

전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구

2009. 7.

성명재

정책토론회 개요

- 주제 : 주택임대차 관련 과세체계 개편방안
- 일시 : 2009년 7월 7일(화) 14:00~16:00
- 장소 : 은행회관 2층 국제회의실
- 진행순서

14:00~14:10 개회사

원윤희 한국조세연구원 원장

14:10~15:40 주제발표 및 토론

「전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안」

- ▶ 사회자 : 이만우 고려대 경제학과 교수
- ▶ 발표자 : 성명재 한국조세연구원 선임연구위원
- ▶ 토론자 : 김완석 서울시립대 세무학과 교수
김현숙 숭실대 경제학과 교수
주만수 한양대 경제학부 교수
주영섭 기획재정부 조세정책관
최영태 참여연대 조세개혁센터 소장
추창근 한국경제신문 논설실장

(가나다 순)

15:40~16:00 객석토론 및 종합정리

16:00 폐회

차 례

I. 서론	1
II. 주택임대차 관련 현황	2
1. 주택임대사업자 및 임차인 현황	2
가. 거주형태별 분포: 통계청 가계조사자료 기준	2
나. 거주형태별 분포: 인구주택 총조사 기준	2
다. 주택 임대사업자 현황	3
2. 주택임대차 관련 과세현황	3
가. 임대소득 관련 종합소득 과세체계	3
나. 부동산 임대용역 관련 부가가치세 과세체계	4
다. 소득 신고현황	5
III. 주택 임대가격 결정 및 임대소득세 귀착 관련 이론분석	6
1. 임대소득과 귀속임료 관련 쟁점	6
2. 임대소득의 과세형태별 쟁점사항	7
3. 주택가격·전세보증금·월세와 임대소득세 과세: 기존연구	7
4. 주택가격·전세보증금·월세시장과 임대소득세: 이론적 접근	8
가. 주택시장의 균형: 간주임대료·1주택 임대료에 소득세 비과세의 경우	8
나. 주택시장의 균형: 간주임대료·1주택 임대료 소득세 과세 및 전세보증금 귀속임료 예치 이자소득 상당액에 대한 귀속 이자소득세 세액공제 불허시	10
다. 주택시장의 균형: 간주임대료·1주택 임대료 소득세 과세 및 전세보증금 귀속임료 예치 이자소득 상당액에 대한 귀속 이자소득세 세액공제 허용시	10
IV. 과세체계 개선방향	11
1. 과세체계 개편원칙	11
가. 과세원칙의 정립	11
나. 정치경제학적 의미	11
다. 경제성·효율성	12
2. 주택임대소득 과세체계의 개선방향	12
가. 과세현황	12
나. 개편방안	13
다. 기대효과	14
라. 시행시기	15
3. 저소득 근로자에 대한 월세·사글세 비용 소득공제 신설 문제	15
가. 현 황	15

나. 개편방안	17
다. 기대효과	18
V. 요약 및 맺음말	18
참고문헌	20
부록: 참고 표	22

표 차례

<표 II-1> 겸용주택 임대외 경우 과세표준	5
<표 III-1> 주택 전세보증금의 결정: 모의실험결과	9
<표 IV-3> 개편방안별 기대효과 모음	15
<부표> 주요국의 주택 임대소득 관련 과세체계	22

그림 차례

<그림 II-1> 종합소득 과세체계(2009년 현재)	4
-------------------------------------	---

I. 서론

- 현행 주택임대소득 관련 과세체계는 월세임대의 경우 원칙적으로 2주택이상 보유자에 대해 과세하고 1주택도 기준시가 9억원을 초과하는 고가주택 보유자에 대해서는 과세하고 있으나,
 - 전세임대의 경우 아무리 많은 주택을 보유하더라도 과세하고 있지 않아 과세 불형평 문제가 발생하고 있음

- 주택 월세임대에 비해 전세임대의 비중이 월등히 높은 우리나라의 경우 월세임대에 대해서는 과세하면서 전세임대를 계속 비과세할 경우 다음과 같은 문제가 발생함
 - 주택의 월세임대 및 상가 임대와의 과세 불형평 문제
 - 주택 월세임대의 경우 2주택이상 보유자에 대해 과세하되 고가 1주택도 과세
 - 상가의 경우는 1채를 임대하더라도 부가가치세 및 소득세가 예외없이 과세되고 있음
 - 주택을 임대하고 받은 전세보증금으로 다른 주택을 연쇄취득하는 투기 등 자금의 비생산적인 이용 우려

- 외국의 경우 주택 전세보증금을 받더라도 2~3개월분의 임대료만 받는 형태로 운영되므로 우리나라와는 그 형태가 완전히 달라 단순비교는 어려움
 - 외국은 월세형태로 임대료를 받고 이에 대해 소득세가 과세되고 있음

- 따라서, 주택임대에 대해 과세를 할 경우, 과세대상과 과세수준, 세입자에 대한 세부담 전가문제, 상가 등 타 부동산과의 관계, 주택시장에 미치는 영향, 월세임대와의 과세방법 차이 등에 대한 신중한 검토와 논의가 필요함

- 현재 무주택 세대주인 근로자의 주거비용 경감을 위해 전세자금 대출, 모기지론에 대해서는 일정 금액을 소득공제하고 있으나, 상대적으로 경제적 여건이 어려운 월세·사글세 세입자에 대해서는 소득공제 혜택이 없음
 - 다만, 우리나라의 근로소득세 부담은 OECD 국가 중 가장 낮은 수준으로 현재도 세부담이 크지 않고, 지난 해 세계개편에 따른 소득세율 인하 등 대규모 감세를 통해 근로자의 세부담이 대폭 경감된 점을 고려시 추가적인 소득공제 제도를 신설하는 것은 시급성이 크지 않음

- 따라서, 최근의 어려운 경제여건과 다른 주택자금 공제제도와의 형평성 등을 고려할 때 저소득층의 주거안정을 감안하여 정책적 차원에서 저소득층에 한해 월세·사글세 비용에 대해 소득공제를 허용하는 방안을 신중하게 검토할 필요

II. 주택임대차 관련 현황

1. 주택임대사업자 및 임차인 현황

가. 거주형태별 분포: 통계청 가계조사자료 기준

- 주택 보유 가구는 전 가구의 68.5%로 추정 (2008년 가계조사자료 기준)
 - 최저소득층인 1분위의 자가주택 소유율은 49.7%, 10분위는 89.0%
 - 자가주택 거주비율은 63.8%(약 2/3)이고, 전세와 월세가 각각 16.9%와 14.2%
- 거주주택의 형태는 단독주택과 아파트가 각각 39.2%와 43.0%로 거의 대부분
 - 나머지는 대부분 연립·다세대주택(15.9%)이 차지

나. 거주형태별 분포: 인구주택 총조사 기준

- 인구주택총조사에 따르면 2005년 현재 자가주택 거주비율은 55.6%로 가계조사자료 기준(63.8%, 2008년)보다 다소 낮은 편
 - 전세주택 거주비율은 22.4%로 가계조사자료 기준(16.9%, 2008년)보다 높음
 - 이는 가계조사자료의 특성상 전세주택에 거주하면서, 과장해서 보고하는 경향에 따른 것으로 추정(양자의 합이 비슷한 것으로부터 간접적으로 유추 가능)
- 1980~2005년 동안 자가주택 거주비율(58.6%→55.6%)과 전세주택 거주비율(23.9%→22.4%)이 소폭 하락하고 월세(사글세 포함)는 소폭 증가(15.5%→19.0%)
- 자가주택 거주인 경우에는 방 3~5개짜리 주택이 대부분
 - 전세의 경우에는 방의 수가 3~4개짜리인 주택, 월세의 경우에는 2개 이하 규모의 주택이 주종

