의하면 ‘임대사업자나 임대주택소유자가 매년 임대소득의 60% 정도를 주택에 대한 유지·보수·관리 등 필요경비 공제를 위해 사용하고 있는가’라며 필요경비를 기회비용의 개념으로 접근해서는 안 되며, 금융자산과 비교해도 너무 과한 측면이 있다고 함

대한 상세한 규정을 두면서 공제를 폭넓게 허용하고 있다는 것이 우리나라의 주택임대제도와 가장 큰 차이점임

- 따라서 우리나라의 주택임대소득 과세제도에도 해외 사례를 참고하여 임대주택에 필요한 필요경비 공제에 대한 명확하고 세분화된 규정으로 정립하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음

3. 간주임대료 과세에 대한 재검토

- 최근 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있다고는 하지만 전세제도는 우리나라 특유의 제도인 만큼 전세보증금에 대한 간주임대료 과세에 대하여는 다시 한 번 신중히 검토해 볼 필요가 있음
- 전세임대료를 통한 재투자 등 투기 자금을 형성하여 자금의 비생산적 이용으로 사용되는 문제가 있고, 월세임대와 비교하여 2주택자에 대하여 간주임대료를 부과하지 않아 과세 형평성의 문제가 제기되고 있으므로 향후 전세보증금에 대한 간주임대료를 부과해야 한다는 주장이 있음
- 그러나 한편으로 간주임대료 부과에 대한 부정적 시각도 있음
 - 첫째, 전세보증금은 원칙적으로 소득이 아니므로 간주임대료로 과세되는 것은 문제가 있으며, 간주임대료의 부과는 이중과세의 문제도 존재함
 - 둘째, 법인은 주택에 대하여 간주임대료로 과세하지 않으면서, 개인에게만 과세하는 것은 과세 형평성에 문제가 있음
 - 셋째, 2주택자와 3주택 이상자의 전세보증금에 대하여 과세를 다르게 하는 것은 과세 형평성에 문제가 있음
 - 넷째, 간주임대료는 부동산 투기를 근절하기 위한 목적으로 신설되었

으며, 과거 상업용 부동산이나 월세 주택과의 세 부담 형평성을 이유로 주택임대소득에도 적용했으나, 실질과세원칙에 맞지 않는다고 폐지되었던 상황을 상기해 볼 필요가 있음

□ 최근 전세물량 부족 및 월세비중 확대(44.1%) 등 부동산시장의 불균형이 확대되면서, 향후 2018년 이후 우리나라의 부동산 경기 침체⁶⁸⁾를 걱정하는 상황에서 부동산 투자를 규제하기 위하여 도입된 간주임대료 과세의 타당성에 대하여 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임⁶⁹⁾

○ 고가주택의 전세보증금을 제외한 대부분의 전세보증금에 대해 과세되는 경우는 적을 것으로 예측되고 있음⁷⁰⁾

- 우리나라와 같이 전세제도를 운영하고 있지는 않아 직접적인 비교는 어렵지만, 해외 주요국의 사례에서도 보듯이 미실현 이익인 보증금 형태에 대하여 과세하지 않는다는 것을 참고할 필요가 있을 것임
- 특히 임차인에게 반환할 보증금에 대해 간주임대료를 부과하지 않으며, 일본의 경우 3개월 정도의 월세를 보증금의 형태로 이용하고 있으나 이에 대해 과세하지 않고 있다는 것을 참고할 필요가 있을 것임

68) Harry S, Dent, “The Demographic Cliff - How to Survive and Prosper During the Great Deflation Ahead),” 2014.1.7.; 한국은행, 「최근 주택시장 상황 및 전망」, 『지역경제보고서』, 2015.10.26. pp.5~7

69) 다만, 간주임대료 과세를 주장하는 측면에서는 간주임대료 과세의 폐지가 고가주택 소유자에 대한 과세 부담이 완화되는 측면도 있고, 고가의 전세보증금에 대한 과세를 하지 않는 문제 등 과세 형평성에 대한 문제가 제기될 수 있는 측면도 있을 수 있으므로, 간주임대료 과세가 필요하다는 의견도 있음(원윤희(2014), p.55)

70) 기획재정부 보도자료(2014.3.6.) pp.6~7에 의하면 전세의 경우 실제 소득을 파악하기 어려워 간주임대료를 큰 수준으로 산정하지 않았으며, 실질적으로 일부 고가주택을 제외하고는 과세되는 경우가 거의 없을 것으로 예상하고 있음

