

주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구

2014. 9

세 법 연 구 센 터

 한국조세재정연구원

연구진

연구책임자

노 영 훈 선임연구위원

공동연구원

김 준 현 회계사

홍 성 열 회계사

목 차

I. 서론	7
II. 우리나라 주택임대소득 과세 제도	12
1. 납세자 및 과세대상 거래	12
2. 과세소득 유형	12
3. 주택 임대소득 과세 체계	15
4. 기타 주택임대소득 관련 세제	17
III. 주요국의 주택임대소득 과세 제도	19
1. 미국	19
가. 납세자 범위	19
나. 임대소득 관련 개인소득세 개요	20
다. 임대소득 계산	22
라. 공제대상 비용 계산	23
마. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	26
바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항	27
2. 영국	28
가. 임대소득 납세자	28
나. 임대소득 관련 개인소득세 개요	29
다. 임대소득 계산	31
라. 공제대상 비용 계산	33
마. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	35
바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항	35

3. 일본	37
가. 임대소득 납세자	37
나. 과세대상 거래 및 소득	38
다. 임대소득 계산	41
라. 공제대상 비용 계산	41
마. 기타 특례	45
바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항	45
4. 프랑스	48
가. 임대소득 납세자	48
나. 과세대상 거래 및 소득	49
다. 공제대상 비용 계산	50
라. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	51
마. 기타 고려할 사항	52
IV. 국제비교 및 시사점	54
1. 국제비교	54
가. 임대 소득세 과세 체계 비교	54
나. 임대 과세소득 요건 비교	56
다. 비용공제 요건 비교	57
라. 소규모 사업자 특례 등 비교	59
마. 기타 사항 비교	60
2. 시사점	61
가. 분리과세 방안에 대한 재검토 및 효과적 과세절차 마련	61
나. 과세소득 산출 구조의 명확화	62
다. 전세보증금 과세 방안에 대한 재고	63
라. 소규모 임대사업자에 대한 실효성 있는 세제 운영 필요	64
마. 거주주택에 대한 양도소득세 조정의 필요성	65
바. 감가상각비와 관련된 양도소득세 조정의 필요성	66
참고문헌	68

표목차

〈표 I -1〉 월세소득공제 개선방안.....	10
〈표 III-1〉 임대소득 기타 구성 항목.....	22
〈표 III-2〉 구체적인 감가상각의 계산 방법.....	44
〈표 III-3〉 가구포함주택의 과세유형.....	49
〈표 III-4〉 가구비포함주택의 과세유형.....	49
〈표 IV-1〉 임대 소득세 과세체계.....	54
〈표 IV-2〉 임대 소득 구성.....	56
〈표 IV-3〉 비용 공제 구조.....	57
〈표 IV-4〉 소규모 사업자 특례.....	59
〈표 IV-5〉 기타 세제와의 관계.....	60
〈표 IV-6〉 사례를 통하여 현행 세법으로 추산한 추가 세부담액 추이.....	67

I. 서론

- 우리나라 소득세법 제12조는 ‘1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득에 대해서는 (종합소득세) 과세하지 않는다’고 규정하여 타 소득과의 합산하여 누진세율로 과세하는 종합소득세 과세체계하에서도 소득의 크기보다는 주택소유주의 주택소유채수 특성을 강하게 반영하고 있음
 - 다만, 1주택소유자라도 기준시가 9억원을 초과하는 고가주택이나 거주자가 외국에 소유하면서 수취한 임대소득은 제외한다고 규정하며, 국내소재 주택의 경우 기준시가 9억원 이하라면 비고가주택이라고 보아서 그 한 채를 소유하면서 임대한 경우에는 임대소득을 비과세한다는 비과세원칙을 명시적으로 규정하고 있음
 - 1주택소유자로서 주택의 기준시가가 9억원 이하이면 아무리 월세를 많이 받아도 주택임대소득에 과세하지 않음으로써 소득의 많고 적음이 아니라 주택소유채수 및 소유주택가액에 따라 주택임대소득에 대한 소득세 과세여부가 결정되는 구조임

- 또한 동 세법조문은 ① 고가의 1주택 소유자와 ② 다주택소유자가 임대한 주택으로부터 발생하는 임대소득에 대해서는 과세된다는 의미로 해석될 수 있으나 주택임대소득으로 과세된다고 해서 자동적으로 종합소득세가 과세되는 것은 아님
 - 우리나라의 종합소득세는 소득의 종류 및 원천에 따라 ‘부동산업 및 임대업에서 발생하는 소득’을 사업소득으로 분류한 후, 사업소득은 ‘총수입금액에서 이에 사용된 필요경비를 공제한 금액’이라고 규정하여 전세 형태로 임대한 경우에는 제25조 총수입금액계산특례 조항에 따라 주택임대소득이 과세되고 있음
 - 즉, 고가의 1주택소유자가 월세로 임대하여 수취한 임대소득은 사업소득으로서 종합소득세로 과세되는 반면, 우리나라에서 여전히 큰 비중을 갖는 전세형태로 임대차계약을 맺은 경우 과세되지 않는 상황들이 발생할 가능성이 있음

- 소득세법 제25조는 총수입금액계산의 특례로서 부동산을 대여하고 받은 전세보증금에 대한 간주임대소득을 규정하고 있는데, 단서조항에서 전세형태로 주택을 임대한 경우에는 3주택 이상 소유자이면서 임대보증금의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에만 적용하도록 입법화하여 매우 제한적인 간주임대소득과세를 시행 중임
- 다주택소유자들이 전세 또는 월세를 통하여 실질적으로 주택임대사업을 영위하고 있음에도 불구하고 국세당국에게는 임대업 또는 부동산업 종사자로 사업자 등록되지 않는 경우가 많고 주택임대소득을 파악할 수 있는 과세인프라가 부족하여 세무행정적 측면에서도 세원관리가 어려운 이유 때문에 실질적으로 과세되지 않고 있는 현실임
 - 그 이유 중 하나는 주택임대사업자는 소득세법 제168조에 따라 사업자 등록의무가 있으나 이를 불이행할 경우 별도의 가산세를 부과하고 있지 않으며¹⁾, 임대주택법은 주택임대사업자의 등록여부를 의무가 아닌 선택으로 허용하고 있음²⁾
 - 또한 주택 소유주들 입장에서 임대사업자로 등록을 했을 때 주어지는 세제 혜택 보다는 지켜야 할 의무사항과 의무 미준수시 받을 수 있는 불이익이 더 큰 것으로 인식되어 임대소득신고만을 위한 사업자등록이 원활히 이루어지지 않는 실정임
- 그러다가 2009년에는 3주택 이상 소유주의 전세보증금에 대해서만은 간주임대료 계산을 통해 주택임대소득과세를 2011년부터 시행하는 세법개정이 입법화되었는데, 그 취지로 주택월세임대 및 상가임대와의 과세형평성 제고가 제시되었으나 2주택 소유주와의 형평성 문제를 해결하지 못했고, 또 임대소득 실질과세라기보다는 다주택자에 대한 과세강화라는 성격이 강했음
- 1주택 소유주에 대해서는 주택임대소득 비과세, 2주택 소유주에 대해서는 전세를 통해 임대할 경우 어떤 경우에도 간주임대료에 대해 과세하지 않으며, 3주택 소유주에게는 3억원 초과 전세보증금에 대해 과세하는 원칙을 만듦으로써 주택소유채수별 차등과세의 폭을 강화하여, 주택구입수요억제 및 임대유형선택 의사결정에 영향

1) 부동산에 대한 부가가치세 과세에 대해서는 노영훈(2003) 참조

2) 임대주택법 제6조(임대사업자의 등록) ① 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

을 미치는 경제적 비효율성을 심화시킴

- 2014년에 정부는 주택임대차 시장의 선진화를 위하여 2월 26일 주택임대소득에 대하여 과세 완화 방침을 발표하고 3월 5일에 후속대책을 연이어 발표함
 - 2014년 2월 21일에 과세자료제출법 시행령 개정안이 시행됨으로써 국세청이 국토부에서 임차주택에 대한 확정일자신고자료를 받을 수 있게 되어, 정부는 주택임대소득 과세에 대한 근거 자료를 확보하게 됨
 - 그러나 그동안 사실상 과세가 이루어지지 않고 있었던 주택임대소득에 대한 전면적인 과세 방침은 부동산 시장뿐 아니라 국민의 주거비 부담의 전반적인 증감에 영향을 미칠 수 있는 사안이고, 또 주택임대소득에 대한 전면적인 과세가 이루어질 경우 직접적인 세금뿐 아니라 건강보험료의 증가가 예상되어 주택시장에서는 민감하게 반응하여야 할 정책 사안임
- 정부가 2014년 2월 26일 발표한 주택임대차시장 선진화 방안의 주요 내용은 다음과 같음³⁾
 - 전세의 월세 전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 근본적·구조적인 대응을 추진함
 - － 공공임대주택 공급주체 다양화, 민간임대사업자 인센티브 확대 및 규제 완화
 - － 월세 세입자 지원 강화 등 거주유형별 균형 있는 주거비 지원 체계 마련
 - 임대소득 과세방식 정비를 통해 소규모 임대자의 세부담을 경감하고 임대소득의 세원관리 강화 등에 따른 임대시장의 불안요인 완화함
 - － 2주택 보유자로서 연간 2천만원 이하의 월세 소득은 분리과세 전환
 - － 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2천만원 이상자는 종합소득 과세
 - － 현재 부동산임대소득에서만 공제하는 임대소득 결손금을 다른 사업소득과 같이 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자 소득세 부담 경감 및 투자유인
 - 세입자에 대해서는 월세 소득공제를 세액공제로 전환하여 월세 지원을 강화함

3) 원윤희, 「바람직한 부동산 세제 개편방안 - 전·월세 소득에 대한 과세 문제를 중심으로」, 2014.6.11

〈표 I-1〉 월세소득공제 개선방안

	현 행	개 선
공제대상	총급여액 5천만원	총급여액 7천만원
공제방식	소득공제	10% 세액공제
공제율·한도	월세지급액의 60%, 500만원	연간 월세지급액 중 750만원까지

- 또한 2.26 주택임대차시장 선진화 방안의 후속대책으로 2014년 3월 5일 발표한 보완 대책은 다음과 같음⁴⁾
- 주택보유수와 관계없이 연간 2천만원 이하 주택임대소득은 한시적으로 3년간 비과세하고 2017년부터 분리과세
 - 월세 임대소득자와의 과세형평성을 고려하여 2주택 보유자의 전세 임대소득(간주 임대료)도 2016년부터 월세소득과 마찬가지로 과세
 - － 2천만원 이하 소득자는 분리과세, 2천만원 초과 소득자는 종합소득 과세
 - － 다만 2주택 보유자의 전세 임대소득에 대해서는 최경환 경제부총리의 취임 후 해당 사항을 고려하지 않기로 하였음
 - 소규모임대자의 임대소득에 대하여는 과거분 소득에 대하여도 세정상 배려
- 본 연구는 해외 주요국에서의 주택임대소득에 대한 과세제도를 조사하여 향후 우리나라 주택임대소득 과세방안을 모색하는 기초자료의 역할을 목적으로 하며, 특히 과세가 되고 있지 않던 소규모 임대업을 영위하는 주택소유주들을 주 대상으로 삼고자 함
- 주요국의 주택임대소득에 대한 다음의 내용들을 조사 분석함
 - － 납세자 범위, 과세형태 및 세율
 - － 과세소득 산정 방법
 - － 소규모 주택임대업자에 대한 세제혜택 존재 여부
 - － 기타 다른 세법과 임대업과의 연결성 및 세제지원 여부

- 이를 위하여 우리나라의 주택임대소득에 대한 소득세 과세제도와 미국·영국·일

4) 원윤희, 「바람직한 부동산 세제 개편방안- 전·월세 소득에 대한 과세 문제를 중심으로」, 2014.6.11

본 · 프랑스의 주택임대소득에 대한 소득세 과세제도를 세법 중심으로 검토하여 입법적 개선방안을 모색함

- 본 보고서의 구성은 다음과 같이 제 I 장에서부터 제IV장까지 이루어짐
 - 제 I 장에서는 서론을 기술하고, 제 II 장에서 우리나라의 주택임대소득세의 현황 및 문제점을 정리함
 - 제 III장에서는 미국 · 영국 · 일본 · 프랑스 등 주요 4개국의 주택임대소득세에 대해 상세히 정리함
 - 제 IV장에서는 우리나라 및 주요국의 주택임대소득세의 주요 항목별 규정을 비교 · 분석하고 이를 바탕으로 시사점을 도출함

Ⅱ. 우리나라 주택임대소득 과세 제도

1. 납세자 및 과세대상 거래

- ☐ 우리나라는 주택임대소득의 범위를 정할 때 대상이 되는 주택의 범위를 소득세법 제12조 제2호 나목, 소득세법 시행령 제8조의2 제2항에서 주택임대소득에서의 주택을 정의하고 있음
- ☐ 과세대상 주택임대소득은 소득세법 제12조에서 비과세로 정하고 있는 1가구 1주택을 소유하고 임대소득을 발생시키는 것 이외에는 모든 주택임대소득이 원칙적인 과세대상임
 - 전세에 대해서는 2011년 이후에 법의 개정으로 1가구 3주택 중 요건에 해당하는 가구에게만 간주임대로 계산을 통한 과세를 하고 있음
- ☐ 따라서 주택 임대소득 납세자는 비과세로 정한 사항 이외의 모든 임대소득이 있는 자이며 개인과 법인을 구별하지 않고 모두 과세하지만 일부 부동산 투자신탁은 요건에 따라 비과세됨
 - 법인 중 부동산 투자신탁(REITs)은 요건 충족시 법인세가 비과세 되고 수익자 단계에서 소득세가 부과됨

2. 과세소득 유형

- ☐ 주택임대로 인한 월세 소득은 현재 사업소득 중 부동산임대소득으로써 종합소득세로 신고 및 과세되고 있으며 결손시 다른 종합소득과의 통산은 불가

- 현재는 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리되고 있음
 - 부부 합산 기준 2주택 이상 소유하거나 1주택이지만 고가주택을 소유하는 경우 및 국외에 소재하는 주택을 소유하는 경우에, 임대를 통해서 발생하는 월세 수입이 과세 대상임
 - － 고가주택의 범위: 당해 주택의 기준시가가 9억원을 초과하는 주택
 - － 단독주택: 시장, 군수 또는 구청장이 공시한 개별주택 가격이 9억원을 초과
 - － 공동주택(아파트, 연립, 다세대): 국토해양부장관(또는 국세청장)이 공시한 공동주택 가격이 9억원을 초과
 - 1개의 주택만을 소유한 사람이 해당 주택을 월세로 임대하는 경우에는 과세대상이 아니지만, 국외에 소재하는 주택을 월세로 임대하는 경우에는 과세대상임
 - 2개의 주택을 소유하고 있는 사람이 그 중 1개 이상을 월세로 임대하는 경우에는 과세대상에 해당되지만, 월세는 없이 보증금만 받는 경우에는 과세대상에서 제외됨
- 주택임대를 전세의 형태로 임대한 경우 현재는 1가구 3주택 이상이며 요건에 부합하는 때에만 간주임대료를 계산하여 사업소득 중 부동산임대소득으로써 종합소득세로 신고 및 과세되고 있으며 결손시 다른 종합소득과의 통산은 불가
- 2012년 과세연도 기준으로 간주임대료와 월세소득 과세대상 중 8만 3천여명 정도는 자진하여 신고납부 하였음
 - 현재는 1가구 2주택인 임대업자는 전세보증금 과세에서 제외되어 있음
 - 간주임대료 계산 방법
 - － 기장을 하여 신고하는 경우는 ‘(해당 과세기간의 보증금 등 - 3억원)의 적수 × 60% × 1/365(윤년의 경우 366) × 정기예금이자율(2013년 기준 3.4%) - 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액’으로 계산함
 - － 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액은 비치 기장한 장부나 증빙서류에 의해 당해 임대보증금으로 취득한 것이 확인되는 금융자산으로부터 발생한 것에 한함