다. 주택 임대사업자 현황

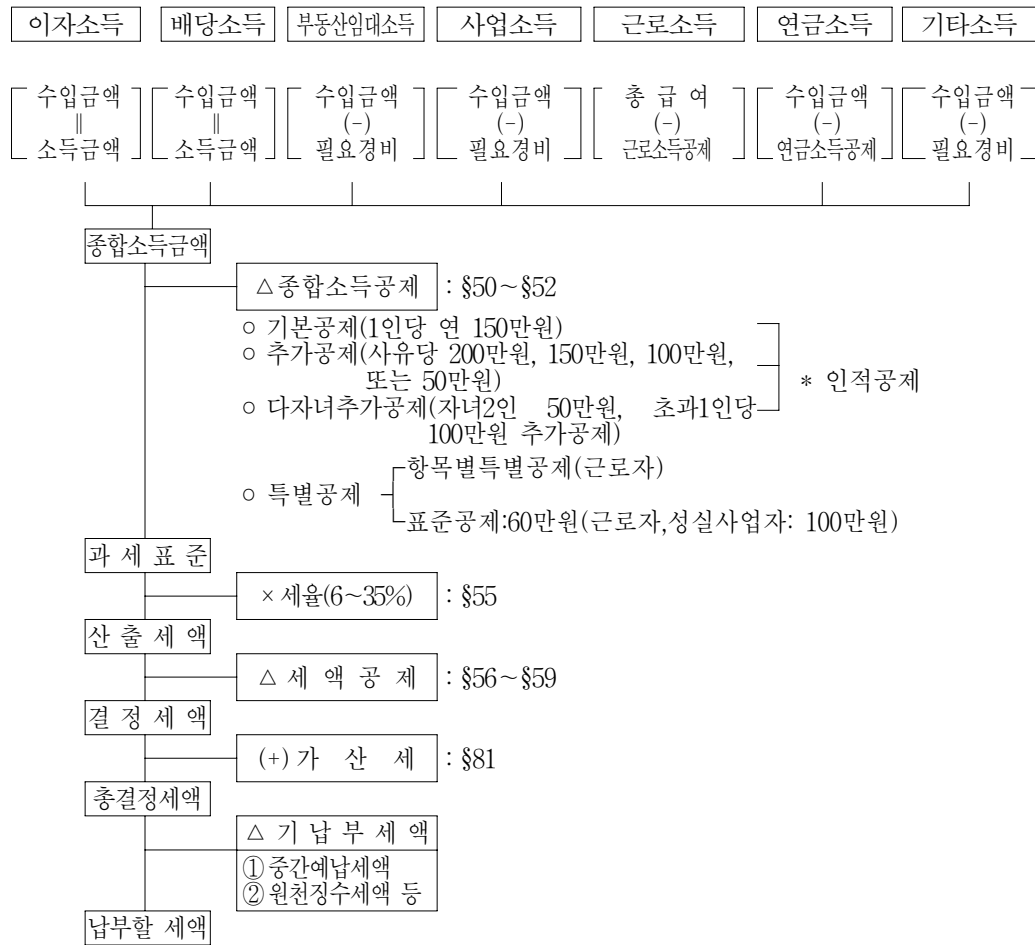
- 2007년 현재 전국적으로 등록된 임대사업자 수는 37,457명이고 이들이 임대하는 등록임대호수는 약 133만 5천호(임대사업자 1인당 평균 임대호수는 36.5호)
- 지역별로는 수도권의 임대사업자 수가 23,948명으로 전체의 63.9%, 임대호수는 약 48만 3천호로 전체의 36.1%
 - 수도권과 광역시를 제외한 나머지 지방의 경우 6,822인의 사업자(전체의 18.1%)가 555,489호(전체의 41.6%)의 주택을 임대

2. 주택임대차 관련 과세현황

가. 임대소득 관련 종합소득 과세체계

- 임대소득의 정의: 유형 또는 무형자산을 일정기간 동안 또는 일정횟수만큼 임대해주고 반대급부로 수취한 금전적 수입(단, 각종 제반 비용은 수입에서 차감)
- 귀속임료(imputed rent, 또는 간주임대료)는, 임대를 통해 금전적인 소득이 수취되지 않았다고 하더라도 기회비용의 관점에서 잠재적으로 수취할 수 있었으나 포기된 소득으로 정의 가능
 - 자가주택 거주인 경우, 직접 거주하지 않고 타인에게 임대해주었을 경우 잠재적으로 얻을 수 있었던 (제반비용 차감후) 임대료 수입
 - 전세형태의 주택 임대의 경우, 전세보증금에 대한 (기대)투자수익
- 자가주택 거주인 경우에는 거주서비스라는 소비행위를 하는 것으로 볼 수 있는 만큼, 귀속임료와 함께 동일한 만큼의 거주서비스 소비지출이 동시에 발생
 - 따라서 현금형태의 소득·소비흐름이 포착되지 않는 것으로도 해석이 가능
- 부동산 임대소득은 종합소득의 하나로서 사업소득 등과 함께 종합과세

<그림 II-1> 종합소득 과세체계(2009년 현재)



나. 부동산 임대용역 관련 부가가치세 과세체계

1) 일반적인 경우

□ 부동산임대용역의 과세표준은 임대료·관리비·간주임대료의 합계액

○ 임대료: 해당 과세기간에 수입할 금액이 과세표준

- 과세표준 = 선불·후불로 받는 임대료 × $\frac{\text{각 과세기간 월 수}}{\text{계약기간 월 수}}$

○ 관리비: 부동산임대와 관련하여 수취한 관리비는 과세표준에 포함

○ 간주임대료 = 보증금 등의 적수 × 정기예금이자율 × $\frac{1}{365}$ (윤년 $\frac{1}{365}$)

□ 간주임대료 계산의 특례

- 전대한 경우 임차보증금의 공제: 사업자가 부동산을 임차하여 다시 임대용역을 제공하는 경우에는 해당 기간의 임대보증금(전세금 포함)에서 임차시 지불한 임차보증금(전세금 포함)을 차감한 금액에 대하여 간주임대료를 계산
- 차감할 임차보증금 = 임차보증금 × $\frac{\text{임차한 부동산 총면적} - \text{자기사용면적}}{\text{임차한 부동산 총면적}}$

2) 겸용주택을 임대한 경우

- 과세되는 부동산임대용역과 면세되는 주택임대용역을 함께 공급하는 경우에는 부동산 임대료와 주택임대료를 구분하여 계산
- 다만 과세부분과 면세부분의 임대구분이나 임대료 등의 구분이 불분명한 경우에는 다음과 같이 과세표준을 계산