4. 등록된 주택임대사업자에 대한 세제혜택

- 임대주택소유자의 사업자등록제도⁷¹⁾를 이용하여 과세 사각지대에 있는 소규모 주택임대시장을 양성화하고, 주택임대사업자로 등록을 하면 세제혜택을 주는 방안도 고려해 볼 필요가 있음
- 사실 주택임대소득에 대한 과세의 경우 사업자등록 없이도 국세청은 국토교통부의 확정일자,⁷²⁾ 그리고 행정자치부의 종합부동산세 관련 자료 등을 이용하여 주택임대사업자에 대한 정보를 얻을 수 있음⁷³⁾
 - 그러나 임대주택 소유자들은 사업자등록을 하면 임대소득이 노출되어 과세되므로, 임대주택 소유자들에게 사업자등록을 유도하는 것은 한계가 있음
- 그러므로 민간임대시장을 양성화하기 위해서는 다주택 소유자들을 임대사업자로 전환하도록 유도할 필요가 있고, 이 과정에서 임대소득 과세 방침을 견고히 유지해야만 전환 과정에서 세제혜택이 일종의 유인책으로 활용될 수 있음

71) 최근 정치권에서 논의되는 '주택임대사업자 등록 의무화'도 궁극적으로 정확한 통계 자료를 만들어 세수 확보를 할 수 있는 방법 중 하나임. 임대등록제를 전면 실시할 경우 주택유형·지역별 임대료 수준과 계약조건 등에 대한 임대정보를 확보할 수 있고 이를 통해 세입자 주거안정을 위한 정책 자료뿐만 아니라 임대소득세 과세와 월세소득공제의 자료로도 활용될 수도 있음

72) 최근 국세청은 전·월세시장에서의 세금탈루 현황을 파악하기 위해 '확정일자' 정보를 활용하는 방안을 모색 중임. 전세나 반전세(전세+월세) 계약시 보증금 보호를 위해 받는 '확정일자'를 통하여 전월세 여부와 어떤 조건으로 언제 계약했는지 등을 확인할 수 있는 만큼 과세자료로도 활용할 수 있기 때문임. 소득세 신고시에 부동산 임대소득에 대해선 별도로 등록하는 방법도 있음

73) 그러나 월세상한제와 관련한 임차인에 대한 보호는 월세상한제가 도입되면 임차인이 계약서의 보관과 전입확정일자를 받아둌으로써 충분하게 가능하며 사업자등록 여부와는 별 관계가 없음

- 즉, 중장기적인 관점에서 등록임대사업자와 등록하지 않은 임대사업자의 주택임대소득에 대하여 과세체계를 차별화하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음⁷⁴⁾
 - 등록임대사업자의 임대소득은 사업소득으로 간주하여, 기장의무를 부여하고, 부채비용을 포함한 필요경비에 대한 공제 및 결손금 상계를 인정해 주고,
 - 등록하지 않은 임대사업자의 주택임대소득은 금융소득과 같이 자산소득으로 취급하여 부채비용을 불인정하고, 낮은 수준의 필요경비를 인정하고, 결손금 상계를 불인정하는 방안을 고려해 볼 수 있음
 - 한편 임대소득으로 살아가는 고령 임대인이나 일정 수준 이하 임대소득에 대해 비과세·감면 처리할 경우 임대차등록에 대한 저항도 줄일 수 있을 것으로 사료됨
- 또한 등록임대사업자에게 전월세 관련 대출 및 거래 통장을 개설하게 하는 등 은행업무의 편의를 제공하여 주고, 주택임대소득 자료로 이용하는 방안도 고려해 볼 필요가 있음
- 미국의 경우 주택거래에 있어 모기지 대출 등을 담당한 은행과 부동산업자가 중간역할을 하여 부동산 거래를 성사시키고, 모든 세금 및 서류 작업을 하고 있음
- 국세청은 신용카드사용을 활성화하여 과세자료를 확보했던 경험을 살려, 임대인과 은행 간의 자료를 주택임대소득 자료로 이용하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음

74) 주택임대소득을 종합소득과세하게 되면, 자동적으로 종합소득세 신고의무가 발생하게 되고, 성실자진신고자에 대하여 필요경비 등 공제혜택을 통해 인센티브를 부여하면서, 세무조사를 강화하는 것이 외국의 현실임

- 즉, 전월세 거래 시 은행이 주택 거래에서 중간역할을 하게 하고, 임대소득자에게 전월세 관련 대출 및 거래 통장을 개설하게 하면, 임대인과 임차인을 자동적으로 파악할 수 있음
- 주택임대소득에 대한 자료는 은행의 전월세 관련 자료(전월세 거래 통장)만으로도 파악이 가능하도록 하는 방안도 고려해 볼 필요가 있음