- 기장을 하지 않고 신고(추계신고)하는 경우: 금융자산에서 발생한 수익금액을 공제해주지 않음
- 과세최저한 금액 3억원과 관련하여 보증금 등을 받는 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 3억이 될 때까지 차감하는 것이며, 부부 합산으로 주택 수가 산정되어 과세대상에 해당하는 경우에도 이 3억원은 인별과세원칙에 따라 부부 각자에게 적용됨

□ 주택 수의 계산은 다음과 같은 기준으로 계산함

- 다가구 주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우 각각을 1개의 주택으로 계산함
- 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 사람의 소유로 계산하고 지분이 가장 큰 사람이 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산(합의에 의해 주택의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산)
- 본인과 배우자(직계 존비속 등은 비포함)가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산
- 임차한 주택을 전대하는 경우 임차한 주택은 임차인의 주택으로 간주
- 주택 수 산정시 주거용으로 임대하는 오피스텔도 주택 수에 포함됨(통상 주거용 사용 여부는 세입자가 주민등록 전입신고하거나 임차인이 사업자등록이 안되어 있는 경우 주거용으로 사용하는 것으로 과세당국은 추정함)

□ 임대소득에 포함되는 것은 임대료 외에 유지비나 관리비 등의 명목으로 지급받는 금액이 있는 경우에는 전기료·수도료 등의 공공요금을 제외한 청소비·난방비 등은 부동산임대업에서 발생하는 소득의 총수입금액에 산입함⁵⁾

- 이 경우 청소·난방 등의 사업이 부동산임대업과 객관적으로 구분되는 경우에는 청소 관련 수입금액은 사업시설관리 및 사업지원 서비스업 중 건물·산업설비 청소업, 난방관련 수입금액은 전기, 가스, 증기 및 수도사업 중 증기, 냉온수 및 공기조절 공급업의 총수입금액에 산입함
- 단 전기료·수도료 등의 공공요금의 명목으로 지급받은 금액이 공공요금의 납부액

5) 소득세법 기본통칙 24-51...1

을 초과할 때 그 초과하는 금액은 부동산임대소득의 총수입금액에 산입함

- 부동산임대업으로 분류되는 주택임대업은 필요경비 산정에 있어서 부동산임대소득을 얻기 위하여 직접 사용하는 사업용 고정자산의 유지·관리비 등은 필요경비에 산입할 수 있는 것이며 소득세법 제33조의 필요경비 불산입 항목은 제외함
 - 따라서 감가상각비, 이자비용, 기타 임대소득을 얻기 위해 사용되는 모든 비용이 필요경비로 인정 될 수 있음
- 기획재정부는 2014년 2월 26일 발표를 통해 종합과세 대상인 임대소득의 경우, 결손금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 해당 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제를 허용하여 임대소득자의 소득세 부담을 경감하는 방안을 추진 중임

3. 주택 임대소득 과세 체계

- 우리나라는 주택임대소득을 소득세법에서는 사업소득으로 분류하고 있으며 무조건 종합과세 항목으로 분류하여 다른 소득과 통산을 통하여 세액을 산출하게 되어 있음
 - 적용세율은 타 소득과 통산 후 과세표준에 따라서 6~38%의 세율을 적용함
 - 법인세법에서는 일반적인 법인세율로 과세하고 있음
- 개인의 주택임대소득은 소득세법 제19조 제1항 제12호 규정에 의하여 부동산 및 부동산임대업에서 발생하는 사업소득으로서 매년 5월 1일부터 5월 31일까지 종합소득신고 시기에 신고 및 납부함
 - 5월 전에는 지난 1년 동안의 수입금액 및 사업장현황을 1월 1일~2월 10일 사이에 사업장 관할세무서에 신고하여야 함
 - 주택임대소득에 대해서는 원천징수제도를 운영하고 있지 않음
 - 법인은 법인세법에 따라서 각 법인의 신고기간 및 납부기간에 따라 달라짐

- 종합소득세에 합산이 되는 주택임대소득은 2,400만원을 기준으로 계산방식이 다르며 7,500만원 초과시에는 복식부기를 해야 함
 - 연간 총임대수입금액이 2,400만원 이하거나 첫째 신고하는 경우에는 단순경비율 대상자로서, 연간 총임대수입금액에서 단순경비율 45.3%(2012년 기준)를 적용한 경비를 공제하여 계산
 - 연간 총임대수입금액이 2,400만원 이상은 기준경비율 대상자로서 기준경비율 22.2%(2012년 기준)를 적용한 경비를 공제하여 계산
 - 그리고 7,500만원 이상은 복식부기장부 대상자로서 장부를 기장하여 계산
 - 부부 합산에 있어서 주택 수 계산은 합산을 하지만 과세대상 주택 임대소득은 각 소득자별로 계산하는 것이므로 부부의 소득이 합산되는 것은 아님

- 기획재정부는 2014년 3월 5일 임대소득에 대한 추가적인 발표를 통하여 향후 주택임대소득 중 일정 요건을 갖출 때에는 분리과세와 종합과세 중 납세자에게 유리한 방향으로 선택적으로 납세하는 방안을 추진하겠다고 발표함
 - 분리과세 적용시에는 필요경비율 60%*, 단일세율 14%을 적용함
 - 현재 장기임대사업자(국토부 등록 임대사업자) 단순경비율 약 60%
 - 종합과세를 적용시에는 기본공제 400만원 인정
 - 다른 소득이 없는 경우에만 적용(다만, 2천만원 이하인 경우 포함)
 - 400만원은 '(기본공제 300만원(2인×1인당 150만원) + 표준공제 상당액)'의 금액임
 - 노인·장애인(200만원 추가공제) 등 특별한 경우에는 과세금액이 늘지 않도록 보완

- 임대사업자 등록시에는 종부세 감면, 지방세 일부 감면 등의 혜택을 주면서 동시에 임대기간 의무조항 등을 두고 있으며 등록을 하지 않은 임대인에게는 세제혜택은 없는 상황임
 - 세금 발생시 사업자 등록과는 관계없이 일정 금액 이상 소득이 신고되면 건강보험 등 사회 보장비용이 추가로 발생됨
 - 단 소득금액 500만원 이하인 임대업자는 추가 발생이 되지 않음
 - 임대사업자로 등록한 경우 임대용 주택에 대한 의무 및 혜택이 동시에 존재함

- 그러나 현실적으로 현재 운용되고 있는 제도는 임대사업자에게 혜택을 주는 것이기 보다는 임차인을 보호하기 위한 성격이 더 강함
- 양도세의 혜택에 대한 요건은 5년의 의무 기간으로 인하여 적시에 매도를 할 수 없는 상황에 놓일 가능성이 높기 때문에 유인책으로써 효과가 의문시 됨
 - 만약 현재의 임대업자 등록이 임대인에게 주어진 의무 이상의 혜택이 있으면 다수가 등록을 했을 것이지만 현실적으로 등록을 한 사람보다는 하지 않은 사람이 다수임

4. 기타 주택임대소득 관련 세제

- ☐ 조세특례제한법 제96조에서는 ‘소형주택 임대사업자에 대한 세액감면’이 규정되어 있음
 - 대통령령으로 정하는 내국인이 대통령령으로 정하는 임대주택을 3호 이상 임대하는 경우에는 2016년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 임대사업에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세의 100분의 20에 상당하는 세액을 감면함
- ☐ 조세특례제한법 제97조의4에서는 양도소득세 관련하여 현재 임대주택에 대하여 적용하는 장기보유특별공제는 임대사업자의 등록시 미등록자보다 최대 10%의 추가공제 혜택을 부여함
- ☐ 조세특례제한법 제97조, 제97조2, 제97조3에서도 임대주택의 종류에 따른 양도세 세제혜택을 부여하고 있음
 - 제97조는 장기임대주택에 대한 양도소득세의 감면을 규정하고 있음
 - 제97조의2 신축임대주택에 대한 양도소득세의 감면 특례를 규정하고 있음
 - 제97조의3 준공공임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례를 규정하고 있음
- ☐ 현재 주택 임대에는 부가가치세는 면세임

○ 주거용 오피스텔에 대한 임대료도 면세임

□ 양도소득세는 다주택을 보유하고 임대사업자가 임대사업자등록을 한 경우와 그렇지 않은 경우가 자가주택 양도시 차이가 있음

○ 임대사업자 등록을 한 경우 임대사업자는 자가거주 주택에 대해서 요건 충족시 양도소득세를 면제 받음

– 일반적인 1가구 1주택인 경우의 면제 요건인 2년 거주요건과 임대주택 5년 이상 임대 의무를 동시에 충족시켜야 면제가 가능함

○ 임대사업자 등록을 하지 않은 경우에는 자가거주주택일지라도 양도세 면제 혜택에서 배제되어 있음

□ 상속세와 증여세에서는 임대주택에 대한 세제혜택은 없음

□ 건강보험료는 임대소득에 대해서 전면적인 과세를 시행할 경우 소규모 임대업자들에게 추가로 부담되어 소득세보다 더 큰 부담으로 작용할 가능성이 있기 때문에 정부는 지역가입자에 대해서 건강보험료를 경감하는 방안을 논의 중임

Ⅲ. 주요국의 주택임대소득 과세 제도

1. 미국⁶⁾

가. 납세자 범위

- 주택 등 부동산의 임대소득의 경우 개인 및 법인사업자 간에 과세체계는 다르나 관련 소득을 총괄적으로 신고 납부하는 점에서는 근본적인 차이가 없음
 - 개인 납세자의 경우 임대소득은 과세대상 소득의 하나로 명시되어 있으며, 주택 등 부동산의 임대를 통해 수익을 얻는 경우 동 자산을 임대해 공하여 받는 급부 총액을 신고하여야 함
 - 일반적인 법인사업자(C Corporation)는 구체적인 소득 종류를 불문하고 전체 순자산 증가에 대해 과세하는 것이 원칙이므로, 주택 등 부동산 임대활동으로부터 발생하는 제반 소득에 대해 포괄적인 납세의무가 있음
- 일부 특수한 형태의 법인이나 파트너십의 경우 그 지분 소유자가 사실상 개인소득세를 부담하는 것과 같은 과세 구조를 취함⁷⁾
 - S법인(S Corporation): 주식회사 형태이기는 하나 과세목적상 별도의 개체로 간주되지 않고 그 대신 S법인의 주주가 자신에게 할당된 S법인의 소득을 신고 납부함. 즉, S법인은 총수입에서 경비 등을 제외한 경상소득(ordinary income)과 양도손익 등 특별항목을 국세청에 신고하며, 이후 주주들은 각자 자신에게 할당된 S법인의 소득과 특별항목을 개인소득세에서 다시 신고하고 이에 대한 세금을 납부함
 - LLC: 유한책임회사의 형태로서, 당사자의 선택에 따라(check-the-box rule) 법인

6) 미국 국세청, www.irs.gov 참조(Publication 527, 'Residential Rental Property' 등)

7) 장근호, 『주요국의 조세제도-미국편(I)』, 2009. 10

또는 파트너십 방식으로 과세 신고를 할 수 있음

- 파트너십: 2인 이상의 개인이나 단체가 법인화하지 않고 자산이나 노동력을 제공하여 자발적으로 조직한 사업체로서, 파트너십은 세금을 별도 납부하지 않으며 개별 파트너는 개인소득세 신고를 통하여 자신에게 배정된 소득 등을 신고하고 세금을 납부함

나. 임대소득 관련 개인소득세 개요

- 미국은 원칙적으로 임대소득 등 각종 거래에서 발생한 소득을 포괄하는 총소득을 종합하여 개인소득세를 산출함
 - 총소득(gross income)은 내국세법 제(61조에서 명시하는 면세소득⁸⁾을 제외한 모든 소득(all income from whatever source derived)을 포함함⁹⁾
 - 총소득에는 근로소득, 사업비용을 제외한 사업소득, 투자소득 또는 불로소득, 보험금과 연금, 실업수당 및 상금 등의 이전소득이 모두 포함됨
 - 자본소득의 경우에는 일반소득에 비해 낮은 세율을 적용받는 등 분리과세 효과를 얻을 수 있으나, 임대소득 등 다른 소득에 대해서는 일반세율이 적용됨
- 임대소득은 일반적으로 투자소득의 일종으로서 총소득에 포함되어 종합소득 과세대상이 됨
 - 어떠한 형태로든 부동산 자산을 사용 또는 점유케 하는 것에 대한 대가로 받는 급부를 전반적으로 부동산 임대소득으로 간주하며, 일반적으로는 투자소득과 같은 수동적 소득¹⁰⁾(passive income)으로 분류되어 신고(Form 1040 Schedule E)하게 됨
 - 다만, 임대인이 단순히 주택의 임대 활동에만 국한하지 아니하고 부동산 매매인(real estate dealer)에 해당하거나 세탁·객실서비스(maid service)·청소 등 임차

8) 국가 및 주정부채 등 공익목적 채권 이자수익, 자택 양도소득(25만달러 한도), 생명보험금, 위자료, 피해보상금 등

9) 장근호, 『주요국의 조세제도-미국편(I)』, 2009. 10

10) 배당, 이자, 연금, 사용료, 임대소득 등 소득자가 적극적 활동을 통해 수취하는 것이 아닌 소득

인을 위하여 상당한 수준의 제반 서비스(substantial services)를 제공할 경우, 해당 임대 소득 및 비용은 개인사업자(sole proprietorship)의 사업소득으로 구분되어 신고(Form 1040 Schedule C)하게 됨

- 그러나, 사업소득 또한 종합소득에 포함하여 과세되는 구조이므로, 일부 비용·세액 공제 등에 차이가 발생할 수 있다는 점을 제외하고는 임대소득 및 사업소득 간 과세 내용에 큰 차이는 없음

□ 소득세 과세표준 및 납부세액 산정 과정에서 각종 소득 및 세액 공제가 부여되나, 별도로 임대소득만을 대상으로 적용되는 것은 아님

- 총소득으로부터 과세표준을 산출하는 과정에서 일부 소득공제¹¹⁾ 혜택을 부여하며, 세액공제 항목으로 각종 개인공제¹²⁾ 및 사업공제¹³⁾를 부여하고 있음
- 이러한 공제 항목들은 납세자의 인적 특성 등을 감안하여 부여되는 것으로서 부동산 임대소득만을 대상으로 하는 것이 아니며 총소득 전반을 대상으로 하는 것임

□ 임대소득자 등 소득세 납세의무자는 종합소득에 대해 자진하여 소득세를 신고 및 납부하는 것이 원칙임

- 기본적으로 납세자는 자발적으로 소득세를 신고·납부(self assessment)해야 하며, 임대소득 등 일반소득에 대해서는 소득 규모에 비례해 누진세율을 적용함
 - 종합소득에 대한 세율: 소득구간에 따라 10~39.6% 누진세율 적용
- 해당 납세자는 일반적으로 과세연도 종료 후 4번째 달의 15일까지 신고하여야 함 (일반적인 개인 납세자의 경우 4월 15일까지)
- 위와 같은 연방소득세 이외에도 다수의 지방정부가 소득세를 징수하고 있으며, 최고 누진세율은 대략 5~10% 사이에 분포함