<표 II-1> 겸용주택 임대의 경우 과세표준

<1단계> 과세면적과 면세면적의 계산 : 겸용주택에 대한 면세 규정
<2단계> 임대료와 간주임대료의 계산
<3단계> 과세표준의 계산
(1) 토지임대료와 건물임대료의 안분계산: 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재의 기준시가에 의하여 안분 계산
① 토지 임대료 = (임대료 + 간주임대료) × $\frac{\text{토지의 기준시가}}{\text{토지의 기준시가} + \text{건물의 기준시가}}$
② 건물 임대료 = (임대료 + 간주임대료) × $\frac{\text{건물의 기준시가}}{\text{토지의 기준시가} + \text{건물의 기준시가}}$
(2) 면적에 의한 안분계산
① 과세토지 임대료 = 토지 임대료 × $\frac{\text{과세토지 임대면적}}{\text{총토지 임대면적}}$
② 과세건물 임대료 = 건물 임대료 × $\frac{\text{과세건물 임대면적}}{\text{총건물 임대면적}}$
(3) 과세표준 = 과세토지 임대료 + 과세건물 임대료

다. 소득 신고현황

- 2007년 귀속분 종합소득세 신고인원은 307만명이고 신고소득은 77.1조원
- 사업·부동산임대소득의 신고인원이 274만명으로 전체의 89.1%
- 2007년 귀속분 사업·부동산임대소득 1억원 이상의 신고자는 96,317명, 신고소득금액은 15.2조원으로 1인당 평균 1억 5,737만원

- 업체별 사업·부동산임대소득 신고현황을 놓고 볼 때 도·소매업, 부동산업, 보건(의료업), 제조업의 순으로 소득금액 규모가 큼.
 - 부동산업의 경우, 총수입금액 22.8조원 가운데 소득금액이 8.5조원으로 37.2%에 이를 정도로 소득금액 비율이 높음.
- 임대소득은 종합소득의 구성요소로서 종합과세되고 있는 만큼, 임대소득세만을 분리하여 세수, 실효세율 등의 과세현황을 분석하는 것은 원천적으로 불가능

Ⅲ. 주택 임대가격 결정 및 임대소득세 귀착 관련 이론분석

1. 임대소득과 귀속임료 관련 쟁점

- 법학적 관점: 귀속임료는 미실현소득의 일종으로 간주
 - 토지초과이득세 등에서 볼 때 미실현소득에 대한 과세는 위헌소지를 내포
 - 현재 부동산(주택과 일정 면적 이내의 부속토지 제외) 또는 부동산상 권리 등 대여시 기간·이자율 등을 기준으로 보증금에 대한 간주임대료를 과세
- 경제학적 관점: 발생주의 또는 기회비용의 관점에서 볼 때, 비록 현금의 출납이 없더라도, 귀속임료는 소득의 일종으로 볼 수 있음.
- 정치경제학적 관점: 자산소유자들은 조세부담 능력이 높은 경우가 많으므로 형평성 및 소득재분배의 관점에서 소득으로 간주하여 과세하자는 주장이 있음.
- 현행 소득세 체계 하에서는 이자소득에 대한 15.4%(주민세 포함)의 세율로 분리과세(1인당 금융소득 4천만원 이하의 경우)하고 있어 전세보증금 예치이자분에 대해서는 이미 소득세를 과세중
 - 이와 별도로 간주임대료(또는 귀속임료)에 대해 (임대)소득세를 과세하면 이중과세의 문제 발생¹⁾

1) 이자소득세에 대한 분리과세로 인해 이미 소득세가 기납부된 소득에 대해 임대소득세를 다시 한번 과세하게 되면 이중과세가 됨. 이를 방지하기 위해서는 임대소득세를 비과세하거나 또는 이자소득세 부담액을 세액공제해주어야 함.

- 이종과세를 해결하기 위해서는 전세보증금 예치 이자소득세 세액공제 필요
 - 단, 전세보증금의 예치 여부와 이자소득 상당액에 대한 정보수집의 어려움이 예상
 - 아울러 비과세·세금우대 저축 등의 존재로 세무행정의 복잡화 가능성

2. 임대소득의 과세형태별 쟁점사항

- 임대소득세(귀속임료 과세 포함)를 전면적으로 과세하는 경우 임대료(귀속임료 포함)에 감가상각, 유지·수선·관리비 등 각종 비용공제가 필수적
 - 건물·토지 사이의 가치 구분, 각종 비용 산정에 따른 비용이 수반
 - 비용공제 후 임대소득 과세시 과세의 실익이 다소 감소
- 전세금을 은행에 예치하지 않고, 주택 구입 등 부채의 형태로 보유하는 경우, 이종과세의 문제없이 귀속임료에 대한 소득세 과세는 이론상으로는 가능하지만 실무적으로는 복잡하고 높은 비용을 수반
- 월세의 형태로 임대료를 수취하고 있는 1주택 보유자의 경우에는 임대소득세 과세가 필요하지만 납세협력비용·징세비용 측면에서 비효율적

3. 주택가격·전세보증금·월세와 임대소득세 과세: 기존연구

- 주택가격에 대한 결정요인 및 전세·매매가격간의 상관관계를 분석한 연구는 다음이 대표적(실증분석에 근거하여 사후적 인과관계를 분석)
 - 조주현·임정호(2004): 매매가격은 전세가격에, 전세가격은 월세가격에 영향을 미치며 그 관계는 일방적이고, 매매가격은 전세가격과 월세가격에 대해 독립적
 - 임규채·기석도(2006): VAR 모형을 이용하여 주택 전세가격과 매매가격 간의 상관관계를 회귀분석을 통해 추정
 - 결론: 전세가격은 매매가격의 충격에 의해 영향을 크게 받음.
 - 류지수(2007): 회귀분석을 통해 전세가격 및 종합주가지수 등이 주택가격에 영향을 미치는 요인이라고 추정
 - 결론: 주택가격과 전세가격 상호간에 상관관계가 높음.

4. 주택가격 · 전세보증금 · 월세시장과 임대소득세: 이론적 접근

- 주택시장의 균형은 주택구입후 전세(또는 월세) 임대시의 세후수익률(임대료 수입 및 자본이득)이 여타 자산(예: 위험률이 0인 금융자산)의 세후수익률과 일치하는 수준에서 달성
 - 주택구입 후 투자수익: 전세보증금에 대한 귀속임료(또는 월세임대료) + 주택 가격 변동에 따른 자본이득
 - 가정
 - 자산: 주택자산, 수익률이 r 인 안전자산(위험률=0, 국공채 등)의 2개만 존재
 - 감가상각, 유지·수선·관리비 등 제반 비용은 0원
 - 임대소득세, 양도소득세, 이자·배당소득세 등은 모두 단일세율로 분리과세

가. 주택시장의 균형: 간주임대료 · 1주택 임대료에 소득세 비과세의 경우

1) 주택 전세가격의 결정

- 전세시장 균형: 예상자본이득률이 클수록 또는 이자율이 낮을수록 주택가격 대비 전세보증금 비율은 작아짐.
 - $i=6%$, 주택(구입)가격=2억원, (기대)자본이득의 현재가치=500만원
 - 전세가격은 약 1억 1,167만원(주택가격 대비 55.8%)으로 결정
 - (기대)자본이득의 현재가치=400만원으로 하락시
 - 전세가격은 약 1억 2,933만원(주택가격 대비 64.7%)으로 상승
 - (기대)자본이득의 현재가치=600만원으로 상승시
 - 전세가격은 9,400만원(주택가격 대비 47.0%)으로 하락