VI. 결 론

- 이 보고서는 정부의 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’에 의하여 구성된 현행 주택임대소득에 대한 과세체계가 갖고 있는 쟁점들을 살펴보고, 향후 논의되어야 할 과제들을 살펴보았음
- 이를 위해 우리나라의 주택임대소득 과세체계의 주요 내용과 쟁점, 해외 주요국들의 주택임대소득 과세제도, 향후 과제 등에 대하여 과세형태, 필요경비 공제, 전세보증금에 대한 간주임대료, 주택임대사업자 등록 등을 기준으로 정리해 보았음
- 정부는 ‘주택 임대차시장 선진화방안’을 통하여 과세의 사각지대에 있는 소규모 임대소득을 양성화시켜 과세하고자 하였으나, 분리과세가 가지고 있는 과세형평성의 미흡, 필요경비율 및 기본공제의 과다설정, 간주임대료, 사업자등록제도 등이 논란의 대상이 되고 있음
- 이상의 쟁점들에 대한 향후과제를 제시하면 다음과 같음
- 첫째, 연간 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득에 대한 14% 분리과세는 과세형평성이 부족한 측면이 있는 바, 과세형평성을 위하여 연간 2,000만원 이하의 임대소득에 대하여 분리과세를 하는 것보다는 일정구간을 정하여 비과세하면서 중장기적으로 완전하게 종합과세하는 방안을 향후 입법과제로 검토할 필요가 있음
- 다른 소득이 없는 2,000만원 이하의 소규모 주택임대소득자들의 경우 1,350만원~2,000만원까지는 종합과세를 적용받게 되므로 일정구간을 비과세하고 종합과세하는 것이 현행 분리과세하는 방안과 큰 차이가 없음

- 그리고 분리과세의 적용은 결국 소득세의 과세체계를 복잡하게 만들고, 주택임대소득 외의 다른 소득이 있는 임대소득자에게 세부담 완화효과가 나타나고 있음
- 또한 우리나라의 소득세 체계에 의하면 임대소득은 사업소득으로 규정되어 있으므로 종합과세되는 것이 원칙이며, 해외 주요국들의 경우도 주택임대소득은 기본적으로 종합과세되고 있음
- 둘째, 금융소득과 비교하여 주택임대소득에 대한 필요경비율 및 기본공제를 폭 넓게 설정하여 과세 실효성에 의문이 제기되고 있으므로, 필요경비 공제 등에 관한 명확하고 세분화된 규정을 만들어 실질적인 필요경비에 대하여 공제하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음
- 우리나라는 주택임대소득을 사업소득으로 규정하고 있는 바, 사업소득에 대한 과세에서 필요경비 공제는 필수적인 사항인 점을 고려해 볼 필요가 있음
- 일본, 미국 등 해외 주요 국가들은 상세한 필요경비에 대한 규정을 두고 공제를 폭넓게 허용하고 있는 것을 참고하여 우리나라도 필요경비에 대한 규정을 명확하게 정립하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음
- 셋째, 3주택 이상 소유한 임대소득자의 합산 전세보증금에 대한 간주임대료 과세는 이중과세 문제, 법인과 개인간, 2주택자와 3주택자의 과세 형평성 문제 등이 존재하므로 과세체계를 종합적으로 검토할 필요가 있음
- 간주임대료는 상업용 부동산이나 월세 주택과의 세부담 형평성을 이유로 주택임대소득에도 적용시키고 있지만, 과거에 부동산 투기를 근절할 목적으로 도입되었으나 실질과세원칙에 맞지 않는다고 폐지되었던 것을 상기해 볼 필요가 있음

- 또한 최근 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있어 간주임대료에 대한 과세의 중요성이 감소하고 있음. 하지만 전세보증금의 사용 용도 및 과세 시 전가문제 등을 고려하여 전세임대의 비중이 높은 우리나라의 경우 전세보증금의 간주임대료에 대한 과세방안은 향후 지속적인 논의가 필요할 것으로 보임
- 마지막으로 주택임대사업자 등록제도가 활성화되지 못하고 있기 때문에 민간임대시장을 양성화시키는 기능을 제대로 수행하지 못하고 있음
 - 이를 해결하기 위해 주택임대소유자들에게 사업자등록을 하게 하여 분리과세, 필요경비 및 기본경비 등의 세제혜택을 주는 방안을 고려해 볼 필요가 있음
 - 또한 등록임대사업자에게 전월세 관련 대출 및 거래 통장을 개설하게 하는 등 은행업무의 편의를 제공하여 주택임대소득 자료로 이용하는 방안도 고려해 볼 필요가 있음