11) 위자료, 개인은퇴연금(IRA), 이사비용, 교육용 부채에 대한 이자비용, 기부금, 손상손실, 지방세, 취미성 경비, 의료비, 인적공제 등

12) 입양비, 노령자/장애인 공제, 자녀/부양자 위탁공제, 자녀세액공제, 일부 주거용 대출, 근로장려공제 등

13) 에너지 절약 제조업, 연구 및 실험개발 관련 등

- 임대소득은 원천징수 대상은 아니지만 추정세액납부제도에 의해 종합소득 신고기한 전에 일부 사전납세가 이루어질 수 있음¹⁴⁾
- 근로소득은 고용주에 의해 원천징수 대상이 되나, 임대소득 등의 투자소득은 기본적으로 원천징수 대상이 아님
 - 원천징수 대상이 아닌 배당, 이자, 임대소득 등에 대해서는 추정세액납부제도 (estimated tax payment)가 적용되어 분기별로 동일 금액의 추정세액을 미리 납부해야 함. 동 추정세액은 전년도 소득세액 등을 참고하여 일정 금액으로 결정됨

다. 임대소득 계산

- 주택 등 부동산 임대소득은 명목 여부에 관계없이 당해 부동산의 임대로부터 발생하는 제반 수익을 과세대상으로 간주함
- 임대소득의 주된 형태는 월세이며, 아래와 같은 다양한 형태의 급부에 대해서도 임대활동과 합리적으로 관련된 소득을 과세대상에 포함함

〈표 Ⅲ-1〉 임대소득 기타 구성 항목

구분	임대소득 산입 방식
선수임대료 (advance rent)	임대 기간 도래 이전분에 상응하는 임대료를 수취한 것. 실제 임대 공여 상응기간에 관계없이 선수임대료 받은 금액 전액을 해당 시점에 임대소득으로 신고
리스 취소료 (canceling a lease)	세입자가 리스 계약을 취소하면서 지급한 금액을 임대소득으로 보아 당해 수취 시점에 임대소득으로 신고
임차인 부담한 비용	임대인의 임대소득으로 신고 대상이며 동시에 임대인의 임대비용으로 공제 가능함
기타자산 또는 서비스로 수취한 소득	금전 이외 형태로 수취한 임대소득으로서 그 공정시장가치를 임대소득으로 신고함
보증금(Security deposits)	임차인에게 임대인 종료시 반환할 금전으로서 임대소득을 구성하지 아니함. 다만, 임차인의 계약의무 위반으로 인해 임대인에 귀속되는 부분은 임대소득으로 신고해야 함
임대자산 가치 향상	임차인이 임대자산의 가치를 향상시키는 대신 임대료를 지급하지 않거나 저렴한 임대료를 지급하면 해당 부분을 임대인의 소득으로 간주함(즉, 임대인의 자산가격 증대를 공정한 시장가치로 환산하여 총소득에 포함)

14) IBFD, "Country Surveys - United States, Individual Taxation", March 1, 2014

- 부동산 임대 활동으로부터 발생한 소득의 귀속시기는 통상적으로 개인납세자의 경우 현금기준에 의해 결정함
 - 납세자는 부동산 임대소득의 귀속시기 결정기준으로서 현금기준법 또는 발생기준법을 선택하여 사용할 수 있음. 대부분의 개인 납세자들은 현금기준법을 사용함
 - － 현금기준법(cash method): 실제로 수취하거나 수취한 것으로 간주되는 연도에 임대소득을 신고하는 방법
 - － 발생기준법(accrual method): 실제 수취 여부가 아니라 소득이 발생한 시점에 임대소득 신고하고 비용 또한 발생한 시점에 공제하는 방법
- 자가 주택에 대한 암묵적 임대가치(rental value of an owner-occupied dwelling)를 산정하여 과세대상 임대소득에 포함하는 제도는 시행하지 아니함

라. 공제대상 비용 계산

- 임대소득 창출 과정에서 직접 소요된 비용들을 폭넓게 공제 대상으로 인정하고 있음
 - 대부분의 경우 임대인이 주택 등 임대자산을 공여하면서 발생하는 각종 비용은 임대소득에서 공제 가능함
 - － 수선유지비 및 청소·관리비
 - － 감가상각비
 - － 이자비용
 - － 보험료, 법률 및 기타 수수료
 - － 광고비, 차량·교통 경비, 출장비
 - － 기타 세금 및 공과금(utilities) 등
 - 비용 공제 시점은 일반적으로 비용을 지출하는 시점이 포함된 과세기간에 비용 공제하며, 소득 귀속시기 기준으로 발생기준법을 사용할 경우 해당 비용이 발생한 시점에 공제 가능함
- 임대사업용 고정자산에 대한 감가상각비는 일정 요건 하에 비용 공제 가능함

- 임대목적으로 사용되는 자산에 대해서만 감가상각이 가능함
 - 토지는 감가상각 대상 자산이 아니며, 그 외 임대자산에 대해서 감가상각 공제 인정 요건은 다음과 같음
 - 임대자가 해당 자산의 소유자일 것
 - 해당 자산을 사업이나 소득을 창출하는 활동에 사용할 것
 - 해당 자산은 내용연수(useful life)를 결정할 수 있을 것
 - 해당 자산은 1년 이상 존속할 것으로 예상될 것
 - 임대 자산의 감가상각은 일반적으로 해당 자산의 취득원가를 기준으로 내용연수 및 적정 감가상각방법을 적용하여 결정함
 - 취득원가: 당해 자산을 취득하기 위해 소요된 금전, 자산, 서비스 기타 채무 등으로서 구입 부대비용이나 취득과 관련하여 부담한 소비세(sales tax) 포함
 - 감가상각방법: 자산 성격에 따라 가속상각법(Modified Accelerated Cost Recovery System) 또는 정액법 등을 사용함. 주거용 임대 자산의 경우 정액법 적용
 - 내용연수: 자산 성격에 따라 5년, 7년, 15년, 27.5년 등의 연수를 적용하며, 주거용 임대자산의 경우 일반적으로 27.5년을 적용
 - 한편, 장래 해당 자산을 매각하거나 교환할 경우 양도소득 계산시, 당해 임대소득 공제 대상 감가상각비에 상응하는 부분만큼 양도자산의 취득원가기준(basis)을 낮추게 될 것임
- 임대사업에서 발생한 손실은 차기로 이월하여 공제하는 것이 가능하나 기본적으로 수동적 활동 내에서의 손익과만 통산되는 등 일정 제한이 있음
- 원칙적으로 주택 등 부동산 임대에서 발생한 손실에 대해 우선 'at risk rule'을 적용하고 다음으로 passive activity limits에 따라 소득공제할 수 있는 금액이 제한됨
 - At risk rule: 해당 활동으로부터 발생하는 손실은 과세연도말 현재 위험에 공한 총액의 범위 내에서만 공제가 가능함(위험에 공한 총액은 당해 활동을 위해 공여한 금전 기타 자산 등의 규모에 상응함). 당해 규정에 의해 공제 부인된 부분은 다음 과세연도에 동 활동으로부터의 소득에서 공제할 수 있음

– Passive activity limit: 일반적으로 부동산 임대 활동은 수동적 활동에 해당함. 즉, 서비스의 제공에 대해서보다는 유형자산을 사용하게 함으로써 그에 대한 소득을 수취하는 활동임. 수동활동에서 발생한 손실은 수동활동에서 발생한 소득에서만 공제 가능하며 그 외 활동에서의 소득과 통산하여 공제할 수 없음. 미공제 손실은 차기 연도로 이월하여 수동활동 발생 소득에서 공제 가능함. 다만, 납세자 또는 그 배우자가 당해 부동산 임대 활동에 적극적으로 관여하였을 경우 동 활동으로부터의 손실은 25,000달러까지는 동 납세자의 비수동적 소득(nonpassive income)에서 공제 가능함

- 임대에 공하는 주택 등 부동산 취득에 직접 관련된 부채로부터 발생하는 이자비용은 임대소득에서 공제 가능함
 - 임대용 부동산을 대상으로 하는 근저당부 부채(mortgage)가 있을 경우, 납세자는 이에 대한 이자를 임대소득에서 별도 한도 없이 공제할 수 있음
 - 이는 주택소유와 관련된 ‘주택 담보대출 이자’(home mortgage interest)와는 별개이며, 동 이자는 대출 규모 합계 100만달러까지의 한도 내에서 소득공제됨
- 자산 손상 또는 도난에 따라 임대용 부동산에 손실이 발생할 경우 이를 당해 소득신고시 공제할 수 있음
 - 자산 손상(Casualties): 비경상적 또는 예측치 못한 사건이 발생하여 당해 자산의 손실, 손상, 또는 침해 등이 발생하는 경우
 - 도난(Thefts): 당해 자산 도는 금전에 대한 불법적 침탈
 - 자산 손상이나 도난 발생에 대하여 보험금 수령 등으로 인해 손실 금액을 초과하는 이익이 발생할 경우 원칙적으로 이는 과세소득에 해당함. 다만, 일정 요건(이익 실현 과세연도 종료 후 2년 내 대체 자산 취득) 충족시 해당 이익은 과세 이연 가능함
- 참고로 상기와 같은 임대소득 및 비용 계산 구조를 특정 사례로 예시하면 다음과 같음
 - [사례]: 2008.2월에 임대 목적으로 주택을 135,000달러(건물 120,000달러, 토지 15,000달러)에 구입하여 바로 임대하기 시작하였음. 2013년의 경우 월 임대료

1,125달러에 12개월 전부 임대료에 공하였으며, 다음과 같은 비용이 발생함

- 모기지 이자: 8,000달러
- 화재보험료(1년분): 250달러
- 각종 수리비: 400달러
- 부동산 재산세 납부액: 500달러
- 유지관리비: 200달러

○ 과세대상 임대소득 산출 구조:

(단위: 달러)

연간 임대소득	(\$1,125 x 12)		13,500
공제 비용	이자비용	8,000	
	화재보험	250	
	수리비	400	
	재산세	500	
	유지비	200	
	소계		9,350
차감 소득			4,150
감가상각비	(\$120,000 × 3.636%)		4,363
순 임대소득(손실)			(213)

마. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

□ 소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세 특례를 부여하지는 아니함

- 임대소득자에 대해 소득 규모나 주택 보유 개수, 사업자 여부 등에 따라 특례를 부여하는 것은 일반적으로 없는 것으로 보임
- 다만, 소상공인(small business owner)의 경우 아래와 같은 일부 혜택을 부여받을 수 있으나, 이는 기본적으로 사업소득을 대상으로 함
 - start up business에 대한 소득공제
 - 사업자의 주거를 사무실로 사용할 경우(home office) 해당 사무실 비용 공제
- 임대자의 경우 상당수준의 서비스를 함께 제공함에 따라 사업소득자로 구분될 수도

있을 것이나, 그럴 경우에도 상기의 소상공인에 대한 일부 세금 혜택은 전반적으로 크지 않을 것으로 보임

- 거주 주택의 일부 임대 및 비영리 임대활동 등의 경우 일부 제한된 범위에서 과세소득 및 공제 비용이 결정됨
 - 거주하던 주택을 과세기간 도중에 임대하는 경우에는 해당 과세기간에서 임대기간 이 차지하는 비율에 따라 임차비용을 공제받을 수 있으며, 주택의 일부를 임대하는 경우에도 전체 면적에서 임대된 면적이 차지하는 비율에 따라 임차비용을 공제받을 수 있음
 - 영리를 목적으로 하지 않는 임대의 경우 당해 과세기간 동안의 임대소득을 한도로 임대비용을 공제할 수 있고, 당해 연도에 공제하지 못한 비용이나 손실은 다음 연도로 이월하여 공제할 수 없음

바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항

- 주택 등 부동산을 소유하고 이를 임대해 공하는 임대인의 경우 지방정부에 부동산 재산세 납세의무가 있음
 - 각 주 등 지방정부에서 주택 등 부동산 소유자에 대해 재산세를 과세함. 각 주에 따라 적정한 과세대상 자산가치를 산정하고 대상 물건 특성 등에 따라 세율(평균 약 0.5~1.5%)을 달리 적용함¹⁵⁾
- 최근 연도부터는 부동산 임대소득 등 고액의 투자 소득에 대한 추가 과세가 적용됨 (net investment income tax, NIIT)¹⁶⁾
 - 2012.12.31.일 이후 시작하는 과세연도부터 적용됨
 - 임대소득 등의 투자소득이 일정 규모(미혼 개인의 경우 20만달러, 기혼자 합산 신고

15) IBFD, "Country Surveys - United States, Individual Taxation," March 1, 2014, 및 "Best and Worst States for Property Taxes," taxes.about.com

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

의 경우 25만달러)를 초과할 경우, 해당 초과분에 대해 3.8%의 추가 세율을 적용하여 과세함

- 임대소득에 전면적으로 부과되는 부가가치세 등 소비세는 없으며 일부 지방정부에 소비세(sales tax)가 부과될 수 있음
 - 미국의 경우 부가가치세를 과세하지 아니하는 관계로 임대소득에 대해 연방세법상의 소비세제는 없음. 다만, 각 주에 따라서는 임대소득에 대해 소비세를 부과하는 경우도 있음
- 미국은 양도자산이 1년 미만인 경우 10~39.6%, 1년 이상 보유자산의 경우에는 적용받는 양도소득 세율이 0%, 15%, 20%로 되어있음
 - 다른 소득에 대한 소득세율이 0~15%미만인 개인은 0%, 다른 소득에 대한 소득세율이 15%이상~39.6%미만인 개인은 15%, 다른 소득에 대한 소득세율이 39.6%이상인 경우 20%의 양도소득세율을 적용받음
- 자가주택의 양도는 개인 25만달러, 부부합산 50만달러 한도로 소유요건 및 거주요건이 양도 전 5년 중 2년 이상 소유 및 거주한 주된 주택으로써 양도 전 2년 내에 주택 소득공제를 적용받지 않았을 것을 요건으로 세제혜택이 있음

2. 영국¹⁷⁾

가. 임대소득 납세자

- 영국은 주택 등 부동산 임대소득에 대하여 법인 및 개인 모두를 대상으로 납세의무를 부과하며 기본적인 납세의무에 있어 양 자 간에 차이를 두지 아니함
 - 영국 내 토지·건물 등 부동산을 소유하고, 당해 부동산으로부터 임대료나 기타 급

17) 영국 국세청, www.hmrc.gov.uk 참조

부를 수취하는 거래로서 소득세나 법인세 과세대상인 거래를 수행하면 이들을 당해 임대소득에 대한 납세자로 봄

- 임대소득에 대한 과세 범위에 있어 법인사업자 및 개인사업자간에 큰 차이는 없음
 - 법인의 경우 임대사업뿐만 아니라 원칙적으로 법인의 사업에서 발생한 모든 손익을 포괄하여 과세소득으로 산정한다는 특징이 있으나, 기본적으로 임대사업 자체에서 발생한 소득 및 손실을 산정하는 규정들은 법인사업자나 개인소득자에게 유사하게 적용됨
 - 또한 대규모 임대사업 이외에 일반적으로 주택 임대사업의 근간을 이루는 것은 개인의 임대활동일 것이란 점을 감안하여 아래에서는 개인소득세 위주로 서술함

나. 임대소득 관련 개인소득세 개요

- 영국은 원칙적으로 주택 임대 활동 등 각종 거래에서 발생하는 제반 소득을 포괄하는 총소득을 기준으로 개인소득세를 산출함
 - 총소득(total income)은 근로소득, 연금소득, 사업 및 전문서비스 소득, 투자소득 등 여러 원천으로부터 발생하는 소득(income from all sources)을 포괄함
 - 자본소득¹⁸⁾이나 일부 투자소득의 경우에는 일반소득에 비해 낮은 세율을 적용받는 등 분리과세 효과를 얻을 수 있으나, 임대소득 등 다른 소득에 대해서는 일반세율이 적용됨
- 주택 임대소득은 일반적으로는 부동산사업 소득의 일종으로 분류되어 종합소득 과세 대상이 됨
 - 납세자의 임대소득은 부동산사업소득(property business)으로 분류되며, 동 납세자가 수취한 다른 종류의 소득과 합산되어 과세표준을 구성하고 이에 일반세율을 적용하여 세액을 산출하게 됨