<표 III-1> 주택 전세보증금의 결정: 모의실험결과

주택가격=2억원		자본이득(만원)								
		-100	0	100	200	300	400	500	600	700
이자율· 할인율(%)	3	23,433	20,000	16,567	13,133	9,700	6,267	2,833	-600	-4,033
	4	22,600	20,000	17,400	14,800	12,200	9,600	7,000	4,400	1,800
	5	22,100	20,000	17,900	15,800	13,700	11,600	9,500	7,400	5,300
	6	21,767	20,000	18,233	16,467	14,700	12,933	11,167	9,400	7,633
	7	21,529	20,000	18,471	16,943	15,414	13,886	12,357	10,829	9,300
주택가격 대비 전세금 비율(%)		자본이득(만원)								
		-100	0	100	200	300	400	500	600	700
이자율· 할인율(%)	3	117.2	100	82.8	65.7	48.5	31.3	14.2	-3.0	-20.2
	4	113.0	100	87.0	74.0	61.0	48.0	35.0	22.0	9.0
	5	110.5	100	89.5	79.0	68.5	58.0	47.5	37.0	26.5
	6	108.8	100	91.2	82.3	73.5	64.7	55.8	47.0	38.2
	7	107.6	100	92.4	84.7	77.1	69.4	61.8	54.1	46.5

- 이론적·논리적으로는 주택가격 하락(또는 자본손실)시에는 전세보증금과 주택 가격 사이에 역전현상의 발생이 가능
 - 주택전세계약기간내에 주택가격이 대폭락하는 경우는 신규계약 체결에서 잘 나타나지 않기 때문에 현실에서는 이런 경우가 발생하지 않음.
 - 계약 종료시 전세금 반환의 불확실성이라는 위험 등에 따라 역전현상은 드뭄.

2) 월세임대료 가격의 결정

- 월세가격도 전세가격의 결정구조와 동일한 원리가 적용되지만 위험도(risk)때문에 전세보다 높은 비용구조를 가지는 것이 일반적
 - 월세위험의 종류:
 - 임대료(월세)연체, 납부 불이행 가능성
 - 잦은 월세수취에 따른 거래비용 증가
 - 짧은 계약기간 및 상대적으로 높은 공실률 등으로 인한 잠재적 손실 등
 - 월세임대료 가격은 상기의 비용 합만큼 전세가격과의 차이를 나타냄.
- 이중과세 방지를 위해 전세보증금 예치이자에 대한 이자소득세 세액공제를 허용 해주면 임대소득세의 세율 수준의 고저에 따라 전세보증금 또는 월세 임대료의 상승·하락이 모두 가능
 - 전가로 인한 임대료 증감률과 전세보증금 증감률은 동일(또는 상호 비례적)

- 연율로 환산한 월세임대료 수익률은 임대료납부불이행률, 공실률, 월세 임대시 제반 거래비용, 주택가격 대비 전세보증금의 비율의 증가함수로 표현 가능
 - ‘전세보증금’이 ‘(1-위험프리미엄률)×주택가격’보다 큰 경우 월세수익률이 이자율을 초과하며, 역도 성립
 - 따라서 전세보증금 대비 임대료 수익률은 이자율보다 높은 것이 일반적

나. 주택시장의 균형: 간주임대료 · 1주택 임대료 소득세 과세 및 전세보증금 귀속임료 예치 이자소득 상당액에 대한 귀속 이자소득세 세액공제 불허시

- 현재 이자 · 배당소득과 (부동산) 양도소득에 대해서는 소득세가 과세되는 반면 전세 형태의 주택임대에 대해서는 소득세가 비과세
 - 이자소득에 대해 단일세율의 소득세 과세
 - (부동산) 주택양도소득(또는 자본이득)에 대해서는 논의의 단순화를 위해 (소득공제 없이) 단일세율 구조로 과세한다고 가정
 - 주택 전세보증금 귀속임료에 대한 과세: 현행 소득세제하에서는 비과세
- 임대소득세 과세시 전세보증금 귀속임료(월세임대료) 세후수익률 하락 보전을 위해 세부담의 전가를 통한 전세보증금(임대료)의 상승 가능성

다. 주택시장의 균형: 간주임대료 · 1주택 임대료 소득세 과세 및 전세보증금 귀속임료 예치 이자소득 상당액에 대한 귀속 이자소득세 세액공제 허용시

- 전세보증금에 대한 간주임대료에 소득세 과세시, 전세보증금 예치이자소득에 대한 (원천징수)소득세액을 공제해주면 이중과세 문제가 해소
 - 전세보증금을 주식 등에 투자하여 자본이득을 얻었다면 이자소득이 존재하지 않으므로 원천징수세액공제의 필요성이 없어 이중과세의 문제가 없으나,
 - 정기예금 등에 가입하였다면 이중과세 문제가 발생
- 이중과세 방지를 위해서는 예치이자소득세분 세액공제 또는 귀속임료 산출시 차감 또는 공제할 필요

IV. 과세체계 개선방향

1. 과세체계 개편원칙

가. 과세원칙의 정립

- 임대소득 관련 과세체계 개편에 있어서는 과세의 사각지대 축소, 형평성, 세부담의 전가, 이중과세 문제, 징세비용 및 납세협력비용 등에 대한 원칙 정립이 필요
- (과세의 사각지대 해소) 임대소득 과세의 정상화와 관련하여 주택 전세보증금에 대한 귀속임료(간주임대료)에 대해 과세가 이루어지고 있지 않아 조세원칙에 부합하지 않는 경우가 존재
- (형평성) 귀속임료에 대한 임대소득세 과세시에 이중과세에 해당되지 않는 경우는 상당수 저소득임대소득자일 가능성이 있으므로 이런 경우에는 임대소득세 과세로 인해 저소득층의 세부담 증가 가능성
- (전가) 임대소득세 과세 강화시 수익률 보전을 위한 전세보증금 또는 임대료의 상승으로 인한 세입자의 부담 가중 문제
- (이중과세 문제) 귀속임료에 해당되는 소득(예: 전세보증금 예치이자)에 대해서는 이미 다른 형태로 소득세가 과세되고 있으므로 임대소득세 과세시 이를 차감하지 않으면 이중과세의 문제가 발생 가능
 - 현실에서는 전세보증금 등의 처분 여부에 따라 소득세의 이중과세 여부에 대한 사실 확인·검증이 불분명하거나 쉽지 않은 경우도 있을 수 있음.
- (징세비용·납세협력 비용) 주택 전세보증금 귀속임료에 대한 소득세 과세를 위해서는 주택 전세보증금 파악을 위한 별도의 행정력이 필요한 등 징세·납세협력 비용의 증가가 예상

나. 정치경제학적 의미

- 현재 전세 형태의 잠재적 수익(즉, 귀속임료)에 대한 소득세 과세가 이루어지지

않고 있으며, 형평 제고, 소득세 부담의 누진성 증대 및 그를 통한 소득재분배 기능 강화를 위해 임대소득세 과세의 강화가 필요하다는 것이 일반적인 인식

- 실상은, 명칭이나 형태가 다를 뿐 주택 전세보증금 귀속임료 중 일부에 대해서는 이미 다른 유형의 소득세가 과세되고 있음.
- 현행 소득세 체계의 기본골격을 유지하는 수준에서 임대소득세를 과세하는 경우 일부에서는 이중과세의 문제가 발생할 가능성도 있으나, 그 여부에 대한 판단·검증이 어렵거나 불분명한 경우도 있음.