참고문헌

- 국세청, 『2002년 개정세법 해설』, 2002.2.5.
- 국토교통부, 보도자료, 「월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계, 첫 공표」, 2015.7.30.
- _____. 『주거급여 세부 지원기준 확정, 7월 1일부터 시행 - 「주거급여 실시에 관한 고시」 제정 -』, 2014.5.27.
- _____, 『2014년 주택종합계획 발표』, 2014.4.3.
- 국회예산정책처, 『제19대 국회 세법개정안 주요내용과 쟁점』, 2016.7
- 기획재정부, 보도자료, 『「주택시장 정상화 대책」 관련 당정협의 개최』, 2014.6.13.
- _____, 『주택임대차시장 선진화 방안 보완조치』, 2014.3.6.
- 기획재정부, 국토교통부 등, 보도자료, 『서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안』, 2014.2.26.
- 기획재정부위원회, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 나성린의원 대표발의』, 기획재정부위원회 검토보고서, 2014.11.
- _____, 『「소득세법 일부개정법률안」 검토보고 - 홍종학의원 대표발의』, 기획재정부위원회 검토보고서, 2014.11.
- 김관영, 『전월세 대란, 그 원인과 해법』, 김관영 의원실, 2013.
- 김수현, 『정부의 임대차시장 선진화방안에 대한 진단 및 대안』, 『주택 전월세 대책 긴급진단 토론회』, 국회 생활정치실천의원모임, 이미경 의원실, 2014.3.14.
- 김유찬, 「주택임대소득에 대한 과세와 관련한 정부의 정책방향에 대한 평가」, 『임대소득 과세 어떻게 할 것인가 - 정부 수정안에 대한 평가와 향후 개선방안』 토론회 발제문, 경제정의실천시민연합, 2014.7.9.
- _____, 「지하경제 양성화의 가능성과 전략」, 『민주사회와 정책연구』 2014년

하반기 통권 26호, 2014.7.1.

김지은·배운지, 『임차시장 안정을 위한 세제지원 방향 - 외국사례와 시사점 -』,
주택산업연구원, 2014.6.30.

김태섭, 『민간임대사업 진단과 개선방안』, 『주택임대차시장 진단과 정책효과
전문가 세미나』, 국토연구원, 2014.3.6.

노영훈, 『우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로』,
연구보고서 15-02, 한국조세재정연구원, 2015.12.

_____, 「주택전세제도와 보증금 간주임대소득과세」, 2015 추계학술대회, 한국
재정학회, 2015.

_____, 「모순투성이 주택임대소득 과세」, 『주간동아』 제1011호, 2015.11.2.

노영훈·김준현·홍성열, 『주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구』, 세법연
구 14-04, 한국조세재정연구원, 2014.9.

성명재, 「주택 및 전월세 가격결정과 임대소득세 과세의 영향 및 형평 효과」,
『세무학연구』 제28권 제2호, 한국세무학회, 2011.6.

_____, 『전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구』, 한국조세재정
연구원, 2009.

손은경, 『주택임대사업자 제도변화 및 혜택 점검』, KB 지식비타민, 14-20호,
KB금융지주 경영연구소, 2014.3.20.

원윤희, 「부동산 관련 조세정책의 평가와 개선과제」, 『부동산 포커스』 제74호,
한국감정원 부동산연구원, 2014.7.

_____, 「바람직한 부동산 세제의 방향」, 『부동산 정책의 평가와 바람직한 세
제 방안』 정책토론회, 안중범 의원실, 2014.6.11.

이상신, 「주택임대차시장 선진화 방안과 그 과세 문제 연구」, 『부동산학보』 제
58집, 한국부동산학회, 2014.8.15.

이정미·김태경·김정호, 『미국 세법의 이해』, 삼일인포마인, 2011

- 이종아, 『임대차 선진화 방안과 전·월세 시장의 변화』, KB 지식비타민, 14-24호, KB금융지주 경영연구소, 2014.3.26.
- 임언선, 『전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안』, 『이슈와 논점』 제835호, 국회입법조사처, 2014.4.24.
- 장경석·박인숙, 『국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점』, 『정책보고서』 제33권, 국회입법조사처, 2014.8.21.
- 장기용, 「전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구」, 『부동산학보』 제62집, 한국부동산학회, 2015.8.15.
- 정진희, 『2014년에 달라지는 부동산 세제개편 내용에 대한 소고』, 한국감정원 부동산연구원, 2014.1.
- 조동관, 『주택임대소득 과세에 관한 외국의 입법례와 시사점』, 입법현안 법률정보 제21호, 국회도서관, 2014.4.
- 통계청, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 보도자료, 2011.7.7
- 한국감정원, 보도자료, 「'14. 5월 전국주택가격동향조사 공표」, 2014.6.1.
- 한국은행, 「최근 주택시장 상황 및 전망」, 『지역경제보고서』, 2015.10.26.
- 한국조세재정연구원, 『주요국의 자본이득 과세제도』, 2008.
- _____, 『주요국의 조세동향』, 각 연도별
- _____, 『주요국의 조세제도』, 각 국가별
- 황규영, 임승연, 「주택의 간주임대료에 관한 세법규정의 개선방안」, 『세무와 회계저널』 제12권 제4호, 한국세무학회, 2011.12.
- 황규완, 『2.26 대책과 관련한 논란들에 대한 검토』, 『Real Estate』, 대신경제연구원, 2014.4.12.
- Harry S, Dent, “The Demographic Cliff – How to Survive and Prosper During the Great Deflation Ahead),” 2014.1.7.