18) 소득규모에 따라 18% 및 28% 세율 적용 - 영국 국세청(www.hmrc.gov.uk), "Capital Gains Tax rates and annual tax-free allowances"

- 다만, 납세자가 사업을 영위하는 건물의 일부를 임대해 공여하는 등 일부 경우에는 해당 소득은 일반 사업(trading)소득으로 간주될 수 있음¹⁹⁾
 - 그러나 전반적으로 임대소득 및 일반 사업소득의 과세소득 산출 방식은 유사하므로, 세부적인 소득 구분 여부에 따라 과세 구조에 본질적인 차이가 발생하지는 않음
- 종합소득 과세표준 및 납부세액 산정 과정에서 각종 소득 및 세액 공제가 부여되나, 특별히 임대소득만을 적용 대상으로 하는 것은 아님
- 일반적으로 이자비용, 보험료, 기부금, 위자료, 투자장려공제(investment incentive reliefs), 인적공제, 기혼자공제 등이 적용 가능함
 - 이러한 공제 항목들은 납세자의 인적 특성 등을 감안하여 부여되는 것으로서 부동산 임대소득만을 대상으로 하는 것이 아니므로, 임대사업 관련 각종 공제 제도는 총소득 합산 이전에 임대소득 산출 단계에서 살펴봐야 할 것임
- 임대소득자 등 소득세 납세의무자는 종합소득에 대해 자진하여 소득세를 신고 및 납부하는 것이 원칙임
- 기본적으로 납세자는 자발적으로 소득세를 신고·납부(self assessment)해야 하며, 임대소득 등 일반소득에 대해서는 소득 규모에 비례해 누진세율을 적용함
 - － 일반소득에 대한 세율: 소득구간에 따라 20~45%의 차등 세율 적용
 - － 배당 및 이자소득의 경우에는 상기 일반세율보다 다소 낮은 세율(배당: 10~37.5%, 이자: 10~45%)이 적용됨
 - 과세대상 연도: 당해 연도 4월 6일부터 그 다음 연도 4월 5일까지임
 - 신고 기한: 서면신고의 경우 과세기간 종료 후 해당 연도의 10월 31일까지이며 전자신고의 경우 그 다음 1월 31일까지임²⁰⁾
- 임대소득은 원론적으로는 원천징수 대상이 아니며 중간예납제도에 의해 종합소득 신고

19) IBFD, "Country Surveys - United Kingdom, Individual Taxation," 21 March 2014.

20) 즉 2014년 4월 5일 종료 과세연도에 대한 서면신고는 2014.10.31까지이며 전자신고는 2015.1.31.일까지임

고기한 전에 일부 사전납세가 이루어질 수 있음

- 원천징수 대상이 아닌 배당, 이자, 임대소득 등에 대해서는 중간예납(interim tax payment)이 적용되어 연간 2차례에 걸쳐(1월 31일 및 7월31일) 동일 금액의 추정 세액을 미리 납부해야 함. 동 추정세액은 통상적으로 전년도 소득세액을 기초로 결정됨

- 다만, 급여소득자나 연금소득자로서 소액 임대소득자의 경우 종합신고 대신 원천징수 제도를 활용하여 신고납부 의무를 이행할 수 있음
 - 연간 순임대소득이 2,500파운드 미만이고 임대수입(비용 공제전) 10,000파운드 미만인 소액 임대소득자의 경우에 적용 가능함
 - 적용 대상자는 원천징수시스템(Pay As You Earn)을 통해 해당 임대소득세를 징수할 것을 국세청(HMRC)에 신청하면서 매년 임대수입 및 비용 명세를 제출하면, 국세청은 해당 급여나 연금 지급자로부터 임대소득 관련 세금을 추가로 원천징수하게 됨

다. 임대소득 계산

- 소득세 과세대상 임대소득은 특정 명목이나 종류에 한정되지 않고 부동산 사용과 합리적으로 관련되는 수입 및 비용으로 구성됨
 - 영국 내 토지, 건물 등 부동산 사용으로부터 발생하는 모든 종류의 임대료 및 이와 유사한 급부를 임대소득에 가산하며, 당해 소득을 얻기 위해 소요된 사업비용을 공제함
 - 영국 외 부동산으로부터 발생한 소득은 해외소득으로 분류하나 기본적으로 소득 계산 방법은 동일함
- 과세대상 임대소득 산정시 주택 등 부동산의 임대로부터 발생하는 개별 단위 소득을 총괄함
 - 부동산의 종류나 개수, 소득의 개별 유형 등에 관계없이 하나의 임대사업으로부터 발생하는 소득으로 보므로 일반적으로 각 임대 단위에서 발생하는 소득과 비용의

통산이 가능함

- 임대소득의 주된 형태는 월세이며, 이 외에도 선납임대료, 보증금, premium 등 기타 형태의 임대소득에 대한 과세기준을 두고 있음
 - 월세(rent): 매 기간 정기적으로 임대료로서 전형적인 임대소득을 구성함
 - 보증금: 적정 회계원칙에 따라 이연되며, 향후 서비스 제공 비용 및 기타 임대관련 비용에 소요되는 부분은 과세소득을 구성하나, 이를 초과하여 임차인에게 반환되는 부분은 임대소득에서 제외됨
 - 선납임대료: 당해 부동산 사용부분과 대응되는 시점의 과세기간에 과세소득으로 인식됨
 - 프리미엄(premiums): 정기적으로 지급되는 월임대료인 rent와는 별개로 장기간에 걸친 부동산 임차권을 구매함에 따른 급부를 초기에 일시금으로 납부하는 것을 의미
 - 이는 부동산 권리에 대한 일종의 지분 금액으로서 일반적 원칙상으로는 자본에 해당하는 것이나, 조세회피 방지 차원에서 이러한 프리미엄에 대해서도 일부 과세하는 방안을 도입하였음
 - 리스 기간이 짧을수록 프리미엄은 rent를 일시금(lump sum)으로 지급한 것에 가까워지므로 그만큼 과세되는 비중이 커짐
 - 과세되는 부분은 $(100\% - 2\% \times \text{lease year}) \times \text{프리미엄}$ 이며, 50년 이상의 리스 거래에서 프리미엄은 과세대상 임대소득으로 보지 아니함
 - 전대차(sub-lease) 거래 등에 있어 당초 임차인이 전차인에게 프리미엄을 받을 경우 이는 동 임차인의 과세대상 소득을 구성하지만 원래 임대인에게 프리미엄을 지급한 것이 있을 경우 관련 부분을 공제 가능함
 - 이 외에 임대 활동 과정에서 별도로 취득하는 서비스 수입(예: 식사, 세탁비용 등)도 과세대상 임대소득에 포함됨
- 주택 등 부동산 임대로부터 발생한 소득 및 비용의 귀속시기는 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 당해 손익이 발생한 시점에 계상함
 - 적정 회계원칙에 따라 당해 임대사업으로부터 발생한 소득, 비용을 계산함. 기본적

으로 발생기준(earnings basis)에 따라 산출하며, 일부 경우에 현금기준(cash basis)를 사용할 수 있음

- 자가 주택에 대한 암묵적 임대료(imputed rent)와 같은 간주 과세의 경우, 과세 대안의 하나로서 일부 논의는 있으나 실제 적용되지는 아니함²¹⁾

라. 공제대상 비용 계산

- 임대소득의 창출과 합리적으로 관련된 비용으로서, 자본적 지출이나 감가상각비는 이외에 여러 항목들을 공제 대상으로 인정하고 있음
 - 일반적으로 납세자는 임대사업과 관련된 비용으로서 전적으로 당해 사업 목적상 지출되고 자본의 성격이 아닌 비용을 임대소득에서 공제할 수 있음
 - － 수선비, 장식비용 등(확장 등 개선비용 제외)
 - － 대리인(agent) 관리 비용, 법률 수수료 등
 - － 당해 부동산 취득을 위해 소요된 채무에 대한 이자 및 기타 동 임대사업과 직접 관련된 이자비용
 - － 보험료, 광고비
 - － 전기/가스/수도 시설비
 - － 기타 유지보수 비용 등
- 임대용 부동산 자산 취득과 관련된 부채에 대한 이자비용은 특별한 제한 없이 공제를 허용하고 있음
 - 당해 임대사업에 공여된 토지 등 부동산을 취득하기 위한 목적 또는 수선·개량·개조 등을 위해 소요된 채무에 대한 이자는 기타 임대비용과 마찬가지로 임대소득에서 공제 가능함
 - 다만 공제 가능 이자비용은 당해 임대소득에 전적으로(wholly and exclusively) 관련되어야 하므로, 납세자 본인의 거주 목적이나 기타 생활비 충당을 위해 소요된 부

21) Institute for Public Policy Research, "Property and Wealth Taxes in the U.K.," March 2013

채 부분에 대한 이자는 공제 불가능함

- 후술하는 바와 같이 일부 소액 주택임대에 대한 공제(Rent-a-room relief)를 받을 경우 동 부동산 취득에 소요된 부채에 대한 이자는 공제할 수 없음

□ 임대사업용 고정자산에 대한 자본적 지출 및 감가상각비는 비용 공제가 상당히 제한적으로만 허용됨

- 기본적으로 임대사업에서 발생한 아래와 같은 자본적 지출, 감가상각비 등은 비용 공제 대상이 아님
 - － 임대사업용 고정자산 취득, 개량, 개조 등을 위한 지출
 - － 토지, 부동산 등의 감가상각비
 - － 기타 이러한 자본재의 매각으로부터 비롯된 손실
- 다만, 아래와 같은 일부 경우에 한하여 특별공제가 가능하나, 주택 임대업에 적용 가능한 부분은 상당히 제한적임
 - － 자본투자 공제(Capital allowances): 공장, 기계, 산업용/농업용 건물, 호텔 등의 경우 연간 일정비율로 상각비 공제가 가능하나, 주거용 건물에는 해당 사항 없음
 - － 감모 손실 공제(Wear and tear allowance): 납세자는 가구 등이 구비된 주택을 임대(lettings of furnished dwelling houses)할 경우 가구 수선이나 집기 대체 등의 비용 공제 대신에 임대료(rent)의 일정 비율을 공제받는 것을 선택할 수 있음
 - － 대체투자 공제(Renewals allowance): 공장 및 기계류의 대체에 소요되는 비용으로서 상기의 자본투자 공제나 감모손실 공제를 받지 않는 경우 실제 대체 비용(개선 및 추가분 제외)에 상응하는 금액을 공제할 수 있음

□ 임대사업에서 발생한 손실은 차기로 이월하여 공제하는 것이 가능하나 부동산 임대소득에서만 공제 가능하며 일반 소득과의 통산은 제한됨

- 공제 대상 비용이 당해 임대소득을 초과하여 손실이 발생할 경우, 해당 손실 금액은 별도 기간 제한 없이 차기로 이월하여 향후 발생하는 부동산 임대소득에서 공제 가능하나, 납세자의 다른 종류의 소득과는 통산 불가능함
- 한편, 납세자가 임대사업을 중단한 뒤 추후에 새로운 임대사업을 시작할 경우 과거

임대사업에서 발생한 손실은 새로운 사업에서 발생한 소득에서 공제할 수 없음

마. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

- 특정 주거용 주택의 소액 임대활동에 대해서는 특례 과세 혜택(Rent-a room)²²⁾을 적용하고 있으나, 그 외 소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세 특례를 부여하지는 아니함
 - 개인 납세자가 자신의 유일한 주택 또는 주된 주거용 주택(furnished residential accomodation)을 임대하고 받는 소득으로서 연간 4,250파운드 이하의 금액은 과세하지 아니함
 - 해당 주택 임대료가 4,250파운드를 초과하는 경우에는, 일반적인 임대소득 과세방안 대신 당해 초과분에 한해서만 납세하는 방안을 선택할 수 있음(Rent-a-room relief). 다만 이 경우에는 별도의 임대비용 공제가 불가능함

바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항

- 영국 내 사업장을 두고 일정규모 이상의 사업활동을 수행하는 경우 부가세 납세 의무가 있으나, 일반적으로 거주용 주택 임대는 부가세가 과세되지 아니함
 - 다음과 같이 일정 금액 이상의 과세거래를 수행하는 경우 부가가치세법상 사업자등록 의무가 있음
 - － 재화 또는 용역을 공급하는 사업자가 영국 거주자, 영국에 등록된 기업, 또는 지점, 사무소 등 영국 내 사업장이 있는 경우
 - － 과세대상 거래금액이 일정 기준금액²³⁾ 이상일 경우
 - 한편 일반적으로 거주용 주택 임대는 부가세가 면제되며, ‘거주와 자선목적을 위한 건물의 건설 및 개조’는 영세율 적용대상임

22) “Rent a room in your home,” www.gov.uk

23) 직전 12개월 간 매출액이 79,000파운드 이상이었던 경우, 또는 향후 동 금액 수준이상이 될 것이라 예상될 경우

- 회사가 소유하는 주거용 부동산에 대해서는 추가적인 세금(Annual Tax on Enveloped Dwellings, ATED) 납부 의무가 있음
 - 회사가 직접 보유하거나 파트너 중 일부가 회사로 구성된 파트너십이 소유하는 영국 내 주거용 부동산에 대하여, 당해 부동산 가치가 200만파운드를 초과하는 경우 해당 부동산 규모에 따라 매년 일정한 금액 (15,400 ~ 143,750파운드)의 세금을 납부하여야 함

- 주택 임대료에 대해서 임차인은 소정의 지방세(council tax)를 납부하여야 함²⁴⁾
 - 일부 예외를 제외하고 일반적인 주택 임차인은 지방정부에 council tax를 납부하여야 함
 - 해당 세액은 각 부동산 종류별 가치 산정 범위(band)에 상응하여 결정됨

- 영국은 양도 세율이 18%의 평률세(Flat tax)로 되어 있음

- 개인주택의 양도세 비과세 규정(private residence relief) 적용 요건은 ① 1주택 또는 주된 주택, ② 보유기간 내내 거주, ③ 보유기간 중 사업 목적으로 비사용, ④ 정원 면적이 0.5ha 이하를 요건으로 함

24) "Rent a room in your home," www.gov.uk 및 IBFD, "Country Surveys - United Kingdom, Individual Taxation," 21 March 2014.