다. 경제성·효율성

- 관련 소득세의 과세체계 개편을 통해 징세 및 납세협력비용이 세수에 비해 크다면, 과세체계 개편을 통한 실익이 없을 뿐만 아니라 국민경제적으로 자원의 소모적 낭비를 초래하므로 경제성에 대한 검토 필요
- 주택임대차 관련 임대소득세 과세체계 정비시에는 전세보증금 또는 임대료에 대한 정확한 정보 파악이 긴급

2. 주택임대소득 과세체계의 개선방향

가. 과세현황

- 현재 월세임대의 경우 2주택부터 과세하되, 1주택의 경우 기준시가 9억원 이상인 고가주택에 한해 과세하고 있음
 - 반면에, 전세임대의 경우 주택수가 아무리 많아도 임대소득에 대해 과세되지 않고 있음
 - 참고로, 상가의 경우에는 상가수와 관계없이 전·월세 모두에 대해 부가가치세와 소득세가 과세되고 있음
- 이와 같이 현재 주택 전세보증금이 비과세됨에 따라 여러 가지 문제점이 발생하고 있음
 - 주택 월세 임대 및 상가임대와의 과세 불형평
 - 전세 보증금을 돌려 다수 주택을 취득함으로써 주택 투기에 대해 조세가 억제 기능을 하지 못한다는 비판

- 주택임대의 대부분이 전세형태라는 점을 감안시 주택임대소득에 대한 과세 실효성이 현저히 저하

나. 개편방안

- 주택 전세보증금 비과세의 문제점을 해소하면서 과세로 인한 납세협력비용 증대 및 세입자에 대한 세부담 전가 등을 최소화하는 과세방안을 모색할 필요
- (제1안) 3주택 보유자의 전세보증금에 대해 종합과세하되, 일정금액 이하(예: 전세보증금 3억원)에 대해서는 비과세하는 과세최저한을 설정
 - 전세보증금에 대해 과세하되, 시행초기인 점, 월세와 달리 부채성격이 있는 점, 세부담 급증 및 세부담 전가문제 등을 감안하여 2주택이하 보유자는 과세대상에서 제외
 - 3주택이상을 보유한 경우라도 과세최저한(예: 전세보증금 3억원)을 설정하여 소규모 저가주택을 임대주는 경우는 과세대상에서 제외하는 방안
 - 세부담의 급증 방지를 위해 전세보증금 전체가 아닌 일정비율(예: 60%)을 기초로 과세하는 방안 검토
 - 전세보증금을 금융기관에 예치하여 발생한 이자·배당에 대해서는 간주임대료에서 차감하여 이중과세를 방지

※ 주택 임대소득 계산방법

총수입금액(월세 + 전세보증금의 간주임대료) - 필요경비(감가상각비, 유지보수비, 대출이자, 재산세, 보험료 등) - 이월결손금

※ 주택 전세보증금의 간주임대료 계산방법

(기장신고) (보증금* × 일정률) × 정기예금이자율 - 임대사업부분 발생 이자·배당
 (추계신고) (보증금* × 일정률) × 정기예금이자율

* 보증금 = (보증금총액 - 일정수준의 보증금)

- (제2안) 월세와 같이 2주택 이상 보유자의 전세보증금(고가 1주택자 포함)에 대해 종합과세하지 않고 분리과세하는 방안
 - 월세와 동일하게 과세할 경우 과세대상이 너무 많아 납세협력비용이 지나치게 많이 들 가능성이 있어, 이자·배당소득처럼 단일세율(예: 14%)로 납세의무 종결

다. 기대효과

- (제1안) 3주택 보유자의 전세보증금에 대해 종합과세하되, 일정금액 이하(예 : 전세보증금 3억원)에 대해서는 비과세하는 과세최저한을 설정
 - 세입자에 대한 세 부담 전가를 통한 임대비용 상승 문제를 최소화
 - 2주택이하 보유자는 과세되지 않고 3주택이상 보유자*만 과세되므로 과세대상이 많지 않아 세입자에게 세 부담을 전가하기 쉽지 않음
 - * 3주택이상 보유자 : 56만 세대(주택보유자 중 5%에 해당)
 - 과세대상을 3주택이상으로 하면서, 일정 전세보증금(예 : 3억원)에 대해서는 과세대상에서 제외하여 과세대상을 최소화
 - 주택 임대자에 대한 세 부담도 크지 않음.
 - * 예를 들어, 3주택이상 보유자가 전세보증금 4억원을 받는 경우 3억원을 초과하는 1억원에 대해서 과세되는 결과, 소득세 부담은 약 20만원 발생함
 - 주택의 월세임대와의 과세 불형평을 어느 정도 해결
 - 다만 월세와 동일하게 2주택이상 전세임대에 대해 과세할 경우 시행초기에 과세대상이 너무 많아 납세협력비용의 지나친 증대와 세 부담의 전가를 피하기 어려운 문제
 - 상가 전세보증금의 간주임대료 과세방법과 달라지는 문제
 - 상가는 예외없이 부가가치세와 소득세가 과세되는 반면에, 주택은 주거안정을 위해 부가가치세도 면제되고 있는 점을 감안하여 과세방법에 있어서도 상가와 달리 간소화할 필요

- (제2안) 월세와 같이 2주택 이상 보유자의 전세보증금(고가 1주택자 포함)에 대해 종합과세하지 않고 분리과세하는 방안
 - 과세의 사각지대 해소 가능
 - 임대소득의 종합과세에 따른 실효세부담률 상승효과를 일부 완화해줌으로써 임대소득세 과세 강화에 따른 전가율을 일부 완화시켜주는 효과가 있음.
 - 그러나 전가에 따른 세입자 부담의 상승은 일정 부분 불가피
 - 전세보증금 또는 임대료 과약을 위한 행정비용·납세협력비용 증가
 - 임대료 축소·보고의 유인 증가
 - 이중과세 방지를 위해서는 전세보증금의 처분·용처 등에 대한 정확한 정보 파악 필요

- 제1안은 제2안 적용시 전가로 인한 임대료 상승 압력을 완화하면서 동시에 과세 대상 범위를 다주택 전세임대자로 한정하고 과세최저한을 높으로써 고소득 임대 소득자에만 과세하는 효과가 있음

<표 IV-3> 개편방안별 기대효과 모음

	제1안	제2안
전가로 인한 부담 증가	△	○
과세의 사각지대 해소	○	◎
이중과세의 심각성	△	○
세수증가 효과	○	○
세부담의 수직적 형평 제고	○	○
정세·납세협력 비용 증가	△	○

주: ◎, ○, △은 각각 효과가 심각함·중간 정도·미약함을 의미

라. 시행시기

- 주택전세보증금에 대한 임대소득세 과세시기에 있어
 - 과세당국과 납세자의 준비기간을 감안하여 1년 유예해서 2011년 귀속소득분부터 과세하는 방안과 유예기간없이 2010년부터 바로 시행하는 방안을 검토 가능