국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)

국세청(<http://www.nts.go.kr>)

국세청 국세법령정보시스템(<http://taxinfo.nts.go.kr>)

대한민국 법원 대국민서비스(<http://www.scourt.go.kr>)

미국 정부 관보(<http://www.gpo.gov>)

미국 국세청(<http://www.irs.gov>)

영국 입법부(<http://www.legislation.gov.uk>)

의안정보시스템(<http://likms.assembly.go.kr>)



현안보고서 발간 일람

호 수	제 목	발간일	집필진
제296호	국회의원 비례대표선거 개방형 명부제의 특징과 시사점	2016. 8. 2.	김종 갑
제295호	고령 보훈대상자 지원 강화를 위한 제도 개선방안	2016.6.30.	김 성 봉
제294호	스마트 그리드 사업의 현황과 개선 과제	2016.6.30.	유 재 국
제293호	지방자치단체 자체감사의 현황과 과제	2016.6.28.	조 규 범
제292호	파리기후변화협정의 주요 내용과 국회의 대응방안	2016. 4. 22.	정 민 정 최 정 인
제291호	제19대 국회 국제법 관련 채택 결의안 현황과 효과성 강화 방안	2016. 3. 2	정 민 정 최 정 인
제290호	박근혜 정부 통일외교의 방향: 서독 빌리 브란트 정부의 '신(新)동방정책'과의 비교를 중심으로	2015.12.31.	이 승 열
제289호	로봇산업의 산업연관효과 분석 및 개선방안	2015.12.31.	전 은 경
제288호	국방획득체계 현황 및 개선방향	2015.12.30.	김예 경 형혁 규
제287호	온라인동영상서비스(OTT)의 쟁점과 개선과제	2015.12.30.	최 진 응
제286호	지역자율형 사회서비스 투자사업의 현황 및 개선방안	2015.12.30.	김 주 경
제285호	균형 인구 산정과 정책적 함의	2015.12.24.	유 재 국
제284호	지역방송의 현황과 개선방향	2015.12.23.	김 여 라
제283호	국내 영화 온라인 부가시장의 활성화를 위한 과제	2015.12.17.	김 휘 정

호 수	제 목	발간일	집필진
제282호	공공조달 부정당업자 제재제도의 주요 쟁점과 개선방안	2015.12.10.	김민창 권순조
제281호	외국인 국내 토지소유 관련 제도의 쟁점과 개선 과제 -제주특별자치도를 중심으로-	2015.12.9.	이창호
제280호	우리나라 노동시장의 유연성과 안정성: 현황과 과제	2015.12.9.	김 준
제279호	무인항공기 비행안전 제고를 위한 입법·정책 과제	2015.12.8.	김송주
제278호	정보저장매체에 관한 압수·수색제도의 문제점과 개선방안	2015.12.3.	박지영
제277호	정보교환을 통한 담합 행위의 효과적인 규제를 위한 개선방안	2015.12.3.	강지원 김애진
제276호	지적재조사사업의 현황과 개선 과제	2015.11.25.	김진수
제275호	의안자동상정제의 입법영향 분석	2015.11.11.	전진영
제274호	리스 및 렌탈 용어와 소비자 보호 관련 쟁점	2015.11.2.	홍정아 최지현
제273호	기술금융 활성화를 위한 정책과제	2015.10.28.	조대형
제272호	정부위원회의 현황과 개선방향	2015.9.10.	박영원
제271호	인터넷상 주민등록번호 수집금지 정책의 안정적 운영방안	2015.9.10.	심우민
제270호	재정준칙 정립을 통한 재정규율 강화	2015.9.10.	정도영
제269호	대체거래소(ATS) 설립의 쟁점과 개선방향	2015.9.10.	원종현
제268호	통신감청제도의 문제점과 개선방향	2015.9.10.	이재일
제267호	재외국민선거제도의 운영현황 및 개선과제	2015.9.10.	임채진 김종갑
제266호	공공임대주택 관리비 제도 개선을 위한 정책과제	2015.9.10.	장경석