3. 일본²⁵⁾

가. 임대소득 납세자

1) 납세자의 범위

- 일본은 주택임대를 통해서 소득을 얻는 법인과 개인이 원칙적으로 모두 과세 대상이며 개인의 경우에도 보유한 주택의 수와 상관없이 소득이 발생하면 소득세를 과세함

2) 납세자의 범위

- 법인은 임대업을 영위하는 모든 법인이 납세자이며 일반 법인세율로 과세를 하고 있으며 부동산투자신탁(REITs, Real Estate Investment Trusts)의 경우에는 특례를 통하여 요건 충족시 법인세가 면제되고 있음
 - 임대업을 하는 법인은 일반적인 법인은 자산관리회사의 형태로 운영되는 사례가 많음
 - 부동산투자신탁(이하 리츠)은 과세소득의 90%이상을 배당시 배당을 비용으로 처리하는 방식으로 법인세를 면제하며 리츠로부터 배당금을 지급할 때 10%의 배당소득세를 개인으로부터 원천징수함
 - － 리츠로부터 배당을 받는 개인은 추후 종합소득세 신고를 통해 정산하여 각 개인마다의 세율을 적용 받음
- 개인은 임대소득을 올리는 모든 개인이 대상이며 주택임대를 하기 위해서는 주택임대업 등록을 해야 하는 것은 아님
 - 임대소득이 있는 모든 개인은 소득세 신고 시기에 ‘부동산소득’으로 확정신고를 해야 하지만 확정신고 대상이 곧 부동산임대업의 영위자는 아님

25) <http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/shoto315.htm>

3) 소규모 사업자 특례 여부

- ☐ 일본은 상속세, 기타 지방세에서 소규모 임대사업자에 대한 특례를 운영하고 있음

나. 과세대상 거래 및 소득

- ☐ 일본의 소득세 중 부동산 소득은 부동산을 통하여 생긴 소득을 대상으로 하며 사업 소득 또는 양도 소득에 해당하는 것은 소득 산정시 제외함
 - 부동산 소득은 ① 토지나 건물 등의 부동산 대여, ② 지상권 등 부동산 위에 존재하는 권리의 설정 및 대여, ③ 선박이나 항공기의 대여로부터 생기는 소득임
- ☐ 주택임대소득은 사업으로 신고하여 영위하지 않을시 부동산 소득으로 분류되며 종합 신고를 통해 다른 소득들과 합산한 후 소득세액이 산출됨
- ☐ 일본은 2월 15일부터 3월 15일까지 소득세를 신고하며 이때 주택임대소득세도 같이 신고함
- ☐ 신고의 방식은 임대의 규모에 따라 청색신고와 백색신고로 나뉘어져 있으며 신고자는 두 방법 중 선택을 해서 신고가 가능함
- ☐ 청색신고는 기장을 하여 신고를 하는 것으로 주택임대사업뿐 아니라 모든 사업에 적용되는 것이며 청색신고시 백색신고보다 유리한 점이 존재하며 구체적인 사항은 다음과 같음
 - 청색신고를 하기 위해서는 사전에 관할 세무서에 소득세의 청색신고 승인신청서를 제출하여야 하며 원칙적으로 그 해 3월 15일까지 제출해야 함
 - － 청색신고 승인신청서의 제출 기한에 늦으면 내년부터 적용되며 1년간은 백색신고자가 됨
 - － 새로 사업을 시작하는 경우 개업 후 2개월 이내 청색신고 승인신청서를 제출하면

적용을 받을 수 있음

- 청색신고 승인신청서를 제출하면 자동으로 청색 사업자로 인정되며 인정되지 않는 경우에만 각하 사실을 공지함
- 부동산의 신고를 백색신고에서 청색신고로 변경하는 경우 3월 15일까지 청색신고 승인신청서를 제출해야 함
 - 사업 규모이면 청색신고로 인한 사업 개시 전에 종업원 급여에 관한 신고서를 함께 제출해야 함
- 청색신고시의 장점은 종업원 급여계상, 손실을 3년간 이월공제가능, 청색신고 특별 공제금액, 감가상각특례 적용 등이 있음
 - 백색신고에서 청색신고로 변경시 적용되는 가장 큰 장점은 가족 직원에 대한 급여 지급 전액 경비로 인정되는 것임
 - 청색신고의 장점은 개업비를 계상하여 5년에 걸쳐 상각할 수 있음
 - 사업규모를 갖추고 신고시에는 최고 65만엔의 청색신고 특별 공제 가능하며 사업규모 이하인 경우에는 10만엔의 공제를 적용
 - 적자 손실분을 3년간 이월공제 가능
 - 감가상각의 특례는 자산을 일괄 비용으로 계상할 수 있는 한도는 10만엔 미만 ‘소액 감가상각자산’이지만, 청색신고시에는 특례로 30만엔 미만까지의 자산을 일괄하여 필요경비로 처리하는 것이 가능하게 됨
- 청색신고시의 장점은 가족에 대한 종업원 급여계상은 백색신고와 달리 급여 계상액의 한도가 없는 것이 특징임
 - 단 급여의 금액을 장부에 기입하는 것과 함께 기입하는 증빙을 구비해야 함
- 확정 신고 때 백색신고에서 청색신고로 바꾼 경우 서류 제출에서 다른 점은 대차대조표가 첨부하는 것이지만, 청색신고의 경우에도 사업규모를 갖추지 않으면 대차대조표는 임의로 제출할 수 있음
- 백색신고에서 청색신고로 된 경우 서류의 명칭이 바뀌며 백색신고의 ‘수지내역서’라는 명칭이 ‘손익계산서’라는 명칭으로 변경됨

□ 일본은 청색신고를 장려하기 위해 ‘청색신고회’라고 하는 기구를 운영하고 있으며 무료

서류신고 상담이 가능함

- 청색신고회는 정확한 장부 넣기를 바탕으로 사업운영을 실시 개인사업자를 위한 신고 후원 그룹임
- 청색신고회의 입회비 및 월회비는 2천엔 정도이며 전액 경비처리 가능함
- 신고회에 가입하면 무료로 신고 서류의 상담을 받을 수 있음

□ 백색신고는 주택임대사업뿐 아니라 모든 사업에 적용되는 것이며 청색신고보다 세제 혜택은 적지만 간편하다는 장점을 가짐

- 백색신고는 사업에 전적으로 종사하는 인력에 대한 급여 공제로써 배우자의 경우는 일률 86만엔, 자녀의 경우는 일률 50만엔이 공제됨
 - － 또한 백색신고 청색신고 모두 배우자가 전임자 된 경우 배우자 특별공제는 받을 수 없으며 어린이의 경우 부양 공제를 받을 수 없음
- 백색신고는 청색신고와 달리 순손실 이월 공제가 없음
- 백색신고의 신청 서류는 개인사업의 개발폐업 등 신고서 사업개시 등 신고서 소득세의 감가상각자산의 감가상각방법 신고서 3점임
 - － 개인사업의 개발폐업 등 신고서는 집주인이 모든 사람은 개업 후 한 달 이내에 관할 세무서에 제출해야 함
 - － 사업 개시 등 신고서는 집주인이 모든 사람은 개업 후 한 달 이내에 도도부 현세 사무소에 제출해야 함
 - － 소득세의 감가상각자산의 감가상각방법 신고서는 정률법으로 감가상각하는 경우만 세무서에 신고해야 하며 신고서가 없으면 정액법으로 간주되어 처리됨
- 백색신고에 필요한 서류는 현금입출금 기입 번호부 예금입출금 기입 번호부와 집세 등 수익 관리표, 확정 신고서와 수지 내역서임
 - － 수지 내역서의 내용은 손익계산내용과 감가상각명세서임
 - － 확정신고서는 사업 개시년에만 세무서에 받으러 가면 되고 다음 해부터는 우송됨
- 기타 백색신고의 제출 서류는 재해 도난 등에 의한 지출영수증, 의료비 영수증과 지불증명서, 사회보험료 등의 지불증명서, 생명보험료 등의 지불증명서, 손해보험료 등의 지불 명세서, 근로소득 원천징수표 원본 등임

다. 임대소득 계산

- 일본의 주택임대소득의 총 수입은 임대료로 수취하는 것 이외도 주택을 임대함으로써 발생하는 기타 수입들도 주택임대소득을 구성하며 다음과 같은 것들이 있음
 - 명의개서료, 수락수수료, 계약금, 사례금 등의 명목으로 받는 것
 - 보증금 및 보증금과 유사한 명목의 것들 중 계약 당시부터 반환의 필요가 없는 것이나 그 후에 계약에 의한 상황 발생으로 인하여 반환이 필요 없게 된 것
 - 관리비 등의 명목으로 받는 전기세, 수도세와 청소 요금 등
- 부동산 소득금액은 '총수입 금액 - 필요 경비 = 부동산 소득 금액'의 산식을 통해 계산됨

라. 공제대상 비용 계산

- 필요경비로 할 수 있는 것은 부동산 수익을 얻기 위해 직접 필요한 비용이며 가사 관련 비용은 구분해서 제외해야 함
- 필요경비는 각종 제세공과금, 감가상각비, 이자비용 등 다음과 같은 것들을 인정하고 있음
 - 재산세, 부동산 취득세, 등록 면허세
 - 손해 보험료
 - 입주자를 모집하는 비용(중개 수수료, 광고비 등)
 - 감가상각비
 - 관리비, 수선비
 - 부동산 소득이 생기는 토지와 건물을 취득하기 위한 차입금의 이자(임대 기간)
 - 가사 경비와 업무에 필요한 경비가 겹쳐서 접대비 · 접대비 · 수도 광열비 · 전화 요금, 집세 등 중에 부동산 임대 업무의 수행상 필요 것과 가사 경비와 구분되는 경우 해당 금액
 - 계획에 따라 동일한 자산에 대한 수리는 다음 금액의 어느 하나에 해당하는 금액을

인정함

- 20만엔 미만 개조 비용
- 3년 이내의 기간을 주기로 행해지는 수리가 과거의 실적 등으로 보아 분명하다고 인정되는 경우의 금액

- 수선비 또는 자본 지출 금액으로 계획에 따라 동일한 자산에 대해 수행되는 수리 중 다음 금액의 어느 하나에 해당하는 금액
 - 60만엔 미만인 경우
 - 해당 건물 등 자산의 전년 말 취득 가액의 약 10% 미만의 금액

□ 부동산에 지출된 필요경비 중 수선비로 판정되지 않은 것은 우리나라의 수선비 판정과 비슷한 기준으로 구분되며 자본적 지출로 분류되어 감가상각을 통해서만 비용으로 인정되게 됨²⁶⁾

- 대부 및 사업용으로 제공하고 있는 건물, 건물 부속설비, 기계장치, 차량운반구, 기구, 비품 등 자산의 수선비에서 일반 유지 관리 및 수리를 위해 지출되는 것은 필요경비에 산입됨
- 그러나 일반적으로 수리비라고 하는 것도 자산의 사용가능 기간을 연장 시키거나 자산의 가치를 증가시키거나 하는 부분의 지출은 자본적 지출로 되어 수선비와 구분됨
- 자본적 지출로 처리된 금액은 사업 소득이나 부동산 소득의 계산상 감가상각방법에 의해 매년 필요 경비에 산입함
- 이러한 수선비 및 자본적 지출의 구분은 수리 및 개선이라는 명목에 의한 것이 아니라 그 실질에 따라 판정함
- 다음과 같은 지출은 원칙적으로 자본적 지출로 처리됨
 - 건물의 피난 계단의 설치 등 물리적으로 덧붙여진 부분의 금액
 - 용도 변경을 위한 재배치 등 개조 또는 개장에 직접 소요된 금액
 - 기계의 부분품 특히 품질 또는 성능이 높은 것으로 교체 한 경우 그 대체 금액 중 일반적 교체의 금액을 초과하는 부분의 금액

26) 소득세법 37령 127,181, 所基通 37-10, 37-12, 37-13

- 또한 다음의 지출은 그 지출을 수선비로 소득 금액의 계산을 확정신고를 하면 그 해당 년분의 필요경비에 산입 할 수 있음
 - 대체로 3년 이내의 기간을 주기로 하는 수리, 개량 등이 있을 때, 또는 하나의 수리·개량 등의 금액이 20만엔 미만의 경우
 - 다른 수리, 개량 등 금액 중 자본적 지출, 수리비 및 분명하지 않은 금액이 있는 경우 그 금액이 60만엔 미만인 경우나, 그 자산의 전년도 말 취득 가액의 약 10% 상당액 이하인 경우

□ 일본은 임대주택에 대한 주요 필요경비로 감가상각을 인정하고 있으며 다른 자산과 마찬가지로 취득가액이 소액인 것에 대해서는 일시상각이 가능함

- 일본의 감가상각 개요는 사업 등의 업무를 위해 사용되는 건물, 건물 부속설비, 기계장비, 기구, 비품, 차량운반구 등의 자산은 일반적으로 시간의 경과 등에 의해 그 가치가 줄어들며 이러한 자산을 감가상각자산이라고 함
 - 이 사용 가능한 기간에 해당하는 것으로 법정 내용 연수가 재무성령의 별표에 명시되어 있음
- 자산에 대한 소액 지출 또는 취득가액에 대한 감가상각 특례로는 다음과 같은 것들이 있음
 - 사용 가능한 기간이 1년 미만의 것 또는 취득 가액이 10만엔 미만의 것은 그 취득에 소요된 금액 전액을 업무용으로 제공한 연도분의 필요경비로 처리함
 - 취득 가액이 10만엔 이상 20만엔 미만의 감가상각자산에 대해서는 일정한 요건 하에 그 감가상각자산의 전부 또는 특정 부분을 일괄하고 일괄 감가상각자산의 취득 가액의 총액의 3분의 1에 상당하는 금액을 그 업무용으로 제공 연도 이후 3년간 매년 필요경비에 산입할 수 있음
 - 일정한 요건을 충족 청색신고자가 2006년 4월 1일부터 2014년 3월 31일까지 취득한 취득 가액 10만엔 이상 30만엔 미만의 감가상각자산(두 번째의 특례를 적용받는 것은 제외)에 대해서는 일정한 요건 하에 그 취득 가액의 합계액 중 300만엔에 도달 할 때까지의 취득가액의 합계액을 그 업무용으로 제공한 연도분의 필요경비에 산입 할 수 있는 특례가 있음

- 일본은 2007년 4월 1일을 기점으로 설비 투자의 촉진과 국제 경쟁력을 고려하여 감가상각에 대한 변화를 도입하였으며 잔존가치 폐지를 통한 상각가능액을 높여줌으로써 임대주택에 대해서 비용처리 할 수 있는 금액을 인상시킴
- 취득가액의 95%까지로 제한되어 온 상각 가능 한도가 폐지되어 2007년 이전에는 취득 가액의 5%는 처분 또는 매각 할 때까지 비용화 할 수 없었지만, 향후 1원(비망가액)까지 상각 할 수 있도록 개정됨
 - 2007년 4월 1일 이후에 취득하는 감가상각자산 내용 연수 경과 시점에 1원(비망가액)까지 상각 할 수 있도록 개정됨
 - 2007년 3월 31일 이전에 취득을 한 감가상각자산 기존대로 상각가능 한도액(취득 가액의 95%)까지 상각하고 나머지 5% 부분에 대해서는 상각가능 한도액까지 상각한 사업 연도 등의 다음 사업 연도 이후 5년간 균등 상각하는 것으로 개정됨
 - 잔존 가치제도가 폐지되어 2007년 4월 1일 이후에 취득하는 감가상각자산에 대한 정액법 잔존 가치(10%)를 고려하지 않고 감가상각을 하게 됨
 - 정액법 사용시 잔존가치가 폐지되었으므로 매년 비용 산입금액이 늘어나게 되어 세후 이익이 증대되는 효과를 가져옴

〈표 Ⅲ-2〉 구체적인 감가상각의 계산 방법

개정 항목	개정 전 (2007년 3월 31일 이전 취개정 전)	개정 후 (2007년 4월 1일 이후 취득)
정액법	$(\text{취득 가액} - 10\%) \times \text{상각률}$	$\text{취득 가액} \times \text{상각률}$
정률법	$\text{미상각 잔액} \times \text{상각률}$	$\text{미상각 잔액} \times \text{개정 후의 상각률}$

- 일본은 부동산 소득에 손실 금액이 있는 경우에는 이익인 소득세의 다른 소득 금액과 손익 통산을 실시하게 되어 있음²⁷⁾
- 부동산 소득 금액은 그 지역의 부동산 소득에 관한 총수입 금액에서 필요 경비를 공제하여 계산함
 - 그러나 부동산 소득 금액의 손실 중 다음의 손실 금액은 그 손실이 생기지 않았다는