3. 저소득 근로자에 대한 월세·사글세 비용 소득공제 신설 문제

가. 현황

- 현재 근로자에 대한 주택자금에 대해서는 입주자 저축 등 소득공제, 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 제도를 운영 중
 - 주택마련을 위한 입주자 저축의 경우 무주택 세대주인 근로자에 대해서는 청약저축 불입액의 40%를 소득공제하며, 최근 출시된 주택청약종합저축의 경우에도 청약저축과 동일한 수준의 소득공제 혜택을 부여할 계획임
 - 또한, 주택마련을 위한 장기주택마련저축의 경우, 무주택 세대주이거나 국민주택규모의 주택으로서 가입당시 기준시가가 3억원 이하인 주택을 한 채만 소유한 경우에는 불입액의 40%를 근로소득에서 공제함
 - 무주택 세대주의 주택임차 차입금에 대해서도 원리금 상환액의 40%를 공제하고 있으며, 청약저축 및 장기주택마련저축의 소득공제 금액과 합산하여 연간 300만원 한도 내에서 소득공제

- 모기지론 등 장기주택 저당 차입금의 경우에도 무주택 세대주인 근로자가 국민 주택규모의 주택으로서 취득당시 기준시가가 3억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 이자상환액 전액에 대해 상기 주택자금 공제 금액과 합산하여 연간 1,000만원 한도(상환기간이 30년 이상인 경우에는 1,500만원 한도) 내에서 소득공제 가능
- 이와 같이 전세자금 대출이나 주택취득을 위한 모기지론의 경우 무주택 세대주인 근로자에게 소득공제 혜택을 부여하고 있으나, 상대적으로 경제적 여건이 좋지 않은 월세·사글세 세입자에 대해서는 소득공제 혜택이 없는 상황임

<표 IV-3> OECD 각국의 근로소득세 부담률 현황

독신가구			홀벌이 4인가구		
국가	소득세(%)	Tax Wedge(%)	국가	소득세(%)	Tax Wedge(%)
덴마크	30.3	41.2	덴마크	25	29.5
벨기에	28.5	56.0	핀란드	23.8	38
아이슬란드	24.3	28.3	호주	22.6	14.9
핀란드	23.8	43.5	헝가리	21.3	43.9
호주	22.6	26.9	뉴질랜드	21.2	3.5
독일	22.2	52.0	스웨덴	19.7	38.9
노르웨이	21.9	37.7	노르웨이	19.5	30.9
헝가리	21.3	54.1	벨기에	17.3	40.8
뉴질랜드	21.2	21.2	네덜란드	15.6	38
이탈리아	19.8	46.5	영국	14.8	26.9
스웨덴	19.7	44.6	아이슬란드	14.4	10.4
미국	17.0	30.1	오스트리아	14.1	38.4
영국	16.4	32.8	이탈리아	12.4	36
캐나다	16.2	31.3	터키	11	38.5
오스트리아	15.9	48.8	그리스	10.6	42.7
네덜란드	15.9	45	캐나다	10	20.2
룩셈부르크	15.1	35.9	프랑스	8.2	42.1
프랑스	14.1	49.3	스위스	5.3	16.7
스페인	12.7	37.8	룩셈부르크	5.1	12.8
터키	12.5	39.7	스페인	4.9	31.8
포르투갈	11.8	37.6	일본	4.3	24
체코	11.1	43.4	포르투갈	3.9	27.2
스위스	10.6	29.5	독일	3.8	36.4
그리스	10.3	42.4	멕시코	3.7	15.1
아일랜드	9.4	22.9	미국	3.6	17.7
슬로바키아	9.4	38.9	한국	2.4	18.1
일본	8.1	29.5	아일랜드	1.5	5.5
폴란드	7.1	39.7	폴란드	0	33.7
한국	4.9	20.3	슬로바키아	-2.7	25.4
멕시코	3.7	15.1	체코	-5.9	20.6
평균	15.9	37.4	평균	10.4	27.3

* 각국의 평균임금(Average wage)을 100으로 보았을 때의 부담률
 * 출처 : Taxing Wages 2007-2008, OECD

- 특히, 지난 해부터 시작된 경제위기로 인해 재정여건이 어려운 점, 주요 외국의 경우 주택임차비용에 대해 소득공제하는 사례가 없는 점 등을 감안할 때 새로운 소득공제를 신설하는 문제는 신중한 검토가 필요함

나. 개편방안

- 주택임차비용에 대한 소득공제 신설 문제는 저소득층의 주거안정 지원을 위해 정책적 차원에서 월세·사글세 비용에 대해 제한적으로 인정하는 방안을 검토
 - 만약, 모든 세입자에 대해 소득공제해 주는 경우에는 막대한 세수감소를 초래해 현실적으로 재정여건이 감내하기 어려운 문제가 발생하며, 상대적으로 고소득층일수록 많은 혜택을 보게 되어 세부담의 형평성이 저해될 뿐 아니라 조세의 소득 재분배 기능이 약화될 가능성이 있음
 - 전세 및 주택취득을 위한 비용의 경우에는 현재도 소득공제가 가능하므로 추가로 신설하는 소득공제의 대상은 월세·사글세 비용에 한정할 필요
- 우리나라의 근로소득세 부담은 OECD 국가 중 최하위 수준이며, '08년도 세계개편을 통해 소득세율 2%p 인하, 각종 공제금액 상향 조정 등으로 인해 근로자의 세부담이 대폭 경감된 점을 고려할 필요
- 저소득층 주거안정 지원 취지를 감안할 때 소득공제 대상은 무주택 세대주인 근로자에 한하여 인정하는 것이 바람직
 - 현재 주택임차차입금 및 장기주택저당차입금 소득공제의 경우에도 무주택 세대주인 근로자에 한하여 소득공제하고 있으므로 이와 동일한 요건을 갖춘 근로자에 대하여 소득공제하는 것이 타당
 - 다만, 어려운 경제여건으로 인해 주거안정이 훼손될 가능성이 높은 저소득층부터 우선적으로 소득공제 혜택을 부여할 필요가 있으므로 연간 총급여가 일정금액 이하인 근로자를 대상으로 제한하는 방안을 검토할 필요
 - 현재 국민주택기금을 통해 근로자·서민 전세자금 용자의 경우에도 연간 급여가 3,000만원 이하인 무주택 세대주를 대상으로 하고 있는 점 감안
- 소득공제 대상 주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)로 한정할 필요

- 소득공제 금액의 경우 청약저축·장기주택마련저축 소득공제, 주택임차차입금 소득공제 제도가 불입액 또는 원리금 상환액의 40%를 소득공제하고 있으므로 월세·사글세의 경우에도 비용의 40%를 소득공제할 필요
 - 이 경우 고액의 월세 세입자에 대해서는 세제혜택을 제한하기 위하여 현재 주택임차차입금 소득공제와 마찬가지로 연간 공제한도를 300만원으로 제한할 필요

다. 기대효과

- 부당공제 소지를 방지하기 위해서는 임대차 계약서의 진위여부에 대해 검증하는 방안을 검토할 필요
 - 기존의 확정일자 신고시에 임대료 금액 등을 기재하는 방식에 추가하여 객관성·공정성을 보장하기 위해 임대확인공증제도 등의 도입방안에 대한 신중한 검토 필요