호 수	제 목	발간일	집필진
제265호	요양병원 관리·감독 강화 및 제도 개선	2015.9.10.	김주경 김은표 이만우
제264호	산업재해은폐에 대한 실태조사 및 제도개선방향	2015.9.10.	이혜경
제263호	한국형 전투기 개발 계획: KF-X 사업(보라매사업)	2015.9.10.	형혁규 김예경
제262호	제주 국제학교의 운영 및 관리 실태와 개선방향	2015.9.10.	이덕난 정찬미 유지연
제261호	특별사면권의 남용 문제와 개선방안	2015.8.19.	이혜미
제260호	국가연구개발사업 기술료 제도의 현황과 개선과제	2015.7.29.	권성훈
제259호	김정일·김정은 후계체제 비교를 통한 김정은 통치리더십 분석	2015.6.25.	이승열
제258호	국가인권기구 국제조정위원회(ICC) 등급판정 보류: 내용, 경과와 권고사항	2015.6.18.	조규범
제257호	산업폐수 배출관리 현황과 개선방안	2015.6.9.	김경민
제256호	사업조정제도의 실효성을 위한 법률 개정 과정의 분석과 시사점	2015.6.8.	박충렬
제255호	농업인의 소규모 식품가공업 지원 조례 제정 현황과 개선과제	2015.6.5.	장영주
제254호	도시재생사업의 추진 현황과 개선과제	2015.6.4.	이창호
제253호	국가중요농업유산제도의 운영 현황과 개선 방안	2014.12.31.	배민식
제252호	해외건설 발전을 위한 정책과제	2014.12.31.	조주현
제251호	외국 주요 선박사고 조사와 사후 제도개선의 시사점	2014.12.31.	이상팔 배재현
제250호	항만분야 최소운영수입보장제도 적용현황 및 개선방안	2014.12.31.	서영재

호 수	제 목	발간일	집필진
제249호	학교안전교육의 문제점과 개선방안	2014.12.31.	조 인 식
제248호	도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제	2014.12.31.	장 경 석
제247호	교원 명예퇴직 수용률 하락의 문제점과 개선방안	2014.12.30.	이 덕 난
제246호	「남녀고용평등 및 일·가정 양립 지원에 관한 법률」의 육아기 근로시간 단축제도에 대한 입법영향분석	2014.12.26.	한 인 상
제245호	우리나라 연금 체계의 현황과 과제	2014.12.24.	원 종 현
제244호	중소기업 수출지원 정책의 문제점과 개선방안	2014.12.24.	전 은 경
제243호	기존댐 재평가의 문제점 및 개선방안	2014.12.24.	김 진 수
제242호	공공기관 재무건전성 제고를 위한 과제	2014.12.23.	권 순 조
제241호	한·중·일 농식품의 상대적 비교우위 분석과 당면 과제	2014.12.19.	최 세 중
제240호	가계부문 에너지 이용실태와 에너지복지정책 방향	2014.11.5.	유 재 국
제239호	비투자형 크라우드펀딩 법제화의 쟁점과 입법적 개선과제	2014. 9. 11.	김 정 주
제238호	헌법개정절차의 쟁점과 개선과제	2014. 7. 30.	김 선 화
제237호	동의를결제도의 문제점과 입법과제	2014. 7. 28.	이 건 목
제236호	독일 지방의회의원 선거제도의 특징 및 2014년 바이에른 지방선거	2014. 7. 22.	김 종 갑
제235호	항공사고조사제도의 쟁점과 향후 과제	2014.7.15.	김 송 주
제234호	아이돌봄서비스사업의 현황과 개선방안	2014.7.4.	조 주 은
제233호	자격시험에서의 공무원 경력인정제도의 문제점과 개선방안	2014.7.2.	김 남 영

호 수	제 목	발간일	집필진
제232호	기술영향평가제도의 현황과 개선과제	2014.6.20.	권 성 훈
제231호	지방자치단체장직 인수·인계 현황과 향후 과제	2014.6.9.	하혜영
제230호	국내 신·재생에너지 보급의 문제점과 개선방안	2014.5.27.	김 건 식
제229호	한류지수의 개선방향과 정책 활용도 제고를 위한 과제	2014.5.9.	김 휘 정
제228호	2013 칠레 대선 결과와 시사점	2014.5.2.	김영일 이정진
제227호	공익신고자 보호제도의 현황과 입법적 개선과제	2014.3.18.	박영원 이주연
제226호	「공직선거법」 제47조 제3항 및 제4항 국회의원 후보자 여성할당제의 입법영향분석	2014.2.12.	전진영
제225호	2013년 독일 연방하원 선거제도의 개정내용 및 특징	2014.1.27.	김영일 김종갑
제224호	국제사회의 대북제재 : 현황과 과제	2013.12.31.	이승현
제223호	「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」상 가정폭력행위자 대상 상담조건부 기소유예제도의 입법영향분석	2013.12.31.	조주은
제222호	지방자치단체 옥외광고물 관리현황과 향후 과제	2013.12.31.	하혜영
제221호	군 영창제도의 쟁점과 개선방안	2013.12.31.	형혁규 김선화 김성봉
제220호	재판방송의 쟁점과 과제	2013.12.31.	조규범
제219호	미충족 의료 파악을 위한 미치료를 지표 개선방안	2013.12.31.	김주경
제218호	기초연금 도입 논의와 향후과제	2013.12.31.	원시연
제217호	가계 식품비를 이용한 식품 소비 복지지표의 개발	2013.12.31.	장영주
제216호	의료폐기물 관리제도의 문제점과 개선방안	2013.12.30.	김경민