27) 소득세법 69조 178, 措法 41의 4, 41 2-4

것으로 간주 손익 통산 할 수 없음

- 별장 등과 같이 생활에 일반적으로 필요하지 않은 자산의 대출과 관련되는 것
- 토지 등을 취득하기 위하여 소요 된 부채의 이자에 상당하는 부분의 금액에 일정한 것
- 특정 조합 계약에 따라 운영되는 사업에서 발생한 것으로, 그 조합의 특정 조합원에 관련되는 것

마. 기타 특례

- 일본은 동일본 대지진에 의한 피해를 입은 개인사업자에 대해서 사업용 자산의 손실, 순손실 이월 공제 및 재해 대체 자산의 특별 상각에 따른 세제상 특례를 시행하고 있으며 임대주택에 대해서도 적용함
 - 부흥특별구역에 관한 조세 특례 조치로서 사업시설 등을 취득 등을 한 경우의 특별 상각 또는 세액공제 및 이재민용 우량임대주택을 취득 등 경우의 특별상각 또는 세액공제가 있음
 - 또한 피해가 극심한 특정 재해지역 내에서 이재민용 우량임대주택을 취득 등 경우의 할증상각조치가 있음

바. 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항

1) 양도세

- 일본은 주택을 양도한 경우 주택특별공제제도를 두고 있으며 3천만엔을 한도로 하고 있음
 - 양도소득금액을 계산할 때, 보유기간 10년 기준으로 장기양도자산과 단기양도자산으로 구분하여 각각 계산한 다음 3천만엔을 주택특별공제로 차감함²⁸⁾
 - 양도소득금액은 [장기양도차익 + 단기양도차익] - 3천만엔임

28) 일본 조세특별조치법 제35조

- 모든 주택에 대하여 공제하는 것이 아니고, ① 개인이 주로 주거용으로 90% 이상 사용하고, ② 2년 이내 주택특별공제를 받은 사실이 없어야 하며, ③ 주택이 2채 이상인 경우 그 중 그 개인이 주거로 사용하는 하나의 주택만 해당됨²⁹⁾³⁰⁾

- 주택에 대한 양도소득세율은 자가거주와 상관없이 특례세율로 분리과세 되며 다음과 같은 방식으로 과세됨
 - 10년 이상 보유시 양도차익 6천만엔 이하 10%, 6천만엔 초과 15%
 - 5년 이상 보유시 양도차익 2천만엔 이하 10%, 2천만엔 초과 15%
 - 5년 미만 보유시 30%

2) 상속 증여세

가) 상속가액 평가시 특례

- 일본은 임대주택을 상속시 임대주택이 건설된 토지와 임대주택의 건물에 대하여 상속가액을 감액해 주는 특례법을 운용중임
 - 상속세에 대한 과세의 경우, 토지에 대해서는 차지권 비율, 건물에 대해서는 차가권 비율을 정하여 과세표준액을 낮게 책정하고 있음³¹⁾
- 임대주택이 건설된 토지의 상속가액은 ‘토지가 공터였을 시의 평가액 × (1 - 임차(借地權)비율³²⁾ × 세입자의 권리(借家權) 비율)’의 산식을 통해서 계산됨³³⁾
 - 예를 들어 토지가 공터였을 때의 평가액이 1억원이고 임차비율이 60%이며 임대를 준 집에 대한 권한 비율이 30%일 때 상속되는 토지의 상속가액은 계산식에 따라서 8,200만원이 됨

29) 木谷 昇・檜本 清治, 『税務UPシリーズ 所得税』, 講文社, 2009, pp. 240~241

30) 양도소득세 비과세·감면제도의 평가 및 개선방안

31) 외국의 임대 주택 제도와 우리나라 임대 주택 정책에 대한 시사점

32) 주택지의 경우 지역에 따라서 50~60%정도로 정하고 있음

33) 일본 『상속세의 재산평가 기본통칙(相続税等の財産評価基本通達)』, 2013』, 2장 2절 26조

- 일본에서 ‘세입자의 권리 비율’은 임차 가격에 대한 일정률을 세입자 권리로 정해 놓은 것이며 도쿄를 비롯한 대부분의 지역에서 택지에 대해서는 30%를 상속세 계산 시 사용하는 세입자 권리 비율로 하고 있음

3) 기타세목

가) 토지에 대한 고정자산세 및 도시계획세 감면

- ☐ 소규모 주택용지에 대한 고정자산세 과세표준을 1/6~1/3 감면해줌³⁴⁾
 - 고정자산세는 지방세로 토지, 가옥 및 상각자산의 소유자를 납세의무자로 하여 해당 고정자산이 소재하는 시정촌장이 고정자산의 가치에 따라 매년 1월 1일에 부과함
 - 주택용지 면적이 200㎡ 이하인 경우 등에는 1/3을 감면해줌
- ☐ 소규모 주택용지에 대한 도시계획세 과세표준을 1/3~2/3 감면해줌
 - 도시계획세는 지방세로 고정자산세와 동일한 형식으로 과세되며, 도시계획 구역 안에 있는 토지나 건물 소유자에게 부과하는 세금임

나) 주택관련 등록면허세

- ☐ 주거용 주택으로 신축하거나 취득 후 1년 내에 등기를 받는 경우 1.5/1,000의 경감세율을 적용함³⁵⁾
 - 등록면허세는 지방세로 부동산·차량 등을 등기·등록을 하는 경우 납부하여야함
- ☐ 주택 취득 후 1년 내에 주거용으로 소유권 이전등기 하는 경우 3/1,000의 경감세율을 적용함³⁶⁾

34) 지방세법 제349조의 3의 2 [주택용지에 대한 고정자산세 과세표준의 특례]

35) 조세특별조치법 제72조의 2 [주거용 주택 등기 세율의 경감]

36) 조세특별조치법 제73조 [주거용 주택의 소유권 이전등기의 세율 경감]

4. 프랑스

가. 임대소득 납세자

- 부동산임대소득(Revenus foncier, 약칭 RF)은 프랑스 세법에서 분류하는 8가지³⁷⁾ 소득 과세대상 중 하나로, 국세에 해당됨
 - 내국거주인, 내국비거주인 상관없이 임대소득이 발생하면 모두 과세 대상에 포함되며 내국비거주인의 국적이 프랑스가 맺은 이중과세협정 국가일 경우 일정부분 혜택을 받기도 함
 - 영국과 맺은 이중과세협정 조약에 따라, 영국민이 프랑스에서 임대소득이 발생하고, 과세금액이 프랑스에서 보다 영국에서 더 큰 경우 이중과세하지 않고 차액만 영국에서 과세함
 - 프랑스 조세일반법³⁸⁾ 규정에 따른 내국거주인의 구분 기준은 아래 세 가지 조항 중 하나를 충족하는 경우임
 - 프랑스가 일상적인 주소지, 고정적으로 거주하는 장소, 주된 주거지인 경우
 - 납세의무자가 프랑스에서 주된 활동을 수행할 것
 - 납세의무자가 프랑스에서 경제활동의 중심지를 가지고 있을 것
- 임대소득의 주체가 법인인 경우, 법인세 납세의무와 소득세 납세의무 중 선택이 가능함
 - 다만, 법인이 오직 건설 또는 부동산 취득을 위한 법인, 해당 부동산을 운영하는 법인, 해당 법인의 주주를 위해서 임대하는 경우³⁹⁾에는 그 주주가 부동산 임대소득의 납세의무자로 간주됨

37) 봉급·급여·연금 및 종신 연금(Traitements, Salaires: TS), 유동자산소득(Revenus de capitaux mobiliers: RCM), 특정자산에 대한 양도소득(Plus Value: PV), 부동산임대소득(Revenus foncier: RF) 비상업소득(benefices non commerciaux, BNC), 산업 또는 상업소득(benefices industriels ou commerciaux: BIC), 농업소득(benefices agricoles: BA), 특정 법인 이사의 보수

38) CGI(CODE GENERALDES IMPÔTS)

39) CGI, article 1655

나. 과세대상 거래 및 소득

- 내국거주인의 경우, 프랑스의 과세단위는 세대 구성원의 소득을 합산하여 세대 구성원 별로 부여된 가중치로 나눈 뒤, 세율을 결정하는 세대별 종합과세임
- 내국거주인의 부동산임대 과세는 임대부동산별로 과세임대소득 계산식이 달라지므로 소득체계 내에서 매우 다양한 방식으로 이루어지고 있음
- 임대소득관련 개인소득 과세유형의 가장 상위단계는 가구포함주택, 가구비포함주택의 두 분류로 나눌 수 있음

〈표 Ⅲ-3〉 가구포함주택의 과세유형

	가구포함주택	
	Micro BIC	Regime Reel
매출상한	€32,600/€81,500 ⁴⁰⁾	무제한
비용공제율	50%/71%	대상 비용

- 공동소유 및 조합의 형태로 가구포함주택을 임대하여 소득이 발생하는 경우는 자동적으로 Micro BIC에 속하며, 그 외의 경우에는 Regime Reel의 제도를 따름
- Micro BIC내에서도 매출상한이 낮은 32,600유로와 그 보다 높은 81,500유로로 (각각 비용공제율 50%, 71%) 나뉘는데 호텔, 민박, 가구포함 숙박시설을 임대하는 경우는 후자에 속하여 공제율이 더 높은 세제혜택을 부여함
- 총 임대소득에서 차지하는 비용이 50%, 71%이상 발생한다면 Regime Reel의 제도가 절세에 유리함

〈표 Ⅲ-4〉 가구비포함주택의 과세유형

	가구비포함주택	
	Micro Foncier	Regime Reel
매출상한	€15,000	무제한
비용공제율	30%	대상 비용

40) 호텔시설(chambre d'hôte), 민박(gîte rural), 가구포함 숙박시설(meublé de tourisme)의 경우

- 임대소득이 연간 15,000유로 이하인 소규모 임대업자의 경우 Micro Foncier를 선택할 수 있음
- Regime Reel을 선택하면 3년 동안 변경할 수 없으며, 3년 경과 후에는 1년 단위로 갱신하여 과세유형을 정함
- 거주자의 임대소득 등 종합소득에 대한 개인소득세율은 소득구간에 따라 0%에서부터 최고 45%까지 적용되며, 소득세 신고 기한은 통상적으로 과세연도(1~12월) 종료 후 5월 중 어느 특정일로 지정됨⁴¹⁾

- 프랑스는 종합소득세 이외에도 별도로 사회통합적 자산세(CSG: Contribution social generalisee)가 추가되는바, 임대소득에 대해서 추가로 15.5%의 CSG가 과세됨
- 내국비거주인의 경우, 임대소득의 기본세율은 프랑스에서 발생한 순임대소득의 20%이며 해외소득을 프랑스 세무국에 신고하는 경우 세율이 더 낮아질 수 있음
- 2012년 1월부터 내국비거주인에게도 가구비포함주택의 임대소득에 대해 15.5%의 사회통합적 자산세를 부과

다. 공제대상 비용 계산

- Micro BIC과세유형 중 71%의 비용공제를 받기 위해서는 'Gîtes de France'와 제휴되어야 하는 등 세부 요건이 다소 복잡함
- Regime Reel에서 공제 대상으로 인정하고 있는 비용은 다음과 같음
 - 일반 관리비
 - 부동산 보험비
 - 지방 재산세
 - 정원사, 경비원, 중개인 관련 비용
 - 수리, 재건축을 위한 자본의 이자비용

41) France - Individual Taxation - Country Analyses - 1. Individual Income Tax, www.ibfd.org

- 건물의 수리·보수를 위한 비용은 공제되지만 건물의 확장에 투입된 비용은 공제 대상에서 제외됨
- 인건비 항목에서는 세무당국에서 비용으로 인정하는 항목이 모호한 관계로 세무사나 전문 회계사의 컨설팅을 참조하는 것이 바람직함

라. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

- 2012년부터 ‘예산법 2012’에 따라 주택면적 14m² 이하에 해당하는 소형임대주택에 부과하는 과세제도
 - 프랑스 코트 다쥐르(Côte d' Azur)지역과 파리 및 그 교외에 있는 소형임대주택, 숙박시설의 가격안정을 위해 실시됨
 - 매년 권고 임대료를 설정하여 임대료가 권고 기준을 초과 할수록 세율이 10~40%로 높아지며, 2014년도 권고 임대료는 평방미터 당 매월 41.37(2013년도 40.88유로) 유로이고 권고기준은 매년 1월 1일에 재평가
 - 다음 재평가는 2015년 1월1일 예정
 - 임대료당 세율 표

권고 임대료 및 실질 월 임대료 ⁴²⁾ 의 차이	매월 평방미터 당 임대료	세율
15 % 미만	41.37 € ≤ 임대료	10 %
15 % 이상 30 % 미만	47.58 € ≤ 임대료	18 %
30 % 이상 55 % 미만	53.78 € ≤ 임대료	25 %
55 % 이상 90 % 미만	64.12 € ≤ 임대료	33 %
90 % 이상	임대료 ≥ 78.60€	40 %

- 적어도 9개월 이상 임차된 주택, 공실, 학생 숙소를 대상으로 하며, 계절 임대 및 서비스 레지던스(노인, 학생을 위한 가정)는 과세 대상에 포함되지 않음
- 예를 들어, 2014년도에 임대인이 10m² 면적의 원룸을 600유로에 세를 내놓았다면, 한 달 평당 임대료는 60유로(600/10)임. 이 경우, 25%의 세율을 적용받게 되며 연간 세금은 (600x12) × 25% = 1,800유로를 납부해야 함. 즉, 임대인은 연간

42) 관리비는 제외한 실질 월 임대료

7,200유로의 임대소득이 아닌 세금 1,800유로를 지불한 5,400유로가 실질 임대 소득이 됨

- 이는 권고 임대료 41.37유로의 임계값을 초과하여 실현 된 임대소득은 대부분 세 금에 의해 상쇄 되며, 따라서 임대료를 낮추기 위한 강력한 정책이라고 볼 수 있음

마. 기타 고려할 사항

□ 일드프랑스(Ile-De-France) 지역의 TSB 과세

- TSB(Taxe sue les bureau)의 납세자 범위는 1월 1일 기준 지방세 대상자로 개인, 회사, 공공단체가 될 수 있음
 - 상업용, 전문 리스 용도로 임대되었고 계약조항에 명시되어 있다면 임대인은 임 차인에게 세금부담을 전가할 수 있음
 - 오피스, 상업용 건물, 창고 및 주차장에 적용되는 세금으로 연간단위로 부과
 - 이 세금은 건물이 임대되었거나 비어있는 경우에도 지불하며, 판매 또는 수리를 기다리는 차량의 저장용도로 사용된 차고는 주차지역으로 보지 않고 상업지역으 로 간주함
- 과세금액은 건물이 위치한 일드프랑스 지역의 3구역에 따라 달라지며, 평방미터 당 과세 가격에 면적을 곱하여 계산됨

평방미터 당 TSB세금(2014년 유효)			
종류	1구역 ⁴³⁾	2구역 ⁴⁴⁾	3구역 ⁴⁵⁾
사무실 용 건물(일반 요금)	€ 17.18	€ 10.19	€ 4.88
사무실 용 건물(할인) ⁴⁶⁾	€ 8.51	€ 6.10	€ 4.42
상업 건물	€ 7.57	€ 3.90	€ 1.96
로컬 창고	€ 3.91	€ 1.96	€ 0.99
전시 센터와 컨퍼런스 룸	€ 3.91	€ 1.96	€ 0.99
주차장	€ 2.28	€ 1.31	€ 0.66

43) 1 구역: 파리(75)와 오토 드 센(92)

44) 2 구역: 파리 도시 지역의 일부인 센 생 드니(93), 발 드 마른(94)와 센에 마른(77), 이블린(78), 에손(91)와 발-디 우아즈(95)