- 월세·사글세 비용에 대해서만 소득공제할 경우 전세보증금에 대해서도 소득공제할 필요가 있다는 주장이 있을 수 있으나, 이는 다음과 같은 측면에서 타당하지 않음
 - 전세보증금은 비용이 아닌 자산으로 임대기간이 끝난 이후 돌려받는 금액이므로 이에 대해 공제하는 것은 적절하지 않음
 - 전세보증금에 대해 소득공제할 경우 자가주택 거주자와의 불형평 발생
 - 예를 들어, 전세보증금이 1억원인 사람은 소득공제 혜택을 받고, 시가 1억원인 주택을 취득하여 거주하는 경우에는 소득공제를 받지 못하는 문제
 - 외국의 경우에도 일부 국가에서만 주택구입 목적의 차입금 이자비용 일부를 공제하고 있을 뿐, 임차비용에 대해 소득공제하는 사례 없음

V. 요약 및 맺음말

- 주택을 다수 보유하고 있으면서도 종합부동산세, 임대소득세 등 세금을 부담하지 않는 사례를 방지하기 위해 다주택 보유자에 대한 임대소득세 과세를 정상화하여 세부담의 형평성 및 조세정의를 제고할 필요

- 주택 전세보증금에 대해서 원칙적으로 과세하되, 과세대상을 3주택 이상 보유자로 한정하고 과세최저한을 설정하여 일정액의 전세보증금(예: 전세보증금 3억원) 이하에 대해서는 비과세하는 방안 검토 필요
 - 현재 2주택 이상 보유자(9억원 이상 고가주택 1주택 포함)의 월세수입에 대해 과세하는 것과 맞추어 1,2주택 전세임대자에 대해서도 과세하는 방안을 고려할 수 있으나 시행초기인 점, 월세와 달리 전세보증금의 경우 부채의 성격이 있는 점, 세 부담 급증 및 세 부담 전가 문제 등을 감안할 필요
 - 주택은 주거공간이고 주택 임대에 대해서는 부가가치세도 면제되며 일시적 사정 등에 따라 2주택까지는 보유하는 경우가 발생하는 점 등을 감안하여 상가와 달리 3주택 이상 보유자에 과세하는 것이 바람직
 - 3주택 이상 보유자의 전세보증금에 대해 과세하는 경우 과세대상 주택 수가 많지 않아 세입자에 대한 세 부담 전가가 현실적으로 쉽지 않음
 - 과세최저한을 설정함으로써 지방의 주택 임대자나 생계형·서민형 임대자는 세 부담이 없음
 - 전세보증금에서 건설비 상당액을 공제하여 간주임대료를 계산하는 상가와 달리, 전세보증금의 일정 비율(예:60%)을 기초로 과세함으로써 가장하지 않는 대부분 주택 임대소득자가 간편하게 세 부담액을 계산할 수 있음
- 현행 주택자금 공제제도는 전세자금 대출 원리금 상환액의 40%, 모기지론 이자 비용 전액에 대해 일정 한도 내에서 소득공제하고 있으나, 상대적으로 경제적 여건이 좋지 않은 세입자의 월세·사글세 비용에 대해서는 소득공제 혜택이 없음
- 저소득 근로자의 주거안정 지원 및 과세형평성 제고를 위하여 월세·사글세 비용에 대해 소득공제하는 방안 검토
 - 다만, 우리나라의 소득세 부담률은 OECD 국가 중 최하위 수준이고 2008년 세제개편을 통해 소득세율 인하 등에 따라 소득세 부담이 대폭 경감되었으며 재정여건이 어려운 점 등을 감안할 때 소득공제 신설 문제는 신중한 검토 필요
 - 소득공제 대상은 ‘연간 급여가 일정액(예:3,000만원) 이하인 무주택 세대주인 근로자’로서 ‘국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)’ 주택에 한정하되,

- 소득공제 금액은 여타 주택자금 공제제도와 마찬가지로 월세·사글세 비용의 40%로 하면서, 고액 월세비용의 소득공제를 방지하기 위해 연간 공제한도를 300만원 수준으로 제한하는 것이 바람직
- 월세·사글세 비용에 대해 소득공제할 경우 전세보증금에 대한 소득공제 주장이 있을 수 있으나, 전세보증금은 비용이 아닌 자산에 해당하고 외국의 경우에도 소득공제하는 사례가 없는 점 등을 감안할 때 타당하지 않음

참고문헌

- 김경환, 「주택관련 세제의 개편 방안」, 『감정평가연구』, 제17집, 제2호, 한국부동산연구원, 2007, pp. 193~214.
- 김혜승, 「주택시장 변화와 정책대응2: 전세의 월세전환 추세와 대응방향」, 『국토』, 국토연구원, 2002, pp. 16~25.
- 김대규, 「상가건물 임대차 보호법 고찰」, 『민사법연구』, 제12집, 제1호, 대한민사법학회, 2004, pp. 315~333.
- 노영훈, 『주택에 대한 양도소득세제 개편연구』, 연구보고서 06-05, 한국조세연구원, 2006.
- 류지수, 「주택가격 결정요인과 주택점유 선택에 관한 연구」, 『응용경제』, 제9권, 제1호, 한국응용경제학회, 2008, pp. 199~217.
- 민태욱, 「소득세법상 부동산임대소득의 분류 및 취득의 문제점」, 『부동산학연구』, 제7집, 제1호, 부동산분석학회, 2001, pp. 133~143.
- _____, 「부동산조세의 현황과 개선방향」, 『조세법연구』, 한국세법학회, 2006, pp. 89~107.
- _____, 「부동산양도세제의 문제점과 개선방향」, 『토지공법연구』, 제36집, 한국토지공법학회, 2007, pp. 53~75.
- 박성배·김종환, 「주택관련세제가 주택가격 안정에 미치는 영향」, 통합학술대회 발표자료, 한국경영학회, 2007.
- 박용석, 『주택거래 활성화를 위한 양도소득세 개편방향』, 건설산업동향 2006-11,

- 한국건설산업연구원, 2006.
- 박원갑·김갑열, 「교육정책이 주택시장에 미치는 영향」, 『감정평가연구』, 제16집, 제1권, 한국부동산연구원, 2006, pp. 147~163.
- 박재환·박희우·김기영, 「부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안」, 『세무학연구』, 제25집, 제3호, 한국세무학회, 2008, pp. 191~221.
- 손경환, 「양도소득세제 개편의 주택시장 파급효과」, 『국토연구』, 제32권, 국토연구원, 2001, pp. 159~170.
- 송진영·정지선, 「양도소득세 과세표준 산정방법과 세율구조에 관한 연구」, 『세무학연구』, 제25권, 제4호, 한국세무학회, 2008, pp. 81~108.
- 우석진·전병힐, 「종합부동산세가 전세가격에 미치는 효과: 준자연적 실험으로부터의 증거」, 통계학술대회 발표자료, 한국국제경제학회, 2008.
- 이금주, 「양도소득세제 개선에 관한 연구」, 『재정정책논집』, 제5집, 제1호, 한국재정정책학회, 2003, pp. 179~212.
- 임규채·기석도, 「주택시장의 전세가격과 매매가격간의 상호관계에 관한 연구」, 『산업경제연구』, 제19권, 제3호, 한국산업경제학회, 2006, pp. 1203~1223.
- 전재원, 「2002년 귀속 양도소득세 확정신고 납부제도 해설-토지·건물 등 부동산 관련 양도소득을 중심으로」, 『국세해설』, 한국지방재정공제회, 2003, pp. 125~145.
- 조주현·임정호, 「전세가격과 매매가격 및 월세가격간의 관계에 관한 연구」, 『부동산학연구』, 제10집, 제2호, 한국부동산연구학회, 2004, pp. 17~29.
- 한국조세연구원, 세법연구센터, 「전월세 등 주택임대차 관련 해외사례연구」, 연구자료, 2009.