호 수	제 목	발간일	집필진
제215호	장애인활동지원제도의 문제점과 개선방안	2013.12.30.	박 주 연
제214호	대학평가지표 개선방안 -퍼지 다기준 의사결정법을 이용하여-	2013.12.30.	조 주 현
제213호	코넥스시장의 현황 및 개선방향	2013.12.30.	김 정 주
제212호	「한국국제협력단법」 제18조의2(국제빈곤퇴치기여금)의 입법영향 분석	2013.12.27.	유 응 조
제211호	주요국의 정치자금 투명성 관리제도	2013.12.26.	이현출 임채진
제210호	공공임대주택 재정지원의 쟁점과 과제	2013.12.26.	장 경 석
제209호	「최저임금법」 제6조5항(택시근로자 최저임금 산입범위)에 대한 입법영향분석	2013.12.26.	한 인 상
제208호	북한이탈주민 정착·지원정책의 현황 및 과제	2013.12.26.	이 승 현
제207호	국내 영화산업의 다양성 확보를 위한 과제	2013.12.20.	조 형 근
제206호	수도권 도시철도 요금체계의 문제점과 과제	2013.12.19.	박 준 환
제205호	「정보통신망법」상 임시조치 규정에 대한 입법영향분석	2013.12.18.	김유향 심우민
제204호	예비타당성조사제도의 쟁점 및 개선방안	2013.12.18.	조 주 현 정도영 박준환
제203호	북한 경제·핵무력 병진노선의 특징과 평가	2013.12.17.	김 갑 식
제202호	「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률 일부개정법률안」의 규제영향분석	2013.11.29	김 준
제201호	천연가스 직도입 확대가 가스 및 전력 시장에 미치는 영향	2013.11.15.	유 재 국
제200호	남북경협 현황과 과제: 정치·경제학적 접근을 중심으로	2013.11.7.	이 승 현
제199호	주방용 오물분쇄기에 의한 음식물류 폐기물 처리의 주요 쟁점 및 과제	2013.9.26.	이 동 영

호 수	제 목	발간일	집필진
제198호	주요국 의회의 의원에 대한 지원제도	2013.8.21.	김영일 전진영
제197호	법제화 커버드본드의 현황과 정책과제	2013.8.16.	김효연
제196호	핀란드 초·중등 교육제도의 특징 및 시사점	2013.8.5.	이덕난
제195호	연근해어선 감척사업의 현황과 개선방향	2013.7.29.	유제범
제194호	공동주택 층간소음의 현황과 개선 과제 -주택의 건설기관과 관리방안을 중심으로-	2013.7.24.	이창호
제193호	복지사업의 '중복' 및 '편중' 현황과 과제	2013.5.6.	이만우 김영수
제192호	수도권규제관련 해외정책 동향과 과제	2013.4.17.	이창호
제191호	군사법원법상 관할관·심판관제도 개선방안	2013.4.5.	한석현 이재일
제190호	일본 중의원 총선 결과 분석 및 자민당 정권의 주요 정책 전망	2013.3.13.	이현출 김유정
제189호	국가 수자원 조사 선진화 방안	2013.2.28.	이기하
제188호	국회의원 비례대표 선거제도 개선방안의 시뮬레이션 분석	2013.2.26.	김종갑
제187호	청년 고용현황과 정책과제	2013.2.20.	박기현
제186호	부가가치세 간이과세제도의 문제점 및 개선방안	2013.2.19.	서동국 허원
제185호	김정은 정권 출범의 특징과 향후 전망	2013.1.18.	김갑식
제184호	유아교육·보육과정의 통합에 따른 문제점과 개선방향	2013.1.15.	전형진
제183호	「행정기관 소속 위원회의 설치운영에 관한 법률」상 중복 위원회의 설치제한 조항의 입법영향분석	2013.1.14.	박영원
제182호	「국회법」개정안 중 의안자동상정제와 안건신속처리제의 입법영향분석	2013.1.9.	전진영