45) 3 구역: DSUCS(사회연대기금)와 FSRIF*(일드 프랑스지역의 지방연금)의 수혜를 받는 지역과 파리

- TSB는 매년 소비자물가지수에 따라 변동 가능하며, BNC⁴⁷⁾와 BIC⁴⁸⁾의 범주에서 소득공제가능 함
- 여러 개의 건물을 소유한 납세자는 모든 건물이 포함된 한 개의 신고서를 작성해야 함
- 소재지가 다른 도시에 있는 경우 각각에 대해 개별로 작성해야 함
- 매년 3월 1일 이전에 신고서(No. 6705-B)를 작성하여 세금을 신고하고 납세

도시 지역(77, 78, 91, 95)에 포함되지 않는 지역

46) 할인이 적용되는 건물은 국가, 지방 자치 단체, 전문 기관, 협회 또는 비영리 민간 기업의 건강, 사회, 교육, 스포츠, 문화 사업에 쓰이는 것을 전제조건으로 함

47) 비상업소득(Benefices Non Commerciaux)

48) 산업 또는 상업소득(Benefices industriels ou commerciaux)

IV. 국제비교 및 시사점

1. 국제비교

가. 임대 소득세 과세 체계 비교

〈표 IV-1〉 임대 소득세 과세체계

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
납세자	임대사업자	임대소득 수취자	임대소득 수취자	임대소득 수취자	임대소득 수취자
소득유형	사업소득	투자소득	투자소득	부동산소득	부동산임대소득
종합과세	○	○	○	○	○
적용세율	6~38%	10~39.6%	20~45%	5~40%	0~45%
신고납부	종합소득세신고 납부일과 동일	과세기간 종료 후 4번째 달의 15일까지 자진 신고납부	다음 연도 1월 31일까지	과세기간 종료 다음 연도의 2월 15일~ 3월 15일	과세기간 종료 다음 연도의 5월
원천징수/ 중간예납	없음	4회 중간예납	소액 임대자로서 근로자인 경우 원천징수 가능/ 2회 중간예납	없음	No Info

- 각 국가들 대부분 임대소득을 수취하는 자에 대해 납세의무를 부과하고 있으나, 사업 소득 또는 투자소득과 같이 소득의 유형 구분에는 차이가 있음
- 우리나라는 사업소득으로 구분하고 있는데, 영리를 목적으로 계속적 활동을 할 것을 기본 전제로 하고 있음
 - 미국의 경우 기본적으로 적극적 사업활동을 수행하지 않는 이상 일종의 투자소득

- (passive income)으로 보아 과세하고 있으며, 영국은 부동산 사업소득으로 과세하고 있음
 - 일본은 소득세 중 부동산소득으로 구분하고 있으며 사업적인 성격을 나타낼 때에는 사업소득으로 신고함
 - 프랑스는 8가지 소득 과세항목 중 부동산임대소득으로 구분하여 과세하고 있음
- 각 국가들 간에 소득 분류 체계 차이로 인해 구체적인 과세 범위에는 다소 차이가 발생할 수 있음
- 우리나라는 부동산임대로 인한 소득은 과세대상이며 사업소득 한가지만으로 분류하고 있음
 - 미국 및 영국 등의 경우, 적극적 임대사업활동을 수행할 경우 일반 사업소득으로 구분될 수 있으나, 투자소득으로 분류될 경우에 비해 과세 결과에 큰 차이는 없음
 - 일본은 임대를 통하여 발생한 모든 소득이 과세 대상이며 사업자 등록과는 무관하게 과세가 됨
 - 프랑스는 원칙적으로 거주자 여부에 상관없이 임대소득이 발생하면 모두 과세대상에 포함함
- 우리나라의 경우 일부 분리과세 방안을 고려하고 있으나, 다른 조사대상 국가들은 종합소득 과세를 원칙으로 함
- 현재 우리나라는 종합소득으로만 과세 중이나 차후 일부 분리과세를 계획 중임
 - 미국 및 영국의 경우 임대소득이 투자소득에 해당하거나 혹은 사업소득에 해당할 경우라도 총소득에 포함되어 종합과세되는 구조임. 또한 양도소득과 같은 일부 소득을 제외하고는 소득간에 적용 세율에 차이도 없으므로 분리과세 효과는 발생하지 않음
 - 일본 및 프랑스는 종합과세의 형태로 과세하고 있음
- 적용 세율 측면에서 볼 때 우리나라는 다른 조사대상 국가들에 비해 낮은 편이며, 기타 신고납부 절차 등에 있어서는 큰 차이가 없음

- 우리나라의 경우 법정세율은 일반적인 소득세율을 적용하며 기장을 할 때에는 다른 주요국과 비슷한 방식으로 경비를 인정하고 있음
- 미국 및 영국의 경우 대략 적용세율 범위가 일반적인 소득세율 정도인바, 임대소득 계산시 관련 비용 공제하는 것 이외에 별도의 소득공제나 세액공제는 적용 사항이 없으므로, 순임대소득에 적용세율 그대로 과세되는 편임
- 일본 및 프랑스는 종합소득으로 과세하며 일반 소득세율을 적용함
- 신고납부 절차는 주로 종합소득 자진신고 제도에 바탕을 두고 있는 점에서 각 국가들 모두 유사함. 다만, 영국의 경우 소규모 근로자의 임대소득에 대해 PAYE에 의한 원천징수제도를 운영하고 있음

나. 임대 과세소득 요건 비교

〈표 IV-2〉 임대 소득 구성

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
임대소득 범위	비과세로 지정된 것 이외의 모든 주택임대소득	형태 불문하고 주택의 사용 또는 점유케 하는 것에 대해 받는 전체 급부	주택의 임대 사용에 따른 여러 형태의 급부를 포괄	주택 임대소득 전부	주택 등의 임대로부터 발생한 전체 급부
임대소득 종류	월세 및 전세, 관리비 명목으로 수취한 공과금 등	월임대료, 선수임대료, 임대인 귀속 보증금 등	월임대료, 선수임대료, 프리미엄, 임대인 귀속 보증금 등	월세 및 기타 세법에서 수입으로 정하는 사항	월세 등 제반 수입
보증금 등 과세	전세보증금 과세	보증금 보유 또는 자가거주 주택에 대한 imputed rent 등 미실현이익에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음	No Info

- ☐ 우리나라 및 각 조사대상 국가들 모두 과세대상 임대소득은 주택 임대로부터 발생하는 여러 형태의 모든 급부를 포괄한다는 점에서 큰 차이가 없음

- 미국의 경우 선수임대료를 받을 때 해당 금액 전액을 과세소득에 산입한다는 점에서 보다 선제적으로(aggressive) 과세하는 경향을 보임
 - 영국의 경우 월 임대료 이외 장기 리스의 제공에 따른 급부(premiums)를 리스 기간에 걸쳐 분할 인식하는 특징이 있음
 - 일본은 계약에 따라서 수취하는 보증금에 대해서는 과세를 하고 있지 않으며 차후 계약사항에 따라서 보증금이 임대료로 인식될 때에 과세소득으로 인식함
- 조사대상 국가들의 경우 전세제도를 운영하지 아니하므로, 전세금으로부터 발생하는 간주임대료에 대해 과세하는 우리나라의 제도와 직접 비교는 어려움
- 다만, 미국 및 영국의 경우 보증금의 형태로 수취한 금전에 대해서는 동 금액이 중국에 임차자에게 반환될 것으로 예정된 경우에는 과세대상으로 보지 아니함
 - 또한 미국 및 영국에서는 자가주택에 대한 간주임대료(imputed rent)에 대해 과세하지 아니하는 등 미실현 임대이익에 대한 간주과세는 시행하고 있지 아니함
 - 일본은 3개월 정도의 월세를 관행적으로 보증금으로 받고 있으나 이에 대해서는 과세를 하고 있지 않음

다. 비용공제 요건 비교

〈표 Ⅳ-3〉 비용 공제 구조

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
임대비용 공제원칙	직접비용	직접 관련 비용	전체 임대사업과 관련된 비용	직접비용	직접비용
임대비용 종류	감가상각비, 이자비용, 제세 공과금 등	감가상각비, 이자비용, 제세 공과금 등	이자비용, 제세 공과금 등	감가상각비, 이자비용, 제세 공과금 등	관리비, 이자비용, 제세공과금 등
감가상각비	인정	인정	매우 제한적으로 인정	인정	인정
이자비용	인정	인정	인정	인정	인정
임대손실	부동산임대소득에서만 인정	수동적 소득에서만 통산	부동산 사업소득에서만 통산	사업소득에서만 통산가능	No Info

- 우리나라 및 각 조사대상 국가들 모두 임대소득 창출활동과 직접적으로 관련되는 비용들에 대해서는 비용공제를 허용하고 있음
 - 임대사업과 관련된 비용으로서 전적으로 사업 목적으로 지출되고 자본적투자가 아닌 비용을 공제한다는 기본 원칙은 각 국가들마다 공통됨
 - 일반적으로 수리비, 법률 수수료, 유지관리비, 보험료 등의 임대자산의 유지 보수와 관련된 직접 경비에 대해서는 공제대상으로 보는 것에 차이가 없음

- 임대 자산의 감가상각비를 일정 부분 비용공제 허용하는 점에서는 각 국가 모두 유사하나, 세부적인 인정 방식이나 사실상의 활용 정도에 있어서는 차이가 있음
 - 우리나라는 일반적인 사업용 고정자산에 대한 감가상각과 유사하게 처리함
 - 미국의 경우 비교적 장기간에 걸쳐(보통 27.5년) 정액법 상각을 적용하고 있으며, 감가상각한 부분은 향후 양도손익 계산시 취득원가 base에서 차감됨
 - 영국의 경우 임대용 자산으로부터의 감가상각비 자체는 비용 공제 대상이 아니나, 특정 주택 임대용의 경우 특별공제(wear and tear allowance)가 가능함
 - 일본은 감가상각비를 모두 인정하고 있으며 투자 활성화를 위하여 감가상각을 장려하는 방식으로 감가상각비 제도를 운영하고 있음

- 임대 사업에 공여된 자산의 취득과 관련된 이자비용을 비용 공제 대상으로 보는 원칙에 대해서는 각 국가 모두 유사함
 - 우리나라도 임대자산 취득과 관련된 이자비용은 총 수입에서 경비로 처리됨
 - 미국의 경우 임대용 부동산을 대상으로 하는 근저당부 부채(mortgage)에 대한 이자는 별도 한도 없이 공제하며, 이와는 별개 제도로 주택소유와 관련된 주택담보대출 이자 관련 소득공제도 적용하고 있는 등 이자비용에 대한 공제 범위가 전반적으로 넓은 편임
 - 영국은 임대사업용 부동산 취득 자체뿐만 아니라 수선·개량·개조 등을 위해 소요된 채무에 관한 이자도 공제 가능함
 - 일본은 건물 관련 부채의 이자비용에 대해서는 필요경비로 인정하고 있으나 토지의 취득에 대한 이자비용은 경비로 산입하지 않고 있음

- 프랑스는 수리·재건축을 위한 자본의 이자비용 등을 공제 대상으로 인정하고 있음
- 각 국가 모두 임대 사업에서 발생한 손실을 공제 허용하고 있으나, 세부적인 인정 요건 및 통산 범위 등에 있어서는 차이가 있음
 - 우리나라는 부동산임대업 내에서만 손실공제를 허용하고 있으나 개정을 추진 중임
 - 미국의 경우 At risk rule에 따라 손실공제 가능한 임대사업 투자금액 범위를 제한하고 있으며, 임대사업 발생 손실을 수동적 활동에서 발생한 소득과만 통산하도록 제한(passive activity limit)을 두고 있음
 - 영국은 임대사업에서 발생한 손실을 다른 소득과 통산하는 것은 일반적으로 허용되지 아니하며, 특정 경우에 한해 납세자의 다른 일반소득과 통산할 수 있음
 - 일본은 다른 사업소득과 통산하여 이월공제를 허용하고 있음

라. 소규모 사업자 특례 등 비교

〈표 Ⅳ-4〉 소규모 사업자 특례

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
특례 부여 여부	○	×	△	△	△
구분 기준	주택 수	N/A	임대 유형 및 금액	임대소득 규모, 주택 면적	주택규모 및 임대료
특례 내용	현재는 1가구 2주택에 대해서 전세보증금 과세 보류중	특별한 혜택 없음	Rent-a-room 형태의 임대의 경우 연간 4,250 파운드 이하의 임대료 비과세	상속시 일정부분 소득금액 감면	임대료를 권고 기준과 비교하여 세율을 탄력적으로 적용
기타 고려사항	양도세 중과와의 관계	—	—	임대업과 무관하게 양도세 공제 가능	—

- 조사대상 국가들은 소규모 임대사업자에 대해 소득세법상 일반적인 특례규정을 적용하고 있지 아니하며, 소득 규모 등을 참고하여 일부 예외를 인정하고 있는 정도임
- 우리나라는 주택 수에 따라 현재는 전세보증금에 대해서 과세를 보류 중이나 차후 전면 과세 추진 중
 - 미국은 주택 수나 임대소득 규모 등에 따라 소규모 임대사업자에게 별도의 특혜를 부여하고 있지는 아니함
 - 영국의 경우도 소규모 임대사업자에게 별다른 소득세 혜택을 부여하지는 아니하며, 특정 주택 임대(rent-a-room)의 경우 연간 4,250파운드 이하의 임대소득 발생시 이를 비과세하는 예외를 적용하고 있음
 - 일본은 소규모 임대업자에 대하여 상속세와 지방세 등에서 일부 혜택을 주고 있음
 - 프랑스는 일정 지역의 소형임대주택에 대해 평방미터당 임대료가 권고 기준을 초과하는 정도에 비례하여 세율을 10~40%까지 탄력적으로 적용하고 있음

마. 기타 사항 비교

〈표 IV-5〉 기타 세제와의 관계

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
부가세	무	무	무	무	No Info
지방소득세	사업자 등록시 혜택존재	각 주마다 주세 부과	임차인이 council tax 부담	각 도에서 부과	일정 지역에서 부과
재산세	사업자 등록시 혜택존재	일정 세율로 주세 부과	—	사업자 등록시 혜택존재	No Info
양도세 (5년이상보 유시)	6~38%	0~20%	18%	10~15%	No Info
기타	사업자 등록시 양도소득세에서 혜택은 존재	고액 투자소득자 추가 과세	회사보유 주거용 부동산에 대한 추가 과세	사업자와 무관하게 주택에 대한 양도소득에 대한 공제 존재	사회통합적 자산세 부과

- 소득세 이외에 다른 세제의 경우 각 국가들마다 본질적으로 임대소득 과세에 큰 영향을 미치는 제도는 없으나, 프랑스의 경우 사회보장부담금이 상대적으로 큰 비중을 차지하고 있다는 점에서 차이가 있음
 - 주택 임대에는 대체로 부가가치세를 적용하지 않는다는 점에서 공통됨
 - 지방소득세(우리나라), 주세(미국), council tax(영국), 도세(일본) 등에서도 같이 임대소득에 대해 지방정부 차원에서의 추가세(surtax)가 과세되기도 하나, 그 규모는 상대적으로 크지 않음
 - 미국은 임대소득 등 투자소득이 일정 규모를 초과하는 고소득자에 대해 추가로 과세(3.8% 세율)하고 있음
 - 영국의 경우 개인이 아닌 회사가 주거용 부동산을 보유할 경우 일정 금액을 초과하는 부동산 보유시 매년 일정한 세금을 추가 납부해야 함(ATED)
 - 일본은 상속시 상속금액을 일정부분 감면해 주는 제도를 통하여 임대사업을 장려하고 있음
 - 프랑스는 임대소득에 대해 15.5%의 사회통합적 자산세를 별도로 과세함