<부표> 주요국의 주택 임대소득 관련 과세체계

임대인에 대한 과세			
	임대소득과 임대비용	임대소득계산	
		기타	
		<임대주택에 대한 감가상각>	
		<부동산소득의 손익통산>	
		<임대주택에 대한 감가상각>	
미국	<ul style="list-style-type: none"> 임대소득과 사업소득을 구분하여 과세 * 거주목적 임대활동에 '실질적으로 참여한 경우 사업소득을 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 순 임대소득 = (연간임대소득 - 비용) - 감가상각 비용에는 담보대출 이자, 화재보험, 기타 수리비, 재산세, 관리비, 기타 총비용 등이 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 임대목적 주택에 대해서만 감가상각 가능 주택의 소유자, 해당주택을 사업이나 소득 창출에 사용, 내용연수를 결정할 수 있는 주택, 잔존연수가 1년 이상 지속의 4가지 조건을 만족시켜야 함.
일본	<ul style="list-style-type: none"> 주택의 임대 때 다른 소득은 부동산 소득으로 과세됨. 부동산대여가 사업으로 행해지는 경우에는 소득금액 계산상 부동산소득이 아니라 사업소득으로 취급됨. 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산소득금액 = 총수입금액 - 필요경비 부동산소득금액에 다른 소득을 합하여 총소득금액을 구한 후 납부해야 하는 세액을 산출 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산소득금액이 (-)인 경우에 다른 하자 소득에서 차감할 수 있음. 생활에 통상 필요하지 않은 자산의 대여, 토지 취득을 위한 부채, 조합계약에 의해 운영되는 사업에 관련된 것은 손익통산이 불가함
영국	<ul style="list-style-type: none"> 영국의 토지와 부동산으로부터의 소득은 임대소득, 임대사업소득 등으로 구분하여 소득세 과세 과세표준이 £2,500 미만이면 PAYE에 의해 원천징수 연 £2,500이상은 납세신고서를 제출해야 함. 연간 총 임대소득이 £4,250를 초과하는 경우 초과금액 또는 총임대소득금액에서 필요경비를 차감한 금액 중에서 선택하여 임대소득에 대한 세금을 납부 거주자가 임대나 임대관련 소득을 수취하는 경우, 수취금액을 임대소득으로 보아 소득세를 부담 공통으로 임대자산을 소유하는 경우, 임대소득과 관련된 필요경비는 공동소유자 간에 나누어져야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 총 임대소득금액에서 필요경비(공제 가능한 임대비용) 기타 공제 등을 차감한 후 순임대소득을 계산 	<ul style="list-style-type: none"> <임대주택에 대한 감가상각> 가구가 갖추어진 임대주택의 경우 사용으로 발생하는 유지보수 비용 및 노후로 인한 가치하락을 고려하여 순 임대소득의 10%는 마모(wear & tear)공제 적용
호주		<ul style="list-style-type: none"> 임대소득 = 임대수입 - 필요경비 임대자산이 임대 사용되거나 임대 사용될 수 있는 기간 중에 발생한 필요 경비는 임대수입에서 공제 가능 	

	임차인의 소득공제 여부	소비세와 임대료	자가 거주 주택 귀속 임대료 한 과제	주택구입시 차입이자분에 대한 소득공제 여부
미국	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 사업목적이지 아닌 거주 목적으로 임차하여 지급하는 임대료는 공제되지 않음. 	<ul style="list-style-type: none"> 미국 연방세법상 주택을 과세 대상으로 하는 소비세에는 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 미국 연방세법상 자기주택에 대한 귀속임료에 대해 과세하지 않음. 의회는 지속적으로 주택 소유자의 귀속임료 과세를 검토해 왔고, 지급도 논외의 지속 	<ul style="list-style-type: none"> 주택구입시 '주택 담보대출 이자'는 항목별로 소득공제 직격주택에 대한 담보대출을 요건으로 하는데 이 때 직격주택은 실거주 주택과 별장을 포함 소득공제되는 담보대출 이자비용은 담보대출 시점, 담보대출금액, 대출금사용율에 따라 차이가 있음. 일정한 세가지 조건중 하나 이상에 해당하면 이자비용전액 공제
일본	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 월세나 월세상당액을 지불한 금액에 대한 소득공제 및 세액공제는 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 주택의 임대료에 대해서는 소비세 부과 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 일본에는 자기거주주택 귀속임료에 대해 비과세 주택구입을 위한 차입금에 대해서는 일정한 한도를 정하여 공제를 허용하고 귀속임료에 대해서는 비과세 고정자산세와 같은 재산세를 통하여 중립성을 보완하는 형태 	<ul style="list-style-type: none"> 주택구입시 차입이자만에 대한 소득공제는 아니고 주택구입금 등의 연말잔액주택에 대한 특별공제가 있음.
영국	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 월세 등으로 지불한 금액에 대한 소득공제 및 세액공제는 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 단순 주거용 부동산을 임대하여 임차인에게 공급하는 것은 소비세 비과세 VAT 사업자등록 대상 사업자는 등록기준 공급가액은 £67,000 이상으로 이 경우에는 반드시 사업자 등록의무가 있음. 상업적 목적이 아닌 단순 주거용 목적의 주거용 부동산을 임대공급하는 공급대가는 면제 거래에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 자가 거주 주택에 대한 귀속 임대료는 비과세대상 	<ul style="list-style-type: none"> 임대를 위해 자산을 구입(수선 등을 위한 차입금도 포함)할 때 차입한 부채에서 발생한 이자비용에 대한 세무 처리는 취득목적에 따라 다름. 모기지 이자 공제는 주택구입 대출금에 상당하는 이자의 10%까지 공제 실업자·저소득자에 대한 주거비 보조인 주택수당(housing benefit)은 비과세
호주	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 지급한 임대료를 과세 소득에서 공제하는 제도는 없음. 산출세액 = (수입금액 - 필요경비) × 세율 - 세액공제 	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 부동산 임대사업자가 사업자등록을 하지 않는 임대인의 소득세 과세소득에 GST 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 임대수입은 임대계약에 따라 수취하거나 수취할 임대료 전액을 말하며, 자가 거주 주택에 대한 귀속임료는 과세 대상이 아님. 	<ul style="list-style-type: none"> 주택구입을 위해 차입한 부채에서 발생한 이자비용에 대한 세무 상 처리는 취득목적에 따라 다름. 임대목적으로 구입한 주택에 관련한 차입금에 대한 이자는 필요경비로 공제 반면 개인용으로 사용하는 주택구입에 관련된 차입금에 대한 이자는 필요경비로 공제되지 않음.

주: 한국조세연구원(2009)의 내용을 발췌·정리하였음.