호 수	제 목	발간일	집필진
제181호	「의료법」 및 「약사법」 상 리베이트 제재 강화조항의 입법영향 분석	2012.12.31.	김 주 경
제180호	「아동복지법」 상 학대 피해아동 보호의 문제점과 개선방안	2012.12.31.	이 여 진
제179호	노동조합 및 노동관계조정법 상 근로시간면제제도 관련 조항의 입법영향분석	2012.12.31.	한인상
제178호	MVNO 활성화 현황과 향후 과제	2012.12.31.	이정윤 이승현
제177호	외국인학교·외국교육기관·국제학교의 주요쟁점과 과제	2012.12.31.	유 의 정 이 덕 난
제176호	저작물 자유이용 활성화를 위한 과제	2012.12.31.	조 형 근
제175호	문화복지의 동향과 문화복지사업의 개선 방향	2012.12.28.	김 휘 정
제174호	국가영어능력평가시험(NEAT)의 주요 쟁점 및 개선방향	2012.12.27.	이 덕 난 유 지 연
제173호	한·칠레 자유무역협정(FTA)의 수출효과 분석과 시사점	2012.12.26.	최 세 중 김 봉 주
제172호	서비스산업의 발전을 위한 정책과제	2012.12.6.	조 주 현
제171호	「근로기준법」 적용범위 확대 방안	2012.12.5.	한인상
제170호	「산업재해보상보험법」 상 특수형태근로종사자 가입 특례조항의 입법영향분석	2012.11.23.	김 준
제169호	헌법재판관 공백방지를 위한 입법개선방안	2012.11.13.	김 선 화
제168호	에너지·환경정책 관련 투자자 ISD 사례연구-바덴팔 대 독일 정부의 경우	2012.11.8.	최 준 영
제167호	2012 미국대선: 민주당과 공화당의 정책 비교	2012.11.5.	이 정 진
제166호	「공직선거법」 상의 SNS선거규제 조항에 대한 입법영향분석	2012.10.18.	김 유 향 심 우 민
제165호	보건의료 취약계층 건강 보호 정책	2012.10.12.	김 주 경

호 수	제 목	발간일	집필진
제164호	대체적 분쟁해결제도(ADR)법제의 주요 쟁점과 입법과제 : 조정을 중심으로	2012.9.14.	이 건 목
제163호	교육지원청 개편 정책의 쟁점 및 개선방안	2012.9.13.	이 덕 난
제162호	국민연금급여의 국가 지급책임과 연계한 기금운용 개선방향	2012.8.24.	원 종 현
제161호	선거방송의 쟁점과 개선방안	2012.8.22.	김 여 라
제160호	한강 수계관리기금 관리정책의 개선방안	2012.8.8.	김 경 민
제159호	형사조정제도의 운영 현황과 개선 과제	2012.7.13.	이 혜 미
제158호	가정폭력 예방 및 피해자 보호정책 현황과 개선과제	2012.6.25.	조 주 은
제157호	전력계통운영시스템(EMS) 운용 현황과 개선 방안	2012.6.15.	유 재 국
제156호	제18대 국회 입법 활동 분석	2012.6.7.	전 진 영
제155호	「위치정보보호법」상의 동의규정에 대한 입법영향분석	2012.5.31.	김유향 심우민
제154호	국회 원구성 과정의 특징과 문제점	2012.5.17.	전 진 영
제153호	실업통계의 문제점과 개선과제	2012.5.14.	박 기 현
제152호	스마트TV의 현황과 정책과제	2012.5.10.	조 희 정
제151호	IT 생태계 구조변화에 따른 IT 추진 체계 개편 방향	2012.4.25.	조 주 현 정도영 유재국 김민지 박영원 조희정 심우민
제150호	경전철 사업의 문제점과 개선방안	2012.4.16.	김 형 진

호 수	제 목	발간일	집필진
제149호	식품산업 산업연관분석과 정책방향	2012.4.6.	장영주 정도영 김봉주
제148호	총액한도대출제도의 현황 및 개선방안	2012.3.27.	권순영
제147호	국회의원 선거구획정의 문제점과 개선방향	2012.3.26.	김종갑
제146호	디지털 환경에서 영상물 유통 규제 개선방안: 영상물 등급분류 제도를 중심으로	2012.3.23.	조형근
제145호	문화외교와 국제문화교류 부문 정책수행체계의 개선방안	2012.3.13.	김휘정
제144호	「기업구조조정촉진법」의 입법영향분석 - 경제적 효과를 중심으로 -	2012.2.21.	원종현
제143호	북핵 일괄타결 협상안과 6자회담: 추진현황과 정책과제	2012.1.25.	이승현

현안보고서 제297호

발 간 일 2016년 8월 12일
발 행 임성호
편 집 경제산업조사실 재정경제팀
발 행 처 **국회입법조사처**
서울특별시 영등포구 의사당대로 1
TEL 02 · 788 · 4570
인 쇄 경성문화사 (TEL 02 · 786 · 2999)

1. 이 책자를 허가 받지 않고 복제하거나 전제해서는 안 됩니다.
 2. 내용에 관한 자세한 사항은 집필자에게 문의하여 주시기 바랍니다.
 3. 전문(全文)은 국회입법조사처 홈페이지(<http://www.nars.go.kr>)
‘NARS 발간물’에 게시되어 있습니다.
-

ISSN 2005-3215
발간등록번호 31-9735023-000635-14

© 국회입법조사처, 2016

현안보고서 제297호

주택임대소득 과세제도에 대한 쟁점과 향후과제