2. 시사점

가. 분리과세 방안에 대한 재검토 및 효과적 과세절차 마련

- 조사대상 각국은 기본적으로 주택 임대소득을 종합소득에 합산하여 과세하는 체계를 기반으로 하고 있음
 - 미국, 영국 및 일본은 임대소득을 종합소득에 합산하여 일반세율을 적용하고 있으며, 별도로 분리과세하거나 특례세율을 적용하지는 아니함
- 특정 임대소득의 분리과세는 제도의 실효성 및 형평성 등의 차원에서 볼 때 다소 불합리한 면이 있으나 부동산 시장에 대한 충격완화의 효과 및 관행적인 비과세의 역사와 조화가 가능할 수 있음

- 일부 임대소득을 분리과세할 경우 다른 소득이 많은 납세자에게도 저율의 임대소득세를 적용하게 되어 전반적인 과세형평성에 악영향을 미칠 수 있음
 - 그러나 특례를 부여하여 저율로 분리과세하는 방안은 임대소득 과세로 인한 부동산 시장에 대한 부정적 효과를 최소화 하되 실질적인 세수효과는 종합소득과세와 비슷하게 거둘 수 있게 할 수 있는 방안이 될 수 있음
- 다만 일부 특례를 부여하더라도 최대한 일관된 과세체계를 유지하여 장기적인 관점에서 운영하는 것이 바람직할 것임
- 가급적 임대소득을 다른 소득과 마찬가지로 종합소득에 포함하여 과세하는 기조를 유지하는 것이 바람직할 것임
 - 만약 임대소득에 대한 특례를 부여할 경우, 임대소득 전반적으로 간명하게 적용되는 과세방안(예: 퇴직소득 같은 별도세목에 별도의 낮은 세율)을 고려할 수 있음

나. 과세소득 산출 구조의 명확화

- 임대소득을 포괄적으로 과세한다는 전제 하에, 임대소득 창출과 관련된 제반 비용들을 공제할 수 있도록 과세소득 산출 구조를 명확히 할 필요가 있음
- 현행 우리나라의 사업소득 과세체계 및 조사대상 각국의 사례에 비춰 볼 때, 과세대상 임대소득 및 공제가능 비용의 범위 측면에서 원론적으로 큰 차이는 없음
 - 다만, 조사대상 국가들에서는 임대소득을 투자소득의 일종으로 보더라도 이와 관련된 비용들의 공제를 폭넓게 허용하는 바, 우리나라도 향후 임대업 여부와 무관하게 임대소득을 전면적으로 과세할 경우 이에 관련된 비용의 공제를 인정할 수 있도록 관련 규정을 명확히 할 필요가 있음
- 임대사업 손실의 공제 및 다른 소득과의 통산 여부는 임대소득 과세범위 등을 감안하여 합리적으로 결정할 필요가 있음
- 조사대상 각국의 경우 다소 차이는 있으나 대체적으로 임대소득을 투자소득의 일종으로 볼 경우 수동적 소득(passive income)에서만 공제·통산이 가능하고 사업소

득으로 볼 경우 전체 사업소득 범위 내에서 통산 가능하다고 보는 경향임

- 우리나라는 현행 규정상으로는 임대소득 내에서만 통산이 가능하고 개정 방안하에서는 사업소득과의 통산을 허용하려는 취지인 바, 향후 임대소득의 과세범위를 어디까지로 볼 것인지를 결정한 뒤 이에 따라 손실 공제 범위를 재검토하는 것도 고려할 수 있음

다. 전세보증금 과세 방안에 대한 재고

- 조사대상 각국의 경우 미실현 이익인 보증금 형태에 대해 과세를 하지는 않는 것으로 나타남
 - 비교대상 국가들의 경우 우리나라와 같이 전세형태의 주택임대차계약이 없어서 월세와 차입금적 성격이 혼재된 전세보증금에 대해 간주임대소득과세와 같은 추계과세제도가 없음
 - 따라서 이들 국가와의 직접적인 비교는 어려우나, 임차인에게 반환의무가 있는 보증금은 과세하지 아니하며, 명시적으로 임료가 수수되지 않는 경우인 자가 주택점유자(owner-occupier)에 대해서는 간주임대료(imputed rent)로 과세되지 않음
- 주요 각국은 이자비용 등 임대소득을 발생시키기 위해 필요한 경비들을 전반적으로 인정하고 있는 바, 이러한 체계를 따를 경우 세수확보를 위한 전세보증금 간주임대소득과세의 실익은 사실상 없을 것임
 - 전세 유형의 주택임대차는 금전소비대차거래 및 주택 임대 거래가 합쳐진 계약으로, 임대인이 얻을 월세(임료)를 금전 차입에 따른 이자지급과 암묵적으로 상계하는 것과 그 실질이 같다고 볼 수 있음⁴⁹⁾
 - 따라서 비교대상 국가들에서와 같이 임대소득-임대비용 간 일관된 대응을 유지한다면, 전세금으로부터의 암묵적 임대료를 과세소득에 산입하더라도 이에 대응되는 암묵적 이자비용을 손금산입해야 할 것이므로 이자비용계산의 어려움과 함께 과세임대소득의 규모가 적어 세수실익이 없을 것임

49) 노영훈(2011), p. 16~18 참조

- 이중과세 초래 문제나 과세 실효성 차원 등의 측면에서 볼 때도 전세보증금 간주 과세에 대해서는 신중한 접근이 필요함
 - 전세보증금 과세시 이중과세를 초래할 수 있다는 우려가 꾸준히 제기되어 왔는바, 임대소득 과세체계와의 일관성 및 과세 실효성 문제를 감안하여 신중한 재검토가 필요함

라. 소규모 임대사업자에 대한 실효성 있는 세제 운영 필요

- 조사대상 각국에 비해 우리나라는 소규모 임대사업자에 대한 특례 규정이 다소 복잡하게 연관되어 있음
 - 미국, 영국 등은 특별히 소규모 임대사업자에 대한 혜택을 부여하지 아니하며, 있더라도 소득 규모에 따라 일부 예외를 적용하는 정도에 그침
 - 일본은 소규모 임대사업자에 대하여는 상속세에서 혜택을 주고 있으며 300만엔 이하의 소득자인 경우 기장의무를 면제해주는 백색신고 제도를 운영 중임
 - 반면, 우리나라는 1주택자에 대한 임대소득 비과세 등 별도 특별 조항들이 개입되어 있어 일관되고 간명한 과세 적용이 어려운 편임
- 주택 수를 기준으로 소규모 임대자에게 특례를 부여하는 것은 형평성이나 합리성이 상대적으로 결여될 우려가 있음
 - 주택 보유 숫자는 그 자체만으로 소득의 크기나 조세부담 능력을 충분히 대표하지는 못하므로, 주택 수를 기준으로 한 과세특례는 응능부담 원칙이나 과세 형평성에 다소 위배될 여지가 있음
 - 조사대상 국가들의 경우 특별히 소규모 임대자에게 특례를 부여하지 않더라도 종합소득 과세단계에서 소득 규모에 따른 차등 누진세율이 적용되므로 그것만으로도 소규모 임대자에 대한 자연스런 혜택이 주어진다고 볼 수 있음
- 소규모 임대자에 대한 특례 부여시 소득 규모 등 일관된 기준을 바탕으로 하는 것이 보다 합리적일 것으로 사료됨

- 영국의 경우에서와 같이 일정 소득 미만의 임대소득을 비과세하거나 임대소득과 관련된 소득공제나 세액공제를 도입하는 등 임대소득의 규모에 비례하여 특례를 부여하는 것이 상대적으로 바람직할 것임
- 납세의무자의 상황이나 일반 경제 상황에 따라 임시적으로 특례를 부여하는 것은 전반적인 임대소득 과세체계의 일관성을 침해할 우려가 있으므로 이를 가급적 지양할 필요가 있음

마. 거주주택에 대한 양도소득세 조정의 필요성

- 우리나라의 주택 정책은 주택 보유에 대해서 억제력을 하는 정책기조를 유지 했었으며 그에 따라서 다주택자에게는 양도소득세에 대한 혜택을 주지 않고 징벌적으로 부과하기도 하였음
- 그러나 임대소득에 대해서 전면적인 과세를 시행하려고 하면 다주택의 소유에 대한 세제상 불이익과 임대사업에 대한 세제를 분리해서 제도를 만들 필요가 있음
 - 지금까지 우리나라는 다주택 소유를 사회적으로 바람직하게 보지 않아 다주택 소유자에게 불리한 세제를 운영해왔음
- 현재 제도는 임대사업자로 등록시 자가주택에 대한 양도세 면세 혜택이 있지만 이 조건도 또 다른 임대주택을 5년 이상 임대해야 하는 조건을 충족시켜야 하기 때문에 완전한 1가구 1주택과는 다름
 - 이에 비해 주요국들의 경우 임대사업과 주거용 주택에 대한 혜택을 철저히 분리하여 세제를 운영함으로써 다주택 보유에 대한 불리한 세무상 차별을 하지 않았음
- 따라서 임대사업 양성화를 위한 현행 임대사업자에 대한 지원제도를 우선 활용 하되, 중장기적으로 세 부담 완화를 통한 임대사업 활성화 지원을 위해 주요국 사례를 참고하여 양도소득세 과세체계에 대한 종합적 검토가 필요함

- 또한 양도소득세의 개선은 소규모 임대사업자의 세후 기대수익률을 높여주게 되어 임대소득 과세로 인한 부동산 경기의 경착륙을 방지할 수 있을 것으로 예상됨
 - 1채 또는 2채를 보유한 임대업자들은 자가거주 주택의 양도차익의 수익률 증대를 기대할 수 있을 것이므로 임대소득 부과에 따른 반발을 상쇄할 수 있을 것으로 예상됨

바. 감가상각비와 관련된 양도소득세 조정의 필요성

- 주요국은 주택에 대한 양도소득세율을 20% 이하의 세율로 적용하고 있음
 - 조건에 따라서 차이가 있지만 단기적 투기적 양도가 아닌 경우 미국 0~20%, 영국 18%, 일본 10~15%의 세율이 적용됨
- 이에 따라 주요국은 양도시의 양도소득세와 임대소득 계산시 감가상각비 계상으로 인한 소득세의 감소액이 크게 차이가 나지 않을 것으로 보임
- 그러나 우리나라는 양도소득세율이 높게 적용되는 현실에 따라서 감가상각비 계상으로 인한 소득세의 절감 폭보다는 감가상각비를 계상함에 따라 추후 양도시에 나타나는 양도소득세의 부담이 훨씬 클 것으로 예상됨
 - 소규모 사업자 및 개인 임대사업자의 경우 사업 규모가 아주 크지 않는 이상 연간 감가상각비의 계상으로 인한 소득세 절감액의 합보다 주택 양도시 누적되어서 나타나는 양도소득세의 금액이 훨씬 커질 것으로 예상됨에 따라 감가상각 계상을 하지 않게 됨
- 결국 사업사이긴 하나 양도소득세의 과중한 부담으로 인하여 사업용 고정자산인 주택에 대해 감가상각을 하지 못하는 결과가 나타나게 되어 조세 원칙이 제대로 작동하지 못하는 결과가 나타나게 됨
- 따라서 임대사업을 양성화시켜서 과세하는 경우 임대사업과 관련된 세부담 완화를 위

한 인센티브의 하나로 양도소득에 대한 세율 수준 등에 합리적 조정 방안도 함께 고려할 필요가 있음

○ 사례에 따른 분석은 다음과 같음

주택취득가격: 600,000,000원

30년 정액법 상각시(잔존가치 무시) 연간 감가상각비 20,000,000원

연간 총 임대수입: 30,000,000원

감가상각비 계상으로 인한 매년 소득세 절세액: 2,460,000원

〈표 Ⅳ-6〉 사례를 통하여 현행 세법으로 추산한 추가 세부담액 추이

(단위: 원)

		감가상각비 계상으로 인한 절세액(A)	양도소득세액 (B)	추가 세부담액 (=B-A)
5년간 임대 후 매도시	물가상승률 고려시 (연 3%)	12,300,000	15,300,000	3,000,000
	물가상승률 고려시 (연 3%)	13,452,288	42,700,000	29,247,712
10년간 임대 후 매도시	물가상승률 고려시 (연 3%)	24,600,000	33,225,000	8,625,000
	물가상승률 고려시 (연 3%)	29,047,177	87,700,000	58,652,823
15년간 임대 후 매도시	물가상승률 고려시 (연 3%)	36,900,000	59,450,000	22,550,000
	물가상승률 고려시 (연 3%)	47,125,928	148,400,000	101,274,072

참고문헌

- 기획재정부, 「서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진 보도자료」, 2014. 2. 26.
- 노영훈, 「우리나라 주택임대차시장동향과 정책과제: 전세제도에 대한 새로운 접근」, 『재정포럼』 12월호, 한국조세연구원, 2011.
- _____, 「부동산에 대한 부가가치세 과세정책」, 『재정포럼』 3월호, 한국조세연구원, 2003.
- 박천규·이수옥·전성규 외, 『전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거방안 연구』, 국토연구원, 2011.
- 성명재, 『전월세 등 주택임대차 과세체계 개편방안 연구』, 한국조세연구원, 2009. 7.
- 이상영, 「일본 주택임대관리회사의 특성 분석과 시사점」, 2013. 6.
- 원윤희, 「바람직한 부동산 세제 개편방안 - 전·월세 소득에 대한 과세 문제를 중심으로」, 2014. 6. 11.
- 장근호, 『주요국의 조세제도 - 미국편(I)』, 2009. 10.
- 주택산업연구원, 「일본의 주택정책」, 2011. 7.
- 현대경제연구원, 「민간 임대주택 산업 활성화 방안 - 일본 사례를 중심으로」, 2013. 1. 22.
- KB금융지주연구소, KB지식비타민: 일본 부동산경기 침체기의 세제 정책, 2013. 10. 1.
- IBFD, “Country Surveys - United States, Individual Taxation,” 2014. 3.
- _____, “Country Surveys - United Kingdom, Individual Taxation,” 2014. 3.
- Internal Revenue Service, “Publication 527, Residential Rental Property,” 2013. 12.
- _____, “Questions and Answers on the Net Investment Income Tax,” www.irs.gov
- Institute for Public Policy Research, “Property and Wealth Taxes in the U.K.,” 2013. 3.
- www.taxes.about.com, “Best and Worst States for Property Taxes”.
- www.ibfd.org, “France - Individual Taxation - Country Analyses - 1. Individual Income

Tax”

일본, 「조세특별조치법」

木谷 昇・樫本 清治, 『税務力UPシリーズ 所得税』, 請文社, 2009.

일본, 『상속세의 재산평가 기본통칙(相続税等の財産評価基本通達)』, 2013.

일본, 「지방세법」

일본, 「소득세법」

도세(都税)안내, 「동경도 주세국」, 2013.

미국 국세청, www.irs.gov

영국 국세청, www.hmrc.gov.uk

일본 국세청, <http://www.nta.go.jp>

동경도 주세국, <http://www.tax.metro.tokyo.jp>

프랑스, 「조세일반법」

세법연구 14-04
주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구

2014년 9월 23일 인쇄
2014년 9월 30일 발행

저 자 노영훈 · 김준현 · 홍성열

발행인 옥동석

발행처 한국조세재정연구원

138-774 서울특별시 송파구 송파대로 28길 28

TEL: 2186-2114(대) www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제21-466호

조판및
인쇄 고려씨엔피

© 한국조세재정연구원 2014

ISBN 978-89-8191-725-8

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.